

GRANDS PRIX DE L'IMMOBILIER MIDI LIBRE. Pour la troisième année consécutive, *Midi Libre* a décerné jeudi soir ses trophées aux professionnels d'une filière essentielle dans l'économie régionale. D'abord par l'activité et l'emploi qu'elle génère pour de nombreuses entreprises ; ensuite par le rôle primordial qu'elle joue dans l'accueil de nouveaux habitants qui chaque année rejoignent notre attrayante région.



Le Lab Immo de Midi Libre est un club de partenaires du monde immobilier régional, réunis autour de débats. à retrouver sur Midilibre.fr.
Responsable commerciale : Sandrine Cholley, scholley@midilibre.com #labimmo

L'immobilier régional affiche sa résilience

ÉVÉNEMENT

Malgré le contexte de crise, la filière régionale a montré sa capacité d'innovation et d'adaptation, ce jeudi soir lors des 3^{es} Grands Prix de l'Immobilier Midi Libre au Domaine du Mas Neuf, à Vic-la-Gardirole. Avec une marraine exceptionnelle : Véronique Bédague, PDG de Nexity.

Hubert Vialatte

Des raisons d'y croire, malgré les vents contraires de la crise. En présence de plus de 100 professionnels de l'acte de bâtir et de l'immobilier, les 3^{es} Grands Prix de l'Immobilier Midi Libre, animés par Olivier Biscaye, directeur de la rédaction, ont mis en lumière, jeudi soir au Domaine du Mas Neuf à Vic-la-Gardirole, la résilience de cette filière économique majeure en Languedoc. « *Les difficultés rencontrées par les acteurs de l'immobilier, nous les décrivons très bien dans nos colonnes. Ce soir, il s'agit de mettre en avant les savoir-faire des acteurs locaux. Quand les choses vont mal, il faut aussi dire ce qui est*

bien ! », a déclaré Jean-Benoît Baylet, directeur général de Midi Libre (La Dépêche du Midi), en ouverture de cet événement organisé dans le cadre du cycle de débats Lab Immo, organisé par l'Agence (Midi Libre). « *Ce Lab Immo permet de décrypter et analyser, et crée le débat* », a-t-il ajouté.

Le Crédit Agricole du Languedoc lance sa Folie

L'esprit positif s'est invité lors des remises de trophées au design épuré, signés par l'artiste aveyronnais Yann Zuselli, souffleur de verre à Sainte-Eulalie-d'Olt. « *Nous avons signé mercredi le compromis de vente avec Altémed pour créer dans la Zac Cambacérés notre futur siège social et des bureaux, sur 25 000 m² de sur-*



L'ensemble des lauréats autour de Jean-Benoît Baylet, directeur général de *Midi Libre*, et Véronique Bédague, PDG de Nexity.

PHOTOS MICHAEL ESDOURRUBAILH

face de plancher », a lancé Christophe Pouzol, directeur du développement immobilier du Crédit Agricole du Languedoc. La livraison de ce vaisseau amiral, « *qui sera une folie architecturale répondant aux plus hauts standards environnementaux et technologiques* », est prévue à l'horizon 2028. « *Il y a certes une baisse du volume de transactions, et très peu de rotations. Cela crée des tensions sur le marché locatif*, admet Jacques Rossi

(Gestimmo, Sète), président de la Fnaim de l'Hérault. *Mais le secteur littoral tire son épingle du jeu, et conserve son attrait.* »

Parmi les projets lauréats, symbolisant la ville de demain, on peut citer le programme Prism, dans la Zac République à Montpellier, porté par Kaufman & Broad et Pégase Immobilier. « *1 000 personnes s'y trouveront, entre les salariés, les habitants et les utilisateurs du commerce*, explique Pascal

Brunel (Pégase). *On est en plein dans la ville du quart d'heure, où tous les services sont à portée de main* », avec, notamment, le tramway en pied d'immeuble.

À noter la mise en lumière de deux projets biterrois originaux, avec la réhabilitation de la maison natale de Jean Moulin (Viaterria) et la reconversion de l'ancienne prison de la ville en hôtel-restaurant (Mando)... Idéal pour s'évader, le temps d'un week-end !

Un jury d'experts aguerris

Deux heures d'échanges conviviaux et de débats intenses, avec le souci du détail, comme le monde de l'immobilier et du bâtiment en a le secret. Pour cette 3^e édition des Grands Prix de l'Immobilier, le jury, réuni le 7 juin au siège de Midi Libre à Saint-Jean-de-Védas, a désigné les 8 lauréats des Grands Prix de l'Immobilier 2023 de Midi Libre. Un choix difficile : 56 programmes, tous de qualité, ont participé à l'appel à candidature lancé par Midi Libre début mai. Le jury se compose de six professionnels chevronnés : **Élodie Nourrigat**, architecte et fondatrice de NBJ Architecture et enseignante à l'école d'architecture de Montpellier ; **Laurent Duport**, architecte nîmois et président de l'association Architecture et Maître d'Ouvrage (AMO) Occitanie Méditerranée ; **Christophe Pouzol**, directeur du développement de l'immobilier du Crédit Agricole Languedoc ; **Philippe Raynal**, chargé de développement Promotion Immobilière Languedoc-Roussillon de l'Apave ; **Laurent Romanelli**, président du Groupe M & A, et **Christophe Sintès**, délégué au bureau d'administration de la Fnaim 34. Numa Hambursin, directeur du Mo. Co. (Montpellier Contemporain) à Montpellier, a apporté son expertise culturelle et artistique. Un rôle précieux : l'art est de plus en plus présent dans les programmes immobiliers, à l'heure de la candidature de Montpellier pour devenir capitale européenne de la Culture 2028.

Smart Building Kaufman & Broad / Pégase

Kaufman & Broad et Pégase remportent le prix Smart building pour leur résidence Prism à Montpellier (architectes : ANMA Architectes et Tourre Sanchis Architectes). Avec une surface bâtie de 18 093 m², la résidence sera dotée d'une conciergerie connectée, offrant une large palette de services : livraison de colis, service à la personne (garde d'enfant, pressing, cordonnerie, etc.), à la santé (pharmacie, parapharmacie...), etc. Également, les logements seront connectés (prise contrôlée, volets roulants connectés, interrupteurs de scénarios, luminaires connectés, thermostat connecté...) et chaque résident bénéficiera d'une formation dédiée à l'usage de ces équipements lors de son entrée dans les lieux. Livraison prévue au 4^e trimestre 2023. Le prix est remis par Christophe Pouzol, directeur de développement Immobilier du Crédit Agricole du Languedoc.



Activités économiques Imagin'R

Un phare pour la dynamique de la Med Vallée, impulsée par Montpellier Méditerranée Métropole. Thomas Platter, porté par Imagin'R à Montpellier, reçoit le prix Activités économiques (architecte : A + Architecture). Le bâtiment se composera d'une clinique ambulatoire au rez-de-chaussée, d'un incubateur d'entreprises pour la recherche médicale (Startup Studio) au premier étage, de bureaux pour l'entreprise MedXCell au second, d'espaces de fabrication de traitements au troisième, et d'un espace de restauration sur le toit. Ces activités généreront quelque 150 nouveaux emplois. Le complexe Thomas Platter aura recours aux énergies renouvelables, avec des panneaux photovoltaïques en toiture et des panneaux solaires pour le chauffage de l'eau. Également, des éoliennes verticales sont prévues, permettant à Roxim d'économiser 35 000 à 38 000 € sur une année. La livraison est prévue pour 2025. Le prix est remis par Jacques Rossi, président de la Fnaim Hérault.



Mobilités Icade

Le prix Mobilités revient au bâtiment Or'Piom (architecte : Christophe Blouet, Archigroup), porté par Icade. Situé dans le Parc industries Or Méditerranée à Mauguio, Or'Piom (2 128 m² de surface bâtie) mise notamment sur la mobilité verte. Différents aménagements ont été implantés parmi lesquels, des pistes cyclables (reliant le parc aux pistes proches des arrêts de tram), un local couvert et sécurisé de 30 m² pour les vélos et les motos (20 places vélos et 5 places motos), ainsi qu'un rack à vélo et des prises de recharge pour les vélos et les trottinettes électriques. Côté automobile, un service de plateforme de covoiturage ou d'autostop a été installé. De plus, 20 % des places de stationnements automobiles sont équipées de bornes de recharges pour les véhicules électriques. Le prix est remis par Laurent Duport, président d'Architecture et Maîtres d'Ouvrage Occitanie Méditerranée.



Mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale Viaterra

La réhabilitation de la maison natale de Jean Moulin, située en plein centre-ville de Béziers et portée par Viaterra, remporte le Prix de la Mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale. Ce projet de renouvellement urbain (architecte : Atelier d'Architecture Damien Euzet) fait de l'immeuble biterrois un édifice mêlant histoire, tourisme, résidence, commerce et activité tertiaire. Surface bâtie : 276 m². L'appartement natal de Jean Moulin, restauré et réaménagé à l'identique, est ouvert aux visites. Le rez-de-chaussée est occupé par le restaurant La Cave Chez Max (nom de résistant de Jean Moulin), et à l'étage se tiennent 5 appartements à la location et un cabinet de comptabilité. Le projet a été livré le 27 mai, pour les 80 ans de la mort de Jean Moulin et de la création du Conseil National de la Résistance, dont il fut l'instigateur. Le prix est remis par Julien Eybalin, directeur d'agence Kaufman & Broad.



Reconquête urbaine Mando Hospitality

Mando Hospitality reçoit le prix Reconquête urbaine pour l'Hôtel La Prison (architecte : A + Architectures, Philippe Bonon, associé-fondateur). Désaffectée et laissée à l'abandon en 2009, l'ancienne maison d'arrêt, bâtie au cœur du centre historique de Béziers, s'est transformée en hôtel depuis le 1^{er} juin. Elle conserve sa mémoire architecturale, ses volumes et l'histoire qui y est rattachée. Situé à l'angle de l'Acropole, sur le parvis de la cathédrale Saint-Nazaire, l'édifice propose 50 chambres, aménagées dans d'anciennes cellules, un restaurant et une salle de séminaire. La surface bâtie s'étend sur 3 000 m². Cette réhabilitation a contribué à la création 25 emplois, participant à la redynamisation du centre-ville. L'hôtel, appelé... "La Prison", a été livré en mai, pour un investissement total de 8 millions d'euros. Le prix est remis par Élodie Nourrigat, architecte à NBJ Architecture.



Impact RSE Neocity

Dans la catégorie Impact RSE, le prix est décerné à Neocity pour son projet de résidence Rocca Bella dans la Zac Roque Fraisse à Saint-Jean-de-Védas. Architecte : Faustine Chaignaud-Thuille (Agence AAFC). Surface bâtie : 3 700 m². L'électricité sera en partie issue de panneaux solaires afin de réduire l'utilisation de la pompe à chaleur collective. L'isolation sera assurée par des murs équipés de panneaux isolants thermo-acoustiques fabriqués à 92 % de paille de riz, solution contribuant à la revalorisation de déchets agricoles locaux. Pour économiser l'eau, l'alimentation des toilettes et l'arrosage du potager proviennent des eaux grises. Le projet vise les labels RE2020, NF Habitat et BDŌ. Une convention a été signée par l'APF France handicap pour adapter certains logements et les circulations communes aux personnes en situation de handicap. Début des travaux au 4^e trimestre 2023 pour une livraison au 3^e trimestre 2025. Le prix est remis par Laurent Romanelli, président du Groupe M & A.



Esthétique architecturale Bouygues Immobilier

Le prix Esthétique architecturale est décerné au programme Theia (architectes : Emmanuelle Navarro Architecte et Vincent Callebaut Architectures), porté par Bouygues Immobilier (en photo, Sébastien Robert, directeur régional Languedoc-Roussillon) dans la Zac Cité Créative à Montpellier. Avec ses 113 logements sur 8 209 m² de surface bâtie, Theia se distingue avec son impression visuelle : sa structure et sa façade en partie préfabriquée, sérialisée et standardisée permet de concevoir un bâtiment plus durable pour l'environnement. Sa conception se base sur un constat simple : « *Nous ne pouvons plus produire de bâtiment dont la durée de vie n'excède pas la vingtaine d'année* », indique Bouygues Immobilier. Le bâtiment est inspiré du patrimoine haussmannien français, une architecture qui a démontré ses atouts au fil du temps, telle que sa résilience. La livraison du bâtiment est prévue pour le 4^e trimestre 2025.



Coup de Cœur du jury Les Villégiales/Crédit Agricole Immobilier

Le prix Coup de cœur du jury est décerné à Les Villégiales et au Crédit Agricole Immobilier pour Les Jardins de Verchant, à Castelnaule-Lez (architectes : BLP Associés et NBJ Architectes). Le projet comprend 8 bâtiments et une centrale solaire sur le toit pour une surface bâtie de 9 661 m². L'espace vélos constitué de six locaux dits "espace de mobilité" est positionné de part et d'autre de la placé d'entrée du projet. Cette localisation lui donne une visibilité auprès des résidents et des habitants du quartier, tout en offrant un accès sécurisé : casiers verrouillables, systèmes d'accroche afin de mettre les vélos en sécurité et autres modes de déplacements doux électriques. Les menuiseries sont adaptées à l'usage, larges et résistantes. La livraison est prévue au 4^e trimestre 2023. Le prix est remis par Philippe Raynal, chargé de développement de l'Apave.



Véronique Bédague appelle l'État à « renouer le dialogue »

MARCHÉ IMMOBILIER

La PDG de Nexity, premier opérateur immobilier national, appelle la puissance publique à se rapprocher des élus locaux pour résoudre la crise du logement qui « s'aggrave ».

« L'État n'a pas de vision de l'aménagement du territoire. Or, il a un rôle à jouer en la matière. Les Français ont le droit de vouloir vivre dans des villes moyennes comme Alès. D'autant plus que l'immobilier traverse une crise historique, avec une baisse de 40 % à 50 % des prêts immobiliers », a lancé, offensive, Véronique Bédague, PDG de Nexity, marraine des 3^{es} Grands Prix de l'Immobilier, au micro d'Olivier Biscaye, directeur de la rédaction de *Midi Libre*. La dirigeante du premier opérateur immobilier national, qui emploie 8 000 salariés, estime le marché « bloqué, à la fois sur la vente de logements neufs et le marché de la location. Cela crée de grandes frustrations chez nos concitoyens ».

« Pourquoi refuser l'accession immobilière à toute une catégorie de la population ? J'ai du mal à comprendre, questionne-t-elle. Tous les ans, les gens s'éloignent un peu plus de leur lieu de travail. Nos clients ont perdu entre 20 % et 25 % de leurs capacités d'achat, avec la

hausse des taux d'intérêt, qui est très brutale. Cette dégradation de la qualité de vie de nos concitoyens est objective. Le télétravail ne réglera pas tout. » Elle regrette qu'il n'y ait « pas de mouvement volontaire de l'État pour interroger les maires. Le dialogue doit être renoué », pour résoudre une crise du logement qui s'aggrave.

Mal-logement : en accord avec la Fondation Abbé-Pierre

Avec 100 000 personnes mal logées en France, et 100 000 demandes de logements sociaux non satisfaites, « nous sommes d'accord avec Christophe Robert, directeur général de la Fondation Abbé-Pierre, sur les analyses, les diagnostics et les solutions », explique la co-animatrice du volet logement du Conseil national de la refondation. Avec lui, Véronique Bédague pousse pour diverses mesures : maintien du prêt à taux zéro, davantage de logements intermédiaires, rentabiliser davantage l'investissement dans les logements (« le rendement



Véronique Bédague a regretté qu'il n'y ait « pas de mouvement volontaire de l'État pour interroger les maires ».

PHOTO M.E.

moyen est de 2 %, ce n'est pas suffisant pour attirer les investisseurs »)... La rénovation énergétique des logements anciens, axe majeur de la politique du gouvernement, va être un défi colossal, affirme Véronique Bédague. « Ce sujet touche au droit de la copropriété, ce qui rajoute à la complexité. 46 % des logements loués dans le parc privé en région parisienne sont des passoires thermiques. C'est énorme ! » Avec, à la clé, des risques de revente

à perte de logements, par des propriétaires qui risquent de ne plus pouvoir louer leur logement à terme.

« Les mobilités douces, c'est parfois dur ! »

La dirigeante, récente propriétaire d'une maison dans la région de Sète, croit « en la ville durable et inclusive ». Elle invite la filière à « travailler différemment », pour répondre aux enjeux de transition écologique. Sans se départir d'un certain

sens de l'humour : « Les mobilités douces, c'est parfois dur ! Quand on voit la difficulté des piétons à cheminer au milieu des vélos et des trottinettes, dans certaines métropoles. » En région, Nexity est aussi présente à travers les groupes Édouard Denis et Angelotti, ce dernier ayant été acquis il y a un an. Ses équipes travaillent à la restructuration de l'ancien siège de la Caisse d'Épargne, à Montpellier. Au national, « nous sommes aussi présents sur les

activités de résidence étudiante et seniors, sur le logement social puisqu'il représente un tiers de notre production, et sur l'activité de syndic. Non seulement nous construisons la ville, mais nous y restons. Cela a été ma force pendant le conseil national de refondation : je peux parler de tout le spectre de l'immobilier », conclut celle qui a été pressentie un temps à Matignon.

Hubert Vialatte