Résidence « Allures », 29 logements

Décembre 2016

Par un jeu de plis réalisés par les loggias et soulignés par les rives en béton blanc, les architectes de l'agence MDR préservent l'intimité de chaque appartement.

La ville de Montpellier se développe de manière continue depuis plus de cinquante ans. Elle a connu plusieurs phases de forte croissance, notamment dans les années 60-70 avec l'afflux des rapatriés d'Algérie.

À l'époque, la ville s'est étendue avec la construction de nouveaux quartiers d'habitation et d'équipements publics. Depuis quelques années, alors que la croissance demeure très soutenue, l'accent est mis sur la nécessité de densifier la ville et de freiner son étalement. La construction de la résidence Allures s'inscrit dans ce contexte de croissance démographique et de recherche de parcelles pouvant accueillir de nouveaux logements. Elle est implantée dans le quartier Arceaux- Agriculture, aujourd'hui très prisé car situé à 15 minutes à pied du centre-ville, bénéficiant d'équipements – un marché, une ligne de tram, etc. – et très calme.

Conformément au programme local de l'habitat (PLH) qui prévoit une production moyenne de 30 % de logements sociaux dans la production neuve, elle associe accession privée et accession sociale ainsi que locatif social. Si le quartier semble attirer majoritairement de jeunes cadres dynamiques, une partie des copropriétaires de la résidence Allures sont des retraités qui trouvent là un logement plus adapté à leurs besoins : ils passent d'une grande maison en périphérie à un appartement confortable de centre-ville avec les facilités afférentes en termes de transports publics, d'aménagement, de services, etc.

Relier les gabarits et introduire de la mixité

Le terrain d'implantation de la résidence Allures était occupé par une maison entourée d'un verger. Encore aujourd'hui, son entrée principale sur l'allée des Amaryllis apparaît plutôt confidentielle et laisse entrevoir un lieu préservé de toute agitation urbaine. Grâce à une servitude de passage, il existe une deuxième entrée, plus proche de la station de tram. Aux alentours, un habitat pavillonnaire encore dominant côtoie un ensemble de résidences sociales des années 60 et un immeuble imposant des années 80 dont la présence est atténuée par celle des arbres. Le site boisé, avec ses grands pins, est classé.

La nouvelle résidence se devait de composer avec ces éléments hétéroclites. Par sa volumétrie et son architecture contemporaine, elle s'accorde avec les différents gabarits et joue les intermédiaires. Construite au maximum de la densité possible sans obstruer les vues et l'ensoleillement des logements comme du parvis, la résidence s'adapte ainsi à la parcelle relativement étroite. Cette prévoyance se traduit par la plus faible hauteur des bâtiments situés à l'ouest.

En effet, les logements se répartissent en deux plots rectangulaires compacts en vis-à-vis, l'un de cinq étages et l'autre de deux et trois étages. Leur positionnement sur la parcelle répond au prospect et permet de gérer au mieux les orientations et les cadrages sur l'environnement tout en évitant des confrontations directes avec les édifices les plus hauts. Le parvis de 9 m qui les sépare offre un entre-deux propre à la résidence telle une cour d'immeuble dans la continuité des espaces extérieurs plantés qui associent haies de bambous, paillage en cailloutis lumineux, parterres de graminées et autres plantes méditerranéennes.

Trois halls d'entrée correspondent aux trois hauteurs et aux trois types de logement. Les deux plus hauts bénéficient d'un ascenseur, le plus bas uniquement d'une cage d'escalier. Deux niveaux de sous-sol, partagés entre parkings et caves (à chaque appartement correspond une cave), s'étendent sur l'ensemble de la parcelle.

Angle sud du bâtiment bas. les loggias s'ouvrent sur l'extérieur de l'opération et bénéficient de la même orientation sud-ouest que celles du bâtiment haut.
Bâtiment haut, angle nord-ouest. les loggias de la façade principale se prolongent en balcon vers le nord.

Jeu de plis et discrétion

Montpellier est une ville du Sud où la chaleur et la lumière peuvent être fortes. Les architectes ont donc cherché l'adéquation entre les ouvertures et les orientations, la protection solaire et la performance thermique (RT 2012). Les appartements, de deux à cinq pièces, bénéficient tous de plusieurs orientations (double ou triple) et d'espaces extérieurs parfois très spacieux pour des surfaces allant de 42 m² pour les plus petits, à 130 m² pour le plus grand.

Ces espaces extérieurs, qu'ils soient balcons ou loggias, se développent sur trois côtés de manière à protéger les façades de l'ardeur des rayonnements solaires. La variation de leurs profondeurs correspond aux ouvertures qu'ils bordent – simple fenêtre ou large baie vitrée. Elle crée des effets de « plis » en façade qui permettent une vue ou suppriment des co- visibilités afin de préserver aussi la tranquillité des résidents. Ce déploiement d'angles en façade, souligné par les rives en béton peint en blanc et le noir des garde-corps comme des murs extérieurs en béton peint, renforce l'apparence protectrice de l'enveloppe. Tels de vastes pétales, les volumes du dernier étage, imaginés comme des attiques, couvrent les immeubles.

Réalisés en béton matricé et lasuré de couleur brune, ils reprennent la texture comme les teintes des pins parasols du site et s'accordent à leurs cimes évasées. Par leur disposition, en partie en porte-à-faux, ces « boîtes » paraissent soulevées au-dessus des immeubles, impression renforcée par le traitement de leurs façades qui se prolonge en sous-face. Depuis leurs terrasses, les habitants des derniers niveaux bénéficient de vues lointaines dégagées sur la ville.

Coupe transversale

Plan des niveaux

Plan d'étage courant du bâtiment haut

Esthétique et pérenne

« Nous avions besoin d'un bâtiment minéral », raconte Sancie Matte, associée de l'agence MDR, « la recherche d'inertie paraissait évidente même si, ici, le béton en façade correspond aussi à un choix esthétique. Les peintures minérales et la lasure appliquées sur le béton brut offraient la qualité de finition que nous recherchions et assuraient la pérennité des façades. Ce choix impliquait une isolation par l'intérieur et le recours à des rupteurs de ponts thermiques pour se conformer à la réglementation ». Et d'ajouter : « Comme nous n'avions pas le suivi du chantier (il a duré dix-sept mois), nous avons fait un suivi architectural renforcé et préparé un dossier de consultation des entreprises (DCE) extrêmement détaillé de manière à ne rien laisser dans le flou pour le chantier. L'entreprise a été très impliquée dès le départ, ce qui a permis de réfléchir à la mise en œuvre pendant la conception. Ainsi, nous avons pu affiner les rives et concevoir une matrice pour le béton des attiques y compris en sous-face. » Outre la spécificité de leur modénature et leur couleur, les parois qui enveloppent les attiques ont fait l'objet d'une réalisation particulière. Il s'agit d'un double mur isolé, coulé en place. Ce procédé permettait d'obtenir une isolation conforme aux exigences de la réglementation thermique. L'épaisseur de ces parois affirme la présence des attiques.

La trame structurelle très rationnelle suit le plan rectangulaire des immeubles avec des circulations verticales comme noyaux de contreventement, des refends en fond de loggia, recoupés par des refends porteurs. Des poutres voiles reprennent les encorbellements et les séparatifs entre logements. Tous les éléments de cette structure sont en béton banché et, comme pour les attiques et les loggias, coulé sur place. Prix national de l'esthétique immobilière, l'opération est certifiée haute qualité environnementale (HQE) et labellisée bâtiment basse consommation (BBC Effinergie).

Le parvis entre les deux bâtiments crée un socle commun.
Façade principale du bâtiment haut avec ses grandes loggias orientées sud- ouest dont les rives en béton peint en blanc soulignent le déploiement.
Vue panoramique depuis une terrasse du dernier étage, cadrée par la toiture de l'attique.
Vaste terrasse partiellement protégée par le porte-à-faux de l'attique qui fait brise-soleil. la matrice du béton et sa lasure brune s'accordent aux pins parasols.

Reportage photos : Mathieu DUCROS

Maître d'ouvrage : Corim – **Maître d'œuvre** : MDR architectes – **BET structure** : Philippe Brinas – **Entreprise gros œuvre :** Méditerranée Construction – **Surface** : 2 683 m² SHON – **Coût** : 3,8 M€ HT – **Programme** : 29 logements en accession libre, accession sociale et location sociale et un local d'activités.

Cet article est extrait de **Construction Moderne n°150**

Auteur

Eve JOUANNAIS



Retrouvez toutes nos publications sur les ciments et bétons sur infociments.fr

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

Article imprimé le 26/11/2026 © infociments.fr