



PALOMAYA

ZAC Port Marianne – Rive Gauche – place Pablo Picasso - Montpellier

Présentation officielle – 24 mars 2016

Une co-réalisation



Construire l'avenir ensemble®

Bâtir la ville, bâtir la vie



Palomaya, le 3^{ème} programme immobilier place Pablo Picasso à Montpellier

Palomaya, coréalisation Crédit Agricole Immobilier et Pitch Promotion, devient le troisième projet lancé au cœur du quartier Port Marianne et de la Place Pablo Picasso, à Montpellier.

La place Pablo Picasso constitue un espace public majeur du quartier Port Marianne. Deuxième pôle de centralité après celui de la place Ernest Granier, déjà existant, Pablo Picasso bénéficie d'une localisation stratégique. Cette place se développe au cœur de l'avenue Raymond Dugrand et est desservie par le tramway de part et d'autre d'une rambla urbaine très qualitative.

La place Pablo Picasso, point central de l'avenue, accueille des programmes immobiliers mixtes formant un signal symbole du dynamisme et de la qualité architecturale de Montpellier et du quartier.

Quatre programmes de 15 000 à 30 000 m² y prendront place, avec chacun leur particularité et une émergence en R+12. Véritable symbole du prolongement de la ville vers la mer, l'avenue Raymond Dugrand constitue la colonne vertébrale du projet urbain de Port Marianne et dessert les nouveaux quartiers centraux.

Ce nouveau pôle mixte concrétise l'ambition du projet urbain de Port Marianne et participe à l'extension du centre-ville.

L'architecture sobre et élégante de Palomaya, signée des architectes Jean-Michel Wilmotte et Jean-Baptiste Miralles, a été conçue pour dialoguer avec les deux premiers programmes. L'ensemble constituera un signal architectural fort et un axe majeur de liaison interquartiers à Montpellier.

Ouverture de l'espace de vente, Immeuble le Ruban, 819 avenue Raymond Dugrand, à Montpellier

Véritable show-room à l'échelle de Palomaya, l'espace de vente adopte un agencement intérieur à l'image du programme. Le mobilier et les matériaux utilisés reflètent l'architecture du projet et ses points forts : des appartements prêts à vivre, et un niveau élevé de prestations. La maquette du futur programme permet de visualiser le projet dans son ensemble.

Quelques exemples d'éléments à découvrir dans cet espace :

- en rappel de l'espace paysagé, une large utilisation du bois et du minéral ;
- en rappel des choix architecturaux, l'utilisation du métal, de l'aluminium et de cloisons séparatives en verre transparent. On retrouve ainsi l'effet de transparence créée par la transition entre les bâtiments ;
- un agencement intérieur largement ouvert sur l'extérieur, avec une luminosité maximum, symbolisant les ouvertures des appartements et des bureaux.

Sommaire :

- Présentation du programme Palomaya
- Performance énergétique
- Le parti pris architectural, paysager et environnemental.
- Une co-promotion Crédit Agricole Immobilier, Pitch Promotion, en partenariat avec la SERM et la ville

Présentation du Programme PALOMAYA

De par sa qualité architecturale, le programme offre une image forte sur la place Pablo Picasso, répondant aux objectifs de mixité sociale en matière de logements et de mixité fonctionnelle.

Cet ensemble immobilier d'une constructibilité d'environ 19 300 m² de surface de plancher, comprendra 191 logements, environ 3 300 m² de commerces et 4 000 m² de bureaux.

Les logements

L'opération propose une mixité de logements : logement social, logement à prix abordable et logement en accession libre.

Elle comprendra 191 logements, dont 43 logements sociaux, 27 logements en accession aidée, 25 logements en accession intermédiaire et 96 logements en secteur libre.

Les points clés :

- Gamme vaste de typologies, du studio au T5 penthouse.
- Différents types de logements répondant à l'ensemble du parcours résidentiel
- Halls raffinés et design
- Service de conciergerie
- Prestations de qualité : choix des matériaux nobles, appartements équipés
- Luminosité : appartements idéalement agencés
- Installation domotique évolutive et connexion à la fibre optique

Les commerces

La partie commerciale complètera celle de l'avenue Raymond Dugrand avec une orientation «équipement de la maison» et « équipement de la personne ». Cette programmation vise à assurer une offre commerciale de proximité en adéquation avec les besoins et les attentes des habitants du quartier Port Marianne, jouant un rôle fédérateur au sein de ce quartier en pleine mutation et permettant de créer une dynamique de quartier.

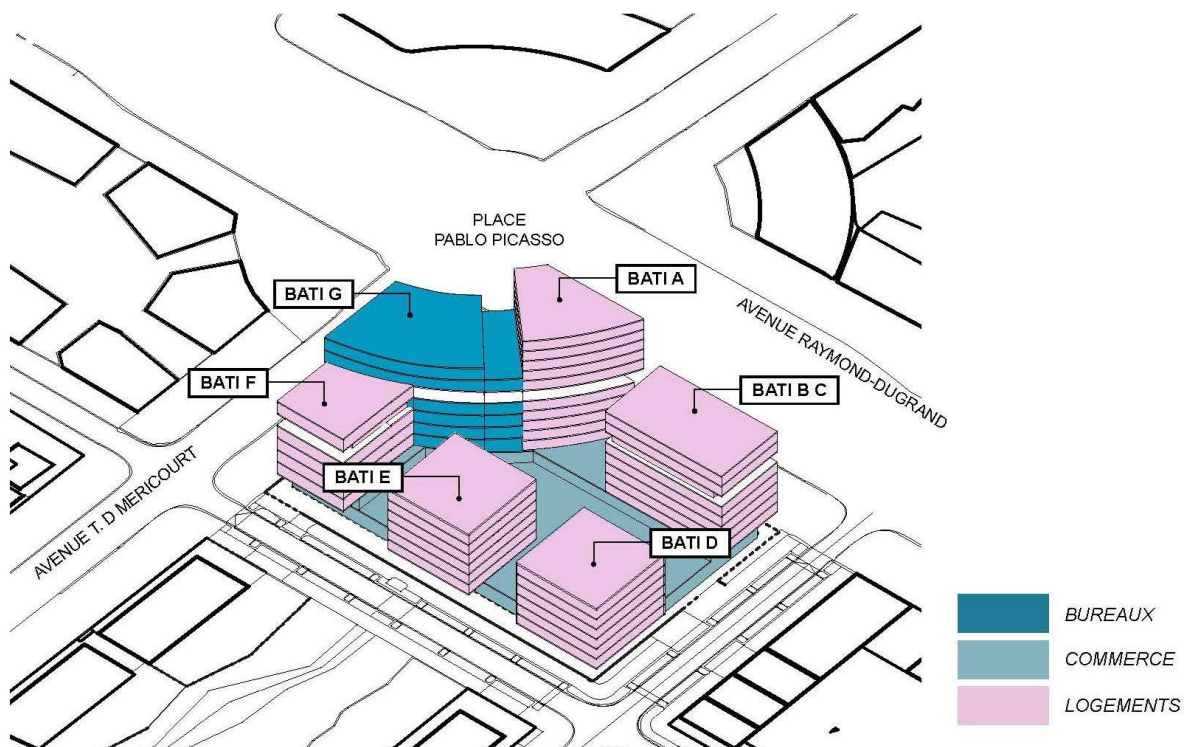
Les bureaux

Le bâtiment de bureaux est situé sur la place Pablo Picasso, disposant de sa propre identité, tout en s'intégrant harmonieusement dans l'opération d'ensemble. Le bâtiment bénéficie d'un emplacement Premium à Montpellier : visibilité exceptionnelle, excellente accessibilité et un environnement dynamique. Il se situe dans le principal nœud intermodal de la Métropole de Montpellier. Les plateaux d'une superficie moyenne d'environ 500 m², permettront de répondre à une demande locale.

Les points clés :

- Le bâtiment d'une superficie d'environ 4 000 m² de surface de plancher, dispose de son propre hall d'accueil et bénéficie d'une autonomie en terme de flux.
- La conception du bâtiment permet de recevoir par plateaux : des espaces collaboratifs, des bureaux individuels, des salles de réunion, un hall d'accueil commun au rez-de-chaussée.

Classé ERP et répondant à un niveau de performance environnementale BREEAM niveau GOOD, cet ouvrage favorisera le bien-être de ses occupants.



- **Chiffres clés :**

191 logements collectifs :

- 96 logements en secteur libre
- 25 logements en secteur intermédiaire
- 27 logements en secteur aidé
- 43 logements locatifs sociaux

4 030 m² Surface Plancher (SP) de bureaux en un seul bâtiment

3 293 m² Surface Plancher (SP) de commerces

- **Calendrier prévisionnel**

Démarrage travaux : 4^{ème} trimestre 2016

Livraison : 4^{ème} trimestre 2018

Performance énergétique



Les logements atteindront un niveau de performance énergétique supérieure à la RT 2012.



Le bâtiment de bureaux bénéficiera de la certification environnementale internationale BREEAM (niveau GOOD), définissant le niveau de performance environnementale de l'ouvrage.

Pour atteindre l'objectif énergétique, la première démarche a consisté à développer les qualités intrinsèques des ouvrages : son isolation extérieure/intérieure, son orientation, sa ventilation, ses surfaces des vitrages et ses protections solaires passives sont autant de dispositifs qui réduisent le recours aux systèmes complexes.

Les points forts du programme :

- Confort de vie et consommation d'énergie

Pour les logements, bureaux et commerces, le confort d'été sera réalisé par les seuls moyens passifs sans recours à des systèmes actifs énergivores.

La conception des bâtiments a fait l'objet d'une attention toute particulière pour optimiser au maximum la disposition des logements, pour maximiser les logements bi-orientés ou traversant et minimiser les logements mono-orientés en façades nord.

- Chauffage et eau chaude

L'ensemble des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront couverts par la chaleur produite par le réseau montpelliérain de chaleur et de froid de la Ville de Montpellier, exploité par la SERM.

- Nature

Le traitement des espaces extérieurs participe à l'animation et à l'attractivité du site pour en faire un espace qualitatif, harmonieux et agréable à vivre, favorisant le renforcement de la biodiversité et le maillage écologique existant. La végétalisation des espaces extérieurs participe grandement à la réduction de l'îlot de chaleur et au bien-être des habitants.

Le parti pris architectural, paysager et environnemental

Le projet respecte l'échelle urbaine en s'intégrant dans le contexte et le tissu environnant, dans la perspective d'assurer une cohésion territoriale uniforme.

Le programme PALOMAYA présente deux typologies différentes clairement identifiables : les façades urbaines exposées sur les avenues R. Dugrand et T. De Méricourt, et les façades internes propres aux plots.

- La façade urbaine sur l'avenue Raymond Dugrand est composée de deux bâtiments (logements) assurant la continuité du front bâti inscrit dans la perspective de développer un axe majeur dynamique à l'échelle de la ville. Le socle y est en effet entièrement vitré en double hauteur, alternant vitrines commerciales avec mezzanine en arrière-plan et halls d'entrées qualitatifs.

Les façades des niveaux supérieurs sont composées de grandes ouvertures rigoureusement tramées, sur une hauteur de 11 étages pour le bâtiment coté place et sur 9 étages pour l'autre. Le bâtiment de logements collectifs se trouvant à l'angle de l'avenue R. Dugrand est voué à être considéré comme l'un des 4 "éléments signal" de la place.

- La façade urbaine de la rue Théroigne de Méricourt, constituant également un axe majeur à l'échelle du quartier Port Marianne, est aussi constituée de deux bâtiments dont l'un, coté place, est celui dédié aux bureaux. De la même façon, le socle est entièrement vitré sur une double hauteur, puisqu'il accueille le hall d'entrée de ceux-ci ainsi qu'un commerce, mais sans mezzanine. Les façades des niveaux supérieurs sont aussi composées de grandes ouvertures rigoureusement tramées, sur 7 niveaux pour le bâtiment coté place et sur 7 pour l'autre. De plus, les bureaux se distinguent par leur trame sur une double hauteur enrichie de brise-soleil verticaux.
- Les deux bâtiments restants sont identiques et adoptent une morphologie similaire à des plots. Leur singularité au sein du projet est issue de leur exposition à un contexte urbain différent.

« Nous avons imaginé une architecture très sobre, intégrée harmonieusement au contexte, en dehors des modes.

Le projet impose une réflexion sur la responsabilité de construire une nouvelle partie de la ville. Il se développe et atteint sa propre identité en privilégiant comme principes fondateurs la continuité urbaine ainsi que la sobriété et l'élégance architecturale ».

Jean-Michel Wilmotte et Jean-Baptiste Miralles

La faille :

Cet élément linéaire, en opposition au traitement vertical des façades, scinde les volumes bâtis par un geste architectural fort. Ainsi, les volumes monolithiques supérieurs sont imaginés tels des éléments suspendus sur cette faille, détachés de la masse et du corps bâti. L'utilisation du métal, qui matérialise cette fracture en habillant toutes les faces des terrasses filantes creusées, allège la rigidité volontaire de la grille de béton.

Les derniers niveaux sont traités en attique : les espaces créés en retrait de la façade seront traités avec un langage différent ; ponctuellement, le rythme dans la trame sera modifié par l'apparition de doubles hauteurs, traduisant la présence de logements en duplex.

Les matériaux :

L'association du métal et du béton blanc, deux matériaux nobles, anime les deux axes majeurs de circulation longeant l'îlot en donnant une perception de transparence et de luminosité.

Des volets coulissants métalliques perforés et des brise-soleils orientables sont prévus afin de garantir une protection solaire et une ventilation naturelle, tout en respectant un dessin harmonieux et élégant de la façade.

L'espace paysager :

Le projet de jardin du projet Palomaya s'inscrit dans le schéma directeur de paysage de la ZAC Port-Marianne. L'épaisseur de terre réservée aux plantations permet la mise en œuvre d'un réel espace végétal participant à l'équilibre général à l'échelle du quartier.

L'espace paysager propose une organisation lisible à deux niveaux :

- le premier correspond au tracé au sol qui fonctionne en relation avec la trame et la fonctionnalité du bâtiment.
- Le second répond à une accroche du volume végétal en liaison avec les grandes directions plantées du quartier. En écho à l'orientation ouest/nord du schéma général des larges cordons arbustifs viennent traverser l'espace du jardin.

Le choix des essences est essentiellement issu d'une diversité de la flore locale, favorisant le développement d'un écosystème urbain.

Les aménagements extérieurs de Palomaya contribueront à favoriser les continuités végétales et naturelles avec les espaces plantés attenants.

Une co-promotion Pitch Promotion et Crédit Agricole Immobilier, en partenariat avec la SERM et la Ville de Montpellier



Construire l'avenir ensemble®

PITCH PROMOTION a fondé son développement sur un socle de valeurs qui ont fait sa réputation : exigence, engagement et réactivité. Trouver les solutions les plus satisfaisantes pour ses clients, les plus intéressantes pour les investisseurs, les plus durables pour les générations futures, c'est ainsi que PITCH PROMOTION s'est construit.

Après 26 ans d'activité sa devise « Construire l'avenir ensemble » n'a jamais été autant d'actualité et présente à l'esprit de l'ensemble des collaborateurs du groupe, pour être au service de la collectivité.

PITCH PROMOTION compte aujourd'hui près de 160 collaborateurs, et un volume d'affaires annuel de plus de 300 M€ HT. Il fait preuve d'un développement soutenu sur des marchés tels que bureaux, résidentiel, logistique-activités, commerces en centre-ville, hôtellerie et équipements publics.

Dans le marché résidentiel, PITCH PROMOTION a livré cette année près de 1300 logements.

Il réalise 60% de son activité en Ile-de-France, et est également présent dans les grandes métropoles régionales que sont Toulouse, Lyon, Aix-en-Provence, Bordeaux, Montpellier et Nice.

PITCH PROMOTION est dirigé par Christian Terrassoux, également Vice-Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et Président de la Chambre d'Ile-de-France de cette même fédération.

Contact presse : Galivel et associés – Carol GALIVEL / Doriane FOUGERES 01 41 05 02 02 – galivel@galivel.com

Bâtir la ville, bâtir la vie



Crédit Agricole Immobilier est l'expert immobilier multimétier du groupe Crédit Agricole, qui allie expérience du marché, intelligence des usages et prise en considération de l'humain.

Crédit Agricole Immobilier conseille ses clients pour créer avec eux de la valeur tout au long de leurs projets immobiliers. Il mobilise toutes ses expertises au service des particuliers – promotion résidentielle, administration des biens, animation de la tête de réseau Square Habitat –, des entreprises – conseil et gestion d'actifs, immobilier d'exploitation, promotion tertiaire, property management –, mais aussi des collectivités – promotion, aménagement urbain.

Crédit Agricole Immobilier démontre depuis plus de 25 ans sa capacité à aménager, construire, commercialiser puis gérer des ensembles immobiliers en zone urbaine. Acteur du parcours résidentiel, il accompagne ses clients particuliers à chaque étape, qu'ils soient accédants à la propriété, locataires ou investisseurs.

Son activité de Promotion / Résidentiel est organisée en directions régionales, au plus près des territoires : Bretagne/Pays de Loire, Ile-de-France, Rhône-Alpes, Aquitaine, Midi-Pyrénées/Languedoc et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle représente près de 3 400 logements en production, 1220 logements livrés et près de 1400 logements vendus en 2015.

Contact presse : Crédit Agricole Immobilier – Christy Colombain - christy.colombain@ca-immobilier.fr, 06 71 65 87 40 / Cynthia Trules, cynthia.trules@ca-immobilier.fr, 06 12 63 05 59

Fondée par Jean-Michel Wilmotte en 1975, WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES est une agence d'architecture internationale oeuvrant dans cinq domaines : l'architecture, l'architecture d'intérieur, la muséographie, l'urbanisme et le design. Wilmotte & Associés est implantée en France, au Royaume-Uni, en Italie et en Corée du Sud. Composée aujourd'hui de 220 collaborateurs, elle intervient sur tous types de programmes et de projets dans 26 pays. Parmi les réalisations et projets de l'agence : des aménagements muséographiques au Musée du Louvre (1987-2006), au Musée d'Orsay (2011) et au Rijksmuseum Amsterdam (2013), le stade de Nice (2013), des bureaux pour Google à Londres (2015) ou pour Eiffage à Velizy-Villacoublay (2015), le centre culturel de Daejeon en Corée du Sud (2015), le Centre de Gestion Sportive Ferrari à Maranello en Italie (2015), la halle Freyssinet, le Centre Spirituel et Culturel Orthodoxe Russe (Paris, 2016), ou encore la plus haute tour du Sénégal à Dakar (lauréat 2016).

En 2005, Jean-Michel Wilmotte crée la Fondation d'entreprise Wilmotte pour sensibiliser les jeunes architectes aux problématiques de réhabilitation du bâti ancien. www.wilmotte.com

Contact presse : Wilmotte & Associés – Borina Andrieu - borina.andrieu@wilmotte.fr, 01 53 02 22 22