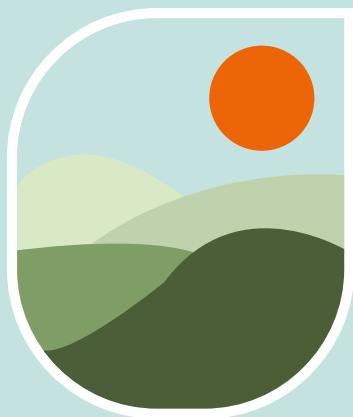


ZAC CAMBACÉRÈS,
Montpellier



HALLE NOVA

10.833 m²
2 IMMEUBLES
DE BUREAUX

Bâtiment B : 4.741 m²
Bâtiment D : 6.092 m²



Une opération emblématique du renouveau urbain montpelliérain

L'avenir s'écrit ici	3
Une adresse stratégique, connectée	5
Des espaces de travail désirables et généreux	7
Conjuguer performance & bien-être	9
Modularité et plans	12
- Bâtiment B	18
- Bâtiment D	27
Le mot de la fin	38
La commercialisation	39

L'essence du projet : un lieu qui inspire et performe

Au cœur de Montpellier, **HALLE NOVA** incarne une **nouvelle génération d'espaces tertiaires** où **innovation, bien-être et durabilité** s'unissent. Conçue comme un véritable quartier de l'innovation, la **HALLE NOVA** rassemble entreprises, start-ups et talents dans un **environnement stimulant, connecté et ouvert**. Ici, tout est pensé pour faire naître les synergies : **espaces de travail modulables**, lieux de **convivialité, nature** omniprésente et **performances environnementales** d'avant-garde.

HALLE NOVA, c'est plus qu'un ensemble immobilier : c'est une **expérience de travail réinventée**, une adresse qui **attire et retient les talents**.

POINTS FORTS :

- Quartier dédié à l'innovation et à la créativité ;
- Espaces modernes et lumineux ;
- Architecture bioclimatique et responsable ;
- Écosystème d'entreprises, d'incubateurs et d'investisseurs.



Les chiffres clés

10.833
M² DE BUREAUX

Les 2 bâtiments de bureaux développés par LAZARD GROUP REAL ESTATE sur plus de **10.800 m²** au sein de La **HALLE NOVA** bénéficient d'un socle actif de **4.800 m²** regroupant les activités de coworking, boulangerie, café, food court, conciergerie, crèche, espace bien-être, salle de sport, école, atelier créatif, atelier vélos et totalisant **201 places de parking**.

201
PLACES DE PARKING
AFFECTÉES AUX
BÂT. B ET D

27.000
M² D'ESPACES
MIXTES REPARTIS
SUR 4 BÂT.

4.800
M² SOCLE
ACTIF



La ZAC Cambacérès, un emplacement prime



Une situation stratégique et connectée

Située au cœur de la **ZAC Cambacérès**, **HALLE NOVA** bénéficie d'une localisation exceptionnelle, à la croisée des grands axes de mobilité du sud de la France.

À 300 mètres de la gare Montpellier Sud de France, à 8 minutes de l'aéroport

Montpellier Méditerranée et à deux pas du tramway, le site offre une accessibilité sans compromis. Les entreprises profitent d'une adresse premium, connectée à l'Europe et ouverte sur la Méditerranée.



L'accessibilité sans compromis



Un quartier pensé pour des déplacements simples et efficaces

Pensé pour la fluidité des déplacements, le quartier favorise toutes les mobilités : **tramway, vélo, bus, voiture électrique.**

Les pistes cyclables et les bornes de recharge complètent un dispositif exemplaire.



Des espaces de travail désirables et généreux

Un lieu de vie et de travail complet

La **HALLE NOVA** propose bien plus que des bureaux : un véritable **socle actif de 4.800 m²** dédié aux services, commerces et espaces partagés. Food court, conciergerie, crèche, espace bien-être, salle de sport, coworking, école... Tout est conçu pour **enrichir la vie quotidienne** des collaborateurs et favoriser les rencontres. Ce cadre mixte et vivant crée une nouvelle façon de travailler : plus fluide, plus humaine, plus inspirante. **Ici, la convivialité devient un moteur de performance.**

4.800
M² SOCLE
ACTIF

À VIVRE



Des espaces de travail désirables et généreux

Inspirez, expirez !

Adossée au poumon vert du **Parc de la Mogère**, la **HALLE NOVA** propose un cadre de travail inédit : **symbiose** parfaite **entre la nature et la ville** ! **Au plus proche de la nature**, ce cadre paysager encourage la **détente** et la **concentration** avec plus de **30 hectares de parc**, offrant un lieu propice aux échanges et à la créativité.



SE DÉTENDRE





Conjuguer performance et bien-être

Une architecture durable et performante



ÉNERGIES
RENOUVELABLES

La **HALLE NOVA** incarne la rencontre **entre esthétique, innovation et responsabilité environnementale**. Ses matériaux biosourcés, ses serres et toitures végétalisées, ainsi que ses **panneaux photovoltaïques** traduisent un engagement fort : **créer un modèle de bâtiment durable**.



PANNEAUX
PHOTO-
VOLTAÏQUES



TOITURES
VÉGÉTALISÉES



2 SERRES
3 PATIOS
VÉGÉTALISÉS

Des immeubles sains, performants et économes



L'opération est en cours de certification BREEAM Good et répond aux exigences du label E2C1, garantissant des performances énergétiques élevées et une empreinte carbone minimale. Chaque bâtiment est conçu selon une logique bioclimatique : lumière naturelle optimisée, confort thermique maîtrisé, ventilation naturelle, et surfaces végétalisées.



OPTIMISATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

- Compacité des bâtiments pour réduire les déperditions thermiques ;
- Vitraux haute performance à isolation thermique et phonique renforcée ;
- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration de l'air intérieur ;
- Éclairage 100 % LED avec détecteurs de présence dans les parties communes ;
- Gestion technique centralisée pour un suivi et une maîtrise des consommations ;
- Équipements électroniques sans contact pour limiter les consommations d'eau et d'énergie.

RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE

- Raccordement sur réseau de chaleur ;
- Conception bas carbone intégrant des matériaux à faible impact environnemental ;
- Utilisation de matériaux durables et sains : bois certifiés, revêtements à faibles émissions de COV*, produits soumis à FDES ;
- Isolation performante, béton bas carbone.

*COV : Composés Organiques Volatils

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE & CADRE DE VIE

- Conception 100 % bioclimatique favorisant les apports naturels de lumière et d'ensoleillement ;
- Orientation étudiée pour optimiser le confort thermique et visuel ;
- Ouvrants oscillo-battants permettant sécurité et ventilation naturelle ;
- Confort d'été assuré par des protections solaires, une isolation renforcée et des surfaces végétalisées maximisées ;
- Mobilité douce encouragée : 1 local vélo sécurisé, 7 places équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- Jardinière en rive de toiture accueillant des végétaux autochtones

MATÉRIAUX & MAINTENANCE

- Conception sobre et facile d'entretien, évitant les systèmes high-tech coûteux et complexes ;
- Matériaux sélectionnés pour leur durabilité, leur faible empreinte carbone et leur qualité sanitaire ;
- Produits conformes aux FDES (Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire) ;
- Enduits et finitions conçus pour la longévité et la facilité d'entretien.

La RE a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs.	La certification BREEAM reconnaît l'international évalue et garantit la durabilité environnementale des bâtiments neufs ou rénovés.	Le label E+C- atteste à la fois de la performance énergétique du bâtiment et de son niveau d'émissions de gaz à effet de serre	Les FDES, basées sur l'Analyse du Cycle de Vie, sont l'identifiant environnemental des produits de construction et d'décoration.	La certification Eurovent des équipements installés permet de garantir un haut niveau de performance.	La certification Acermi des matériaux d'isolation garantit l'efficacité énergétique du bâti.

Tout pour le bien-être de ses utilisateurs

Véritable lieu de vie, la HALLE NOVA place l'humain au cœur de sa conception. Ses espaces lumineux, ses terrasses végétalisées et ses services mutualisés favorisent le confort, la collaboration et la créativité. Plus qu'un ensemble de bureaux, c'est un environnement pensé pour concilier performance professionnelle et qualité de vie au quotidien.

ACCESSEURITÉ



Piste cyclable
au pied de
l'immeuble

SERVICES



Socle
commercial

EXTÉRIEURS



Patio
végétalisé

ÉQUIPEMENTS



Débit d'air neuf
+ 50%



Détecteur
de présence :
espaces communs



201 places
de parking
en sous-sol



Food court



Serres



Matériaux
de construction
non polluants



Réseau de
chaleur



Tramway :
ligne 1



Crèche



Toitures
végétalisées



Robinets
électroniques
sans contact



Panneaux
photovoltaïques



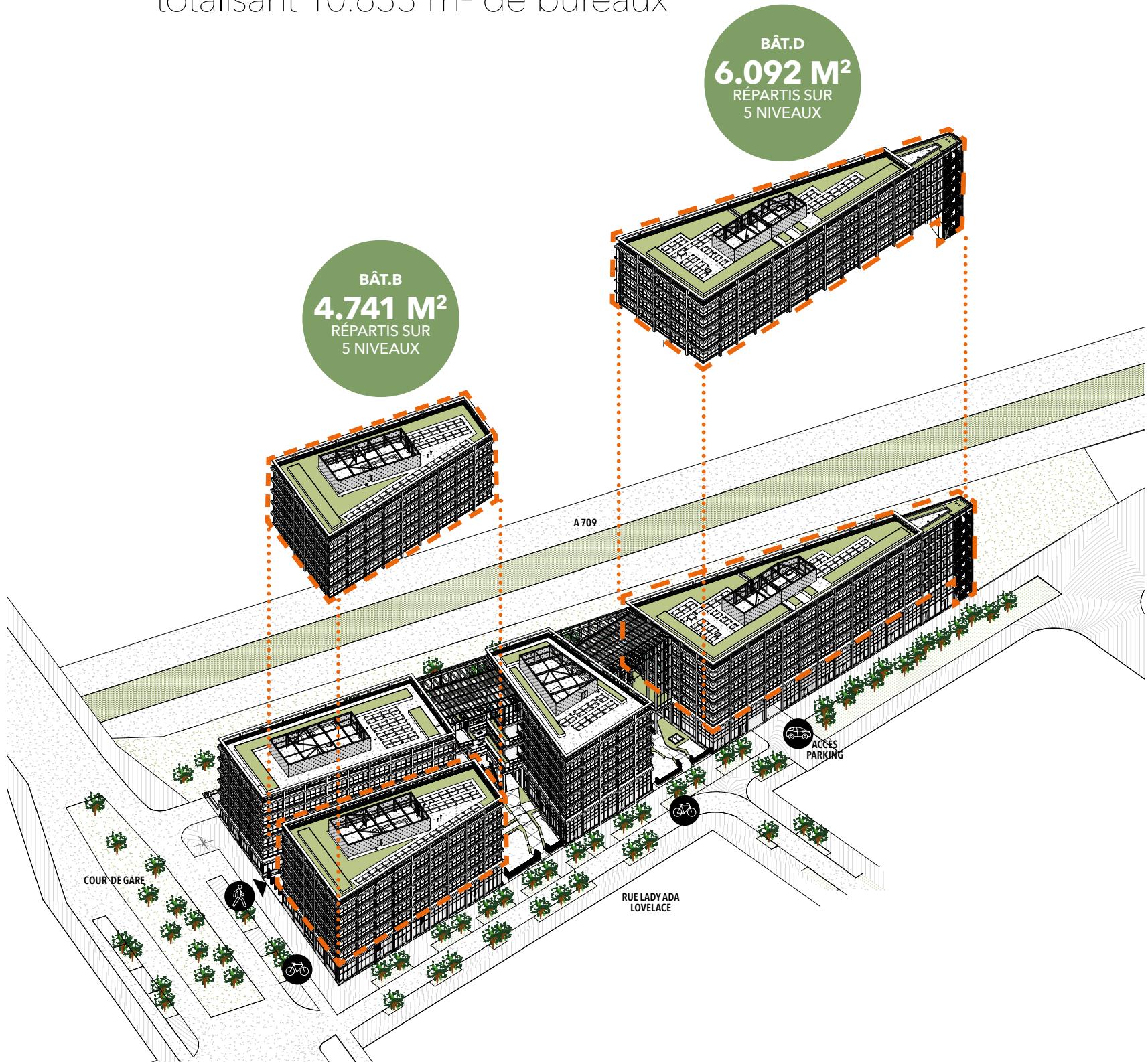
Wifi



Chasses d'eau
électroniques
sans contact

Modularité et plans

2 bâtiments sur socle actif
totalisant 10.833 m² de bureaux



L'expression de la générosité

Un cadre de travail inspirant et stimulant, **avec 2,70 m de hauteur sous plafond** à chaque niveau. Ici, **confort et performance** se conjuguent pour favoriser l'**épanouissement au quotidien**.

HSFP
2,70 M
SAUF PALLIERS
ET SANITAIRES

LES VOLUMES



Lumineux, flexibles et inspirants

90 % des bureaux bénéficient d'un **éclairage naturel** direct, offrant une **atmosphère lumineuse** et propice à la concentration comme à la créativité.

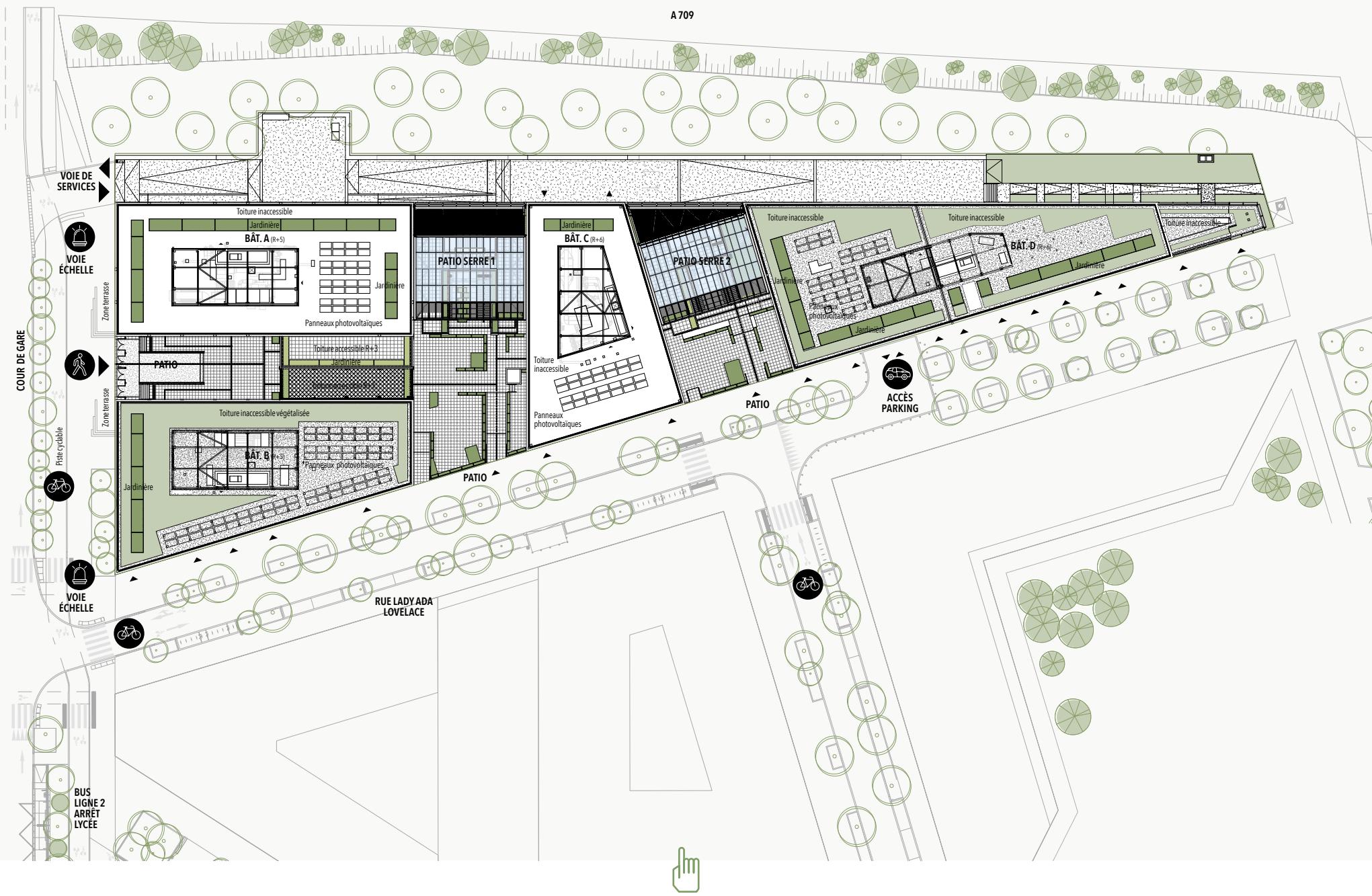
Pensés pour s'adapter à tous les modes de travail ; open space, bureaux cloisonnés, flex office ou espaces collaboratifs, ces lieux allient design, confort et performance.

90 %
DES BUREAUX
EN PREMIER JOUR

LES BUREAUX



Plan masse

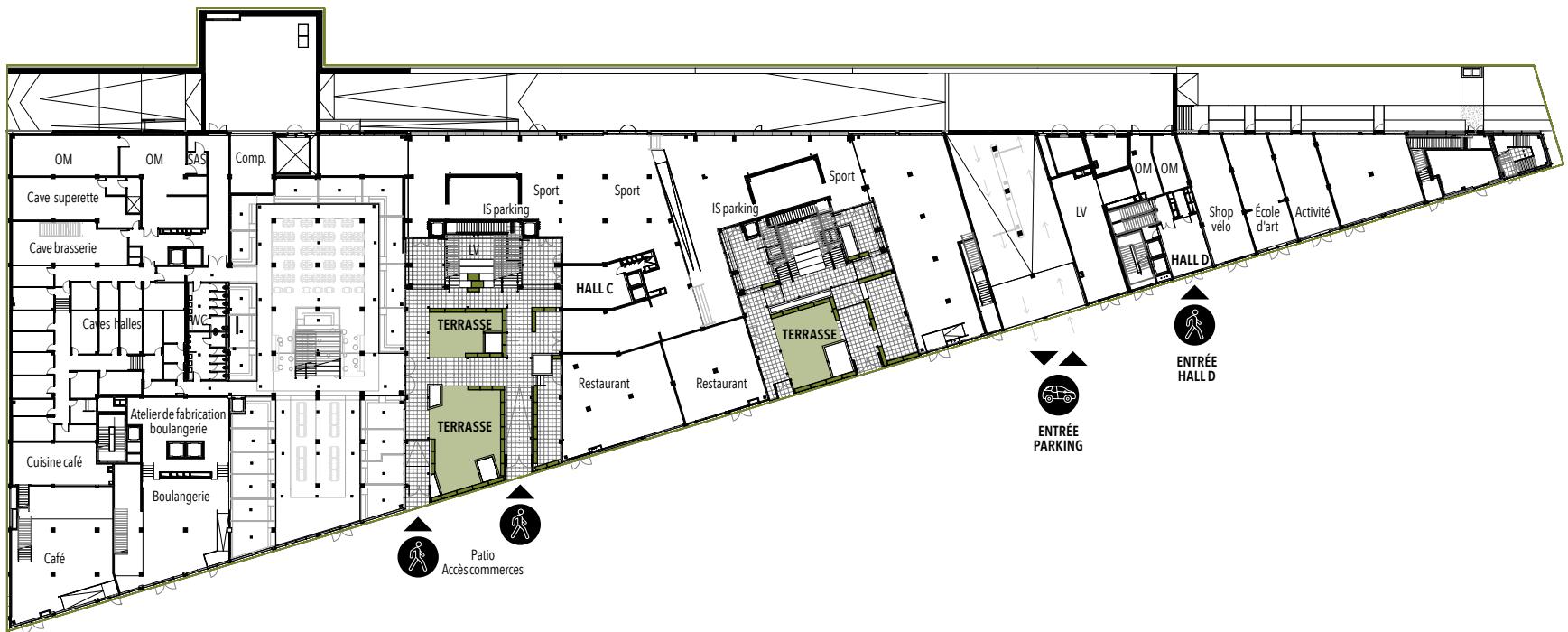


Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

Socle haut commercial



Socle bas commercial



BÂTIMENT B



Les réponses à tous vos besoins

Bâtiment B

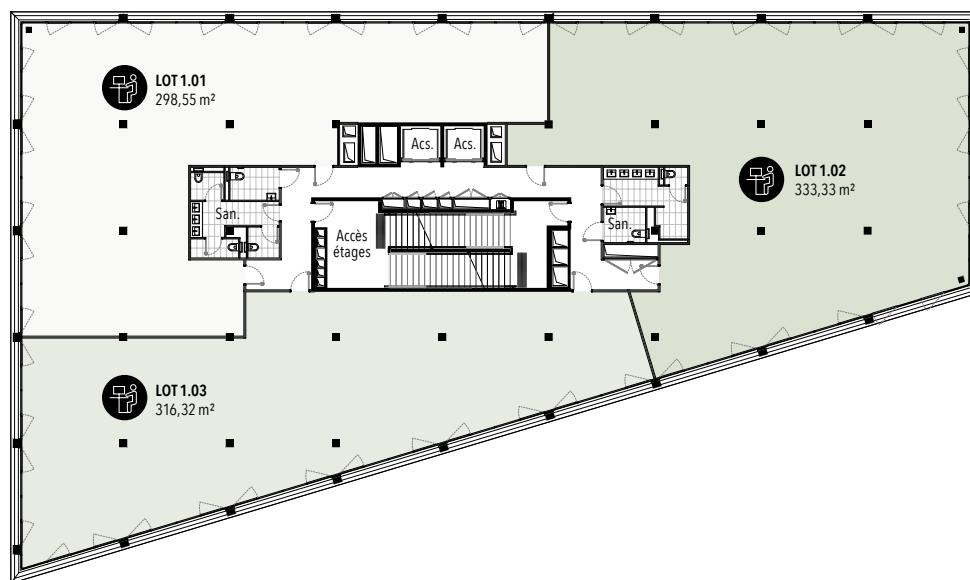
SURFACE DE PLANCHER BÂTIMENT B (m ²)						
Niveau	N° lot	Surfac privative	Quote-part p.communes*	Surface locative	Surface niveau	Parkings
R+1	1.01	257,10	41,45	298,55	948,20	6
	1.02	287,05	46,28	333,33		6
	1.03	272,40	43,92	316,32		6
R+2	2.01	257,10	41,45	298,55	948,20	6
	2.02	287,05	46,28	333,33		6
	2.03	272,40	43,92	316,32		6
R+3	3.01	257,10	41,45	298,55	948,20	6
	3.02	287,05	46,28	333,33		6
	3.03	272,40	43,92	316,32		6
R+4	4.01	257,10	41,45	298,55	948,20	5
	4.02	287,05	46,28	333,33		6
	4.03	272,40	43,92	316,32		6
R+5	5.01	257,10	41,45	298,55	948,20	5
	5.02	287,05	46,28	333,33		6
	5.03	272,40	43,92	316,32		6
TOTAL		4.082,75	658,3	4.741	88	

*Circulations, paliers, dégagements, sanitaires communs, etc... réparties au prorata des surfaces privatives



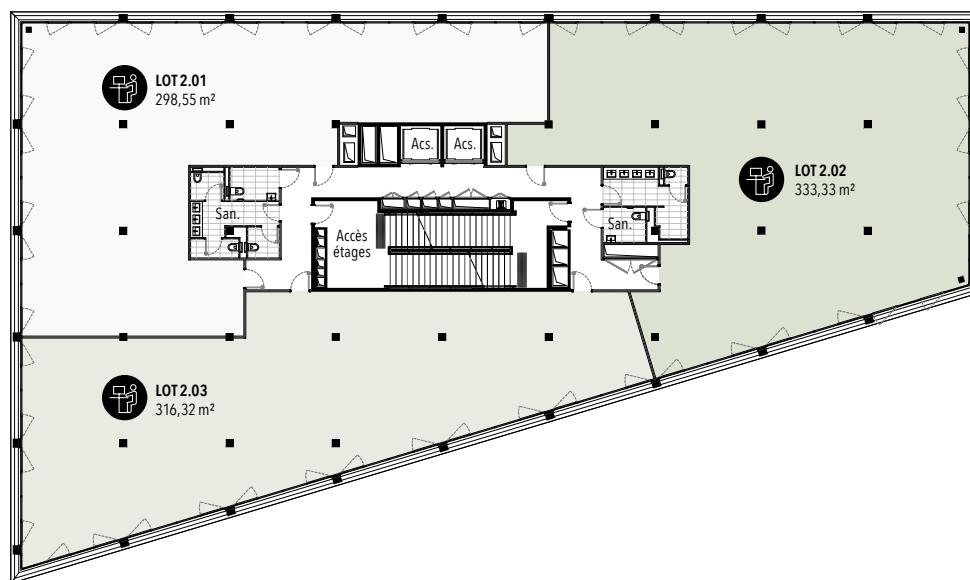
Bâtiment B : niveau R+1

N° lot	Surface (m ²)
1.01	298,55
1.02	333,33
1.03	316,32



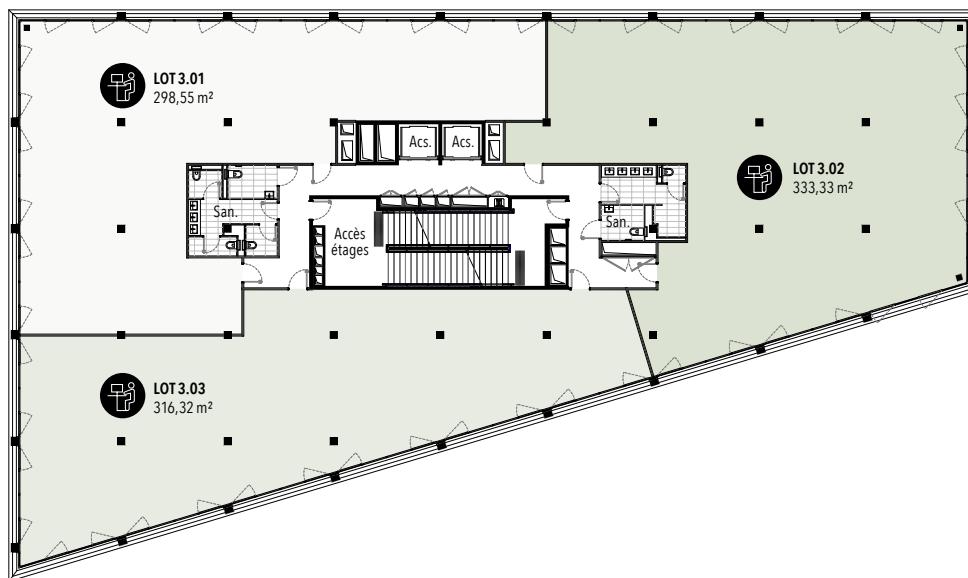
Bâtiment B : niveau R+2

N° lot	Surface (m ²)
2.01	298,55
2.02	333,33
2.03	316,32



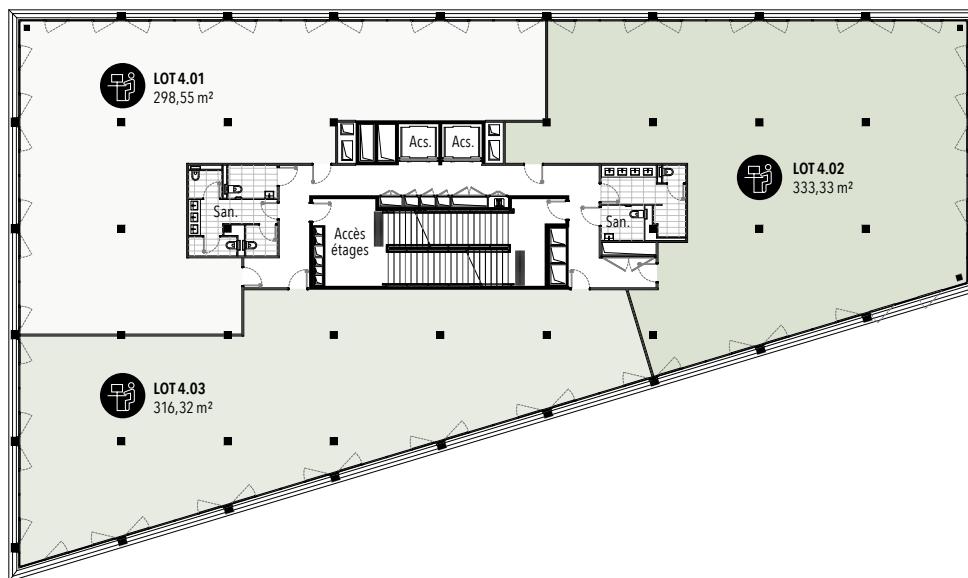
Bâtiment B : niveau R+3

N° lot	Surface (m ²)
3.01	298,55
3.02	333,33
3.03	316,32



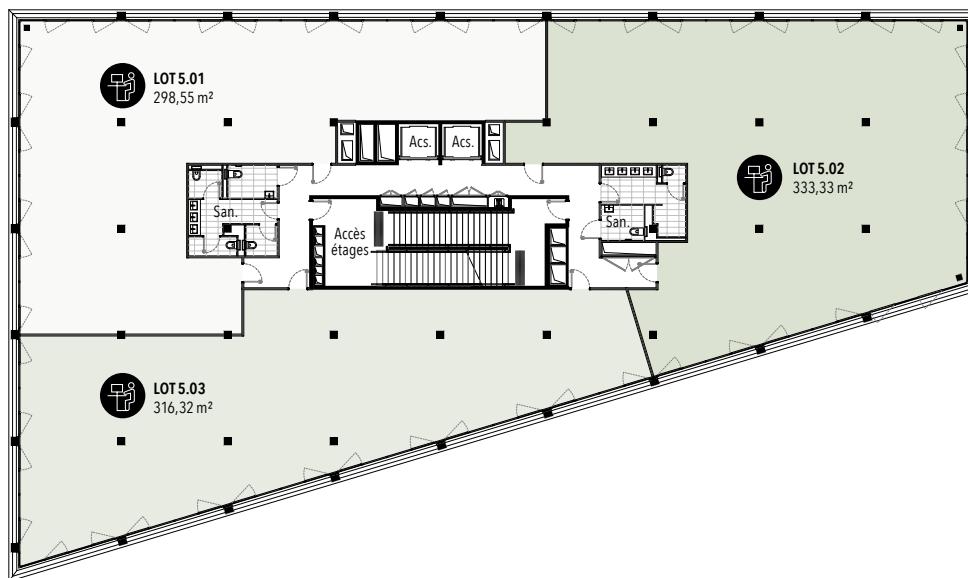
Bâtiment B : niveau R+4

N° lot	Surface (m ²)
4.01	298,55
4.02	333,33
4.03	316,32



Bâtiment B : niveau R+5

N° lot	Surface (m ²)
5.01	298,55
5.02	333,33
5.03	316,32



Proposition d'aménagement Bâtiment B



BÂTIMENT D



Les réponses à tous vos besoins

Bâtiment D

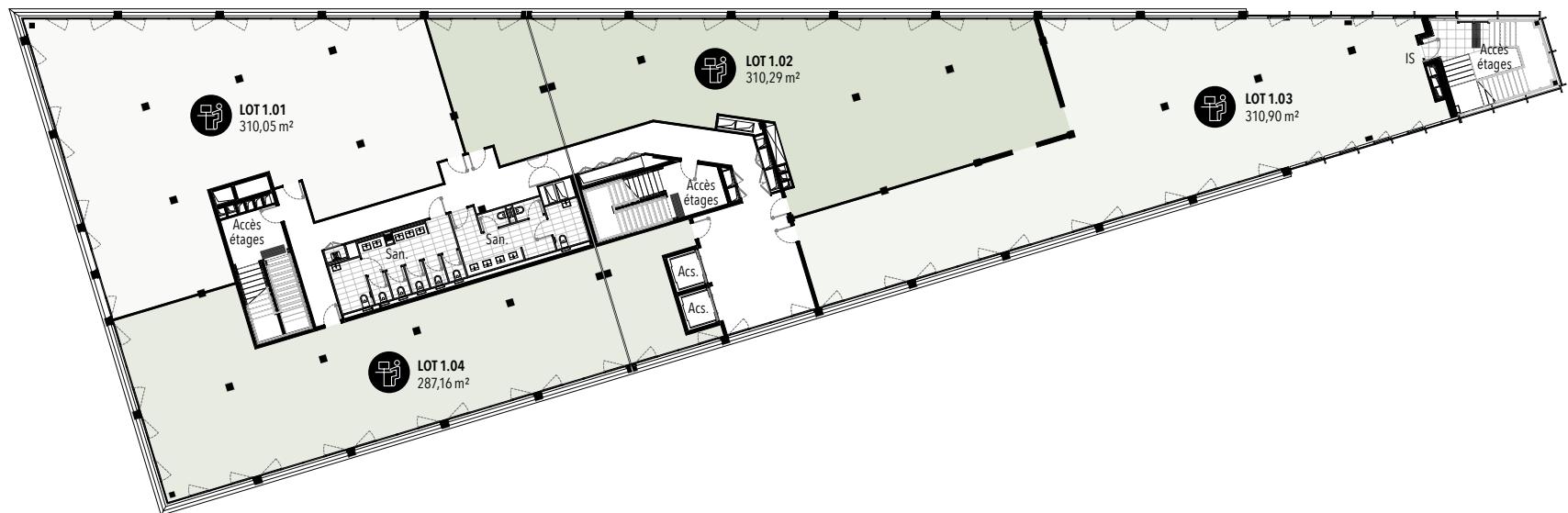
SURFACE DE PLANCHER BÂTIMENT D (m ²)						
Niveau	N° lot	Surfac privative	Quote-part p.communes*	Surface locative	Surface niveau	Parkings
R+1	1.01	257,30	52,75	310,05	1218,40	6
	1.02	257,50	52,79	310,29		6
	1.03	258,00	52,90	310,90		6
	1.04	238,30	48,86	287,16		5
R+2	2.11	257,30	52,75	310,05	1218,40	6
	2.12	257,50	52,79	310,29		6
	2.13	258,00	52,90	310,90		6
	2.14	238,30	48,86	287,16		5
R+3	3.21	257,30	52,75	310,05	1218,40	6
	3.22	257,50	52,79	310,29		6
	3.23	258,00	52,90	310,90		6
	3.24	238,30	48,86	287,16		5
R+4	4.31	257,30	52,75	310,05	1218,40	6
	4.32	257,50	52,79	310,29		6
	4.33	258,00	52,90	310,90		5
	4.34	238,30	48,86	287,16		5
R+5	5.41	257,30	52,75	310,05	1218,40	6
	5.42	257,50	52,79	310,29		6
	5.43	258,00	52,90	310,90		5
	5.44	238,30	48,86	287,16		5
TOTAL		5.055,50	1.036,5	6.092 m²		113

*Circulations, paliers, dégagements, sanitaires communs, etc... réparties au prorata des surfaces privatives



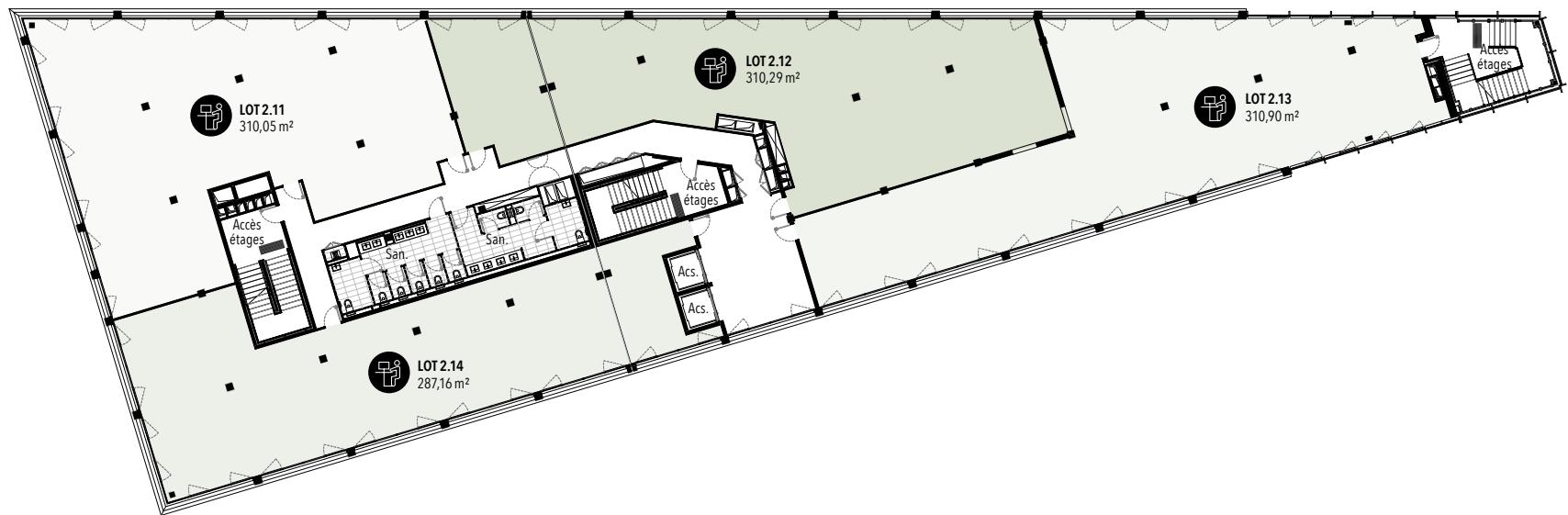
Bâtiment D : niveau R+1

N° lot	Surface (m ²)
1.01	310,05
1.02	310,29
1.03	310,90
1.04	287,16



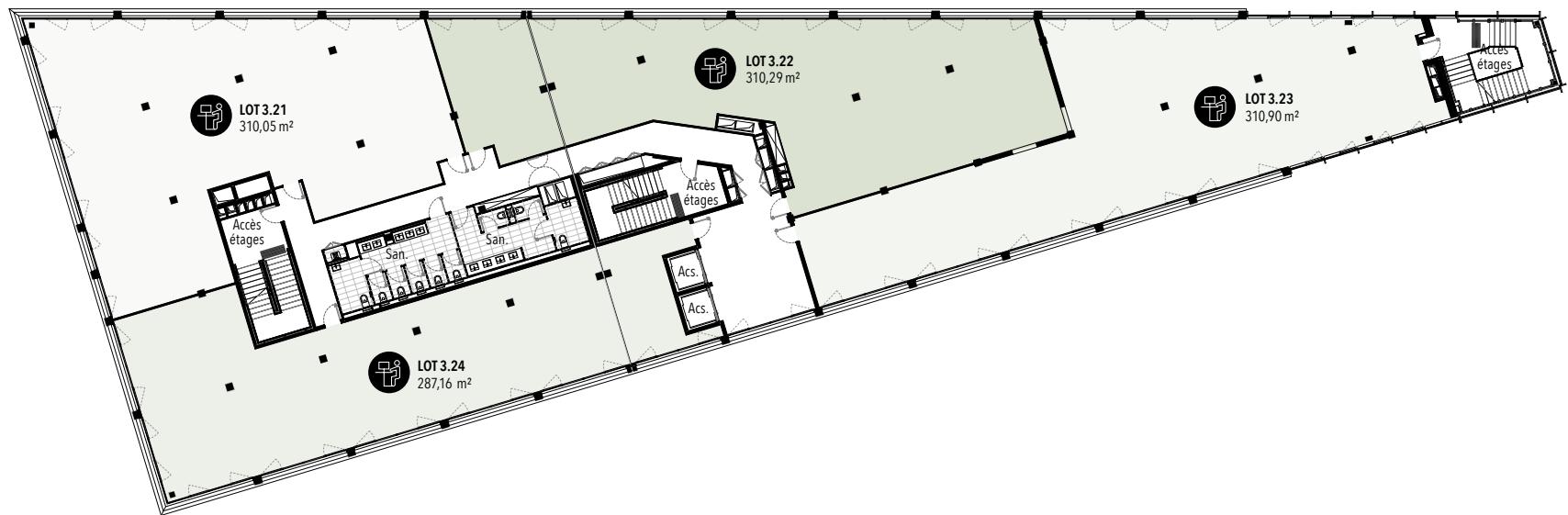
Bâtiment D : niveau R+2

N° lot	Surface (m ²)
2.11	310,05
2.12	310,29
2.13	310,90
2.14	287,16



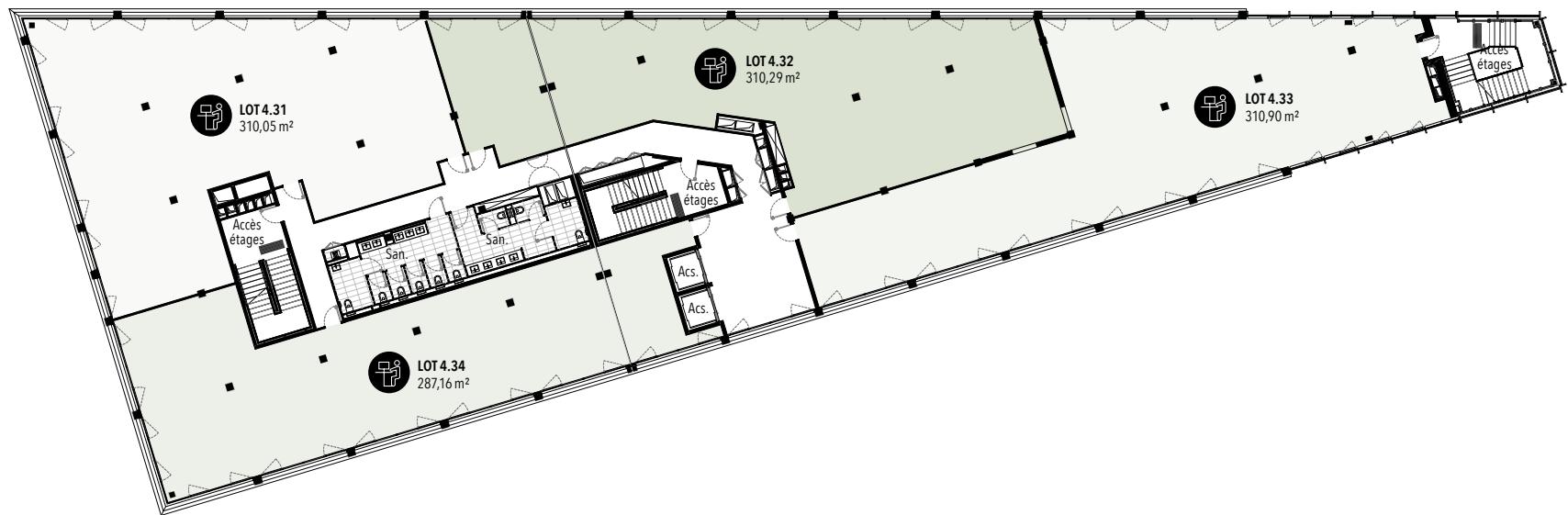
Bâtiment D : niveau R+3

N° lot	Surface (m ²)
3.21	310,05
3.22	310,29
3.23	310,90
3.24	287,16



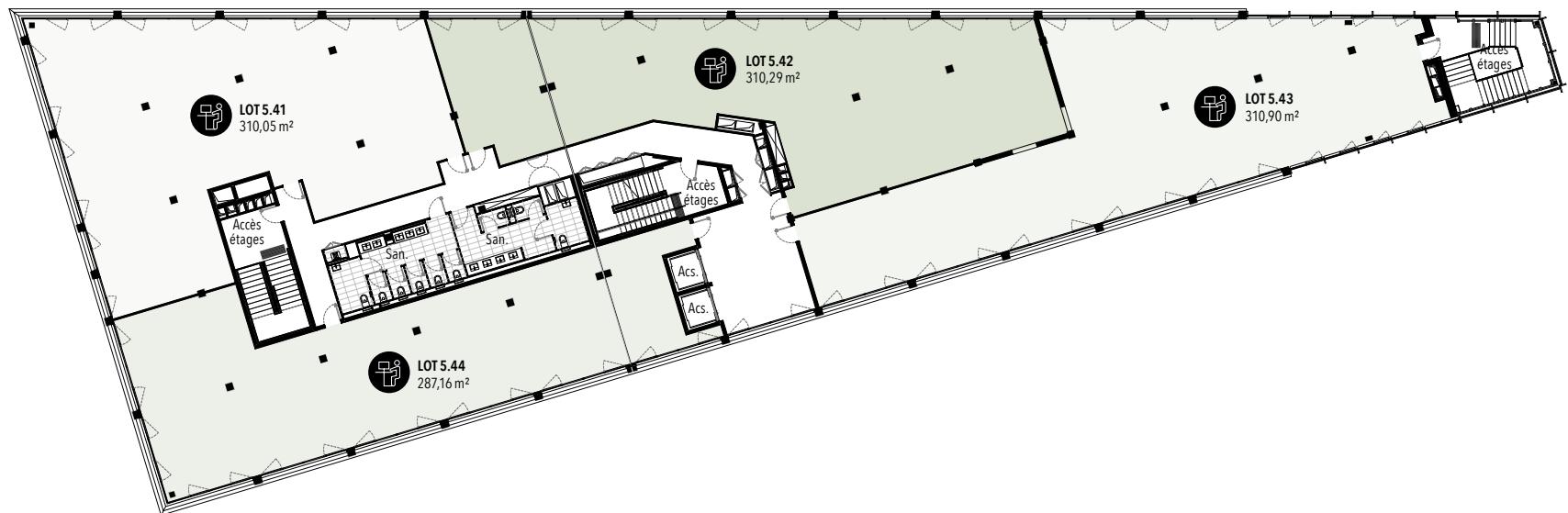
Bâtiment D : niveau R+4

N° lot	Surface (m ²)
4.31	310,05
4.32	310,29
4.33	310,90
4.34	287,16



Bâtiment D : niveau R+5

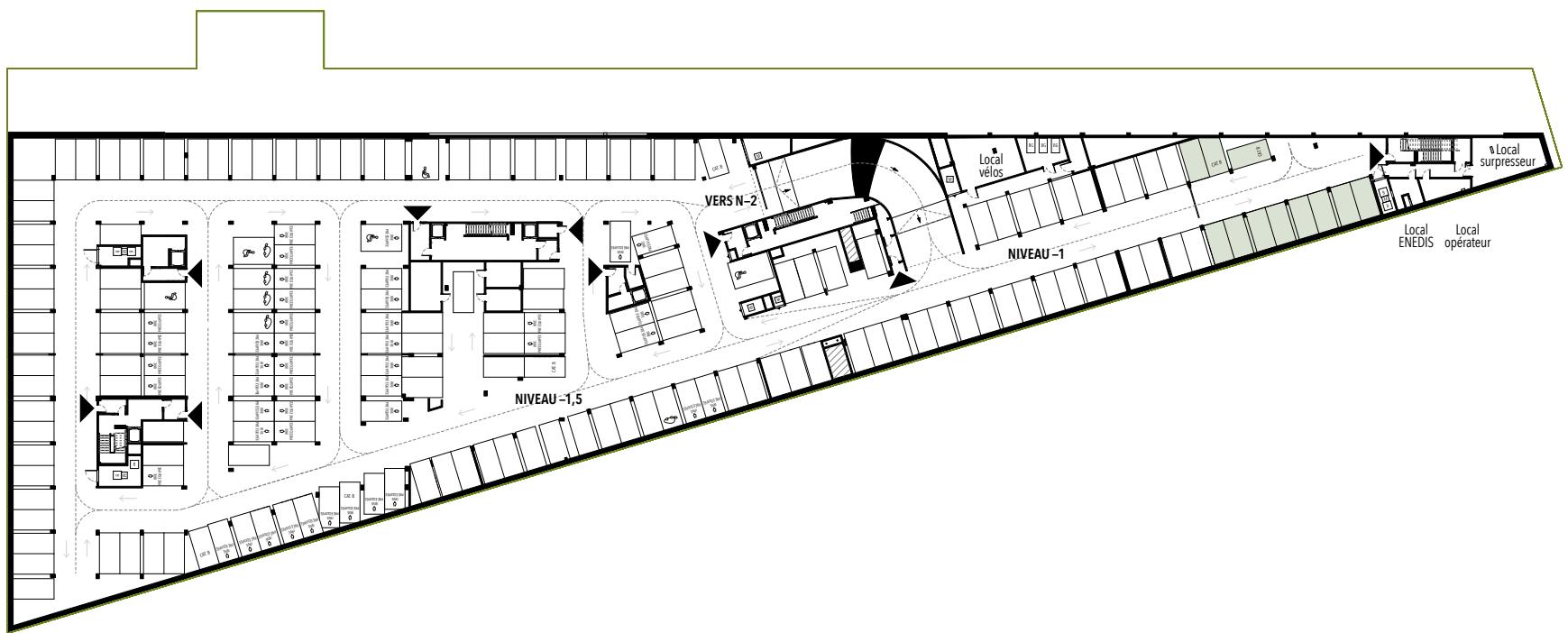
N° lot	Surface (m ²)
5.41	310,05
5.42	310,29
5.43	310,90
5.44	287,16



Proposition d'aménagement Bâtiment D

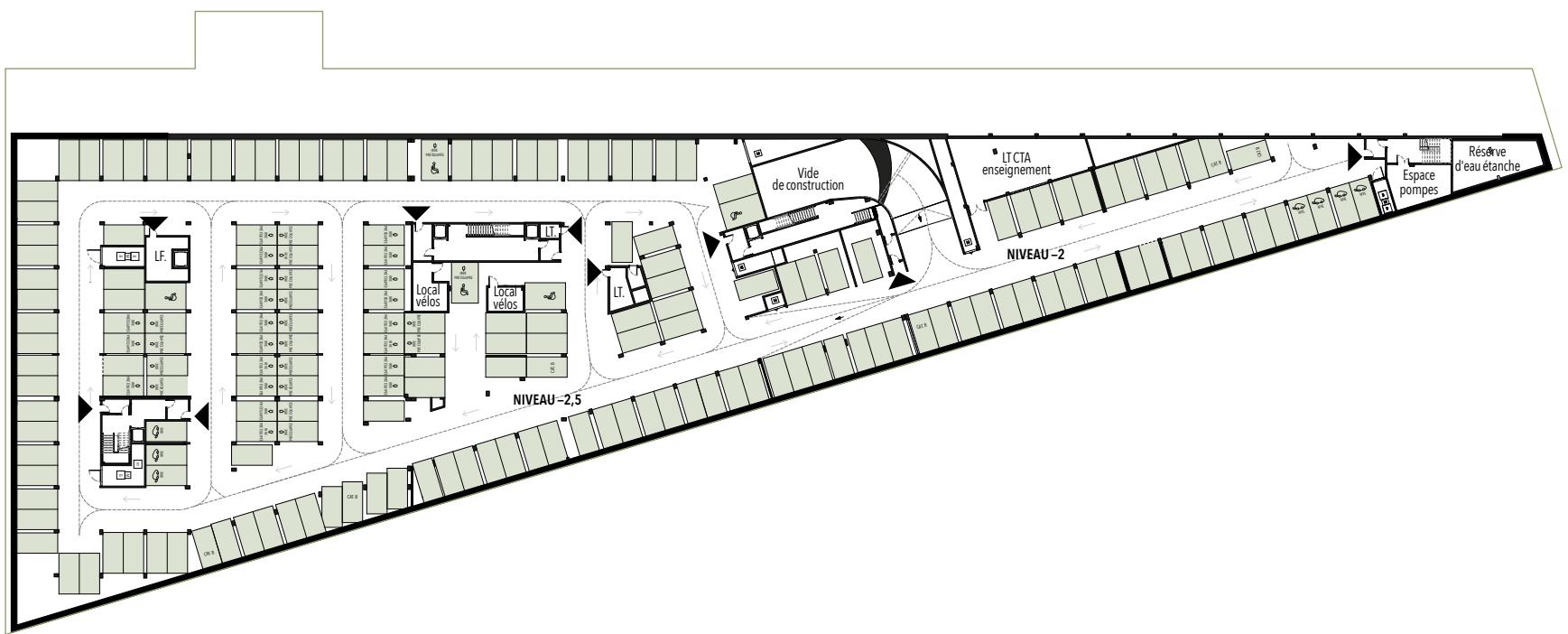


Stationnement en sous-sol R-1 et R-1,5 11 places de parking



Stationnement en sous-sol R-2 et R-2,5

190 places de parking dont 7 IRVE et 5 PMR



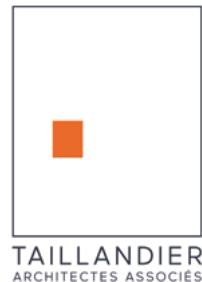
Une vision qui inspire, un lieu qui attire



*La HALLE NOVA, c'est l'alliance parfaite entre nature,
innovation et performance.*

*Un lieu pensé pour les entreprises ambitieuses, désireuses
d'évoluer dans un cadre stimulant, durable et connecté.
Travailler ici, c'est choisir un environnement qui respire,
qui inspire et qui fédère.*

*C'est rejoindre le futur quartier emblématique
du renouveau urbain montpelliérain*



*"Quelle que soit sa nature, le projet doit améliorer la qualité
de vie, à l'échelle du paysage comme de l'usager."*

L'offre commerciale

**La HALLE NOVA propose 10.833 m²
de bureaux à vendre ou à louer, répartis sur deux immeubles
en R+5, avec 201 places de stationnement
et des espaces communs mutualisés.**

IMMEUBLES

Bâtiment B : 4.741 m²
88 places de stationnement.

Bâtiment D : 6.092 m²
113 places de stationnement.

CONDITIONS

- Bail commercial 6/9 ans.
- Loyer payable par trimestre et d'avance
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT
- Indexation annuelle selon la variation ILAT
- Provision pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur.



Découvrez
le projet
HALLE NOVA



<https://www.lazard-sa.com/projets/halle-nova#>



S.A. AU CAPITAL DE 281.506.400 €

SIÈGE
16, PLACE VENDÔME
75001 PARIS
T. +33 (0)1 44 55 07 07

DIRECTION RÉGIONALE
GRAND SUD
10, PLACE DE LA JOLIETTE
13567 MARSEILLE
T. +33 (0)4 91 13 45 29

WWW.LAZARD-SA.COM

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur [le site Géorisques](#).

Document non contractuel • Tous droits réservés LAZARD GROUP REAL ESTATE • Perspectives non contractuelles : HIBRID - AMETIS - @Audin - @TRHEED