

PROJET LES JARDINS DE BRENNUS

« Situé entre l'avenue de Vanières, l'avenue de Toulouse et le ruisseau du Rieucoulon, le quartier Ovalie fait partie, avec le quartier des Grisettes, des grands projets de développement urbain de l'ouest montpelliérain.

Ovalie se dresse au milieu d'un site naturel exceptionnel que le plan d'aménagement de la ZAC prend soin de protéger et magnifier. Aussi, le quartier arboré de massifs boisés offre des perspectives uniques vers les grands paysages environnants.

Fortement inscrit dans son territoire, il est constitué de petites résidences aux larges terrasses ou loggias, organisées en îlots ouverts sur des espaces intérieurs paysagers. Des espaces publics majeurs offrent aux résidents des lieux d'animation (Place de Vanières, Placette de la providence) et de détente (parc paysager, berges du Rieucoulon, espaces verts), à proximité de l'école.

Dans ce cadre exceptionnel se mêlent logements, bureaux (prévus le long des grandes avenues), commerces, équipements publics et l'Altrad Stadium qui donnent à ce quartier un caractère unique.

Le quartier Ovalie constitue un exemple en matière de développement durable : une attention toute particulière a été portée aux traitements de voiries, coeurs d'îlots et parcs publics. L'économie d'énergie occupe une place prépondérante dans l'aménagement du quartier. Les nouvelles technologies comme la production d'eau chaude solaire, l'optimisation de l'isolation des constructions, font partie des techniques mises en place pour assurer à long terme la protection de l'environnement. »

Texte issu du dossier de présentation de la ZAC Ovalie - SERM

LE PROJET LES JARDINS DE BRENNUS

Les Jardins de Brennus est un projet réalisé par COGIM Promotion qui se compose de 43 logements. Le projet se situe dans la ZAC Ovalie à Montpellier.

A l'angle des rues du Bouclier de Brennus et du Mas de Nègre, dans un quartier résidentiel et pavillonnaire à forte composante paysagère, Les Jardins de Brennus est en accord parfait avec la philosophie des lieux.

Notre ambition était d'offrir un bâtiment qui répondait aux spécificités des modes de vie méditerranéens par l'appropriation des espaces extérieurs. Chaque appartement bénéficie de larges terrasses, de vues ouvertes vers le paysage ou le jardin commun.

Cette résidence aux lignes architecturales épurées abrite un coeur d'îlot entièrement végétalisé.

Pour assurer la quiétude des habitants un travail particulier autour des orientations, des filtres pour la vue, des positionnements de loggias, a été mené afin que chacun puisse profiter de l'extérieur tout en préservant son cadre intime.

Livré en décembre 2020, nous avons tenu, dans cet ouvrage, à recueillir également le témoignage des habitants. Car la finalité de nos métiers (architecte, urbaniste, promoteur, maître d'œuvre, aménageur, entreprise...) est bien celle de construire des lieux où les personnes qui les habitent se sentent bien. Telle était l'ambition de ce projet Les Jardins de Brennus à Montpellier.





- 1 Le rôle du maître d'ouvrage
Les valeurs de COGIM
- 2 La place de l'architecte
L'engagement de NBJ Architectes
- 3 La question du chantier
G Bat
- 4 L'identité des espaces
Clara Langelez
- 5 Les propriétaires occupants
Témoignages

1

LE RÔLE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les valeurs de COGIM

Tristan Séchaud
Directeur général
chez COGIM.

Pouvez-vous nous présenter COGIM ?

Créée par Marc Séchaud en 2003 et aujourd'hui dirigée par Tristan Séchaud, COGIM, est un promoteur reconnu de Montpellier et sa région. C'est une affaire de famille et une histoire de passion.

Animée par le souhait de faire du sur-mesure, COGIM fait le choix de la qualité et privilégie des partenariats solides avec des architectes et des professionnels confirmés. COGIM ambitionne une satisfaction du client en accord avec la construction d'un patrimoine immobilier durable et respectueux du territoire.

Quelle est pour vous la spécificité de la construction de logements à Montpellier ?

La spécificité de la Métropole Montpellieraine est dans sa qualité et sa diversité architecturale. Si on la compare à d'autres Métropoles tel

La spécificité de la Métropole Montpellieraine est dans sa qualité et sa diversité architecturale.

que Toulouse par exemple, où le marché peut être similaire, on remarque que l'investissement dans le travail architectural est plus important à Montpellier, et particulièrement dans les ZAC aménagées par la SERM/SA3M où il est plus facile pour les promoteurs et architectes de s'exprimer

grâce notamment à un achat du prix du foncier maîtrisé, chose que nous pouvons moins faire dans un secteur dit « diffus » où le coût du foncier est aujourd'hui trop important.

Quel sont les objectifs de COGIM ?

Nous avons pour objectif de nous développer en Occitanie, tout en gardant une taille humaine de notre structure, ce qui nous permet

aujourd'hui de suivre de près tous nos projets et de réaliser des programmes de qualité, et surtout ne pas devoir s'engager sur des projets à risque où le foncier serait surestimé.

COGIM est aussi pionnier de la construction Ecoresponsable, (construction dite Hors-site, en ossature bois) avec la création d'une nouvelle société de promotion immobilière « ÉOCÈNE » en partenariat avec l'entreprise PANOMUR. ÉOCÈNE a lancé en Juin 2021 à Clapiers (ZAC du Castelet) le premier ensemble sur la Métropole Montpellieraine de 17 villas conformes à la Règlementation Energétique 2020.

Présentez nous en quelques lignes le projet Les Jardins de Brennus.

Nous avons, avec l'agence NBJ, souhaité réaliser une résidence moderne, élégante avec des lignes architecturales épurées [...]

« Les Jardins de Brennus » vient marquer la 6^{ème} et dernière tranche de la ZAC Ovalie par son architecture et ses ouvertures vers le paysage environnant. Il s'agit d'une résidence de 43 logements tous en « accession libre ».

Nous avons, avec l'agence NBJ, souhaité réaliser une résidence moderne, élégante avec des lignes architecturales épurées ; sans oublier pour autant l'intérieur des logements que nous avons souhaité lumineux, confortables avec une surface de terrasses exceptionnelles (+ de 17 m² moyen).

Comme à notre habitude les espaces communs ont fait l'objet d'une attention particulière.

Nous avons ainsi privilégié l'éclairage naturel et avons collaboré avec une artiste locale (Clara LANGELEZ) afin de les personnaliser à travers une fresque peinte à la main et une signalétique soignée et traitée selon les codes de l'hôtellerie haut de gamme : signalétique lumineuse, tapis de sol personnalisé devant chaque logement, encadrement des portes palières.

Les sous-sols ont également été mis en valeur (murs peints, présence de signalétiques, etc.).

Comment qualifieriez-vous le travail de collaboration avec l'agence NBJ pour la réalisation du projet ?

Très bien. L'équipe de l'agence NBJ a su être à l'écoute des différentes problématiques technico-économiques notamment au sujet des volumes/boîtes de la façade sur lesquelles plusieurs modifications ont eu lieu.

Nous sommes très fier du résultat, et il témoigne de cette relation. Le projet est une très belle réalisation. Il s'agit d'une seconde collaboration pour nos deux agences faisant suite à la livraison de « Luminescence » en 2016. Nous serions ravis de renouveler cette collaboration sur un 3^{ème} futur projet.

Souhaitez-vous ajouter quelque chose ?

Sur cette résidence l'ensemble de nos clients ont pu également personnaliser gratuitement leur logement en choisissant parmi l'une des 4 ambiances décoratives spécialement créées par une décoratrice coloriste : Delphine CAZENAVE, diplômée de l'école des Arts Appliqués

Nous avons livré cette résidence en décembre 2020 ; dans les délais annoncés à nos clients et ce malgré un grand nombre de péripéties dû à la crise sanitaire [...]

et de l'Institut Supérieur de Peinture de Bruxelles Van Der Kellen. Ce projet a ainsi bénéficié du label GLOBAL COLOR CONCEPT® réunissant plusieurs industriels de renom reconnus pour la qualité et la pérennité de leurs produits ; sols, faïences, meuble de salle-de-bain, placards, interrupteurs, sèche-serviettes, des éléments coordonnés et personnalisables à travers quatre ambiances au choix.

Nous avons livré cette résidence en décembre 2020 ; dans les délais annoncés à nos clients et ce malgré un grand nombre de péripéties dû à la crise sanitaire que nous avons tous traversée (confinements successifs, arrêt du chantier pendant plusieurs semaines, délais d'approvisionnements rallongés, etc.). Grâce à notre étroite collaboration avec nos partenaires (entreprises, architectes, industriels) nous avons su adapter et maintenir les délais afin de satisfaire nos engagements vis-à-vis de nos clients et de l'aménageur (SERM/SA3M).









2

LA PLACE DE L'ARCHITECTE

L'engagement de NBJ Architectes

Soucieux de la responsabilité sociale et environnementale que tout projet architectural et urbain doit porter, nous posons en amont de nos réflexions, la volonté première de considérer que chaque espace conçu et dessiné doit être un lieu habitable et habité. La notion d’habiter est abordée de manière large et ouverte portant ainsi un travail autour de la spécificité des modes de vies locaux propres à chaque territoire, de l’analyse des usages, de la prise en compte de l’évolution des modes de vie.

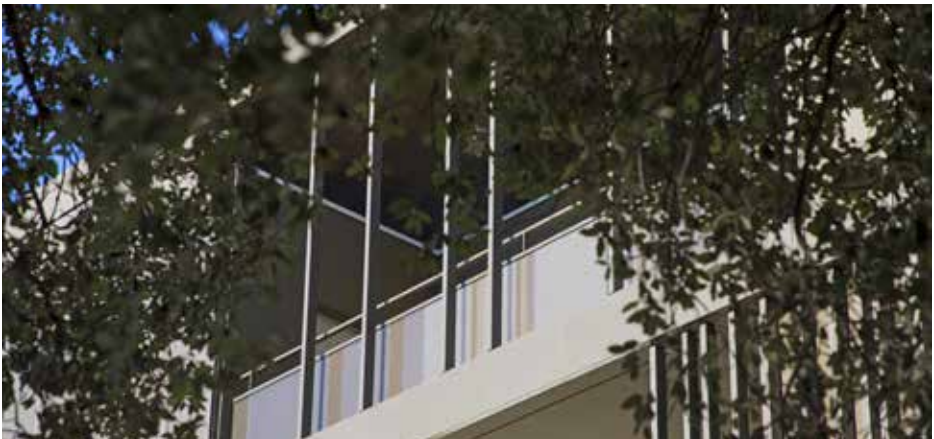
Le programme de logements Les Jardins de Brennus prend place dans le quartier d'Ovalie à Montpellier. L’ambition est d’offrir à ses habitants un cadre de vie spécifique répondant aux conditions urbaines de son implantation, s’ouvrant vers des séquences paysagères grâce à des espaces de vie favorisant la convivialité et le bien-être des habitants, et enfin s’accordant avec les usages et modes de vies spécifiques du climat méditerranéen. Par la même, nous souhaitons offrir le luxe de retrouver le plaisir d’habiter un lieu identitaire.

La notion d'habiter est abordée de manière large et ouverte portant ainsi un travail autour de la spécificité des modes de vies locaux propres à chaque territoire, de l'analyse des usages, de la prise en compte de l'évolution des modes de vie.

Ainsi, grâce à son implantation exceptionnelle le projet prend pour base les valeurs intrinsèques de notre territoire où il fait « bon vivre », où il est possible de profiter de la qualité d’un environnement à une échelle humaine s’ouvrant sur un cœur d’îlot largement végétalisé, mais aussi où les conditions climatiques permettent de vivre dehors.

Avec le maître d'ouvrage il a été fait le choix de mettre en place des terrasses généreuses afin de répondre aux usages méditerranéens « d'habiter son extérieur ». Ce sont de véritables extensions généreuses dédiées à chaque appartement. Pour assurer la quiétude des habitants un travail particulier autour des orientations, des filtres pour la vue, des positionnements de loggias, a été mené afin que chacun puisse profiter de l'extérieur tout en préservant son cadre intime. L'identité même des espaces communs fut un engagement fort grâce au travail de collaboration avec Clara Langelez qui a su révéler les espaces. L'art, la nature, les usages, la culture, les espaces constituent ensemble un lieu spécifiquement dédié à ses habitants.

Enfin, une certitude nous anime, celle qu'une opération ne se réalise pas seul, et au-delà des volontés architecturales établies, c'est avant tout un engagement commun porté par une équipe. Nous attachons un soin particulier à mettre en place les conditions de dialogue nécessaires à l'élaboration de tout projet, permettant une mise en partage des connaissances, compétences, et propositions de chacun. C'est une mobilisation de l'intelligence collective permettant une conception ouverte avec pour ambition de répondre aux exigences qualitatives qui au-delà des seuls logements offre de véritables espaces à vivre pour chacun.













3

LA QUESTION DU CHANTIER

G Bat

- **Nicolas Gervais**
Gérant
- **Anais Landais**
Maître d'œuvre d'exécution

Pouvez-vous nous présenter G Bat ?

L'agence GBAT a 10 ans maintenant. Elle a été créée en 2011 par Nicolas GERVAIS, architecte HMONP et urbaniste qui a façonné son expérience après quelques années sur ABU DHABI.

Nicolas GERVAIS a décidé de diviser sa structure en deux cœurs de métier :

- ATELIER MG spécialisé dans l'architecture et
- AGENCE GBAT, spécialisée dans la maîtrise d'œuvre d'exécution, l'économie de construction, l'OPC et l'AMO s'entourant ainsi de personnes qualifiées et spécifiques.

Quel a été votre rôle sur le chantier des Jardins de Brennus ?

GBAT est intervenue sur le chantier Les Jardins de Brennus dans le cadre d'une mission de Maîtrise d'œuvre d'exécution.

Notre participation démarre depuis la conception avec les équipes d'ingénieurs et l'architecte.

Notre participation démarre depuis la conception avec les équipes d'ingénieurs et l'architecte.

En phase de chantier, dit d'exécution, le maître d'œuvre d'exécution s'emploie à orchestrer les entreprises tout en intégrant les éléments techniques nécessaires au montage et au bon déroulement de

l'opération. À travers ce pilotage, le MOEX suit les travaux jusqu'à la bonne fin de l'opération.

Quel a été votre rapport à la maîtrise d'ouvrage ?

Nous avons privilégié un travail d'équipe avec la maîtrise d'ouvrage pour avoir et maintenir le même objectif ; celui de livrer l'opération dans les délais impartis et avec la qualité attendue.

Quels sont les leviers de la réussite d'un chantier ?

La réussite d'un chantier repose sur le travail collégial de l'ensemble des intervenants : tant à la fois les bureaux d'étude, de contrôle, les entreprises et l'équipe d'encadrement.

Un bon déroulement de chantier est également garanti par le dynamisme de chacun à répondre aux tâches dans les délais engagés.

La réussite d'un chantier repose sur le travail collégial de l'ensemble des intervenants : tant à la fois les bureaux d'étude, de contrôle, les entreprises et l'équipe d'encadrement.

Quelle est votre vision du projet des Jardins de Brennus ?

Le projet pensé par l'architecte se caractérise par un élément simple mais géométrique comme une « boîte » visant à favoriser le cadre de vie tout en associant confort et bien être à travers un patio joliment arboré.

Quel est votre rapport avec l'agence NBJ Architectes ?

Notre mission n'a été que de finaliser et suivre le mieux possible le projet pensé et dessiné par le cabinet d'architecte NBJ.









Juillet 2020











4

L'IDENTITÉ DES ESPACES

Clara Langelez

Clara Langelez

Artiste

Pouvez-vous vous présenter ?

J'ai commencé mon parcours sur les bancs des arts appliqués, j'ai étudié l'architecture intérieure à Boule puis à Olivier de Serres. Après quelques années à travailler en tant qu'architecte d'intérieur à Paris, j'ai entrepris un voyage de plusieurs mois où j'ai pu renouer avec ma passion première : le dessin. Depuis mon retour il y a 4 ans, je développe mon univers artistique et plastique. Mes inspirations premières se trouvent dans le vivant, dans le minéral et le végétal, mais aussi dans l'architecture à travers ses codes de représentation et ses formes

Le mur est un support que j'apprécie particulièrement, j'aime son échelle qui m'ancre dans un espace propre à chaque projet.

géométriques. Ma pratique se développe essentiellement autour de la fresque murale et l'installation avec une approche graphique et contemporaine. Le mur est un support que j'apprécie particulièrement, j'aime son échelle qui m'ancre dans un espace propre à

chaque projet. Un mur ne se déplace pas, il faut prendre en compte son orientation, la façon dont on va pouvoir le contempler, son exposition à la lumière etc. Toutes ces caractéristiques font partie du projet, j'aime ce rapport à l'espace et je compose avec lui.

En quoi a consisté votre travail sur les Jardins de Brennus ?

Pour cette opération, j'ai travaillé sur le développement d'un univers plastique qui puisse se décliner dans les différentes parties du bâtiment, en fonction des besoins en signalétique. L'intention était de marquer d'un geste créatif et poétique les espaces communs. Nous nous sommes appuyés sur ces besoins afin de définir les différents supports et les déclinaisons graphiques. Plus concrètement, j'ai pu dessiner la fresque centrale du hall et la vitrophanie des portes d'entrée, les numéros d'étage ainsi que les numéros de porte.



Un regard a également été porté sur les couleurs des communs dans l'optique de travailler sur la cohérence des propositions, pour créer une atmosphère paisible, fluide et poétique. Ainsi, tous les éléments de signalétique arborent un ou plusieurs éléments végétaux de la fresque, et accompagnent la déambulation de l'habitant dans la transition de l'espace commun vers l'espace privatif.

Quelle a été votre approche créative sur les Jardins de Brennus ?

Lorsque j'ai découvert le chantier, il apparaissait complexe de réaliser une fresque sur les murs pour des raisons techniques. J'ai alors focalisé

Le positionnement du miroir dans le hall d'entrée m'a également inspiré, il crée un jeu de symétrie qui accentue l'impression de « rêverie » en montrant une dimension parallèle de ce jardin. Cette duplication par symétrie a défini un principe graphique que l'on retrouve dans les différentes compositions.

mon attention sur le plafond. J'y ai imaginé une ouverture zénithale sur un jardin suspendu et je me suis dit que ça pourrait représenter une vision onirique des « Jardins de Brennus » : un jardin à la végétation luxuriante baigné d'onirisme.

Le positionnement du miroir dans le hall d'entrée m'a également inspiré, il crée un jeu de symétrie qui accentue l'impression de « rêverie » en montrant une dimension parallèle de ce jardin. Cette duplication par symétrie a défini un principe graphique que l'on retrouve dans les différentes compositions.

Quel a été votre rapport à la maîtrise d'ouvrage ?

Je pense qu'il y a un très beau rapport de confiance ainsi qu'un réel amour du métier de la part de l'équipe de COGIM, c'est très appréciable ! La communication, la confiance, l'envie mais aussi l'humain sont au cœur de la collaboration ce qui permet d'aller très loin. Ensemble, nous avons réussi à donner forme à l'envie commune de faire des espaces communs de la résidence des espaces vivants avec un supplément d'âme. Dès lors qu'on s'amuse on ne travaille plus, et je pense que la clé réside dans l'envie et l'amour qu'on met dans ce qu'on fait.



Souhaitez-vous ajouter quelque chose ?

Je retiens de ce projet les rencontres et le travail d'équipe avec Tristan et les autres personnes qui ont travaillé sur le projet artistique. Les rapports humains sont primordiaux et j'espère que mon intervention porte la trace de tous ces beaux moments d'échange ainsi que notre envie avec COGIM, d'apporter de la poésie et du soin aux espaces de vie des habitants de la résidence « Les jardins de Brennus ».





5

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Témoignages

Propriétaire T4

J'ai fait l'acquisition d'un T4 au dernier étage de la résidence « Les jardins de Brennus ». J'ai déjà réalisé d'autres investissements sur ce type de produit dans d'autres programmes immobiliers. Ce qui me permet aujourd'hui d'apporter un regard plus pertinent par comparaison.

De mon point de vue, le premier élément remarquable concerne l'échéancier du projet. L'équipe COGIM a su tenir les différentes échéances dans un contexte qui a été bousculé par la crise sanitaire et les contraintes qui en ont découlé.

Sur un autre aspect, j'ai constaté une conception architecturale générale intelligente avec un espace nuit non contigu avec les espaces jours des appartements limitrophes. Cette disposition doit logiquement

[...] j'ai constaté une conception architecturale générale intelligente avec un espace nuit non contigu avec les espaces jours des appartements limitrophes.

permettre de bénéficier d'un meilleur confort acoustique et cela a pu être vérifié avec satisfaction dès l'emménagement.

Enfin, un point important, qui mérite d'être énoncé, est relatif à la gestion des réserves. C'est un sujet souvent négligé mais source de mécontentement. J'ai été

surpris de la qualité de la prise en charge par COGIM dans la mesure où très naturellement, les points identifiés ont été traités avec rigueur afin d'apporter une réponse durable. Ce qui est l'apanage d'une entité qui a une vraie approche métier sur ses projets. Ces points méritaient d'être mis en valeur.

Propriétaire T4

Nous sommes propriétaire d'un T4 de 105m² au 3^{ème} et dernier étage dans le quartier d'Ovalie à Montpellier. L'appartement est également composé d'une terrasse de 82 m².

L'équipe de COGIM a toujours su être réactive, disponible, professionnelle et bienveillante ce qui nous a permis de mettre en place des échanges fluides du début à la fin du projet.

Nous sommes satisfait de l'agencement global de l'appartement et avons pu obtenir quelques travaux modificatif aisément (position de portes permettant la mise en place d'une suite parentale, installation d'un jacuzzi en terrasse).

Nous avons été agréablement surpris par la réalisation finale des parties communes, elles sont très belles et de qualité, la gamme de couleur très douce, la fresque et les signalétiques très bien réalisées (étage, numérotation d'appartement), c'est un atout appréciable.

Nous retenons de cette expérience une réelle satisfaction du service proposé par COGIM, dans le cadre d'un futur achat, nous les choisirons sans hésiter.

Nous avons été agréablement surpris par la réalisation finale des parties communes, elles sont très belles et de qualité.









BRENNUS

Conception graphique :

NBJ Architectes, Barbara May

Entretiens : Barbara May, assistante de communication NBJ Architectes.

Crédits photographiques :

©Jean-Luc Girod p.4-5, 10-11, 12-13, 16-17, 18-19, 20-21, 42-43, 44-45.

©Clara Langelez p.36, 38-39, 43.

©NBJ Architectes p.26-27, 28-29, 30-31, 32-33.

©Gbat p.25.

Parution Février 2022