

#DIALOGUE URBAIN

#DialogueUrbain 32 • Septembre 2021



« Marina Lodge » : on dirait le Sud !

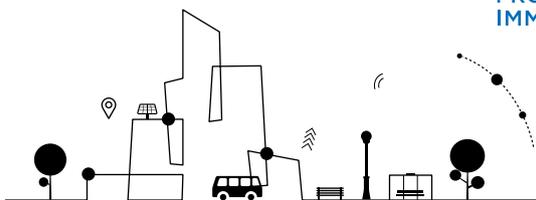
Décider d'implanter un lieu de vie à Vias, village vigneron du littoral Languedocien entre la mer Méditerranée et le canal du Midi, exigeait un certain respect de la nature. « Marina Lodge » atteint parfaitement cet objectif avec 1,5 hectare de nature préservée, des passerelles en bois et en hauteur pour laisser circuler les éventuelles eaux pluviales et ne pas interrompre la liaison faune-flore. Le tout dans un écrin végétal dont la voiture est exclue. Un programme remarquable et remarqué puisque récompensé lors des Pyramides d'Argent 2020 par « un coup de cœur du jury ».



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



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS



CONNECTER L'INNOVATION @ L'USAGE

HONNEUR AU BOIS



À seulement 300 mètres de la plage de Farinette, à Vias, la résidence « Marina Lodge » est composée de 30 Villas de types 3 et 4 et de 21 appartements (du T2 au T4) répartis sur 2 étages au cœur d'un jardin méditerranéen, à l'ombre d'une pinède. Ici, les logements sont de plain-pied bien que surélevés par rapport au niveau du sol et disposent de passerelles en bois accessibles aux personnes en situation de handicap, d'un solarium sur le toit et d'un cellier dans le jardin. Le bois est omni présent. On le retrouve aussi bien dans la structure des passerelles que dans celle des loggias, des abris de jardin ou pour les ganivelles qui délimitent les parcelles.

« Le terrain couvre une surface totale de 1,5 ha dont une moitié se situe en zone rouge. Les logements sont en zone bleue. Nous avons dû surélever le plancher de 0,65 m à 0,90 m par rapport au niveau naturel. De cet handicap, nous avons fait un avantage. » Raconte Alain Blum, directeur associé de Bacotec qui précise que « Le parking aérien (75 emplacements) est situé en zone rouge. Il est perméable grâce à des dalles alvéolées et des gravillons et recouvre un bassin de rétention de 320 m³. »

C'est la simplicité ajoutée à un brin d'originalité qui distingue cette réalisation de ce qui s'est fait jusqu'à présent comme l'explique Patrick Abes (Architectura Concept), architecte de l'opération. « Nous sommes en bord de mer. Il s'agissait de réaliser des maisons de vacances tout en sortant des sentiers battus. Nous avons conçu des maisons traditionnelles avec un plus : du bois partout, des ganivelles et des terrasses accessibles comme dans les pays méditerranéens. Quant à la partie réservée aux logements collectifs, le concept est le même mais les maisons sont empilées les unes sur les autres ! »



Un parking aérien situé en zone rouge, perméable grâce à des dalles alvéolées et des gravillons qui recouvre un bassin de rétention de 320 m³.



COMME UN AIR DE VACANCES



Lorsqu'on pénètre dans l'enceinte (sécurisée) de « Marina Lodge », un air de vacances vous envahit immédiatement avec des espaces verts protégés, une piscine entourée d'essences méditerranéennes, un terrain de jeux pour enfants, un boulodrome... Si, de fait, la majorité des logements sont des résidences secondaires ou des secondes résidences, certains sont cependant occupés à l'année. C'est le cas de ce résident, fier de nous montrer le jacuzzi

fraîchement installé sur sa terrasse de toit et qui se dit très satisfait de l'acquisition de sa villa. « *Nous habitons ici à l'année. C'est un vrai bonheur. Aucune nuisance ne vient troubler la quiétude du lieu. Au loin, la musique d'un camping certains soirs ou les lumières de la grande roue d'Europark égayent nos soirées d'été et rendent le lieu encore plus vivant.* »



COMME UN AIR DE VACANCES (SUITE)



Jean-Marc Villard, directeur associé de Bacotec se souvient. « Ce programme est né de la collaboration avec Viaterra. Thierry Boucher, alors directeur général de la société d'aménagement biterroise, en est à l'origine. Nous avons également collaboré de manière étroite avec la DREAL afin de limiter l'impact au sol. De fait, "Marina Lodge" est une résidence très aérée. Au départ, nous avons conçu ces logements pour la résidence secondaire mais au final, 30 % des logements sont occupés à l'année et essentiellement par des viassois (10 % seulement de clientèle étrangère – NDLR-). "Marina Lodge" participe donc parfaitement au renouvellement de Vias imaginé par le nouveau maire, Jordan Dartier. »

Résidence aérée mais néanmoins nichée au cœur d'un écrin de verdure avec notamment un important espace consacré aux arbres fruitiers. Pour l'architecte, « "Marina Lodge" se distingue par la simplicité de sa volumétrie. On ne peut pas faire plus simple. Car le succès d'un projet repose à 70 % sur les espaces verts. Dans trois ou quatre années, les lauriers auront poussé et il n'y aura plus aucun vis-à-vis. Et puis, il y a aussi ces terrasses accessibles. Quand il fait trop chaud dans le jardin, on dîne sur le toit. C'est un autre point de vue. Une autre vie. »



UN COUP DE CŒUR

Un programme pour le moins séduisant qui a su convaincre les élus et professionnels de l'immobilier et de l'acte de Bâtir, membres du jury du concours des Pyramides 2020, qui lui ont consacré leur « Coup de cœur ».

Chantal Clerc, Responsable du Pôle Financement des professionnels de l'Immobilier à la Banque Populaire du Sud, partenaire de ce prix, explique ce choix. « Cette année le programme "Marina Lodge", situé à 300 mètres de la plage de Vias, et réalisé par le Groupe Bacotec, a remporté la majorité des suffrages par son caractère original et naturel. Probablement un des derniers projets en bord de mer avant que les promoteurs ne se lancent peut-être dans l'habitat flottant ! »

« J'AI VOULU UNE CONCEPTION ARCHITECTURALE EN HARMONIE AVEC LA MÉDITERRANÉE TOUTE PROCHE, GRÂCE À DES TOITS TERRASSES ACCESSIBLES MAIS AUSSI PAR UN CHEMINEMENT SUR PILOTIS. IL S'AGISSAIT DE RELIER L'ENSEMBLE DES ESPACES DE VIE AU TRAVERS D'UNE NATURE MARINE. LE BOIS NOUS OFFRE CETTE COMMUNION ENTRE LA NATURE ET LE BIEN VIVRE SIMPLEMENT ! »

**PATRICK ABES –
ARCHITECTURA CONCEPT (BÉZIERS)**



Jean-Marc Villard, directeur associé de Bacotec, et le trophée du prix spécial « Coup de Cœur du jury » lors de la remise des Pyramides d'Argent 2020.



Bacotec, acteur local de la promotion immobilière depuis 1974 (sur deux générations), a plus de 4 000 logements à son actif. La spécificité de Bacotec est de réaliser des résidences apportant pleinement satisfaction à leurs propriétaires tout en procurant une certaine fierté à Bacotec et tous ses acteurs.

Implanté géographiquement sur l'arc Méditerranéen afin de pouvoir suivre les opérations au mieux, la force de Bacotec s'exprime dans une structure volontairement réduite et souple permettant d'être toujours en lien direct avec ses clients ainsi que ses partenaires de l'immobilier dont elle souhaite rester proche, et demeurer ainsi fidèle à son image de marque.



PROGRAMMES EN COURS DE LIVRAISON ET À VENIR :

Outre « **Marina Lodge** », Bacotec vient également de livrer les résidences « **Côté jardin** » (42 appartements du T2 au T4) et « **Côté Parc** » (21 appartements du T2 au T4) sur le quartier « Ovalie » à Montpellier.

Côté programmes à venir, les travaux du programme « **L'échappée Belle** » sur le Domaine de Courpouyan à Juvignac démarrent. Ici, 58 logements vont être réalisés autour d'un parc aux arbres centenaires.

Les travaux sont également en cours sur le quartier Roque-Fraïsse à Saint-Jean-de-Védas, pour « **East Village** », une résidence de 56 logements dont 18 logements intermédiaires et 2 villas avec piscine privée.



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