



#DialogueUrbain 76 • Novembre 2025

LE GROUPE SPAG OU L'ART DE BIEN VIVRE

Fondé en 1992, le Groupe SPAG poursuit une croissance active et s'inscrit comme un acteur engagé du développement des territoires et des nouveaux modes de vie sur la métropole montpelliéraine comme sur l'Île de La Réunion avec plus de 6 000 logements réalisés en 30 ans.

À son actif, l'opération de réhabilitation engagée en 2021, « Le Parc des Carmélites », un ancien couvent situé dans le quartier Boutonnet à Montpellier, en bordure de la ligne 1 du tramway.



UNE FORTE CULTURE ARCHITECTURALE

Porté par une forte culture architecturale, le Groupe Spag place la conception au cœur de chacun de ses projets immobiliers afin de donner tout son sens à sa promesse : l'art de bien vivre.

Plus qu'une simple devise, il s'agit d'un état d'esprit et d'une ambition : offrir une qualité de vie optimale et un confort irréprochable, tout en respectant les spécificités locales et les enjeux environnementaux.

Chaque réalisation du Groupe SPAG est pensée comme un véritable lieu de vie, où lumière, volumes et circulations sont soigneusement étudiés pour répondre aux attentes de ceux qui, demain, donneront vie à ces espaces.

LE PARC
DES CARMÉLITES

3



8

INTERVIEW



PROJETS
EN COURS

9



UN ÉQUILIBRE SUBTIL ENTRE CONSERVATION ET RÉINVENTION

Situé au cœur d'un espace boisé classé de 5 000 m², planté de cèdres, de micocouliers, de platanes et de palmiers, cette résidence d'exception, composée de seulement 22 logements est le résultat de la restauration d'un ancien couvent. Une restauration réalisée en co-promotion avec Oc Santé et avec le plus grand soin afin de préserver le charme authentique de la pierre ancienne tout en intégrant le confort et les prestations d'un logement contemporain.



UNE FOLLE HISTOIRE

« Le Parc des Carmélites », un projet livré au printemps 2025, préserve l'histoire du site et restitue le patrimoine architectural et végétal d'un lieu intime et protégé.

Flash back : En 1893, les sœurs de Notre-Dame du Cénacle acquièrent une ancienne manufacture, une villa et les terrains attenants situés rue des Carmélites à Montpellier. L'année suivante, en 1894, elles font construire une chapelle au cœur de cet ensemble immobilier. En 1963, les bâtiments accueillent la communauté du foyer international Thérésianum – Compagnie de Sainte-Thérèse – qui y installe une résidence pour étudiantes. Après la réhabilitation de l'ancienne clinique Saint-Roch, en résidence de standing, le « 45 Faubourg », les groupes régionaux et familiaux, Groupe SPAG et OC SANTÉ, sensibles au développement de leur territoire, se sont rapprochés des sœurs de Notre-Dame du Cénacle pour se porter acquéreur de l'ensemble immobilier avec la volonté singulière de proposer une rénovation de cet ensemble immobilier en logements de standing dans un parc classé.



Fort de cette proposition qui a été très bien accueillie par les sœurs et la congrégation religieuse, en 2021, l'ensemble a été racheté par Groupes SPAG et OC SANTÉ afin d'accueillir la résidence « Parc des Carmélites », comme le raconte Antonin Jossinet, directeur établissement et associé du Groupe SPAG.

« Aujourd'hui, cette résidence de 22 logements se dévoile en autant de lieux insolites que l'on découvre aux détours des allées du jardin : l'ancien couvent accueillant la chapelle, l'orangerie, la longère, trois bâtiments qui ont été réhabilités et enfin, la maison de maître vendue en l'état. Nous n'avons travaillé que dans la partie existante avec un respect de l'histoire des lieux sans ajout de nouvelles constructions. Cette proposition de notre part a convaincu dans un premiers temps la congrégation de notre approche d'où le fait de nous confier ce projet. C'est une grande fierté pour nous de donner une seconde vie à ce lieu et de participer à la reconstruction de la ville sur elle-même. »

Pour Jean-Baptiste Miralles, architecte du projet, « il s'agit ici d'une folle histoire. Plusieurs projets avaient déjà été proposés auparavant par d'autres promoteurs. La Mission Grand Cœur a accueilli favorablement notre projet de réhabilitation des 60 chambres du couvent en 22 appartements. La DRAC a également été partie prenante de ce projet, nos préconisations répondant à leurs attentes. Nous avons supprimé les cloisons et les faux plafonds et nous avons révélé tout ce qui avait été « masqué à la sauvagerie » au fil des ans. »

UN MAXIMUM D'ÉLÉMENTS CONSERVÉS

Ici tout a été conservé mais refait, à l'intérieur comme à l'extérieur. « Nous avons fait appel à un tailleur de pierre pour reprendre les parties cassées ou abimées. Certaines façades ont dû être sablées. Nous avons créé un accès automobile sur la rue des carmélites et un parking protégé par des pergolas, masquées par des plantes grimpantes. » Enumère l'architecte. Peu de logements possèdent des terrasses, mais celles-ci sont remplacées par des prolongements sur l'extérieur avec un jardin partagé.



La chapelle du 19^{ème} siècle, désacralisée avant le rachat par le Groupe Spag est aujourd'hui propriété de Maguelone Vidal qui y a installé son cabinet d'architecture.

« Il s'agissait de retaper cette chapelle sans la dénaturer. Nous n'avons pas fait de travaux structurels, mais lui redonner son lustre d'antan a généré cependant un gros chantier car la chapelle a été livrée brute. Plutôt que de transformer, nous avons choisi de révéler. Révéler la beauté des volumes, la noblesse des matériaux et la force des proportions. Les voûtes, les ouvertures et l'équilibre d'origine de l'édifice ont été conservés et mis en valeur, devenant la clé de voûte du projet. Parallèlement, les usages contemporains sont intégrés : espaces de travail ouverts, zone de réunion, de repos, circulations fluides. Les fonctions techniques sont, elles, rejetées à l'arrière, préservant l'esprit et la sérénité du lieu. » Raconte l'architecte

spécialisée dans la réhabilitation du Patrimoine et qui avoue avoir, avec cette réhabilitation d'un édifice religieux, réalisé son rêve et celui de beaucoup de ses confrères.



© Ninon de Buyt

L'escalier bleu Klein, conçu spécifiquement pour cette chapelle, s'impose comme une pièce maîtresse. Véritable sculpture contemporaine, il structure l'espace et dialogue avec l'histoire du lieu.



© Ninon de Buyt

UNE EXPÉRIENCE ENRICHISSANTE

Cette réhabilitation menée sous le regard attentif de la Mission Grand Cœur et des Bâtiments de France, garantit une parfaite harmonie entre patrimoine, modernité et qualité de vie. Un équilibre subtil entre conservation et réinvention.



Antonin Jossinet conclut : « Ce fut une expérience enrichissante. Une expérience riche en émotions avec son lot de surprises. La réhabilitation reste un métier différent de celui de la construction neuve avec l'obligation de s'adapter et d'avancer avec agilité. À ce titre, nous sommes très reconnaissants envers les entreprises et les partenaires qui ont permis la réussite de ce projet. »



INTERVIEW

« GROUPE SPAG », donner sens à une promesse, l'art de bien vivre

Le Groupe Spag est doté d'une forte culture architecturale, au cœur de la conception de tous ses projets immobiliers pour donner du sens à une promesse : l'art de bien vivre.

C'est à la fois une promesse, un état d'esprit et une ambition pour demain.

Rencontre avec Antonin Jossinet, directeur établissement et associé du Groupe SPAG.

Pouvez-vous nous présenter le « GROUPE SPAG » en Occitanie Méditerranée ?

Nous sommes un groupe régional fondé en 1992 sous l'impulsion de Philippe Arniac, qui posa les fondations d'une structure familiale et indépendante dédiée au développement et au management d'opérations immobilières. Architecte DPLG de formation, Philippe Arniac a su transmettre dans l'entreprise sa passion de l'architecture, au point d'ancrer au fil des ans cette culture dans l'ADN du Groupe.

Dès 1998, Antoine Pietrera tout fraîchement diplômé de l'université de Paris Dauphine, fait le choix de rejoindre cette aventure familiale pour écrire à quatre mains l'avenir du Groupe. Depuis 2010, Antoine Pietrera a pris la direction générale du Groupe Familial afin de continuer son développement sur les deux territoires que sont la Métropole de Montpellier et l'Île de la Réunion.

Au fil des années, notre groupe à taille humaine, s'est doté de compétences et d'expertises pluridisciplinaires sur l'ensemble des territoires. Fort de cette expérience depuis plus de 30 ans et de sa sensibilité architecturale, le Groupe ne cesse de se mobiliser pour créer des lieux de vie de qualité adaptés au confort des futurs occupants.

Quant à moi, j'ai rejoint le Groupe SPAG en septembre 2022 pour diriger l'activité en Occitanie. Les valeurs humaines communes avec Antoine Pietrera, ainsi que cette volonté commune de créer avant tout des lieux de vie, nous ont convaincus de poursuivre ensemble cette nouvelle aventure.



Antonin Jossinet
Directeur établissement et associé
du Groupe SPAG

Comment voyez-vous l'avenir du « GROUPE SPAG » en Occitanie Méditerranée ?

Nous sommes un groupe agile et savons surfer avec les différents contextes. Notre prudence et notre expertise multiculturelle nous permettent de traverser la période complexe actuelle plus sereinement. Nous nous recentrons vers la résidence principale, un marché plus exigeant que celui de l'investissement locatif. Nous souhaitons rester un opérateur local ancré sur deux régions, Montpellier et la Réunion avec la volonté de proposer de la qualité aux territoires qui nous accueillent.

Quels sont, selon vous, les arguments pour acheter chez « GROUPE SPAG » ?

Nous concevons des lieux de vie de qualité. Les arguments pour acheter au sein de notre groupe découlent de notre ADN. Pour la qualité intrinsèque de nos produits, leurs emplacements de premier choix et une qualité architecturale soignée. Tous les logements que nous réalisons, sans exception, ont été travaillés et retravaillés par nos soins en collaboration avec l'architecte.

PROJETS EN COURS

« GROUPE SPAG », C'EST AUSSI

RESPIRE

Au cœur de la ZAC République à Montpellier (quartier Port-Marianne, le long de la Lironde, la résidence « Respire » réalisée en co-promotion avec Bacotec, incarne une nouvelle façon de vivre la ville. Conçue par MDR Architectes et Architecture Studio, elle s'appuie sur un récit architectural centré sur le bien-vivre au quotidien.

Ce projet mixte, associant logements libres, BRS, LLI, LLS et commerces, se compose de six bâtiments organisés autour d'un cœur d'îlot végétalisé de 2 000 m², véritable poumon vert favorisant les échanges et la convivialité entre les résidents. Inspirée de la conception ultramarine (un savoir-faire développé tout au long des années par le Groupe grâce à son implantation historique à l'Île de la Réunion), la résidence offre des logements traversants, du T1 au T5, bénéficiant de volumes généreux, de larges terrasses et d'une double exposition.

Cette conception favorise une luminosité optimale et une ventilation naturelle autonome, gages d'un confort durable et d'une qualité de vie remarquable.



- Architectes : MDR Architectes (Montpellier) et Architecture Studio (Paris)
- Livraison : bat A/B/F, 4^e trimestre 2027
- Livraison : bat C/D/E, 4^e trimestre 2028



PROJETS EN COURS

« GROUPE SPAG », C'EST AUSSI



ALTESSE

Située au cœur de l'écoquartier Eurêka à Castelnau-le-Lez, la résidence « Altesse » réalisée en co-promotion avec Helenis, s'inscrit dans une démarche urbaine et environnementale exemplaire. Ce projet mixte, associant logements libres, BRS, LLI et commerce, se compose de quatre bâtiments de cinq étages, réalisés en deux tranches de travaux.

Signée par l'architecte Emmanuel Nebout, « Altesse » séduit par son architecture élégante et contemporaine. Les logements, du T1 au T5, offrent des espaces généreux prolongés par de larges terrasses ouvertes sur l'environnement, favorisant un cadre de vie harmonieux et une connexion naturelle avec la végétation environnante.

Au cœur du projet, un jardin central en pleine terre de plus de 3 500 m² constitue un véritable havre de verdure. Les façades blanches ponctuées de claustras apportent à la fois lumière, intimité et confort, illustrant parfaitement la philosophie du bien-vivre portée par le Groupe Spag.

- Architecte : Atelier NEBOUT (Montpellier)
- Livraison : bat A/B, 4^e trimestre 2027
- Livraison : bat C/D, 4^e trimestre 2028



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

SUIVEZ-NOUS SUR

