



#DIALOGUE URBAIN

#DialogueUrbain 85 • Septembre 2026

« NEOCITY PROMOTION » : DES PROJETS QUI RÉPONDENT À TOUS LES USAGES

Depuis 10 ans, NEOCITY Promotion imagine des lieux de vie et de travail durables, esthétiques et pensés pour ceux qui les occupent.

Son expertise couvre l'ensemble des besoins immobiliers neufs et réhabilités en imaginant des projets adaptés à chaque mode de vie, chaque activité et chaque territoire.

Exemple avec « Odyssée Rive Gauche », un ensemble immobilier mixte réalisé en co-promotion avec Cogim et situé à Montpellier, quartier Port Marianne sur la ZAC Rive Gauche.



OCCITANIE
MÉDITERRANÉE

FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

CONSTRUIRE POUR VOUS COMME SI C'ÉTAIT POUR NOUS.

Depuis 2016, NEOCITY Promotion a bien grandi.
Le promoteur s'est développé sur de nouveaux territoires,
a livré des centaines de logements et de m² d'immobilier
d'entreprise et de loisirs, créé de nouveaux services
pour enrichir l'expérience de ses clients.

Le crédo de NEOCITY Promotion : « *Construire pour vous comme si c'était pour nous* ». Le promoteur met en effet tout en œuvre pour répondre aux exigences de ses clients. Tout d'abord parce que la société demeure à taille humaine privilégiant ainsi, proximité, écoute et confiance.

Ensuite grâce à l'innovation qui permet d'imaginer aujourd'hui les façons d'habiter et de travailler de demain et, parce que le bien vivre se joue dans les détails, en créant des lieux de vie aussi beaux à regarder qu'agréables à vivre.

Enfin, NEOCITY Promotion s'applique à construire durablement : performance énergétique, biodiversité, gestion raisonnée de ressources, végétalisation, mobilité douces, espaces partagés...

Chaque projet est pensé pour concilier qualité de vie et responsabilité environnementale.



ODYSSÉE RIVE GAUCHE (MONTPELLIER)

UNE OPÉRATION PLURIELLE

Pensé comme un lieu de vie à part entière, « Odyssée Rive Gauche » intègre des logements (en accession libre, abordable et sociale) mais également des bureaux et des locaux d'activités en rez-de-chaussée, créant un véritable écosystème où chacun peut vivre, partager, travailler et évoluer ensemble.

Fidèle à l'esprit architectural du quartier, le programme offre des espaces verts généreux qui pénètrent le cœur d'îlot, des terrasses partagées favorisant le lien social, et des cheminements piétons, véritables respirations urbaines. La ville du quart d'heure prend ici tout son sens.



© Cécile Garou ("L'Apogée")



© Cécile Garou ("Skylab")

PLURALITÉ DES OPÉRATIONS ET DES OPÉRATEURS

Le long de l'avenue Raymond Dugrand, la ville déroule ses belles architectures, souvent futuristes, jusqu'à la mer. C'est dans ce cadre que se situe « Odyssée Rive Gauche ». Il s'agit d'un projet immobilier pluriel avec 161 logements (dont 50 logements sociaux), 3 500 m² de bureaux et 1 100 m² de commerces, qui repose sur l'idée d'intégrer de l'activité tertiaire au cœur même de l'espace résidentiel afin d'anticiper l'évolution des modes de vie urbains et les nouveaux enjeux environnementaux comme le raconte Floris Coucke, président de NEOCITY Promotion qui rappelle la genèse du projet. « Ce projet a été initié en 2019 par la French Proptech qui souhaitait en faire un outil de démonstration des entreprises de la Proptech et un incubateur. Et même si les entreprises de la French Proptech ne sont pas aussi nombreuses que prévu initialement, le résultat est là : ici, on habite où l'on travaille et inversement. On peut même se divertir sur place ! »

Co-promoteur de ce projet dont NEOCITY est à l'origine, Tristan Sechaud, président de Cogim est très fier du résultat. « C'est un projet majeur qui est arrivé juste au moment de la passation chez Cogim. C'est donc mon premier projet en tant que président. Cogim est totalement en phase avec les valeurs développées par NEOCITY Promotion. Nous disposons d'un emplacement premium et nous devons être à la hauteur. Pour cela nous avons consulté neuf architectes pour chacun des bâtiments pour au final n'en prendre qu'un par immeuble. » Les trois agences montpelliéraines, retenues s'expriment ici avec audace et modernité, privilégiant l'épure et la lumière. Le chantier a été long, difficile et semé d'embûches mais au final les trois bâtiments d'« Odyssée Rive Gauche » trônent fièrement le long de l'avenue qui conduit Montpellier à la mer.

« Aujourd'hui une opération avec un tel volume serait beaucoup plus difficile à commercialiser. L'époque actuelle est à la prudence. » Relève Floris Coucke.

© Cécile Garou ("Le Mirage")



© Cécile Garou ("Skylab")

« SKYLAB » MARQUE L'AVENUE RAYMOND DUGRAND DE SON **ARCHITECTURE** **AUDACIEUSE.**

Les différentes strates de l'immeuble « Skylab », se superposent et affirment leur identité : socle vitré pour les commerces, double peau végétalisée pour les bureaux et voiles métalliques enveloppantes pour les logements.

Le projet signé de l'architecte Jean-Baptiste Miralles (Agence Miralles Architecture – Montpellier) s'inscrit dans la démarche d'une volonté de mixité fonctionnelle. C'est le seul des trois bâtiments à répondre à cette démarche en mixant commerces, bureaux et logements libres et abordables dans le respect du cahier des recommandations architecturales et urbaines de la ZAC Rive Gauche.

Pour l'architecte du bâtiment « Skylab bénéficie d'une situation particulière qui lui confère un rôle de marqueur urbain à l'entrée du quartier et donc de la ville. Il fallait être à la hauteur des ambitions urbaines et architecturales voulues par Pierre Tourre architecte en chef de la ZAC. Il s'agit d'un immeuble hybride de par les fonctions programmatiques définies par l'Aménageur et la Maîtrise d'Ouvrage. Un immeuble hybride de par sa mixité d'usage, sociale et intergénérationnelle. En résumé, je dirais que « Skylab » est une résidence en partage : en partage avec la ville, par son rapport à l'espace public et son cœur d'îlot largement planté, et en partage avec les habitants, par ses nombreux espaces de loisirs, de rencontre et de convivialité. »



© Cécile Garou ("Skylab")



« L'APOGÉE » OFFRE UNE ARCHITECTURE RÉSOLUMENT TOURNÉE VERS L'ART DE VIVRE MÉDITERRANÉEN.

Composée de deux bâtiments totalisant 85 logements, « L'Apogée » offre une architecture adaptée au climat local. Le bâtiment propose des vues exceptionnelles sur le paysage de la métropole montpelliéraine. Le projet exprime la verticalité par sa finesse et l'horizontalité, par les généreuses terrasses qui apportent une dynamique toute singulière aux bâtiments en même temps qu'elles protègent les appartements des vis à vis et du soleil l'été. De grands bacs plantés offrent à chaque extérieur, intimité et fraîcheur l'été.

Thomas Landemaine est l'architecte du projet (TLA Architectes) en collaboration avec Jaouen Pitois (Studio Jaouen). Il insiste sur « le jeu d'ombres et de lumières qui ponctue la façade grâce à des différences de profondeur, une monochromie de blancs, des enduits mats. Au total : 50 nuances qui contrastent avec la lumière et la végétalisation de la façade grâce à des bacs recevant plus d'un mètre de terre. La totalité des appartements sont traversants grâce à une faille qui traversent les volumes et disposent en moyenne de 28 m² de terrasses. Nous avons opté pour une isolation par l'extérieur qui offre au bâtiment une bonne inertie. Par ailleurs, au dernier niveau de chacun des deux bâtiments, nous avons réalisé une terrasse partagée (R+10 et R+8) offrant une magnifique vue sur Montpellier.»



© Cécile Carou ("L'Apogée")



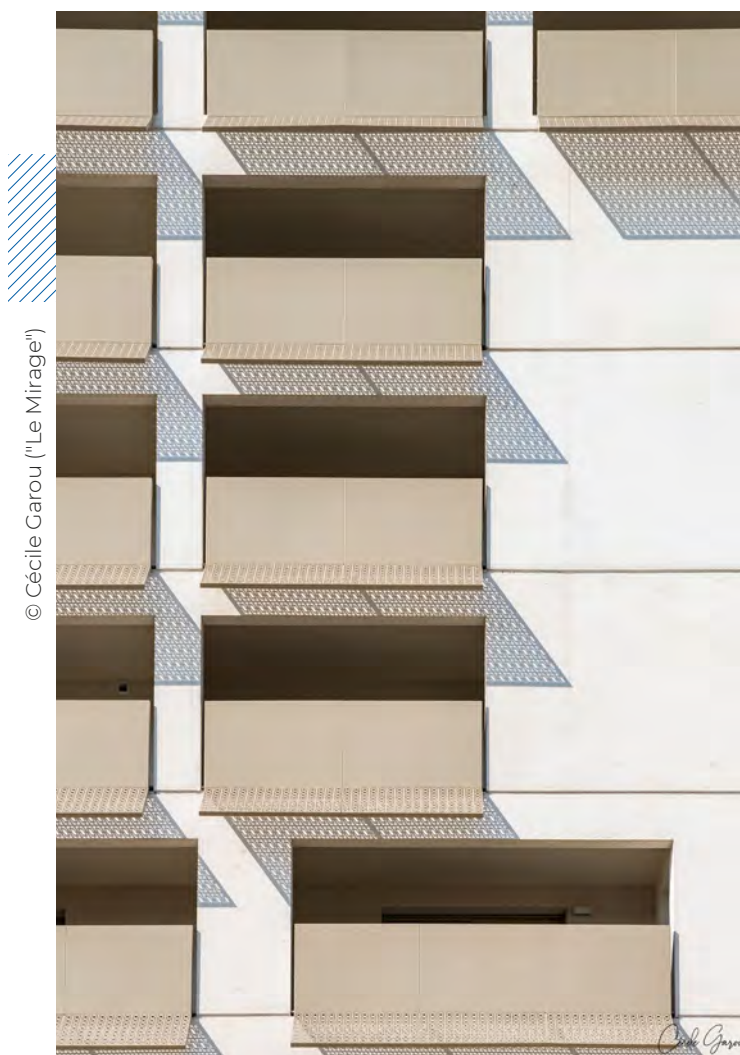
LE BÂTIMENT « MIRAGE », COMME UN PETIT THÉÂTRE URBAIN

Afin de garantir la pérennité visuelle, les prolongements extérieurs sont complétés par des jupes et jalousies métalliques qui viennent habiller et rythmer les façades... Emmanuelle Cathala (Estèbe et Cathala Architectes) est l'architecte de cette partie de l'opération « Odysée Rive Gauche » :

« Avec Mirage, nous avons voulu proposer à Montpellier des logements qui soient à la fois fonctionnels, lumineux et accueillants, mais aussi capables de traverser les années sans perdre de leur force. – Raconte l'architecte. – Dès le concours, notre intention était claire : concevoir un bâtiment qui dépasse la simple fonction d'habitat pour devenir un véritable lieu de vie, intégré à la ville et ouvert sur son environnement. Nous avons cherché une architecture méditerranéenne sobre et lumineuse, qui joue avec l'ombre et la lumière, et qui donne à voir Montpellier depuis ses loggias, comme autant de « loges » ouvertes sur le théâtre urbain. »

Si « Skylab » joue sur la mixité des genres, « L'Apogée » sur une unité en ne proposant que des logements libres et abordables, « Mirage » a pour spécificité de ne proposer que des logements sociaux. *« Au-delà de sa forme, Mirage porte une valeur essentielle : celle du logement. Dans un contexte où l'accès à un habitat de qualité est un défi, il était fondamental de proposer ici des logements généreux, confortables et pérennes. Car nos gestes d'aujourd'hui s'inscrivent pour des décennies, avec la conviction que construire, c'est toujours affirmer une vision durable et une responsabilité partagée envers la ville et ses habitants. »*

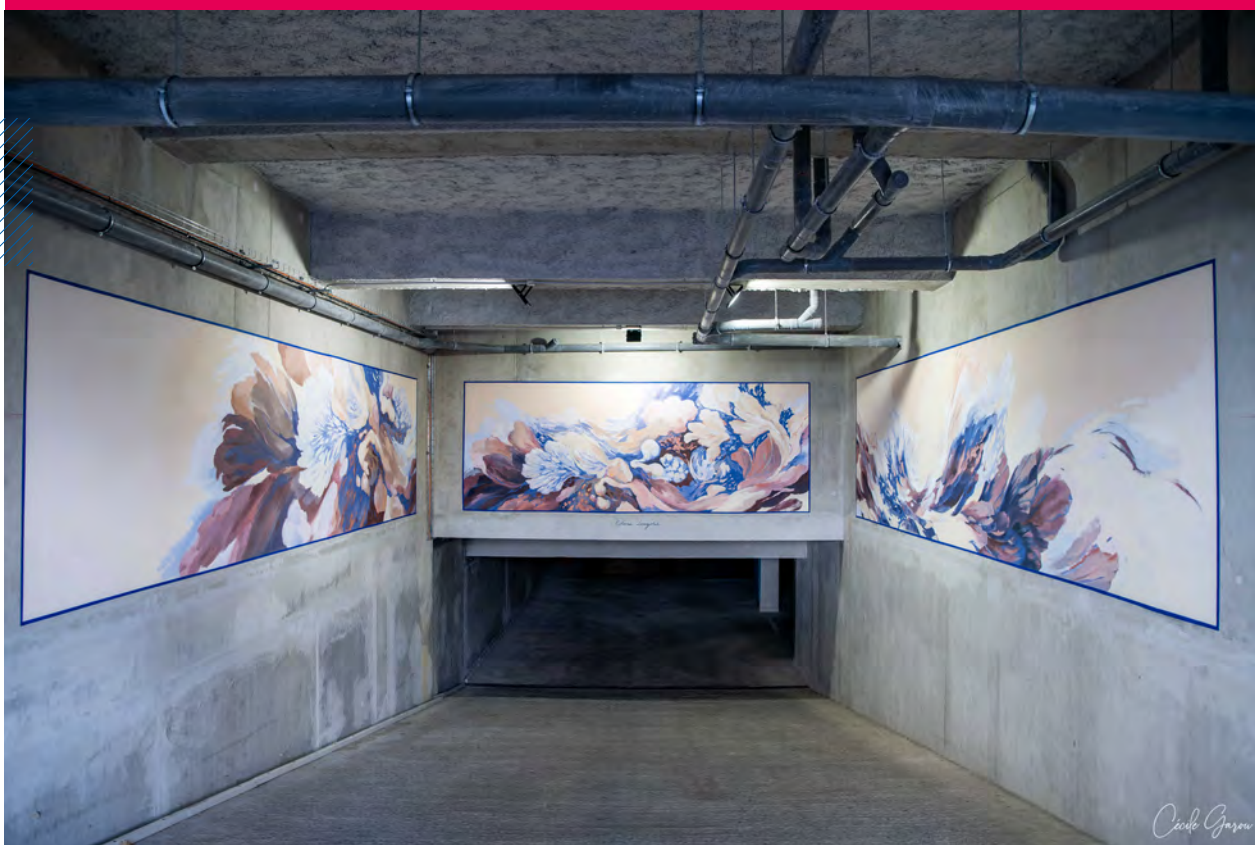
Deux promoteurs, trois résidences, trois signatures architecturales et une idée commune : rendre hommage à l'architecture méditerranéenne et à la mixité des usages. Une opération plurielle dans tous les sens du terme.



© Cécile Carou ("Le Mirage")

PARTICULARITÉS DU PROJET

- 38 mois de travaux.
- 3 Agences architectes locales retenus suite à un concours d'architecte.
- 12 500 m³ de béton coulé.
- Plus de 141 arbres plantés.
- Terrasses partagées situées en rooftop sur chaque bâtiment.
- L'ensemble des logements sont connectés via l'application IDEALYS (connexion entre voisins, suivis des consommations énergétiques, domotiques, gestions aux accès de la résidence).
- Les logements ont pu être personnalisés gratuitement via l'une des 5 ambiances décoratives créée par notre architecte d'intérieur Delphine CAZE-NAVE.
- Intervention de l'artiste Clara Langelez dans les sous-sols, locaux vélos et hall bureaux Skylab.



© Cécile Garou

INTERVIEW

« NEOCITY PROMOTION », 10 ANS DE PROJETS DIVERS ET VARIÉS !

Pour NEOCITY, la réussite d'un projet ne se mesure pas uniquement à ce qui est construit, mais à ce qu'il procure. C'est dans cette vision globale que naissent des lieux de vie accueillants, conviviaux et inspirants.

Rencontre avec Floris Coucke, président de NEOCITY Promotion

Pouvez-vous nous présenter « NEOCITY Promotion » en Occitanie Méditerranée ?

NEOCITY a fêté ses 10 ans en avril dernier. 10 ans de projets divers et variés. Les cinq premières années, nous étions spécialisés dans le logement collectif. Nous nous sommes diversifiés à partir de 2021/2022 avec deux opérations mixtes « Odyssée Rive Gauche » et une autre près de Grenoble. Nous nous projetons également vers l'hôtellerie avec deux projets d'hôtels 4* à Risoul et Super-Devoluy.

Plus récemment nous nous sommes lancés dans la réalisation de bâtiments d'activités et de logistique grâce à l'arrivée d'un nouvel associé au sein de notre équipe. Depuis trois ans, nous avons ouvert une agence à Nantes qui couvre l'ouest de la France et l'Île-de-France et porte une opération de réhabilitation d'un immeuble de bureaux des années 70 à Boulogne-Billancourt.

Avec nos deux agences nous couvrons donc aujourd'hui le quart sud-est de la France, ainsi que les Pays de Loire et l'Île-de-France.

Comment voyez-vous l'avenir « NEOCITY Promotion » en Occitanie Méditerranée ?

Nous souhaitons continuer à nous diversifier car le monoproduit logement devient de plus en plus difficile à maintenir. L'essentiel pour nous est de rester forts sur nos territoires d'implantation et de poursuivre notre développement tranquillement, en bons pères de famille.



Floris Coucke
Président de NEOCITY Promotion

Quels sont, selon vous, les arguments pour acheter chez « NEOCITY Promotion » ?

Nous essayons autant que possible de trouver les meilleurs emplacements, des produits de qualité et vertueux. Exemple avec « Rocca Bella » qui traite et réutilise les eaux grises, dispose d'ilots paysagers et où la conception des logements se veut intelligente avec des espaces intérieurs généreux.

Aujourd'hui, le standard pour nous c'est 2,70 m de hauteur sous plafond et des terrasses de 2 m de profondeur minimum. Nous essayons de tirer la qualité vers le haut tout en offrant des produits abordables et aboutis.



PROJETS EN COURS

NEOCITY PROMOTION, C'EST AUSSI

NEOCITY Promotion porte aujourd'hui plusieurs projets et pas uniquement en Occitanie Méditerranée.

HORIZON ERMITAGE

"Horizon Ermitage" est une nouvelle opération résidentielle située à Alès, au sud du centre-ville historique et à proximité immédiate du Gardon.

Pensé comme un véritable projet de renouvellement urbain, l'ensemble vient redessiner le Faubourg du Soleil tout en s'intégrant harmonieusement au tissu existant. Le programme réunit quatre résidences à taille humaine – Le Couchant, Le Zénith, Le Levant et L'Étoile – pour un total de 101 logements collectifs et 350 m² de commerce en pied d'immeuble pour retrouver une vie de quartier qui nous est chère.

Chaque bâtiment développe sa propre identité architecturale, tout en participant à une écriture d'ensemble cohérente et contemporaine. Une attention particulière est portée au confort des logements, avec de généreux balcons, loggias et espaces extérieurs privés. Le projet fait également la part belle à la nature grâce à des cœurs d'îlot végétalisés, terrasses plantées et toitures végétalisées.

► Co-promotion : K2 Promotion

► Architectes :

- Le Couchant – Lot A : B2BA Architectes (Palavas-les-Flots)
- Le Zénith – Lot B : TLA Architectes (Montpellier)
- Le Levant – Lot C : KORE Architect (Béziers)
- L'Étoile – Lot D : TLA Architectes (Montpellier) Livraison : fin 2026 – 1T 2027

► Livraison : Septembre 2029



PROJETS EN COURS

HÔTEL SYMON(E)

Symon(e) Risoul 1850 réinvente le séjour à la montagne à travers une résidence hôtelière nouvelle génération, au cœur des Alpes du Sud.

Pensé comme un véritable lieu de vie expérientiel, le projet associe hébergement premium, espaces partagés et services hôteliers. Son architecture chaleureuse, largement habillée de bois, revisite les codes traditionnels du chalet dans un esprit contemporain. Les chambres, de 20 à 29 m², se déclinent en plusieurs configurations pour répondre aux différents usages et profils de vacanciers. Au-delà des chambres, Symon(e) propose de nombreux espaces dédiés à la convivialité, au partage et à la détente. Spa, sauna, piscine, restaurant, lounge, concept store, playground et ski room viennent enrichir l'expérience en résidence et tout cela départ ski aux pieds.

- Architecte : ATM (Eygliers)
- Livraison : Décembre 2028



FAUBOURG 45

Faubourg 45 est une résidence confidentielle et haut de gamme située au 45 rue de l'Est, au cœur de Boulogne-Billancourt, dans le quartier prisé de Princes-Marmottan.

Né de la réhabilitation et de la surélévation d'un ancien immeuble de bureaux, le projet mêle avec élégance architecture contemporaine et patrimoine urbain. Les premiers niveaux accueillent plus de 800 m² de bureaux. La résidence se compose de seulement 9 appartements, du studio bis au 5 pièces triplex, répartis du 3^e au 6^e étage. Aux derniers étages, de généreuses terrasses en rooftop offrent une manière privilégiée de profiter de la ville et de ses vues. « Faubourg 45 » se distingue également par son caractère connecté, grâce à une application dédiée regroupant accès, consommation énergétique, mobilité et services de résidence.

- Architectes : Atelier A+ (Montpellier)
- Livraison : 2^e trimestre 2027



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