

L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

« Le projet d'écoquartier Rive Gauche a été initié par la Ville de Montpellier dès 2006 par le lancement d'un concours d'urbanisme et d'architecture.

Cette opération, à vocation principale d'habitat, a fait l'objet d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) début 2008 et a abouti à la signature d'un traité de concession d'aménagement avec la Société d'Équipement de la Région Montpellieraine (SERM), le 7 janvier 2009. Les travaux de viabilisation ont été engagés fin 2011.

Dès le départ, la programmation de ce quartier a fait l'objet d'une véritable démarche globale et transversale en matière de développement durable, et ce bien en amont du choix du projet d'urbanisme et de son architecte en chef. La Ville de Montpellier a souhaité ainsi affirmer sa volonté de rechercher une façon de construire et d'aménager, vertueuse et respectueuse de l'environnement et de l'individu, et d'inscrire sa démarche sur toute la période de vie de l'opération.

Bien avant la phase chantier, un travail important de conception a été réalisé sur l'écoquartier Rive Gauche par, notamment une analyse très fine des atouts et contraintes du site de la ZAC pour intégrer au mieux le quartier dans son environnement.

Cette analyse qui constitue un des socles fondateurs du projet, a totalement guidé l'élaboration du schéma général d'aménagement retenu et la conception bioclimatique des bâtiments. »

Texte issu du dossier de consultation ZAC Rive Gauche - 2012 - SERM

NBJ ARCHITECTES



Créée en 2000 par Elodie NOURRIGAT et Jacques BRION l'agence N+B Architectes devient NBJ Architectes en 2013. Elle est fondée sur une volonté commune de partager leur temps entre agence, enseignement et diffusion architecturale. Tous deux sont architectes diplômés de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Montpellier (ENSAM) et ont obtenu en 2002 un Master en Philosophie de l'Université de Lyon III. En 2011, Elodie Nourrigat a soutenu un Doctorat en Architecture. La structure actuelle de l'agence réunit une équipe structurée de professionnels ayant des compétences en architecture, urbanisme, impliquée dans les enjeux environnementaux et s'engageant dans des programmes de recherche afin d'explorer de nouvelles pistes de développement des projets. Les projets de l'agence s'inscrivent dans différentes échelles, qu'elles soient architecturales ou urbaines. En septembre 2008, ils étaient invités à la 11^{ème} Biennale d'architecture de Venise dans le Pavillon Français. La même année ils étaient lauréats du prix «Europe 40 under 40», prix distinguant les 40 meilleures agences de moins de 40 ans en Europe. Le projet du Parc d'Activités de Camalcé à Gignac a été distingué par le «International Award 2009» attribué par le Chicago Athenaeum Museum. En 2014, le centre de

maintenance du Groupement Hélicoptères de la Sécurité Civile de Nîmes-Garons a reçu le prix AMO – GrDF. Elodie Nourrigat a été nommée au prix de la femme architecte organisé par l'association ARVHA avec le soutien du Ministère de la Culture et du Ministère des Familles de l'Enfance et des Droits des femmes, la Ville de Paris ainsi que du Conseil National de l'Ordre des Architectes en 2015.

L'agence travaille actuellement sur des aménagements de ZAC à Gignac, Montpellier et Gigean, sur la réalisation de plusieurs programmes de logements sur la Métropole de Montpellier et ses alentours et vient de livrer le Centre Technique Municipal de la ville de Blagnac.

Enseignement et activités de recherche

L'enseignement est pour eux un gage d'engagement permanent à la fois dans la capacité de transmission des savoirs mais surtout dans une dynamique de recherche. Très tôt ils ont fait le choix de cet engagement positionnant la dimension prospective et innovante au cœur de leur activité. Leurs travaux de recherche leurs ont permis de résider en 2001 à Kyoto au Japon, grâce à l'obtention de la Villa Kujoyama, programme de recherche en résidence, organisé par l'Institut Français et le Ministère des Affaires Étrangères. Expérience renouvelée en 2002 par l'obtention de la Bourse ELECTRA de la Fondation EDF, attribuée à de jeunes architectes pour un travail de recherche à l'étranger. Leurs expériences à l'étranger sont également complétées par des invitations en tant que professeurs dans les écoles d'architecture, telles que Laval à Québec (Canada), RMIT à Melbourne (Australie), Tohoku University à Sendai (Japon). Elodie Nourrigat a obtenu en 2012 la Chair d'enseignement Brown Forman au College of Design de l'Université du Kentucky. Et en 2013, elle est invitée à l'Université Laval au Québec. Poste obtenu en 2005 par Jacques Brion. Elodie Nourrigat a dernièrement obtenu un poste de professeur invité à l'Université de Syracuse aux États-Unis. Jacques Brion est directeur des études de l'ENSAM depuis 2015. Aujourd'hui cette volonté prend place également au travers de travaux inscrits dans le cadre de programmes de Recherche & Développement que ce soit en France ou à l'étranger. Un laboratoire de recherche intitulé StudIO, «Studio d'Innovations Opérationnelles» est mis en place en 2015 au sein de l'agence.

Diffusion de la culture architecturale

Investis dans la diffusion de la culture architecturale et la volonté d'offrir une visibilité à de jeunes architectes, en 2006, ils créent et organisent annuellement, le Festival des Architectures Vives à Montpellier qui invite de jeunes concepteurs à intervenir dans les cours d'hôtels particuliers du cœur de ville de Montpellier. De 2013 à 2016, le Festival s'est étendu sur le territoire et a eu lieu dans la ville de la Grande Motte. Chaque année ce festival réunit pas moins d'une cinquantaine de jeunes architectes, invite une université étrangère et reçoit environ 20 000 visiteurs.



- 1 La place de l'architecte
L'engagement de NBJ Architectes
- 2 Le rôle du maître d'ouvrage
Les valeurs d'Arcade
- 3 La question du chantier
Le suivi de CIC Delmas

1

LA PLACE DE L'ARCHITECTE

L'engagement de NBJ Architectes

L'architecture au service de l'habiter

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. Mais cela s'articule aussi sur la volonté de changer l'image du lieu par la qualité architecturale et spatiale et d'offrir la possibilité d'habiter tous types d'espaces. Nous portons la conviction que l'architecture est la condition de base pour qu'un lieu existe, et c'est grâce à l'architecture que la distinction entre « là », « ici » et « n'importe où » est possible. Nous souhaitons offrir le luxe de retrouver le plaisir d'habiter un lieu identitaire.

C'est forts de ces engagements que nous avons porté la conception du programme de logements Lez'in Art, qui prend place dans un site spécifique d'éco-quartier à Montpellier. Afin de répondre à ses enjeux, le parti pris a été de concevoir le bâtiment de forme simple et

Nous portons la conviction que l'architecture est la condition de base pour qu'un lieu existe, et c'est grâce à l'architecture que la distinction entre « là », « ici » et « n'importe où » est possible.

compacte. Cette optimisation formelle nous offre la possibilité de gagner en efficacités énergétiques et d'adapter pleinement le gabarit du bâtiment à son environnement direct. Ce dispositif offre la possibilité de travailler sur la qualité de vie au sein de chaque cellule d'habitation. La mise en place de quatre plots de circulation verticale va en ce sens ; la totalité des logements sont soit traversant, soit avec une double orientation. Le corps cherche à offrir des dilatations extérieures spécifiées grâce au traitement de larges terrasses filantes offertes à chaque

logement. Reliées entre elles de manière verticale par des lames torsadées, elles constituent une peau environnementale alliant qualité thermiques et architecturales. La mise en épaisseur de la façade propose un jeu de vibration de la lumière, crée des ombres et offre une intimité nécessaire minimisant les vis à vis. Le socle, massif et protecteur assoit le bâtiment et le connecte à la rue. Il est constitué de logements possédant des extensions extérieures privatives.

Néanmoins 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 constituant un milieu spécifique. Tels ont été les enjeux de réalisation du projet Lez'in Art.

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 constituant un milieu spécifique.

Floriane Vaucelle est architecte au sein de NBJ Architectes depuis 2011.

Quel est votre rôle au sein de l'agence NBJ Architectes ?

J'exerce au sein de l'agence depuis 2011, l'année de mon diplôme à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Montpellier. Après un an d'agence, j'ai ressenti le besoin de me spécialiser, d'avoir une formation complémentaire. J'ai suivi le cursus « Droit de la Promotion et des sociétés immobilières » à l'ICH (Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation). Aujourd'hui, je mets les compétences que j'ai acquises au service des projets ayant attiré au secteur de la promotion dans le cadre de projet de logements ou encore à l'échelle urbaine. Je suis associée à l'agence depuis 2016.

Quels ont été les enjeux du projet Lez'in Art pour l'agence ?

Nous avons collaboré avec Arcade pour la première fois sur cette opération. Les enjeux du projet étaient liés à son échelle, à sa densité ainsi qu'à son positionnement spécifique dans un éco-quartier ambitieux. Nous avons dû mettre au point des procédés à même de pallier à ces contraintes et capables de nous aider à réaliser les objectifs que nous nous étions fixés. Ils se sont notamment matérialisés par la mise en retrait de la façade et par la création d'une peau environnementale.

Pouvez-vous nous présenter le programme ?

Les logements Lez'in Art vont du T2 au T4, ils sont très majoritairement traversants grâce aux quatre noyaux de circulation mis en place. Nous avons véritablement fait le choix de privilégier une qualité de vie méditerranéenne en offrant de larges terrasses filantes protégées du vent et du soleil par des twists. Leur positionnement varie et s'adapte en fonction de leur localisation. Ils sont par exemple de plus faible densité au nord où les protections solaires n'ont pas besoin d'être optimales. En outre, chaque persienne est coulissante et dispose de lames orientables encore une fois d'en l'idée d'offrir un confort optimal. Le choix audacieux du doré s'inscrit dans les tonalités de la ZAC. Cependant nous avons choisi de donner une teinte plus naturelle aux twists. Leur verticalité tranche avec les nez de dalle afin d'équilibrer l'ensemble du bâtiment.









Photographies de chantier





2

LE RÔLE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les valeurs d'Arcade

Christian Rocanières
est Directeur Régional du
Groupe Arcade.

Pouvez-vous nous présenter le Groupe Arcade ?

Le Groupe Arcade est un maître d'ouvrage généraliste de l'habitat intervenant sur toute la chaîne du logement, essentiellement tourné vers la résidence principale. Aménageur, promoteur, bailleur social et gestionnaire, le Groupe développe une large gamme d'habitat et de services qui lui permet de répondre aux préoccupations des élus en matière d'habitat. Nos implantations régionales au plus près des territoires conjuguent l'autonomie et l'agilité d'acteurs engagés dans le tissu local.

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

La Métropole de Montpellier figure parmi les zones tendues où le marché de l'immobilier se situe dans des niveaux de prix rendant difficile l'accès au logement pour un grand nombre de familles à budget limité. La mixité urbaine devient une composante essentielle de la ville et l'accession règlementée telle que nous la pratiquons s'affirme comme un complément nécessaire pour permettre à certains ménages à revenus moyens de bénéficier d'un parcours résidentiel choisi. La Ville et la SERM ont d'ailleurs mis en place cette mixité dans la plupart de leurs programmes.

Quel en sont les enjeux ?

L'objectif du Groupe Arcade est de construire des logements familiaux qualitatifs et bien conçus, tout en maîtrisant les coûts. Notre culture est basée depuis toujours sur la production d'une offre diversifiée et innovante, adaptée aux différents publics, dans le cadre d'une vraie mixité d'habitat. En ce sens, la volonté du Groupe est de devenir un promoteur social de référence.

L'ensemble des acteurs doit collaborer pour trouver des solutions visant une offre à prix maîtrisés, mais également modulable, répondant davantage aux évolutions de la cellule familiale.

En quoi le projet Lez'in Art est-il représentatif de ces enjeux ?

Ce programme est un projet ambitieux de 87 logements. Par son architecture élégante et imposante, il démontre qu'on peut construire de l'habitat de qualité à des prix raisonnables se situant dans la fourchette basse des prix du marché immobilier du secteur. A côté d'une offre classique d'accession autour de 4000 € moyen, le projet prévoit des logements en primo-accession à 2400 €/m² ainsi que de l'intermédiaire à 3000 €/m². De plus, nous avons réussi à intégrer une dizaine de logements en accession sociale de type PSLA à un prix de 3000 €/m².

Cette répartition ne pose aucun problème dans le fonctionnement de la résidence et 90% de nos acquéreurs sont des propriétaires occupants, ce qui est exceptionnel.

Cette opération a reçu le prix « Coup de Cœur du jury » lors de la remise nationale des « Signatures » Arcade 2016.

Comment qualifiez-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 sans pour autant sacrifier la qualité architecturale. Le résultat témoigne de cette relation. Le projet est bien fidèle à l'image vendue et à la perspective, c'est une très belle réalisation.

Notre culture est basée depuis toujours sur la production d'une offre diversifiée et innovante, adaptée aux différents publics, dans le cadre d'une vraie mixité d'habitat. En ce sens, la volonté du Groupe est de devenir un promoteur social de référence.

Par son architecture élégante et imposante, il démontre qu'on peut construire de l'habitat de qualité à des prix raisonnables se situant dans la fourchette basse des prix du marché immobilier du secteur.

Dans quelle mesure la question architecturale entre t'elle en jeu ?

Les outils architecturaux mis en œuvre ont notamment permis d'obtenir un confort thermique d'été exceptionnel, grâce à la fois à des typologies de logements traversants, mais également par l'utilisation systématique de lames orientables d'occultation. L'objectif thermique était ambitieux puisque nous avons atteint le RT 2012 -20%.

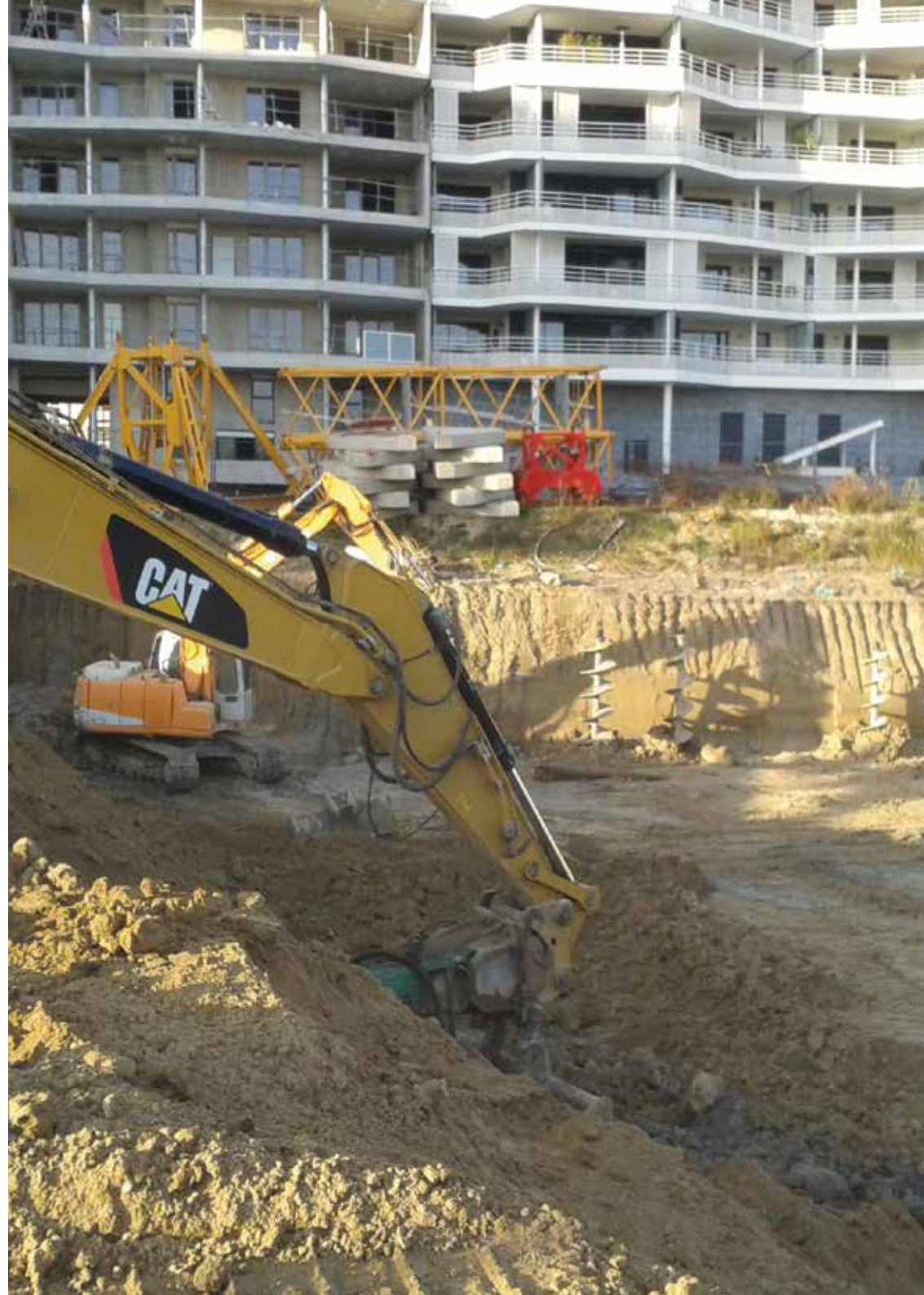
L'équipe de l'agence NBJ a su être à l'écoute des différentes problématiques technico-économiques sans pour autant sacrifier la qualité architecturale.

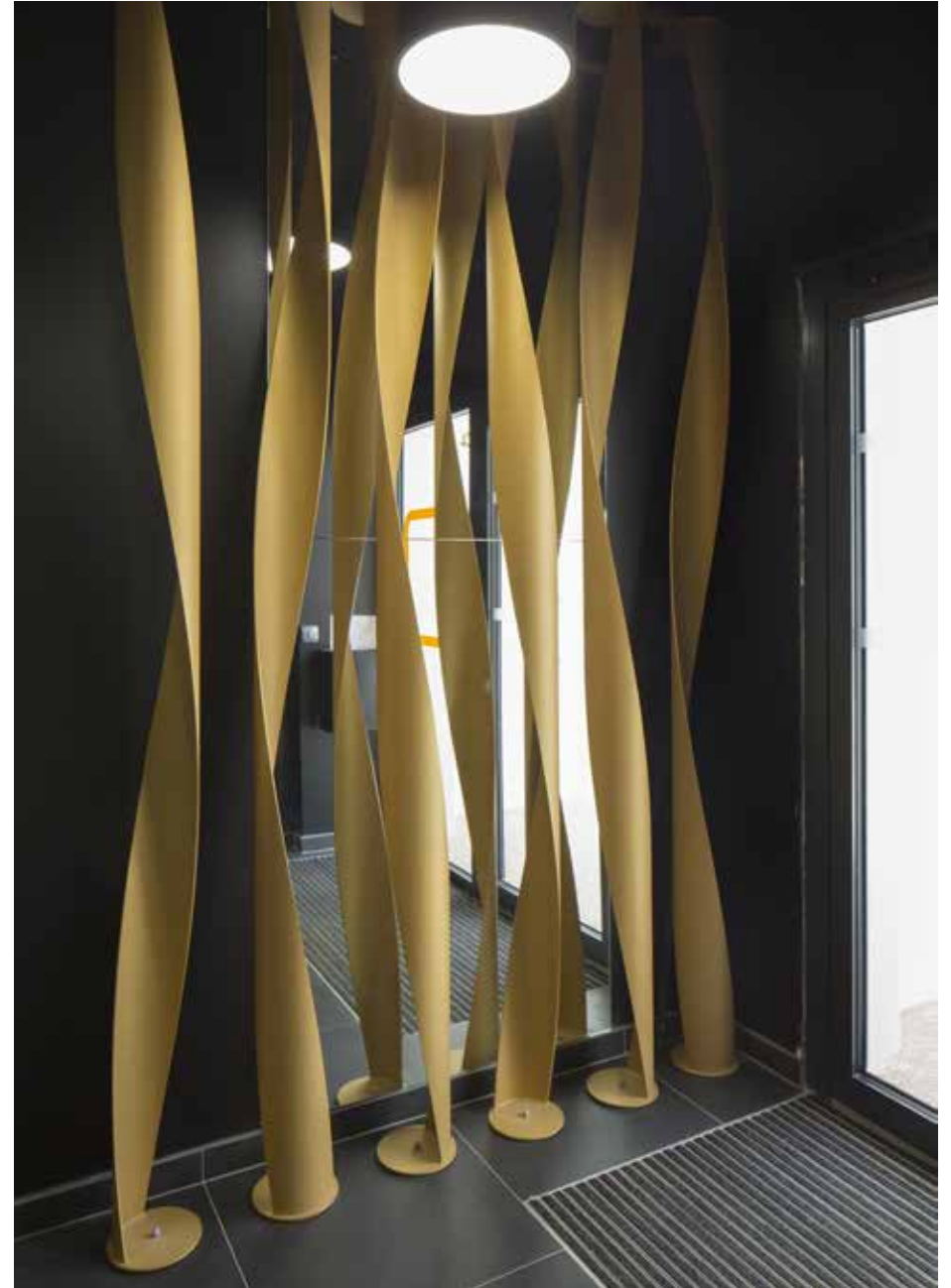
Lez'in Art est pour le Groupe Arcade une belle référence qui est au niveau des belles réussites du secteur. Elle devrait passer les années sans perdre de sa qualité.



Janvier 2015

Logements Lez'in Art à Montpellier





3

LA QUESTION DU CHANTIER

Le suivi de CIC Delmas

*Pouvez-vous nous présenter
CIC Delmas ?*

Grégory Chastan est
maître d'oeuvre associé chez
CIC Delmas depuis 2015.

Le Cabinet d'Ingénierie de
la Construction CIC DELMAS

est un bureau d'études techniques et d'ingénierie spécialisé dans le
management des projets de construction. Il puise son origine en 1983
lorsque Didier DELMAS créé son activité de Maîtrise d'Œuvre et s'est
récemment renforcé avec l'association de Franck Roudier, Didier De
Meulenaere et Grégory Chastan.

Fort de 34 collaborateurs, il est le fruit de l'association des compétences
d'ingénieurs et de techniciens issus à la fois du milieu de l'entreprise et
de bureaux d'études mais aussi des majors du BTP et de PME locales.
Tout ceci lui confère une expérience solide mais également une
approche théorique et pratique des projets.

Le CIC DELMAS est aujourd'hui un partenaire local qui se veut proche
de ses clients, réactif, flexible et disponible en apportant des solutions
fiables. Soucieux de la qualité et du rendu des ouvrages qu'on lui confie,
il attache une attention toute particulière à sa méthode, sa rigueur et
son organisation pour sécuriser les objectifs de ses clients.

L'ensemble des collaborateurs impliqués sur les projets sont attentifs
et soucieux du respect des objectifs des clients. Cela s'articule autour
de la question de la maîtrise des coûts des opérations, du respect
des délais d'études et de réalisation, de la qualité des ouvrages, du
respect des contraintes du site afin d'inscrire les ouvrages dans leur
tissu environnemental de façon durable. Nous sommes réactifs,
disponibles et impliqués afin de mettre notre expérience au profit du
respect des contraintes du site afin d'inscrire les ouvrages dans leur
tissu environnemental de façon durable.

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

Sans aucune hésitation, l'anticipation comme une constante commune à chacune des étapes, celle qui permet de maîtriser l'ensemble des paramètres pour tendre vers la réussite complète d'un projet.

La réussite du projet dépend également d'une méthode permettant de définir chacune des étapes essentielles associée à une rigueur pour essayer de pas dévier des principes définis et enfin à une organisation et une implication de tous les instants pour orchestrer et fédérer l'ensemble des acteurs

Quelle est votre vision du projet Lez'in Art ?

Ce fût un projet original à plus d'un titre. Tout d'abord, ce projet était l'un des plus importants jamais réalisé par notre client sur Montpellier.

Puis, les contraintes environnementales et thermiques très fortes ont rendu les mises

au point longues et compliquées. Il a fallu faire preuve de beaucoup d'imagination et le travail avec le BET Thermique et Fluides est à saluer. Enfin, les twists en façade ont fait l'objet d'une sorte de dialogue compétitif lors de l'appel d'offres, cas de figure assez rare compte tenu de la qualité et de la précision des mises au point effectuées habituellement sur les projets. Ici, une certaine liberté a été octroyée aux entreprises qui devait faire la meilleure proposition économique et esthétique.

Quel a été votre rôle sur le chantier de Lez'in Art ?

Dans un premier temps, nous sommes intervenus après le dépôt du Permis de Construire pour conduire, en collaboration avec toute l'équipe de conception, l'ensemble des études pour rendre un dossier de consultation conforme aux attentes du Maître de l'Ouvrage.

Ensuite, notre rôle a consisté à lancer l'appel d'offres et, après analyses et rapports, à proposer au Maître de l'Ouvrage un projet pertinent techniquement et économiquement. Nous avons également assisté le Maître de l'Ouvrage dans les phases de négociation avec les entreprises.

L'anticipation comme une constante commune à chacune des étapes, celle qui permet de maîtriser l'ensemble des paramètres pour tendre vers la réussite complète d'un projet.

Après avoir managé l'établissement des dossiers marché, nous avons démarré l'exécution du projet dans le cadre de nos missions principales de DET (Direction de l'exécution) et d'OPC (Ordonnancement, Pilotage et Coordination).

Enfin, nous avons mené à bien les phases de livraison afin de permettre aux acquéreurs de bénéficier de leur logement dans les meilleures conditions.

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

Comme je vous le disais précédemment, cette construction était l'une des plus importantes jamais réalisée par notre client sur Montpellier ce qui conférait à ce projet un contexte bien particulier.

Nous avons déjà collaboré précédemment sur un projet dans un contexte d'entreprise générale ce qui est un peu différent.

Les exigences et la rigueur communes ont rendu cette collaboration plutôt facile et agréable pour mener à bien ce projet.

Les exigences et la rigueur communes ont rendu cette collaboration plutôt facile et agréable pour mener à bien ce projet.

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

Notre rôle est d'accompagner l'Architecte dans la concrétisation de son projet tout en veillant à ce que les objectifs du Maître de l'Ouvrage soient atteints.

Pour cela, il faut écouter, comprendre et proposer les solutions qui font converger les intérêts de chacun.

A notre tour, nous avons trouvé une écoute constructive qui a permis à chacun des acteurs d'avoir une belle référence.

Souhaitez-vous ajouter quelque chose ?

Je voudrais en profiter pour remercier Pascal Pays, le chef de projets de l'opération, qui a su, malgré les difficultés rencontrées avec certaines entreprises, mener de mains de maître cette opération pour en faire la réussite qu'elle est.

Nous sommes impatients de renouveler l'expérience...

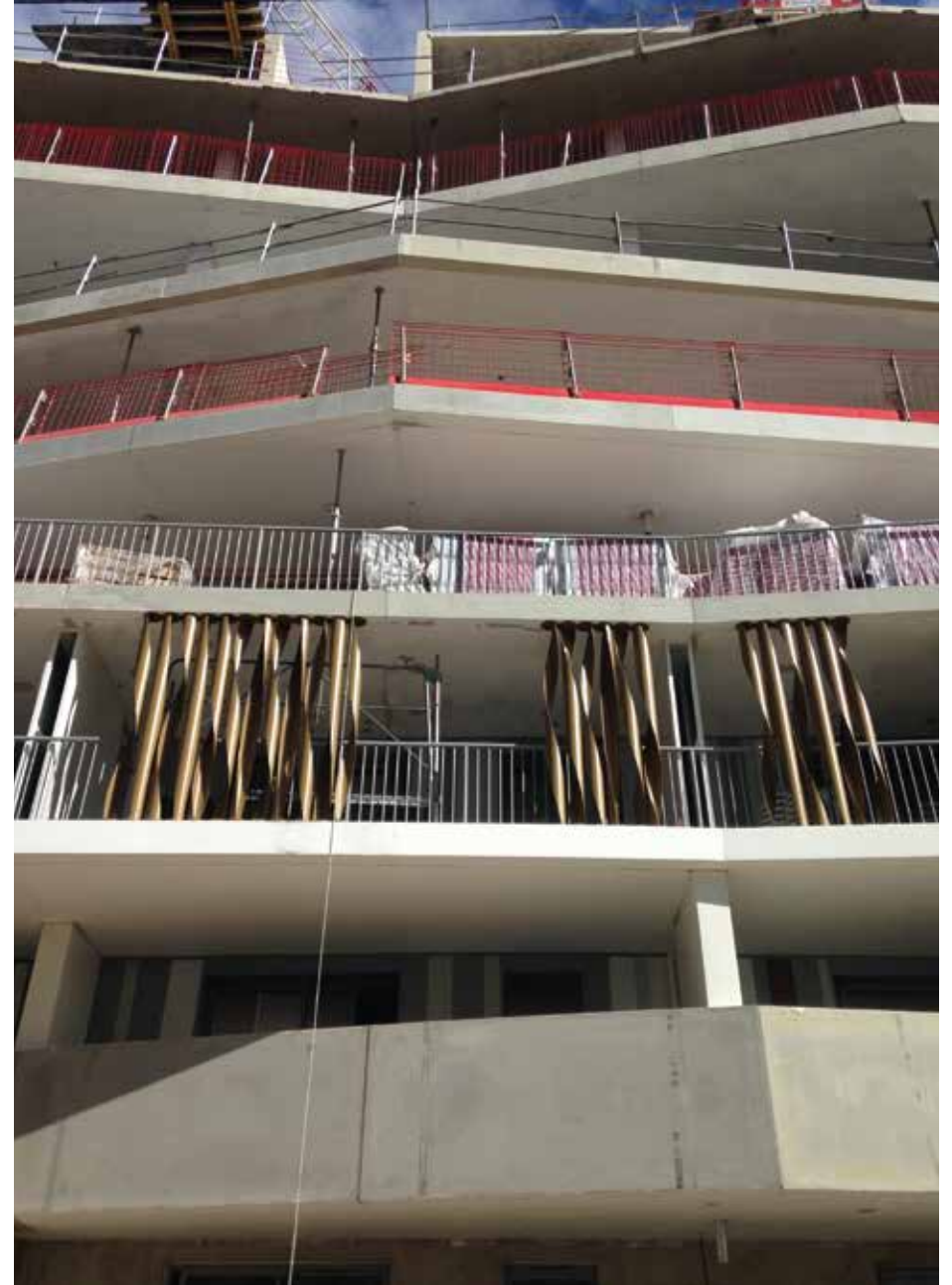


Octobre 2016













Conception graphique :

NBJ Architectes / Marion Moustey

Entretiens : Marion Moustey, architecte, chargée de communication, R&D et projets éditoriaux ,
associée à l'agence NBJ

Crédits photographiques :

Paul KOZLOWSKI ©photoarchitecture.com

pp. 10, 11, 12-13, 16, 18-19, 24, 25, 29, 34-35, 36, 38, 39, 42

©Claude O'Sughrue pp. 40-41, 46-47

©NBJ Architectes pp. 17, 28, 37, 43, 44, 45

©CIC Delmas pp. 14-15, 26, 27