

#DIALOGUE URBAIN

#DialogueUrbain 30 · Juin 2021



« Cœur d'Oc » : un village dans la ville

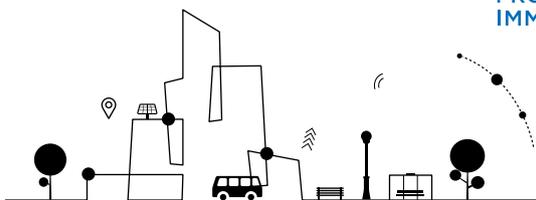
A moins de 10 km à l'Ouest de Montpellier, la commune de Saint-Georges-d'Orques est implantée entre mer, garrigues et contreforts cévenols. Aujourd'hui après de longues années de gestation, la ville se réinvente avec le projet « Cœur d'Orques » dans lequel s'inscrit la résidence « Cœur d'Oc » réalisée par Arcade Promotion avec le concours de l'Agence Lebunetel et associés, architecte de l'opération. Mail piétonnier paysager, pistes cyclables, commerces de proximité, services, lieux d'échanges et de rencontres... Un cadre de vie exceptionnel à découvrir sans attendre.



Une publication de la Fédération de Promoteurs Immobiliers Occitanie-Méditerranée.



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS



CONNECTER L'INNOVATION @ L'USAGE

LA SANTÉ AU CŒUR DES PRIORITÉS



Des escaliers animés

Le rapprochement du Groupe Arcade avec la plus importante mutuelle française (Groupe Vyv) accentue aujourd'hui la volonté d'Arcade Promotion de réaliser des opérations immobilières avec un important volet médico-social.

« Nous allons intégrer de plus en plus le volet "santé" dans nos opérations. Ici, dans la résidence "Cœur d'Oc", nous avons mis en place un défibrillateur et un accompagnement sur les premiers gestes de secours en partenariat avec la croix rouge. » Explique Franck Baleste, directeur régional d'Arcade Promotion.

« NOS OPÉRATIONS SONT RÉALISÉES AVEC LE STATUT DE COOPÉRATIVE. AINSI L'ACQUÉREUR PREND PART D'UNE CERTAINE MANIÈRE À LA RÉALISATION. AVANT LA FIN DE L'OPÉRATION, NOUS ORGANISONS UNE SOIRÉE EN PRÉSENCE NOTAMMENT DE L'ARCHITECTE ET DU SYNDIC. L'ARCHITECTURE, LA PRODUCTION D'ÉNERGIE, ETC., SONT EXPLIQUÉES EN DÉTAIL AUX HABITANTS DE MANIÈRE À CE QU'ILS S'APPROPRIENT LEUR LOGEMENT. DE MÊME, LE SYNDIC DÉTAILLE LA VIE DE LA COPROPRIÉTÉ À VENIR. DANS NOS PROCHAINES RÉALISATIONS, NOUS IRONS MÊME PLUS LOIN EN INVITANT LES ACQUÉREURS À CHOISIR LEUR HALL D'ENTRÉE SUIVANT PLUSIEURS PACKAGES QUI LEURS SERONT PROPOSÉS. »

FRANCK BALESTE, DIRECTEUR
RÉGIONAL D'ARCADE PROMOTION

« Nous allons inciter les habitants à préférer les escaliers à l'ascenseur. Pour cela nous avons mis en place une animation tout au long des marches avec des panneaux donnant des exemples d'une utilisation sportive de ce lieu. Autre animation de l'escalier : la présence d'un coach sportif chaque week-end pour inciter à des jeux sportifs. Il s'agit là d'un argument favorable non seulement à la santé mais également aux économies d'énergie en limitant l'usage de l'ascenseur. »



UNE OPÉRATION QUI S'INTÈGRE DANS LE PAYSAGE VILLAGEOIS



Des accès individuels

A "Cœur d'Oc", la quête du bien-être pour les futurs habitants passe également par la conception et l'architecture des bâtiments qui se fondent dans l'environnement comme le détaille Nicolas Lebunetel. « Le concept développe une typomorphologie architecturale et urbaine qui reprend les canons de la composition du centre bourg dans une écriture contemporaine. »

Et l'architecte de poursuivre : « Le travail de l'architecte, n'est pas que de concevoir et réaliser une architecture contextuelle : c'est aussi de créer des espaces de vie durable que les habitants s'approprient et où ils s'épanouiront. Nous avons donc conçu ce projet de logements en volume à partir de petites unités bâties s'imbriquant les unes aux autres, proposant des terrasses en toitures s'ouvrant sur la Plaine de Lavérune, développant des accès individuels directs depuis la rue et des cages d'escaliers qui ne desservent que trois ou quatre logements..... Le tout sur un terrain en forte déclivité du fait de la présence de l'ancien terrain de tambourin, ce qui nous a permis d'organiser un sous-sol de stationnement en limitant les terrassements ».

Un parti pris qui prolonge la silhouette urbaine du village de Saint-Georges-d'Orques tout en apportant tous les atouts du confort moderne. « Aucun logement n'est pareil et aucun n'est orienté plein Nord. La majorité des logements sont bi-orientés. On a ainsi l'impression de vivre dans un village et non dans un collectif. »

Cette diversité et richesse de configurations typiques des centre-bourgs se retrouve aussi bien dans l'architecture que dans la typologie et la mixité sociale avec 35 logements en accession règlementée, 35 logements en locatif social et 15 logements en PSLA.



Des cheminements piétons

UN LABEL BDO BRONZE



De larges terrasses

Autre atout de cette résidence : l'obtention du label BDO Bronze. Portée par Envirobat Occitanie, la démarche Bâtiments Durables Occitanie (BDO) est un outil pédagogique d'accompagnement et d'évaluation sur les aspects environnementaux, économiques et sociaux, pour construire ou rénover un bâtiment en zone urbaine, péri-urbaine ou rurale, dans un contexte adapté à toutes les spécificités de notre région (méditerranée, plaines et collines, montagnes).

« D'ici 2025, 50 % de nos résidences seront labellisées » précise Franck Baleste. La conception du projet a mis l'accent sur la réduction des besoins énergétiques : en apportant un soin particulier au traitement de l'enveloppe (isolation et étanchéité à l'air) et en optimisant les apports solaires et les circulations communes éclairées. Le confort d'usage a été étudié en privilégiant les logements traversants / bi-orientés pour favoriser la ventilation naturelle, les protections solaires (terrasses couvertes, filtres végétaux facteurs de confort thermique estival et vues maîtrisées : mail, cœur d'îlot...).

Les matériaux et produits participent aussi à l'obtention de ce label : murs extérieurs en brique



20 cm et isolation en ouate de cellulose 20 cm pour les toitures, etc. Le critère "territoire & site" a également été étudié par l'insertion urbaine du projet qui participe d'une vraie greffe urbaine au centre-village de Saint-Georges-d'Orques.

« Nous avons réussi avec Mahaut Michez, paysagiste, à concevoir, au sein même de la parcelle, un véritable cœur d'îlot paysager abritant faune et flore en plus de la rétention des eaux pluviales. Il s'agit véritablement d'un exploit avec une densité nette d'environ 200 logements à l'hectare ! Le bâtiment a été classé au-dessus de la note nécessaire pour l'obtention de ce label grâce à ses qualités d'usages, son insertion urbaine, aux logements traversants, au recours à des matériaux à faible impact carbone, au chauffage au gaz et à la fraîcheur procurée par le cœur d'îlot en pleine terre planté d'essences non allergènes. » Se félicite l'architecte.



Un cœur d'îlot paysager

ARCADE PROMOTION : L'OPPORTUNITÉ DE DEVENIR SOCIÉTAIRE ET DE VIVRE UN PARCOURS CLIENT UNIQUE

Arcade Promotion est une filiale du groupe Arcade-Vyv, véritable généraliste de l'habitat. Le Groupe Arcade-Vyv est issu du regroupement du Groupe ARCADE expert de l'« habitat pour tous » avec une production de 4 500 logements en France et du groupe Vyv, 1^{er} mutualiste de santé en France.

Depuis plus de 40 ans, Arcade Promotion intervient en Provence-Alpes-Côte d'Azur, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes. Sa vocation est de faciliter l'accès à la propriété au plus grand nombre grâce à des prix maîtrisés, tout en privilégiant le cadre de vie, le confort et l'innovation au service du bien-être et de la santé.

Arcade promotion intervient sur l'ensemble des domaines du logement : Logement social pour le compte de son bailleur SFHE ; Accession réglementée, PSLA, Bail Réel Solidaire (BRS) ; Accession libre ; Senior ; Jeune ; Médico-social ; Réhabilitation ; Résidence gérée.

L'activité de la société de promotion peut également se tourner vers la réalisation de centre-médical, de l'activité, des commerces ou encore des bureaux

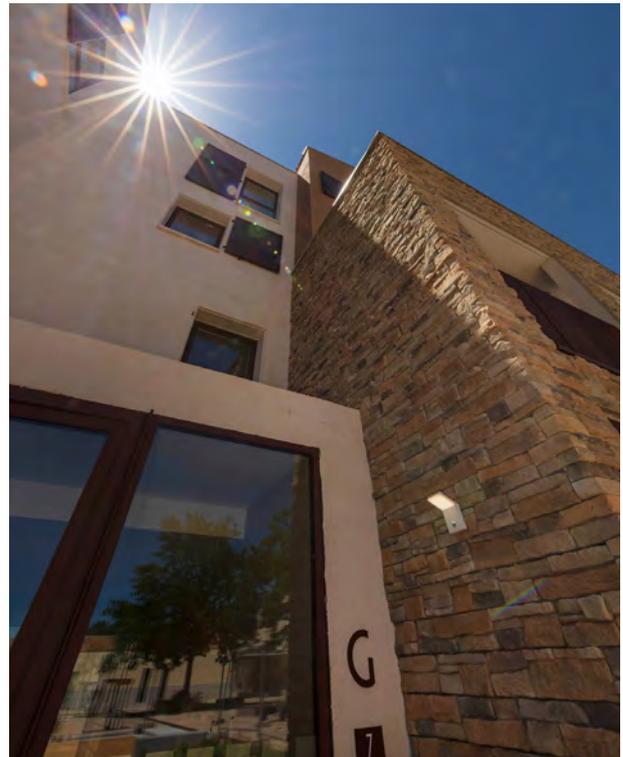
Fondée sur le modèle coopératif, Arcade Promotion offre l'opportunité de devenir sociétaire et de vivre un parcours client unique : service, proximité, transparence.

Et propose entre autres : un achat en toute sécurité grâce à une garantie unique de Rachat/Revente/Relogement ; des services divers tels que formation aux gestes de 1^{er} secours, équipement de défibrillateur, conseil aménagements logements, plateforme numérique d'échange clients, choix participatif de décoration de l'immeuble, etc.

Et un bâtiment réellement tourné vers la santé et le vivre ensemble (escalier sportif avec animation de Coach, potager partagé animé par des associations, ...).

Sur Montpellier, l'agence en plein développement, réalise actuellement 30 opérations ce qui représente environ 700 à 800 logements par an.

Son développement sur le territoire devrait doubler d'ici 2025 avec une présence encore plus signifiante sur tout l'ensemble du territoire et des communes désireuses de loger tous leurs administrés.



Résidence "Cœur d'Oc"



LES PROGRAMMES EN COURS

Dans le Gard :

- ▶ **Générac** : 11 logements en locatif familial.
- ▶ **Caveirac** : 21 logements en locatif familial.
- ▶ **Nîmes** – Rue Dayan : 26 logements en locatif familial.
- ▶ **Aramon** : 32 logements en locatif familial.

Dans l'Hérault :

- ▶ **Saint-Jean-de-Védas** : 42 logements en locatif familial.
- ▶ **Baillargues** : « Villa Joséphine » (14 logements en accession abordable et 24 logements en locatif familial) ; « Symphonie » (21 logements en accession abordable, 23 logements en locatif intermédiaire (LLI) et 19 logements en locatif familial).
- ▶ **Sète** : « Al'Thau » (36 logements en accession abordable, 3 logements en PSLA et 9 logements en locatif familial).
- ▶ **Agde** : Rue des Barris, 26 logements en locatif familial.
- ▶ **Montpellier** : « So'Roch » - ZAC saint Roch (26 logements en accession abordable et PSLA) ; « OREALIA » - ZAC Parc 2000 (51 logements en accession abordable).
- ▶ **Villeneuve-lez-Avignon** : 32 logements en locatif familial.
- ▶ **Mauguio** : ZAC Font de Mauguio, 35 logements en locatif familial et EPHAD pour la croix rouge française.
- ▶ **Béziers** : « Jardins d'Athena », 68 logements en locatif familial et 3 locaux commerciaux.
- ▶ **Nissan-les-Ensérunes** : Institut Médicalisé pour la croix Rouge Française.

LES PROGRAMMES À VENIR (300 LOGEMENTS AU SECOND SEMESTRE)

Dans le Gard :

- ▶ **Nîmes** : 54 logements en accession libre et abordable.
- ▶ **Rochefort du Gard** : 25 maisons en locatif familial.

Dans le Vaucluse :

- ▶ **Le Pontet** : 34 logements en locatif familial.

Dans l'Hérault :

- ▶ **Béziers** : 35 logements en accession abordable et 19 locatif PLS.
- ▶ **Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée** : 1 centre médical, 12 logements en PSLA, 29 logements en locatif familial.
- ▶ **Capestang** : 57 logements en locatif familial.
- ▶ **Castelnau-Le-Lez** : ZAC Eureka - lot 14 : 55 logements en locatif familial.



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

RETROUVEZ-NOUS SUR

[HTTPS://FPIFRANCE.FR/REGIONS/FPI-OCCITANIE-MEDITERRANEE](https://fpi-france.fr/regions/fpi-occitanie-mediterranee)

SUIVEZ-NOUS SUR



CONNECTER L'INNOVATION @ L'USAGE

