

#DIALOGUE URBAIN

#DialogueUrbain 39 - Juin 2022

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : UN SENIOR, MAJOR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Société familiale créée par Olivier Mitterrand et implantée au cœur des neuf plus grandes métropoles françaises, les Nouveaux Constructeurs ont aujourd'hui 50 ans. Une belle maturité, pour ce promoteur immobilier qui offre aujourd'hui une expertise et une solidité bâties au fil des années et des 80 000 biens vendus en habitat collectif et individuel dans 200 municipalités ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m² de bureaux en Ile-de-France.



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : UNE IMPLANTATION EUROPÉENNE

Avec une histoire débutée en avril 1972, Les Nouveaux Constructeurs sont devenus rapidement un acteur majeur de la promotion de logements neufs et de bureaux en France, mais également en Europe avec une présence en Allemagne (depuis 1999) et en Espagne (depuis 1989).

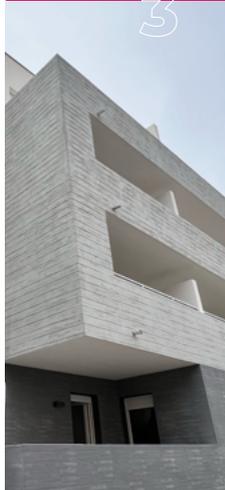
Depuis novembre 2006, l'entreprise est cotée sur NYSE-Euronext et depuis 2018, la holding détient 100 % du capital de BPD Marignan. Le Groupe a changé d'appellation en janvier 2020 pour devenir BASSAC, du nom de l'abbaye du même nom située en Charente non loin de Jarnac, berceau de la famille Mitterrand.

S'engager pour l'environnement fait partie des priorités de l'entreprise. Dès 2009, elle lance le processus de certification H&E et devance de deux ans la réglementation en assurant la performance

énergétique de biens à basse consommation dès 2010. Ses constructions sont très économes en énergie. De plus, sur certains projets, le promoteur vise des performances particulièrement élevées avec le label PassivHaus. Pour lui apporter le savoir-faire en matière de construction de programmes immobiliers réalisés en énergie zéro, LNC peut compter sur deux de ses filiales allemandes : Zapf, constructeur de garages et de maisons individuelles (racheté en 2006) et Concept-Bau Premier, entreprise de promotion (rachetée en 2003).

CALISTA

3



6

INTERVIEW



PROJETS
EN COURS

7



« CALISTA »

UN PROGRAMME QUI PARTICIPE AU RENOUVELLEMENT URBAIN.

Ce programme neuf participe au renouveau dont bénéficie le quartier Lemasson à Montpellier. Cette résidence neuve de trois étages avec parking en sous-sol, édifée à l'emplacement d'un ancien linéaire de garages destinés à la location, accueille 43 appartements du 2 au 4 pièces dont sept logements sociaux. En phase avec les modes de vie actuels, les appartements neufs de ce programme conçu par l'architecte Denis Fernandez (Exo7) proposent des intérieurs spacieux, très lumineux et de typologie variée.

GENTRIFICATION D'UN QUARTIER

« Calista » s'inscrit dans la ligne de conduite des Nouveaux Constructeurs qui réalisent également des projets de restructuration et d'amélioration des quartiers populaires comme le relate Grégory Papaïx, directeur régional Languedoc-Roussillon.

« Nous venons ici gentrifier un quartier. Il ne s'agit pas de construire des logements sociaux, mais des logements classiques à prix réduit grâce à une TVA à 5,5 %. Non seulement cette opération permet aux acquéreurs de commencer un parcours résidentiel, mais en plus elle vient valoriser les copropriétés voisines grâce à sa qualité architecturale. »



GENTRIFICATION D'UN QUARTIER (SUITE)



Ce projet était en effet contraint par l'environnement. « Le site était adossé à l'habitat existant et présentait une différence de niveaux entre les deux rues qui le rattachaient au tissu urbain. » Raconte l'architecte de l'opération Denis Fernandez (Cabinet Exo7 : « Hôtel Costes » à Palavas ; « Nouvelle Vague » à Palavas pour le Groupe Angelotti...).

« Il nous fallait également traiter le rez-de-chaussée du bâtiment de manière à le préserver du vis-à-vis avoisinant. Cette opération s'est avérée complexe d'autant qu'il y avait un linéaire de pins à conserver ! Nous avons utilisé au maximum les règles d'urbanisme. »

Le résultat ? Un bâtiment compact dans son emprise au sol avec deux niveaux de stationnement en sous-sol et une architecture simple. « Avec un socle et deux

corps de bâtiments. – Précise Grégory Papaix – Tous les logements disposent d'une terrasse bien exposée dont la surface varie de 41 à 87 m². Nos prix ont permis à certains jeunes d'acquérir un logement là où le prix d'un logement libre aurait été 14,5 % plus cher ! La majorité de la clientèle vient du parc social du quartier. »

La construction est mixte présentant un bâtiment en structure béton et l'autre en brique.

PRÉSERVATION D'UNE ALLÉE DE PINS EXISTANTE

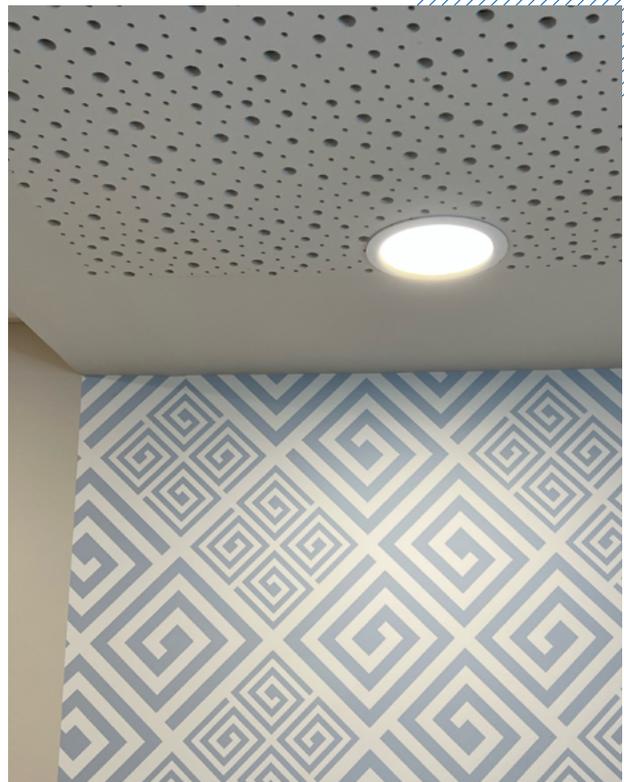
Aujourd'hui, tout est vendu et les appartements de « Calista » viennent juste d'être livrés. L'architecte du projet estime que ces appartements « se démarquent de la conception classique d'un logement neuf. Chaque étage est en recul par rapport à l'autre et le dernier étage se retrouve en attique, insufflant beaucoup de caractère et de qualité à l'ensemble de la résidence et créant des logements atypiques en dernier étages. Les volumes sont agréables à vivre. »

Une allée de pins longeant la résidence, un recul d'implantation a été nécessaire pour respecter « la Charte de l'Arbre » mis en place par la Ville de

Montpellier. Il s'agit d'un ouvrage de référence à destination des décideurs, maîtres d'ouvrage, chefs de pro-jets, paysagistes, urbanistes et architectes qui invite chacun à « repenser la place de la nature en ville et rappelle les nombreuses vertus de l'arbre : climatiseurs naturels, purificateurs d'air, outils de lien social... »

UN MAXIMUM DE LOGEMENTS TRAVERSANTS

Les logements ont donc tous été tournés vers l'intérieur de la parcelle qui offre un aménagement paysager de qualité. Des logements dont une majorité sont traversants. « Les contraintes de l'assiette foncière ne nous ont pas permis de faire autant de logements de ce type que nous l'aurions souhaité, car ils sont très consommateurs de surfaces en termes de circulation verticale. Ce qui n'est pas compatible avec une optimisation des plans. » Raconte Denis Fernandez.



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Grégory Papaïx est le directeur régional des Nouveaux Constructeurs. Il nous présente la société de promotion, son évolution et son avenir.

Pouvez-vous nous présenter Les Nouveaux Constructeurs ?

Les Nouveaux Constructeurs ont réalisé 3 583 logements en France en 2021, dont 120 dans l'Hérault. Nous devrions en réaliser 210 en 2022. Nous avons à l'heure actuelle un potentiel de 300 à 400 unités sur un axe Nîmes/Sète, essentiellement en logements. En ce qui concerne notre équipe, nous sommes 10 salariés sur l'Agence de Montpellier. Nous sommes actuellement à la recherche de 3 collaborateurs supplémentaires. Nos collaborateurs sont avec nous depuis de nombreuses années. C'est une fierté pour nous. Cette stabilité des effectifs laisse à penser que ces personnes se plaisent chez nous ! Nous ne sommes pas des mercenaires de l'immobilier et c'est là, la force de notre groupe !

Comment voyez-vous l'avenir des Nouveaux Constructeurs, localement ?

Aujourd'hui, nous sommes peu présents en ZAC et notre objectif est justement de devenir un vrai partenaire des collectivités locales. Il est actuellement très difficile de produire 200 logements par an, en raison des recours des riverains et de la peur que peut susciter l'urbanisation pour les collectivités et pour les citoyens. Nous nous tournons également vers des marchés de report, comme Nîmes ou Sète et souhaitons accroître notre présence en ZAC pour récupérer des parts de marché sur la Métropole de Montpellier.



Grégory Papaïx, directeur régional Languedoc-Roussillon

Quels sont, selon vous les arguments pour acheter un logement chez Les Nouveaux Constructeurs ?

Chez Les Nouveaux Constructeurs nous vous proposons tout un panel de logements diversifiés géographiquement (sur la Métropole de Montpellier essentiellement pour l'instant) et typologiquement. Nos emplacements sont de choix et nous avons le sens de la conception : nos appartements sont optimisés et les m² rationalisés, ceux-ci étant de plus en plus chers !

PROJETS EN COURS

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, C'EST AUSSI...

LE DOMAINE DES HIRONDELLES

Situé à Montpellier, au point de rencontre du boulevard Paul Valéry et de la rue Ferdinand Barre, Le Domaine des Hirondelles est un ensemble immobilier composé de cinq unités résidentielles (114 logements) se complétant harmonieusement et offrant ainsi une cohérence au projet.

Majoritairement tournés vers le Sud, les unités se distinguent par des ouvertures longitudinales invitant la lumière à entrer avec générosité à l'intérieur. Les logements se trouvent dans une copropriété entièrement clôturée et dotée d'un accès sécurisé. Implantés en recul par rapport à la rue et au boulevard, les bâtiments sont soulignés en seuil par les aménagements paysagers et les espaces verts d'agrément. Les percées visuelles aménagées entre les volumes offrent de belles respirations sur ce cadre naturel qualitatif. La réalisation joute deux espaces boisés classés ; dont un de 4 000 m² qui confère au programme une sensation d'écrin de verdure. À ces attraits s'ajoutent deux parkings souterrains sur deux niveaux. L'accès des véhicules s'effectue depuis la rue Ferdinand barre via une rampe pour certains bâtiments et via un ascenseur à voitures pour d'autres.

Livraison : 2^{ème} trimestre 2024

► **Architecte : Cabinet Serrado (Montpellier)**



ESPRIT LEZ

Le long du Boulevard Ernest Renan à Montpellier, à proximité immédiate de l'église Sainte-Jeanne d'Arc, ce nouveau programme de qualité propose 43 appartements au sein d'une résidence à taille humaine de quatre étages avec attique au-dessus du rez-de-chaussée. Accueillant une école en rez-de-chaussée, « Esprit Lez » s'inscrit harmonieusement dans son environnement grâce à une écriture contemporaine mise en valeur par une recherche de contrastes au niveau des couleurs et des matériaux. Orné d'un noble parement en pierre, le soubassement assoit une façade habillée d'une alternance d'enduit immaculé et d'enduit matricé aspect bois. Du studio au T4, les appartements de la résidence dédient à tous les occupants de généreux lieux de vie. Conçus avec le plus grand soin, ils profitent d'aménagements en phase avec les goûts des propriétaires d'aujourd'hui : cuisine ouverte sur le séjour dans un esprit de partage, volumes optimisés pour agrandir l'espace à vivre, exposition multiple dès que possible afin de favoriser la luminosité.

► **Livraison : 3^{ème} trimestre 2024**

► **Jean-Baptiste Miralles Architecture (Montpellier)**



LE BELVÉDÈRE

Cette résidence est implantée sur les hauteurs de Castelnau-le-Lez (avenue André Ampère), dans un tissu urbain essentiellement composé de villas individuelles et de résidences de faible hauteur. La réalisation répond à cette échelle humaine en s'élevant sur trois uniques niveaux. Les deux bâtiments formant le projet épousent habilement le relief des lieux. Leur architecture contemporaine soignée séduit dès le premier regard. Au socle, mis en valeur par un parement de pierre, succède un enduit blanc dominant. Au sud et à l'ouest, les larges terrasses asymétriques s'ouvrant sur la végétation illustrent la créativité de la composition.

Faisant écho à la clôture qui privatise la copropriété, les gardes corps en métal participent aussi à la réflexion sur le rythme. Ils jouent de l'inclinaison aléatoire de leur barreaudage pour animer les volumes de jeux d'ombre et de lumière avec la complicité du soleil. L'aménagement paysager concourt également à faire de la résidence « Belvédère » un lieu agréable à vivre. Le positionnement des 38 logements de la résidence permet la création de généreux espaces verts communs.



► Livraison : 2^{ème} trimestre 2024

► Jean-Baptiste Miralles Architecture
(Montpellier)



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

SUIVEZ-NOUS SUR



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

