



#DIALOGUE URBAIN

#DialogueUrbain 83 • Juin 2026

« SOGEPROM-PRAGMA » : L'INNOVATION POUR MARQUE DE FABRIQUE

Depuis 1979, Sogeprom-Pragma opère dans la région, mettant en avant la qualité d'usage, l'exigence architecturale et l'innovation.

Ces principes fondamentaux se reflètent dans des réalisations emblématiques, comme « Château-le-Lez », « Villa Vanille » ou « Higher Roch » et des réalisations comme la « Villa Agathe » dans le quartier Celleneuve qui s'inscrit dans une démarche résidentielle durable et patrimoniale.



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

CONSTRUIRE LA VILLE AVEC SES ÉLUS AU BÉNÉFICE DE SES HABITANTS

**Fort d'une expérience immobilière solide et assurée,
Sogeprom-Pragma est présent depuis près de 50 ans
sur tout le marché immobilier
(logements, hôtels, résidences services, bureaux etc.).**

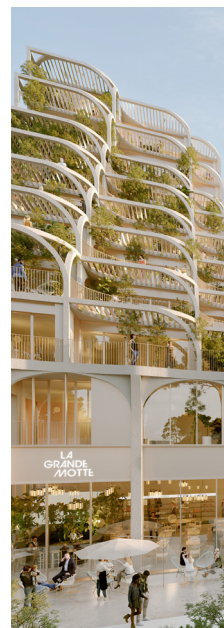
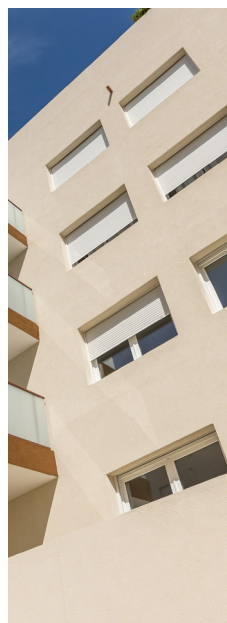
Sogeprom-Pragma se définit comme un promoteur responsable qui se doit d'être en avance sur son époque afin de concevoir des projets qui répondent aux besoins de ses clients et qui plébiscitent une mixité sociale tout en respectant l'environnement. Un promoteur qui doit s'adapter à la politique urbaine des villes en étant force de proposition : construire la ville avec ses élus au bénéfice de ses habitants.

Sa responsabilité est engagée dans la réalisation d'opérations dont l'architecture s'adapte à l'environnement, sans s'y imposer, qui privilégie l'utilisation de matériaux décarbonés tout en

veillant à limiter la consommation énergétique de ces matériaux en phase d'exploitation.

Sogeprom-Pragma, promoteur responsable, entend également permettre à chacun de pouvoir se loger, en promouvant un logement abordable et social au sein d'une même opération sans distinction architecturale.

L'innovation qu'elle soit technique, architecturale ou d'usage, est la marque de fabrique de Sogeprom-Pragma et consolide sa notoriété.



VILLA AGATHE (MONTPELLIER)

PARTICIPATION ACTIVE AU RENOUVEAU DU QUARTIER CELLENEUVE

Quartier historique de Montpellier, Celleneuve connaît aujourd'hui une profonde transformation portée par de nombreux projets urbains, participant activement à l'embellissement du quartier et au renforcement de son attractivité résidentielle. Ici, « Villa Agathe » bénéficie ainsi d'un emplacement stratégique, à seulement quelques minutes à pied de la ligne 3 du tramway, permettant de rejoindre rapidement l'hypercentre montpelliérain.

UN QUARTIER EN PLEIN RENOUVEAU

Celleneuve est un quartier de Montpellier situé à l'ouest de la commune, formant un véritable village avec ses rues étroites et ses maisons anciennes qui rappellent son histoire. Depuis fin 2022, un projet d'aménagement, de reconquête et d'embellissement du vieux Celleneuve et des abords immédiats a été entrepris afin de redonner au quartier toute son attractivité, explique Pierre Raymond, directeur régional Occitanie-Méditerranée de Sogeprom-Pragma.

« Initié par la municipalité, cette revalorisation du quartier a donné lieu notamment à une reconfiguration de la place centrale et au lancement de la construction de l'Hôtel des sécurités (450 agents municipaux) dont la première pierre a été posée en décembre dernier et qui verra le jour en 2029 à l'emplacement de l'ancien camp de logements précaires. » C'est dans ce quartier en renouveau, que Sogeprom Pragma a livré en juillet 2025, la « Villa Agathe ».

« Grâce à son implantation en zone éligible à la TVA réduite à 5,5 %, Villa Agathe représente une réelle opportunité pour les primo-accédants souhaitant devenir propriétaires dans Montpellier à des conditions particulièrement avantageuses. Nous avons vendu les 44 logements en résidence principale. Beaucoup de locataires résidant déjà dans le quartier ont vu là une opportunité d'acheter leur résidence principale. »

Dans un contexte immobilier tendu, « Villa Agathe » répond ainsi à une double ambition : faciliter l'accession à la propriété tout en proposant un cadre de vie durable, connecté et agréable au quotidien.

« Villa Agathe » représente donc une opportunité résidentielle et patrimoniale durable, portée par la forte demande locative du secteur et la proximité de pôles majeurs tels qu'Euromédecine, Hôpitaux-Facultés ou Alco.



UN PARTI PRIS ARCHITECTURAL

Les habitants de « Villa Agathe » profitent d'un cadre de vie pratique et dynamique avec commerces de proximité, marché hebdomadaire, établissements scolaires, équipements culturels et services accessibles à pied. Sachant que Celleneuve ayant été créé 200 ans avant Montpellier, habiter ici, c'est habiter au cœur d'un quartier historique.

Pour Philippe Rubio, architecte de l'opération (Agence RCA – Montpellier), Celleneuve est un vrai village comme le démontre sa structuration urbaine. « *Il nous fallait réfléchir en premier lieu, sur la densité. Une densité raisonnée, témoin du renouvellement de la ville sur elle-même. Initialement, le terrain accueillait deux maisons sur deux parcelles totalisant environ 1 800 m2. La volumétrie de l'opération a été dictée par le contexte : les parcelles étaient très étroites et disposées en triangle. Cette configuration a été le principe générateur du parti pris architectural en forme de pyramide d'une hauteur de 21m en son point culminant avec deux appartements en attique. Une manière également de préserver le voisinage, les étages s'effaçant peu à peu. Un socle paysager permet également une mise à distance des voisins* ».

La façade coté rue affirme la présence du bâtiment sans brutalité et une grande faille verticale rythme le volume principal. Ici, les murs réinterprètent les clôtures traditionnelles du quartier historique, « *tout en demeurant loin du pastiche* » précise l'architecte.



© My Photo Agency



© My Photo Agency



© My Photo Agency

UN PARTI PRIS ARCHITECTURAL (SUITE)

La « Villa Agathe » développe une écriture architecturale contemporaine, caractérisée par une volumétrie dynamique et des lignes tendues.

Le projet se distingue par un travail de façade conçu comme une enveloppe continue. De larges rubans horizontaux viennent ceinturer le bâtiment et accompagnent le mouvement triangulaire de la volumétrie. Ces rubans se facettent côté cœur d'îlot en produisant des jeux d'ombre et de lumière qui vont évoluer au fil de la journée. Les terrasses angulaires viennent creuser les volumes et composent une alternance de pleins et de vides renforçant la perception dynamique de l'ensemble.

« A l'extrémité du projet, visible depuis la ligne de tramway et des grandes perspectives urbaines, une proue architecturale de différentes hauteurs et désaxée affirme la singularité de l'ensemble, comme un signal dans le paysage. » Souligne Philippe Rubio.



© My Photo Agency



© My Photo Agency

UN HABITAT MÉDITERRANÉEN

[« VILLA AGATHE »]

Les logements de le « Villa Agathe » sont directement inspirés de l'habitat méditerranéen avec la prise en considération de la notion de lumière, des espaces traversants pour une ventilation double ou triple, des terrasses ouvertes sur le paysage urbain avec une attention particulière portée à la gestion des vis-à-vis et des couleurs qui rappellent les paysages méditerranéens et plus précisément le Languedoc qui a sa spécificité avec des teintes d'ocre et de vert. « *Les logements ont été pensés pour une vie au quotidien, car un projet architectural ne peut se faire au détriment de l'habitabilité !* » Remarque Philippe Rubio.

En résumé, la « Villa Agathe » s'inscrit pleinement dans la dynamique de renouveau de Celleneuve : un quartier historique à l'âme villageoise, bien desservi, qui bénéficie d'importants investissements publics pour son réaménagement. Car c'est bien de réaménagement qu'il s'agit ! Le préfixe « re- » se justifie en effet ici pleinement car Celleneuve était à l'origine un beau village médiéval, avec son église du XIe siècle, ses ruelles pittoresques, son architecture ancienne... Un patrimoine qui a été progressivement dégradé ou négligé au fil des décennies, notamment avec la pression urbaine des années 1970-80 et les difficultés sociales qui ont touché le quartier. « *Nous sommes très fiers de cette opération qui accompagne le réaménagement d'un quartier, populaire dans le bon sens du terme.* » Conclut Pierre Raymond.



© My Photo Agency



© My Photo Agency



© My Photo Agency

INTERVIEW

« SOGEPROM PRAGMA », AUDACE ARCHITECTURALE ET INNOVATION

Promoteur leader à Montpellier son siège historique, Sogeprom-Pragma est reconnu pour son audace architecturale, illustrée par des projets emblématiques tels que la Mantilla, l'immeuble résidentiel Port Pallas, ou encore Higher Roch, inauguré en 2022 dans le quartier Nouveau Saint-Roch.

Rencontre avec Pierre Raymond, directeur régional Occitanie-Méditerranée au sein de Sogeprom-Pragma.



Pierre Raymond

Directeur régional Occitanie-Méditerranée au sein de Sogeprom-Pragma

Pouvez-vous nous présenter « Sogeprom-Pragma » en Occitanie Méditerranée ?

Sogeprom-Pragma est la direction régionale du promoteur Sogeprom en ex Languedoc-Roussillon, forte de 12 collaborateurs. Nous sommes totalement autonomes sur la réalisation d'opérations de tous types : bureaux, résidences services, commerces, logements. Nous disposons de plusieurs équipes pour le foncier, la production commerciale et le marketing.

Nous aurons bientôt 50 années d'existence et nous restons dans la lignée de notre ambition architecturale et d'innovation. Nos opérations sont toujours marquées d'un sceau architectural. Nous perpétons la tradition en faisant appel essentiellement à des architectes de renom.

L'histoire initiée il y a 50 ans, continue. Après « Higher Roch » il y a quelques années, nous travaillons aujourd'hui sur l'opération « Keros » sur les « Hauts de Lattes » pour laquelle nous renouons avec l'architecte de renom, Edouard François (« Château le Lez ») qui répond bien à notre ADN. Nous avons également un projet d'envergure en cœur de ville de La Grande Motte, adossé à la Mairie...

Comment voyez-vous l'avenir de « Sogeprom-Pragma » en Occitanie Méditerranée ?

Nous souhaitons à l'avenir poursuivre notre ambition à travers la réalisation des programmes que je viens d'évoquer. Il s'agit pour nous d'innover en réalisant des bâtiments iconiques dotés d'une forte ambition architecturale.

Pour nous, lors d'une programmation immobilière, la priorité va à l'emplacement. Le lieu doit être attractif, comme pour notre opération de La Grande Motte, ou celle que nous réalisons près du canal du Midi à Béziers, nonobstant le prix de sortie. Nous regardons également des sujets sur la Côte Vermeille...

L'époque des gros paquebots de 100 à 150 logements est révolue. Nous souhaitons répondre aux attentes actuelles avec des résidences intimistes destinées à la résidence principale et accessibles à tous.

Quels sont, selon vous, les arguments pour acheter chez « Sogeprom-Pragma » ?

Notre principal atout est notre histoire ! Nous sommes un promoteur très ancré localement qui dispose de la sécurité financière d'un grand groupe qui assure la pérennité de nos opérations.

En résumé : un ADN fort, pérennisé par un actionnaire très solide !

PROJETS EN COURS

SOGEPROM- PRAGMA, C'EST AUSSI

AUSTRALIS

De son nom tiré du latin, « Australis » rend ainsi hommage au micocoulier bordant la résidence.

C'est à partir de cette spécificité que la résidence présente deux cadres exceptionnels : un jardin bucolique relié au micocoulier et dédié aux résidents en contraste avec une terrasse partagée offrant une vue urbaine sur le quartier Port Marianne. Ses façades en béton blanc et sa vêtiture métallique lui confèrent à la fois dynamisme et caractère. Lieu de vie idéal de l'ode à la Terre vers la route de la Mer, la résidence comporte 47 logements, dont 32 logements en accession libre allant du T2 au T4. Chaque appartement, lumineux et spacieux, offre des prestations de qualité, avec loggias ou terrasses, idéales pour profiter de l'extérieur. Deux appartements en rooftop, avec terrasses privées et vue dégagée sur le ciel, complètent l'offre.



© Shootin

- ▶ Architecte : Antoine Assus (Montpellier)
- ▶ Livraison : 4ème trimestre 2025

KEROS

Implantée au sein de l'écoquartier des Hauts de Lattes, l'opération « Keros » s'inscrit dans une démarche architecturale et urbaine fortement contextualisée.

Conçu par la Maison Édouard François, le projet propose une architecture minérale en gradins, inspirée des formations rocheuses du site de Montpellier-le-Vieux, établissant un dialogue direct entre le bâti, le paysage et le relief naturel. L'ensemble se compose de 94 logements traversants, organisés autour d'un cœur d'îlot paysager conçu comme un espace central de respiration et de convivialité. Les circulations extérieures, les terrasses généreuses et les coursives déportées participent à la qualité d'usage des logements tout en favorisant la porosité entre espaces privés et collectifs. « Keros » traduit une ambition forte en matière de qualité architecturale, d'intégration paysagère et de confort d'usage, au service d'un cadre de vie durable.



© Virtual Building

- ▶ Architecte : Maison Edouard François (Paris)
- ▶ Livraison : 4ème trimestre 2028

PROJETS EN COURS

SOGEPROM- PRAGMA, C'EST AUSSI

UN PROJET AMBITIEUX À LA GRANDE MOTTE

Cette opération emblématique réinvente le cœur de La Grande Motte à travers un projet architectural ambitieux, inspiré de l'héritage visionnaire de Jean Balladur.

Pensé comme un « vallon habité », ce programme mixte mêle logements, commerces, espaces publics et lieux de vie dans une écriture contemporaine et méditerranéenne. Signé par l'agence Brenac & Gonzalez & Associés, le projet valorise les lignes pyramidales emblématiques de la ville tout en intégrant les enjeux du XXI^e siècle. Les logements, majoritairement traversants et ouverts sur de généreuses terrasses végétalisées, offrent un confort de vie durable et bioclimatique. Une attention particulière est portée à la biodiversité, à la gestion de l'eau et à la performance environnementale grâce à des solutions innovantes comme la thalassothermie et la réutilisation des eaux grises. Véritable lieu de destination, cette opération ambitionne de devenir un nouveau repère urbain et paysager au cœur de la station balnéaire.



© IDA +

- Architecte : Jean-Pierre Lévêque, Brenac & Gonzalez & Associés (Paris)
- Livraison : Juin 2029



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

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

SUIVEZ-NOUS SUR

