



REDMAN
DES LIGNES ET DU SENS



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Castelnau-le-Lez, le 17 janvier 2025

Redman, VINCI Immobilier et Arcade-VYV Promotion posent la Première Pierre de l'opération *INTENS'ITE* à Castelnau-Le-Lez (34)

- Un projet mixte emblématique situé au cœur de la ZAC Eurêka à Castelnau-le-Lez
 - Une démarche sociale et environnementale ambitieuse



@ektasud

Un programme mixte à fort enjeu social

Située dans la ZAC Eurêka, un quartier tertiaire en pleine transformation, l'opération *INTENS'ITE* accompagne l'évolution de ce secteur en y intégrant une dimension résidentielle. Ce programme mixte répond aux besoins d'une ville en mutation, alliant harmonieusement logements, bureaux, commerces et services.

Cette première phase de travaux comprend 139 logements, un parking public de 59 places et 300 m² de surfaces commerciales en pied d'immeuble. Le projet se distingue par un fort ancrage social avec une offre de logements pour tous : 41 logements sociaux et 12 logements en Bail Réel Solidaire (BRS)



REDMAN
DES LIGNES ET DU SENS



portés par la SFHE du Groupe Arcade-VYV, ainsi que 86 logements intermédiaires et une résidence dédiée aux jeunes actifs acquis par CDCH.

Un large éventail de commerces intégrant une halle de producteurs, des restaurants et un parking public, répondent aux attentes de proximité des futurs habitants. L'ensemble du programme s'organise autour d'un jardin partagé, dont une grande partie sera ouverte au public, offrant un espace de détente et de convivialité à tous les usagers du quartier.

Un ensemble architectural tourné vers l'avenir et la nature

Conçu par ChartierDalix Architecture, en collaboration avec Maxime Rouaud Architecte et Archigroup, *INTENS'ITE* est un véritable signal architectural au design épuré. Avec ses terrasses généreuses et son jardin de 2 000 m² en pleine terre, le projet favorise la biodiversité et crée un cadre de vie agréable. La connexion fluide entre intérieur et extérieur permet de profiter pleinement des espaces ouverts.

INTENS'ITE s'inscrit dans une approche écoresponsable, qui se traduit par des choix architecturaux innovants : la réversibilité des espaces de logements, grâce à l'utilisation de cloisons légères, la possibilité de transformer le parking public en locaux d'activité et l'intégration de matériaux de réemploi pour limiter l'empreinte écologique. Le projet s'inscrit dans un environnement pensé pour les mobilités douces, avec la création de deux lignes de Bustram, de pistes cyclables et de parkings à vélos sécurisés en rez-de-chaussée.

La biodiversité au cœur du projet

Dans un quartier où 11 hectares sont aménagés en espaces verts d'agrément et jardins maraîchers, complétés par 4 ha de vergers, le projet s'organise autour d'un cœur d'îlot paysager remarquable de 2 000 m² qui répond aux aspirations des futurs habitants à davantage d'espaces verts. Il préserve la biodiversité et intègre des aménagements favorisant le développement des écosystèmes locaux (nichoirs, hibernaculums, passages de hérissons).

Une offre de bureaux flexible et écoresponsable

La deuxième phase du projet prévoit la construction de bureaux modulables, répartis sur deux bâtiments. Les espaces, allant de 180 m² à 870 m², sont pensés pour répondre aux besoins variés des entreprises. L'utilisation de matériaux écoresponsables, comme des façades à ossature bois, et la labellisation BBCA témoignent de l'engagement du projet pour une faible empreinte carbone.

INTENS'ITE bénéficie d'un cadre exceptionnel, attirant de grandes entreprises, telles qu'Ubisoft, IBM et Dell. La proximité historique du Business Innovation Center (BIC), incubateur de renommée mondiale, renforce la dynamique de développement du quartier, avec la présence de nombreuses start-up.

Un projet qui incarne nos engagements

« L'opération INTENS'ITE incarne notre vision d'un projet immobilier responsable et durable. Au-delà de la création d'espaces de vie et de travail flexibles, nous avons cherché à tisser un lien fort entre le bâti et la nature, tout en répondant aux enjeux sociaux et environnementaux de notre époque. Malgré



REDMAN
DES LIGNES ET DU SENS



Arcade-vyv
Promotion



le contexte, nous ne renonçons pas à nos ambitions et réalisons un parking public mutable en commerces, des logements aux typologies réversibles, et développons un projet tertiaire en structure mixte bois béton. Enfin, en partenariat avec CAPRIONIS et la Métropole, nous avons mis en place une démarche proactive en chantier sur le réemploi de matériaux et l'insertion. » **Alice Bonidan, Directrice Générale de REDMAN OCCITANIE.**

« Avec INTENS'ITE, nous nous inscrivons pleinement dans notre stratégie, en développant un projet qui place la qualité de vie et la biodiversité au cœur des priorités. L'intégration d'espaces verts, la réversibilité des bâtiments et la qualité des espaces intérieurs et extérieurs montrent notre engagement à créer des espaces résilients et durables. Ce projet répond aux attentes d'un territoire en quête d'équilibre entre urbanisme et respect de l'environnement, et reflète notre volonté de construire des villes plus harmonieuses et responsables » **Thierry Icazio, Directeur Régional Adjoint Méditerranée de VINCI Immobilier**

*« Notre programmation de logements locatifs sociaux et d'accession BRS au sein de l'îlot INTENS'ITE incarne nos valeurs qui promeuvent **l'AMÉLIORATION DE LA VIE PAR L'HABITAT**. L'accession par le dispositif BRS, réalisée grâce à notre Organisme Foncier Solidaire porté par SFHE, permet de proposer des logements de grande qualité (terrasse jusqu'à 60m²), à des prix soutenables pour les ménages et qui leur apporteront une grande **Fierté d'habiter**. Tous nos logements bénéficieront par ailleurs de notre Label **Mon Logement santé** qui met en avant le logement en tant que **déterminant de santé et au service du mieux vivre** : Matériaux sains, acoustique renforcée, offre de services à la personne (assurance habitation, aide scolaire gratuite, optimisation contrats énergie, aide scolaire gratuite, service d'écoute-santé 24h/24,...) seront autant d'items que nous développerons pour concrétiser notre engagement ».* **Franck Baleste, Directeur Général Adjoint Arcade-VYV promotion Sud-est**

« Nous avons pensé cet îlot comme un chapelet de cinq bâtiments disposés autour d'un grand jardin. Fruit d'une réflexion sur le rapprochement entre végétal, architecture et nouveaux usages propres au futur quartier, le projet prend la forme d'un îlot-jardin. Véritable respiration, le cœur d'îlot paysager est pensé comme un lieu de détente et de loisirs pour tous les habitants. Une série de failles séparent les entités bâties et assurent des vues depuis l'espace public et une continuité paysagère à l'échelle du quartier et des étendues agricoles à l'Est. Ici, plus d'un tiers de la parcelle est en pleine terre. Apportant ombre et fraîcheur en été ce projet est pensé pour offrir un lieu de vie durable et confortable, adapté aux évolutions des conditions climatiques des prochaines décennies » **Mathieu Terme, architecte associé de l'agence Chartier Dalix Architectes.**

« Cet ensemble architectural doit dans sa diversité d'usages maintenir une cohérence architecturale garante de sa condition d'îlot construit autour d'un jardin. Le projet est pour cela constitué d'un rythme de verticales qui adaptent leur rythme, plus serrées sur les parties contenant des logements, plus larges pour les bureaux et de plans horizontaux qui assurent une continuité entre les différents volumes pour en faire une pièce urbaine dans la constitution de ce nouveau quartier » **Maxime Rouaud, Ma-arch Architectes.**

« La résidence réalisée par Arcade-Vyv promotion Sud-Est et SFHE, reprend les éléments de composition de l'écriture architecturale des autres bâtiments, et dialogue sur trois côtés avec le cœur d'îlot paysager. Les façades rythmées verticalement et dans lesquelles viennent se creuser les loggias, proposent une architecture à la fois sobre, fonctionnelle, urbaine, intemporelle et privilégiant le confort des habitants. Volontairement affirmées au rez-de-chaussée côté rue, les deux cages d'escalier marquent et magnifient les espaces de circulation éclairés naturellement sur les premiers niveaux. La qualité d'usage est au cœur de la conception. Chaque logement bénéficie d'une loggia profonde qui



REDMAN
DES LIGNES ET DU SENS



préserve l'intimité des habitants dans le rapport intérieur-extérieur et le dialogue avec les espaces végétalisés » **Christophe Blouet, ARCHIGROUP GRAND SUD**



©ChartierDalix

Fiche technique du programme global :

- Maîtrise d'ouvrage : REDMAN OCCITANIE & VINCI Immobilier en co-promotion SFHE/Arcade-VYV Promotion Sud-Est
- Aménageur : SERM ALTEMED
- Investisseurs : CDC HABITAT – SERM ALTEMED
- Maîtrise d'œuvre : ChartierDalix Architecture & Paysage – MA – Arch – Archigroup - CIC Delmas (Mo exe + opc) – MO2 (MO exe + OPC) – Secim (Bet Structure) – Betso (Bet Fluides) – Atelier Rouch (Acousticien) – Epsilon (BET VRD) – Socotec (Bureau de contrôle) - Europacte (Csps) – Qios (Amo NF) - Caprionis (Amo réemploi)
- Surface totale : 14 600 m²
- Programme : 5 bâtiments autour d'un cœur d'îlot de 2 000 m² de pleine terre comprenant :
 - 139 logements dont :
 - 62 logements dédiés aux jeunes actifs (maîtrise d'ouvrage VINCI Immobilier/ REDMAN)
 - 24 logements familiaux (maîtrise d'ouvrage VINCI Immobilier / REDMAN)
 - 41 logements locatifs sociaux (maîtrise d'ouvrage SFHE)
 - 12 logements en accession sociale (maîtrise d'ouvrage Arcade-VYV Promotion Sud-Est)
 - 5 300 m² de bureaux
 - 1 700 m² de commerces
 - Parking public de 59 places
- Certifications et labels : NF HABITAT pour les logements et labellisation BBCA pour les bureaux



REDMAN
DES LIGNES ET DU SENS



Arcade-vyv
Promotion



- Livraison : fin 2026
- Lancement en travaux : été 2024



REDMAN
DES LIGNES ET DU SENS



À propos du Groupe REDMAN

Acteur engagé dans l'immobilier depuis 2007, le Groupe REDMAN est une société à mission dont la raison d'être, énoncée dans ses statuts et se traduisant par le cadre d'action « #Rebel-REDMAN Engaged for a Better Life », vise le développement de villes bas carbone et inclusives. Depuis sa création, le Groupe REDMAN s'inscrit dans une démarche responsable, respectueuse de l'humain, du vivant et de l'environnement avec la conviction que les sujets environnementaux et sociétaux sont interdépendants et doivent être au cœur de la stratégie d'une entreprise souhaitant avoir un impact réel. Autant de bonnes pratiques, qui ont permis à REDMAN d'obtenir la très convoitée Certification B Corp™. REDMAN est le premier promoteur immobilier français à avoir obtenu cette certification.

REDMAN fait également partie du Mouvement Impact France, le mouvement des entrepreneurs et dirigeants qui mettent l'impact écologique et social au cœur de leur entreprise. Le Groupe exerce ses activités à travers trois lignes de métiers : la promotion immobilière (métier historique du groupe) pour les secteurs tertiaire, résidentiel et hospitality, investisseur-exploitant dans le secteur de l'hôtellerie et celui investisseur foncier pour les territoires à travers sa foncière Essentiel. Il opère sur l'ensemble du territoire hexagonal avec des antennes à Paris, Lyon, Bordeaux, Aix-en-Provence, Montpellier et Toulouse, regroupant près de 70 collaborateurs en promotion et plus de 170 sur l'ensemble du Groupe. REDMAN intervient depuis 7 ans, en Afrique à Dakar où le Groupe développe des bâtiments bioclimatiques et biosourcés. En janvier 2023, REDMAN change de dimension et ouvre son capital à OMNES.

Son expertise et son goût particulier pour les projets innovants, complexes et de haute technicité, lui confèrent une aptitude forte à réaliser des projets sur-mesure et à intervenir en qualité d'ensemblier pour construire des projets holistiques et plus que jamais citoyens !

www.redman.fr



À propos de VINCI Immobilier

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI, est le premier promoteur national à s'engager à atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et ce dès 2030, avec 20 ans d'avance sur les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience. Acteur leader en matière de recyclage urbain, VINCI Immobilier intervient essentiellement dans des zones déjà urbanisées ou déjà artificialisées sur tout le territoire, dans les deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant ainsi aux investisseurs institutionnels et aux particuliers. VINCI Immobilier apporte également à ses clients son expertise en matière de conseil et de gestion d'immeubles à travers son pôle « services ». Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne les collectivités locales pour la réalisation de leurs opérations d'aménagement et participe ainsi au développement des zones urbaines. À travers ses filiales OVELIA, STUDENT FACTORY et BIKUBE, VINCI Immobilier exploite et gère des résidences seniors et étudiants ainsi que des résidences de coliving.

www.vinci-immobilier.com



A propos de SFHE

La Société Française d'Habitations Economiques, filiale du Groupe Arcade-VYV et acteur majeur de l'habitat social dans le grand Sud, gère plus de 14 000 logements. Au travers de son engagement pour un logement favorable à la santé de ses occupants, la SFHE développe une ambition pour tous ses territoires, répartis sur les régions Occitanie, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse.

La SFHE propose une offre complète et maîtrisée en matière d'habitat social grâce au binôme d'experts qu'elle compose avec sa filiale Arcade-Vyv Promotion Sud-Est.

<https://sfhe.fr>



A propos d'Arcade-Vyv Promotion Sud-est

Fort de son appartenance au Groupe Vyv, Arcade Vyv Promotion Sud-Est concilie toutes ses expertises pour faciliter l'accès à la propriété au plus grand nombre. Basée à Aix-en-Provence et implantée sur les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes, Arcade Vyv Promotion Sud-Est est une société de promotion immobilière, proche de ses territoires, qui propose une offre diversifiée de logements en accession à la propriété.

<https://avpse.fr>



REDMAN
DES LIGNES ET DU SENS



Contact Presse de REDMAN

Les Grandes Idées

Christina Mibanga Kabina

cmib@lesgrandesidees.fr

+33 6 21 08 15 29

Annabelle Ledoux

aled@lesgrandesidees.fr

+33 6 10 79 07 65

Contact Presse de VINCI IMMOBILIER

Caroline Maurey, Responsable communication

Caroline.maurey@vinci-immobilier.com

+33 (0)69 95 06 88

Contact Presse de Arcade-VYV Promotion Sud-Est

Oriane MILER, Responsable communication

Oriane.MILER@sfhe.fr

+ 33 6 65 61 94 49