Résidence Rivière-de-Labéraudie de 69 logements et commerces

Septembre 2024

Une opération de requalification urbaine à Cahors mise sur la préfabrication en béton et dynamise le quartier grâce à un nouvel ensemble résidentiel.

Dominant des gazons aux découpes géométriques, l'architecture oscille entre composition orthogonale et nuances des surfaces en béton.

Situé en entrée de ville, au bord du Lot, et doté de nombreux équipements publics et de commerces de proximité, le quartier de la Croix-de-Fer nécessitait une opération de renouvellement urbain. À plus grande échelle, le Grand Cahors mène une politique du logement avec le souci de « diversifier le public tout en concernant plusieurs types d'habitat », selon sa vice-présidente Geneviève Lasfargues. L'objectif consiste à éviter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, mais aussi à amortir la hausse du coût de l'énergie. La requalification et le rééquilibrage de l'habitat social passent par une lutte contre les logements vacants et la remise sur le marché d'un nombre important de logements. « Nous engageons, avec les bailleurs sociaux, des opérations de démolition-reconstruction », précise la vice-présidente.

Le jeu entre pleins et vides, entre avancées et retraits, assouplit l'organisation rigoureuse des volumes. Intercalées entre les plots, les coursives offrent un parcours suspendu.

Une opération de couture urbaine

C'est dans ce contexte qu'a été établi en 2013 un schéma directeur d'aménagement pour le quartier de la Croix-de-Fer. L'opération s'est accompagnée d'une concertation avec les habitants et de l'organisation en 2015 d'un concours d'architecture. La première étape de l'opération de requalification-renouvellement urbain de la résidence Rivière-de-Labéraudie, pilotée par Lot Habitat, a été la déconstruction en mars 2016 des 54 logements les plus vétustes, répartis dans trois immeubles des années 1960. Quatre autres barrettes ont fait l'objet d'un chantier de deux années de réhabilitation thermique des enveloppes et des parties communes. La seconde étape a été la construction de 69 nouveaux logements. La réalisation de l'ensemble de l'opération a bénéficié d'une Procédure intégrée pour le logement (PIL), laquelle a permis une adaptation du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de ce secteur en zone principalement orange à aléas forts et bleu clair à aléas faibles.

Le choix d'une organisation en plots, qui permet de nombreuses ouvertures et de spacieuses loggias, facilite l'intégration paysagère de l'ensemble.

Une architecture exigeante pour des logements proches de la nature

Dans leur plan masse, les architectes ont recherché l'insertion paysagère et l'ouverture du quartier sur la ville. Avec son rez-de-chaussée dédié aux activités et commerces, le corps de bâtiment linéaire sur l'avenue Maryse-Bastié est complété par une série de plots dans un souci de perméabilité urbaine. S'agissant d'une zone inondable, les parkings occupent le rez-de-chaussée mais sont dissimulés derrière un discret talus engazonné. Le gabarit R+3 assure une transition entre les pavillons voisins et les bâtiments conservés R+5. Contrastant avec la rigueur géométrique des barres des années 1960, un système de coursives relie avec une légèreté visuelle les volumes bâtis donnant sur un vaste jardin collectif.

Le plan masse traduit la perméabilité urbaine et l'articulation des volumétries de l'opération.
Plan d'étage courant. Le principe d'un séjour distributif minimise les surfaces de circulation au profit des pièces de vie.

Orientés vers un paysage collinaire, les logements majoritairement traversants, de type T2 à T4, bénéficient de généreuses loggias de 15 m² minimum. Le principe de séjour distributif a été adopté pour minimiser les dégagements au profit d'un vaste séjour-cuisine. Toutes les salles de bains profitent de la lumière naturelle.

La présence des coursives et des loggias exprime la priorité accordée à la relation étroite entre intérieur et extérieur.

La préfabrication au service d'une esthétique puriste

Le choix du système constructif s'est porté sur la préfabrication enbéton, adaptée à la trame régulière des plans d'étage. Les parois verticales sont constituées de bilames – des voiles préfabriqués creux, coulés à l'horizontale en atelier, de 2 x 8 cm d'épaisseur, reliés par des armatures de part et d'autre d'une couche isolante en laine de roche de 14 cm. Cette technologie fluidifie le chantier et garantit une belle finition sans bullage ni ségrégation. Elle suppose néanmoins une conception rigoureuse et définitive des réservations et impose à l'entreprise générale son rythme de production. Un parcours suspendu entre masses bâties des logements et espaces verts est assuré par des coursives intercalées entre les plots. Constituées de dalles alvéolaires précontraintes d'une portée de 15 m supportées par des poutres perpendiculaires en console, elles limitent les points porteurs. Leur contre-flèche est masquée par les garde-corps en acier galvanisé en applique. Quant aux planchers des appartements, il s'agit de prédalles (8 cm) recouvertes de dalles de compression (12 cm). Seuls éléments coulés en place, les voiles en rez-de-chaussée en béton apparent et quelques murets se distinguent par leur teinte plus claire. Ces solutions constructives participent d'une architecture puriste, le béton ayant aussi été retenu à la fois pour son aspect brut et pour son caractère vivant. Ce choix de matériau témoigne en tous les cas d'une recherche d'unité de la matière par-delà la complexité volumétrique.

Le béton révèle ses différentes facettes : dynamisme visuel, jeux d'ombres et grandes portées.

Reportage photo :© Franck Martinez

Fiche technique

- **Maître d'ouvrage :** Lot Habitat
- **Maîtres d'œuvre :** Franck Martinez, architecte mandataire, Jean-François Marti, architecte associé
- **BET structure :** BPI
- **Paysagiste :** Dominique Hernandez
- **Entreprises gros œuvre :** groupement d'entreprises De Nardi et Grenier
- **Entreprise de préfabrication :** SEAC
- **Surfaces :** logements 4 785 m², commerces 465 m² SDP
- **Coût travaux :** 7 300 000 € HT
- **Programme :** construction d'une résidence de 69 logements sociaux et commerces, avec aménagement des espaces verts.

CONSTRUCTION MODERNE

Auteur

Yves Minssart



Retrouvez tout l'univers
de la revue Construction Moderne sur
constructionmoderne.com

Consultez les derniers projets publiés
Accédez à toutes les archives de la revue
Abonnez-vous et gérez vos préférences
Soumettez votre projet

Article imprimé le 26/11/2026 © ConstructionModerne