



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ

# CAHIER DE RÉFÉRENCES

## [ EXTRAITS ]

63 avenue du Pont Juvénal - 34000 MONTPELLIER - T : 04 67 47 26 85 - F : 04 67 47 60 91 - [www.MetApromotion.com](http://www.MetApromotion.com)





EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ

# ACTIVITÉS | PROMOTEUR IMMOBILIER AMÉNAGEUR

M&A Promotion exerce l'activité de promotion immobilière. Elle propose des **logements, commerces et bureaux neufs** dans le cadre d'une vente sur plan :

- **aux particuliers** souhaitant acquérir une résidence principale, secondaire ou réaliser un investissement locatif
- **aux investisseurs** pour l'enrichissement de leur patrimoine

M&A Promotion, au travers de sa marque KALITHYS, *une ville pour toutes les vies*, assiste également les **collectivités locales** dans la conception et la réalisation de leurs projets d'aménagement.

Les **projets cibles** de M&A Promotion sont **des collectifs** d'habitations horizontaux ou verticaux, présentant des critères de qualité élevés, respectueux des générations futures, tant au niveau de l'emplacement et de la construction, que de l'environnement.



# DÉMARCHE

Pour l'ensemble de ses réalisations M&A Promotion s'attache à maintenir **une forte exigence de qualité** au niveau de :

- la sélection des **emplacements**
- la **conception**, la construction, le choix des matériaux et équipements

De plus, M&A Promotion adopte une démarche active dans la mise en place de **solutions respectueuses de l'environnement** (HQE) sur le plan :

- de la conception des espaces de vie
- de la sélection des matériaux de construction

## EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS CONCEPTION EXIGEANTE PRESTATIONS DE QUALITÉ

- des équipements proposés aux clients (solutions innovantes, vertueuses en énergie...)
- de l'exécution et de la tenue du chantier

L'ensemble des nouveaux projets sont labellisés RT2012 ou au-delà de la réglementation thermique en vigueur.

Les atouts de M&A Promotion sont ceux d'une **structure réactive à taille humaine** :

- un service personnalisé
- des circuits de décision et de communication courts
- un service après-vente performant





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Lieux de vie spacieux ouverts vers l'extérieur



Une architecture multi-culturelle  
et innovante



Des orientations optimisées

# PROJETS [EXTRAITS]



LADY MARY  
SÈTE



BLEU PLATINE  
SÈTE



CAMPUS PÉROLS  
PÉROLS



VILLAGE CLEMENCEAU  
MONTPELLIER



LE FORUM  
MAURIN



PLATINIUM  
MONTPELLIER



LE GATSBY  
MONTPELLIER



VILLA LAURÈS  
MONTPELLIER



LES BAINS  
JUVIGNAC

EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ

# RÉALISATIONS [EXTRAITS]



CÔTÉ GRÈZES  
MONTPELLIER



JARDINS DE LA GARDIOLE  
FRONTIGNAN



ROUGE CAFÉ  
MONTPELLIER



VILLA RÉGLISSE  
MONTPELLIER



RÉSIDENTICE CÔTÉ SUD  
MAUGUIO



DOMAINE DE LA FABRIQUE  
FABRÈGUES



RÉSIDENTICE LES MARQUISES  
PÉROLS

# RÉALISATIONS [EXTRAITS]



RÉSIDENTICE CÔTÉ LEZ  
MONTPELLIER



RÉSIDENTICE CÔTÉ JARDIN  
FABRÈGUES



RÉSIDENTICE CÔTÉ PARC  
MONTPELLIER



LE CLOS DES VIGNERONS  
FABRÈGUES



RÉSIDENTICE PLEIN SOLEIL  
MONTPELLIER



RÉSIDENTICE LES PLATANES  
MURVIEL-LÈS-MONTPELLIER



RÉSIDENTICE CÔTÉ JARDINS  
MARSILLARGUES



# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Une résidence économe en énergie



Des terrasses pour les étudiants



Des espaces verts  
et des lieux de rencontre

# CAMPUS PÉROLS | MONTPELLIER MÉTROPOLE



## CAMPUS PÉROLS



Une **résidence étudiante avec services** entre Montpellier et les plages.  
350 logements étudiants avec services et commerces au sein du **nouveau quartier Ode à la mer**. Des accès rapides au centre de Montpellier, aux écoles et facultés via le tramway Ligne 3.



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# CAMPUS PÉROLS | MONTPELLIER MÉTROPOLE

**Le site : ODE un nouveau quartier en plein développement** qui permet de relier Montpellier à la mer.

**Le projet :** Campus Pérols est conçu comme un « cloître » tourné vers son **jardin intérieur** pour les moments de détente. La partie extérieure au projet sera traitée comme une zone de rencontre et de convivialité avec **terrains de sport, club house** ouvrant à l'extérieur sur une terrasse ombragée.

Le projet est construit sur un socle en pierres sèches surmonté de 5 monolithes creuses pour laisser entrer la lumière sur les larges terrasses et dans les appartements.

Les 6 bâtiments abritent **350 appartements** adaptés aux étudiants sur 8 niveaux : 320 T1 ou T1 bis et 30 T2.

Les logements sont **évolutifs et transformables** en T3 et T4 afin de s'adapter à la demande du marché.





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Une botaniste intégrée  
dès le début du projet



Un quartier  
pour toutes les vies



Une ambition thermique au-delà  
de la réglementation énergétique

# PASSAGE CLEMENCEAU | MONTPELLIER (34)



## Village CLEMENCEAU.

En **plein cœur du centre-ville** de Montpellier, avenue Clemenceau, un quartier novateur pour toutes les vies.

**Prix régional de la mixité urbaine 2016.**



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# PASSAGE CLEMENCEAU | MONTPELLIER (34)

**Le site** : située entre l'avenue Clemenceau et l'avenue Berthelot, cette friche en cœur de ville où se situait l'ancien lycée Mendès France accueillera **un nouveau quartier pour toutes les vies...**

**Le projet** : l'agence Cusy-Maraval, lauréate du concours d'aménagement de ce nouveau quartier a choisi de concevoir un projet imbriqué rappelant les **centres-villes méditerranéens** tout en proposant des espaces de vie modernes et fonctionnels, des appartements prolongés par de grandes terrasses.

Ce projet de quartier qui a donné lieu à un concours de la ville de Montpellier a été gagné par le groupement KetB/M&A et Pitch. Le groupement a fait la différence en proposant **un projet conceptuel pour toutes les vies** mettant en avant les souhaits des habitants et associations du quartier : un aménagement multi-générationnel, multi-usages et évolutif à partir d'un noyau central (la place) composé de groupes d'habitations complémentaires. Le village est entièrement piéton, les accès et stationnements voitures se font exclusivement en sous-sol.

Ce nouveau quartier sera composé **de logements, d'ateliers d'artistes, de villas et d'une résidence sénior**. L'objectif étant de faire cohabiter ces différents usages afin de donner une vie à ce quartier sans oublier de laisser une perméabilité facilitant les échanges à l'intérieur et à l'extérieur du quartier « Passage Clemenceau ».

Pour cela, deux passages piétons ont été créés afin de permettre la libre circulation en journée. Des ateliers d'artistes (création et lieux de vie) seront accessibles à tous. Une **salle commune** sera ouverte à tous et gérée par un **couple d'animateurs**. La résidence sénior sera gérée par **un régisseur** qui animera **le club-house** et facilitera le dialogue avec les personnes âgées. **Un potager partagé, des jeux d'enfants et un parcours sportif** viendront compléter le dispositif.

Des logements participatifs seront réalisés dans une seconde tranche, en bordure du boulevard Berthelot.





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ

QUALITÉ  
DE VIE

Des terrasses végétales suspendues pour agrémenter la vie des seniors, un club house

ESPRIT  
INNOVANT

Des systèmes constructifs intelligents pour faciliter la vie des personnes à mobilité réduite

ÉNERGIE  
MAÎTRISÉE

Des appartements et des parties communes peu énergivores

# LE FORUM I MAURIN (34)

REQUALIFICATION DE L'ENTRÉE DE VILLE



le **FORUM**

A l'**entrée de Lattes-Maurin**, création d'un ensemble immobilier proposant des commerces, des logements et une résidence senior.



SEBBANE ARCHI



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



image : Atypix studio - Maurice Roux

# LE FORUM I MAURIN (34)

**Le site :** à l'entrée du quartier de Maurin à Lattes, entre Montpellier et les plages, l'objectif est de **requalifier l'accès de ce quartier** composé actuellement de maisons individuelles et de zones artisanales vieillissantes.

**Le projet :** **géré en partenariat étroit avec la commune** de Lattes qui porte ce projet depuis de nombreuses années et qui souhaite donner une seconde vie à ce quartier. L'objectif est de requalifier l'avenue paysagère et de proposer aux Maurinois :

- un socle composé de commerces et services afin de constituer une offre géographiquement centralisée
- une salle communale qui servira aux associations
- une résidence senior afin d'offrir aux plus anciens une alternative aux maisons de retraite
- une résidence jeunes actifs afin de leur permettre de rester sur la commune à un prix abordable

Cet ensemble affirmera sa personnalité en proposant une architecture méditerranéenne revisitée en proposant des groupes d'habitations accolés sur un socle commun de commerces et services.

Ce programme immobilier de 12 000 m<sup>2</sup> de SDP pour 200 logements, commerces et services proposera une mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale.

Ce projet d'aménagement s'inscrit dans une volonté forte de M&A Promotion de proposer aux municipalités des **projets d'aménagements urbains** et de leur trouver des solutions pour leur **faciliter la réalisation de leurs objectifs en matière de logements sociaux et ce de façon maîtrisée.**





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



De très grandes terrasses  
préservant l'intimité



Une construction sur pilotis



Le choix du confort du chauffage au gaz

# PLATINIUM | MONTPELLIER (34)

UN IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE DANS LA ZAC DE JEAN NOUVEL



## PLATINIUM

by M&A promotion

UN NOUVEAU SOMMET D'EXCELLENCE

Une résidence d'exception suspendue dans les airs,  
**un nouveau sommet d'excellence**, au coeur du nouveau centre urbain de Montpellier.



Ateliers Jean Nouvel

TETRARC

imagine.  
architecture



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# PLATINIUM I MONTPELLIER (34)

**Le site :** au cœur du quartier du nouvel hôtel de ville de Jean Nouvel, au pied du pont de la République, ouvrage d'art de Rudy Ricciotti, cette **résidence de haut standing** surplombe le Lez et le bassin Jacques Cœur offrant ainsi à ses résidents une vue dégagée et verdoyante.

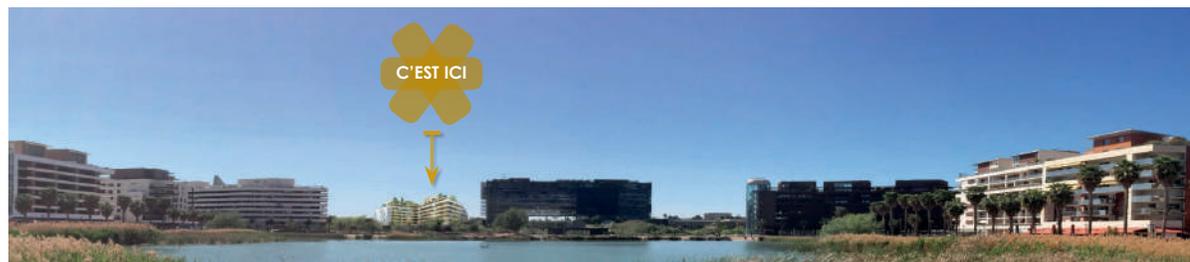
La conception de ce quartier d'exception a été confiée à deux architectes de renom : Jean Nouvel et François Fontes, qui ont notamment signé la très remarquable nouvelle Mairie de Montpellier, l'un des monuments français à visiter selon le New York Times. Ce nouveau centre urbain au bord du Lez est **un must pour les amoureux d'architecture et de nature.**

**Le projet :** le bâtiment Platinum conçu par les cabinets d'architecture Tetrarc et Imagine, sera le **vaisseau amiral de ce quartier** et proposera un nouveau sommet d'excellence qui projettera l'architecture montpelliéraine dans l'ère futuriste :

- un immeuble conçu comme **une œuvre d'art** et tourné vers des vues exceptionnelles
- un bâtiment aérien, **surélevé de 2 niveaux sur des pilotis** laissant deviner l'hôtel de ville, son parc paysagé et le Lez

- une façade **drapée d'une résille percée d'un moucharabîé scintillant au gré de la course du soleil**
- un bâtiment coupé nettement à ses extrémités par un **mur végétal et un mur miroir**
- une résidence ambitieuse proposant de **très grandes terrasses**

Platinum propose **60 appartements d'excellence**, traversants, évolutifs et répondant aux styles de vie des citoyens les plus exigeants.





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Une résidence s'ouvrant  
sur un parc public à créer



Une architecture Art Déco revisitée



Des charges de copropriété maîtrisées

# LE GASTBY | MONTPELLIER [34]



## LE GASTBY

— by M&A Promotion —

Une résidence de **prestige, chic et glam**. Une écriture architecturale qui s'inspire des immeubles Art Déco aux lignes pures, rondes, sobres, graphiques et gaies des années folles.

**Prix régional de l'innovation industrielle 2016**

EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# LE GATSBY | MONTPELLIER [34]

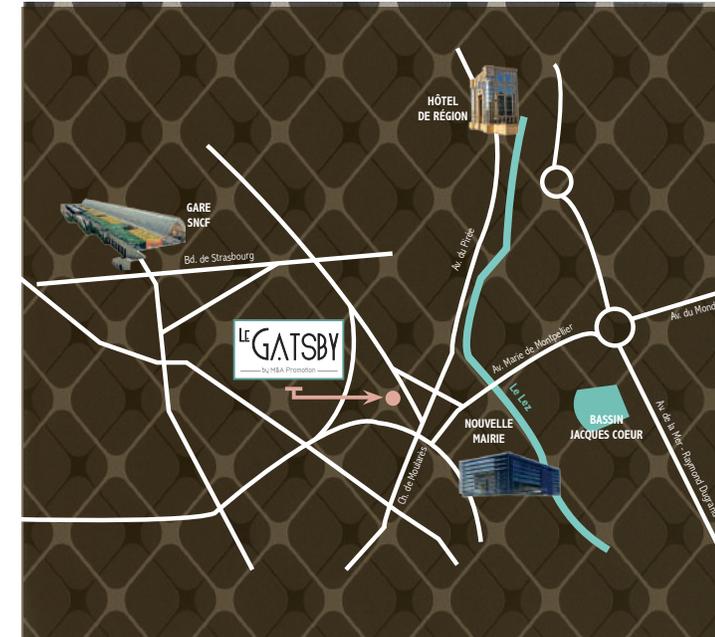
**Le site :** cette **résidence Art Déco revisitée** s'insère dans le renouveau du quartier bourgeois-bohème des 7 cans, au pied du nouvel hôtel de ville de Montpellier.

**Le projet :** figure de proue de ce nouveau quartier, le Gatsby et son **univers Art Déco** fera revivre la légende de cette période faste et irrévérencieuse. Festive et haut de gamme, le Gatsby saura séduire une clientèle urbaine exigeante.

Le style architectural, adapté à notre époque et à nos normes, respectera la fluidité des arrondis, jouera avec les effets graphiques, les effets d'éclairages colorés et la mise en valeur des ouvertures vitrées et des terrasses.

S'élevant sur 8 niveaux, la résidence disposera de **45 appartements de standing**, du 2 au 4 pièces. En dernier étage, **un appartement d'exception** disposera d'une terrasse panoramique offrant une vue à 360° sur la ville, le nouvel hôtel de ville et la mer.

Implanté dans un quartier résidentiel calme, **la résidence est idéalement située** au pied des 4 lignes de Tramway, des commerces et services, des rives du Lez et à 5 minutes du centre historique, à 10 minutes d'Odysseum, de l'autoroute et de la future gare TGV.





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Une résidence bien intégrée au quartier



Des systèmes constructifs adaptés



Des énergies différenciées pour chaque usage

# VILLA LAURÈS | MONTPELLIER (34)



VILLA LAURÈS

Une architecture remarquable dessinée par l'urbaniste du quartier pour **un usage multiple intergénérationnel, fonctionnel et social.**

EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# VILLA LAURÈS | MONTPELLIER (34)

**Le site :** la résidence est située à l'angle du chemin de Moularès et de l'avenue Antonelli, **au pied de la future place urbaine** qui reliera le centre ancien aux nouveaux quartiers (Jacques Cœur, Rive Gauche, Consuls de mer, République) via le nouveau pont de la République de Rudy Ricciotti.

**Le projet :** la résidence sera constituée de trois bâtiments surplombant **un patio central végétalisé**. Elle sera composée de 200 logements et locaux à usages complémentaires :

- des **commerces et services** en pied d'immeuble dont le futur siège de M&A Promotion
- une **résidence adaptée aux étudiants**
- une **résidence adaptée aux seniors**
- des **logements classiques du 2 au 5 pièces**

**L'architecture résolument contemporaine** imaginée par l'agence MDR qui nous avait déjà réalisé la première résidence à énergie positive, s'inscrit dans la démesure de ce nouveau quartier. Idéalement située à 50 m des 3 lignes de Tramway, Villa Laurès a de sérieux atouts pour séduire ses futurs résidents.





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Un espace végétalisé comme trait d'union



Deux résidences, deux systèmes constructifs



Une ambition énergétique et paysagère

# LES BAINS | JUVIGNAC [34]

UN PROJET URBAIN ENTRE HABITATIONS ET ZONE ARTISANALE



Sur la carrière de l'Ort à Juvignac, un **projet d'aménagement** de 250 logements et services en 2 phases.



Richard AUGUET



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



## LES BAINS | JUVIGNAC [34]

**Le site :** La résidence les Bains s'ancre **à flanc de coteau exposé sud**, non loin de la source de la Valadière, au lieu dit de « Font Caude ».

Dans un quartier récent à vocation résidentielle, la résidence les Bains allie une architecture contemporaine raffinée à la beauté sauvage et méditerranéenne du lieu offrant une ambiance luxueuse et paisible.

**Le projet :** ce projet de quartier est réalisé **en collaboration avec la commune de Juvignac**. L'objectif est de finaliser le quartier de l'Ort, composé d'un quartier pavillonnaire, de zone d'activités et de grandes surfaces commerciales. Ce dernier terrain vierge de construction s'insérant naturellement entre ces différentes fonctions afin de créer une **transition entre les zones d'habitations et les espaces commerciaux et artisanaux**.

Le terrain surplombe la vallée de St George d'Orques et accueillera les dernières constructions avant **la coulée verte**.

Les appartements aux finitions élégantes et soignées sont très lumineux, fonctionnels et offrent de belles sensations d'espace.

Les appartements sont majoritairement orientés au sud et sont prolongés par une terrasse aérée et partiellement ombragée ou par un jardin privatif en rez-de-chaussée afin de profiter au mieux de ce site unique.

Les intérieurs reflètent le soin apporté à la conception, pour combiner parfaitement confort et fonctionnalité. Les appartements, du 2 au 4 pièces, ont été conçus pour **répondre aux modes de vie actuels** en offrant des surfaces confortables. Les séjours, la cuisine et la salle de bains accueillent leurs hôtes dans un maximum d'espace.





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Les avantages d'une villa et d'un collectif



Un système constructif simple et performant



Des parties communes peu énergivores

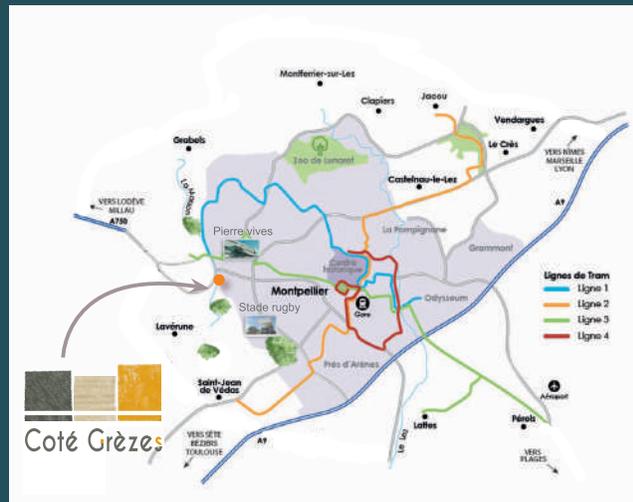
# CÔTÉ GRÈZES I MONTPELLIER [34]



Située dans le quartier des Grèzes, à Montpellier, cette résidence de **17 logements BBC** participe à la requalification du quartier.



# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# CÔTÉ GRÈZES I MONTPELLIER [34]

**Le site** : situé en limite de zone ANRU, dans le **quartier pavillonnaire des Grèzes**, sur un terrain orienté sud-est, en limite d'une future ZAC, ce projet participe à la requalification de la zone.

**Le projet** : l'agence d'architecture Arc en Ciel a souhaité un projet s'intégrant parfaitement dans son environnement en proposant une architecture contemporaine composée de cubes traversants et accolés en R+1 laissant une place importante au végétal.  
Le programme a été conçu en collaboration avec les services de la ville de Montpellier et avait comme objectif de :

- proposer une résidence contemporaine intime avec des espaces généreux
- répondre à une demande de **logements de qualité à un prix abordable**

La résidence comporte 3 bâtiments accolés en R+1 totalisant **17 logements traversants** de 2 à 4 pièces comprenant de larges terrasses et des jardins orientés sud-ouest.

La résidence répond aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation) et permet aux résidents de **réduire leur consommation énergétique et de maîtriser les charges de copropriété.**





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Une résidence fortement végétalisée



Un système constructif efficace



Le prix de l'innovation énergétique

# LES JARDINS DE LA GARDIOLE | FRONTIGNAN (34)



## Les Jardins de la Gardiole

Un ensemble immobilier de 65 logements pour toutes les vies  
réalisé entièrement en logements sociaux au travers de notre filiale **Kalithys**.



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# LES JARDINS DE LA GARDIOLE | FRONTIGNAN (34)

**Le site** : située sur une ancienne friche industrielle, en bordure de l'avenue de Montpellier et d'une ligne de train, à quelques mètres de la mer, cette nouvelle résidence méritait **une requalification végétale** dans laquelle pouvait s'insérer des volumes d'habitation à l'échelle du quartier.

**Le projet** : la résidence est composée de trois corps de bâtiments en R+2 avec terrasses et un jardin commun.

L'objectif était de proposer **une copropriété agréable à vivre**, ambitieuse d'un point de vue énergétique et minimisant les coûts de fonctionnement.

Cette résidence a **gagné le prix régional de l'innovation énergétique** en proposant une solution économe en énergie et économe en budget de fonctionnement.





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ

QUALITÉ  
DE VIE

Un espace végétalisé comme trait d'union

ESPRIT  
INNOVANT

Deux résidences, deux systèmes constructifs

ÉNERGIE  
MAÎTRISÉE

Une ambition énergétique  
en rénovation comme en neuf

# ROUGE CAFÉ | MONTPELLIER [34]



**ROUGECAFÉ**  
by M&A Promotion

Un écrin de **24 logements** en cœur de centre-ville historique de Montpellier.



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# ROUGE CAFÉ | MONTPELLIER [34]

**Le site :** située rue Sainte Catherine, à la croisée des quartiers Rabelais et Saint François, à quelques minutes à pied de la gare et du futur quartier Saint-Roch, la résidence s'installe sur le site d'un ancien atelier de carrosserie en mitoyenneté d'un bâtiment historique à conserver.

Outre la douceur d'une **véritable vie de quartier**, les atouts du site résident dans la proximité des commerces de la place Carnot, des écoles et de l'abondante offre de transports.

**Le projet :** insérée dans le **quartier historique**, la résidence Rouge Café affiche un bel équilibre entre classicisme et modernité. Deux résidences soignées, un style urbain et élégant en parfaite harmonie avec le lieu, imaginées en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier souhaitait assurer une transition avec les bâtiments historiques à rénover et les bâtiments mitoyens des années 70.

Entièrement closes et sécurisées, les deux résidences séduisent par leurs **tailles humaines et leur intimité**. Conçus dans un esprit de charme et de complémentarité, les 24 logements donnent sur de larges baies vitrées prolongées de larges terrasses bien orientées.

Un **patio végétalisé** accueille les visiteurs avec élégance et senteurs, véritable **trait d'union** entre le bâti existant rénové et la nouvelle résidence. Véritable lieu d'échange entre les voisins, ce patio offre aussi une perspective visuelle végétale aux passants.





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ

QUALITÉ DE VIE

Des espaces végétalisés intégrés dès la phase de conception

ESPRIT INNOVANT

De la domotique pour rendre le bâtiment intelligent et respectueux

ÉNERGIE MAÎTRISÉE

Premier bâtiment d'habitation à énergie positive

# VILLA RÉGLISSE I MONTPELLIER [34]

UN QUARTIER DURABLE DE 20 HA ET 1500 LOGEMENTS



VILLA RÉGLISSE



Une **résidence novatrice** de **42 logements** en première ligne de l'éco-parc du mas Nouguier, au pied du tramway.  
**PREMIER BÂTIMENT D'HABITATION À ENERGIE POSITIVE**

Prix GIP de l'innovation 2014



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# VILLA RÉGLISSE | MONTPELLIER [34]

**Le site :** dans le quartier des Grisettes, à 10 minutes du centre-ville par le tramway. Un mode de vie **respectueux de la nature et des générations futures** préservant la douceur de vivre à la campagne, au pied des vignes et des oliviers de l'agri-parc du mas Nouguier et à proximité immédiate des services et des commerces.

**Le projet :** l'agence d'architecture MDR a souhaité un projet s'intégrant parfaitement dans son environnement en proposant une architecture contemporaine animée de volumes harmonieux agrémentés de serrureries végétales sur un socle de pierres sèches et végétalisé. Les appartements, ouverts sur de larges terrasses et jardins privatifs, sont traversants et orientés selon des choix bioclimatiques et permettent le respect des vis-à-vis qui préservent ainsi l'intimité des résidents.

Cette résidence affirme sa personnalité à travers son architecture composée de volumes harmonieux, de couleurs chaudes et de jardins suspendus qui dominent le vignoble et l'oliveraie du mas Nouguier.

Ce programme immobilier de 2 800 m<sup>2</sup> de SDP pour 42 logements réussit à produire plus d'énergie qu'il n'en consomme grâce à :

- une conception exigeante favorisant les orientations sud-nord
- des appartements traversants, une isolation renforcée, une mise à disposition des eaux chaudes au travers du réseau de chaleur (méthanisation)
- la production d'énergie électrique par panneaux photovoltaïques intégrés à plat sur membrane d'étanchéité type Sika réinjectée dans le réseau ERDF
- l'installation de systèmes intelligents pour maîtriser les énergies et faciliter les usages respectueux (domotique)

**Ce programme « éco-avant-gardiste » livré en 2014 s'inscrit dans une volonté forte de M&A Promotion de réaliser des programmes immobiliers d'éco-conception exigeante, sur des emplacements privilégiés avec des prestations de qualité.**





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Des logements spacieux ouverts vers l'extérieur



Reconstruction de la ville sur la ville



Système solaire intégré à plat en toiture

# CÔTÉ SUD I MAUGUIO [34]



Située à proximité de la place du marché dominical de Mauguio, cette résidence de **83 logements** revisite l'**architecture méditerranéenne**.

sarl philippe rubio architectes  
montpellier



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# CÔTÉ SUD | MAUGUIO [34]

**Le site :** le projet se situe sur une double parcelle bordée d'un côté par la **rue Jean-Baptiste Clément** et de l'autre par l'avenue de la République. Il est composé de deux villas d'habitation dont l'une est conservée et divers bâtiments et hangars d'exploitation maraîchère.

**Le projet :** cet ensemble résidentiel, constitué de deux bâtiments distincts élevé sur un sous-sol commun est réalisé dans un secteur résidentiel limitrophe du centre ancien et en pleine mutation urbanistique. Le programme, composé de 80% de logements libres et de 20% de logements sociaux, répond à la demande de **mixité sociale** souhaitée par la municipalité.

Une étude d'intégration des bâtiments à l'environnement existant a été réalisée en amont et après consultation avec l'architecte des « Bâtiments de France ».

La perspective visuelle depuis la rue Jean Baptiste Clément, l'avenue de la République et le lotissement a été particulièrement travaillée :

- dans le premier cas, en éloignant le troisième étage et en composant avec des verticales afin de donner une impression d'intégration parfaite tout en proposant un registre méditerranéen revisité
- dans le second cas, en traitant le bâtiment en une séquence de petites unités tout en minimisant les vues directes et indirectes
- dans le troisième cas en créant des loggias décalées et en créant une zone tampon végétale

Les **énergies renouvelables** et la démarche HQE ont été privilégiées, le bâtiment est certifié bâtiment basse consommation (BBC), un système héliopac (solaire + pompe à chaleur) est intégré dans la toiture.

Un soin particulier a également été apporté aux circulations automobiles et piétonnes.

Les stationnements ont été surdimensionnés par rapport aux exigences du PLU : 35 stationnements aériens supplémentaires ont été prévus en complément des places de stationnement « réglementaires » en sous-sol.



# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Des emplacements soigneusement sélectionnés  
et proches des commodités



Une architecture intégrée  
à son environnement



Une démarche HQE et certifiée par le label BBC

# LA FABRIQUE I FABRÈGUES [34]



Situé à Fabrègues, ce projet d'aménagement **requalifie totalement l'entrée de ville** et propose deux résidences BBC de **153 logements**.

agence Rio/Chrétien architectes

T 04 99 13 36 50 F 04 99 13 36 51 - riochretien@wanadoo.fr



# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# LA FABRIQUE | FABRÈGUES [34]

**Le site :** le projet se situe à Fabrègues, ville de 6 300 habitants située à quelques kilomètres de Montpellier et de la mer. La commune a décidé de **requalifier son entrée de ville** et de créer la future place de la Fabrique. Les aménagements conséquents se feront en trois phases différentes :

## **Une entrée de ville :**

- **partagée** entre les différents modes de déplacements (auto, piétons, vélo, personnes à mobilité réduite...)
- **conviviale** entre espaces naturels, architectures méditerranéennes revisitées (murs de pierres sèches, volume de vigneronnes, places...), aménagements urbains contemporains et commerces de proximité
- **en liaison avec le centre-ville**, l'Intermarché, les infrastructures sportives et culturelles et les hauts de Fabrègues

**Une place**, lieu d'échange et de rencontre, point d'entrée du nouveau quartier de la Fabrique

**Un espace boisé** ouvert à tous avec accès aux jardins familiaux, les hauts de Fabrègues.

**Le projet : le Domaine de la Fabrique** véritable lien multigénérationnel et social est composé :

- d'une **résidence senior** en accession à la propriété et en location du T1 au T3 : **Les Patios d'Or**
- de **logements classiques** en accession à la propriété et en location du T2 au T4 : **La Résidence de la Fabrique**

Les appartements sont confortables, bien agencés et disposent de terrasses, balcons et/ou jardins à usage privatif. La résidence bénéficie des toutes dernières technologies en matière d'économie d'énergie et de qualité environnementale avec des bâtiments répondant aux normes BBC.

Organisé autour d'un mail central débouchant sur une place commerçante, le Domaine de la Fabrique s'inscrit dans un environnement de qualité, face au superbe massif de la Gardiole et à l'entrée du coeur de village.





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Des logements spacieux  
ouverts vers l'extérieur



Reconstruction de la ville sur la ville



Systèmes solaire intégré en toiture

# RÉSIDENCE LES MARQUISES I PÉROLS [34]



Une résidence à **taille humaine** et moderne en cœur de ville de Pérols.

sarl philippe rubio architectes  
montpellier



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# RÉSIDENCE LES MARQUISES | PÉROLS [34]

**Le site** : la résidence les Marquises est située dans le quartier récent du village au pied de la nouvelle Médiathèque Jean Giono. La résidence jouxte le cœur historique de Pérols et offre à ses résidents les avantages d'une vie de village et les bénéfices des prestations actuelles : BBC, terrasses ensoleillées, ascenseur, parking en sous-sol sécurisé...

Un village recherché, aux accents du Sud, **entre Montpellier et la mer.**

**Le projet** : 13 appartements du T2 au T4 et une pharmacie

La résidence Les Marquises est une petite copropriété compacte et aérée, constituée de 5 niveaux :

- Le sous-sol accueille des parkings et locaux moto ou vélo, privatifs ou communs
- Le rez-de-chaussée est constitué d'un local commercial accueillant une pharmacie
- Les 13 logements sont répartis sur les 3 étages de la résidence

**Soucieuse de l'environnement, la résidence Les Marquises offre à ses acquéreurs une certification Bâtiment Basse Consommation.**





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Des espaces végétalisés  
intégrés dès la conception



Des systèmes constructifs  
adaptés au projet



Une ambition énergétique au-delà  
de la réglementation en vigueur

# CÔTÉ LEZ | MONTPELLIER [34]



CôtéLez  
Montpellier - Pompignane

Située à Montpellier, cette opération comprend 38 appartements en **première ligne sur le Lez** et des **locaux commerciaux** le long de l'avenue de la Pompignane.

EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# CÔTÉ LEZ | MONTPELLIER [34]

**Le site :** situé au 1651 de l'avenue de La Pompignane à Montpellier, ce programme offre une double exposition d'exception :

- **côté rue**, une large vitrine de commerces tournés vers une artère très passante en cours de requalification et dont la vocation est de relier Castelnau-le-Lez à la Méditerranée
- **côté jardin**, de vastes appartements de standing dont les terrasses spacieuses s'ouvrent généreusement sur le Lez

**Le projet côté rue :** le bâtiment s'élève sur une hauteur équivalente à deux niveaux même si seul le RDC est exploité. L'objectif étant double :

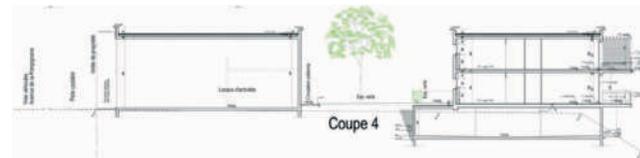
- proposer une façade à l'échelle du lieu
- permettre un aménagement avec un niveau supplémentaire partiel

Recherche de performances thermiques économes dès la conception :

- orientation est/ouest
- **intégration des arbres existants** afin de minimiser les risques de surchauffe tout en laissant la possibilité d'exploiter le toit en panneaux solaires
- combinaisons de vitrages spéciaux et de **brises soleil** afin de se protéger du soleil...

**Le projet côté jardin :** une résidence intime et prestigieuse de 32 appartements traversant dont les séjours et terrasses surplombent le Lez. Une vue unique dans un cadre exceptionnel en centre ville. La résidence est préservée de la vie urbaine, car dissimulée derrière le bâtiment commercial.

Au final, des bâtiments qui s'intègrent parfaitement, tout en étant résolument contemporains et orientés vers la **Haute Qualité Environnementale**.





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Des logements spacieux prolongés d'un jardin, ouverts vers l'extérieur



Une architecture qui revisite l'esprit méditerranéen



Premier programme BBC

# CÔTÉ JARDIN I FABRÈGUES [34]



## *Résidence Côté jardin*

Initiée par la municipalité de Fabrègues en 2009 dans le cadre du dispositif **PASS FONCIER**, la résidence Côté Jardin s'inscrit dans une démarche à vocation **sociale et intermédiaire**.

agence Rio/Chrétien architectes

T 04 99 13 36 50 F 04 99 13 36 51 - riochretien@wanadoo.fr



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# CÔTE JARDIN | FABRÈGUES [34]

**Le site** : la résidence est située sur un terrain communal au sein de la ZAC « Les Hauts de Fabrègues », à proximité du groupe scolaire la Gardiole, et dans un **tissu résidentiel pavillonnaire** essentiellement constitué de villas de plain-pied ou élevées d'un étage.

**Le projet** : le projet accueille un programme mixte de **42 logements du T2 au T4**, dont

- **30 PASS FONCIER** collectifs, subventionnés par la commune de Fabrègues et destinés à des ménages primo-accédant souhaitant acquérir leur résidence principale et répondant aux critères de ressources PLSA
- **10 logements locatifs sociaux** (PLAI, PLUS)

La résidence est composée de plusieurs bâtiments en R+1 regroupés autour d'un **espace central paysagé**. La dimension réduite de chacun des bâtiments permet de retrouver les volumes des maisons environnantes.

Une attention particulière a été apportée au **cadre paysagé de la résidence**. Par ailleurs, afin de répondre aux besoins des familles primo-accédants avec enfants, chaque logement en rez-de-chaussée bénéficie d'un jardin privatif et d'une large terrasse donnant sur le patio végétalisé de la résidence.

Une voie de desserte générale donne accès aux stationnements, tout en suivant la limite séparative, créant ainsi une **zone « tampon » paysagère** avec les parcelles mitoyennes.



# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Des emplacements soigneusement  
sélectionnés et proches des commodités



Une architecture intégrée  
à son environnement



Une démarche HQE

# CÔTÉ PARC | MONTPELLIER [34]



## Côté Parc

Située sur les hauteurs de Malbosc, **en bordure du parc**, cette résidence se veut résolument contemporaine, orientée vers la **Haute Qualité Environnementale**.

EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# CÔTÉ PARC I MONTPELLIER [34]

**Le site** : le projet se situe en lisière du parc Malbosc, **orienté sud et sud ouest**.

**Le projet** : le programme s'inscrit parfaitement dans l'esprit urbain demandé par l'aménageur la SERM, à savoir :

- proposer de **nouvelles formes urbaines**, en favorisant le traitement des espaces libres privés et publics (voiries, venelles, transition avec le parc...) afin de constituer une mise en forme des espaces qui confère à cet îlot un caractère, une identité paysagère forte, propice à l'accueil, à la convivialité et à une réelle appropriation par les résidents
- favoriser la **mixité sociale, typologique et architecturale** :
  - des logements individuels groupés et superposés, articulés autour de cours, terrasses et jardins privatifs, et au-delà, le parc nouvellement créé. Quel que soit leur typologie (T2 au T4), ces habitations gardent l'esprit de la maison individuelle, tout en libérant des espaces verts privatifs ou communs

- des **habitations « en bande »**, plus imbriquées que les maisons individuelles « classiques » mais offrant un niveau d'intimité élevé et donnant sur des jardins privatifs en continuité avec le parc
- un **maillage « aléatoire » des typologies d'appartements** que ce soit au niveau de leur taille ou au niveau de leur destination sociale
- une **démarche HQE** au niveau de l'écoconstruction et de l'écogestion, le confort et la santé





# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Reconstruction du centre-ville



Des systèmes constructifs  
locaux



Des parties communes  
peu énergivores

# LE CLOS DES VIGNERONS | FABRÈGUES [34]



## *Le Clos des Vignerons*

Cette résidence, réalisée en partenariat avec la commune de Fabrègues, redessine harmonieusement l'**aménagement du cœur du village** et propose une **crèche**, un **centre médical** et **64 logements**.

agence Rio/Chrétien architectes

T 04 99 13 36 50 F 04 99 13 36 51 - riochretien@wanadoo.fr



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# LE CLOS DES VIGNERONS | FABRÈGUES [34]

**Le site** : la résidence se situe à l'emplacement de l'**ancienne cave coopérative**, au centre du village de Fabrègues. La parcelle, en état de friche, comportait les quais de déchargement de la cave coopérative.

**Le projet** : l'objectif a été de **réaliser une « place » de village** comprenant une crèche, un centre médical et une zone d'habitation collective s'intégrant harmonieusement avec le vieux village et l'environnement pavillonnaire proche.

Le choix s'est donc porté sur un collectif horizontal de deux étages, reprenant les **volumes des vigneronnes languedociennes**.

Parcelle avant aménagement



De l'implantation et de la conception architecturale ont découlé les principes suivants :

- favoriser l'intégration de la **crèche** aux infrastructures ainsi qu'aux habitations créées et existantes
- typer le projet avec des éléments forts : transparences, **murs en pierres**, parvis...
- limiter la circulation et le stationnement au sein de la résidence en ayant des véhicules en sous-sol



Plan de masse de la résidence



# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Des espaces de vie bien pensés



Des matériaux épurés  
favorisant la mixité architecturale



une isolation thermique  
et acoustique renforcée

# RÉSIDENCE PLEIN SOLEIL | MONTPELLIER [34]



## La Résidence Plein Soleil

Située dans le quartier Antigone, cette résidence contemporaine composée de **30 logements et commerces** offre à ses habitants soleil et intimité en **cœur de ville**.

EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# RÉSIDENCE PLEIN SOLEIL | MONTPELLIER [34]

**Le site :** le terrain se trouve dans le **quartier d'Antigone**, à l'intersection de l'avenue du Pont Juvénal et de la rue Léon Blum, à 5 min à pied de la place de la Comédie. Il est situé à la jonction d'un tissu très dense, formé principalement d'immeubles d'habitations et de bureaux, et d'un tissu moins dense, de type maisons de ville, constitué essentiellement de logements collectifs intégrant pour la majeure partie des commerces en RDC.

Ce terrain était composé de deux parcelles, quasiment plates, supportant chacune une maison individuelle destinée à être démolie.

**Le projet :** le rez-de-chaussée du bâtiment, uniquement constitué de commerces, est largement ouvert sur l'espace public. La façade est animée d'une **variation de déclinaisons** sur les différentes façons de jouer avec l'ombre et la lumière, tout en **préservant l'intimité** de ses habitants.

Le **vocabulaire formel** (façades allégées par des claustras associées à des murs recouverts de bois reconstitués et des murs teintés en rouge vif réhaussés de balcon « cubes » contrastés, en saillie) ainsi que les matériaux utilisés (venelles aluminium métallisé, panneaux baquéllisés, enduits à la chaux) permettent de proposer une architecture **contemporaine et chaleureuse** par les moyens de mise en œuvre assez sophistiqués.



# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Des espaces de vie  
au centre du village



Des matériaux traditionnels  
pour faciliter l'intégration



Une isolation thermique  
et acoustique renforcée

# RÉSIDENCE LES PLATANES | MURVIEL-LÈS-MONTPELLIER [34]



## Résidence les Platanes

Située sur l'esplanade centrale du village, cette résidence composée de **30 logements** complète de manière harmonieuse l'**aménagement de ce cœur de village** typiquement languedocien, à seulement quelques kilomètres du centre de Montpellier.

EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# RÉSIDENCE LES PLATANES I MURVIEL-LÈS-MONTPPELLIER [34]

**Le site** : le projet se situe au **centre du village**, au pied d'un talus de 6 mètres, entre l'esplanade, la maison de retraite et le square des enfants. La parcelle, tout en longueur, présentait un dénivelé important en sa largeur composée de trois plates formes : la route départementale, une zone végétale et le square des enfants.

La **parcelle cédée par la commune** servait deux fois par an au stationnement des véhicules pour les manifestations locales. C'était également un symbole important pour la population, puisqu'elle supportait jadis une classe de l'école élémentaire.

**Le projet** : l'objectif était de réaliser une zone d'habitation collective **s'intégrant harmonieusement** avec l'environnement et permettant de créer un espace de vie et de convivialité destiné à devenir la place centrale du village.

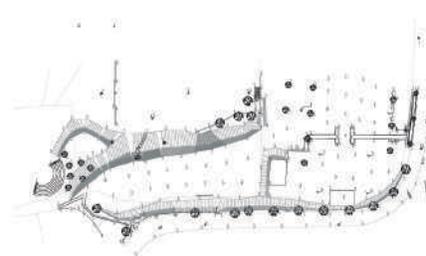
Tout le travail de l'architecte a été de **s'adapter à un existant** contraignant, de s'intégrer parfaitement aux formes architecturales existantes, (« la vigneronne ») et

de proposer sept unités de vie, composées chacune de quatre appartements.

Le choix s'est donc porté sur deux collectifs horizontaux en R+1, **typés « maison de village »** et agrémentés d'un élément plus contemporain sur une face.

De l'implantation et de la conception architecturale ont découlé les principes suivants :

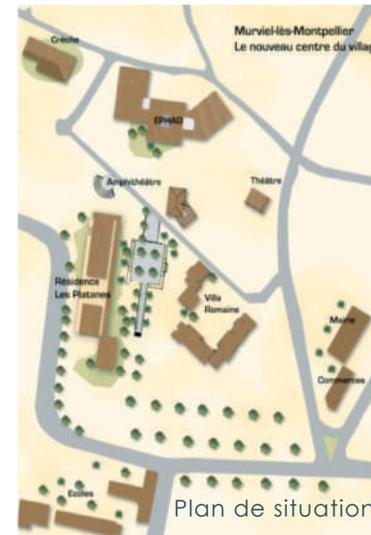
- favoriser l'implantation des pièces principales **côté mer** et esplanade
- **réaménager** l'entrée et les alentours de **l'esplanade** afin de faciliter la circulation pour tous
- délimiter les aires de stationnement des véhicules sous les constructions et entre les deux unités de vie supérieures, créant ainsi une **transparence à l'entrée du village** permettant d'avoir une vision directe sur le clocher de l'église médiévale (du vieux village)
- utiliser au mieux l'altimétrie naturelle du terrain et proposer des **appartements traversants**



Plan topographique de la Résidence



Coupe du projet



Plan de situation



# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Des espaces végétalisés  
intégrés dès la conception



Mixité des matériaux



Des parties communes  
économiques et ouvertes

# RÉSIDENCE CÔTÉ JARDINS | MARSILLARGUES [34]



Résidence idéalement située entre Montpellier, Nîmes et les plages. **44 maisons de ville et appartements** dans un jardin arboré entièrement clos.

EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



# RÉSIDENCE CÔTÉ JARDINS | MARSILLARGUES [34]

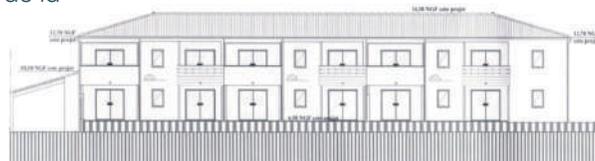
**Le site** : le projet se situe dans un lotissement ancien, à l'ouest du centre du village de Marsillargues, à proximité d'un projet de ZAC (ancienne cave coopérative). La parcelle, en **état de friche**, comportait un ancien centre commercial.

**Le projet** : l'objectif était de réaliser une zone d'habitation collective s'intégrant harmonieusement avec l'environnement pavillonnaire et proposant une **solution alternative au « tout lotissement »**.

Le choix s'est donc porté sur un collectif horizontal en R+1, type maison de village. De l'implantation et de la conception architecturale ont découlé les principes suivants :

- favoriser l'implantation des **pièces principales au sud**
- réaliser une **coulée verte** au centre de la résidence afin de limiter les vis-à-vis
- **limiter la circulation** et le stationnement des véhicules à la partie nord de la parcelle

Utiliser au mieux l'altimétrie naturelle du terrain dans le **respect des normes du PPRI**.



Façade Sud Bâtiment A



Plan de masse de la Résidence - COS 0,5



# EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS, CONCEPTION EXIGEANTE, PRESTATIONS DE QUALITÉ



Des espaces de vie bien pensés



Des matériaux épurés  
favorisant la mixité architecturale



une isolation thermique  
et acoustique renforcée