

PROJET LUMINESCENCE

« Le quartier Parc Marianne est une composante essentielle du projet urbain de Port Marianne à Montpellier. Conçu par le groupement d'architectes urbanistes et paysagiste «Architecture Studio / Imagine / Traverses» dans le cadre d'études de définition urbaine conduite par la Ville de Montpellier et la SERM.

La ZAC « Port Marianne - Parc Marianne » a pour vocation principale la création de logements sous forme d'habitat collectif, tout en respectant une mixité de programmes garantissant la qualité urbaine de l'opération (logements en accession libre, logements locatifs sociaux, logements en accession aidée et intermédiaire, locaux d'activité commerciale, hôtellerie, bureaux, services de proximité, etc).

En termes de développement durable, l'opération s'inscrit dans une démarche complète et raisonnée mise en oeuvre au travers des documents contractuels, et de l'implication de chaque intervenant aux différents stades du projet dans un souci d'optimisation.

La quartier Parc Marianne est lauréat de l'appel à projets national « Eco quartiers 2011 » dans la catégorie « approche écologique globale». »

Texte issu du dossier de consultation ZAC Parc Marianne - SERM

LE PROJET LUMINESCENCE

Luminescence est un projet réalisé par COGIM Promotion qui se compose de 61 logements sur 3 bâtiments. NBJ Architectes a conçu et réalisé deux d'entre eux. C'était le dernier emplacement en bordure du parc Georges Charpak dans la ZAC Parc Marianne à Montpellier. Au vu de son positionnement privilégié, une attention particulière a été apportée afin de construire un véritable ensemble identitaire où chacun se sent chez soi. Le projet présenté aujourd'hui est véritablement le fruit d'une collaboration à toutes les échelles et sur la durée du projet, grâce à un dialogue constant et constructif avec l'aménageur (La SERM), les architectes de la ZAC, Architecture Studio, avec qui nous avons réalisé des ateliers de travail dès la phase conception. Un dialogue établi autour de maquettes inscrites dans la globalité de l'opération ont permis de trouver la juste échelle et le juste projet. Dialogue entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage également autour d'une même exigence de qualité qui se traduit à la fois dans les agencements des espaces intérieurs et extérieurs, mais aussi des matériaux assurant une pérennité dans le temps. Enfin, le temps du chantier est également une étape essentielle où la rigueur et l'implication des différents intervenants a permis de mener à bien cette réalisation.

Livré en octobre 2017, 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. Tel était l'ambition de ce projet Luminescence 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
BEC Construction
- 4 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 ?

COGIM, promoteurs et constructeurs immobiliers, a été créée en 2003 par Marc Séchaud. Avec une forte implication dans le développement réfléchi du paysage urbain, nous perpétons l'alliance et l'exigence permanente de qualité et la satisfaction client. Au cœur de cette alliance réside une volonté de bâtir un patrimoine immobilier durable, favorisant une forte culture de la proximité bien enracinée dans l'identité régionale.

COGIM est un promoteur régionale et nous souhaitons rester au cœur de notre métier de promoteur immobilier, c'est à dire proches de nos clients et de nos projets.

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

Au cœur de cette alliance réside une volonté de bâtir un patrimoine immobilier durable, favorisant une forte culture de la proximité bien enracinée dans l'identité régionale.

La spécificité de la Métropole Montpellieraine est dans sa qualité et sa diversité architecturale. Si on la compare par exemple à Toulouse, où le marché peut être similaire, on remarque que l'investissement dans le travail architectural est plus important à Montpellier.

Dans un quartier comme celui de Port Marianne, les coûts de travaux sont plus importants que dans d'autres quartiers, il est donc possible d'investir plus amplement dans l'architecture, comme par exemple dans les façades.

Quel sont pour vous les objectifs ?

L'objectif de COGIM est de se développer, nous travaillons régulièrement avec la SERM ou la ville de Montpellier et nous souhaitons garder notre image de promoteur régional et donc de proximité. Nous sommes donc en voie de développement vers la périphérie de Montpellier et de la métropole.

Nous privilégions également les ventes en directes, ce qui nous permet d'avoir un budget de construction plus conséquent et d'effectuer un travail plus approfondi sur l'architecture du projet.

Présentez nous en quelques lignes le projet Luminescence.

Luminescence est un programme de 61 logements dont 8 logements intermédiaires et 11 logements primo accédant, idéalement situé au coeur du quartier Parc Marianne, en première ligne sur le parc Georges Charpak.

Les bâtiments de Luminescence se distinguent par une double écriture architecturale : sobre et élégante côté rue, et plus structurée côté parc.

Le verre et la pierre se mélangent dans une parfaite harmonie, et les persiennes qui se succèdent, dans une irrégularité des plus recherchée, prennent toute leur valeur, préservant l'esprit et l'intimité des lieux.

Les appartements, ouverts sur l'environnement et prolongés de larges terrasses, offrent un cadre de vie chaleureux et confortable.

70% de nos acquéreurs sont des propriétaires occupants, ce qui est une spécificité du quartier Port Marianne à Montpellier.

Le verre et la pierre se mélangent dans une parfaite harmonie, et les persiennes qui se succèdent, dans une irrégularité des plus recherchée, prennent toute leur valeur, préservant l'esprit et l'intimité des lieux.

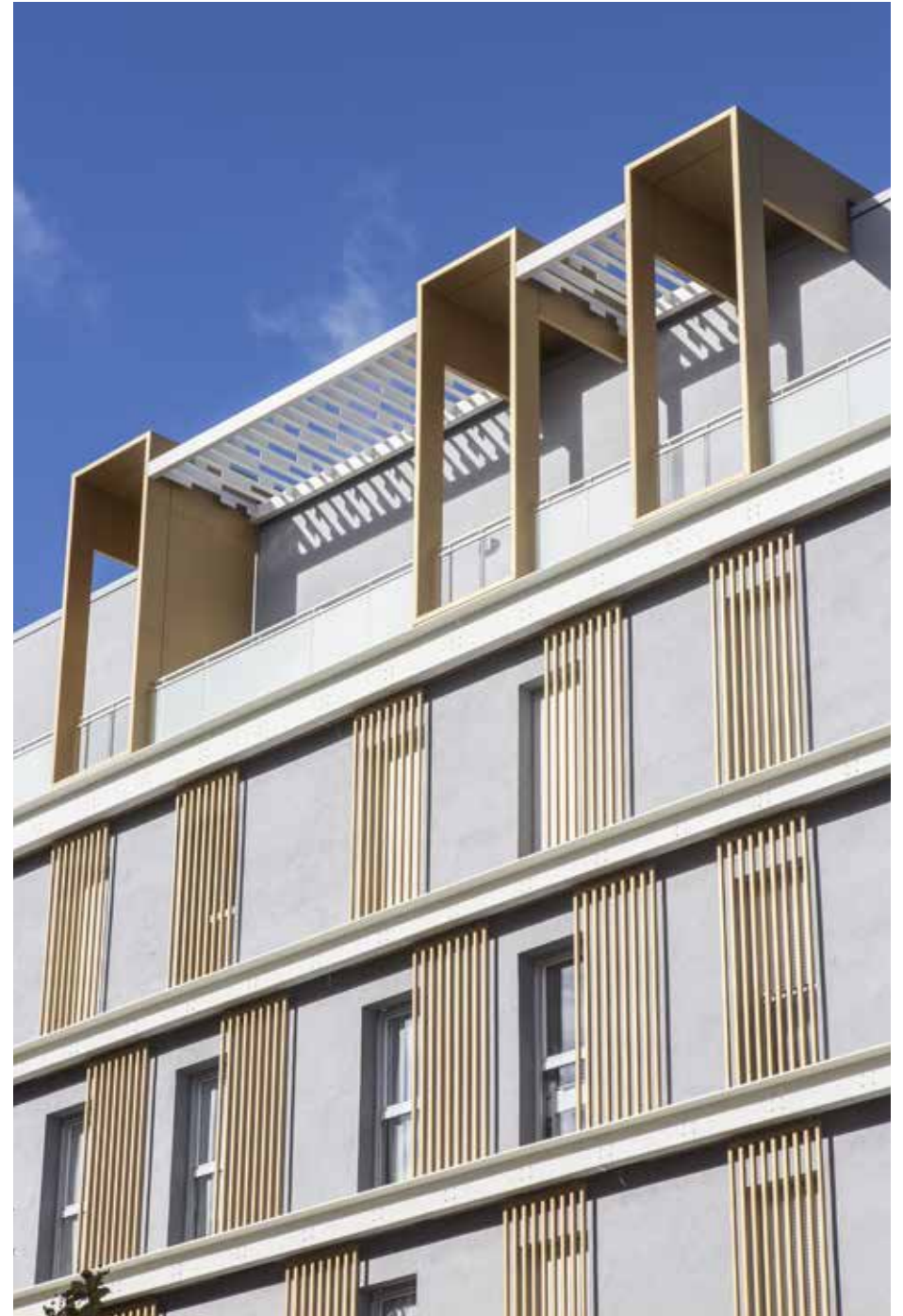
Comment qualifieriez-vous le travail de collaboration avec l'agence NBJ pour la réalisation du projet ?

Très bien. L'équipe de l'agence NBJ a su être à l'écoute des différentes problématiques technico-économiques notamment au sujet des lames 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.

Nous allons collaborer de nouveau avec NBJ Architectes sur un autre projet de logements.











2

LA PLACE DE L'ARCHITECTE

L'engagement de NBJ Architectes

La question de l'habitat, voire de l'habiter, dans le cadre de l'évolution des modes de vies appelle à d'avantage de flexibilité au sein des logements, associée à une nécessaire prise en compte des spécificités territoriales dans une vision prospective de l'évolution des usages. Dans un contexte globalisé, l'agence porte une volonté forte visant à valoriser les spécificités locales tant environnementales, sociales que culturelles, afin de constituer un point d'ancrage au préalable de toute conception. Ici le contexte méditerranéen dans le sens du climat, de la culture, des modes de vies a été l'axe de réflexion. Nous considérons que pour agir sur un environnement global, nous devons travailler à la constitution d'environnements spécifiques, de milieux respectueux des espaces dans lesquels ils s'inscrivent, ainsi qu'à la

Nous considérons que pour agir sur un environnement global, nous devons travailler à la constitution d'environnements spécifiques, de milieux respectueux des espaces dans lesquels ils s'inscrivent, ainsi qu'à la construction d'une localité.

construction d'une localité. Le sens du lieu, de sa valeur identitaire passe par la question environnementale non plus envisagée exclusivement comme quantité énergétique mais comme espace à vivre.

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 le parc Georges Charpak, mais aussi où les conditions climatiques permettent de vivre dehors.

Pour ce faire nous avons privilégié les dispositifs architecturaux comme vecteur d'une qualité de vie. Les deux bâtiments se développent selon un corps compact qui offre des dilatations extérieures accueillant de vastes terrasses largement ouvertes. Elles sont protégées grâce à un filtre vertical permettant de maîtriser les apports de lumière, de créer une intimité, tout en offrant des cadres de vue privilégiés sur l'environnement. Ceci constitue une peau environnementale alliant les qualités thermiques aux qualités architecturales par un jeu d'ombre et de lumière constitué par une mise en vibration de la matière.

Le choix des couleurs vise également à participer au dispositif. Ainsi les teintes claires permettent de refléter la lumière et d'estomper les effets de chaleur. Elles prennent place en première peau, en constituant

un filtre ombragé durant l'été. En hiver au contraire le soleil passe au travers et vient réchauffer la façade intérieure de teinte plus sombre afin de capter cette chaleur naturelle.

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 dédiées à chaque appartement et conçu avec des espaces de rangement intégrés. Le filtre de la première peau permet également de constituer

une intimité sans nécessité de rajout par la suite par les occupants. Constituées avec une épaisseur suffisante, ces lames blanches permettent deux types de lecture. La première totalement ouverte lorsque l'on se situe dans l'axe depuis l'appartement et la seconde comme un masque occultant, depuis l'espace public où la vision est de fait inclinée.

« Voir sans être exposé » était un des enjeux de cette opération en centre urbain, où nous souhaitons valoriser les extensions extérieures.

Ce travail est bien celui de toute une équipe engagée communément pour la réalisation d'espaces à vivre qualitatifs, méditerranéens et résolument contemporains.

Les teintes claires permettent de refléter la lumière et d'estomper les effets de chaleur. Elles prennent place en première peau, en constituant un filtre ombragé durant l'été. En hiver au contraire le soleil passe au travers et vient réchauffer la façade intérieure de teinte plus sombre afin de capter cette chaleur naturelle.





Avril 2016

Mars 2017

Logements Luminescence à Montpellier





3

LA QUESTION DU CHANTIER

BEC Construction

Bruno Le Verger
Président BEC Construction
Languedoc Roussillon

Pouvez-vous nous présenter BEC Construction LR ?

La société BEC Construction LR fait partie du pôle FAYAT bâtiment du Groupe FAYAT.

Nous sommes situés à Saint Georges d'Orques depuis 2002. L'entreprise fait partie du groupe FAYAT depuis la même année.

Le Groupe FAYAT est une structure totalement indépendante, elle est détenue à 100% par la famille FAYAT et elle est gérée par Jean-Claude et Laurent FAYAT, respectivement président et directeur général.

Le Groupe comprend plus de 25 000 collaborateurs basés en France mais également à l'étranger, et est constitué de 7 pôles principaux qui sont rattachés à la direction générale du groupe.

J'ai pris la direction de BEC Construction Languedoc-Roussillon en octobre 2009. Nous sommes actuellement 100 collaborateurs.

Nous intervenons sur des marchés publics et sur des marchés privés. Nous réalisons des opérations en gros œuvre seul, en macro-lots et en Entreprise Générale sur des sujets très variés grâce à notre polyvalence et à notre savoir-faire. À cet effet, nous réalisons des logements en accession à la propriété, des logements sociaux, des résidences seniors, des EHPAD, des collèges, des lycées, des bureaux, des cliniques, des Hôpitaux, des Palais de sports.

Depuis quelques années, nous souhaitons développer l'activité de BEC Construction LR sur les marchés publics en Conception réalisation et en CREM qui sont de plus en plus prisés par des donneurs d'ordres publics.

Quel a été votre rôle sur le chantier de Luminescence ?

Notre mission a consisté à la réalisation des travaux de terrassement, des fondations spéciales et de l'ensemble du gros-œuvre.

Dès l'obtention de l'ordre de service de l'exécution des travaux, nous avons procédé à l'installation du chantier puis nous avons enchaîné dans la foulée sur les travaux de terrassement et des pieux.

Nous avons réalisé le gros œuvre de l'infrastructure sur l'ensemble du projet recevant par la suite les 3 plots des bâtiments en R+5 qui ont été construits en simultanéité.

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

Nous avons eu un très bon rapport avec la maîtrise d'ouvrage COGIM. Il s'agit d'une équipe composée de personnes très professionnelles et très impliquées dans l'acte de construire.

Marc Séchaud est très proche de ses chantiers, il était d'ailleurs régulièrement présent en réunion de chantier. Nous avons fortement apprécié ce contact direct et sain avec le maître d'ouvrage, dialogue qui a permis à l'ensemble des acteurs de travailler en partenariat et ce sur toute la durée des travaux.

L'investissement, le lien et l'échange entre les différents protagonistes sont essentiels au bon fonctionnement d'un chantier.

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

L'investissement, le lien et l'échange entre les différents protagonistes sont essentiels au bon fonctionnement d'un chantier.

Pour qu'un projet se déroule normalement il est indispensable de travailler en équipe et d'être force de propositions et non pas d'imposer notre propre vision.

Il nous arrive d'avoir effectivement des divergences de point de vue mais il faut savoir l'expliquer et l'exprimer de façon précise et pertinente.

Il faut comprendre et donc être à l'écoute de ce que souhaitent le maître d'ouvrage et l'architecte.

Quelle est votre vision du projet Luminescence ?

Nous avons constaté depuis la consultation que le dossier DCE était

bien défini, ce qui a réduit considérablement les aléas et la prise de risque dans notre chiffrage et dans notre compréhension du dossier de consultation dans sa globalité.

Nous avons souhaité que les ouvrages particuliers en béton destinés à rester infime apparents et notamment pour le socle du rez de chaussée prévu en béton matricé, soit parfaitement exécuté par notre entreprise. A cet effet, nous avons dès la réception de la commande des travaux, proposé à l'architecte des calepinages de chacun des murs matricés puis nous avons réalisé et présenté à la maîtrise d'œuvre et au maître d'ouvrage des échantillons en vraie grandeur afin de recevoir leurs validations bien en amont de la réalisation de ces travaux délicats et soignés.

C'est un chantier qui s'est globalement bien passé et sur lequel nous avons pris beaucoup de plaisir à travailler et à démontrer notre esprit d'entrepreneur.

Luminescence est une belle œuvre, c'est un très beau bâtiment, très travaillé, qui s'inscrit parfaitement bien dans son environnement.

Luminescence est une belle œuvre, c'est un très beau bâtiment, très travaillé, qui s'inscrit parfaitement bien dans son environnement.

Quel est votre rapport avec l'agence NBJ Architectes ?

Nous avons travaillé à plusieurs reprises avec l'agence NBJ architectes soit sur des réalisations en gros œuvre seul ou en Entreprise générale mais également sur des concours en Conception-Réalisation.

Jacques Brion est un architecte très exigeant avec qui nous avons toujours eu des échanges constructifs et très intéressants non seulement dans des phases concours mais également lors des consultations en appel d'offre et pendant la réalisation de nos ouvrages.

Souhaitez-vous ajouter quelque chose ?

Il faudrait instaurer plus de dialogue et plus de lien entre les différents acteurs d'un projet : le maître d'ouvrage, l'architecte, la maîtrise d'ouvrage d'exécution, le bureau de contrôle, le SPS et les entreprises, etc et donc privilégier un esprit collaboratif et vertueux.

Il faut privilégier davantage la coopération malgré des budgets de plus en plus restreints et donc contraignants qui se jumellent souvent avec des plannings trop tendus.





4 LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Propriétaire T3
Primo accession

Je suis propriétaire d'un T3 de 75m² au 4^{ème} étage du Bâtiment C du programme Luminescence. Mon appartement est exposé au Sud. Etant spécialisée dans la construction, j'ai suivi les étapes du chantier de près.

Soucieux de satisfaire leurs clients, l'équipe de COGIM a toujours été réactive pour répondre à mes interrogations tant en termes d'équipements, de choix esthétiques ou d'aspects techniques dans l'appartement. Ceci m'a permis d'obtenir des travaux modificatifs pendant l'exécution des travaux (peintures lisses sur les murs et plafonds, des déplacements de prises électriques, des modifications de placards).

La terrasse, avec ses gardes-corps en verre laisse passer la lumière à chaque instant de la journée, apportant davantage de clarté à la pièce principale.

Aujourd'hui, je vis dans un appartement lumineux, avec des matériaux de qualité, et des prestations réalisées avec soin. La terrasse avec ses garde-corps en verre laisse passer la lumière à chaque instant de la journée apportant davantage de clarté à la pièce principale.

Avec ses grands placards de rangements dans chaque chambre, dans l'entrée ainsi que le cellier, l'agencement de cet appartement s'adapte logiquement pour une famille.

Les parties communes sont décorées simplement, avec un ouvrage artistique lumineux dans l'entrée apportant une touche d'élégance supplémentaire dès l'accès aux étages de la résidence.

D'une manière générale, je suis très satisfaite du projet Luminescence.

Propriétaire T3
Accession libre

Je suis propriétaire d'un T3 de 90m² au 5^{ème} et dernier étage d'une réalisation de NBJ Architectes en bordure du parc Charpak. L'appartement est également composé d'une terrasse de 90m².

J'ai apprécié la réactivité de NBJ Architectes pour répondre à mes demandes de modifications. J'ai souhaité effectuer un changement sur les plans d'origine qui prévoyaient un T4 pour mon logement. J'ai choisi d'opter pour un T3, et l'agence a pu réaliser les modifications demandées.

Nous avons également réalisé une demande globale avec plusieurs propriétaires du bâtiment. Nous souhaitions faire poser des stores-bannes au dernier étage pour permettre une ombre plus importante.

Nous avons apprécié la réponse positive de NBJ Architectes.

Enfin au sujet de l'aspect global du projet, je suis très satisfait du rendu et de la qualité des parties communes. J'apprécie également l'harmonie esthétique extérieure de l'immeuble.

Je suis très satisfait du rendu et de la qualité des parties communes.

J'apprécie également l'harmonie esthétique extérieure de l'immeuble.





Conception graphique :

NBJ Architectes, Barbara May

Entretiens : Barbara May, assistante de communication NBJ Architectes.

Crédits photographiques :

Paul KOZLOWSKI ©photoarchitecture.com

pp. 4-5,10-11,12-13,16-17,18-19,23,24-25,28-29,34-35,40-41,42-43.

©Claude O'Sughrue pp. 14-15, 26-27,36-37

Parution Mars 2019