

Magazine

IMPULSE

N°02 . 2022

L'actualité de la Fédération des promoteurs immobiliers Occitanie Méditerranée

HEALTH IMPULSE

La santé révolutionne le logement

© JEAN-LUC GIRON - FACULTÉ DE MÉDECINE DE MONTPELLIER



CHAMP LIBRE

Mickaël Delafosse : un changement de cap et une nouvelle méthode pour redessiner ensemble la Ville de demain.

ENQUÊTE

Des biens qui font du bien !

IMPULSE IMMO

La région de Perpignan, nouveau rendez-vous des promoteurs et investisseurs.



**Indoor - Outdoor
Architectural Lighting**



“Concepteur lumière et fournisseur officiel de marques
hauts de gammes, spécialisé également dans le conseil en éclairage
Architectural résidentiel et tertiaire.”

LUXURY LIGHTING
MONTPELLIER . PARIS . LYON . CANNES . MONACO



Agence de Montpellier : 317, Rue Saint-Exupéry - ZA de Fréjorgues Ouest
34 430 Mauguio - Tél. 04 67 50 11 11 - E.mail : rvblighting@gmail.com

www.rvblighting.com



LA PROMOTION IMMOBILIÈRE, CONSCIENTE DE SON IMPACT MAJEUR SUR LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

Pour la deuxième fois, la Fédération des promoteurs Immobiliers Occitanie Méditerranée est heureuse de vous présenter son magazine immobilier : « Impulse ». Une publication semestrielle qui se veut la vitrine de l'activité de la promotion immobilière en ex Languedoc-Roussillon.

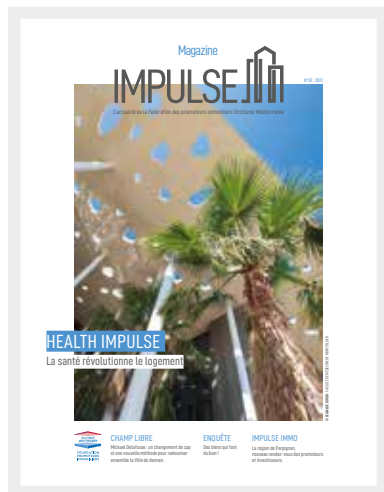
Si la métropole de Montpellier concentre la moitié de l'activité du logement neuf dans notre région, il ne faut pas perdre de vue les marchés dits « secondaires » qui le sont de moins en moins, en raison de la pénurie de foncier dans la ville centre. C'est le cas de la Grande Motte ou Lunel qui portent chacune des projets ambitieux pour valoriser leurs territoires et accueillir de nouvelles populations. La situation géographique de Narbonne et de Perpignan permet à ces villes de maintenir une activité qui n'a pas échappé aux promoteurs immobiliers qui redoublent d'intérêt pour ces marchés. La FPI OM est partenaire de toutes les villes quelle que soit leur taille et de tous les élus et n'oublie aucun territoire.

Outre la diversification géographique, la promotion immobilière prône aujourd'hui une diversification de ses centres d'intérêts. Les préoccupations environnementales sont au cœur des mutations de notre métier, comme s'en est fait l'écho, le premier numéro d'Impulse avec les bâtiments à énergie positive, la construction éco-responsable, la préservation de la bio-diversité, les espaces de vie connectés, la construction hors site... Les centres d'intérêts évoluent également. Si les promoteurs immobiliers participent de plus en plus activement à la réalisation de logements sociaux, ils sont également à la pointe de toutes les réalisations en matière de santé et font preuve d'une inventivité sans cesse renouvelée pour adapter leurs logements au bien vivre et au bien vieillir, sans se limiter à la réalisation de résidences seniors. Autant de facettes de notre métier que vous retrouverez dans les différents articles de ce magazine et qui démontrent la raison d'être du promoteur. A savoir : prendre la mesure des impacts majeurs qu'il a sur la qualité de vie des habitants, le développement des territoires et sur les générations futures.

Laurent Villaret

Président - Fédération des Promoteurs Immobiliers Occitanie Méditerranée

En couverture : photo de Jean-Luc Girod
Faculté de médecine de Montpellier par l'architecte François Fontès



SOMMAIRE

P.06 QU'EST-CE QU'UN PROMOTEUR IMMOBILIER ?

- . Qu'est-ce que la FPI ?
- . Quel est son rôle ?

P.14 CHAMP LIBRE

- . Michaël Delafosse : premières assises du territoire.
- . L'abécédaire du logement neuf en 2022.

P.34 HEALTH IMPULSE

- . La santé révolutionne le logement.
- . Rencontre avec Clara Chaperon, Présidente de Seclem-GGL Santé.

P.46 ENQUÊTES

- . La génération 50-70 ans et le logement senior : des attentes fortes mais des choix tardifs et mal éclairés.
- . Des biens qui font du bien !
- . Les 10 engagements de cogenerated.

P.52 EN COULISSE

- . Fondation GGL où comment marier art, architecture, aménagement et immobilier.
- . Rencontre avec Michel Peinado, Directeur Associé chez Arthur Loyd.

P.58 IMPULSE IMMO

- . Le grand Narbonne un marché immobilier réactif
- . La Grande-Motte requalifie son port et son offre de logements.
- . La région de Perpignan nouveau rendez-vous des promoteurs et investisseurs.
- . Lunel ose sa métamorphose.
Rencontre avec Véronique Michel, Adjointe, déléguée à la stratégie urbaine, au climat et à la transition écologique, ville de Lunel.



P.34

» La santé révolutionne le logement



P.48

» Des biens qui font du bien !



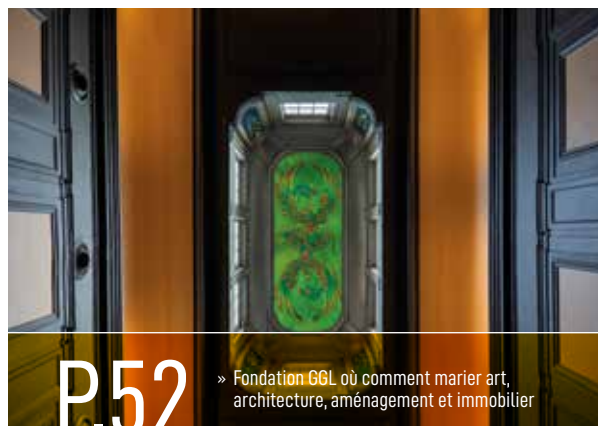
P.76 IMPULSE ACTU

. Les événements de la FPI Occitanie Méditerranée.

P.80 CONSTRUISONS DEMAIN

. Les nouveaux projets.

P.92 RÉPERTOIRE DES PROMOTEURS ADHÉRENTS ET DES MEMBRES CORRESPONDANTS



P.52

» Fondation GGL où comment marier art, architecture, aménagement et immobilier



P.62

» La Grande-Motte requalifie son port et son offre de logements



LE PROMOTEUR IMMOBILIER EST SOUVENT UN PROFESSIONNEL

La profession de promoteur immobilier n'est pas une profession encadrée comme celle des notaires. Cependant, la réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière est si dense et complexe qu'elle impose a minima de s'entourer de professionnels (notaire, architecte, géomètre-expert, bureaux d'études...) ou d'être un professionnel soi-même.

LE PROMOTEUR IMMOBILIER EST UN ENSEMBLIER...

... à l'image d'un chef d'orchestre. En prenant l'initiative d'un programme immobilier (pour cela, il pourra avoir la qualité de maître d'ouvrage), et en assumant les risques financiers, administratifs et commerciaux de ce projet, il rassemble de nombreux acteurs (une opération de promotion immobilière implique de faire intervenir au moins une vingtaine de professionnels par opération) pour concevoir, réaliser et livrer un programme immobilier : depuis le bornage du terrain par le géomètre-expert jusqu'au service après-vente, en passant par les banques, les notaires, les bureaux d'études, les entreprises, mais aussi des designers ou des artistes.

LE PROMOTEUR IMMOBILIER EST UN AMÉNAGEUR DE LA VILLE

Un programme immobilier doit répondre aux besoins des occupants, en tenant compte des attentes de la collectivité, qui

va accueillir le projet. Les promoteurs immobiliers réalisent des immeubles de logements, en accession ou en location, y compris des résidences-services pour personnes âgées ou pour des étudiants, mais aussi des logements sociaux, des immeubles à usage de bureaux, de commerce ou industriel (entrepôts, usines...), voire certains équipements publics sous conditions.

LE PROMOTEUR IMMOBILIER EST POLYVALENT

Il peut intervenir à différents titres en fonction du projet. Il sera tantôt vendeur en l'état futur d'achèvement (VEFA ou vente sur plans), tantôt prestataire d'un maître d'ouvrage, en tant que « promoteur ».

LE PROMOTEUR IMMOBILIER EST UN ACTEUR ÉCONOMIQUE ET UN EMPLOYEUR DYNAMIQUE

En 2018, le volume d'activité des promoteurs immobiliers s'est élevé à 41,9 milliards d'euros HT, soit près de 2 % du PIB français. Au 31 décembre 2018, la profession de la promotion immobilière comptait 30 400 salariés (en hausse de 9 % par rapport à 2017). Depuis 2015, les effectifs salariés de la profession ont ainsi progressé de 21,5 %. En 2018, les femmes demeurent plus nombreuses que les hommes dans la profession (52,5 % de femmes pour 47,5 % d'hommes). Les femmes voient leur poids dans la branche progresser à un an d'intervalle (+ 0,5 point).

Source FPI/Rapport de branche promoteurs immobiliers.


PROCHAINEMENT
CASTELNAU-LE-LEZ

À deux pas des rives du Lez et à 650m du Tramway 2, appartements 2 et 3 pièces avec extérieur


NOUVEAU
CASTELNAU-LE-LEZ

Résidence du Parc

Une résidence d'architecture moderne sur l'Avenue de l'Europe, au pied du tramway

À PARTIR DE (T) :
2 PIÈCES | 176 200 €
3 PIÈCES | 252 338 €

TRAVAUX EN COURS
CASTELNAU-LE-LEZ

Plein Cœur

Un emplacement idéal au centre de Castelnau-le-Lez. Appartements avec extérieur à 2 pas des commerces, du marché et 450m du Tramway 2

À PARTIR DE (T) :
2 PIÈCES | 238 800 €
3 PIÈCES | 317 600 €
4 PIÈCES | 415 400 €

TRAVAUX EN COURS
CASTELNAU-LE-LEZ

Villa Rubis

Une petite copropriété de 30 appartements proche tous services et commerces et à 300m du Tramway 2

À PARTIR DE (T) :
2 PIÈCES | 248 400 €
3 PIÈCES | 334 700 €

DÉMARRAGE DES TRAVAUX
VENDARGUES

Esprit Village

Une petite copropriété de 32 appartements avec extérieur à deux pas du centre du village de Vendargues

À PARTIR DE (T) :
2 PIÈCES | 209 000 €
3 PIÈCES | 283 000 €
4 PIÈCES | 500 000 €

DÉMARRAGE DES TRAVAUX
MONTPELLIER

Côté Montcalm

Devenez propriétaire dans le quartier de l'Estanove, au pied du futur Tramway 5

À PARTIR DE (T) :
2 PIÈCES | 228 800 €
3 PIÈCES | 307 000 €
4 PIÈCES | 357 000 €
LNC.fr
0 805 405 485
**Service & appel
gratuits**



QU'EST CE QUE LA FPI ?



Plus de 660 entreprises de promotion immobilière sont adhérentes de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers de France) dont 51 pour la Chambre régionale Occitanie Méditerranée (ex Languedoc-Roussillon). **La FPI est l'unique organisation professionnelle représentative de la promotion immobilière.**

ELLE EST UN PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ DU DÉVELOPPEMENT DE SES ADHÉRENTS GRÂCE À UNE SA FORTE REPRÉSENTATIVITÉ :

- . Une représentation au niveau national, à Paris, ainsi qu'en Outre-mer
- . Une représentation européenne, à Bruxelles, via Build Europe (le nouveau nom de l'Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs). Build Europe veille à promouvoir les activités des promoteurs-constructeurs en Europe, et leur contribution à la société.



QUEL EST SON RÔLE ?

La FPI agit au quotidien pour promouvoir l'intérêt de ses adhérents, elle prépare l'avenir et accompagne les transformations de la profession.

1

UNE FÉDÉRATION QUI REPRÉSENTE SES ADHÉRENTS

Partout où la FPI représente ses adhérents, elle fait preuve de vigilance sur les sujets stratégiques qui revêtent des enjeux pour la profession :

- . Elle étudie, fait valoir et défend les intérêts économiques, techniques, juridiques, sociaux et sociétaux de la profession
- . Elle participe à la construction des politiques immobilières régionales, nationales et européennes
- . Elle fait valoir le poids économique des promoteurs immobiliers et défend leurs intérêts

Interlocuteur des territoires et des institutions régionales

Dans un contexte de décentralisation de la politique immobilière, la FPI entretient via ses Chambres régionales des relations étroites avec les décideurs publics et institutionnels au niveau régional.

Interlocuteur des pouvoirs publics

Pour tous les aspects de la profession – juridique, financier, commercial, technique... la FPI est force de proposition sur les textes législatifs et réglementaires qui la concernent. La FPI est étroitement associée à la phase préparatoire de nombreux travaux

législatifs et, tout au long du processus d'élaboration des lois, à travers des auditions parlementaires et des entretiens, et en participant à de nombreux groupes de travail où son expertise est sollicitée. Elle fait valoir les intérêts et les points de vue de la filière en agissant au sein des instances dont elle est membre comme le MEDEF, Action Logement ou encore le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE).

Interlocuteur des institutions européennes

La FPI veille les textes européens à travers sa participation à Build Europe qu'elle préside depuis 2018 pour deux ans.

2

UNE ORGANISATION PATRONALE ACTIVE



Elle anime la politique sociale

La FPI est la seule organisation patronale reconnue représentative par l'Etat dans la branche de la promotion immobilière. A ce titre, elle anime la convention collective de la promotion immobilière, négocie tous les accords collectifs avec les organisations syndicales sur l'ensemble des domaines réservés d'une branche professionnelle, elle porte les projets de l'Observatoire des métiers de la promotion immobilière. Elle conduit les négociations avec un double objectif : préserver la compétitivité des entreprises tout en favorisant le développement professionnel des femmes et des hommes qui y travaillent.

Elle prépare l'avenir de la profession

La FPI s'engage en faveur de l'emploi des jeunes. Elle soutient les entrepreneurs et les créateurs via son programme Jeunes entreprises. Ce programme propose une offre à la carte aux futurs entrepreneurs et aux dirigeants de jeunes entreprises, favorisant ainsi l'emploi et la transmission.

“La FPI conçoit des outils pour accompagner les promoteurs immobiliers dans leurs activités quotidiennes”

La FPI conseille individuellement les entreprises adhérentes et leur apporte des informations fiables et actualisées dans tous les domaines.

- . Elle accompagner les mutations de la profession en veillant les sujets de rupture stratégiques (données, digital, transition écologique et énergétique).
- . Elle est un centre de ressources et d'expertises au service des promoteurs. Elle permet à ses adhérents de décrypter l'information en temps réel, d'analyser les évolutions du marché et de mieux piloter leur activité. La FPI met à la disposition de ses adhérents de nombreuses ressources, expertises et outils.

Pour consulter

Les services de la FPI, assistés par les meilleurs spécialistes nationaux, proposent aux adhérents des consultations sur les questions fiscales, juridiques, techniques et sociales.

Pour s'informer

Pour rester à la pointe de l'information et du secteur, la FPI propose de nombreuses publications. Les circulaires, guides ou notes sont accessibles depuis l'espace adhérent.

Pour accéder à des outils

La FPI conçoit des outils pour accompagner les promoteurs immobiliers dans leurs activités quotidiennes (contrats types, fiches pratiques...) accessibles depuis l'espace réservé aux adhérents.

La FPI propose à ses adhérents de recruter en toute simplicité via sa plateforme Promoteurs de Talents :

 www.fpiFrance.fr

Pour monter en compétences

La FPI permet aux promoteurs d'accéder à des formations de courte durée sur l'ensemble des compétences-clés de la profession ainsi qu'à un cycle de formation complet au métier de promoteur destiné aux entrants dans la profession ou aux collaborateurs qui évoluent vers le métier de responsable de programme.

> Les rendez-vous de la FPI

Les séminaires professionnels de la FPI sont conçus tant pour les dirigeants que pour leurs équipes. Fiscalité, marché des travaux, droit des contrats... tout au long de l'année, ils proposent des éclairages précis et opérationnels.

> Les Journées d'Etudes Professionnelles

Organisées une fois par an à Paris autour d'un concept d'ateliers de formation didactiques, de cas pratiques et de retours d'expériences, les JEP sont le rendez-vous d'information et d'actualité juridique, fiscale, technique de la promotion immobilière. Les JEP c'est : 400 m² d'exposition technique et un Village de Start-Up ; 500 professionnels attendus et des workshops.



**CONFIEZ VOS PROJETS IMMOBILIERS
À NOS ÉQUIPES SPÉCIALISÉES**

Chantal CLERC
POLE FINANCEMENT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

 chantal.clerc@groupebps.fr
 06.81.62.96.48

 **BANQUE POPULAIRE
DU SUD**

BANQUE POPULAIRE DU SUD exploitant également les marques BANQUE DUPIRY DE PARSEVAL - BANQUE MARZE et CREDIT MARITIME - 30 bd Georges Clemenceau - 06500 Perpignan Cedex 09 - Téléphone : 04 68 38 22 00 - sui.banquepopulaire.fr 55420006
RCS Perpignan Intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n°07 023 534 - TVA n° FR 29 554200808 Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques Populaires et aux établissements de crédit. Crédits photo : Shutterstock

GROUPE

m&a **BÂTISSEUR
DE VOS
AMBICTIONS**

www.M&Apromotion.com

4

UNE FÉDÉRATION QUI FAIT RAYONNER SES ADHÉRENTS

La FPI porte la voix de ses adhérents très largement via :

- . Des conférences de presse régulières pour relayer les Observatoires du logement neuf de la FPI
- . De nombreux événements et salons professionnels
- . Une présence numérique
- . Des publications et un magazine
- . Des Pyramides organisées sur tout le territoire, pour valoriser l'excellence et l'innovation

5

UNE FÉDÉRATION QUI FAVORISE LES ÉCHANGES

- . Elle entretient un esprit confraternel entre les entreprises adhérentes autour du socle éthique et des valeurs de la FPI
- . Elle déploie les ambitions partagées par tous les adhérents pour le développement pérenne de la profession

Chaque année, le Congrès de la FPI est le rendez-vous incontournable de tous les professionnels de la promotion immobilière pour accueillir le Ministre de la Cohésion des Territoires, rencontrer des promoteurs immobiliers, partager des expériences et découvrir de nombreux cas pratiques.

Une Fédération en réseau

La FPI favorise les interactions entre les professionnels des territoires dans le monde réel et en ligne, en s'appuyant sur des outils numériques performants.

Des principes éthiques

Au-delà de l'exercice de sa profession dans le respect des lois, décrets et textes réglementaires en vigueur, des statuts et du

Le Congrès de la FPI c'est :

- . 2 jours de débats et de conférences ;
- . Des intervenants prestigieux ;
- . 400 m² d'exposition technique et un village de start-up ;
- . La présence des adhérents et des partenaires de la FPI ;
- . Un dîner de Gala.

règlement intérieur de la FPI et de la chambre régionale dont il relève, chaque adhérent de la FPI s'attache à respecter des principes éthiques dans ses actions et ses interactions avec les parties-prenantes (acteurs des projets urbains, clients, confrères, fournisseurs, collaborateurs notamment). Les membres de la FPI s'engagent à promouvoir la confiance comme règle d'exercice professionnel, s'appuyant sur un socle commun de valeurs. ■



Les chiffres clés de la promotion immobilière

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE : UN MOTEUR DE L'ÉCONOMIE

L'activité de promotion immobilière a généré en 2020 un volume d'activités* de **36,6 milliards d'euros HT** principalement en immobilier résidentiel et en bureaux.

Source : Rapport de Branche des promoteurs immobiliers 2021.

*Placement commercial (promesses de vente et contrats préliminaires)

DES EMPLOIS

La profession compte **31 450 actifs** en 2020. Sur la période 2015-2020, le nombre d'actifs a progressé de 17 %.

En 2020, les femmes demeurent légèrement plus nombreuses que les hommes dans la profession (52,5 % de femmes)

Source : Rapport de Branche des promoteurs immobiliers 2021

DES RECETTES FISCALES

Un logement construit génère en moyenne **40 000 euros** de recettes de TVA et de la fiscalité locale.

Champ libre



— *Michaël Delafosse* —

Maire de Montpellier, Président de Montpellier Méditerranée Métropole.

PREMIÈRES ASSISES DU TERRITOIRE :
UN CHANGEMENT DE CAP ET UNE NOUVELLE MÉTHODE POUR
REDESSINER ENSEMBLE LA VILLE DE DEMAIN

« Depuis le mois de juillet 2020, nous portons une nouvelle ambition en matière d'aménagement du territoire : faire de Montpellier, une ville apaisée, rééquilibrée et résiliente. Une vision qui s'oppose donc à la politique de l'étalement urbain menée jusqu'à présent, politique qui a généré de trop forts déséquilibres sur le territoire. »

En mobilisant 3,5 milliards d'euros sur le mandat, nous portons un effort inédit pour changer la ville et créer de l'emploi sur le territoire.

Pour atteindre ces objectifs, nous travaillons sur six axes, la colonne vertébrale de notre action politique en matière d'aménagement urbain : rééquilibrer la ville pour permettre aux familles de vivre dans Montpellier et sa première couronne, accélérer la transition écologique et solidaire, embellir le cœur de ville, apaiser les quartiers, requalifier et revaloriser les espaces publics, réaliser une ville parc.

Cette nouvelle ambition s'accompagne d'un changement de méthode. Avec ces premières Assises du Territoire, nous souhaitons travailler en concertation avec l'ensemble des acteurs de la sphère économique, les entrepreneurs, les professionnels de l'immobilier et des travaux publics, pour ensemble porter les investissements qui vont changer ce territoire.

Ce premier rendez-vous a donc été l'occasion de partager en toute transparence les informations, de dessiner ensuite un cap sur les grands investissements et projets urbains, de simplifier l'accès à la commande publique pour tous, de montrer la volonté de la Ville et de la Métropole d'ancrer le territoire dans une transition écologique et solidaire et, enfin, de rappeler à chacun la nécessité de tous se mobiliser pour être à la hauteur des attentes des Montpelliérains et des habitants de la Métropole en retrouvant la maîtrise du temps.

Avec notre Programmation Pluriannuelle des Investissements inédite de 3,5 milliards d'euros sur le mandat (Ville et Métropole rassemblées), nous faisons le choix d'être au rendez-vous de la relance économique.

Cet investissement est un engagement historique et inédit pour nos deux collectivités, un investissement rendu possible par des taux d'intérêts faibles et un soutien fort du Département et de la Région.

Cet engagement est surtout rendu nécessaire pour rattraper le retard pris sur le territoire en matière de transition écologique et solidaire.

Lors de ces Premières Assises du territoire, nous avons également présenté la programmation urbaine sur 2 ans, séquencée par semestre, avec plus de 8 500 logements, soit une production trois à quatre fois plus élevée qu'en 2020 et 2021.

En effet, le défi du logement est extrêmement fort pour notre Métropole qui, avec près de 4 000 nouveaux habitants par an, enregistre le plus fort taux de croissance démographique national. La SERM/SA3M, notre aménageur, a ainsi identifié une centaine de lots dans ses ZAC, représentant 500 000 m² de surface de plancher. Cette année, 65 lots seront donc lancés pour réaliser 5 630 logements au total. Et, au total, ce sont 100 lots pour 8 000 logements qui seront lancés sur les deux prochaines années.

“ Nous souhaitons travailler en concertation avec l'ensemble des acteurs de la sphère économique, les entrepreneurs, les professionnels de l'immobilier et des travaux publics, pour ensemble porter les investissements qui vont changer ce territoire. ”



Des logements qui seront répartis comme suit : 33 % de logements sociaux, 17 % de logements en accession abordable, 15 % de logements en accession intermédiaire et 35 % de logements en accès libre.

Notre ville change, notre ville évolue et avec elle, nos usages.

Ainsi, pour répondre aux nouvelles exigences comme aux nouveaux besoins des habitants, nous demandons aux promoteurs immobiliers d'intégrer dans les cahiers des charges des futures résidences : des espaces de coworking, des locaux partagés (chambre d'amis, salle commune, ...), une toiture utile (rooftop collectif, jardins sur les toits, production d'énergie électrique...), d'intégrer un programme d'habitat participatif dans chaque quartier, des services et commerces de proximité en rez-de-chaussée ainsi que des services numériques liés à la « ville intelligente ».

Ces Premières Assises du territoire ont également été l'occasion d'annoncer le retour des « Folies » architecturales.

En effet, les Folies sont un marqueur de l'identité et de l'histoire de Montpellier. Leur histoire remonte au XVIII^e siècle lorsque la bourgeoisie montpelliéraine - les Giral - fait construire sur le territoire, par des architectes locaux, d'importantes demeures à l'architecture travaillée. Le Château d'O, le Château de la Mogère, le Domaine de Méric, le Château Levat, le Château de Bionne, le Mas Noguier sont autant d'exemples des « Folies Montpelliéraines ».

Lorsque j'étais adjoint à l'Urbanisme auprès de Hélène Mandroux, j'avais lancé un programme de « Folies » à Montpellier. L'arbre Blanc et la Folie Divine sont nées de cette ambition.

Aujourd'hui, nous voulons relancer ce projet et créer « 10 Folies du XXI^e siècle », des bâtiments qui auront vocation à être le reflet de l'innovation architecturale de notre ville et qui, de fait, feront rayonner notre territoire à l'international.

PARMI LES INVESTISSEMENTS PRIORITAIRES ET PHARES DU MANDAT, ON COMPTE :

1,5 milliards d'euros en faveur des mobilités

500 millions dédiés pour la transition écologique

700 millions d'euros destinés au rééquilibrage et à l'embellissement de la ville

265 millions d'euros au rayonnement de Montpellier

100 millions d'euros pour l'aide à la pierre

371 millions d'euros pour la mise en œuvre du Plan écoles 2030

ACHETER VOTRE LOGEMENT EN CIRCUIT COURT



LA VITRINE
du neuf



Grâce à cette plateforme,

la Fédération des promoteurs Immobilier Occitanie Méditerranée souhaite mettre en relation les acquéreurs d'un logement neuf avec le promoteur immobilier, directement, sans intermédiaires, dans un souci de transparence et en toute simplicité.

www.lavitrineduneuf.fr





L'ABÉCÉDAIRE DU LOGEMENT NEUF EN 2022

Difficile d'une manière générale de prédire l'avenir, et en particulier celui d'un marché immobilier chahuté depuis plusieurs années par une accumulation de facteurs : pénurie de foncier, réglementations diverses et variées, flambée des prix, élections, crise sanitaire, etc. Tentons tout de même l'expérience en partant de « A » comme « Aménageurs » à « Z » comme « Zéro Artificialisation Nette » !

A

AMÉNAGEURS

Ils font les quartiers de la ville et en guide l'aménagement auprès des promoteurs immobiliers qui répondent à leurs attentes et travaillent en étroite collaboration avec eux. Le promoteur intervient sur la base d'un projet établi par la collectivité et l'aménageur et décliné par fiches de lots et d'un prix (la charge foncière). Les promoteurs adhérents à la FPI OM répondent aux appels d'offre de la SERM ou la SA3M sur la Métropole de Montpellier, la SPL Agate pour Nîmes Métropole, Viaterre pour l'ouest héraultais, l'Or Aménagement pour l'agglomération des Pays de l'Or ou encore la SA Elit pour le Bassin de Thau, pour ne citer que ces sociétés.

La FPI OM se félicite de l'annonce faite par le Maire de Montpellier et président de Montpellier Méditerranée Métropole de lancer 8 000 logements neufs d'ici deux ans, ce qui revient à doubler l'offre moyenne. Sachant que la Métropole de Montpellier souffre d'un important déficit de l'offre et que la part des logements construits en secteur aménagés représente en 2021, 40 % de l'offre globale.

B

B2

Éligible au dispositif Pinel jusqu'en 2018, la zone B2 ne permet plus, depuis le 1^{er} janvier 2018, de prétendre à ce dispositif de défiscalisation, limité aux zones A bis, A, et B1, sauf exception. C'est le cas, en Occitanie Méditerranée, de Béziers ou Alès. En cause, le manque de demande de location dans ces zones, en comparaison avec les grandes métropoles où la demande est clairement supérieure à l'offre. La LF2021 votée en décembre 2020 a prorogé le dispositif Pinel sans revenir en arrière sur la suppression de la zone B2. Le Super Pinel est sans modifications jusqu'au 31 décembre 2022 et avec de nouvelles conditions en 2023 et 2024 : des taux réduits pour les investissements réalisés ces 2 années sauf pour les logements situés dans un QPV ou pour les logements respectant un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation, dont les critères sont définis par décret à paraître. Le décret devrait contenir également des critères de qualité d'usage. Rien concernant la zone B2.

La FPI a été associée à ces travaux et fait valoir les arguments des professionnels, basés sur la réalité des attentes des ménages et la réalité économique des opérations immobilières, malheureusement souvent oubliées des débats.

C

CRISE

« Notre pays est régulièrement traversé par des crises sociales, économiques ou sanitaires. Notre résilience à ces bouleversements fait notre force mais nous devons aussi apprendre de celles-ci pour en limiter les conséquences et surtout leur survenance, quand cela peut être anticipé. (...) »

Je ne voudrais pas qu'une résurgence de cette crise vienne du logement et pourtant, je crains que cette stratégie d'éviction -inconsciente ? - des plus fragiles d'entre nous ne se reproduise avec les exigences énergétiques incroyables qui vont désormais peser sur l'habitat ancien couplées à une pénurie d'offre de logements neufs, faute de permis de construire délivrés en nombre suffisant. (...) Si dans le même temps, la relance de la construction neuve continue à marquer le pas faute de permis accordés et d'acceptabilité des projets par des habitants souvent « bien logés » qui les estiment « trop proche de chez eux », si une offre neuve, abordable, n'émerge pas rapidement et massivement, alors il y a fort à parier que les mêmes effets entraîneront les mêmes conséquences : une nouvelle crise sociale, sociétale et économique. (...) Il est encore temps d'agir pour ne pas laisser s'installer une pénurie de logements dans la 5^{ème} puissance mondiale : accompagner la rénovation et relancer l'acte de construire, plus que jamais nécessaire, utile et noble ! »
Pascal Boulanger, Président de la FPI France.

D

DONNÉES CHIFFRÉES

Au regard des données chiffrées (source : Adéquation), deux indicateurs majeurs poussent la FPI Occitanie Méditerranée à souhaiter aujourd'hui plus que jamais, un choc de l'offre, le marché de reprise des villes moyennes ne comblant pas le déficit.

Au total, 1 195 logements ont été mis en vente sur la Métropole de Montpellier au cours des trois premiers trimestres 2021. On peut déjà annoncer pour 2021 un résultat inférieur à celui enregistré en 2020 (2 384 logements) qui était déjà dans une tendance baissière amorcée depuis 2017 (3 925 logements mis en vente).

La durée théorique d'écoulement de l'offre est de 8 mois sur la Ville et la Métropole (12 mois minimum pour un marché équilibré).

Les prévisions pour 2022 sur l'ensemble de la région restent dans la lignée de 2021 et cette nouvelle année ne devrait pas être en ex Languedoc-Roussillon, celle du choc de l'offre tant attendu avec un total de logement livré à peine supérieur à celui de 2021 (4 444 logement vs 4 351 logements).

ENTREPRISE

Côté immobilier d'entreprise, en 2021, 112 369 m² de surface de bureaux ont été placés selon l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son territoire. Un record jamais égalé depuis la création de cette instance en 2005. Ces volumes sont en hausse de 57 % par rapport à 2020 (+ 10 % par rapport à 2019) malgré la crise sanitaire et le recours au télétravail.

Sur le segment des locaux d'activités et entrepôts logistiques, l'observatoire enregistre un volume de 115 000 m² placés soit +30 % par rapport à 2020. Les locaux d'activités (83 618 m²) affichent une légère baisse de 5 %.

Quid de 2022 ? La faiblesse du stock de produits (bureaux neufs et offres à la vente) pourrait susciter en 2022 une tension du marché et des hausses de prix à la vente et à la location (175 à 185 €/m² HT par an, hors charges et parking). Les produits nouveaux seront livrés à partir de 2023 dans les quartiers Cambacérès, Hippocrate, Nouveau Saint-Roch ou encore Aéroport.



Côté Pierres
IMMOBILIER

Transaction • Estimation • Conseil

NÎMES & CASTELNAU-LE-LEZ



Nîmes

11 rue de Verdun
nimes@cotepierres-immobilier.com



Castelnau-le-Lez

Place de l'Europe
castelnau@cotepierres-immobilier.com

Service Gestion locale :

gestion@cotepierres-immobilier.com

Rodolphe GOUBE : 06 89 46 81 02

www.cotepierres-immobilier.com

F

FPI

La Fédération des promoteurs immobiliers est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche = 43,1 milliards d'euros de CA ; 32 400 emplois ; 660 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et Outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. La FPI France est présidée par Pascal Boulanger depuis 2021. La FPI Occitanie Méditerranée est présidée par Laurent Villaret depuis 2018.

G

GESTION DU BUDGET DES MÉNAGES

Le coût (médian) du logement, pour les propriétaires comme pour les locataires, est de 22,2 % du revenu disponible en France en 2019. Sachant que les propriétaires français sont ceux parmi les pays de l'OCDE qui y consacre la part la plus importante par rapport à leur revenu disponible (22 %) (source OCDE). Le tout sachant que les taux d'intérêts demeurent très bas.

Pour emprunter 300 000 euros le salaire doit s'élever à près de 3.514 euros pour un crédit sur 25 ans, avec une mensualité de 1 230 euros ; 4.174 euros pour un crédit sur 20 ans, avec une mensualité de 1 461 euros ; 5 305 euros pour un crédit sur 15 ans, avec une mensualité de 1 857 euros (Simulations d'emprunt réalisées en décembre 2021 avec des taux moyens non négociés, soit 1,20 % sur 25 ans, 1,05 % sur 20 ans et 0,90 % sur 15 ans, sans apport avec un taux d'assurance de 0,30 % et un taux d'endettement de 35 %).

Quid de 2022 ? « A ce stade, ni les fondamentaux (risque de crédit du ménage), ni la hausse des taux d'intérêt de marché attendue (à priori modeste) ne présagent d'un changement de régime du taux du crédit à l'habitat. En 2021, la hausse des taux souverains n'a pas eu d'emprise marquée sur les taux du crédit à l'habitat, mais la poursuite de la hausse attendue des taux longs de marché, même d'ampleur à priori mesurée, est toutefois un facteur haussier à surveiller en 2022. L'effet « composition » mentionné par les professionnels du secteur pourrait être inverse à celui de 2021 : les dossiers de qualité seraient davantage retenus, ce qui freinerait la hausse de la prime de risque « ménage » donc le taux apparent des crédits. L'argument d'une éventuelle volonté des banques de reconstituer davantage de marge apparaît, lui, moins prégnant dans un contexte global de taux d'intérêt plus élevés sur les marchés financiers qui améliorent la rentabilité des modèles bancaires. » Source : Caisse des Dépôts.

 www.caissedesdepots.fr





> « MEIYO » - CASTELNAU-LE-LEZ - ARVITA CONSEPT
PYRAMIDES D'ARGENT 2021 DANS LA CATÉGORIE « PREMIÈRES RÉALISATIONS »

H

HABITANTS

L'Occitanie compte presque 6 millions d'habitants (5 933 185) au 1^{er} janvier 2019, selon le dernier recensement de la population de l'Insee publié le 29 décembre. La région se classe en cinquième position des régions françaises en nombre d'habitants et gagne en moyenne, en solde net positif, 41.600 habitants chaque année entre 2013 et 2019, l'équivalent de la commune d'Alès.

Après la Guyane et la Corse, l'Occitanie partage avec les Pays de la Loire la troisième place des régions de France pour le rythme de croissance démographique : +0,7 % par an contre +0,4 % en moyenne nationale. Une croissance due essentiellement à un nombre d'arrivées dans la région supérieur au nombre de départs. Cet excédent migratoire est le deuxième plus fort de France (hors Mayotte) en rythme (+0,7 % en moyenne par an) après la Corse (+1,1 %). Parmi les 13 départements d'Occitanie, la Haute-Garonne et l'Hérault se distinguent par une forte croissance de leur population. Ils sont aussi les plus peuplés, avec respectivement 1,4 million d'habitants et 1,175 million d'habitants (au 1^{er} janvier 2019). Montpellier est l'unité urbaine de plus de 100 000 habitants en France métropolitaine où la croissance démographique est la plus forte entre 2013 et 2019 (+1,7 % par an).

Concernant l'avenir, « l'Occitanie compterait 6,9 millions d'habitants en 2050. L'augmentation de population serait portée quasi exclusivement par l'excédent migratoire. À partir de 2040, la région compterait même plus de décès que de naissances.

Toujours vigoureuse en 2050, la croissance serait cependant deux fois moins forte que celle observée aujourd'hui. L'augmentation du nombre d'habitants concernerait toutes les classes d'âge, mais elle serait surtout portée par les seniors (65 ans ou plus) : le nombre de jeunes et d'actifs augmenterait peu. Ce vieillissement de la population serait cependant moins rapide que dans les autres régions.

À l'exception des Hautes-Pyrénées, tous les départements d'Occitanie gagneraient de nombreux habitants. La population continuerait de se concentrer en Haute-Garonne et dans l'Hérault, qui seraient les seuls départements à compter plus de naissances que de décès. Le nombre de seniors augmenterait fortement dans tous les départements, alors que la population d'âge actif diminuerait dans neuf départements sur treize. » Source : Insee

 www.insee.fr



JURY DES PYRAMIDES D'ARGENT

Il se réunit une fois par an pour analyser la trentaine de dossiers déposés par les promoteurs adhérents à la fédération régionale qui désirent concourir. Ce concours organisé par la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI) et entièrement dédié à ses adhérents, est destiné à promouvoir la qualité, le savoir-faire et l'innovation dans la construction de programmes immobiliers.

Autant d'atouts que la Fédération régionale porte haut et fort et le succès de ce concours en est la preuve. La remise des prix des Pyramides se fait dans un premier temps au niveau régional (Pyramides d'Argent) et dans un second temps au niveau national (Pyramides de Vermeil et Pyramide d'Or). Ce concours concerne les opérations immobilières de logements : résidences principales, résidences de loisirs, résidences pour étudiants ou personnes âgées, résidences mixtes (logements + commerces, bureaux, centres culturels, administratifs) et d'immobilier d'entreprise.

Huit prix sont décernés, chacun sous l'égide d'un partenaire différent (qui détermine les critères de sélection selon son propre cahier des charges)

- . La Pyramide de l'Innovation Industrielle (partenaire : GIP)
- . La Pyramide de l'immobilier d'entreprise (partenaire : SMABTP)
- . La Pyramide de la mixité urbaine (partenaire : Koregraf)
- . La Pyramide de la conduite responsable des opérations (partenaire : Apave)
- . La Pyramide du bâtiment Bas Carbone (partenaire : EDF)
- . La Pyramide des premières réalisations (partenaire : Banque Populaire)
- . La Pyramide du Grand Public (partenaire : GrDF)
- . La Pyramide Stratégie Bim et Data (partenaire : Socotec).
- . La Pyramide d'Or et la Pyramide d'Argent « Grand Prix régional » (partenaire : Caisse d'Epargne)

Le dépôt des candidatures pour les Pyramides 2022 se fera au cours du 2^{ème} trimestre 2022. Les cérémonies de remise des Pyramides d'Argent (échelon régional) et des Pyramides de Vermeil et d'Or (échelon national) se dérouleront courant dernier trimestre 2022.



INNOVATION

Pour l'immobilier, l'innovation consiste à s'adapter aux nouveaux usages, à intégrer les nouvelles technologies dans le bâti pour le rendre plus intelligent, réversible, économe...

A la RE 2020 qui vient d'entrer en vigueur au 1er janvier 2022, et aux contraintes environnementales liées à la réduction de l'empreinte carbone, vient s'ajouter la forte pression médiatique et citoyenne sur la préservation de l'environnement. L'innovation pour la Ville doit répondre à plusieurs questions : Comment créer des environnements urbains durables et intelligents ? Comment réintroduire la nature en ville ?

Les promoteurs immobiliers innovent tous les jours pour concevoir des logements sobres, sans doute les plus performants d'Europe, en adéquation avec les aspirations de notre société. Ils fabriquent la ville intense en la reconstruisant sur elle-même, en utilisant pour les logements qu'ils livrent des matériaux biosourcés ou recyclés, en intégrant les nouveaux usages attendus par leurs clients, en optimisant leur confort thermique, acoustique et bien sûr énergétique.

K

KILOMÈTRES

Parcourus par les candidats à la propriété qui sont contraints de s'éloigner de plus en plus de leur lieu de travail pour trouver un logement en adéquation avec leur budget.

Une étude menée par Meilleurtaux.com a démontré que les personnes avec une situation professionnelle et financière stable préfèrent vivre dans une commune située en périphérie de la ville ou en milieu rural. Toutefois, la distance qui sépare son lieu de travail à son domicile ne devrait pas être supérieure à 15 km pour les salariés. Les recruteurs préfèrent pour leur part une distance de 15 km à 30 km. Les demandeurs d'emploi sont en revanche moins exigeants, car près de 40 % des personnes interrogées disent accepter une distance allant jusqu'à 50 km.

« 2022 va nous amener une opération vérité, qui n'aura rien de douloureux si l'on est prêt à transformer ce qui ne va pas. Vérité sur ce qu'est vraiment ce nouvel aménagement du territoire. Certes, il décongestionne un peu les métropoles, mais le mouvement se confirmera-t-il au point de rééquilibrer la France ? La volonté politique centrale favorisera-t-elle l'installation de sièges sociaux dans les villes moyennes ? Les services publics et privés s'y établiront-ils pour répondre aux attentes des ménages et des entreprises ? À ce jour, la tendance est inverse. On constate qu'une demande immobilière sur six, en achat comme en location, se détourne effectivement des grandes villes vers le reste du territoire. » Henry Buzy-Cazaux, président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers.

www.capital.fr

Urbat : Le meilleur choix 12 Résidences en Occitanie Méditerranée

MONTPELLIER



LE DOMAINE DE BELLEFEUILLE

MONTPELLIER



86 PARC

MONTPELLIER



VIA MARIS

SÈTE



LES JARDINS DU CARMEL

NÎMES



CARRÉ MARCEAU

PERPIGNAN



LE JASPE

04 67 14 13 21

Investir dans l'immobilier comporte des risques, consultez le site www.urbat.com pour plus de renseignements - RCS Montpellier 352 588 727 - N° ORIAS : 13 008 616.



URBAT.COM





LOGEMENT

La promotion immobilière joue un rôle majeur dans la construction de logements. Les promoteurs immobiliers réalisent des immeubles de logements, en accession ou en location, y compris des résidences-services pour personnes âgées ou pour des étudiants, mais aussi des logements sociaux (réalisation par des promoteurs immobiliers privés de logements sociaux vendus « en état futur d'achèvement » à des bailleurs sociaux (VEFA-HLM).

BEAUCOUP DE RÉFORMES ET D'AJUSTEMENTS À VENIR EN 2022, TOUT PARTICULIÈREMENT EN MATIÈRE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE. TOUR D'HORIZON DES CHANGEMENTS CONCERNANT PLUS PARTICULIÈREMENT LE LOGEMENT NEUF :

Nouvelles contraintes sur le crédit immobilier

Comme prévu depuis décembre 2020, Le Haut Conseil de stabilité financière transforme sa recommandation en norme juridiquement contraignante, sans en « changer les critères », a-t-il souligné dans sa décision. Ces règles consistent en un taux d'effort, c'est-à-dire le montant total des dépenses liées à l'habitation rapporté aux revenus, de 35 % maximum, une durée d'endettement de 27 ans au plus dans certains cas et la possibilité de déroger à ces critères pour 20 % des crédits. Ces dérogations devront concerner à 80 % l'acquisition d'une résidence principale et à 30 % des primo-accédants.

Libéralisation totale de l'assurance emprunteur

La proposition de loi permettant la mise en concurrence à tout moment de son contrat d'assurance de prêt, aussi ap-

pelée résiliation infra-annuelle, a été adoptée le 25 novembre par l'Assemblée nationale.

Dématérialisation des déclarations foncières

C'est l'une des priorités de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : accélérer la dématérialisation des services rendus aux usagers. En 2022, l'administration fera progresser l'outil en permettant aux 34 millions d'usagers propriétaires de faire leurs déclarations foncières en ligne, ainsi que liquider la taxe d'urbanisme.

Baisse de la taxe d'habitation pour les plus aisés

Lancée par Emmanuel Macron en début de quinquennat, la réforme de la taxe d'habitation entrera dans sa dernière ligne droite en 2022. À l'automne prochain, les ménages encore assujettis à l'impôt local - à savoir les 20 % des

foyers les plus aisés - verront leur impôt dégrèvé de 65 %.

Demande de permis de construire en ligne

A partir du 1er janvier, les pétitionnaires pourront envoyer leur dossier dématérialisé par internet : la loi Elan obligera en effet les communes à être capables de réceptionner ces demandes.

Nouvelles normes environnementales pour les logements neufs

A partir du 1er janvier 2022, de nouvelles exigences environnementales entreront en vigueur pour les logements neufs. Voir RE 2020.



5 rue Gaston Planté - 34790 Grabels - 04 99 58 86 00
www.cirrus-pegase.com



MÉTROPOLE

31 communes composent aujourd'hui le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole. Sa capitale régionale, Montpellier, compte 290 053 habitants. Sa croissance démographique est la plus élevée de France et 50 % de sa population à moins de 34 ans. Chaque mois, elle accueille plus de 300 nouveaux arrivants. La FPI Occitanie Méditerranée travaille en collaboration étroite avec Montpellier Méditerranée Métropole comme avec la Ville de Montpellier et toutes les collectivités de l'ex Languedoc-Roussillon. Les promoteurs de la fédération régionale sont là pour apporter l'impulsion nécessaire à l'évolution et à la transformation de la ville. Les promoteurs travaillent au quotidien à adapter leurs logements à la demande des ménages et aux attentes des élus locaux.

Un travail a été engagé avec la FPI Occitanie Méditerranée au côté de la Métropole de Montpellier et du Groupe SERM/SA3M pour « refaire la ville sur la ville ». Le rayonnement du Territoire est un objectif porté en commun par la FPI et la collectivité.

NOUVEAU SAINT-ROCH

Une ZAC en cœur de ville, située à proximité immédiate de la gare SNCF de Montpellier. Cette vaste opération fait figure d'exception dans un paysage hexagonal où les ZAC prennent généralement vie en extension de ville. Implantée sur 15 hectares, elle prévoit à terme la construction d'un pôle d'échanges multimodal, de 1 300 logements, d'un parc urbain courant sur 1,3 hectare, de deux hôtels, d'un parking totalisant 800 places et de près de 30 000 m² dédiés à des activités tertiaires et commerciales. Montpellier a fait appel à l'urbaniste Paul Chemetov et à l'architecte montpelliérain Emmanuel Nebout. Ensemble, depuis 2003, ils conçoivent un projet s'intégrant parfaitement au bâti plus ancien et dans lequel l'environnement tient une place majeure.

Les promoteurs adhérents à la FPI OM participent à la naissance de ce nouveau quartier avec déjà : « Eleven » (Corim) ; « Higher Roch » (Vinci Immobilier et Sogeprom Pragma) ; « Saint Roch Social Club » (Bouygues Immobilier) ; « So Roch » (Groupe Arcade) ; « Eden Roch » (Roxim Promotion et Pitch Promotion)...





OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS

Elle est en crise depuis déjà plusieurs années. Au 3^{ème} trimestre 2021, l'offre de logements neufs sur la métropole de Montpellier (1 500 logements) atteint son niveau le plus bas depuis 2013 et diminue de 43 % par rapport à son niveau le plus haut de 2015. La durée théorique d'écoulement des logements tombe à 7 mois (12 mois pour un marché équilibré). Sur l'ensemble l'ex Languedoc-Roussillon, l'offre se maintient depuis début 2021, largement en-dessous des 4 000 logements. Confirmation de la diminution de l'offre commerciale, le nombre de logements livrés n'a jamais été aussi bas qu'en 2021 et 2022 depuis 2017.

EN 2022, 3 470 LOGEMENTS SERONT LIVRÉS SUR LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER SOIT À PEINE 9 % DE PLUS QU'EN 2021 (3 183).

D'une manière générale, beaucoup de facteurs expliquent cette crise de l'offre, des facteurs qui peuvent être regroupés en deux catégories. Tout d'abord « l'apesanteur » dans laquelle flottent beaucoup de décideurs publics, qui les conduit à formuler des exigences et des objectifs irréalistes, et à céder à l'esprit de surenchère. Chartes, normes, réglementations, procédures : leur accumulation rend la production de logements toujours plus longue et plus complexe. A l'arrivée, cela donne moins de volumes. Seconde catégorie : Les « pesanteurs », qui affectent des territoires où les élus peuvent avoir envie de construire, mais où les promoteurs se heurtent aux lenteurs des processus de décision : révisions de PLUi, restructuration de services, de SEM et d'organismes HLM, désaccords politiques entre communes et intercommunalités, réingénierie des processus d'instruction des PC, révisions de chartes promoteurs etc.



PRIX AU M² HABITABLE DES LOGEMENTS NEUFS

La hausse se poursuit. Elle est intimement liée à la crise de l'offre et aux raisons qui ont conduit à cette situation.

Le prix au m² habitable des logements vendus sur la Métropole de Montpellier augmente régulièrement depuis 8 ans. Le différentiel en 2021 est supérieur à 900€ (927€) par rapport à 2013 sur la métropole de Montpellier et atteint même 1 000€ sur la ville !

« Sur la question des prix, nous sommes aujourd'hui « à la limite », et la solvabilité de nos acquéreurs est à la merci d'une hausse des taux d'intérêt ... comme d'une nouvelle hausse des coûts. Je dis donc aux pouvoirs publics : créez les conditions du logement abordable, et vous créerez les conditions d'une meilleure qualité d'usage. Tout en rappelant que cette qualité, nos clients la plébiscitent déjà, comme en témoignent les 120 000 logements que nous vendons chaque année à des particuliers ». Pascal Boulanger, Président de la FPI France.



QUALITÉ DES LOGEMENTS

Le référentiel qualité du promoteur, c'est avant tout le client ! On peut être tenté de dire ce que serait un logement idéal, et d'expliquer qu'il devrait être plus lumineux, plus grand, plus haut etc. C'est plus difficile de le faire en tenant compte de la contrainte économique. Or c'est précisément ce que les promoteurs, font tous les jours : échanger avec leurs clients, s'adapter à leurs moyens, intégrer leurs souhaits de « travaux modificatifs acquéreurs » etc, pour atteindre la qualité optimum en rapport avec la demande.

Les normes de constructions et l'essor des certifications et labels contribuent aujourd'hui à élever la qualité de l'habitat et accentuent l'écart entre le neuf et l'ancien.

R

RE 2020

La réglementation environnementale des bâtiments neufs, appelée RE2020, s'applique à partir du 1er janvier 2022 aux maisons individuelles et logements collectifs pour lesquels le permis de construire est déposé. Plus ambitieuse et exigeante, la RE2020 remplace désormais l'actuelle réglementation thermique RT2012. Pour atteindre la neutralité carbone, le gouvernement entend réduire les émissions du secteur résidentiel et du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. De ce fait, la nouvelle réglementation RE2020 donne la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie, et vise à garantir le confort des habitants en cas de forte chaleur. www.ecologie.gouv.fr

Pascal Boulanger, Président de la FPI France commente : « Dans la RE, ces deux aspects me paraissent en risque : 1) La mise en œuvre sera difficile, parce que je sens moins de mobilisation des décideurs sur les suites de la RE que sur la RE elle-même : la formation, les compétences, les outils, les filières, les processus, l'observation, le retour d'expérience, tout reste à adapter – et la crise des matériaux que nous traversons ne va pas nous y aider. 2) Les usagers, ou pour reprendre un mot qui souvent fait peur, « les clients », paieront certainement leurs logements plus chers, sans voir substantiellement baisser leur facture énergétique, parce que nos logements sont déjà très performants. Ils auront peut-être la satisfaction de contribuer à la baisse des émissions de GES, mais en sommes-nous bien sûrs ? Le vrai gisement d'économies de carbone dans le résidentiel n'est certainement pas là, mais dans la rénovation du parc existant. »



S

SANTÉ

Le thème principal de cette deuxième édition d'« Impulse », le magazine immobilier de la FPI OM. Pourquoi ? Parce que la santé est l'un des axes de développement des promoteurs immobiliers. Certains prennent en considération, dans la conception de leurs logements, le « bien vivre » ou « le bien vieillir », d'autres se lancent dans la construction d'EHPAD ou d'Hôtels hospitaliers etc. On ne vous en dira pas plus ici ! A retrouver dans ce numéro d'« Impulse », rubrique « Health Impulse ».

T

TERRAINS

On en manque ! La pénurie de foncier trouve principalement son origine dans le fait que certaines équipes municipales aient décidé de moins construire. Ce phénomène s'étant considérablement amplifié en France, suite aux dernières élections. Depuis longtemps, la FPI France défend l'idée que la décroissance de l'offre que nous connaissons est moins technique ou financière que politique : elle tient à la réticence d'un nombre croissant de maires à délivrer des permis de construire. Le Gouvernement semble avoir enfin mesuré l'ampleur du problème, et décidé de traiter ce qui relève principalement d'un manque de conviction. C'est le sens qu'on peut donner à la création d'une commission dite « Commission Rebsamen » et qui est chargée « *d'identifier et de lever les freins à la construction du point de vue des collectivités.* »

La FPI se veut, au sein de cette commission dont elle fait partie, « porteuse de la voix de ceux que tout le monde finit par oublier : les futurs occupants, les jeunes, les seniors, les accédants, tout ceux qui ont certes besoin de logements durables et de qualité, mais aussi de logements abordables et encore plus basiquement... de logements ! » Tout l'enjeu de cette commission sera de trouver le bon compromis entre le souhaitable et le possible.

U

URBANISME

Désigne l'ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains. Ce projet peut être sous-tendu par une volonté d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement. En France, le plan local d'urbanisme (PLU), ou le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal (PLU) ou intercommunal (PLUI). Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ». Le PLU est soumis au règlement national d'urbanisme. Il est également soumis à la loi montagne du 9 janvier 1985, à la loi littoral du 3 janvier 1986 ainsi qu'aux projets d'intérêt général.

« Le PLUI Climat de la Métropole de Montpellier, vise plusieurs objectifs : « La préservation de la biodiversité et des terres naturelles, la souveraineté alimentaire incluant la préservation des terres agricoles, la qualité de l'air, la conditionnalité de l'ouverture à l'urbanisation à des moyens de transport performants, la ville décarburée, la mixité fonctionnelle par quartier pour limiter les déplacements, adapter la ville au changement climatique et avoir un ratio positif de désimperméabilisation des sols... Ce PLUI entre dans sa phase de concertation pour une adoption en 2023. »





VITRINE DU NEUF

Plateforme collaborative créée par la FPI OM et alimentée par l'ensemble des promoteurs adhérents, à la fédération régionale. La Vitrine du neuf souhaite mettre en relation les acquéreurs avec les concepteurs des logements, directement et en toute simplicité. Compte tenu du contexte sanitaire, la recherche de nouveaux logements s'est digitalisée pour la très grande majorité de nos acquéreurs. La FPI OM a donc décidé d'innover en mettant en relation directe les promoteurs adhérents avec les acquéreurs comme c'était le cas auparavant lors des salons immobiliers (annulés depuis une année) et sur les bureaux de vente aujourd'hui disparus. Cette plateforme de mise en relation acquéreur-promoteur est unique en France de par sa conception que l'on doit à la start-up montpelliéraine Etiseo, incubée au BIC et ambassadeur d'Occitanie.

« La Vitrine du neuf » vient en complément des différents canaux de commercialisation existants et non en concurrence.

www.lavitrineduneuf.fr

« La promotion immobilière traverse aujourd'hui une période difficile liée à la crise sanitaire et de mutation de ses process de commercialisation et de la relation client. La demande est toujours là et la crise sanitaire et économique n'a pas refroidi les Français concernant leurs velléités d'accession à la propriété. L'immobilier demeure une valeur refuge. Dans ce contexte et plus que jamais, la Fédération des promoteurs immobiliers Occitanie Méditerranée a souhaité tout mettre en œuvre pour aider ses adhérents à faire évoluer leurs pratiques dans un secteur en profonde mutation. » Laurent Villaret, Président de la FPI OM.



WEBCAM

Elle n'a jamais été autant utilisée que depuis le début de la crise sanitaire en raison du développement du télétravail et de l'interdiction à certaines périodes, des réunions en présentiel. L'incursion du numérique dans les interactions professionnelles est devenue aujourd'hui, plus que jamais, une évidence. L'inconnue demeure sur la durée de la pandémie du Covid-19 et l'ampleur des résurgences ou mutations du virus. Va-t-on vers un dosage du télétravail dans les entreprises : 2j/semaine ? Quel sera l'impact sur la localisation des emplois tertiaires dans les territoires en raison de l'accès aux talents éloignés pour les entreprises grâce au numérique ? Est-ce que le développement du numérique en raison du télétravail, va signer la fin des zones « blanches » ? (Source : Baromètre 2021 - Arthur Loyd)

 **www.arthur-loyd.com**



X

X

Ceux sont les Inconnues qui pèsent sur 2022 et les années à venir quant au métier de promoteur immobilier. Pour comprendre où la profession de promoteur immobilier sera dans l'avenir, il faut d'abord mesurer l'impact de la transition écologique et de la révolution digitale, mais ça ne suffit pas, car il faut aussi tenir compte du fait que cette activité est totalement conditionnée par des décisions publiques. La crise démocratique que nous traversons, et dont les symptômes sont l'hostilité aux projets qui changent le cadre de vie, la désaffection pour l'idée de croissance et de progrès, le soupçon permanent à l'égard des élus, l'accusation d'impuissance des pouvoirs publics, une confusion entre complexité et opacité etc. Les décideurs publics sont hésitants : c'est une des explications essentielles à la baisse des permis de construire pour des logements collectifs. La promotion immobilière est un métier qui repose sur la confiance dans l'avenir, or notre société doute d'elle-même, et dans le doute, préfère s'abstenir, atermoyer, hésiter. Les promoteurs immobiliers doivent faire partie de ceux qui redonnent confiance, par des opérations réussies, inspirantes et innovantes ... La réponse à la crise démocratique passe aussi par l'immobilier !

Y

YOYO

C'est le jeu favori de l'économie française en ces temps incertains. Les dernières estimations de la Banque de France, mises à jour le 20 décembre 2021, indiquent que la croissance du PIB en France atteindrait 6,7 % en 2021 en moyenne annuelle, puis encore 3,6 % en 2022 et 2,2 % en 2023, avant un retour à 1,4 % en 2024. Considérons uniquement le secteur du Bâtiment et des Travaux Publics qui pèse 8,2 % de la totalité des effectifs en Occitanie. Au cours du 4^{ème} trimestre, l'activité globale a progressé légèrement plus fortement que sur le 3^{ème} trimestre mais malgré tout, moins fortement que sur la 1^{ère} partie de l'année. Au cours du 1^{er} trimestre 2022, l'activité augmentera plus fortement dans le second œuvre alors que la croissance sera plus mesurée dans le gros œuvre. Les difficultés d'approvisionnement continueront à décaler les chantiers. Les besoins de main d'œuvre augmenteront mais plus légèrement. La hausse des prix des devis sera plus marquée dans le gros œuvre.

« La hausse de l'activité s'est poursuivie dans le BTP au cours du 4^{ème} trimestre malgré le contexte marqué par des tensions persistantes de recrutement et d'approvisionnement. Les carnets offrent une bonne visibilité pour les six prochains mois, en particulier dans le bâtiment. Le 1^{er} trimestre 2022 s'annonce globalement dynamique, avec notamment une forte reprise de l'activité dans les travaux publics. Les recrutements se poursuivront dans tous les secteurs. Une nouvelle hausse des prix des devis est programmée. » Source : Banque de France

 www.banque-france.fr

Des appartements confortables

vos moments suspendus

Trouvez votre
futur chez vous
parmi nos adresses dans
la **métropole montpelliéraine**
sur sogeprom.fr/pragma

0 988 290 290
APPEL NON SURTAXÉ

SOGEPROM-PRAGMA

SOGEPROM-PRAGMA - Etoile Richter - 80 place Ernest Granier - 34000 Montpellier. SAS PRAGMA au capital social de 600.000€, RCS MONTPELLIER - SIRET : 950 016 535 00076. Numéro de TVA intracommunautaire : FR 79 950016535. Crédit photo : Getty Image

Z

ZAN

Zéro Artificialisation Nette. La Loi Climat publiée cet été 2021 traduit la volonté politique de réduire l'artificialisation des sols, exprimée dès l'été 2019. Aux termes de la Loi, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». En matière de planification et d'urbanisme, les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, sont fixés et évalués en considérant comme : a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ; b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures. »

« Aujourd'hui, pour être cohérent avec la volonté politique et les nouvelles données climatiques et environnementales, Build Europe supporte l'idée d'une politique de frugalité foncière qui ne soit pas trop lourde à porter par nos concitoyens notamment pour le premier poste de dépense de leur budget que constitue le logement. Une politique rationnelle et équilibrée qui nécessite à la fois de territorialiser, c'est-à-dire de s'organiser au niveau des territoires, et de repenser en profondeur les politiques foncières, constructives et fiscales pour une gestion économe du territoire. » Build Europe « Zéro Artificialisation Nette : du concept à la réalité. 10 solutions pour une gestion économe du territoire européen. Janvier 2022 » <https://fpifrance.fr> ■





GGL Aménagement © Julien Thornazo



Angelotti Promotion © Hugo Da Costa

Technilum®
mobilier urbain d'éclairage

Concepteur et fabricant français depuis 1971



Design, création, innovation : Vos projets méritent le meilleur

Technilum équipe depuis plus de 50 ans les projets urbains et immobiliers les plus prestigieux, en France comme à l'international (Terrasses de l'Arche à La Défense, La Croisette à Cannes, Hudson Yards ou Liberty Park à New-York, ...).

Circuit-court

Implanté à Béziers (34), Technilum est le seul industriel de mobilier d'éclairage extérieur en Occitanie → Venez visiter notre site de production !

Durabilité & efficience

Au delà de sa longévité inégalée et son extrême résistance à la corrosion, même en milieu maritime, l'aluminium est un choix durable : 100% recyclable et à l'infini, nos mobiliers sont constitués à 75% d'aluminium recyclé. Notre mobilier est par ailleurs équipé de luminaires LEDs, à longue durée de vie et faible consommation énergétique.

Un projet, une question ?
Votre conseiller éclairage extérieur :
David Culier • Tél. 06 22 72 68 65
d.culier@technilum.com

www.technilum.com



« ANÉMONE » – Résidence totalement en phase avec le style de vie évolutif des étudiants



Maître d'ouvrage : KLEY

Architecte : ARCHIKUBIK

SDP : 6.225 m²

Nombre de logements : 215 sur R+10

Début des travaux : mars 2019

Livraison : décembre 2021

www.agir-promotion.com

04.68.66.00.66

AGIR Promotion a réalisé à MONTPELLIER PORT-MARIANNE, 1116 avenue Raymond Dugrand, au pied de la ligne 3 du tramway, dans le nouveau quartier RIVE GAUCHE, la résidence ANÉMONE, résidence étudiante conçue par ARCHIKUBIK (Barcelone) à la façade innovante s'inspirant directement de son environnement.

Inscrite dans une démarche de transition socio-écologique et résolument tournée vers l'extérieur, son rooftop végétalisé de 500 m² offre un jardin partagé à ses 246 résidents et une vue à 360° entre mer et ville. Dans un concept de co-living, les étudiants profiteront également d'espaces de restauration, de travail et de détente au design profondément contemporain et baignés de lumière grâce à leur orientation directe sur le patio et les jardins suspendus de la résidence.



Health Impulse



LA SANTÉ RÉVOLUTIONNE LE LOGEMENT

On observe aujourd'hui un bouleversement dans les nouveaux usages et la manière d'habiter son logement. Parmi ces nouveaux usages, la santé occupe une place de choix. Nous vivons actuellement une révolution urbaine, qui relève d'une conjonction entre une révolution technique et un défi sanitaire. Comment bien vivre dans son logement et comment y bien vieillir ? La promotion immobilière joue l'innovation en réfléchissant à de nouveaux concepts tournés vers le vivant et le bien-être.



Une étude diligentée par Nexity et l'Union Sociale pour l'Habitat en 2020 révélait que 36 % des français considéraient leur logement non adapté au vieillissement. Une faille dans le processus de conception des logements que les promoteurs essaient de combler en réfléchissant à des solutions novatrices et pérennes. D'autant que le nombre des plus de 65 ans progressera de 14 à 24 millions en 2060 (source : Insee) et que 92 % des seniors sont quasi autonomes jusqu'à la fin de leur vie. Actuellement un homme de 65 ans peut espérer vivre encore 19 ans et une femme 23,1 an. Une espérance de vie qui est appelée à augmenter après le coup d'arrêt provoqué par la surmortalité du Covid.

> FRAGRANCE - MARIGNAN ZAC EUREKA



SUR LA ZAC EUREKÂ, LA SERM PRÉCONISE DES LOGEMENTS POUR LE « BIEN VIEILLIR »

C'est forte de ce constat, que, au-delà de la réglementation PMR qui s'applique à toutes les résidences, la SERM a, dans sa consultation à promoteurs sur la ZAC Eurekâ à Castelnau-le-Lez, souhaité favoriser la construction de logements dits « bien-vieillir ». Cédric Tel-Boïma, directeur adjoint de la SERM et de la SA3M, détaille : « Nous avons demandé aux promoteurs de nous faire des propositions d'adaptabilité des logements pour une personne en perte progressive d'autonomie et de chiffrer le montant des travaux d'adaptation. Il y aura des logements adaptés et des logements adaptables. En réfléchissant en amont à tous ces dispositifs, il est plus facile ensuite d'adapter les logements ». Marignan fait partie des promoteurs qui ont été retenus par la SERM lors de cette consultation avec son opération « Fragrance ».

Ici, 82 logements collectifs, dont 12 destinés au « bien-vieillir » seront livrés courant deuxième semestre 2022 raconte Mehdi Mira, directeur régional d'Agence Languedoc chez Marignan. « Au-delà des espaces communs partagés qui participeront à la création de liens entre les résidents (place commune, potager partagé, création d'une rose unique choisie par les copropriétaires...), cela s'est notamment traduit dans notre réflexion, par la mise en place d'un certain nombre d'aménagements à l'intérieur des espaces privatifs. Cela, afin de faciliter la vie des seniors ou leur permettre des évolutions futures à moindre coût. Nous avons par exemple prévu : le renforcement de certaines cloisons (pour y installer si nécessaire des barres d'appui aux points d'ancrage, dans la salle-de-bain), la possibilité de choisir des carrelages antidérapants, des installations d'équipements adaptés (robinetterie, poignées spécifiques...), des cloisons démontables à moindre coût (posées sur finitions, sans canalisations intégrées) ; la pose de WC suspendus, des portes présentant une largeur de passage libre passage de 85 cm minimum, des interrupteurs avec témoin lumineux et couleurs contrastées et un accès aux terrasses de plain pied. Pour ce faire, et afin de répondre de manière adaptée aux besoins spécifiques des seniors, nous avons sollicité l'expertise de Sophie Reymond, ergothérapeute, afin qu'elle nous assiste dans cette démarche. ».

Sophie Reymond est intervenue à différents stades de la conception de ce projet. Pour elle, « Les normes handicapées permettent de circuler dans un appartement mais pas forcément d'y vivre. Il faut par exemple prendre en considération la place nécessaire pour tourner avec un fauteuil roulant poussé par un aidant. D'où le recours à des cloisons démontables qui évitent de tout casser pour adapter l'appartement. De même la circulation extérieure et les garages sont prévus pour un accès en fauteuil roulant ou avec un rollator (déambulateur à 2 ou 4 roues - ndlr). Des postes pour s'asseoir sont organisés qui permettent aux personnes âgées de s'éloigner plus facilement de leur logement. » La SERM a tenté de pousser plus loin la réflexion avec la mise en place d'un carnet de santé numérique permettant les échanges d'informations au moment de la perte d'autonomie. « Des professionnels de santé accompagnent la famille qui n'est pas forcément présente. Il faudrait pouvoir partager les informations entre tous afin de suivre l'évolution de la perte d'autonomie du résident. Mais nous nous heurtons à plusieurs obstacles : avec qui partager ? La famille ? Où stocke-t-on les données ? » Pointe Cédric Tel-Boïma. « Il nous faut prendre du recul sur ce dispositif et faire le point avec les promoteurs et les usagers sur le coût global de ces adaptations. La part des ces logements dits de « bien vieillir » varie selon les programmes immobiliers et reste en moyenne de 1 sur 5. Tout comme pour les normes handicapées, soit on applique ces règles à tous les logements ce qui entraîne un surcoût global, soit on établit un quota dès le départ. C'est le retour d'expérience qui fera la différence ! » « L'intemporelle » de Sogeprom-Pragma sur la ZAC Eureka répond également à ces attentes pour le « bien vieillir ». Outre les dispositifs mis en place dans les logements et suggérés par les ergothérapeutes, le promoteur est allé « encore plus loin », selon Pierre Raymond, directeur régional Occitanie Méditerranée. « Nous attribuons un véhicule électrique à la copropriété. La réservation se fait via une plateforme mise à disposition des résidents qui gèrent directement avec leur syndic de copropriété, les charges et les assurances. »





© Epsilon 3D

> L'INTEMPORELLE - PRAGMA ZAC EUREKA



DEPUIS LES LOGEMENTS INCLUSIFS JUSQU'À L'EHPAD

Outre cette initiative émanant de l'aménageur, certains promoteurs ont mis en place des concepts qui leur sont propres pour accompagner le vieillissement inéluctable de la population. C'est le cas de Kaufman & Broad qui a créé avec Serenis, les résidences services seniors « Cosy Diem » dont la caractéristique essentielle est d'être implantées en cœurs de villes afin de maintenir « un lien social de proximité et des circuits d'approvisionnement courts. ». Julien Eybalin, directeur de l'agence LR présente la dernière née de ces maisons pour seniors, « Cosy Diem Narbonne », idéalement située sur les quais de la Roubine et dont la création permettra de générer 25 emplois. « Nous avons réhabilité, quai Valière, l'ancienne clinique des genêts. » Cosy Diem c'est aussi des logements adaptés à toutes contraintes de mobilité, faciles à vivre et à entretenir et des services à la carte modulables. « La cuisine de Cosy Diem à Narbonne sera ouverte aux seniors qui résident en centre ville. »

Icade consacre également une importante part de sa production aux seniors avec la réalisation d'Ehpad et de logements inclusifs pour les personnes en situation de handicap. « Nous avons toujours beaucoup fait d'opérations dans le médico-social. La crise sanitaire a mis ce segment de marché en avant.

La diversification de l'offre fait partie de notre axe de développement » indique Aigline Moreau, directrice du développement des produits gérés France ouest/sud-ouest chez Icade Promotion. « On assiste à un changement de mentalité des municipalités qui préfèrent aux grosses opérations, une mixité de produits. L'habitat inclusif en fait partie. Ce besoin existe partout et ces nouveaux logements doivent être accessibles sur l'ensemble du territoire. C'est la raison pour laquelle nous nous positionnons aussi sur les petites villes de demain ! »

M&A se lance également à la conquête de la silver économie nous explique Xavier Bringer, directeur général. « Nous avons décidé d'ouvrir deux nouveaux concepts « Silver garden » pour les seniors et « e-campus » destinés aux étudiants. Nous réalisons actuellement deux résidences seniors dont nous serons également gestionnaire et syndic. Une résidence à Feyzin près de Lyon composée de 96 logements de types 2 et 3 et une résidence intergénérationnelle à Lavérune dont 70 % des logements sont destinés aux seniors et 30 % aux étudiants. La résidence de Feyzin est vendue « à la découpe » et celle de Lavérune va être rachetée par notre foncière. »

VIEILLIR ... MAIS EN BONNE SANTÉ !

Le Groupe Arcade, premier bailleur social privé français en a fait son credo depuis son rapprochement avec Vyv, numéro un du secteur mutualiste en France, afin d'associer les expertises de l'habitat et de la protection sociale et ainsi construire un modèle unique et innovant d'habitat social au service du mieux-vivre. Au départ, le Groupe Arcade-Vyv, c'est d'abord « le logement pour tous » rappelle Franck Baleste, directeur général adjoint Occitanie-Rhône-Alpes. « Avec Vyv, nous construisons des résidences gérées pour les seniors qui sont des véritables projets de vie associatif. Nous réalisons souvent une trentaine de logements en milieu rural car les résidences seniors sont trop éloignées et les Ehpad non encore construits. Nous essayons de lancer des projets de ce type dans l'Hérault et le Gard ».

A savoir : Jacques Wolfrom, Président du comité exécutif du groupe Arcade-Vyv a été chargé par le premier ministre et en tandem avec Denis Piveteau, Conseiller d'Etat, de formuler des propositions pour favoriser le développement de ce type d'initiatives d'habitat inclusif sur les territoires, et répondre aux aspirations de nos concitoyens. « Nous avons une réalisation de type en cours sur la ZAC Pierres Vives à Montpellier, destinée aux personnes présentant un handicap psychique. Il s'agit d'un immeuble classique, avec des logements classiques. Une association anime un local partagé et aide au quotidien à l'insertion dans le monde du travail. Nous avons déjà livré 40 logements et nous lançons une extension de 28 logements qui seront destinés cette fois, aux seniors.

Au final, ce sera la plus importante résidence de logements inclusifs en région ! » Le Groupe Arcade-Vyv sera le premier à labelliser ses résidences avec un label santé dès 2022 : santé physique (exemple : qualité air, sport dans les résidences,), morale (Association en lien avec les résidences), impact environnemental amélioré...

“Avec Vyv, nous réalisons des résidences gérées pour les seniors qui sont des véritables projets de vie associatif.”

> SO ROCH ARCADE-VYV-PROMOTION



Autre initiative, toujours dans la mouvance du bien vieillir, celle de Vestia Promotions, qui a livré en juillet 2021, un centre de santé qu'il qualifie d'innovant, sur la friche de l'ancienne et vaste quincaillerie Broussous & Calmels (650 m² sur deux niveaux et un sous-sol), au cœur de Montpellier. Le projet « Eau de Verveine », conçu avec un médecin, le Dr Robert Le Stum, veut proposer aux personnes fragilisées par la maladie ou l'âge une structure de « bien-être bio-psycho-social ». Une vingtaine de praticiens interviennent dans ce centre : médecin généraliste, psychiatre, infirmière ostéopathe, psychologues, réflexologue, ostéopathe, orthophoniste, diététicienne, sophrologues, énergéticien, enseignante en activité physique adaptée, spécialistes en massage, yoga, hypnose humaniste...

Une Réalisation reconnue par la profession qui lui a décerné en 2019 la Pyramide d'Argent de la Conduite Responsable des opérations parrainée par l'APAVE. Fort de son succès, Vestia Promotions nourrit dans l'immédiat un autre projet axé sur la santé nous raconte Philippe-Antoine Brouillard, Directeur Général du Groupe Vestia Promotions. « Nous démarrons au printemps, une résidence 100 % bois située sur la ZAC de la Courondelle à Béziers. La totalité des logements seront adaptés aux personnes fragilisées et en situation d'handicap. »

> EAU DE VERVEINE - VESTIA PROMOTIONS



© Vestia



ET SI LA SANTÉ PASSAIT PAR LES GESTES DU QUOTIDIEN...

Autant d'initiatives qui n'ont qu'un seul but : le bien vivre et le bien vieillir. Un objectif qui trouve aussi sa raison d'être dans les jardins partagés qui « fleurissent » aujourd'hui dans toutes les résidences ou presque. Pour Bertrand de Gouttes, Président de Kalelithos, « ces jardins ont aussi une action sur la santé. Ils permettent de prendre l'air et de manger sainement grâce à sa propre production. A condition que leur gestion soit prise en main par la copropriété via une association spécialisée. Les locaux à vélos sont aussi importants. Là aussi, la mise en place d'un atelier vélos qui travaille sur la sécurité est indispensable. La santé passe par les gestes du quotidien ! Il ne s'agit pas d'assister les gens, mais juste de leur inculquer les bonnes pratiques ! »



DES CENTRES MÉDICAUX SUR MESURE



> LES VILLEGIALES ESPACE MED LE GRAU DU ROI - LES VILLEGIALES

Les promoteurs immobiliers réalisent également des centres médicaux accompagnés ou non d'opérations de logements. C'est le cas des Villégiales avec « les Villégiales Espace Med », toutes proches du cœur du Grau-du-Roi. Le vieux port, ses commerces, la Mairie ou la gare ne sont qu'à 5 minutes à pieds. « Les Villégiales espace Med » sont conformes aux normes handicapées et aux dernières normes thermiques et abritent 3 locaux commerciaux en rez-de-chaussée et 11 cabinets à l'étage totalisant 1 500 m² de SDP. Cédric Lebeau, directeur de l'agence de Montpellier des Villégiales précise : « Tous ces espaces peuvent être regroupés en fonction des besoins. Au deuxième étage, en toiture, une grande terrasse privative avec bar accueille les collaborateurs et les clients. »

« Les Villégiales Espace Med est un bâtiment de 1 500 M² qui a été conçu afin de répondre spécifiquement aux contraintes des professions médicales tout en offrant une vitrine valorisante pour la collectivité »



> LES TERRASSES D'OLYMPIE BEAULIEU - NEO PROMOTION

Même démarche pour Néo Promotion qui a livré à l'automne 2021, à Beaulieu (Métropole de Montpellier) « Les Terrasses d'Olympie » comme l'explique un des associés, Jean-Philippe Lelièvre, responsable commercial. « Ici, nous avons réalisé à la demande de la mairie, un centre médical de 364 m² qui est venu remplacer celui qui était installé au bout de la même rue pour accueillir les mêmes praticiens auxquels s'est rajouté un podologue.

Six Appartements ont été aménagés au premier étage. Une petite résidence au calme, à proximité immédiate du centre du village ! » ■



1500m² d'inspiration pour votre jardin.

TERRASSE BOIS / GAZONS SYNTHÉTIQUES / PISCINES / SPAS & SPAS DE NAGE
ESPACES VERTS / BRASEROS / PERGOLAS / ECLAIRAGES / MOBILIER / SONORISATION

SHOWROOM 3 rue Clément Ader 34430 Saint-Jean-de-Védas • +33(0)4 11 93 29 03 • www.i-garden.fr



« SEREN'CITY » : NAISSANCE D'UN NOUVEAU CONCEPT D'HÔTELS HOSPITALIERS

Rencontre avec

— *Clara Chaperon* —

Présidente de Seclem-GGL Santé.

Né de l'association de professionnels de santé et de spécialistes de la construction, le Groupe Seclem-GGL Santé est précurseur dans la conception d' « Hôtels hospitaliers » sous la marque Seren'city. Imaginé et conceptualisé par le Pr Francis Navarro et Clara Chaperon, ce concept est né de leurs expériences professionnelles, mais aussi personnelles. Il est le fruit de plusieurs années de réflexion autour de l'amélioration du service au patient et de ses accompagnants.



> SEREN'CITY - POITIERS



> SEREN'CITY - METZ

Impulse : Comment le concept « Seren'City » est-il né ?

Clara Chaperon : L'idée d'une résidence hospitalière est née il y a plus de 15 ans. Le Professeur Francis Navarro, chef de service de chirurgie digestive et transplantation hépatique à Montpellier, était confronté quotidiennement à la problématique de l'hébergement hospitalier. Il a engagé une réflexion avec des psychologues, des patients, le personnel hospitalier... Quelques années après, nous avons pu croiser nos expériences. Je suis maman de quatre enfants dont l'ainé a été très malade. J'ai pu expérimenter moi-même les difficultés d'hébergement. Nos deux expériences jointes ont donné naissance à Seclem. Nous nous sommes ensuite associés avec le Groupe-GGL pour créer le Groupe Seclem-GGL Santé.

Impulse : Pourquoi une association avec un aménageur-promoteur ?

Clara Chaperon : La présence du Groupe GGL ne se résume pas à une levée de fonds. Il s'agit pour nous d'un partenaire qui partage des valeurs humaines rendant possible ce projet sanitaire et d'intérêt général. Le Groupe GGL dispose d'une grande expérience en aménagement du territoire et en construction. Son expérience d'aménageur fait sens pour Seclem. GGL participe à la vie du territoire en y intégrant ses projets. Nos réalisations

sont régulièrement soutenues par les municipalités, créant ainsi un réseau apte à faciliter notre démarche hospitalière à venir. L'accompagnement du Groupe GGL permet à Seclem de proposer des projets qui n'incombent pas financièrement à l'Hôpital.

Impulse : Parlez-nous de ces Hôtels Hospitaliers...

Clara Chaperon : Les hôtels hospitaliers avaient vocation au départ, il y a plusieurs années, à ne s'adresser qu'aux patients résidant loin de l'établissement de santé concerné. Aujourd'hui, avec Seren'City, tous types de patients répondant cependant à certains critères d'éligibilité peuvent accéder à ces structures, soit en amont de l'hospitalisation soit en aval. Ce concept permet au patient de passer moins de temps à l'hôpital et de bénéficier d'un logement adapté et d'une prise en charge qualitative dans un dispositif intégré dans son parcours de soins. Il ne s'agit pas d'une hôtellerie classique avec uniquement la mise à disposition d'une chambre. Il s'agit d'un hébergement temporaire non médicalisé avec une mise à disposition du personnel libéral et des salles de consultation (pansements, séances de kinésithérapie, soins divers...), exactement comme dans le cas d'un retour à domicile. Ces structures sont ouvertes à tous les soignants qui font partie du parcours de soin en dehors de l'hôpital. Il faut savoir également

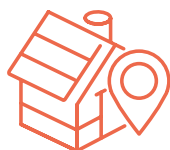
que l'hébergement des patients est pris en charge par l'assurance maladie, depuis la parution du décret de la loi du 25 août 2021. Nous travaillons actuellement pour obtenir une prise en charge des accompagnants de patients et nous réfléchissons au mécénat pour obtenir des aides. Aujourd'hui nous avons en projet 60 hôtels hospitaliers Seren'City en France métropolitaine et outre-mer. Les structures de Metz et Thionville sont lancées. Cinq autres projets vont bientôt être annoncés par nos partenaires.

Impulse : Seclem-GGL Santé a-t-il d'autres cordes à son arc ?

Clara Chaperon : En effet, nous nous sommes diversifiés toujours au travers de l'hébergement et des services d'intérêt général. Nous avons créé au niveau national, le parallèle des hôtels hospitaliers pour l'hébergement des internes qui sont à la fois professionnels de santé et étudiants. Il s'agit d'un lieu d'hébergement court et spécifique pensé pour les internes en médecine, en pharmacie et odontologie, leur offrant des services variés adaptés à leur mode de vie et aux contraintes qu'ils rencontrent. 15 projets sont en cours dont deux ont déjà été annoncés à Montpellier et Poitiers. La résidence pour internes de Montpellier se trouvera face à l'entrée de l'Hôpital Saint-Eloi. Le permis de construire est déposé. ■

www.serencyty.fr

Enquêtes



LA GÉNÉRATION 50-70 ANS ET LE LOGEMENT SENIOR : DES ATTENTES FORTES MAIS DES CHOIX TARDIFS ET MAL ÉCLAIRÉS

La FPI et le cabinet Deloitte poursuivent leur analyse sur le rapport entre les âges de la vie et le logement. Après les 20-30 ans, une nouvelle étude publiée le 30 novembre 2021 menée auprès de la génération 50-70 ans démontre que la demande des seniors à l'égard du logement se structure autour de quatre attentes majeures : un besoin d'autonomie, une préoccupation pour la santé et le bien-être, un environnement à taille humaine ainsi que l'importance du lien social.



« Les promoteurs immobiliers se saisissent de l'enjeu lié au vieillissement de la population française. Ils pensent la production de logement senior à travers le prisme de la fragilité liée à l'âge. Dans cette optique, l'offre de résidences de services pour les seniors est un levier pertinent qui permet un bon compromis entre intimité et partage et entre autonomie et accompagnement. »

Pascal Boulanger, président de la FPI

Des choix tardifs

L'étude révèle que le choix de logement senior est souvent précipité et mal éclairé. En moyenne, seulement quatre mois séparent la prise de décision de l'arrivée en résidence seniors. Ce chiffre s'explique par le caractère soudain des événements qui conduisent à la prise de décision (perte d'autonomie, décès du conjoint ou maladie) et par la méconnaissance de l'offre. 42 % des répondants estiment ne pas avoir une bonne connaissance des différentes solutions de logement à destination des seniors et des aides financières auxquelles ils peuvent avoir accès. Le rêve du maintien à domicile est confronté aux réalités du vieillissement (santé, dépendance) : seuls 12 % se projettent dans une résidence seniors et 23 % envisagent de déménager dans un logement plus adapté quand 62 % souhaitent rester chez eux en apportant des aménagements.

Une demande de logement senior qui évolue autour de quatre attentes majeures

Les seniors interrogés pour l'étude placent la question du maintien de l'autonomie comme un enjeu majeur. Ils souhaitent massivement rester dans un logement ordinaire et sans service, que ce soit le leur (62 %) ou un autre logement plus adapté (23 %). Ils estiment par ailleurs, que la solution de logement doit répondre aux problématiques de santé et aux fragilités liées au vieillissement. La proximité avec les services de santé est ainsi un critère majeur dans le choix du logement aux côtés de celui de la proximité avec les commerces de centre-ville et celui de la proximité avec la famille. La disponibilité de services médicaux est considérée comme un critère pertinent dans le choix de résidence seniors. Les seniors interrogés plébiscitent également des environnements à taille humaine. Ils privilégient les villes petites ou moyennes mais ne souhaitent pas pour autant vivre dans un village, par peur d'être isolés et éloignés des commerces et des services médicaux. De plus, ceux qui souhaitent se tourner vers des structures de logement collectif choisissent

des résidences de petite capacité. Enfin, l'importance du lien social est un enjeu majeur pour les seniors. La majorité des répondants souhaite vivre en communauté. Ils sont même plus nombreux à privilégier l'appartement en copropriété plutôt que la maison isolée. Ce critère a été renforcé par la crise Covid-19 qui a aggravé la fragilité du lien social.

Des solutions de logements neufs adaptées aux besoins spécifiques des seniors

Pour répondre aux enjeux du vieillissement de la société, les promoteurs immobiliers se projettent dans une offre neuve adaptée aux besoins et aspirations des seniors. Afin de satisfaire le besoin d'autonomie, les logements neufs doivent être évolutifs pour pouvoir s'accorder à tous les âges de la vie (modification de la répartition des espaces facilitée, conception de rangements accessibles à tous, installation d'équipements utiles aux seniors). Par ailleurs, pour garantir le maintien du lien social, il est essentiel que le logement senior soit situé en ville et accessible (ascenseurs, accès sans marches ni ressauts, etc.). Le maintien du lien social passe aussi par la mise à disposition d'un espace commun afin d'organiser la vie sociale de la résidence ou de la copropriété. Les structures proposant mixité et échanges entre les générations sont également envisagées comme un levier pour maintenir le lien social, et garantir un modèle économique viable. A ce titre, 55 % des seniors interrogés sont favorables à une formule de logement intergénérationnel. ■

Méthodologie : Etude menée par le cabinet Deloitte du 21 mai au 9 juin 2021 via un questionnaire en ligne auprès d'un panel de 576 personnes âgées de 50 à 70 ans, actifs et retraités, habitant dans 10 villes françaises représentatives.

 **Télécharger l'étude : <https://fpiFrance.fr>**



DES BIENS QUI FONT DU BIEN !

Après avoir annoncé en juin dernier 10 engagements pour répondre aux besoins des Français en matière de santé, de bien-être et d'éco-responsabilité au sein de leur logement, Cogedim a présenté en novembre dernier, une enquête inédite réalisée avec l'institut OpinionWay auprès de 2 533 Français de 18 ans et plus. Cette enquête porte sur le rapport étroit qu'établissent les habitants de l'Hexagone entre leur logement et leur santé, et sur les solutions à déployer pour favoriser une meilleure santé dans les logements de demain.

> RÉSIDENCE POLYNEA - COGEDIM



Huit français sur dix affirment que leur logement a un impact sur leur santé.

La crise sanitaire a mis en exergue la place fondamentale qu'occupe le logement dans la vie des Français, mais également l'impact de celui-ci sur leur santé. Par le biais de cette étude, Cogedim s'est attaché à explorer et analyser le rapport étroit qu'établissent les Français entre leur logement et leur santé. L'enquête s'intéresse aussi aux solutions à déployer au sein des logements pour répondre aux attentes des Français en matière de santé. Vincent Ego, Directeur général Cogedim, présente l'étude. « Nous savions déjà que la santé dans le logement était devenue un enjeu majeur pour les Français. C'est pourquoi nous avons lancé en juin dernier 10 engagements pour des logements qui prennent soin de leurs habitants. L'étude menée avec OpinionWay révèle aujourd'hui la mesure de cet enjeu, supérieure encore à ce que nous imaginions. Plus de huit Français sur dix considèrent que leur habitat a un impact important sur leur santé, dans toutes ses composantes : physique, mentale et sociale. Bien avant la superficie, le prix ou la sécurité, l'amélioration de la santé dans le logement est la première raison qui pourrait inciter les Français à déménager. De la même façon, un Français sur deux se dit prêt à payer plus cher pour avoir un logement plus sain. A travers cette étude, nous voulons développer la prise de conscience à l'échelle de l'ensemble des acteurs de l'immobilier et que cela contribue à desserrer les freins à la construction. Le logement neuf est en effet un levier essentiel pour accélérer le déploiement des solutions santé dont les Français ont besoin aujourd'hui. Nous avons collectivement la responsabilité d'agir. »

Un Français sur deux se dit prêt à payer plus cher pour avoir un logement plus sain pour sa santé !

On le savait déjà mais l'étude le confirme : les Français passent une grande partie de leur temps dans leur logement : 15 heures par jour en moyenne la semaine et 17 heures par jour en moyenne le week-end soit environ 60 % de leur temps. Pour Nicolas Ceysson, Directeur Régional de Cogedim, « Les Français ont clairement pris conscience de l'impact de la qualité de leur logement sur leur santé physique, morale et sociale. La crise sanitaire a amplifié cette prise de conscience. Il y a clairement un avant et un après COVID. » Pour 71 % des Français, la qualité du logement a un impact positif sur leur santé physique en général, sur leur sommeil (68 %), leur santé respiratoire (67 %) et sur leur résistance aux maladies (67 %). Près de 8 Français sur 10 (77 %) estiment que la qualité du logement contribue à leur bien-être général, et autant estiment que la qualité de leur logement est source d'une meilleure qualité de vie. Résultat : un Français sur deux se dit prêt à payer plus cher pour avoir un logement plus sain pour sa santé et même à déménager pour améliorer leur santé (41 %). Une raison de déménager qui arrive bien avant la superficie du logement (30 %) ou son prix (12 %). Sachant que l'idée n'est pas toute nouvelle puisque un Français sur deux a déjà déménagé ou envisage de le faire pour améliorer sa santé... et 20 % des Français se disent prêts à déménager pour occuper un logement éco-conçu.

La responsabilité en incombe aux professionnels de l'immobilier

Pour 72 % des Français, la qualité de l'air est, de loin, le premier critère d'un logement sain. Sont évoqués ensuite : la présence d'espaces extérieurs (42 %), le fait d'habiter dans un logement calme (40 %) et une bonne isolation thermique (39 %). Les composantes santé sur lesquelles les Français ont le ressenti le plus négatif dans leur logement sont : avoir trop chaud en été (78 %) et trop froid en hiver (54 %), les nuisances sonores (63 %), le manque de place (50 %) et de lumière (43 %).

Pour la moitié des Français (49 %), les professionnels de l'immobilier sont les premiers acteurs de l'amélioration de la santé dans le logement, 30 % considèrent qu'il en va de la responsabilité de chaque habitant et 19 % des pouvoirs publics.

> RÉSIDENCE NATUR'ELLES - COGEDIM



Nicolas Ceysson
Directeur Régional Cogedim



HABITAT ET SANTÉ : LES 10 ENGAGEMENTS DE COGEDIM



Cogedim souhaite répondre à cette attente des français vis-à-vis des professionnels de l'immobilier considère donc qu'il a une responsabilité pour faire évoluer l'offre de logements et mieux répondre à ces besoins essentiels. Cette démarche se traduit par 10 engagements dont l'ambition est d'apporter aux clients, des logements qui prennent soin d'eux et de la planète. « Le logement est (re)devenu un espace refuge. Il doit être imaginé comme un espace où « le bien être » représente une priorité. On doit pouvoir y habiter, s'y reposer et y travailler. » Commente Nicolas Ceysson. Ces engagements très concrets, entraînent le promoteur encore plus loin dans son offre produit et sont déployés sur la totalité des nouvelles opérations et ce, depuis le 1^{er} juillet 2021. Et le directeur régional d'énumérer les opérations qui, en ex Languedoc-Roussillon répondent déjà à ces critères. « Certaines en sont déjà au stade du démarrage des travaux

comme « Moda » à Sète (95 logements) ; « Natur'Elles » (60 logements) et « Polynea » à Lattes (55 logements). Trois autres opérations seront lancées à la commercialisation durant l'été 2022, à Montpellier (95 logements) ; Nîmes (111 logements) et sur le Bassin de Thau (55 logements).

J'ai la certitude que de travailler sur la santé et le bien être est capital. Nous arrivons à une époque charnière où les enjeux climatiques nous imposent de vivre autrement. Nous avons également la volonté d'entrer résolument dans l'ère du bas carbone. Nous sommes en phase de test sur une de nos opérations sur la Métropole de Montpellier pour atteindre des performances environnementales plus ambitieuses que le strict respect de la RE 2020 (volets carbone et énergie). » Vaste programme !

📡 Plus de renseignements ici : <https://presse.altarea.com>



LES 10 ENGAGEMENTS DE COGEDIM

ENGAGEMENT 1

Une meilleure qualité de l'air intérieur pour tous.

L'air intérieur, en moyenne en France, peut être jusqu'à 7 fois plus pollué que l'air extérieur. Ajout de fenêtre oscillo battante, ventilation renforcée, peintures peu émissives, chaque logement sera équipé de qualité de l'air intérieur.

ENGAGEMENT 2

Une conception optimisée des immeubles assurant un bon confort d'été.

Des logements qui doivent progressivement s'adapter au réchauffement climatique.

ENGAGEMENT 3

Plus de luminosité et un confort acoustique renforcé.

Plus de lumière avec des surfaces vitrées plus généreuses (20 % de surface de plus que la réglementation) et une meilleure isolation phonique avec un renforcement du confort acoustique entre zones de jour et zones de nuit.

ENGAGEMENT 4

Des appartements conçus pour être adaptés au télétravail.

Chaque appartement Cogedim à partir du 2 pièces est conçu pour accueillir un ou deux espaces de télétravail selon sa superficie.

ENGAGEMENT 5

Des espaces extérieurs plus grands et aménageables 100 % des nouveaux.

Projets de logement bénéficient d'espaces extérieurs collectifs végétalisés et 100 % des logements, à partir du T2, bénéficient d'un espace extérieur privatif, d'une profondeur minimum d'1m40.

ENGAGEMENT 6

Des locaux vélos aménagés dans tous les immeubles.

95 % des programmes de Cogedim sont à moins de 500 m des transports. Afin de favoriser les mobilités douces. Présence systématique de locaux à vélos dans chaque résidence avec un emplacement adapté facilitant l'utilisation quotidienne, un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes individualisés, une station de gonflage/réparation et un point d'eau.

ENGAGEMENT 7

Une biodiversité favorisée au sein des espaces extérieurs collectifs.

Sur tous les nouveaux projets, Cogedim fait intervenir systématiquement un écologue dont la mission est de dresser un diagnostic écologique et d'émettre des recommandations sur le plan de masse et le traitement des espaces extérieurs (gestion de l'eau, adaptation des végétaux, préservation de la faune et de la flore).

ENGAGEMENT 8

Une certification NF Habitat HQE assurant notamment des matériaux durables.

- Des immeubles pérennes grâce à un soin particulier apporté aux matériaux de l'enveloppe des bâtiments afin que ceux-ci restent esthétiques dans le

temps (par exemple avec la protection systématique des balcons vis-à-vis des infiltrations).

- Des fournisseurs responsables : les équipements et revêtements de sol et de mur fournis aux clients dans le cadre des collections Cogedim proviennent de fabricants situés sur le territoire européen, sélectionnés en fonction de leur politique d'achats responsables et de la qualité de leurs produits validées par l'organisme EcoVadis.
- Les produits sont sélectionnés en fonction des critères suivants : esthétique, durabilité, facilité d'entretien et conformité aux exigences du référentiel NF Habitat HQE.

ENGAGEMENT 9

Des bâtiments plus sobres : émissions de CO2 réduites, économies d'énergie.

Pour toutes les opérations conçues à partir du 1er juillet 2021 :

- 45 % des opérations viseront le label E2C1, soit au moins 15 % d'économie d'énergie par rapport à la réglementation actuelle ;
- 30 % des opérations iront encore au-delà et viseront le label E3C1.

ENGAGEMENT 10

Des dispositifs permettant des économies d'eau.

Toutes les baignoires et les douches sont équipées de mitigeurs thermostatiques permettant des économies d'eau importantes, l'alimentation basse pression avec débit limité en base assurant jusqu'à 25 % d'économies d'eau. ■

 Plus de renseignements ici : www.cogedim.com

En coulisse



> VUE DÉTAIL
« LONGUE-VUE »,
MARLENE MOCQUET,
2020

FONDATION GGL OÙ COMMENT MARIER ART, ARCHITECTURE, AMÉNAGEMENT ET IMMOBILIER

Le 26 juin 2021, après quatre années de travaux, la Fondation d'entreprise GGL ouvrait ses portes au sein de l'Hôtel Richer de Belleval à Montpellier. Bâtiment exceptionnel, situé sur la place de la Canourgue et datant du XVII^e siècle, l'Hôtel Richer de Belleval abrite quantité de décors anciens et de surprises architecturales. Un lieu exceptionnel, véritable vitrine de la passion qui anime le Groupe GGL ! Visite guidée

© Aloïs Aurelle

Une fabrique de territoires vivants

Le Groupe GGL se définit lui-même comme une « fabrique de territoires vivants ». « Le but de cette fondation est de poursuivre l'action d'aménagement du groupe au-delà du simple geste immobilier grâce au mécénat. » explique Camille Palos, responsable de la Fondation. « La Fondation porte les valeurs du Groupe et désire par ce biais, donner un sens supplémentaire à ses actions. » La Fondation GGL, ce n'est pas que l'Hôtel Richer de Belleval... « Dans la pratique il s'agit de faire entrer l'art dans toutes les filières du Groupe et de favoriser la création artistique. C'est l'une de mes missions ! Nous choisissons deux opérations par an et nous créons le mariage entre l'architecte et l'artiste dès le départ de l'opération. Les œuvres d'art doivent être visibles de tous et pas seulement dans les résidences. Les ZAC sont aussi concernées ! »

Hôtel Richer de Belleval, vitrine de la passion de GGL

Acquis en 2017 par des investisseurs privés, et restauré par l'Atelier d'Architecture Philippe Prost, l'Hôtel Richer de Belleval accueille aujourd'hui un hôtel cinq étoiles de 20 chambres (Relais & Châteaux), le nouveau « Jardin des Sens », restaurant gastronomique des chefs étoilés Jacques et Laurent Pourcel, ainsi que la Fondation d'art contemporain GGL. Pour Camille Palos, « ce lieu donne véritablement vie à la passion qui anime le Groupe GGL. L'art contemporain a été ici pensé en harmonie avec le lieu. »



> « HOMMAGE À UN ESPRIT LIBRE », JAN FABRE, 2020

© Aloïs Aurelle

«Il faut savoir que l'installation d'œuvres d'art pérennes et monumentales dans un bâtiment ancien et inscrit au titre des monuments historiques est à la fois une gageure technique et un travail d'orfèvre.»

Une équipe de professionnels talentueux

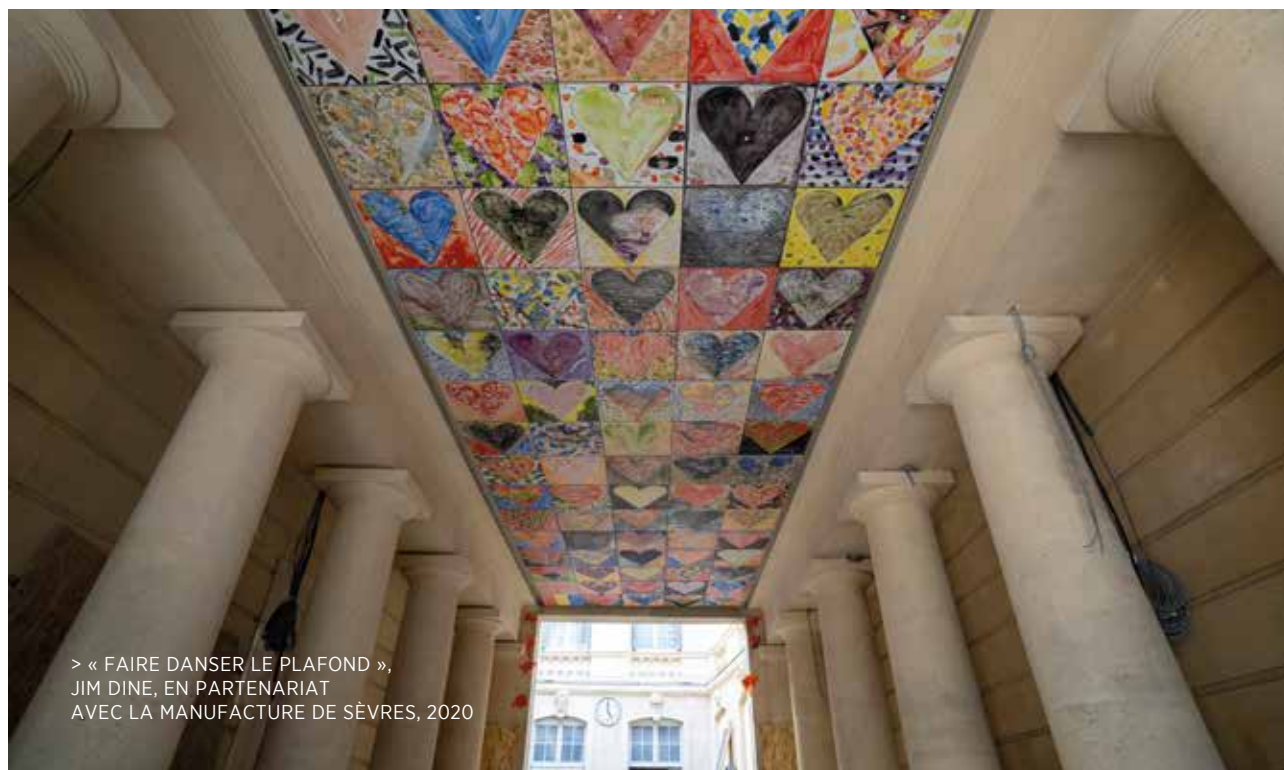
Mener à bien ce projet, fruit de plusieurs années de travail, n'aurait pas été possible sans l'accompagnement précieux de l'Atelier d'Architecture Philippe Prost, en charge du projet de réhabilitation de l'hôtel Richer de Belleval. L'installation des œuvres d'art s'est faite en dialogue permanent avec les équipes de l'atelier d'architecture. L'Atelier d'Architecture Philippe Prost compte à son actif plusieurs réhabilitations prestigieuses, parmi lesquelles l'Hôtel de la Monnaie à Paris.

C'est lors des travaux de déconstruction que l'hôtel particulier a véritablement révélé ses trésors. Cachés par le temps, parfois sauvés par l'ignorance des usagers qui se sont succédé dans le bâtiment au fil des siècles, les décors historiques, fresques et gypseries de l'hôtel particulier ont fait l'objet d'une habile et patiente restauration orchestrée par l'Atelier de Ricou.

Un atelier spécialisé dans la création et la restauration de décors historiques, qui intervient à travers le monde entier, et dans des lieux aussi emblématiques et prestigieux que l'hôtel Lutetia ou le Château de Versailles.

Enfin, il faut savoir que l'installation d'œuvres d'art pérennes et monumentales dans un bâtiment ancien et inscrit au titre des monuments historiques est à la fois une gageure technique et un travail d'orfèvre. La production et la pose des œuvres de Jim Dine, Jan Fabre et Marlène Mocquet, au sein de l'hôtel particulier, a été réalisée par la société de production et d'accompagnement artistique Backface studio.

Autant d'intervenants d'exception qui ont œuvré à la réhabilitation tout aussi exceptionnelle de ce joyau du XVII^e siècle.



> « FAIRE DANSER LE PLAFOND »,
JIM DINE, EN PARTENARIAT
AVEC LA MANUFACTURE DE SÈVRES, 2020

© Aloïs Aurelle



> « PRIMA MATERIA », ABDELKADER BENCHAMMA

UN CADRE EXCEPTIONNEL POUR UNE EXPÉRIENCE UNIQUE

L'Hôtel Richer de Belval accueille également le Jardin des Sens et marque la renaissance du restaurant gastronomique dans un écrin prestigieux et historique et, avec elle, le grand retour des frères Pourcel.

Sous les fresques et décors du XVII^e siècle, le restaurant propose une trentaine de couverts. L'édifice propose également une offre bistronomique dans l'ancienne salle des mariages, la cour d'honneur et sur la place de la Canourgue, l'une des places les plus romantiques de Montpellier, située sur les hauteurs du centre historique.

Ici se trouve également un boutique-hôtel du même nom, membre du groupe Relais & Châteaux, doté de seize chambres et quatre suites à l'identité unique, décorées par le créateur d'ambiance Christian Collot et mêlant audacieusement ancien et contemporain. Les chambres du deuxième étage bénéficient d'un panorama époustouffant sur Montpellier et sur l'imposante cathédrale Saint-Pierre. ■



© Aloïs Aurelle

LA SÉRÉNITÉ D'UN LOGEMENT ICONIQUE

RÉSIDENCE PALAZZO DI LUCE

Architecte : Agence GAU

Les programmes HELENIS sont tous guidés par la même volonté, vous proposer la meilleure qualité de vie possible. Ils sont pensés pour vous offrir lumière, grands espaces et ainsi vous apporter bien-être et sérénité. Nous savons tous aujourd'hui à quel point être bien chez soi est précieux, alors autant habiter l'exceptionnel !

// helenis.fr

04 99 63 23 23

HELENIS

Habiter l'exceptionnel

Groupe **GGL_**

Crédits Photo : Jean-Luc Girard



— *Michel Peinado* —

Directeur Associé chez Arthur Loyd.

TOUS RECORDS BATTUS EN 2021 POUR LE MARCHÉ IMMOBILIER DES BUREAUX

Arthur Loyd vient de publier le bilan du marché de l'immobilier d'entreprise en 2021 et les perspectives 2022 sur la métropole de Montpellier. Si les résultats sont exceptionnels pour les surfaces de bureaux (+57 % par rapport à 2020) la situation reste tendue pour les locaux et entrepôts.

Impulse : Les résultats 2021 du marché de l'immobilier d'entreprise et du foncier sur la Métropole de Montpellier, publiés dans l'étude de Marché annuelle d'Arthur Loyd, viennent juste de tomber et témoignent d'une activité tertiaire soutenue. Pouvez-vous nous en dire plus ?

Michel Peinado : Le marché immobilier des bureaux sur la Métropole de Montpellier bat des records avec 112 400 m² placés. C'est le meilleur résultat jamais enregistré depuis la création de l'Observatoire en 2005 avec une hausse de 57 % par rapport à 2020 et même de 10 % par rapport à 2019, année d'avant la pandémie.

Le report des transactions n'est pas la seule explication de ce record. Il faut prendre en considération la réaction des entreprises à la crise sanitaire. Elles souhaitent aujourd'hui de nouveaux bureaux avec plus de confort, mieux aménagés, avec des espaces partagés, des espaces pour s'isoler, une salle de visio-conférence, des extérieurs etc. Le taux de croissance économique booste également la recherche de nouveaux locaux. Ces entreprises viennent de vivre la première année « pleine » depuis l'apparition du Covid et n'ont pas hésité à déménager ce qui représente pour chaque opération un investissement important !

Impulse : Le marché des bureaux de la Métropole de Montpellier fait-il figure d'exception en 2021 ?

Michel Peinado : Montpellier n'est pas un cas isolé dans le top 10 des marchés tertiaires. Tous sont orientés à la hausse. Et, pour beaucoup, les niveaux de 2019 sont rattrapés voire dépassés. Paris rebondit avec 1M 850 000 m² placés soit +40 % par rapport à 2020 mais -20 % par rapport à 2019. Lyon, 2^{ème} marché de France, rebondit de 34 %. Lille enregistre même une augmentation de 97 % par rapport à 2020 (+4 % par rapport à 2019). Aix/Marseille qui avait bien résisté en 2020 progresse de 19 %. Montpellier n'est pas la seule ville à



> CHANTIER SYNBIOS - VESTIA PROMOTIONS

battre son record : Nantes (127 300 m² et + 47 %) et Nice Sophia Antipolis (80 500 m² et +35 %) enregistrent également leurs meilleurs scores. Montpellier avec 112 400 m² placés affiche une hausse de 57 % par rapport à 2021 ! Il s'agit d'excellents résultats qui « tordent le cou » à la théorie du tout-télétravail qui est bien loin de la réalité des attentes des entreprises.

Impulse : le télétravail est-il donc selon vous, condamné à disparaître avec la fin de la crise sanitaire ?

Michel Peinado : Non le télétravail et le présentiel sont complémentaires dans de nombreuses entreprises. Le télétravail va devenir dosé et organisé. La période pandémique a permis de faire la part entre les avantages et les inconvénients du télétravail comme l'isolement, la perte de repères et du sentiment d'appartenance. Les bureaux permettent aux entreprises de regrouper, d'échanger, de partager, de fédérer leurs employés, et permettent à ces derniers de se rassurer et de s'identifier. Mais la conséquence de ce nouveau mode de travail sur les aménagements de bureaux est une évidence. Elle devrait profiter aux immeubles neufs avec de meilleures performances environnementales, thermiques, acoustiques,... Effet induit : des locaux vont être libérés dans les immeubles les plus anciens. Ils feront soit l'objet de rénovations lourdes, notamment en raison du décret tertiaire, et pourront soit être mutés en logements, soit en résidences étudiantes.

Nous avons déjà expérimenté avec succès ce genre de mutation avec les promoteurs Cirrus-Pégase et Ad Vitam dans le quartier Val de Croze à Montpellier où 4 200m² de bureaux ont été transformés en logements (résidence « Malaga »). Reste que toutes les entreprises n'ont pas les moyens de s'offrir des locaux neufs. Le marché de seconde main reste très important avec plus de 50 % des surfaces placées, et le restera !

Impulse : Quels sont vos pronostics pour l'avenir du marché immobilier des bureaux ?

Michel Peinado : 2022 pourrait être une année plus difficile car nous avons très peu de stock de bureaux, 90 400 m² sur 12 mois soit 10 mois de stock. La situation sera particulièrement tendue pour les produits neufs avec très peu de livraisons en 2022 et 12 500 m² de stock. C'est trois fois moins que ce qu'il faudrait ! Nous allons pré-commercialiser en 2022 les programmes prévus en livraison 2023 et 2024, mais les entreprises devront attendre un an ! Beaucoup de programmes sont en cours de réalisation qui porteront à 50 000 le nombre de m² neufs livrés en 2023 et 54 000 en 2024. Sachant qu'il faut rajouter à cela les programmes déjà commercialisés comme « Prism » (4 600 m²) ou « Le Leyel » (9 500 m²) qui ne sont pas comptabilisés dans ces prévisions. 2023 et 2024 devraient donc renouer avec la normalité du marché qui s'établit entre 40 et 50 000m²/an sur la Métropole de Montpellier.

La production tertiaire est très importante pour l'industrie du bâtiment de la région.

Impulse : Cette pénurie annoncée de bureaux en 2022 va-t-elle être synonyme d'une augmentation des prix ?

Michel Peinado : En 2022, les prix devraient augmenter mais de manière raisonnable. Sur le marché du neuf, c'est plus la qualité des programmes qui fait progresser les prix que le manque d'offres. Sur le marché de seconde main, on constate néanmoins une flambée des prix des bâtiments indépendants, produits très recherchés.

Impulse : Comment se comporte le marché des locaux d'activités sur la Métropole de Montpellier ?

Michel Peinado : Sur ce segment de marché, les résultats sont tout à fait différents. Il s'agit d'un marché très difficile où nous manquons toujours d'offre et cela ne va pas aller en s'améliorant ! Tout se loue et se vend bien au-dessus de la réelle valeur des produits car il manque de foncier et de parc d'activités mutualisés. Il y a des micro projets, mais ils sont loin d'être suffisant pour satisfaire la demande. Deux opérations privées sont attendues « comme le messie » sur l'ouest de la Métropole, à Saint-Jean-de-Védas et Vendargues. Les surfaces seront assez importantes, mais rien ne sera fait avant 2023 et 2024. Il faudrait trouver des solutions pour satisfaire les entreprises, mais si on ne veut plus imperméabiliser un seul m², cela risque d'être difficile ! ■

Impulse immo



Que vous ayez des envies d'Andalousie, de Toscane, de Californie, d'Amsterdam ou de Connemara...Osez Narbonne ! L'office de tourisme ne lésine pas sur la communication. De fait, des taureaux qui paissent dans les champs alentours, en passant par les plages de sable blanc et leurs promenades empruntées par les rollers et autres joggers, le canal de la Robine et ses berges que l'on peut parcourir à bicyclette, ou encore le Pont des Marchands qui rappelle le Ponte Vecchio florentin et enfin, les landes humides avoisnantes... Narbonne cité aux mille visages et les communes diverses et variées qui l'entourent, sont un carrefour incontournable du sud de la France ! Autant d'atouts qui font la part belle au marché immobilier local.





> TERRES BOERALES - NARBONNE - GROUPE SM



> BOTANIK NARBONNE - GROUPE SM

UN INVESTISSEMENT PATRIMONIAL

Exclue de la zone B1 en 2019, Narbonne, à l'instar de sa voisine Béziers, n'est plus le bon filon pour les investisseurs « Pinel » et ce, au détriment du marché locatif qui en pâtit. Les promoteurs se concentrent donc sur la résidence principale et si investissement il y a, il est d'ordre patrimonial.

Exemples : les différentes opérations réalisées par SM au bord du Canal de la Robine, « les Berges de la Robine » dont la résidence « Blanc Vendôme » (39 logements) qui sera livrée cet été et « Terre Boréale » (79 logements) dont la commercialisation vient de débiter. « Il s'agit réellement d'un emplacement de choix. » se félicite Julien Sangalli, directeur général du Groupe SM. « Blanc Vendôme est en effet serti d'un écrin de verdure niché entre la résidence Nymphéum, le premier opus du quartier des Berges de la Robine et le Musée Régional NarboVia. Cet éco-quartier bénéficie de vues imprenables sur le Musée de la Romanité, la Cathédrale Saint-Just et d'une proximité immédiate avec les berges du canal. » Rien d'étonnant à ce que le Groupe SM ait décidé d'installer ici son futur espace de vente et de délocaliser une partie de ses bureaux. SM réalise également en bordure du canal et à proximité de l'écluse du moulin du Gua, et le centre-ville, la résidence « Botanik » (49 appartements du T2 au T4). « Ici, tout a été pensé pour favoriser le partage, l'échange et le respect de l'environnement. » La vie de la résidence s'articule autour des jardins potagers partagés arrosés grâce à la récupération des eaux pluviales. « Beaucoup d'acquéreurs d'une résidence principale et en particulier les primo-accédants, apprécient particulièrement cette démarche de jardin partagé, surtout depuis le début de la pandémie et les expériences de confinement. C'est un plus qui nous permet de satisfaire la clientèle en résidence principale et faciliter l'échange et l'entraide entre résidents. » Commente Julien Sangalli.

LA DEMANDE EST AU RENDEZ-VOUS

Le besoin en logement à Narbonne est évident. « La demande est au rendez-vous. Le marché est réactif et équilibré. » Commente Clémence Peyrot, consultante senior chez Adéquation et référente territoriale Occitanie. « Il s'est vendu près de 200 logements neufs en 2021 sur le Grand Narbonne. C'est déjà bien. Si le zonage était encore en B1, ce serait encore mieux ! Le niveau de ventes serait bien sûr bien plus important avec une clientèle d'investisseurs Pinel. Le marché investisseur est aujourd'hui essentiellement porté par le marché immobilier ancien qui bénéficie d'un bon rapport locatif et par quelques investisseurs patrimoniaux. A cet égard, la promotion immobilière subit la concurrence de la maison individuelle dans l'ancien et du lotissement. »

L'activité de la promotion immobilière sur le Grand Narbonne (37 communes), si elle est dynamique (les ventes nettes ont augmenté de 50 % en 2021 par rapport à 2020) n'en reste donc pas moins limitée. Selon les données publiées par Adéquation, 251 logements ont été mis en commercialisation en 2021 sur l'ensemble des communes de la communauté d'agglomération. C'est assez peu mais tout de même 165 % de plus qu'en 2020 (188 logements).

> VOILES BLANCHES - LEUCATE - GROUPE SM



LEUCATE SOIGNE SON PORT

Si la commune de Narbonne est partie prenante pour 67 % de ces résultats (128 ventes nettes), les communes alentours et notamment celles qui bordent la méditerranée ne sont pas en reste. Là aussi, le Groupe SM est omniprésent. Notamment à Leucate avec 2 programmes, « Agora » (15 logements et des commerces) sur la place centrale du port et « Les Voiles Blanches » (126 logements) en co-promotion avec le Groupe Angelotti. Cette dernière opération est signée par l'architecte et designer de renommée internationale Jean-Michel Wilmotte et se dresse fièrement comme

la proue d'un navire. Les appartements bénéficieront d'une vue imprenable sur les quais et la Méditerranée. Ce nouveau quartier prendra vie au beau milieu du port de plaisance de Leucate, où se tiennent le marché, la criée, les commerces, les restaurants avec la plage à moins de 500 m. La « Floride du Languedoc », comme la présentait la Mission Racine dans les années 60 a toujours le vent en poupe. « La mairie de Leucate est proactive dans le développement de la station et œuvre pour redynamiser le port. », commente le directeur général du Groupe SM.

GRUISSAN : NAISSANCE D'UN ÉCO-QUARTIER

On connaît Gruissan pour ses chalets sur pilotis qui furent jadis sous les feux des projecteurs du cinéma, ses ruelles circulaires du vieux village, et plus récemment ses LodgeBoats, expérience jusqu'ici unique en France. Aujourd'hui, Gruissan poursuit la dynamisation de la ville avec l'aménagement du quartier de « La Sagne » confié au Groupe SM (mandataire), GGL et NGE. Au programme de cet EcoQuartier : 800 nouveaux logements (dont 40 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables), dont la phase de commercialisation n'a pas encore débuté (aménagement prévu sur 10 ans). Objectifs principaux affichés : dynamisation de la démographie, réponse aux besoins en logements (pour notamment retenir les jeunes générations) et amélioration de l'offre touristique. Le tout grâce à un aménagement économiquement viable et exemplaire du point de vue de l'urbanisme. À travers l'aménagement de ce nouveau quartier, il tient à cœur à la municipalité de Gruissan de proposer une offre de logements variée tant par la mixité des formes urbaines (logements collectifs, groupements d'habitations, terrains à bâtir...) que par leurs destinations (logements conventionnés, de tourisme, résidences principales, secondaires, primo accession, etc.). « Le cabinet Garcia-Diaz a conçu le plan de masse de la ZAC en vue de l'obtention de la labellisation « Eco quartier Ministère », c'est-à-dire de manière très organique, en masquant les véhicules au maximum, en multipliant les modalités de déplacement (pistes cyclables, piétons, voiries partagées...), en conservant un maximum de puits, qui font l'histoire de la Sagne et tout cela après une concertation engagée entre les élus et les habitants depuis cinq années environ. » Développe Julien Sangalli. ■



DEFLANDRE
RÉSIDENCES & PROPRIÉTÉS

LANGUEDOC
Montpellier Sète
04 67 12 52 80
1 rue d'Albisson
34000 MONTPELLIER

PROVENCE
Avignon Nîmes
04 90 14 09 03
73 rue Joseph Vernet
84000 AVIGNON
contact@agence-deflandre.com

www.agence-deflandre.com

MAISONS DE CARACTÈRE | APPARTEMENTS ET VILLAS DE STANDING | PROGRAMMES NEUFS



La Grande Motte est sortie des sables il y a 50 ans. Là, où tout n'était que marécages, Jean Balladur, architecte de génie a su inventer une ville à l'architecture innovante, singulière et audacieuse. Ses bâtiments en forme de pyramides font d'elle l'une des villes les plus atypiques et reconnaissables de France et la première à être labellisée Patrimoine du XX^{ème} siècle (en 2010). Il aura fallu 30 ans pour construire la ville dans son intégralité, le projet d'une vie. Un projet qui se poursuit aujourd'hui avec quelques nouvelles réalisations, certaines réhabilitations et le projet de Ville Port porté par la Ville.



> PROJET DE REAMENAGEMENT
DU QUAI POMPIDOU
À LA GRANDE MOTTE



PROJET VILLE PORT : UNE LENTE MUTATION

L'Or Aménagement intervient depuis déjà plusieurs années, aux côtés de la Ville, dans le pilotage de ce vaste projet dénommé « ville Port » et veille, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, à en assurer la cohérence globale. Une nouvelle étape a été franchie avec l'attribution fin 2021, d'une concession d'une durée de 12 ans, pour l'aménagement des secteurs avenue Robert Fages, esplanade Baumel, et secteur dit de la « Colline » qui accueillera à terme 480 logements, dont 1 sur 2 sera proposé à prix maîtrisé. Frédérique Saury, directrice générale déléguée de l'Or Aménagement nous présente ce projet « qui relie le levant et le couchant, la partie masculine de la ville, par ses pyramides droites, angulaires, érigées, et la partie féminine avec des bâtiments aux formes courbes, douces, mariées avec le végétal. A l'origine, il s'agissait uniquement d'une extension portuaire qui a muté petit à petit vers un projet de requalification urbaine avec plusieurs composantes : espaces publics, aménagement portuaire, équipement publics, relocalisation économique et construction de logements. »

LANCEMENT DE LA CONSULTATION POUR LES LOGEMENTS FIN 2024

Le projet Ville Port se décline en 4 grands axes forts. Premier axe : l'extension du port, avec la création de 400 nouveaux anneaux répartis sur deux bassins créés au nord et au sud de la presqu'île Baumel agrandie. Deuxième axe : la requalification des quais et espaces publics périphériques permettant notamment de relier les quartiers du Levant et du Couchant. Troisième axe : l'extension de la presqu'île Baumel pour accueillir les entreprises du nautisme, déplacées depuis l'actuelle zone technique vers une halle nautique d'environ 16 000 m² et la construction d'un pôle nautique d'environ 1 800 m² dédié à l'accueil de l'école de voile, le Yacht Club, le Centre d'Entraînement Méditerranée, les sanitaires plaisanciers. Dernier axe, plus particulièrement consacré au logement : La « Colline », qui accueillera à terme 480 logements, des commerces relocalisés et des entreprises et sera créée en lieu et place de l'actuelle zone technique qui accueille les entreprises du nautisme. A propos de ce dernier axe, Frédérique Saury relève « le manque de logements sociaux sur la commune ». « Un logement sur deux sera à prix maîtrisé (social et abordable) et les deux tiers seront des grands logements. » Reste qu'il s'agit là d'un projet à long terme et que les promoteurs vont devoir patienter encore un peu. « Nous démolirons l'ancienne zone technique au printemps 2026 et la construction des logements devrait débuter au troisième trimestre 2026. Sachant que nous lancerons les consultations auprès des promoteurs immobiliers fin 2024/début 2025. »

« COBÁ », UNE RÉSIDENCE HAUT DE GAMME À 400 M DE LA PLAGE DU COUCHANT

En attendant de voir ce projet sortir de terre, les promoteurs immobiliers ne restent pas inactifs, même si les opérations se comptent sur les doigts d'une main. Dans le quartier du Couchant, à 400 m de la plage, Cogedim réalise « Cobá » composée de quatre pyramides de différentes hauteurs, du R+3 au R+8. Un panorama exceptionnel sera offert aux habitants qui auront à la fois la vue sur les étangs et le littoral méditerranéen (Architecte BPA). Pour Nicolas Ceysson, Directeur régional d'Altea Cogedim LR, « cette opération marque une transition entre les premières réalisations qui datent des années 70, avec un nombre important de studios construits et la demande actuelle. Les 87 appartements, du type 3 au type 5, dont les deux tiers sont traversants, proposent des surfaces généreuses et des terrasses jusqu'à 130 m². »

Cet ensemble immobilier mixte, sera également composé d'un pôle commercial (pharmacie, boulangerie, salon de coiffure, tabac, restaurants et boutiques...) et d'un pôle médical (médecins, infirmiers et kinés). Le directeur régional se félicite du succès de la commercialisation qui a été lancée mi juin 2021. « 60 % du programme a été réservé en 6 mois. Les travaux ont démarré début janvier 2022, pour une livraison en deux temps : printemps 2023 pour les commerces et fin d'année 2023 pour la partie logements. »

> LA GRANDE MOTTE- COBA COGEDIM 2



© La Fabrique



> NYMPHEA LA GRANDE MOTTE - GROUPE ANGELOTTI



LE PROJET VILLE-PORT EN QUELQUES CHIFFRES

400 nouveaux anneaux créés
= **3^{ème}** port d'Occitanie

1,3 ha de surface désimperméabilisée
344 arbres plantés

2 ha redonnés aux piétons
et cyclistes

480 logements
1 sur 2 à prix maîtrisé
et **70 %** de grands
logements

À terme, **1100 emplois générés**
par le projet (emplois directs,
indirects et induits)

Entreprises du nautisme :
42 M€ de CA
10 % du CA de l'industrie nautique
régionale 320 emplois à horizon
2026

UNE OFFRE TRÈS LIMITÉE

Toujours dans le quartier du Couchant, Angelotti Promotion réhabilite l'hôtel Acropolis, situé Allée d'Athènes et fermé depuis deux saisons. Ici le promoteur livrera au deuxième trimestre 2023, une résidence de tourisme « Nymphéa ». L'architecture typique de l'ancien hôtel, toute en courbes et contre-courbes est entièrement conservée et mise en valeur. « Nymphéa » propose 18 unités d'hébergement touristique, de 32 à 71 m², accueillant de 2 à 6 couchages.

À l'opposé de la ville, en bordure du Vidourle et de l'étang du Ponant, Kaufman & Broad, réalise « Pure », une résidence à l'architecture organique, imaginée par l'architecte François Fontès. L'agencement intérieur des 44 appartements et leurs prestations sont étudiés avec la même exigence que l'architecture de la résidence. « Nous avons conçu une résidence avec une mixité de logements (abordables, sociaux et libres) afin de s'adapter aux différents parcours résidentiels et de proposer une vie à l'année. La Grande Motte est très prisée et il nous fallait créer des logements qui répondent à toutes les demandes. » Explique Julien Eybalin, Directeur de l'Agence LR qui livrera ce programme en septembre 2022.

Peu de réalisations pour l'instant à la Grande Motte qui dispose d'« un marché réactif lorsqu'il y a une offre. » Analyse Clémence Peyrot, Consultante senior et Référente territoriale Occitanie chez Adéquation. « Effet induit : les prix sont très élevés. Il étaient à moins de 7 000€ le m² habitable en 2019/2020 et atteignent 8 000€ depuis un an. Nous sommes ici parmi les prix les plus élevés de l'observatoire en Languedoc-Roussillon... » ■

« MIND » : QUAND L'AVENIR S'INSPIRE DU PASSÉ

NG promotion a livré en 2021, « Mind Luxury Resort » en front de mer et en lieu et place de l'ancien Casino. Une réalisation remarquable signée de l'architecte Roch Marquès et mise en lumières par Yann Kersalé, dans l'esprit de l'œuvre du Maître, Jean Balladur. Pour Roch Marquès, « Mind », c'est plus que l'esprit de la Grande Motte, « c'est aussi un symbole, car le socle du bâtiment rappelle celui des pyramides, les parois étant inclinées. » Cédric Gonzalès, Président de NG Promotion confirme l'identité de cette réalisation. « Ce projet est très axé sur l'esprit de la Grande Motte. Il n'aurait pas de sens ailleurs. C'est à la fois un projet mixte d'un promoteur privé et un projet de requalification du lido et d'une place en bord de mer. La résidence devient l'épicentre de ce renouveau. »

Piscine en roof top, espaces privés partagés, patios végétalisés, prestation haut de gamme, détails « instagrammables »... Tout est fait à « Mind » pour le plaisir des yeux et celui des habitants !

© Guilhem Canal





LA RÉGION DE PERPIGNAN NOUVEAU RENDEZ-VOUS DES PROMOTEURS ET INVESTISSEURS

Entre montagnes, ville et plages, à deux pas de l'Espagne, Perpignan occupe une position géographiquement stratégique. Un atout qui rajouté aux 300 jours d'ensoleillement par an, font de la belle catalane et de ses communes alentours, un carrefour immobilier important où résidences principales, résidences secondaires et investissement locatif contribuent au dynamisme du marché local. Un marché qui attirent les promoteurs venus des autres départements d'Occitanie, voire même de plus loin ! Et si Perpignan, à l'instar de sa gare et comme le proclamait Dali, était « le centre du monde » (immobilier) ?

UN MARCHÉ INVESTISSEUR DYNAMIQUE

Les avis sont unanimes : le marché immobilier de Perpignan et sa région est porteur ! Clémence Peyrot est consultante senior et référente territoriale Occitanie chez Adequation, cabinet de conseil qui analyse et observe en permanence les marchés de la promotion immobilière en Occitanie. Pour elle, « le marché immobilier fonctionne bien. La Ville de Perpignan représente la moitié de l'activité de la promotion immobilière de la communauté urbaine. Il s'agit d'un marché réactif et qui offre une bonne rentabilité locative. »

Rappelons que la ville de Perpignan et certaines communes de la communauté sont classées en zone B1 du dispositif Pinel (Canet-en-Roussillon, Le Barcarès, Saint-Laurent de la Salanque et Villeneuve-la-Raho), ce qui en fait un atout fort appréciable et de nature à attirer les investisseurs qui représentent 70 à 80 % des acquisitions dans le neuf. D'autant que « le marché locatif n'est pas saturé, même s'il convient d'être prudent », analyse Clémence Peyrot. Un constat partagé par Xavier Bringer, directeur général de M&A. « Nous venons de livrer un résidence de 32 logements, « Bassa Nova ». Nous pensions que le dynamisme de la communauté urbaine était plutôt focalisé sur la côte. Il n'en n'est rien.

Nous avons écoulé les logements en à peine plus d'un an et aujourd'hui la demande locative, que nous constatons en tant que gestionnaire et syndic, est parfaitement au rendez-vous. Forts de cette expérience, nous allons lancer sans appréhension aucune et d'ici six mois, une nouvelle tranche ! » Catherine Fondeville, directrice d'Agir Promotion partage cette opinion : « le marché locatif n'est pas très élevé en prix moyen (9,50€ le m² habitable) mais l'activité demeure stable. »

UN MARCHÉ QUI ATTIRE LES PROMOTEURS EXTÉRIEURS

Alors construire à Perpignan, est-ce une bonne expérience ? Le directeur de M&A semble convaincu. « Nous sommes satisfaits de ce premier programme. Ici, il faut savoir rester bien calibré en volume de logements. Pour « Bassa Nova », nous avons joué sur la qualité (éclairage naturel des couloirs, par exemple) tout en pratiquant des prix légèrement en dessous du marché (3 000€ m² habitable hors parking). A Perpignan, il ne faut pas considérer le plafond Pinel comme une réalité et travailler au départ sur un prix de foncier réduit. Le marché est plus facile qu'à Montpellier. Reste à éviter la surenchère ! ».

Icade est bien implanté sur Perpignan avec une agence de 11 salariés et dispose aujourd'hui de quatre opérations en construction sur la ville de Perpignan : « Port Lligat » à proximité de la gare qui sera livré au printemps 2022, dont les 50 logements sont quasiment tous vendus et majoritairement à des investisseurs. « Le Cottage », réalisé en co-promotion avec GGL (84 logements) à proximité du cœur de ville et livré également au printemps 2022. Autres co-promotion, avec Urbat, cette fois, : « Le Chenanson » (97 logements) et « Le Chevignon » (101 logements) qui font suite à un concours remporté par les deux promoteurs il y a plus de 10 ans dans le quartier « Mas Rous ». Daniel Parra-Bruguère qui dirige Icade à Perpignan se félicite de la dynamique de ce marché, tout en regrettant les quelques changements actuels. « Depuis un an ou deux, nous voyons arriver sur la région de Perpignan de nombreux promoteurs venus de Toulouse et Montpellier où le foncier se raréfie. Il faut savoir que la région de Perpignan représente un potentiel de vente de 800 logements environ par an. Il s'agit d'un petit marché où le foncier disponible est de plus en plus rare et que nous allons devoir partager en 50 parts au lieu de 15 ! »

Autre promoteur perpignanais à constater la venue de promoteurs d'autres horizons : Agir Promotion. « Perpignan est aujourd'hui un marché de report des promoteurs qui ne trouvent pas de terrains à Montpellier ou sur le Pays Basque. C'est bien là le signe que notre marché est porteur ! » Analyse Catherine Fondeville. Agir Promotion réalise actuellement une petite opération de 14 logements à proximité du Palais des Rois de Majorque « le 38 ». « Nous sommes en attente de plusieurs permis sur la ville. Il y a une volonté évidente de la Ville de dé-densifier, comme dans de nombreuses villes de l'arc méditerranéen. On observe une prolongation des délais d'obtention des permis de construire... »

UNE MAJORITÉ D'INVESTISSEURS

Promoteur régional également bien implanté sur Perpignan, Urbat, réalise actuellement plusieurs opérations. « En 2021, nous avons réalisé 116 ventes sur la communauté urbaine de Perpignan soit environ 1/3 de l'activité. – Précise Arnaud Lopez, directeur d'agence Occitanie Méditerranée. – Nous avons trois permis de construire en cours sur le « Serrat d'en-Vaquer » de 30 à 35 logements chacun. : « Le Jaspe », « Le Grenat » et « L'Agathe ». Les investisseurs sont majoritaires sur toutes nos opérations. Des investisseurs qui viennent de partout car nous commercialisons essentiellement avec des réseaux. Les T2 se vendent 160 à 170 000 l'unité. C'est l'une des raisons de l'attractivité de ce marché, car vous ne trouvez pas des prix identiques sur tout l'arc méditerranéen ! »

Tout comme Icade, promoteur national qui dispose d'une agence à Perpignan, Bouygues Immobilier et Kaufman & Broad possèdent un ancrage en Roussillon depuis plusieurs années. Bouygues réalise actuellement au moins deux opérations comme le détaille Sébastien Robert, directeur d'agence Languedoc-Roussillon. « Nous terminons actuellement la commercialisation du « Domaine du Sud » (62 logements), chemin du Mas Passama dans le secteur Catalunya au sud de Perpignan. Dans ce même secteur de renouvellement urbain, nous venons de démarrer les travaux de la résidence « Alba » (39 logements).

La commercialisation dans ce secteur se déroule rapidement car l'offre est pour l'instant inexistante. Nous vendons en résidence principale à des acquéreurs de Perpignan et de la proche région et à des investisseurs. » Kaufman & Broad privilégie aussi les implantations locales et les villes secondaires. Le promoteur national a acquis des bureaux en plein cœur de ville de Perpignan où il est implanté depuis 5 ans, précise Julien Eybalin, directeur d'agence Languedoc-Roussillon. « Nous venons de livrer les 67 logements de notre opération « Les Impressionnistes » dans le Sud de Perpignan et réalisons plusieurs opérations sur le littoral. Récemment, nous avons également livré 64 logements sur l'opération « La Marenda » à Argelès-sur-Mer et 30 logements sont actuellement en cours de construction sur l'opération « Kanedo » à Canet Plage. » Pour Julien Eybalin, « le Littoral des Pyrénées Orientales attire de plus en plus d'acquéreurs, désireux de vivre au bord de la Méditerranée, au sein d'un paysage préservé. C'est un marché complémentaire, pour les ménages ne disposant pas des capacités financières pour acquérir un même logement sur le Littoral Héraultais. Avec la crise sanitaire, nous assistons également à l'arrivée d'une nouvelle clientèle désireuse de vivre dans un cadre naturel, verdoyant, moins urbain tout en restant proche de l'ensemble des infrastructures. »



> ALBA - PERPIGNAN - BOUYGUES IMMOBILIER

DES COMMUNES ALENTOURS TRÈS ACTIVES.

La Méditerranée exerce en effet un attrait important dont bénéficient certaines villes de la région de Perpignan. « De la même manière que Montpellier, des communes comme Perpignan, Saint-Cyprien ou Argelès freinent l'urbanisation. Ces communes privilégient aujourd'hui le logement social et les grandes surfaces. » Analyse le directeur d'agence LR de Bouygues Immobilier qui commercialise à Argelès « Carré Mer », une résidence de 38 logements à 800m de la plage et deux autres opérations en cours de construction à Saint-Cyprien (54 logements). « Saint-Cyprien est un excellent marché pour la résidence secondaire qui attire notamment les seniors qui n'ont pas les moyens de s'offrir un appartement à Nice ! D'autres opérations sont à venir dans le même secteur. » Tout comme Argelès et Saint-Cyprien, Canet et Villeneuve-la-Raho sont situées en zone B1 du dispositif Pinel ce qui permet à ces communes d'attirer aussi bien les acquéreurs en résidence principale qu'en résidence secondaire ou en investissement locatif. Ce panel complet semble bien leur réussir, ces marchés restant très actifs. Bouygues Immobilier vient de livrer à Villeneuve-la-Raho, une résidence haut de gamme de 24 logements « Bella Vista » qui s'est écoulée essentiellement en résidences principales et secondaires. Le Groupe SM et le Groupe Angelotti construisent actuellement « Côté Lac » (85 appartements), une résidence seniors dotée de services et d'un concierge-animateur. « Tous les logements sont adaptés PMR. La résidence dispose d'une salle de restaurant d'une cuisine permettant de réchauffer des plats, d'une bibliothèque, d'une conciergerie 24h/24h, etc. » – commente Julien Sangalli, directeur général du Groupe SM. La municipalité de Villeneuve-la-Raho souhaitait une résidence seniors, raconte Frédéric Lanneau, directeur commercial chez Angelotti Promotion. « Nous avons monté cette opération en collaboration avec la Ville. L'Agence du Soleil qui est implantée à Narbonne en sera le syndic et a également collaboré au montage. Les appartements s'adressent à des personnes de plus de 55 ans qu'elles soient propriétaires ou locataires. »



© Golem

> BLEU EDEN - CANET - GROUPE ANGELOTTI

CANET-EN-ROUSSILLON, VILLE BALNÉAIRE

Les axes de développement pour Canet-en-Roussillon sont tous destinés à répondre à une ambition bien précise qui est de faire de Canet une véritable ville touristique à l'année, et d'effacer le statut de station balnéaire estivale. La municipalité œuvre pour le développement démographique de la commune, une plus grande offre de services publics et privés et la mise en œuvre de grands projets améliorant le quotidien des habitants. Objectif : faire bénéficier la commune de tous les atouts d'une ville de taille supérieure sans en avoir les désagréments. Objectif atteint, selon Daniel Parra-Bruguières « Canet attire de plus en plus une population qui travaille à Perpignan. Grâce à la voie rapide, on peut rejoindre Perpignan en 10 mn. Aujourd'hui les prix atteignent 6 000€ le m² habitable avec un différentiel de +40 % pour une vue mer ! » Moreau Invest et le Groupe Angelotti ont investi depuis plusieurs années, déplacer « le port de Canet » avec l'aménagement de la ZAC HQE « Port Alizée » qui se fait en tranches successives. Aujourd'hui et dans le cadre de ce projet, les promoteurs commercialisent « Bleu Eden » (76 logements) qui sera livré au troisième trimestre 2023 et « Bleu Odyssée » (101 logements) dont la livraison se fera en deux étapes (printemps et automne 2022).

La région de Perpignan offre un marché qui fait l'unanimité de ses protagonistes et ne cesse de recruter de nouveaux acteurs... ■



LUNEL OSE SA MÉTAMORPHOSE

Lunel « ose sa métamorphose » et entreprend une nouvelle dynamique pour la ville. Le projet de la nouvelle municipalité vise à rouvrir les « maisons closes », celles qui ont les volets fermés, les immeubles désaffectés, les logements insalubres, finalement tout ce qui nuit à l'image de la Ville. Déjà la promotion immobilière investit les lieux et participe à la requalification du centre ville voulue par les élus et les habitants.

> VILLA BLANCHE - M&A

LA « VILLA BLANCHE » MARQUE LE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ENTRÉE DE VILLE

Aujourd'hui, deux projets majeurs portés par des promoteurs régionaux, M&A et Helenis, sont en cours de réalisation dans le centre-ville de Lunel. Point de départ commun : deux usines désaffectées. M&A vient de démolir une petite usine de pipes près des arènes. « Il s'agit de la première opération d'ensemble où nous maîtrisons la totalité des terrains », raconte le directeur général, Xavier Bringer. « Lunel dispose d'un marché immobilier particulièrement dynamique. Nous travaillons en étroite collaboration avec la municipalité qui fait beaucoup d'effort pour changer l'image du centre-ville. » Ici, M&A va réaliser « la Villa Blanche », une petite résidence de 30 logements, du T2 au T4, tous équipés de terrasses. L'architecture du bâtiment qui a été confiée à Philippe Sebbane, se décomposera en un socle de pierres naturelles sur lequel sera posé « un sucre blanc ». « Nous travaillons avec l'EPF Occitanie pour assurer des prix répondant à la demande du marché local et réaliser une opération de qualité. Nous souhaitons proposer à la Ville une certaine pérennité dans la construction du centre ancien. » Xavier Bringer croit beaucoup en ce marché pour lequel M&A nourrit d'autres projets. « Il est très important de porter une attention particulière au prix du foncier, sinon les promoteurs ne pourront pas répondre aux souhaits de la Ville. »

“Il s'agit de la première opération d'ensemble où nous maîtrisons la totalité des terrains”

UN MARCHÉ SENSIBLE

L'appétence de la clientèle pour ce marché qui offre un exceptionnel rapport qualité-prix en plein centre et dans une ville qui occupe une position stratégique entre Nîmes et Montpellier est bel et bien réelle. Reste à maîtriser l'appétence des promoteurs immobiliers compte tenu d'une profondeur de marché toute relative ...

Clémence Peyrot, constate « un réel report potentiel du marché de la promotion immobilière en manque de foncier sur Montpellier. » Pour la Consultante senior et référente territoriale Occitanie chez Adéquation, « Il s'agit ici d'un secteur d'opportunité, qui témoigne d'un besoin confirmé.

Il convient de rester vigilant à la manière dont on alimente ce marché, compte tenu de sa capacité d'absorption et du risque d'une augmentation des prix qui serait décorrélée de la demande locale » A suivre !

« LA MANUFACTURE » : UN QUARTIER IDÉALEMENT PLACÉ

Jean-François Gapillout, Directeur Général d'Helenis (Groupe GGL) croit également beaucoup dans l'avenir du marché immobilier lunellois. « Loin d'être un marché d'opportunité, la ville de Lunel a un réel potentiel. A mi-chemin entre Lunel et Montpellier, sa gare voit transiter 1,2 million de voyageurs par an. » De fait, l'aménagement du quartier de « la Manufacture » par le Groupe GGL Helenis est le fruit d'un travail sur le long terme avec la ville de Lunel. Un emplacement de choix, contre le pôle d'échanges multi-modal à l'arrière de la gare, en lieu et place d'anciens locaux de la SNCF, à 15 mn en train de la gare Saint-Roch de Montpellier et de la gare de Nîmes, où 190 logements dont 57 logements sociaux seront réalisés. « Nous lançons la commercialisation des premiers bâtiments de « La Manufacture » au printemps 2022 (architecte : Philippe Rubio). Ici tous les logements ont un système de chauffage géothermique et les deux tiers des logements seront des types 3 et 4 destinés à la résidence principale et familiale. » Annonce Jean-François Gapillout. « Nous nous adressons à une population qui souhaite vivre dans une petite ville dotée de tous les équipements et services, et qui veut éviter d'utiliser sa voiture pour aller travailler. Nous avons déjà une longue liste d'attente... »



> LA MANUFACTURE LUNEL HELENIS-GROUPE GGL



POUR UN LUNEL AMBITIEUX ET RAYONNANT

—*Véronique Michel*—

Adjointe, déléguée à la stratégie urbaine,
au climat et à la transition écologique, ville de Lunel.

Au sein de la nouvelle équipe municipale de Lunel conduite par Pierre Soujol, Véronique Michel est adjointe, déléguée à la stratégie urbaine, au climat et à la transition écologique. Architecte de profession, elle est en charge du projet d'urbanisme « Lunel ose sa Métamorph'OSE ». Un important chantier de renouvellement urbain doté d'un engagement politique très fort. Rencontre.



© Ville de Lunel

Impulse : La Ville continue de poser les jalons de la métamorphose du centre. Un projet de longue haleine. Pouvez-vous nous en définir les contours ?

Véronique Michel : Le cœur de ville de Lunel a subi comme beaucoup de villes de taille moyenne partout en France, une paupérisation, une forte déperdition de l'attractivité commerciale et une dégradation du bâti importante. A travers notre volonté de métamorphose nous souhaitons faire rebattre le cœur de Lunel. Jusqu'à présent, nous avons une série de dispositifs mais pas de vision. Désormais nous avons une ambition partagée nourrit de nombreux outils (NPNRU, OPAH-RU, Action Cœur de Ville etc.). Trois axes vont conduire ce projet. Tout d'abord, l'habitat qui en est l'axe fort. Et là nous avons besoin du soutien du Privé dont les promoteurs immobiliers. Ensuite, la redynamisation des commerces du centre ville et enfin la reprise des espaces publics. Les locaux commerciaux situés sur les axes commerçants prioritaires seront conservés par la commune afin d'avoir la maîtrise de l'activité commerciale à venir.

Impulse : Concernant plus particulièrement l'habitat, comment comptez-vous procéder ?

Véronique Michel : Il s'agit là d'un vrai travail de dentellière. L'étude sur le centre ville est dense ! Nous procédons à des acquisitions via l'EPF Occitanie avec une possibilité de reprise ensuite par un opérateur. Dans l'hypercentre, on observe une vacance d'environ 7 %. Cela nous permet aujourd'hui de porter une politique volontariste d'accueil de CSP+ et également d'engager une action coercitive contre les propriétaires qui ne joueraient pas le jeu. Nous avons repéré deux grands îlots où la puissance de frappe doit être plus forte : les îlots « Libération », qui comprend la dernière portion de la rue de la Libération avant la rue Marx-Dormoy, et « Pharmacie », du nom de l'ancienne pharmacie Pignet. La Ville seule ne pouvait obtenir les résultats escomptés. Pour cela, nous avons déclenché des Opérations de Restauration Immobilière, un ambitieux plan de restauration des façades et, surtout, nous nous appuyons sur l'EPF qui possède la structure nécessaire pour nous accompagner. Chaque lot immobilier ciblé sera récupéré et

remis sur le marché avec un cahier des charges spécifique et contraignant. Nous apportons également une aide financière aux propriétaires qui veulent jouer le jeu. En quelque sorte, il s'agit d'un partenariat gagnant-gagnant... Sauf qu'en plus de la carotte, nous savons également user du bâton ! Autre axe d'intervention : le ravalement des façades qui fait partie d'une obligation inscrite dans le PLU et qui est subventionné jusqu'à 70 % du montant des travaux et qui concerne pour l'instant le cours Gabriel Péri et les rues situées autour de l'église.

Impulse : Metamorph'Ose est un projet d'envergure. Comment comptez-vous le mener à terme, financièrement et techniquement ?

Véronique Michel : En effet, c'est un projet pour lequel nous avons débloqué 53 millions d'euros d'aide sur 10 ans. Nous sommes allés chercher dans tous les dispositifs et il y en existe énormément. L'objectif est d'être le plus dense possible en projets portés sur le temps du mandat, mais nous savons que c'est un travail qui dépassera ce cadre temporel. La Ville met tous les moyens pour y arriver.

Il y a certains points de blocage, mais cela ne remet rien en cause. D'autre part, nous avons fait appel à l'Agence TER pour une mission d'Urbaniste-coordonateur. Cette agence française de renommée internationale (Pavillon de la France à Shangaï, axe sud de Bejing en Chine, « Canopia Urbana » à Barcelone... - NDLR-) conduite par Henri Bava travaille sur les espaces publics de la ville. 2022, sera l'année de la « libération », nom d'une rue de la ville qui a perdu sa centralité et sur lequel l'agence TER travaille en ce moment dans le cadre de l'établissement d'un plan guide global sur les espaces publics du centre ville.

Impulse : Comment les lunellois ont-ils accueilli ce projet ?

Véronique Michel : Les lunellois ont accueilli ce projet de manière positive dans l'ensemble. Lunel est la belle endormie qui se réveille et se secoue. Nous retrouvons un dynamisme, une force d'action et une vraie place au sein du territoire.

Impulse : Qu'attendez-vous des promoteurs immobiliers dans ce vaste projet de renouvellement urbain ?

Véronique Michel : Les promoteurs immobiliers s'étaient éloignés de Lunel pour différentes raisons.

La communication que nous avons mise en place a redonné une certaine confiance en Lunel qui est une ville moyenne profitant de nombreux atouts, équipements publics et scolaires, proximité de l'autoroute etc. La qualité de vie dont on bénéficie ici, parle à beaucoup. Sans les promoteurs, ce projet ne pourrait pas exister. D'autant que nous allons également reconstituer une offre de logements à l'extérieur du centre ancien. L'ambition de la Ville est d'orienter les promoteurs vers des projets alliant qualité de vie et qualité architecturale. Pour l'instant, tout se déroule conformément à nos souhaits. ■



© Ville de Lunel

➤ EXPOSITION CRACKING ART

“L’ambition de la Ville est d’orienter les promoteurs vers des projets alliant qualité de vie et qualité architecturale”

IL FAUT DE TOUT POUR FAIRE UNE VILLE

GGL_
FABRIQUE DE
TERRITOIRES VIVANTS

Par tous ses métiers, par toutes ses inspirations, GGL fait la ville, la modèle, la façonne, l'anime. Le groupe œuvre dans chaque projet à répondre au désir collectif d'une ville meilleure : plus humaine et végétale, plus fluide, heureuse et harmonieuse.

ggl-groupe.com

*La pierre naturelle
dans tous ses
états*

04 67 22 44 85

1 983 route du Mas Desport
34400 Lunel



04 67 45 60 32

58 rue des Pattes
34990 Juvignac



perles
de **PIERRES**
la pierre au naturel

Impulse actu



Les évènements DE LA FPI OCCITANIE MÉDITERRANÉE



LES AFTERWORKS

Le 20 septembre 2021, plus de 200 personnes ont participé au 4^{ème} afterwork de la FPI Occitanie Méditerranée, organisé à « La Serre » au pied du bâtiment iconique « L'Arbre Blanc » à Montpellier.

Un grand merci à tous nos partenaires :
Apave, Adéquation, Art et patrimoine
et Grdf.

LES PYRAMIDES D'ARGENT

La remise des Pyramides d'Argent 2021 a réuni, le 12 octobre 2021 près de 300 professionnels de l'acte de Bâtir au Mas de Saporta à Lattes en présence des élus.

Bravo à tous les lauréats !



Les Jardins de Sophia **CLINIQUE ALZHEIMER**

- HOSPITALISATION DE JOUR
- HOSPITALISATION TEMPORAIRE
- LONG SEJOUR

Etablissement sanitaire
certifié par la
Haute Autorité de Santé



SOIN DES **MALADIES NEURODÉGÉNÉRATIVES**



Qualité
de vie



Thérapies
Non
Médicamenteuses

- PERMANENCE MEDICALE 24H/24
- QUALITE DE VIE, ESPACE DE LIBERTE
- MEILLEUR ETABLISSEMENT 10/10
d'après le Guide de la dépendance
- TROPHÉE FHP QUALITÉ
Innovation et santé connectée
- LABELLISATION "HONNEUR ET PATRIE"
par la société des membres de la Légion d'Honneur

Les Jardins de Sophia
Clinique Alzheimer
Allée du Mas de Rochet
34170 Castelnau-le-Lez

Tél. 04 99 58 33 33

secretariat@jardinsdesophia.com
www.jardinsdesophia.com



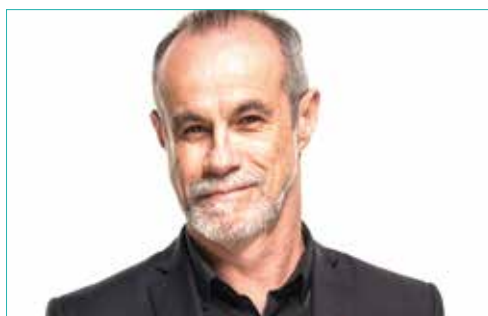
LES CONFÉRENCES

La crise sanitaire ne nous a permis d'organiser la cérémonie des vœux prévue le mardi 7 décembre 2021 à partir de 18h00 aux Grands Chais à Mauguio en présence d'un intervenant de marque : Carlos Moreno, Professeur des Universités, expert villes, territoires de demain, spécialiste du contrôle intelligent des systèmes complexes. La FPI OM regrette vivement ce contre temps, mais ce n'est que partie remise !



SAVE THE DATE :

La conférence en présence de Carlos Moreno est reportée au mardi 31 mai 2022 (même endroit, même heure) !



Carlos Moreno fait partie des visionnaires ayant apporté un regard nouveau sur les thématiques de la Ville Intelligente. Ses recherches le placent au cœur des thématiques de portée internationale, avec la « Ville Numérique et Durable », qu'il a formulée en 2006, aux avant-postes de la « Smart City », apparue en 2010, la dépassant ensuite avec la « Human Smart City » en 2012, « la Living City » en 2014 et la « Ville du Quart d'Heure » puis le « Territoire de la ½ Heure » en 2016.

L'ÉLÉGANCE EST UNE ÉVIDENCE,

Osez la différence



photos non contractuelles à caractère d'ambiance © aspe-studio

TDS PROMOTION, acteur local et créateur d'habitat de qualité depuis 15 ans, a su développer le souci de la perfection et le sens du détail pour chacune de ses résidences. Une philosophie devenue une garantie.

TDS
PROMOTION

04 67 20 05 05 - tds-promotion.com - 770 Avenue Alfred Sauvy - 34470 PEROLS



Syndic d'immeubles

MAB PLANCHON

c'est trois agences stratégiquement implantées entre terre et mer, elles sont situées sur un axe intégrant les différents piliers économiques et les pôles universitaires et commerciaux de la Métropole.



Le siège :
17, rue
Maguelone
Montpellier



Gestion locative
Transaction

MAB PLANCHON - UN CABINET À TAILLE HUMAINE



Tél. 04 67 66 04 33 | www.mab-planchon.com | syndic@mab-planchon.com

Construisons *demain*



« Al'Thau » : parfaite intégration à l'environnement

La résidence « Al' Thau » d'Arcade - VYV Promotion est implantée à quelques minutes du centre-ville de Sète, dans un quartier calme et verdoyant, au pied du Mont St Clair. C'est une opération qui a été pensée pour s'intégrer à un environnement complexe. En effet, le relief particulièrement prononcé a fortement orienté la volumétrie générale du projet. La volonté étant de présenter le maximum de facettes au soleil et d'offrir des vues exceptionnelles sur l'étang de Thau. La silhouette de l'opération, en gradins, répond parfaitement à cela. Ainsi, les 48 logements (dont 9 logements en locatif social et 12 logements PSLA) bénéficient chacun de larges terrasses. Enfin, notons que la résidence sera dotée d'escaliers « santé », afin de donner l'occasion aux habitants d'avoir une activité physique quotidienne.

♦ Architecte : Michel Caremolli. Livraison immédiate.

🌐 www.arcadepromotion.com



« Maona » : des appartements en autoconsommation d'énergie

Située au cœur de Vias, « Maona » est une résidence intimiste aux appartements spacieux et lumineux (38 logements du T1 au T3), tous prolongés d'un agréable extérieur. Elle propose notamment des T3 en autoconsommation d'énergie. Ces logements sont alimentés individuellement par des panneaux photovoltaïques installés en toiture : une électricité verte produite en circuit court et directement réinjectée, évitant les déperditions dues à l'acheminement. La consommation d'électricité est optimisée et ajustée en temps réel à la production grâce à Sweetom© by ANGELOTTI, une application domotique intégrée. Développée en partenariat avec la start-up perpignanaise FHE, cette solution intelligente et évolutive permet aussi de piloter de nombreuses autres fonctionnalités (chauffage, prises multimédia, éclairages, volets roulants...).

♦ Architectes : Carla Gatepaille (Montpellier)

♦ Livraison : 4^{ème} trimestre 2023

🌐 www.angelotti.fr



« Central Station » : un cadre vie calme et privilégié

« Central Station » est réalisé en co-promotion par 2A Promotion et Bacotec. Il s'agit d'un programme de 62 logements du 2 au 5 pièces, dont 44 en accession libre, situé avenue de l'Industrie à Marseillan, à 300 mètres du centre-ville et de ses commerces. Agrémentée d'un cœur d'îlot généreusement paysagé, « Central Station » propose un choix d'habitat adapté aux nouveaux modes de vie. La résidence est idéalement située, et permet de rejoindre le centre-ville, les écoles, les commerces et le port en quelques pas. Lieu de vie entièrement clôturé et sécurisé, « Central Station » bénéficie d'une atmosphère paisible et privilégiée. Grâce à une box connectée, les résidents peuvent piloter leur logement du bout des doigts et réguler confort et sécurité : volets roulants, chauffage, éclairage, alarme, caméras. Chaque logement bénéficie d'une large terrasse.

♦ Architectes : Antoine Jean et Paula Causanilles de l'Atelier AJA (Montpellier).

♦ Livraison : fin 2023.

🌐 www.bacotec.com



« Carré Renaissance », une parenthèse verte au cœur de la ville

« Carré Renaissance » réalisé en co-promotion par Bouygues Immobilier et Vinci Immobilier, se situe au sud du quartier de la Restanque à Montpellier, proche des plages, à deux pas de la desserte A 709 et à seulement 10 minutes du centre-ville. L'ancien quartier industriel de la Restanque est entré dans une nouvelle ère. À cette adresse se prépare l'avenir avec un nouvel écoquartier qui vise la neutralité carbone. Ce quartier est composé de grands îlots végétalisés dont « Carré Renaissance » est la parfaite illustration. Situé sur le Domaine de Pascalet, un ancien domaine privé, le Carré Renaissance abrite quatre belles résidences à taille humaine totalisant 220 logements dans la partie la plus arborée et la plus méridionale de ce nouvel écoquartier. Ces résidences verront le jour dans un vaste écrin végétal réunissant un bois classé et un nouvel aménagement paysager dans une harmonieuse continuité.

♦ Architecte : NBJ (Bat A - Jonquille) et EXO7 (Bat B - Camélia)

♦ Livraison : 2^{ème} trimestre 2024 des bâtiments A (Jonquille) et B (Camélia)

🌐 www.vinci-immobilier.com

🌐 www.bouygues-immobilier.com





« Villas Sépia » : des maisons d'architecte, modernes et chaleureuses

Claude Rizzon Promotion propose à Baillargues, quartier Georges Bizet (situé au nord du Village), les « Villas Sépia », un ensemble de 7 villas individuelles contemporaines. Sur des terrains allant de 170 à 290 m², ces maisons T5 de 110 m² habitables sont composées d'un bel espace de vie au rez-de-chaussée ainsi que d'une pièce à utilisation modulable. A l'étage, elles disposent de trois belles chambres et d'une salle de bain. Ces maisons modernes et très chaleureuses, bénéficient de prestations de très belle qualité (chauffage par pompe à chaleur) et de la mise en œuvre dans la tradition du savoir-faire de Maisons Claude Rizzon.

📍 Architecte : Emmanuelle Navarro (Montpellier)

📅 Livraison : 2^{ème} semestre 2022

🌐 www.maisonsclauderizzon.fr



« Le 730 », un immeuble de bureaux tout en naturel et modernité

Neo Promotion réalise un immeuble de bureaux « le 730 » à Saint Jean de Vedas. Cet immeuble de 1 000m² sur 2 niveaux se situe à proximité de la ZAC du Mas de Grille, dans le parc d'activités de Saint Jean de Vedas desservi par le tram et à proximité de l'autoroute. Des ganivelles en bois confèrent au bâtiment un aspect à la fois moderne et naturel. Des lots sont disponibles à partir de 65 m² jusqu'à 450 m² sur 1 niveau. Des places de stationnement sont prévues pour chaque lot.

📍 Architecte : Thomas Landemaine (Montpellier)

📅 Livraison : 4^{ème} trimestre 2023

🌐 www.neopromotion.fr

« Symphonie » : des jardins intimes et paysagers

Au sein du futur quartier Georges Bizet à Baillargues, Arcade-Vyv Promotion réalise « Symphonie ». Cette résidence de 25 logements du studio au T4, offre des extérieurs privatifs dont la plupart se déclinent en jardins intimes et végétalisés au rez-de-chaussée, ou en spacieuses terrasses et loggias idéalement orientées pour les étages supérieurs. Le parti pris architectural allie modernité des façades et luminosité naturelle des espaces grâce à ses garde-corps en verre et aux larges baies vitrées. Dernières opportunités en T3 et T4 à découvrir sur place en espace de vente.

- 📍 Architectes : Cabinet AMG Architecte (Montpellier)
- 📅 Livraison : 2^{ème} trimestre 2023

🌐 www.arcadepromotion.com



« Le Bois Perché », une silhouette futuriste et mystérieuse

A deux pas du cœur de village de Baillargues, « Le Bois Perché » d'Helenis propose 49 appartements du T2 au T4. La résidence affiche une silhouette futuriste et mystérieuse. La modernité de l'architecture s'exprime à travers ses jeux de volumes et ses façades blanches soulignées d'un parement de pierres. La finesse des détails et les garde-corps dentelés apportent un côté aérien à l'ensemble. Chaque appartement dispose de larges ouvertures permettant un apport de lumière au quotidien. Les terrasses sur pilotis, imaginées comme des vaisseaux, offrent de l'intimité pour contempler les nuits étoilées...

- 📍 Architecte : Philippe Bonon - A+ Architecture (Montpellier)
- 📅 Livraison : 1^{er} trimestre 2024

🌐 www.helenis.fr



Parc Industries Or Méditerranée (PIOM) : une localisation unique et attractive

« Le Parc Industries Or Méditerranée » (PIOM) à Mauguio, s'étend sur 4,6 hectares de foncier urbanisable. Il a pour vocation d'accueillir des entreprises à destination tertiaire, technologique, soft industrie et de services sur environ 30 000 m² de surface de plancher. L'approche d'Icade Promotion s'inscrit dans une cohérence globale de parc, tant en terme d'architecture que de services proposés aux entreprises. Les huit bâtiments seront conçus clefs en main à destination locative ou patrimoniale et proposés sur la base de cahiers des charges spécifiques à chaque entreprise. Un volet paysager qualitatif au cœur d'un environnement fortement végétalisé favorisera le bien-être des salariés du parc.

- Architectes : Archigroup (Montpellier)
- Livraison des derniers bâtiments : 2023-2024

 www.icade.fr



« Les Temps Modernes » où se côtoient deux concepts architecturaux distincts

FDI Promotion réalise rue du Lantissargues à Montpellier, « Les Temps Modernes », une opération de 140 Logements répartis sur 7 Bâtiments. Les 6 premiers bâtiments ont été conçus par l'atelier d'architecture Emmanuel Nebout (Montpellier), et le 7^{ème} par Brengues Le Pavéc Architectes (Montpellier). Placée sous le signe de l'art moderne, la résidence verra chacun de ses halls d'entrée et parties communes inspirés de l'œuvre d'un grand artiste de cette période de l'histoire de l'Art (Fin 19^{ème}/début 20^{ème} siècle). L'architecture bioclimatique est caractérisée par des lignes sobres et contemporaines, des façades rythmées de claustras et de persiennes amovibles. Cette architecture prend racine dans le passé industriel et artisanal du quartier des Prés d'Arènes.

- Architecte : E. Nebout (Montpellier) et Brengues Le Pavéc Architectes (Montpellier)
- Livraison : 3^{ème} trimestre 2024

 www.fdi-promotion.fr



« Les Jardins de Verchant » : la sérénité aux portes de Montpellier

Située à Castelnau le Lez, à deux pas du Domaine de Verchant et du centre-ville Montpelliérain, la résidence « Les Jardins de Verchant » réalisée par Les Villégiales et Crédit Agricole Immobilier, allie charme authentique, environnement naturel verdoyant et calme. Ici seront réalisés 148 appartements allant du studio au 5 pièces, bénéficiant pour la plupart, de séjours multi-expositions avec de grandes baies vitrées pour garantir un confort et une luminosité optimale. Equipé de panneaux photovoltaïques, le site se veut résolument moderne et fonctionnel pour répondre aux critères du « bien vivre et bien vieillir ». L'îlot central ouvre son jardin vers le parc de Verchant et de larges passages entre les immeubles assurent une continuité visuelle avec le domaine auquel le projet est adossé.

► Architectes : NBJ Architectes (Montpellier)
& BLP Associés (Bordeaux - Paris)
► Livraison : 2^{ème} semestre 2024

📱 www.villegiales.fr

📱 www.ca-immobilier.fr



« Eurêka Eco'up » : un immeuble de bureaux au bilan carbone exemplaire

Eiffage Immobilier Occitanie réalise sur l'îlot B3 de la ZAC Eurêka à Montpellier, un immeuble de bureaux de 3 877 m². Situé au cœur de la plus importante polarité économique de la Métropole, « Eurêka Eco up » offre une volumétrie creusée en son centre par un patio intérieur paysagé qui, avec les coursives, crée un lieu de vie et de déambulation architecturale à ciel ouvert. Le bâtiment se voit décollé du sol naturel afin d'accueillir un parking de 82 places ventilé, éclairé naturellement, et équipé de bornes électriques. Constituée de béton bas carbone et de murs à ossature bois, l'opération affiche un bilan carbone exemplaire.

► Architecte : 2A Design (Chartres de Bretagne – 35)
► Livraison : 2^{ème} trimestre 2023

📱 www.eiffage-immobilier-corporate.fr

« Ilot Bucolik » : expérimentation d'une ferme urbaine

« L'ilot Bucolik », réalisé par Marignan, est composé de 23 appartements du studio au 3 pièces. Cette résidence s'inscrit dans un ensemble de 3 îlots dont « Authentik », et « Artistik » et bénéficie d'un environnement intimiste au cœur de l'ancien îlot Vergne, Rue Adam de Craponne à Montpellier. Parfaitement orientée, la résidence à l'architecture sobre, élégante et contemporaine fera l'objet d'une expérimentation sur sa toiture afin d'y exploiter une ferme urbaine (potager urbain) uniquement accessible à l'exploitant.

- Architecte : François Roux - Imagine architecture (Montpellier)
- Livraison : 2^{ème} trimestre 2024

 www.marignan-immobilier.com



 Marignan




menard
SPÉCIALISTE DE L'AMÉLIORATION DES SOLS

Spécialiste des solutions de renforcement et amélioration des sols. Permet la réalisation de fondations superficielles classiques dans tous types de sols et pour tous types d'ouvrages.

Techniques courantes : Inclusions Rigides (CMC), Colonnes Ballastées, Compactage Dynamique, Vibro-Compactage, Drains verticaux, etc.

**Agence Occitanie : 18 Avenue du Champ de Mars
11100 Narbonne - 06 27 16 10 56**

"Vente et installation de tous types de clôtures, portails et portillons pour les professionnels et les particuliers"





**1 rue André Blondel
34 500 Béziers**

04 67 32 16 50

**accueil@technic-clotures.fr
www.technic-clotures.fr**




Piscines & spas

Depuis plus de 25 ans, HyméO met son savoir faire aux services de ses clients, à l'aide de 25 collaborateurs, nous avons réalisés plus de 3500 projets extérieurs : piscines béton sur mesure, piscine coque polyester, spas ou rénovations de bassin.

Nous travaillons aussi bien avec le particulier que le professionnel sur l'Hérault et le Gard.



HYMEO PISCINES & SPA
SARL BDH - Hubert DELMAS
60 rue du Roucagnier
34400 LUNEL VIEL
GSM: 06 11 53 44 80
BUR: 04 67 83 63 38
Mail : hubert@hymeo.com




« Tulum Parc » : L'élégance lovée dans un écrin végétal

NG Promotion présente « Tulum Park » située en plein cœur de Mauguio, dans un quartier résidentiel. Ce programme ambitieux permet de profiter d'un cadre de vie recherché... Cette résidence intimiste composée de 17 villas individuelles en duplex aux volumes spacieux offrira un lieu de vie idéal à ses résidents. Du T4 aux T5, chaque villa bénéficie d'un jardin privatif afin d'offrir à ses occupants quiétude et sérénité. Chacune des villas à l'architecture épurée et contemporaine offre des prestations d'exception sur-mesure et des terrasses très confortables s'ouvrant sur le quartier et donnant une forte personnalité au projet. L'emploi de matériaux nobles et les aménagements paysagers complètent la qualité de cette résidence.

📍 **Architecte : Catherine Monin - Atelier Garcia Diaz (Montpellier)**

🌐 www.ngpromotion.fr



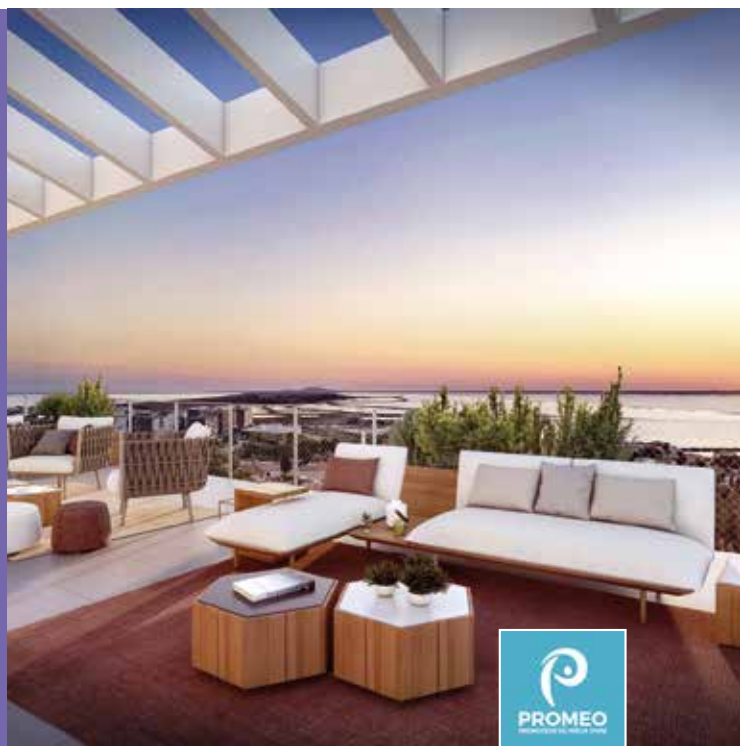
« Ôra », une résidence de prestige vue mer et lido

Le geste architectural de la résidence « Ôra », réalisée par Proméo, boulevard Jean Mathieu Grangent à Sète, s'inspire d'un site unique, adossé au Mont Saint-Clair et situé à la confluence de la mer Méditerranée et de l'étang de Thau. Pour préserver les vues sur ce spectacle grandeur nature, les architectes ont ouvert de grandes percées entre les différents bâtiments seulement reliés par des passerelles aériennes et de grands halls d'entrée tout en transparence. Les prestations des 95 logements de la résidence « Ôra » sont à la hauteur de l'ambition du projet : domotique, conciergerie avec application dédiée, espace de 200 m² pour les mobilités douces et individuelles, espace partagé réservé aux copropriétaires, salles de bains avec finitions de standing dans tous les appartements.

📍 **Architectes : Nicolas Laisnée Architectes (Paris) et Rotunno Justman Architectes (Paris)**

📅 **Livraison : 4^{ème} trimestre 2023**

🌐 www.promeo.fr





« Evanesens » : demain n'est plus un rêve...

La ZAC Port Marianne Consuls de Mer s'apprête à accueillir un nouveau projet immobilier de Roxim Promotion, « Evanesens », imaginé par l'architecte François Fontès et la paysagiste Laura Gatti, au croisement de l'allée des Circées et de l'allée des Astragales. Une Tour inédite, singulière et audacieuse de 17 étages s'offrira ainsi en véritable symbole du grand paysage montpelliérain. Ce nouveau repère dans la ville accueillera 74 logements d'exception en bordure du « Parc d'Arménie » (dont 16 logements abordables). La façade sera conçue à la manière d'une « forêt verticale », visible depuis l'extérieur et l'intérieur et mise en valeur par un jeu de miroir. Les logements seront par ailleurs dotés d'extérieurs généreux.

► Architecte : François Fontès

► Livraison : 2025

🌐 www.roxim.com

Ecome

Economie - Coordination - Maîtrise d'Œuvre

1666 Avenue de l'Europe - 34170 Castelnau-le-Lez - 04 67 45 22 82
contact@ecomemoe.com



« La Résidence du Parc » : un jardin secret en centre ville

« La Résidence du Parc » est un véritable lieu de vie apaisant et verdoyant, réalisé en co-promotion par M&A et Les Nouveaux Constructeurs au centre de Castelnau-le-Lez et au pied du Tramway. Cette résidence de 96 logements irradie un certain charme par son architecture résolument moderne qui abrite en son cœur un îlot végétal qui favorise un environnement de vie intimiste. Dès l'entrée de la résidence, on se trouve absorbé par cette grande sensation d'espace, insufflée par le parc de l'entrée et l'îlot à la végétation luxuriante au cœur de la résidence. Ces espaces de vie commune favorisent les échanges tout en incitant un cadre de vie préservé de l'extérieur.

◆ Architecte : Jean Baptiste Miralles

◆ Livraison : 4^{ème} trimestre 2023

🌐 www.metapromotion.com

🌐 www.lesnouveauxconstructeurs.fr

« Odyssée Rive Gauche », un ensemble immobilier d'avant-garde

Au sein de l'écoquartier Rive Gauche au cœur de la ZAC Port Marianne à Montpellier, Cogim et Néocity Promotion réalisent « Odyssée Rive Gauche », un ensemble immobilier de 1 000 m² de commerces, 3 500m² de bureaux et 161 logements qui accueillera notamment le bâtiment totem de la French Proptech (incubateur de start up dédié aux métiers de l'immobilier). « Odyssée Rive Gauche » est composé de 3 résidences : « Skylab », « Le Mirage » et « L'Apogée » reliées par un cœur d'îlot paysagé et aménagé.

◆ Architectes :

Jean-Baptiste Miralles - JBMA (Montpellier) - Résidence « Skylab »

Estebe/Cathala (Montpellier) - Résidence « Le Mirage »

Thomas Landemaine Architectes (Montpellier), Jaouen Pitois (Montpellier) Résidence « L'Apogée »

◆ Livraison : 2^{ème} Trimestre 2024

🌐 www.odysee-rivegauche.fr





« Villa d'Ô » : appartements Ô bien-être quotidien !

« Villa d'Ô », réalisée par Sogeprom-Pragma, est une résidence de 89 logements qui fait la part belle à la nature. Un cœur d'îlot paysager accueillera un jardin boisé constitué des arbres existants et la préservation de 50 % d'espaces libres sur la totalité de la parcelle de l'opération. La résidence, sise rue de Puech Villa à Montpellier, se distingue par son écriture architecturale rythmée par les lignes brisées et les décrochés créés par les nombreuses terrasses et loggias. Ces agréables volumes sont accentués par une alliance subtile de matériaux : les façades se parent ponctuellement d'un bardage métallique, les garde-corps alternent métal, verre sablé ou béton.

♦ Architecte : Antoine Assus - BPA Architecture (Montpellier)

♦ Livraison : 2^{ème} Trimestre 2023

🌐 www.villa-do-montpellier.fr

Buesa
AMÉNAGEUR PROMOTEUR

DES LIEUX UNIQUES
PENSÉS POUR
VOUS...

04 67 00 50 00

7

17 RUE DE LA RÉPUBLIQUE - BEZIERS

WWW.BUESA.COM



RÉPERTOIRE DES PROMOTEURS ADHÉRENTS ET DES MEMBRES CORRESPONDANTS

PROMOTEURS ADHÉRENTS

ADIM OCCITANIE

541 rue Georges Méliès - 34000 Montpellier
04 67 69 72 72
adim.occitanie@vinci-construction.fr
www.adim.fr

ADIMMO PROMOTION

Chez SCI - Les Camélias
Les Portes du Soleil
34990 Juvignac
04 99 77 21 10
cc.portesdusoleil@wanadoo.fr

AGIR PROMOTION

53, avenue Jean Giraudoux
66000 Perpignan
04 68 66 00 66
contact@agir-promotion.com
www.agir-promotion.com

ALTAREA COGEDIM LR

Immeuble DoraMar
50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
04 99 54 98 00
accmontpellier@altareacogedim.com
www.cogedim.com

ANGELOTTI PROMOTION

Le Red Line 85 av Georges Frêche
34170 Castelnau le Lez
04 67 22 12 22
angelotti.promotion@angelotti.fr
www.angelotti.fr

AQUIPIERRE MÉDITERRANÉE

68 Allée de Mycènes
34000 Montpellier
04 11 80 01 03
mediterranee@aquipierre.com
www.aquipierre.com

ARCADE-VYV-PROMOTION SUD-EST

50 rue Ray Charles - CS 49539
34961 MONTPELLIER Cedex 2
08 00 27 22 33
Montpellier-promotion@arcadepromotion.fr
www.arcadepromotion.com

ART PROMOTION

Le "Duomo" 3 Bis
Rue André Lefevre
13100 Aix-en-Provence
04 42 91 54 50
accueil.provence@artpromotion.fr
www.artpromotion.fr

ARVITA CONCEPT

Arche Jacques Cœur 266,
place Ernest Granier
34000 Montpellier
04 67 81 73 04
contact@arvita-concept.com
www.arvita-concept.com

BACOTEC

40 Rue des Frères Lumière
34000 Montpellier
04 99 64 20 25
contact@bacotec.com
www.bacotec.com

BELIN PROMOTION

2, Chemin des barques
34000 Montpellier
04 99 54 87 86
belin.promotion@belinpromotion.com
www.belinimmobilier.com

BLEU PROMOTION

80, Place Ernest Granier
34 000 Montpellier
04 99 92 98 26
ffernandez@bleu-promotion.com
www.bleu-promotion.com

BOUYGUES IMMOBILIER

Etoile Richter - CS59514
58, avenue Marie de Montpellier
34960 Montpellier Cedex 2
Bureau de vente Montpellier :
04 99 54 92 75
Bureau de vente Perpignan :
04 68 51 61 50
www.bouygues-immobilier.com

BUESA

17 rue de la République
34500 Béziers
04 67 00 50 00
buesa-ap@buesa.com
www.buesa-ap.com

CALIFORNIA PROMOTION

"Patios d'Antequera" 1 imp. de Cordoue
34300 Agde
04 67 94 70 60
info@california.fr
www.california.fr

CLAUDE RIZZON PROMOTION

22, avenue de la Gare
34920 le Crès
04 67 87 29 29
mcrm-lecres@rizzon.com
www.rizzon.com

COGIM

Résidence Art Code - 189 av. Germaine Tillon
34000 Montpellier
04 67 12 38 90
contact@cogim.eu
www.cogim.eu

CORIM

Le Cristal 1475, av Albert Einstein
34000 Montpellier
04 99 58 86 86
contact@corim-promotion.com
www.corim-promotion.com

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

Immeuble Europa - 101, Allée de Delos
34960 Montpellier Cedex 2
04 67 13 83 76
camille.schaeffer@ca-immobilier.fr
www.ca-immobilier.fr

EIFPAGE IMMOBILIER OCCITANIE

Zac EUREKA
671 rue du Mas de Verchant - hall B
34170 Castelnau-le-Lez
04 67 10 12 14
languedoc.immobilier@eiffage.com
https://logements.eiffage-immobilier.fr

EMERIS PROMOTION

23 rue Ernest Michel - 34000 Montpellier
04 99 13 34 78
contact@emeris-promotion.fr
www.emeris-promotion.fr

FDI PROMOTION

@7 Center - H@Rmonie
501, rue Georges Méliès CS 10006
34078 Montpellier Cedex 3
04 67 69 66 96
contact@fdi-promotion.fr
www.fdi-promotion.fr

G3A PROMOTION IMMOBILIÈRE

Résidence «Première Ligne»
191 rue Shirin Ebadi
34000 Montpellier
06 14 15 19 89
anais@evolispromotion.fr

GAIA PROMOTION

Résidence Galeo
1348 Rue Raymond Dugrand
34000 Montpellier
04 67 12 38 31
a.teissier@gaiapromotion.com
www.gaiapromotion.fr

GESIMCO

67 Avenue Jean Jaurès
30906 Nîmes cedex 02
04 66 67 63 72
gesimco@gesimco.fr
www.gesimco-promotion.com

GROUPE GGL-HELENIS

Audace Business Center
1366 avenue des Platanes
34970 Lattes
04 99 63 23 23
contact@helenis.fr
www.helenis.fr

ICADE

"Le Belem" 355, rue Vendémiaire
34000 Montpellier
04 11 11 12 50
estelle.kassini@icade.fr
www.icade-immobilier.com

KALELITHOS

Le Belem - 355, rue Vendémiaire
34000 Montpellier
04 67 65 64 12
contact@kalelithos.fr
www.kalelithos.fr

KAUFMAN & BROAD

266 Place Ernest Granier
34000 Montpellier
04 67 13 82 70
nadelizzi@ketb.com
www.kaufmanbroad.fr

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Le Phildias - 183 rue Henri Becquerel
34000 Montpellier
0 805 40 54 85
gpapaix@LNCSA.fr
www.lnc.fr

LES VILLAGES D'OR

1421, avenue des Platanes - Boirargues
34970 Lattes
04 67 13 85 90
lvd@lesvillagesdor.fr
www.les-villages-dor.com

LES VILLEGIALES

280 avenue Germaine Tillion
34000 Montpellier
04 66 67 62 61
info@villegiales.com
www.villegiales.fr

MARIGNAN

Résidence DORAMAR
Bat B - 2^{ème} étage - 50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
04 99 52 67 67
c.cairaschi@marignan.immo
www.marignan.immo

M&A

63, avenue du Pont Juvénal
34000 Montpellier
04 99 52 97 64
info@metapromotion.com
www.metapromotion.com

MOREAU PROMOTION

417 rue du lieutenant de Montcabrier
Technoparc de Mazeran
34500 Béziers
04 30 41 91 47
yohann.moreau@moreauinvest.com
www.moreauinvest.com

NEO PROMOTION

524, Avenue des rasateurs - 34160 Castries
04 67 03 40 10
contact@neopromotion.fr
www.neopromotion.fr

NG PROMOTION

1321, avenue de la Pompignane
34000 Montpellier
04 67 55 22 33
contact@ngpromotion.fr
www.ngpromotion.fr

OPTIMO PROMOTION

820, RD 613
34920 Le Crès
04 67 70 10 43
contact@optimo-promotion.com
www.optimo-promotion.com

PEGASE IMMOBILIER

5, rue Gaston Planté - 34790 Grabels
04 69 00 20 32
contact@pegaseimmobilier.fr
www.pegaseimmobilier.fr

PIERMONT PROMOTION

1 rue du Grand Champ
34790 Grabels
04 67 66 43 99
contact@piermont.fr
www.piermont.fr

PITCH PROMOTION

266, Place Ernest Granier
34000 Montpellier
04 99 54 57 50
lcolombet@pitchpromotion.fr
www.pitchpromotion.fr

PROMEO

547 Quai des Moulins
Espace Don Quichotte - 34200 Sète
04 99 57 20 20
accueil@proméo.fr
www.proméo.fr

ROXIM PROMOTION

Espace Club 7
448 Rue de la Roqueturière
34090 Montpellier
08 00 80 00 90
info@roxim.com
www.roxim.com

GROUPE SM

ZAC Bonne Source - BP 531
11100 Narbonne
04 68 65 85 85
promotion@groupe-sm.com
www.groupe-sm.com

SOGEPROM - PRAGMA

Etoile Richter CS 19501
80, Place Ernest Granier
34960 Montpellier cedex 2
09 88 29 02 90
commercial@sogeprom-pragma.com
www.sogeprom.fr/pragma

SPAG PROMOTION

4, rue Pagézy
34000 Montpellier
04 99 74 24 99
contact@groupe-spag.com
www.groupe-spag.com

TERRES DU SOLEIL PROMOTION

Les Latitudes - Zac de l'Aéroport
770, avenue Alfred Saury
34470 Pérols
04 67 20 05 05
tds@tds-promotion.com
www.tds-promotion.com

URBAT

1401, av du Mondial 98
34965 Montpellier Cedex 2
04 67 14 13 12
urbat@urbat.com
www.urbat.com

URBIS

20, Place Rudolf Brazda
34000 Montpellier
04 99 13 39 66
contact@urbis.fr
www.urbis.fr

VESTIA PROMOTIONS

Le Triangle - 26, allée Jules Milhau
34265 Montpellier cedex 3
04 67 50 50 52
contact@vestiapromotions.com
www.vestiapromotions.com

VINCI IMMOBILIER PROMOTION

121 rue Shirin Ebadi - CS 80976
34060 Montpellier Cedex 2
04 99 54 61 75
Celine.BOMBELLI@vinci-immobilier.com
www.vinci-immobilier.com



À Montpellier, découvrez Authentik, Bucolik et Artistik

3 ambiances différentes pour choisir votre cadre de vie :

- *Authentik* avec ses variations de façades et ses terrasses plein ciel
- *Bucolik* et son projet de ferme urbaine sur le toit
- *Artistik* et sa fresque réalisée par Polar

N'hésitez pas et contactez-nous
pour plus d'informations :

 **09 71 05 15 15**
marignan.immo

MARIGNAN, siège social : 4 Place du 8 mai 1945 - 92200 LEVALLOIS-PERRET, SAS au capital de 12,000,000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au RCS de NANTERRE. Illustration non contractuelle du à la libre interprétation de l'artiste. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Perspectiviste : Visiolab - 02/2022

MEMBRES CORRESPONDANTS

ADEQUATION

Immeuble DoraMar
50, rue Ray Charles
34000 Montpellier
04 67 07 99 00

APAVE SUDEUROPE SAS

310 Rue de la Sarriette
34130 Saint-Aunès
04 67 15 60 10

ARTHUR LOYD

Les Centuries II - 101 place Pierre Duhem
34000 Montpellier
04 67 20 00 00

BANQUE POPULAIRE DU SUD

Rond Point de l'Europe
34430 Saint-Jean-de-Védas
04 99 51 59 71

BANQUE DUPUY DE PARSEVAL

Par banque Populaire du Sud
10, rue du Général de Gaulle
BP 168- 34203 Sète Cedex
04 67 46 29 43

BBLC ASSURANCES

83 Bd. Camille Blanc - BP 187
34202 Sète Cedex
04 67 46 66 20

BECM

L'Astrée - 255, rue de l'Acropole
CS 80525
34061 Montpellier CX 2
04 67 07 79 83

BUREAU VERITAS CONSTRUCTION

Immeuble L'Optimum
450 rue Baden Powell
34000 Montpellier
04 99 52 32 52

CAISSE D'EPARGNE

254 rue Michel Teule - BP 7330
34184 Montpellier
04 67 91 82 27

CIC SUD-OUEST

Immeuble Ozone
181 place Ernest Granier
34000 Montpellier
04 99 52 26 71

CREDIT AGRICOLE LANGUEDOC

@7 Center
Batiment C - CA Center
621 Rue Georges Melies
34000 Montpellier
04 67 17 80 10

CREDIT AGRICOLE CIB

25 Chemin des Trois Cyprès
Bâtiment D
13097 Aix en Provence Cedex 2
06 84 62 09 88

EDF COMMERCE MÉDITERRANÉE

7, rue André Allar
13015 Marseille
06 65 99 13 08

FI COURTAGE

5, Place Jean Jaurès
34000 Montpellier
04 67 58 39 94

GRDF

GRDF - Immeuble GAZOSUD
161 rue de Cholet - CS 90970
34 076 Montpellier Cédex 3
04 99 64 64 49

PATRI IMMO CA DU LANGUEDOC

@7 Center
Batiment C - CA Center
621 Rue Georges Melies
34000 Montpellier
04 67 17 26 90

PATRIMCITY

280 Avenue Germaine Tillion
Immeuble City Hall
34070 Montpellier
09 63 57 99 72

PRIMAGAZ

Actipole La Fonderie - Bâtiment Chrome
470 route du Tilleul
69270 Cailoux sur Fontaines
07 62 57 51 71

QUALICONSULT

Parc Club du Millénaire Bat 18
1025 Rue Henri Becquerel
34000 Montpellier
04 67 13 80 53

SALON DE L'IMMOBILIER

1, rue Beau Séjour
34000 Montpellier
04 67 66 32 40

SCP VIALLA DOSSA

21, rue Foch - CS69514
34961 Montpellier Cedex 2
04 67 600 802

SCP GRANIER DAUDET

819 Avenue de la Mer
Raymond Dugrand
CS 80780
34967 Montpellier Cedex 2
04 67 66 03 76

SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT

Place de la Comédie
34061 Montpellier Cedex 2
04 67 06 26 38

SOCOTEC

1140, av Albert Einstein
34000 Montpellier
04 67 99 87 87

UNION MATERIAUX

287 Avenue de Boirargues
34000 Montpellier
04 67 20 92 26

VERSPIEREN

1025 rue Becquerel
34000 Montpellier
04 67 15 65 28

SADTP

LANGUEDOC-ROUSSILLON



**TERRASSEMENT
CANALISATIONS / ASSAINISSEMENT
REVÊTEMENTS**



9 IMPASSE DU COURTET
34110 VIC-LA-GARDIOLE
06 15 45 56 08
www.sadtp-lr.com

DGEMA

Groupe DIEGO

CABINET DE GÉOMETRES EXPERTS

- Bornage, délimitation
- Copropriété
- Division en volumes
- Aménagement, lotissement, ZAC
- Implantation
- Auscultation d'ouvrage
- Mesures de précision
- Acquisition données topographiques
- Acquisition données Architecturales
- Drone & Lidar
- BIM et BIM Management
- Modélisation 3D

www.dgema.fr

SEIRI

Groupe DIEGO

ÉTUDES • INGÉNIERIE • MAÎTRISE D'OEUVRE

- Voirie
- Réseaux divers
- Aménagements urbains paysagers
- Aménagements résidentiels et de bureaux
- Équipements structurants
- Hydraulique
- Environnement
- Équipements sportifs et de loisirs

www.seiri.fr

Agences : Montpellier (Siège social) • Marseille • Toulouse • Nîmes • Perpignan • Avignon



ACTEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE EN OCCITANIE

ENGAGÉ POUR
**CONCRÉTISER ENSEMBLE
DES ENVIRONNEMENTS
À VIVRE ET À RESSOURCER**

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL | RÉHABILITATION ET RESTAURATION | GRANDS PROJETS URBAINS

04 11 80 01 03 | aquipierre.com

AQUIPIERRE MÉDITERRANÉE - 68 ALLÉE DE MYCÈNES - 34000 MONTPELLIER



Fédération des Promoteurs Immobiliers

FPI Occitanie Méditerranée

« Le Cristal » - 1475, avenue Albert Einstein - 34000 Montpellier

Lundi, mardi, jeudi : 8h45-12h30 / 13h30-16h45

Vendredi : 8h45-12h30 / 13h30-15h45

Mercredi : fermé

Anna Milan

Déléguée Régionale

04 67 22 47 91 - 06 37 21 35 52

contact@fpi-occitanie-mediterranee.fr

Martine Puech-Mullier

Responsable de la Communication et des relations Presse

06 07 27 92 08

communication@fpi-occitanie-mediterranee.fr

Retrouvez-nous sur :

Le site internet de la fédération : fpifrance.fr/regions/fpi-occitanie-mediterranee

Et sur les réseaux sociaux : FPILR FPI OM FPI-OM FPI OC MED

Le site internet de la plateforme commerciale « La Vitrine du neuf » : www.lavitrineduneuf.fr

Et sur les réseaux sociaux : LA-VITRINE-DU-NEUF LA-VITRINE-DU-NEUF LA VITRINE DU NEUF

Éditeur : Robert Saadoun - Média Occitanie - Immeuble Le Triduca - 10, rue Mohamed V - 34080 Montpellier - Tél. 04 67 61 03 50

Redaction : Martine Puech-Mullier - Graphisme : Thomas Besson - to.besson@gmail.com - 06 81 03 90 62

Imprimeur : Imp'Act Imprimerie - 5911 Route de Frouzet - Saint-Martin-de-Londres

Photo de couverture : Jean-Luc Girod - www.jeanlucgirod.com

ACHETER VOTRE LOGEMENT EN CIRCUIT COURT





Grâce à cette plateforme,
la Fédération des promoteurs Immobilier Occitanie Méditerranée
souhaite mettre en relation les acquéreurs d'un logement neuf avec le promoteur immobilier,
directement, sans intermédiaires, dans un souci de transparence et en toute simplicité.

www.lavitrineduneuf.fr



VIVRE ET INVESTIR
à Montpellier

Résidence MODERN'ART

→ MONTPELLIER BEAUX-ARTS

Résidence LES TEMPS MODERNES
MONTPELLIER SUD ←



FDI

PROMOTION

FDI GROUPE

04 67 696 696



LA SÉRÉNITÉ D'UN LOGEMENT ICONIQUE

RÉSIDENCE LE CÉNOTE

Architecte : Rudy Ricciotti

Les programmes HELENIS sont tous guidés par la même volonté, vous proposer la meilleure qualité de vie possible. Ils sont pensés pour vous offrir lumière, grands espaces et ainsi vous apporter bien-être et sérénité. Nous savons tous aujourd'hui à quel point être bien chez soi est précieux, alors autant habiter l'exceptionnel !

// helenis.fr

04 99 63 23 23

HELENIS

Habiter l'exceptionnel

Groupe **GGL_**