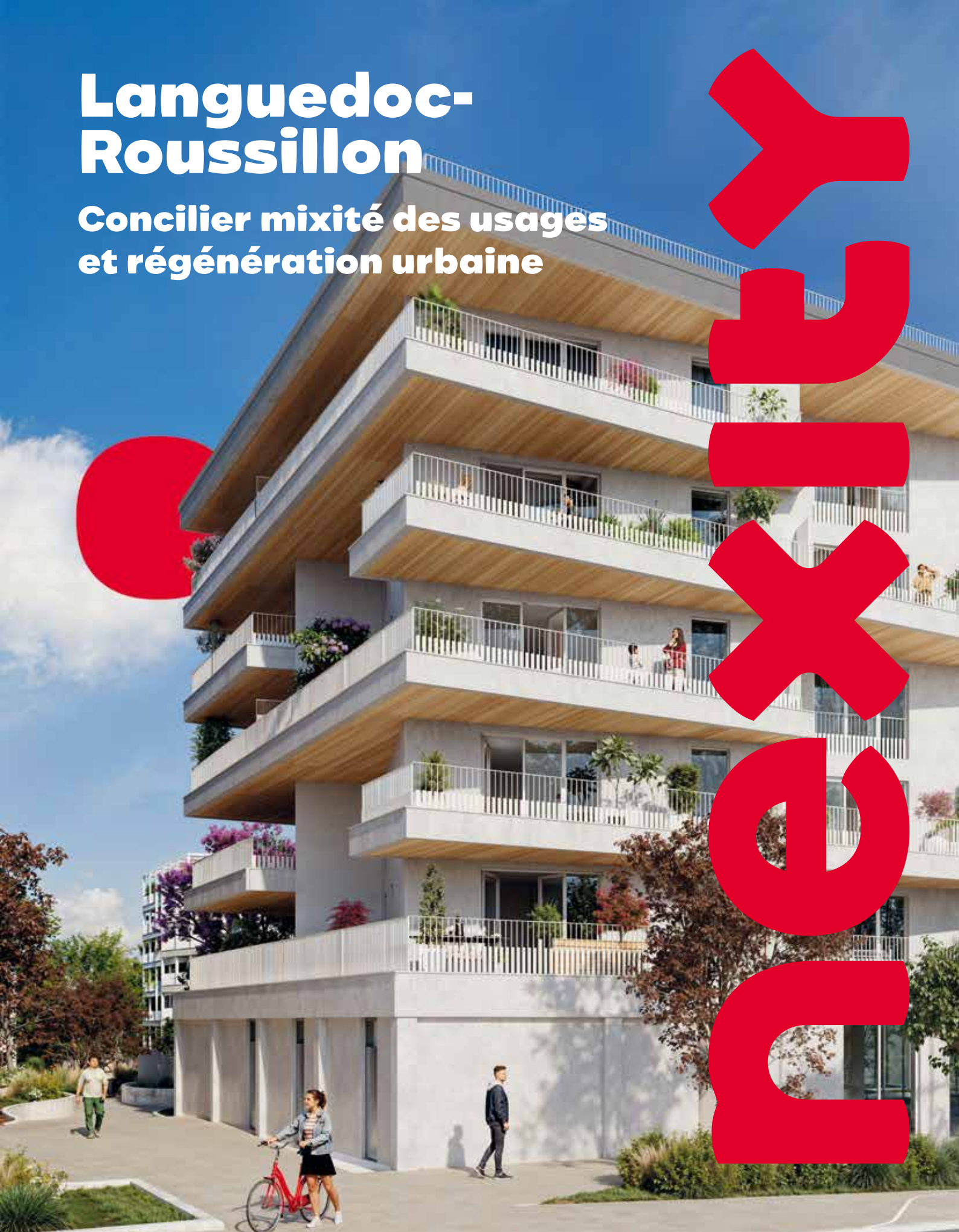


# Languedoc- Roussillon

Concilier mixité des usages  
et régénération urbaine

EXE



## Le Languedoc-Roussillon : un territoire dynamique, contrasté et résolument tourné vers l'avenir

S'étendant des Cévennes aux plages méditerranéennes, la région Languedoc-Roussillon se distingue par la richesse et la diversité de ses paysages, de ses cultures et de ses modes de vie. Cette mosaïque territoriale, atypique et singulière, conjugue une identité littorale forte à une culture propre, affirmée autour de pôles comme Montpellier ou le bassin de Thau.

Cette diversité qui attire le tourisme depuis des décennies, fait de la région un espace à part entière, qui se démarque du reste de la Méditerranée par sa capacité à se réinventer et à affirmer sa singularité.

Le Languedoc-Roussillon est un territoire d'aménagement urbain : Montpellier, métropole pensée et aménagée, ou La Grande-Motte, station balnéaire conçue dans les années 60, témoignent de cette volonté de structurer l'espace. Portée par une vision professionnelle de l'urbanisme, cette organisation urbaine confère à la région une capacité de développement économique et une attractivité démographique soutenue.

Le territoire s'ouvre également à de nouvelles formes d'emploi et de mobilité, accélérées par la période post-COVID marquée par le télétravail, les passerelles professionnelles ou l'installation de nouveaux habitants. Toujours dynamique, le marché montpellierain se renouvelle sans cesse, porté par l'investissement locatif et la demande étudiante.

Présente depuis plus de 20 ans dans la région, Nexity s'appuie sur une connaissance fine des marchés locaux, des dynamiques urbaines et des attentes des habitants, pour accompagner les collectivités et les élus dans la transformation de leur territoire.

Notre force ? Une relation de confiance et de proximité avec les élus et les collectivités. Ensemble, nous relevons le défi de l'intérêt général : construire des logements abordables, développer des quartiers mixtes, soutenir le développement économique, s'adapter au changement climatique.

Dans un contexte de mutation profonde – pression foncière, enjeux environnementaux, évolution des modes de vie – notre capacité à innover et à anticiper les tendances comme notre implication dans la concertation et la co-construction font de nous un partenaire de confiance pour les collectivités.

Notre savoir-faire multiproduits s'exprime à travers des opérations emblématiques comme Cambacérés ou la ZAC de la Restanque à Montpellier, où nous fabriquons des quartiers adaptés au pouvoir d'achat des habitants, en développant bail réel solidaire, accession à la propriété et logement social.

Notre contribution au dynamisme économique régional se traduit par le développement de pôles tertiaires et logistiques, et une présence forte dans les ZAC d'aménageurs publics.

**Au cœur d'un territoire en pleine mutation, les défis sont ambitieux et la promesse est réelle. Nous sommes fiers de contribuer, avec les élus et les collectivités, à façonner le Languedoc-Roussillon de demain.**

**Pour des territoires encore plus dynamiques et authentiques, engagés pour la préservation du vivant et du patrimoine**

## Pour la transition environnementale

Piliers de la stratégie du Groupe, nos engagements liés à la préservation du patrimoine, au climat et à l'environnement, notamment autour des sujets de bas carbone, de transition énergétique ou de nature et biodiversité, se déploient à la fois dans nos opérations de promotion, de réhabilitation et d'aménagement.

# Ville durable



### Terra

**Le plus grand immeuble en bois d'Occitanie**

Montpellier (34)

En 2024, Nexity, en copromotion avec le Groupe montpelliérain Cirrus-Pégase et Aire Nouvelle, a livré à la SCPI Épargne Pierre (Atland Voisin) l'immeuble "Terra", le plus grand immeuble en bois d'Occitanie à usage de bureaux et de commerces. Réalisé en structure bois et proposant un dispositif énergétique performant et respectueux de l'environnement, "Terra" propose 7 356 m<sup>2</sup> de bureaux sur 6 niveaux. Cet immeuble labellisé BBCA Excellent, E+C- (E2C1) et BDO niveau Bronze a séduit Flex-O et Engie pour y installer leurs collaborateurs.

### YWOOD La construction bois

Nexity détient une expertise reconnue en construction bois depuis 2012 en immobilier résidentiel avec le produit YWOOD Résidentiel, qui permet de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 40% par rapport à un bâtiment en béton. La fabrication en usine des éléments de structure et de façade en parallèle du terrassement et du gros œuvre permet une mise à disposition plus rapide des logements en 10 à 15 mois de travaux selon les projets, contre environ 24 mois pour une construction classique.



## Faubourg 56

Une aventure de réhabilitation et de métamorphose douce des modes de vie urbains

Montpellier Cité Créative (34)

Dans le nouveau quartier de la Cité Créative, Faubourg 56 propose un ambitieux projet de réhabilitation : la transformation d'un bâtiment militaire en logements atypiques et attrayants sur l'ancienne Place d'Armes de l'École d'Application de l'Infanterie. Livré en 2022, le programme neuf Faubourg 56 est composé de 93 lots certifiés RT 2012. Le Concept SOHO, Small Office/Home Office (espace dédié au travail directement accessible depuis la rue et espace de vie juste au-dessus) symbolise l'ambition de ce projet qui offre une alternative à l'étalement urbain en créant un quartier mixte qui mise sur la qualité de vie.



## Les Vergers de Las Closes



Un quartier résidentiel aménagé avec des ombrières photovoltaïques

Elne (66)

Au sud de Perpignan, sur la ZAC de Las Closes à Elne, les équipes de Nexity Foncier Conseil ont aménagé un ensemble de plus de 200 lots à bâtir viabilisés. Après avoir réalisé l'aménagement des deux premières tranches en 2012 et 2017, les équipes ont livré la 3<sup>ème</sup> tranche entre 2024 et 2025, en copromotion avec Icade Ellul. Dans le but de valoriser les espaces de stationnement, les équipes de Nexity Solaire ont intégré des ombrières photovoltaïques au-dessus des places de parking. Par cette opération, Nexity démontre son savoir-faire en aménagement de lots à bâtir en accompagnant la commune sur plus d'une décennie dans son besoin de rattacher ce quartier résidentiel au cœur historique du village.

### Accélérer la transition énergétique et numérique des territoires

Pour soutenir la décarbonation du logement collectif, nous avons créé une joint-venture avec Accenta afin de déployer à grande échelle des solutions géothermiques. Notre ambition : raccorder jusqu'à 5 000 logements par an d'ici 2028 à une énergie locale, renouvelable et compétitive.

En parallèle, pour accompagner la croissance des usages numériques de manière responsable, nous avons noué un partenariat avec Confluence-GSE. Ensemble, nous développons des datacenters durables qui allient transition énergétique, attractivité économique et reconversion de friches industrielles, au service des territoires.

## Pour le vivre ensemble

En combinant leurs expertises sur chaque territoire et en intégrant de la mixité d'usages, les équipes de Nexity couvrent l'ensemble des solutions de logement dans une logique d'accès au logement et de parcours résidentiel, du plus social au logement libre, du logement classique en accession ou en investissement, à la résidence gérée en passant par toute la gamme de logements thématiques et notamment l'habitat inclusif.



### Résidence Omana

La première opération en Bail Réel Solidaire de Nexity Languedoc Roussillon

Montpellier (34)

Le projet mené par Nexity est idéalement situé en plein centre de la ZAC de la Restanque au sud de Montpellier. C'est un quartier de 126 hectares en plein renouvellement urbain depuis 15 ans, et dont la mutation a été accélérée depuis 6 ans. Sur une parcelle de 10 700 m<sup>2</sup>, la résidence Omana se décompose en 8 bâtiments d'habitations, intégrant notamment une crèche et 300 m<sup>2</sup> de commerces.

La programmation résidentielle est composée de 238 logements, dont 51 logements sociaux, 61 logements intermédiaires, 52 logements Bail Réel Solidaire (BRS) et 74 logements libres. Pensée pour la primo accession, la résidence Omana offre une diversité de solutions pour accéder à la propriété, notamment grâce à une TVA réduite à 5,5%.

En apportant des solutions aux besoins exprimés par la ville de Montpellier, Nexity a su tisser une relation de proximité avec la collectivité, l'OFS de la métropole (pour les lots en BRS), ainsi qu'avec les bailleurs sociaux ACM Habitat (pour les LLS) et CDC Habitat (pour les LLI).

## Pension de famille

Une alternative d'hébergement au parc immobilier public/privé

Jasse de Maurin (34)

Dans le nouveau quartier Saint Roch à Montpellier, Nexity a réalisé via sa filiale Nexity Non Profit un projet incluant un centre d'hébergement d'urgence et la pension de famille Jasse de Maurin.

Pour produire l'opération, les équipes ont travaillé en lien étroit avec le GROUPE SOS SOLIDARITÉ, le bailleur 3F résidences et les élus locaux de la ville de Montpellier, de Montpellier Méditerranée Métropole ainsi que les services de la DDETS. Ouverte depuis juillet 2023, la pension de famille est composée d'espaces collectifs ainsi que de 27 logements.



### Les Ombrines

28 logements sociaux en PSLA certifiés RT 2012

Vias (34)

Bénéficiant de la proximité de la ville d'Agde à seulement 5 kilomètres, la résidence «Ombrines 2» est proche de tous les commerces et infrastructures ainsi que des équipements sportifs de la ville. Le programme se compose de 28 logements sociaux en PSLA gérés par le bailleur Promologis, répartis en 24 logements collectifs en R+2, et 4 maisons individuelles en bandes. L'habitat de type PSLA (Prêt Social Location-Accession) présente plusieurs avantages, notamment l'accessibilité financière avec une TVA réduite, la sécurité et la flexibilité offertes par l'expérience d'une période de transition vers la propriété (location avant accession) et la qualité des logements.

## Pour le développement du capital humain

Chez Nexity, le développement du capital humain est au cœur de notre modèle et nourrit une culture commune qui donne à chaque collaborateur la liberté d'agir. Cette culture commune portée par la Fondation Nexity est aussi un élément essentiel de la qualité du service que nous rendons à nos clients.



### S'engager en faveur de l'égalité des chances dans nos recrutements, notamment auprès des jeunes

La Fondation Nexity met en œuvre directement des contenus pédagogiques afin d'accompagner des jeunes dans leur orientation et dans la découverte des métiers notamment de l'immobilier.

Depuis 2018, Nexity s'engage à accueillir 300 stagiaires chaque année à l'échelle nationale, des collégiens et lycéens notamment issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

En 2023, la Fondation Nexity a organisé une journée découverte des métiers de la culture et de la fonction publique avec la Mission locale, la Ville et la Métropole de Montpellier. Un parcours dédié à 60 jeunes de 16-25 ans éloignés de l'emploi et issus des quartiers défavorisés a été mis en place.

## Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des jeunes par le sport

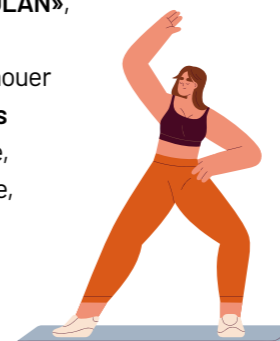
En 2024 : organisation d'un atelier visant au transfert de compétences pour un groupe de jeunes filles issues des quartiers prioritaires et jouant au Club de basket BLMA à Lattes (34), à l'occasion de la journée internationale des droits des femmes du 8 mars. 12 jeunes basketteuses ont pu bénéficier de l'intervention et d'un échange avec Abd Rchouk, coach et spécialiste de l'insertion par le sport.

### Lutter contre la précarité

En partenariat avec le CCAS de Montpellier

En 2024 : soutien du projet «Rebondir vers l'emploi par des soins socio-esthétiques pour les femmes en situation de précarité». 30 bénéficiaires ont pu participer aux 5 ateliers mis en place pour aider les femmes à renouer avec leur corps, leur image, pour reprendre confiance en elle.

En 2025 : soutien du projet «SOLAN», qui consiste à faciliter l'accès à une alimentation équilibrée et nouer des solidarités. 30 bénéficiaires participeront à 5 ateliers : santé, alimentation, budget, éco-geste, entretien.



### Quelques chiffres sur le territoire

Depuis 2017

**23** projets soutenus pour une dotation globale de 120 000 euros

**80** collaborateurs mobilisés auprès d'associations locales lors des journées solidaires



## Pour le développement économique du territoire

En pensant la ville pour tous ses acteurs et habitants dans une optique de long terme, avec l'objectif d'être utile à tous, Nexity mobilise les énergies et est moteur de créativité pour ses clients. En valorisant l'attractivité des territoires et en redynamisant les centres-villes, nous participons ainsi à la création de valeur à l'échelle du développement économique, de l'activité et de l'emploi local dans les départements dans lesquels nous sommes présents.



### Résidence Studéa Hôtel de Ville

Le savoir-faire Nexity dans la gestion de résidences étudiants

Montpellier (34)

La résidence Studéa Hôtel de Ville concentre le savoir-faire de Nexity dans la qualité de gestion de résidences étudiants en proposant une multitude de services pratiques qui facilitent la vie des étudiants.

Située à proximité de plusieurs écoles et universités, de restaurants et du centre commercial Odysseum, cette résidence sécurisée est équipée de studios meublés connectés au haut débit. Les logements sont éligibles à l'aide au logement (ALS ou APL).



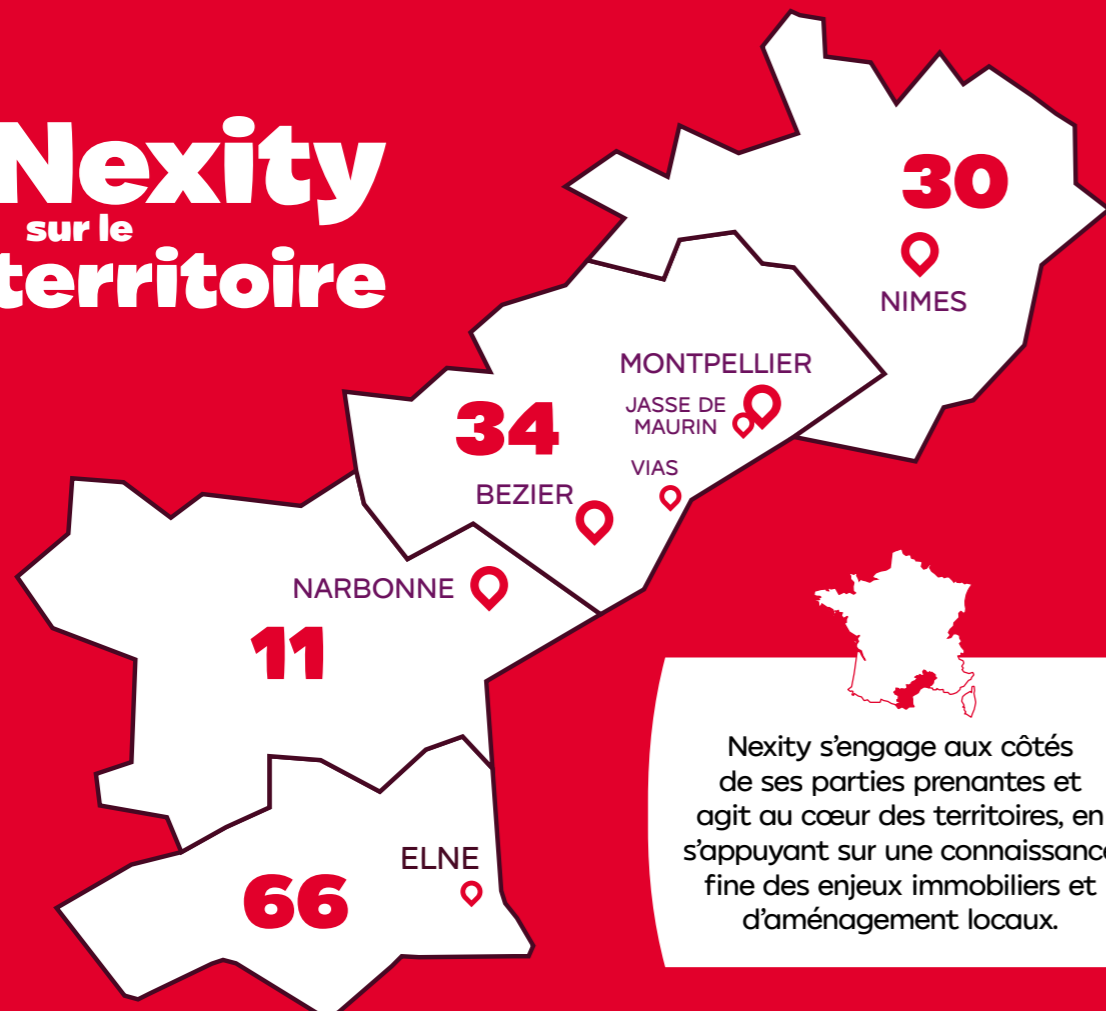
### Nexity Ywood Odysseum

Le siège régional de Nexity dans un immeuble en structure bois

Montpellier (34)

Traversant le secteur tertiaire le plus attractif de Montpellier, le programme Odysseum est une opération tertiaire de 3 000 m<sup>2</sup>. Livré en 2018, cet immeuble de bureaux de concept Ywood avec façade bois et zinc symbolise le temps d'avance que le Groupe Nexity a toujours eu en matière de construction bas carbone. Odysseum est labellisé Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) niveau argent (conception) et Bâtiment Bas Carbone (BBCA). Nexity a choisi cet actif tertiaire pour y installer ses équipes régionales (environ 40 personnes), le reste du bâtiment étant occupé par diverses entreprises. Ce programme, récompensé en mars 2017 de la Pyramide du bâtiment bas-carbone par la Fédération des promoteurs Immobiliers Occitanie-Méditerranée, répond aux enjeux de la métropole : adaptation aux nouveaux besoins, performance et efficacité environnementale et attractivité territoriale.

# Nexity sur le territoire



Nexity s'engage aux côtés de ses parties prenantes et agit au cœur des territoires, en s'appuyant sur une connaissance fine des enjeux immobiliers et d'aménagement locaux.

## Nexity, leader du marché français

- 13 387 réservations de logements en 2024, dont 60% de ventes en bloc aux bailleurs sociaux et institutionnels
- Plus de 1 million de m<sup>2</sup> d'opérations labellisées bas carbone BBCA depuis 2016
- 70 M€ de prises de commandes en promotion tertiaire en 2024
- Taux moyen d'occupation de 97% pour les résidences étudiants Nexity Studéa

D'ici à 2030, 100% de nos opérations :

- avec diagnostic écologique
- avec étude de solutions pour la récupération des eaux pluviales ou eaux grises
- avec critères de sobriété et de réemploi des matériaux dès la conception

## Nexity, sur le territoire Languedoc-Roussillon

- 15 implantations Nexity
- Près de 175 collaborateurs du Groupe sur le territoire
- 52 opérations livrées depuis 2022
- En 2024, 448 logements neufs réservés et 290 terrains à bâtir (réservés ou actes signés)



# la vie ensemble

## Opérateur urbain engagé aux côtés des villes et de celles et ceux qui y vivent, nous faisons de l'impact territorial notre boussole.

Parce que les grands défis urbains se jouent localement, chaque jour nous avançons avec les élus et les partenaires locaux pour répondre aux besoins concrets des habitants, des entreprises et des collectivités.

Face aux défis du logement pour tous, du confort en ville et de la résilience aux aléas climatiques, nous imaginons des solutions concrètes à l'échelle des territoires en nous appuyant sur nos expertises d'aménageur, de promoteur et d'exploitant.

De l'amont à l'aval de nos activités, nous orchestrons la chaîne de valeur et entraînons tout un écosystème vers des pratiques plus durables. Leader de la décarbonation du secteur immobilier, nous faisons le choix du passage à l'échelle : nous mettons notre avance et notre détermination au service du plus grand nombre, en développant des projets et des innovations pour bâtir des villes sobres en ressources, plus vertes et adaptées à l'évolution des usages.

Notre raison d'être, "**la vie ensemble**", guide nos choix et nos engagements. Elle traduit notre volonté de créer des villes accueillantes et attentives aux personnes, au collectif et à la planète.

## Notre plan de transition environnementale "impact 2030"



### Atténuation & Adaptation

#### Être un leader engagé pour le climat

- Diminuer le poids carbone de nos opérations
- Réaliser une conception adaptée au changement climatique



### Biodiversité & Eau

#### Innover pour baisser notre empreinte

- Prise en compte des enjeux végétalisation et biodiversité
- Limitation des consommations d'eau potable



### Sobriété & Circularité

#### Travailler la ville circulaire

- Économie de matériaux
- Intégration de matériaux recyclés/réemploi
- Adaptabilité des bâtiments

# Un besoin, une idée, un projet ? Parlons-en !

## **NEXITY LANGUEDOC-ROUSSILLON**

Immeuble Ywood Odysseum  
601 Avenue Georges Méliès  
34967 Montpellier Cedex 02

### **Lionel SEROPIAN**

Directeur général Région Sud  
lseropian@nexity.fr  
+33 6 34 33 68 35

### **Romain BANCAL**

Directeur Nexity Immobilier résidentiel Languedoc-Roussillon  
rbancal@nexity.fr  
+33 4 67 50 46 80

