



# Jardins des Halles



## DOSSIER DE PRESSE

**POSE DE LA 1<sup>ERE</sup> PIERRE**

**5 avril 2024 à 11H**

—

**Saint-Jean-de-Védas**





# Localisation

Le projet est situé à l'entrée de Saint Jean de Védas, sur l'avenue de Librilla, au cœur du nouveau quartier Roque Fraïsse.





## Genèse et descriptif du projet

En novembre 2022, FDI PROMOTION est lauréat d'un appel à projet lancé par la SERM (Altémed) concernant la création d'une place centrale au cœur du quartier de Roque Fraïsse sur la commune de Saint-Jean-de-Védas qui permettrait de relier le cœur de ville et le nouveau quartier.

FDI PROMOTION est ainsi choisi pour réaliser, sur une emprise foncière de 13500 m<sup>2</sup>, un projet global comprenant la réalisation des futures Halles Védasiennes et d'un ensemble composé de logements mixtes, de commerces et de locaux d'activités ainsi que d'un parking public.

Cet ensemble a pour objectif de créer un nouveau centre-ville, une place centrale qui permettra de connecter les différents quartiers de la ville favorisera les échanges et le partage entre les habitants de la commune.

La finalité pour la ville de Saint-Jean-de-Védas est également d'attirer les habitants de la Métropole de Montpellier en recherche de nouveaux lieux de consommation et de convivialité.

Pour imaginer et concevoir ce projet d'ensemble, FDI PROMOTION a fait appel aux architectes Jean-Baptiste MIRALLES et Thomas LANDEMAINE.

### Les Halles Védasiennes





## Les Halles Védasiennes

L'architecture des halles est conçue comme un nid douillet à l'intérieur : façades ondulées, matériaux vivants, grandes hauteurs, verrière zénithale... Tout a été imaginé pour rendre le lieu naturel et accueillant.

Un soin particulier a été apporté au design afin de proposer un élément architectural unique qui en fera un bâtiment emblématique de la ville de Saint-Jean-de-Védas. Sorte de bâtiment totem identifiable dans toute la Métropole de Montpellier.

Grand projet de la municipalité, les Halles permettront aux habitants de se rencontrer, de partager et d'échanger.

Les halles de 2962 m<sup>2</sup> dédiées à la gastronomie seront un lieu de vie hybride, à la fois gourmand et marchand.



Elles intégreront 22 étals tels qu'épicerie fine, boucherie, primeur, chocolaterie, fromagerie, poissonnerie, sushis, épicerie italienne... Des animations seront également proposées.

Le Groupe ROMAGNOLI, qui bénéficie d'une expérience réussie dans l'exploitation de halles marchandes et gourmandes (Halles 610 à Jacou) accompagne FDI PROMOTION dans la réalisation du bâtiment des Halles. Il exploitera le RDC et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment.



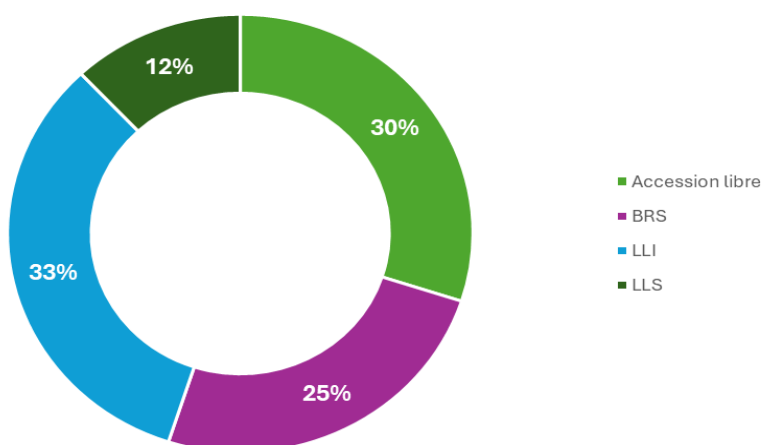
# La résidence O Jardins des Halles

L'ensemble résidentiel O Jardins des Halles se compose de sept bâtiments s'élevant sur quatre niveaux qui s'articulent autour d'un cœur d'îlot végétalisé.

Il proposera 126 logements mêlant logements en accession libre, logements locatifs intermédiaires, logements proposés en Bail Réel Solidaire (BRS), logements locatifs aidés ainsi que des commerces et locaux d'activités en pied d'immeuble répartis comme suit :

- 38 logements en accession libre
- 31 logements en Bail Réel Solidaire (BRS)
- 42 Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) – acquéreur : CDC Habitat
- 15 logements dédiés au locatif social (LLS) – acquéreur : ACM Habitat
- 7 locaux d'activités

## Répartition par type d'accession



400 places de stationnement sont prévues sur trois niveaux de sous-sol. Elles permettront le stationnement pour les commerces, les halles ainsi que celui des résidents.

Les stationnements dédiés aux logements seront situés au niveau -1. Chaque logement disposera d'une place de stationnement.

## BAT A et B

Ces deux bâtiments qui font face aux Halles Védasiennes ont été conçus par Jean-Baptiste MIRALLES. Ils s'inscrivent dans le prolongement de l'architecture des Halles et se distinguent par leurs courbes élégantes et leurs lignes douces.

Inspirée par la fluidité de la nature, O jardins des Halles, crée une harmonie visuelle apaisante qui invite ses résidents à vivre en symbiose avec leur environnement.

Les Bâtiments A & B accueilleront 33 logements (22 sur le bâtiment A et 11 sur le bâtiment B) en accession libre allant du 2 au 4 pièces dont 4 villas sur le toit.



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

La résidence O jardins des Halles structure la place centrale face au projet emblématique des Halles védasiennes qui, par leur audace et leur singularité, sont une passerelle entre les quartiers historiques de Saint-Jean de Védas et la ZAC Roque Fraïsse. C'est dans cet esprit que les bâtiments A et B ont été conçus en miroir autour de ce nouveau point de centralité, convivial et rassembleur. Les rez-de-chaussée sont dédiés aux commerces côté place et accueillent, via un vaste jardin planté, les halls d'entrée côté cœur d'îlot. La résidence est scindée en deux plots émergents qui viennent structurer les angles et laissent place à une faille végétalisée largement ouverte sur le jardin commun.

Jean-Baptiste MIRALLES - Architecte



7 locaux d'activités représentant une surface totale de 976 m<sup>2</sup> sont intégrés en pied d'immeuble de ces bâtiments.

Les locaux seront occupés majoritairement par des professions libérales et médicales.

## Accession libre

### Typologie des logements en accession libre

Typologie	Nombre	Surface moyenne	Prix de vente moyen
T2	13	43,7 m <sup>2</sup>	256 300 €
T3	18	73,2 m <sup>2</sup>	381 300 €
T4	7	95 m <sup>2</sup>	474 000 €

## BAT C, D, E, F et G

Les cinq autres bâtiments ont été conçus par Thomas LANDEMAINE (Thomas Landemaine Architectes). L'ensemble incarne l'avant-garde architecturale avec des lignes nettes, des formes géométriques et des matériaux modernes.

Les 5 bâtiments rassembleront 93 logements du 2 au 4 pièces et mêleront accession abordable BRS, logements locatifs intermédiaires et logements locatifs aidés.



### LE MOT DE L'ARCHITECTE

*L'écriture contemporaine de la résidence O Jardins des Halles se dévoile à travers un enchaînement et un jeu subtil de volumes enveloppés par des matériaux nobles tels que la pierre ou le bois. Ces bâtiments à taille humaine sont ponctués par des percées visuelles qui accueillent les escaliers de distribution et de larges paliers extérieurs ouverts sur le cœur d'îlot à la végétation luxuriante.*

**Thomas LANDEMAINE - Architecte**





31 logements sont proposés en Bail Réel Solidaire, un nouveau dispositif mis en place par l'Etat qui permet de dissocier le foncier du bâtiment.

Ce dispositif est un moyen efficace pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété en économisant jusqu'à 40% par rapport au prix du marché et donc de bénéficier d'un prix attractif

Sur cette opération, l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de la Métropole de Montpellier (dans lequel FDI HABITAT est partie prenante) assure le portage financier du foncier, grâce à un prêt longue durée (60 ans environ) et mettra les logements à disposition des acquéreurs.

### Principe d'un Bail Réel Solidaire

Les acquéreurs n'achètent « que » les murs et versent une redevance mensuelle à l'organisme propriétaire du terrain pour le foncier (en moyenne, 1 euro par mètre carré) au terme d'un bail de 18 à 99 ans.

Pour bénéficier de ce type d'acquisition, les acquéreurs doivent respecter des plafonds de ressources et occuper le logement au titre de résidence principale.

Les OFS sont les uniques organismes pouvant proposer ce type de contrat. En contrepartie, le prix de revente est plafonné pour que d'autres ménages modestes puissent acquérir le logement.

### Typologie des logements en Bail Réel Solidaire

Typologie	Nombre	Surface moyenne	Prix de vente moyen
T2	8	47,5 m <sup>2</sup>	139 000 €
T3	10	69,4 m <sup>2</sup>	212 000 €
T4	13	92 m <sup>2</sup>	258 000 €



## Energie renouvelable et toitures partagées

L'ensemble du projet répond à la réglementation environnementale RE 2020\*.

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur les toitures des bâtiments C à G et permettront de produire de l'énergie qui alimentera les logements en eau chaude sanitaire et en chauffage.

La ventilation naturelle a également privilégiée pour l'ensemble des logements qui seront traversants ou bi-orientés permettant d'apporter de la fraîcheur en été.

Des jardins partagés ont également été prévus sur les toits des bâtiments afin de créer des lieux de convivialité et de partage entre les résidents.

*\*RE2020 : En 2020, la France est passée d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale, la RE2020, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction. Elle s'inscrit dans une action continue et progressive en faveur de bâtiments moins énergivores. La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.*



## Etat de la commercialisation

Type d'accession	Etat d'avancement
Accession libre	37%
BRS	39%
LLI	<b>100%</b>
Locaux d'activités	71%

A noter que le taux d'avancement de 40% sur la commercialisation des logements en accession libre et en Bail Réel Solidaire, revêt un caractère exceptionnel compte tenu de la conjoncture et le contexte tendu du secteur de l'immobilier.

## Chiffres clés

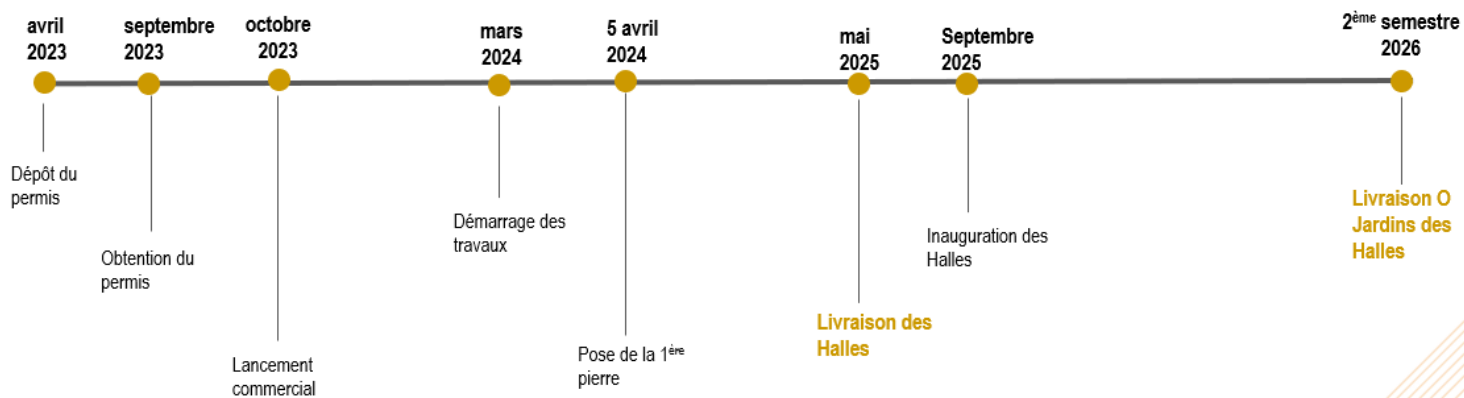


### En bref

- Surface du projet global : 13 237 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 7 bâtiments
- Halles de 2962 m<sup>2</sup>
- 8 943 m<sup>2</sup> surfaces habitables
- 400 places de parking
- 126 logements mixtes
- 7 locaux d'activités – 972 m<sup>2</sup>
- Coût de l'opération : 45 M€



# Calendrier de réalisation



## Intervenants et entreprises

Aménageur .....	ALTEMED SERM
Architecte .....	Jean-Baptiste MIRALLES / Thomas LANDEMAINE
MOE .....	CIC Delmas - Lattes
BET VRD .....	RELIEF GE - Pérols
BET structure.....	Structure 2000 / BRINAS - Montpellier
BET thermique et fluides .....	DEXO - Montpellier
Bureau de contrôle / SPS .....	SOCOTEC - Montpellier
Paysagiste .....	ATELIERS UP + - Montpellier
Potagers urbains .....	Cultures en ville - Cachan
Terrassement, Gros œuvre .....	BEC CONSTRUCTION – St Georges d’Orques
Etanchéité.....	DALLES DU MIDI / BPB - Fons
Flocage, gaine CF .....	non désigné à ce jour
Menuiseries extérieures Halles + commerces .....	PIC SA – Lattes
Menuiseries extérieures et intérieures logements .....	3 C Menuiserie - Pérols
Menuiseries intérieures halles .....	MCH – Lattes
Serrurerie halles et logements .....	CROS et DELMAS – Saint Georges de Luzençon
Brise soleil .....	CROS et DELMAS – Saint Georges de Luzençon
Cloisons.....	SOCOGYPS - Vendargues
Revêtement de sol.....	non désigné à ce jour
Electricité logements .....	MONTET – St André de Sangonis
Electricité des halles.....	INEO (Groupe EQUANS) - Lattes
Plomberie logements.....	CVC - Mauguio
Plomberie Halles .....	AXIMA (Groupe EQUANS) - Lattes
Peinture .....	non désigné à ce jour
Façades halles et logements .....	ITA – Lignan sur Orb
Habillage en pierre .....	PIERRE DU LANGUEDOC – Baillargues
Sprinklage.....	AAI – Aix en Provence
Production photovoltaïque.....	INEO - Lattes
Ascenseurs.....	ORONA MÉDITERRANÉE- Mauguio
Aménagement cuisine et salle de bain.....	BCH – Lattes
Portails de garage .....	IMP - Manduel



### **A propos de FDI Promotion**

*Depuis 1993, FDI PROMOTION, filiale de FDI GROUPE, propose son savoir-faire en matière d'aménagement foncier et d'immobilier résidentiel. FDI PROMOTION conçoit et réalise des programmes immobiliers qui ont pour vocation de participer au « mieux-vivre » et au « bien-être » de celles et ceux qui nous font confiance.*

*Depuis sa création, FDI PROMOTION fait preuve d'ambition et d'un sens aigu de l'anticipation pour développer et apporter les réponses les plus harmonieuses et adaptées aux attentes d'une clientèle variée, accompagnant celle-ci tout au long de son parcours résidentiel.*

### **A propos du Groupe FDI**

#### **Un Groupe multi-métiers NOTRE PASSION, L'EXIGENCE IMMOBILIERE**

*Le Groupe FDI est un groupe immobilier qui rassemble, sous l'égide de sa société mère FDI PROCIVIS, un ensemble de sociétés exerçant des compétences liées à l'immobilier d'habitat et à l'immobilier commercial.*

*Depuis un siècle, le Groupe FDI vit avec la même ambition : « offrir au plus grand nombre la possibilité d'accéder dans notre région à un habitat de qualité grâce à la maîtrise de toutes les contraintes d'un marché en perpétuelle évolution ». Partenaire historique des collectivités locales, le groupe développe des solutions d'aménagement innovantes, privilégie des approches pragmatiques qui s'inscrivent naturellement dans les politiques locales de l'habitat. La transformation au 1<sup>er</sup> janvier 2008 en Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, ancre la société dans sa région et l'engage à toujours plus d'audace et de présence pour répondre aux besoins croissants en matière de logement.*

**Plus d'informations sur notre Groupe et son actualité sur [www.fdi.fr](http://www.fdi.fr)**

Groupe FDI  
@7Center-Immeuble H@rmonie  
501 rue Georges Méliès  
34078 MONTPELLIER CEDEX 3  
Tel : 04 67 69 66 00