



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



/ ATELIER
D'ARCHITECTURE
EMMANUEL
NEBOUT /

Dossier de presse

290 nouveaux
logements
Cité universitaire
Voie Domitienne



Sommaire

Le contexte	04
Le geste architectural	05
Description détaillée	06
Les acteurs	08
Le montage financier	09
Le calendrier	09
Les entreprises	10 - 11
Le parc de logements Crous	12 - 14

Le Crous de Montpellier-Occitanie, engagé pour le développement du logement étudiant

Dans les grands centres universitaires, le logement constitue de loin le premier poste de dépense dans le budget des étudiants obligés de quitter le domicile parental pour poursuivre leurs études. Ce constat est vrai partout, il l'est de plus en plus à Montpellier, où l'attractivité de la métropole et l'arrivée de nombreux nouveaux habitants chaque année pèsent sur le marché immobilier. C'est pourquoi le Crous de Montpellier-Occitanie, qui a entièrement rénové le parc des cités universitaires construites majoritairement dans les années 60, s'attache à poursuivre le développement de son parc de logements, afin d'accompagner les universités de Montpellier, et de permettre aux étudiants de se loger à moindre coût dans les meilleures conditions.

Dans ce cadre et pour ces raisons, le Crous valorise d'abord l'utilisation du foncier d'État mis à sa disposition : il a, dans le passé, densifié les sites Vert-Bois, Triolet et de la Colombière. Il mène actuellement des opérations en parallèle sur deux autres sites historiques du Crous, Boutonnet et la Voie Domitienne. Le projet de la Voie Domitienne nous tient tout particulièrement à cœur. En effet, site particulièrement visible depuis l'axe routier, la cité universitaire de la Voie

Domitienne était, avant le lancement du projet de l'équipe d'Emmanuel Nebout, certainement la moins qualitative vue de l'extérieur : parking défoncé, espaces d'accueil mal pensés, et peu fonctionnels, espaces extérieurs centraux du site sans grâce et au revêtement artificiel.

Le projet en cours présente de très nombreux avantages : d'abord et avant tout, il permet de produire 290 logements de plus, très bien situés, pour les étudiants de Montpellier. Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration significative des espaces d'accueil des résidents, et il donnera une meilleure lisibilité au site, avec un souci constant de préservation des ressources naturelles, et de désartificialisation des espaces. Avec ce projet dont nous sommes fiers, le Crous s'inscrit résolument au cœur de la préservation de la planète, au cœur des préoccupations de la jeunesse de ce siècle, il remplit parfaitement sa mission d'établissement public au service de l'accompagnement de la réussite étudiante.

Pierre Richter
Directeur Général du Crous
de Montpellier - Occitanie

Dossier de presse
290 nouveaux
logements
Cité universitaire
Voie Domitienne

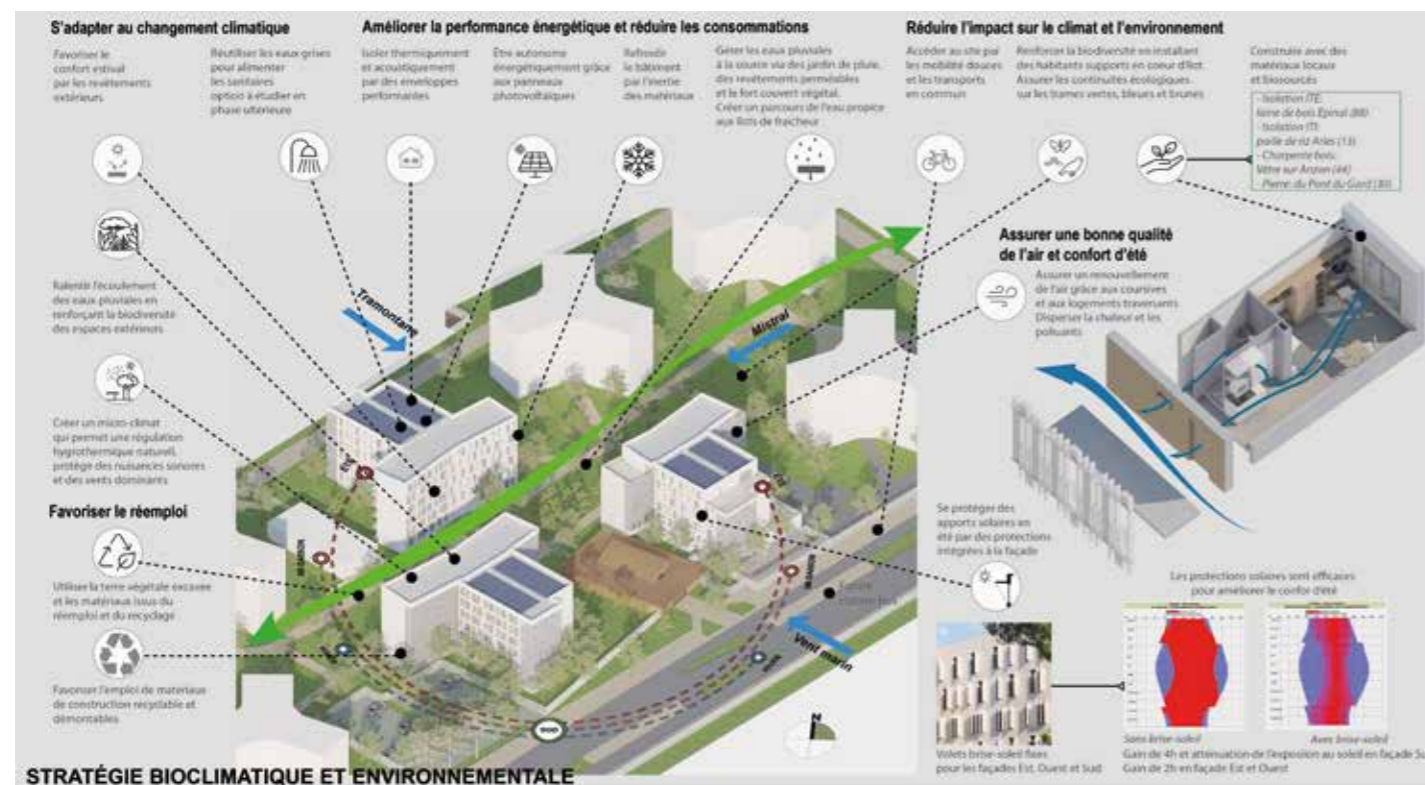
Une opération de grande envergure sur un axe stratégique

La Cité universitaire Voie Domitienne est située sur un axe stratégique de la ville de Montpellier, la célèbre Voie Domitienne. S'appuyant sur une étude de faisabilité réalisée au printemps 2019 par l'agence Garcia-Daz, le Crous a monté un projet de grande envergure pour densifier le site. Le dossier d'expertise, étape indispensable pour tout projet immobilier porté par un opérateur de l'État, a été présenté au conseil d'administration du Crous le 29 juin 2021, et adopté à l'unanimité. Le lancement de la procédure pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre a été effectué le 8 septembre 2021, et les études réalisées par l'équipe portée par Emmanuel Nebout ont débuté en mars 2022. Le projet, présenté dans les deux pages suivantes par Emmanuel Nebout, concerne la construction de 3 bâtiments qui proposent 290

studios, des espaces de vie pour étudiants, ainsi qu'un nouvel accueil et de nouveaux bureaux, en lieu et place des locaux anciens, déconstruits. Un nouvel aménagement des espaces extérieurs (voiries, stationnements, clôture et espaces verts) vient compléter ce chantier ambitieux.

Des travaux de dévoiement des réseaux situés sur l'emprise des futurs bâtiments ont été effectués dès juin 2022. Des bureaux modulaires provisoires pour continuer d'accueillir les résidents sur place ont été installés début février 2023. Les travaux de démolition ont commencé début février 2023.

Les trois nouveaux bâtiments seront livrés pour la rentrée universitaire de septembre 2024.



Un projet qui concilie confort des résidents, durabilité des ouvrages et atteinte des performances environnementales

Édifiée en 1965, en même temps que les facultés des lettres et des sciences, l'organisation de la cité Universitaire Voie Domitienne traduit un parti architectural visant à rompre avec le modèle de tours et de barres dominant pendant «les trente glorieuses». Elle propose des bâtiments en tripodes, déployés dans un parc.

La canopée des pins parasols, plantés à l'époque, dépasse désormais les acrotères, et les résidents profitent tant de leur écran que de leur ombrage. Elle qualifie le paysage de la cité et lui confère son identité.

Le projet de construction de nouveaux logements s'attache à s'insérer dans ce cadre, sans le dénaturer. L'implantation du bâti en trois plots procède donc, d'une part, d'une stratégie de préservation des beaux sujets présents, et d'autre part, d'une volonté de respect des larges intervalles entre façades du bâti existant. Il permet de scander, le long de la voie domitienne, une façade urbaine ménageant des vues profondes sur le parc, tout en conservant en son centre un grand mail arboré dont les allées desservent chacun des halls d'accès aux logements.

Au bord de la voie, précédé d'un grand parvis sécurisé dédié aux nouvelles mobilités, le pavillon d'accueil, en rez-de-chaussée, se glisse sous deux pins majestueux pour abriter les locaux communs. Pensé comme une halle, couverte par une belle charpente en bois, posée sur des murs en pierre massive, il est un lieu d'échanges et d'agrément autant que de passage. Largement ouvert sur le parc, il y offre des terrasses ombragées.

Le projet s'attache à concilier confort des résidents, durabilité des ouvrages et atteinte des performances environnementales. Pour résoudre cette équation complexe, il conjugue rationalité constructive et commodité d'usage. Nous avons, pour ce faire, opté pour l'emploi d'une structure économique en vue

de construire les trois nouveaux bâtiments. Murs de refend et planchers en béton armé bas carbone leur confèrent l'isolation acoustique requise et une bonne inertie thermique.

Leurs murs de façades sont constitués de panneaux à ossature bois préfabriqués en atelier et assemblés sur chantier.

Ces dispositions couplées à l'emploi d'isolants biosourcés garantiront le respect de la Réglementation Environnementale 2020. Elles vont de pair avec le positionnement judicieux des espaces dédiés à l'administration, des logements de fonction et des locaux techniques destinés à optimiser la gestion et l'entretien des installations.

Emmanuel Nebout, Architecte

Un exemple de densification heureuse

Le projet écrit une nouvelle page de l'histoire de la cité :

- Il préserve les arbres existants et renforce les grandes dimensions du parc, qu'il complète par de grandes prairies et un verger participatif, réservoir de biodiversité offrant ombrage et fraîcheur.
- Il offre, dès son abord, un espace de vie convivial, révélateur de l'esprit du lieu et évocateur, par l'emploi de la pierre de taille chère aux romains, de sa mémoire.
- Il donne aux résidents des conditions de vie et de travail agréables, un excellent confort d'été, dans des logements de conception bio climatiques au sein desquels les relations à l'environnement sont privilégiées et où le plaisir du « chez soi » se conjugue à celui du « vivre ensemble ».

Des objectifs énergétiques et environnementaux

L'ensemble des installations sont prévues pour minimiser les coûts des consommations et des opérations d'exploitation-maintenance permettent de limiter :

- La consommation d'eau (limitateurs de débit, temporisation...)
- La consommation d'énergie (isolation thermique...)
- La consommation pour le chauffage (contacteurs de coupure, VMC simple flux...)

Il sera fait application de la RE 2020, même si celle-ci ne s'imposait pas encore au moment du dépôt du permis de construire.

+ 290 LOGEMENTS À LA CITÉ U' VOIE DOMITIENNE | DESCRIPTION DÉTAILLÉE

Accès

Voie Domitienne
34000 Montpellier

■ Cité universitaire sécurisée accessible depuis la voie publique par un portail coulissant et une entrée principale traversant l'accueil.

Parking de 37 places
+ local vélos

Loyers

Les loyers seront d'environ
350 €/mois
avant APL et inclueront les
fluides et les services suivant :

- Accès wifi
- Local à vélo
- Accès sécurisé par badge
- Accès illimité aux espaces collectifs

Typologie

+290 logements
9 850 m² de surface plancher

■ 1 espace administratif

Les logements :

■ 290 studios de 19 m² comportant
■ coin cuisine et sanitaire individuel
type cabine tri-fonctions

■ 15 logements PMR de 19,3 m²

■ 3 logements de fonction

Les locaux communs :

■ 1 salle de travail de 19 m²
pour 10 personnes

■ 1 espace coworking vitré de 44 m²

■ 1 salle de sport de 42 m²

■ 1 laverie collective

■ 1 salle polyvalente / salle TV
de 109 m²

Au total, 240 m² dédiés aux espaces
accueils, rencontres, échanges
étudiants.

Le site comporte également
un espace d'administration
et de gestion de 319 m².

Équipements

- Chauffage centrale
- Mobilier : Placard, bureau, chaise,
lit avec rangements dans tête de lit
- Kitchenette : réfrigérateur, micro-
onde, plaque à induction, évier

Transports

- Bus la Ronde arrêt Voie Domitienne
- Tramway ligne 1 arrêt Saint Eloi
- Sur le trajet de la future ligne 5
du tram

À proximité

La Cité universitaire est située
sur la voie domitienne

- UFR de Pharmacie
- Brasserie Boutonnet
- UFR de sciences
- Université Paul Valéry





Maître d'ouvrage

**CROUS DE
MONTPELLIER – OCCITANIE**



Architecte | Maître d'œuvre mandataire

**ATELIER D'ARCHITECTURE
EMMANUEL NEBOUT**



Ordonnancement Pilotage et Coordination économiste

OCD



BET structure

VERDIER



BET fluides et VRD

BETEM LANGUEDOC
ROUSSILLON



BET environnement

ATELIER LIEUX ET PAYSAGES



BET qualité environnementale

OASIIS



Acousticien

ATELIER ROUCH



Paysagiste

ALEP



Gestionnaire

**CROUS DE
MONTPELLIER – OCCITANIE**

Le montage financier

Montant total de l'opération

21 350 000 € TTC
19 409 091 € HT

Cnous 3 000 000 €

CPER ÉTAT 1 160 000 €

CPER REGION 1 160 000 €

**MONTPELLIER MEDITERRANEE
METROPOLE** 1 000 000 €

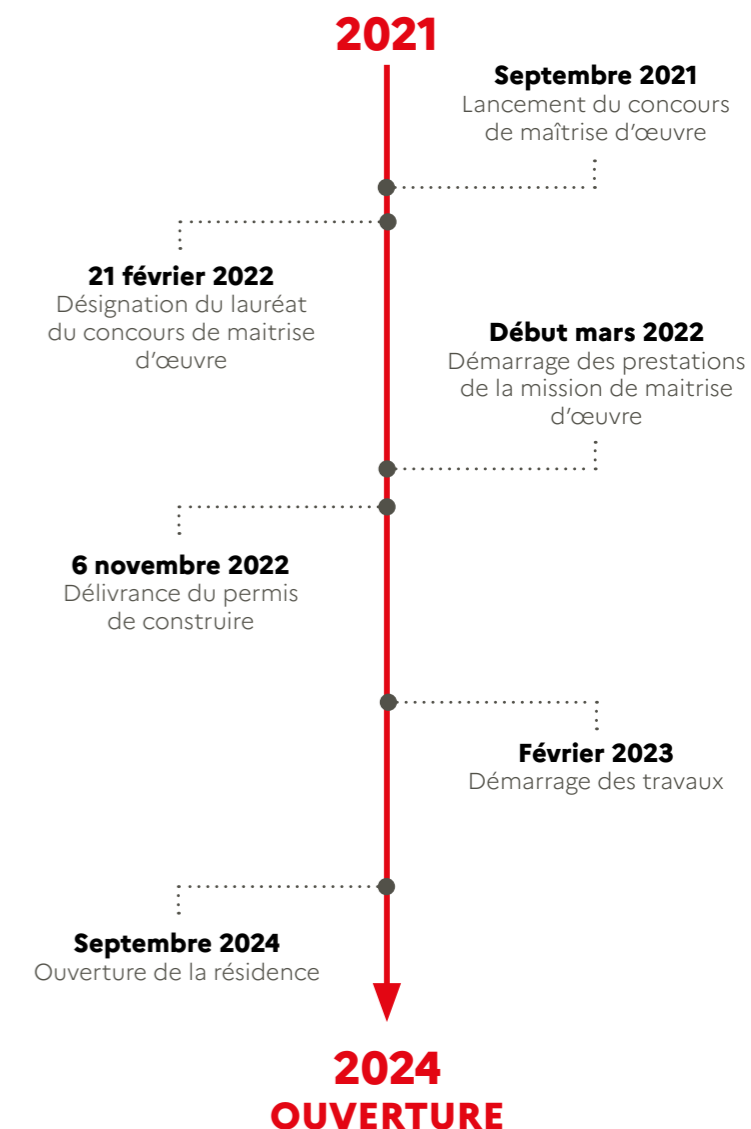
Emprunts Crous 14 000 000 €

Mobilisation des ressources
propres du Crous 1 030 000 €

Le calendrier

20 mois
de travaux
comprenant
la période de
préparation
des travaux

23
entreprises
en charge
des travaux



Lots	Entreprise
Lot 01 Curage - démolition	JM DEMOLITION
Lot 02 Voirie et réseau divers	SOLIVE
Lot 03 Gros œuvre	FRANÇOIS FONDEVILLE
Lot 04 Charpente bois	ENVIRONNEMENT BOIS
Lot 05 Couverture ZINC	STRUCTURE BOIS ET COUVERTURE
Lot 06 Étanchéité	ECFM
Lot 09 Menuiseries extérieures	3C MENUISERIE
Lot 10 Doublages, cloisons faux plafonds	DOMAE AMENAGEMENT
Lot 11 Menuiseries intérieures	MCH
Lot 12 Serrurerie	PASSE
Lot 13 Revêtements de sols durs	PROCERAM
Lot 14 Revêtements de sols souples	GFC CONCEPT

Lots	Entreprise
Lot 15 Peinture nettoyage	LAM PEINTURE
Lot 16 Électricité	MARC ELECTRICITE
Lot 17 Production ENR	K HELIOS
Lot 18 Plomberie Sanitaire	SANITHERMIC
Lot 19 Chauffage ventilation	CMT
Lot 20 Ascenseurs	TK ELEVATOR
Lot 21 Équipements, mobiliers	RONDY FORESTIER
Lot 22 Signalétique	IMPACT SIGNALETIQUE
Lot 23 Espace vert	CONSULTATION EN COURS

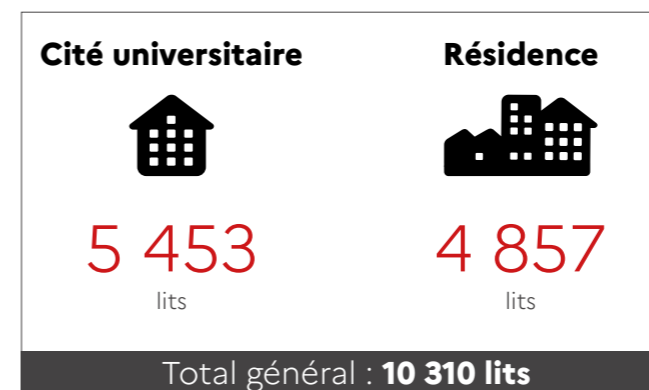
+ 290 LOGEMENTS À LA CITÉ U' VOIE DOMITIENNE | LE PARC DE LOGEMENT DU CROUS

Un des premiers parcs immobiliers universitaires de France grâce à une politique active de développement et de construction immobilière

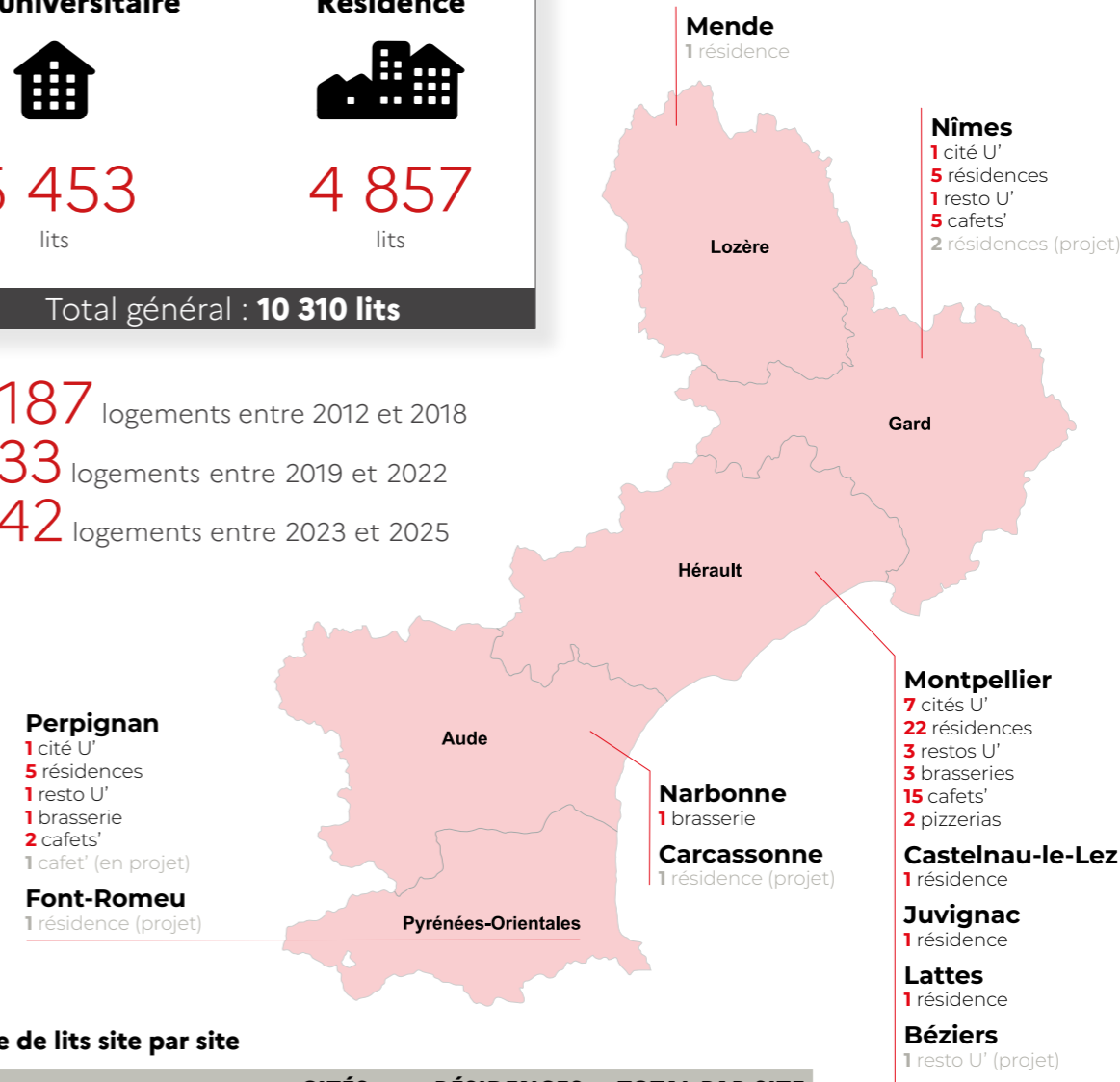
Constitué de 10 310 lits, le parc de logements universitaires du Crous de Montpellier - Occitanie permet de loger 10 % des étudiants de l'académie ce qui en fait l'un des premiers parcs immobiliers universitaires de France.

Après l'ouverture, de 3 résidences en 2019, (Veyrassi et Sud@lternance à Montpellier, Les Palmes à Nîmes soit 313 logements supplémentaires) et d'une résidence (Saint Césaire à Nîmes) en 2022, l'établissement confirme sa politique active de développement et de construction immobilière avec plusieurs autres projets significatifs :

- La construction d'un bâtiment comportant **78 logements** à la cité Boutonnet (livraison automne 2023)
- La création de **102 logements** dans les anciens locaux de recherche de l'école de chimie sur le site Boutonnet (2025)
- La construction d'un bâtiment comportant **72 logements** à la cité Boutonnet (livraison août 2024)
- Le Crous augmentera donc son parc de logement à Montpellier de **542 logements** entre 2023 et 2025.
- La construction de 3 bâtiments comportant **290 logements** à la cité Voie Domitienne (livraison rentrée 2024)



- + 1187 logements entre 2012 et 2018
- + 633 logements entre 2019 et 2022
- + 542 logements entre 2023 et 2025



Nombre de lits site par site

	CITÉS	RÉSIDENCES	TOTAL PAR SITE
> MONTPELLIER	4 863	3 380	8 243
> NÎMES	0	936	936
> PERPIGNAN	590	541	1 131

Montpellier : 7 cités, 21 résidences | Nîmes : 6 résidences | Perpignan : 1 cité, 5 résidences



Présentation des acteurs principaux

CROUS DE MONTPELLIER - OCCITANIE



Accompagnement social et financier, logement, restauration, culture et vie de campus : le Crous est à la disposition et à l'écoute des 110 000 étudiants de l'académie de Montpellier et s'attache chaque jour à favoriser la réussite de leurs études et à améliorer leurs conditions de vie.

Le Crous de Montpellier - Occitanie en 2022-2023 c'est...

40 000 étudiants aidés
financièrement (bourses et aides spécifiques)

18 000 entretiens dans le cadre
d'un accompagnement social

10 310 étudiants logés à ce jour

2 100 000 équivalent repas servis

600 personnels

70 M€ de budget

Pour en savoir plus :
crous-montpellier.fr

ATELIER NEBOUT



L'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme créé en 1982 par Emmanuel Nebout et Laurence Javal, a forgé son expérience et son expertise par l'attention portée aux relations entre le « savoir » et le « faire ».

Savoir penser et savoir faire sont, en effet, les maîtres mots de l'Atelier. Cette posture lui fait cultiver la pluridisciplinarité des collaborations, lui permet d'affirmer le rôle social et culturel de l'architecte et l'implique naturellement dans les problématiques environnementales et territoriales.

L'Atelier accède, depuis sa création, à la commande par la voie des concours publics. Il a pu ainsi livrer de nombreux équipements d'enseignement, sportifs et culturels (avec des missions souvent étendues à l'étude des mobiliers, de la signalétique et de la scénographie), exprimant son attention au contexte et aux détails, et ses liens avec le monde de l'Art. Il intervient également dans différents projets d'aménagement d'espaces publics et de renouvellement urbain. Dans sa pratique, l'Atelier regroupe, autour d'Emmanuel et Laurence, une dizaine d'architectes, dans ses locaux situés dans le centre historique de Montpellier.

Emmanuel Nebout fait partie du corps des Architectes Conseils de l'Etat. Il est, également membre, depuis 2011, de l'Académie d'Architecture.

Pour en savoir plus :
ateliernebout.fr

Dossier de presse
290 nouveaux logements
Cité universitaire Voie Domitienne

Mars 2023

Contact presse

Lorine Chauchard
06 71 83 11 89
lorine.chauchard@crous-montpellier.fr