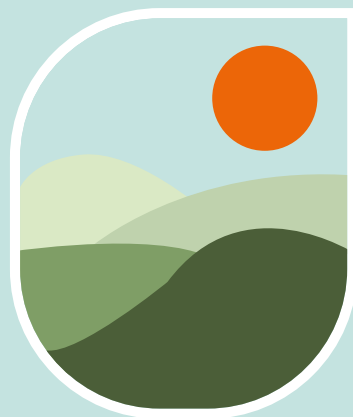


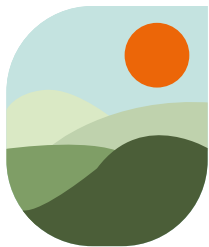
ZAC CAMBACÉRÈS,  
**Montpellier**



# HALLE NOVA

10.833 m<sup>2</sup>  
2 IMMEUBLES  
DE BUREAUX

Bâtiment B : 4.741 m<sup>2</sup>  
Bâtiment D : 6.092 m<sup>2</sup>



# Une opération emblématique du renouveau urbain montpelliérain

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



## 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**  
M<sup>2</sup> DE BUREAUX

Les 2 bâtiments de bureaux développés par LAZARD GROUP REAL ESTATE sur plus de **10.800 m<sup>2</sup>** au sein de La **HALLE NOVA** bénéficient d'un socle actif de **4.800 m<sup>2</sup>** 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**  
M<sup>2</sup> D'ESPACES  
MIXTES REPARTIS  
SUR 4 BÂT.

**4.800**  
M<sup>2</sup> SOCLE  
ACTIF





## La ZAC Cambacérès, un emplacement prime



CLIQUEZ SUR LE PLAN POUR ACCÉDER À LA LOCALISATION EN LIGNE

### Une situation stratégique et connecté

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



CLIQUEZ SUR LE PLAN POUR ACCÉDER À LA LOCALISATION EN LIGNE

### 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 m<sup>2</sup>** 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**  
M<sup>2</sup> SOCLE  
ACTIF

# À VIVRE





Des espaces de travail désirables et génériques

## 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**.



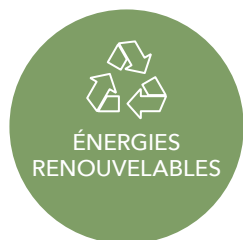
# SE DÉTENDRE







Conjuguer performance et bien-être



ÉNERGIES  
RENOUVELABLES

## Une architecture durable et performante

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.

En cours  
de certification

**BREEAM  
GOOD**

**E2c1**

## OPTIMISATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

- Compacité des bâtiments pour réduire les déperditions thermiques ;
- Vitrages 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.

En cours de certification

**BREEAM®  
GOOD**

La certification BREEAM reconnue à 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 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.

### ACCESSIBILITÉ



Piste cyclable  
au pied de  
l'immeuble



201 places  
de parking  
en sous-sol



Tramway :  
ligne 1

### SERVICES



Socle  
commercial



Food court



Crèche



Wifi

### EXTÉRIEURS



Patio  
végétalisé



Serres



Toitures  
végétalisées

### ÉQUIPEMENTS



Débit d'air neuf  
+ 50%



Matériaux  
de construction  
non polluants



Robinets  
électroniques  
sans contact



Chasses d'eau  
électroniques  
sans contact



Détecteur  
de présence :  
espaces communs



Réseau de  
chaleur

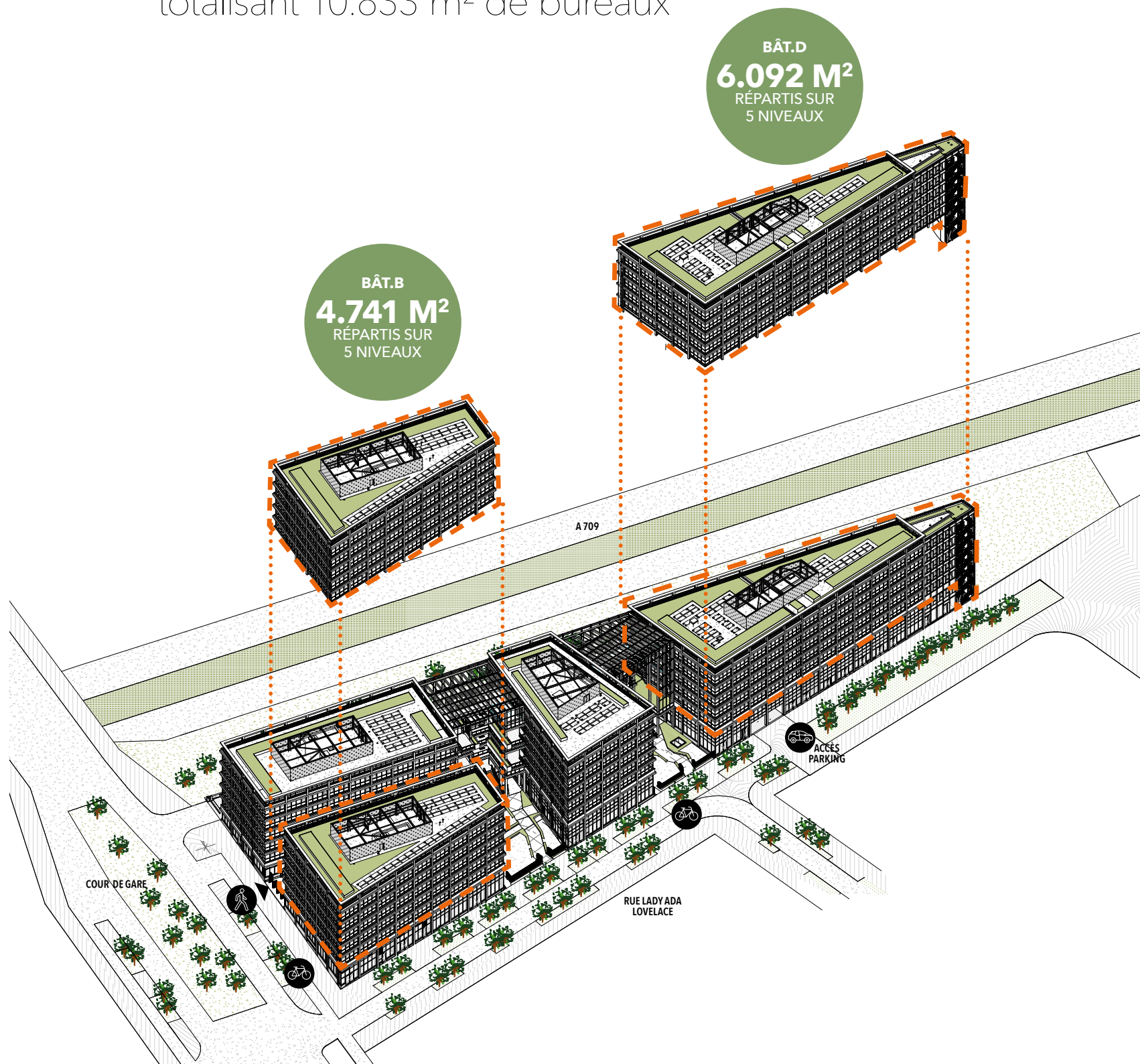


Panneaux  
photovoltaïques



Modularité et plans

2 bâtiments sur socle actif  
totalisant 10.833 m<sup>2</sup> 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.

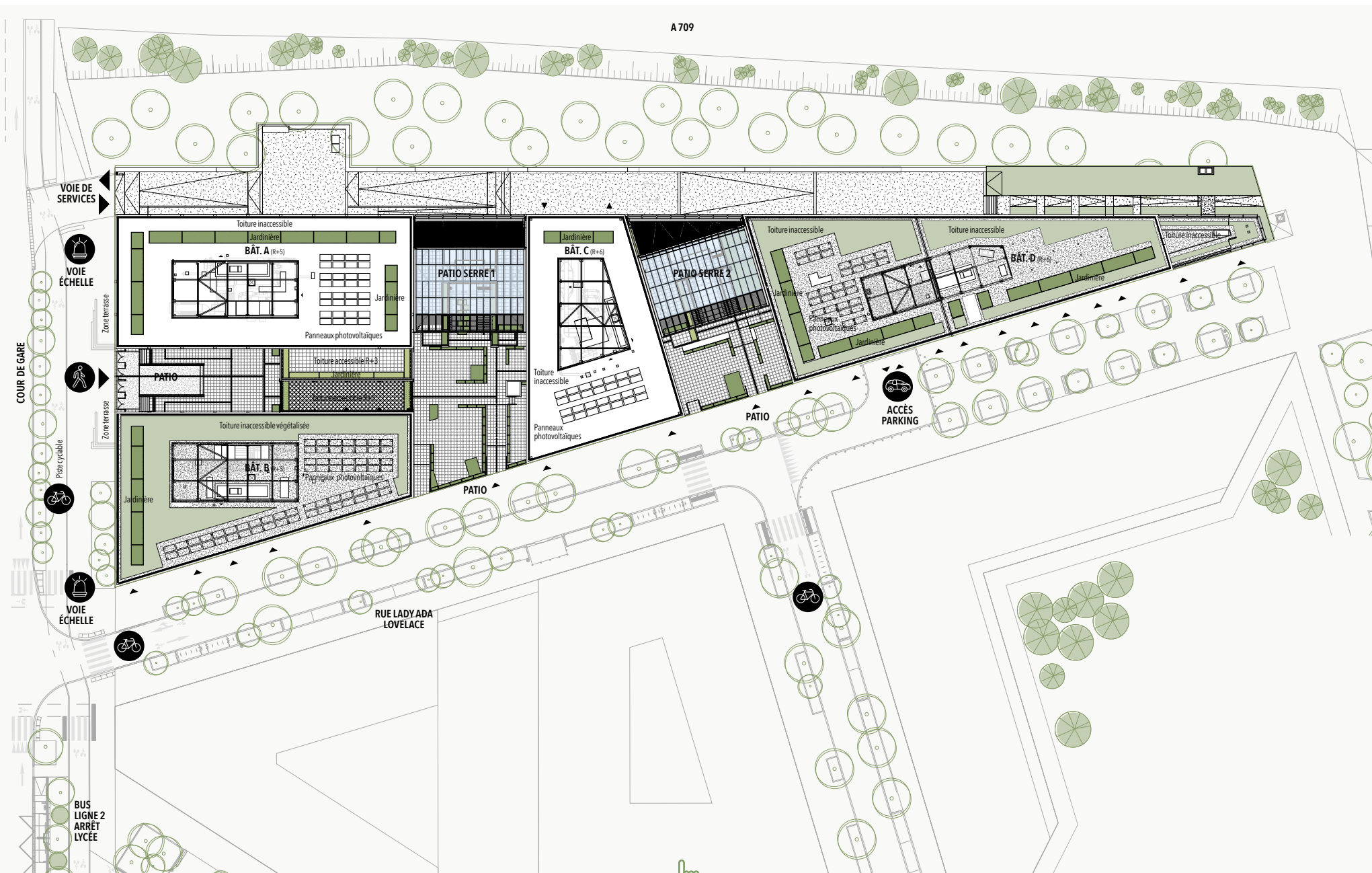
**90 %**  
DES BUREAUX  
EN PREMIER JOUR

# LES BUREAUX



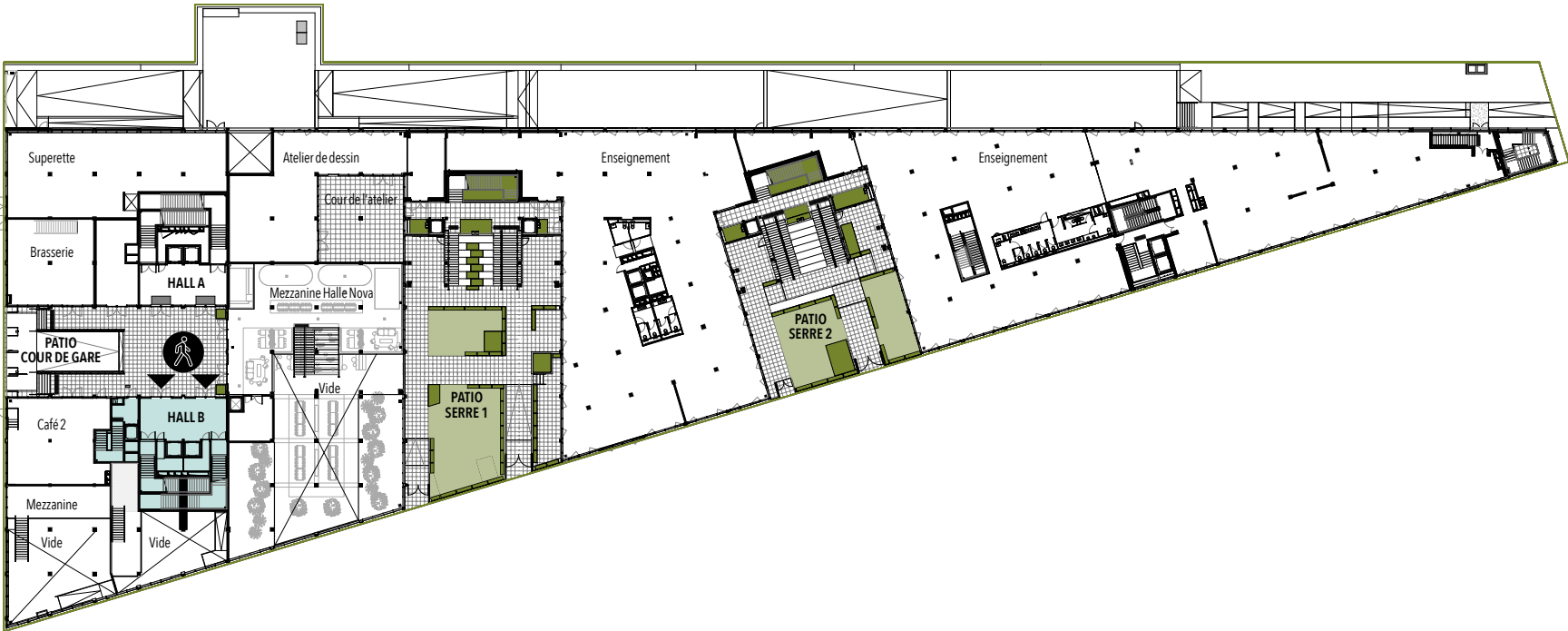


# Plan masse



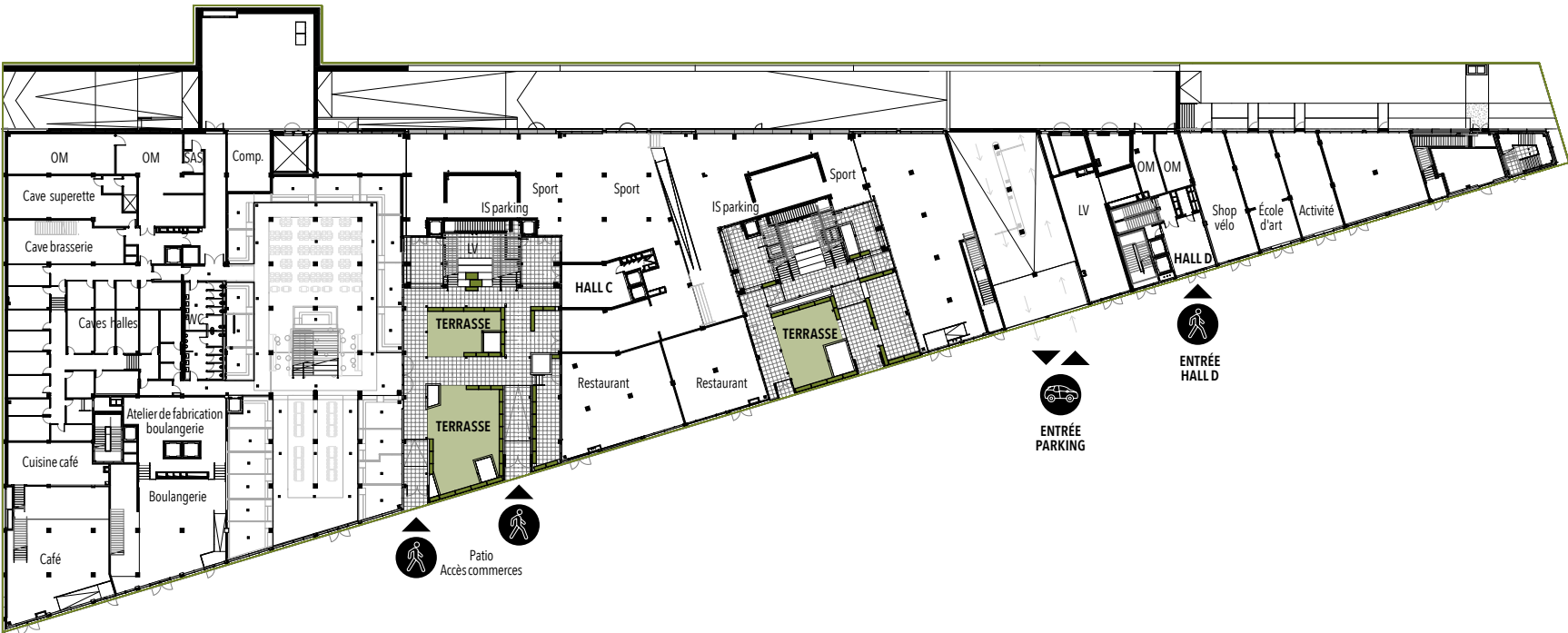
Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

# Socle haut commercial





# Socle bas commercial





BÂTIMENT B





# Les réponses à tous vos besoins

## Bâtiment B

| SURFACE DE PLANCHER BÂTIMENT B (m²) |        |                  |                        |                  |                |          |
|-------------------------------------|--------|------------------|------------------------|------------------|----------------|----------|
| 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

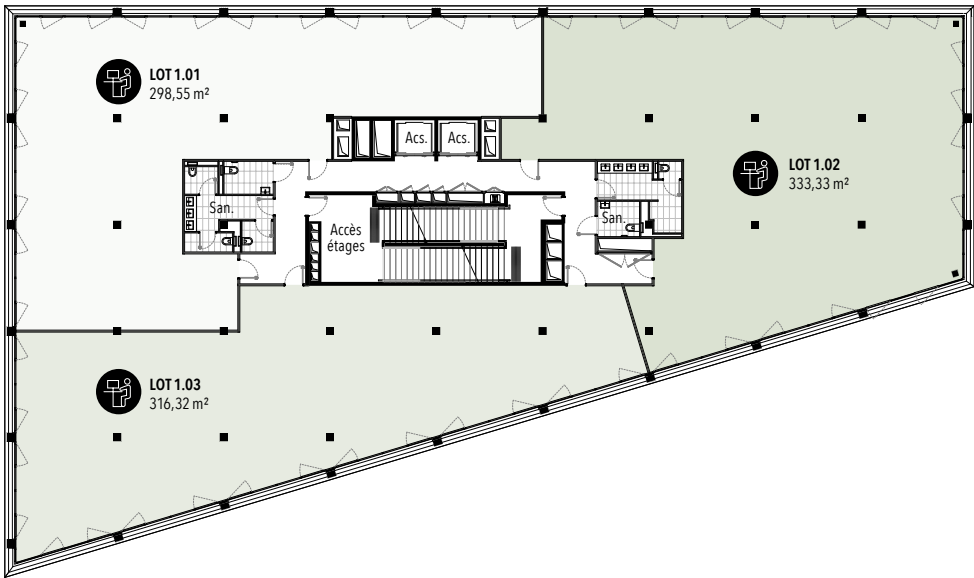






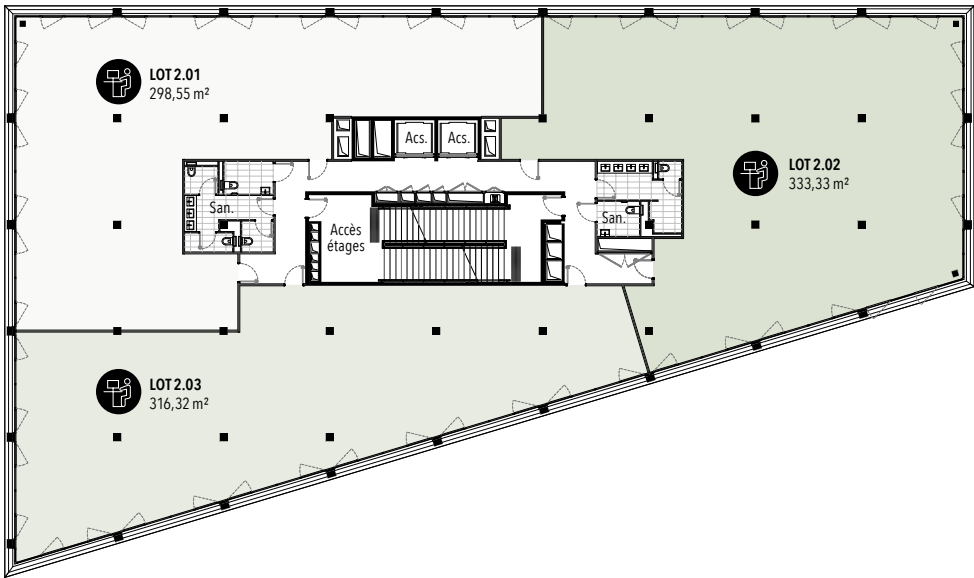
Bâtiment B : niveau R+1

| N° lot | Surface (m²) |
|--------|--------------|
| 1.01   | 298,55       |
| 1.02   | 333,33       |
| 1.03   | 316,32       |



# Bâtiment B : niveau R+2

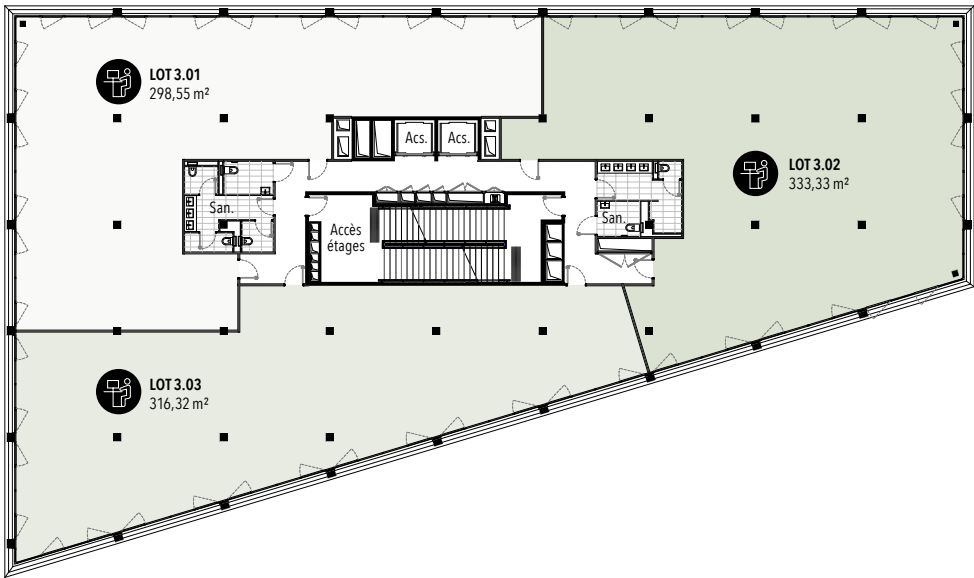
| N° lot | Surface (m²) |
|--------|--------------|
| 2.01   | 298,55       |
| 2.02   | 333,33       |
| 2.03   | 316,32       |





# Bâtiment B : niveau R+3

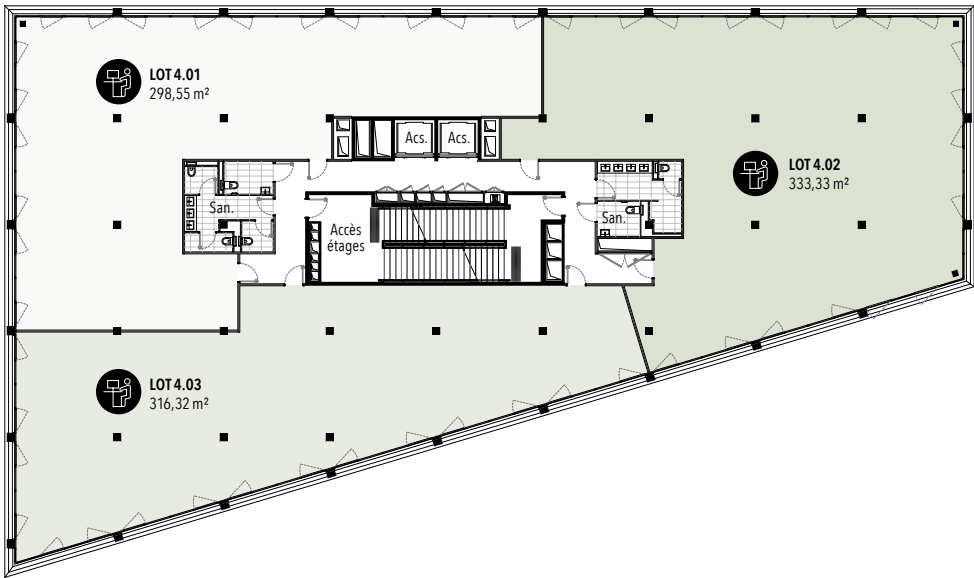
| N° lot | Surface (m²) |
|--------|--------------|
| 3.01   | 298,55       |
| 3.02   | 333,33       |
| 3.03   | 316,32       |





# Bâtiment B : niveau R+4

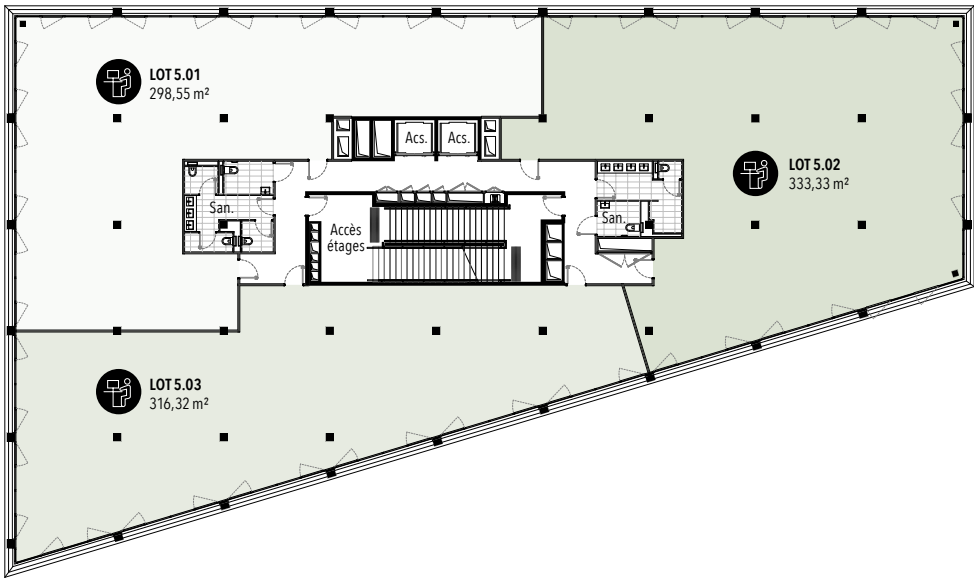
| N° lot | Surface (m²) |
|--------|--------------|
| 4.01   | 298,55       |
| 4.02   | 333,33       |
| 4.03   | 316,32       |





# Bâtiment B : niveau R+5

| N° lot | Surface (m²) |
|--------|--------------|
| 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 (m²) |        |                  |                        |                  |                |          |
|-------------------------------------|--------|------------------|------------------------|------------------|----------------|----------|
| 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      |

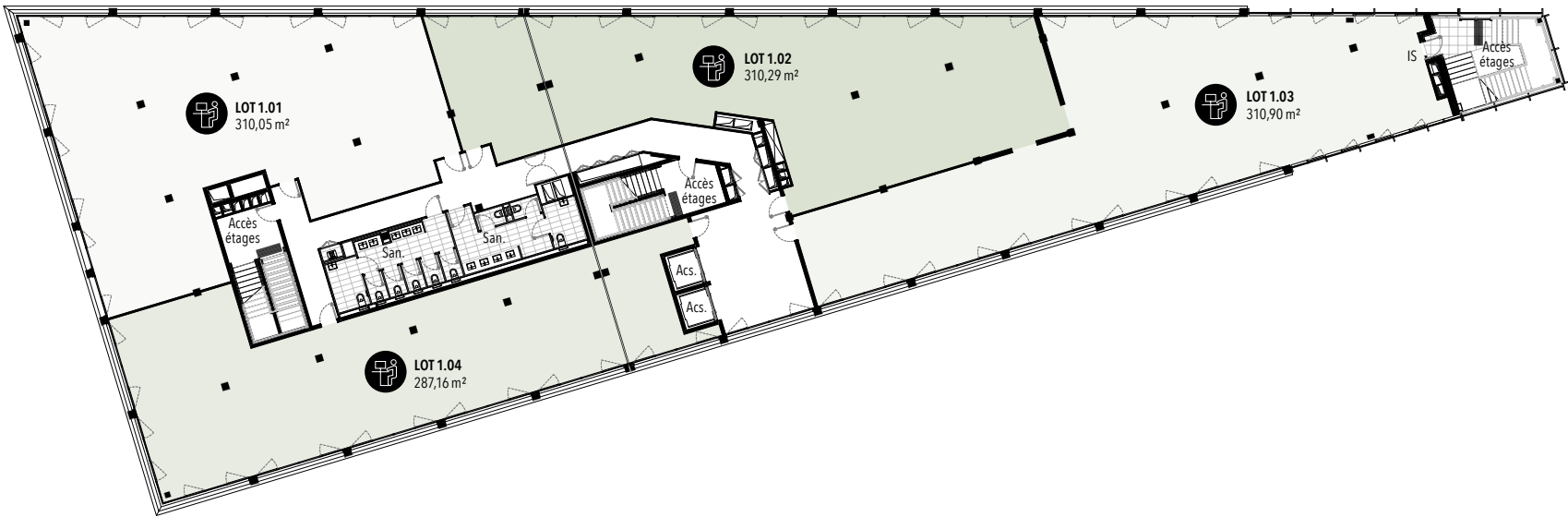
\*Circulations, paliers, dégagements, sanitaires communs, etc... réparties au prorata des surfaces privatives





# Bâtiment D : niveau R+1

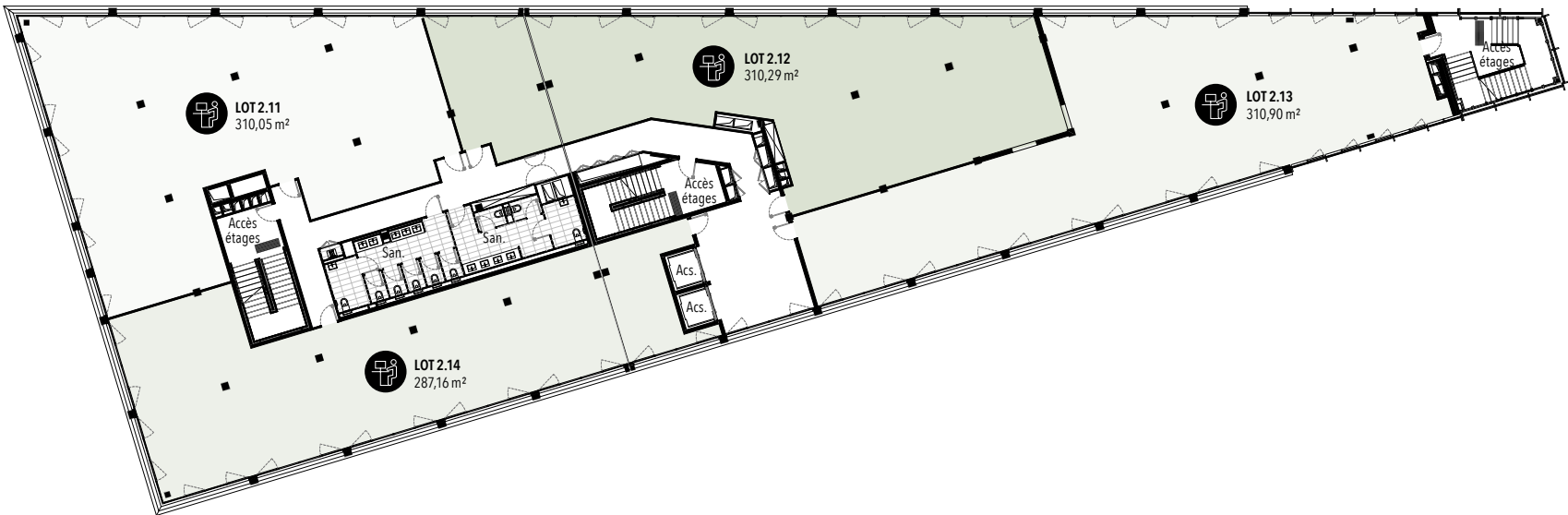
| N° lot | Surface (m²) |
|--------|--------------|
| 1.01   | 310,05       |
| 1.02   | 310,29       |
| 1.03   | 310,90       |
| 1.04   | 287,16       |





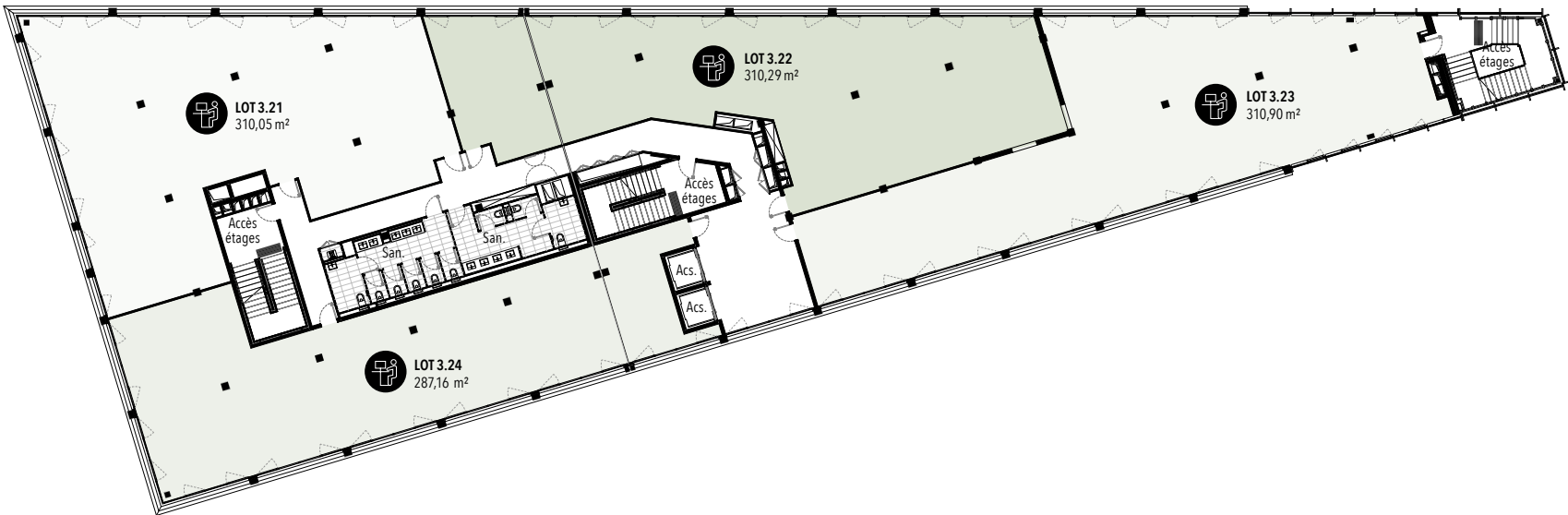
Bâtiment D : niveau R+2

| N° lot | Surface (m²) |
|--------|--------------|
| 2.11   | 310,05       |
| 2.12   | 310,29       |
| 2.13   | 310,90       |
| 2.14   | 287,16       |



# Bâtiment D : niveau R+3

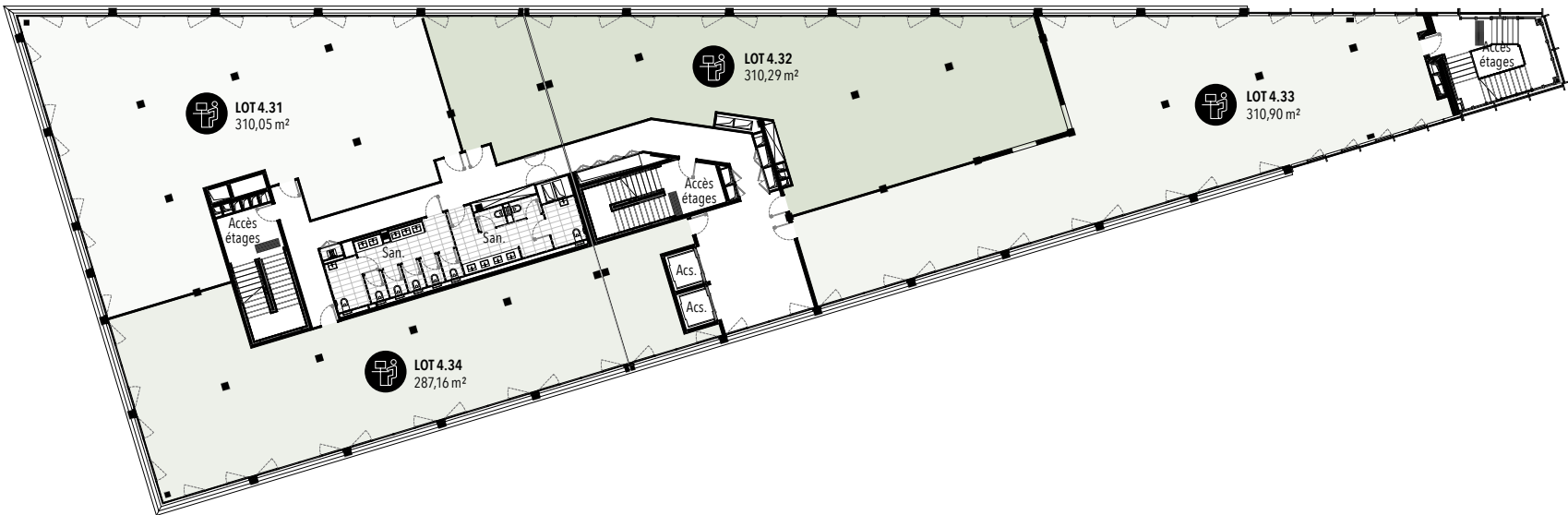
| N° lot | Surface (m²) |
|--------|--------------|
| 3.21   | 310,05       |
| 3.22   | 310,29       |
| 3.23   | 310,90       |
| 3.24   | 287,16       |





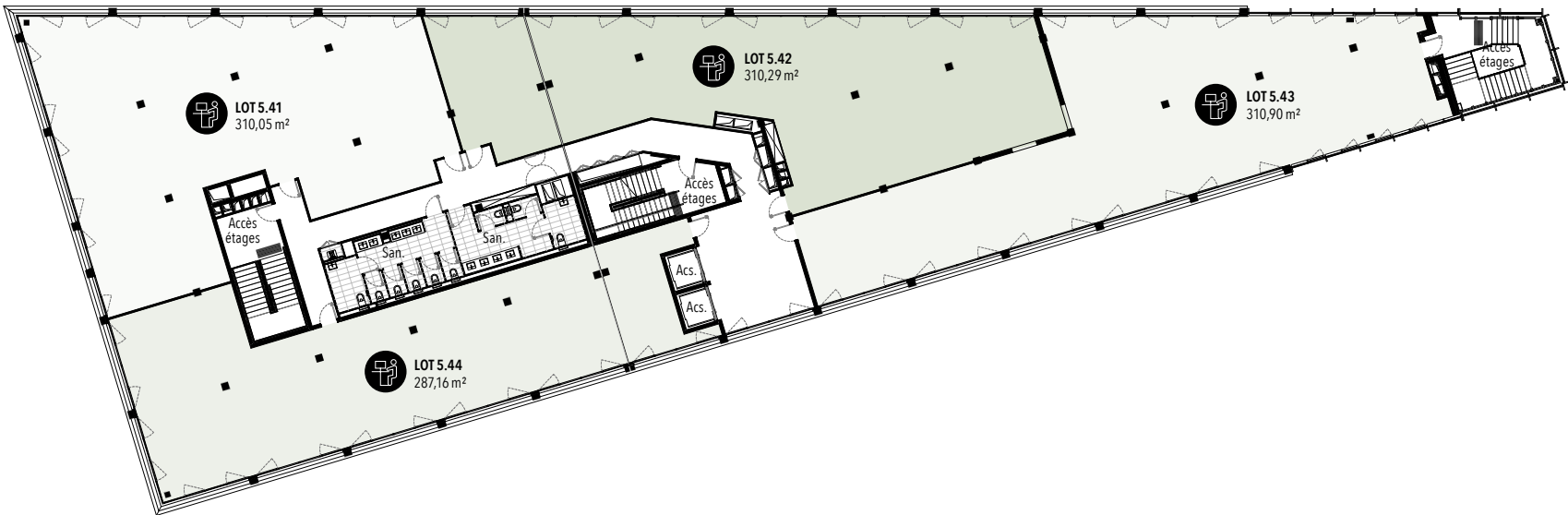
Bâtiment D : niveau R+4

| N° lot | Surface (m²) |
|--------|--------------|
| 4.31   | 310,05       |
| 4.32   | 310,29       |
| 4.33   | 310,90       |
| 4.34   | 287,16       |



Bâtiment D : niveau R+5

| N° lot | Surface (m²) |
|--------|--------------|
| 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

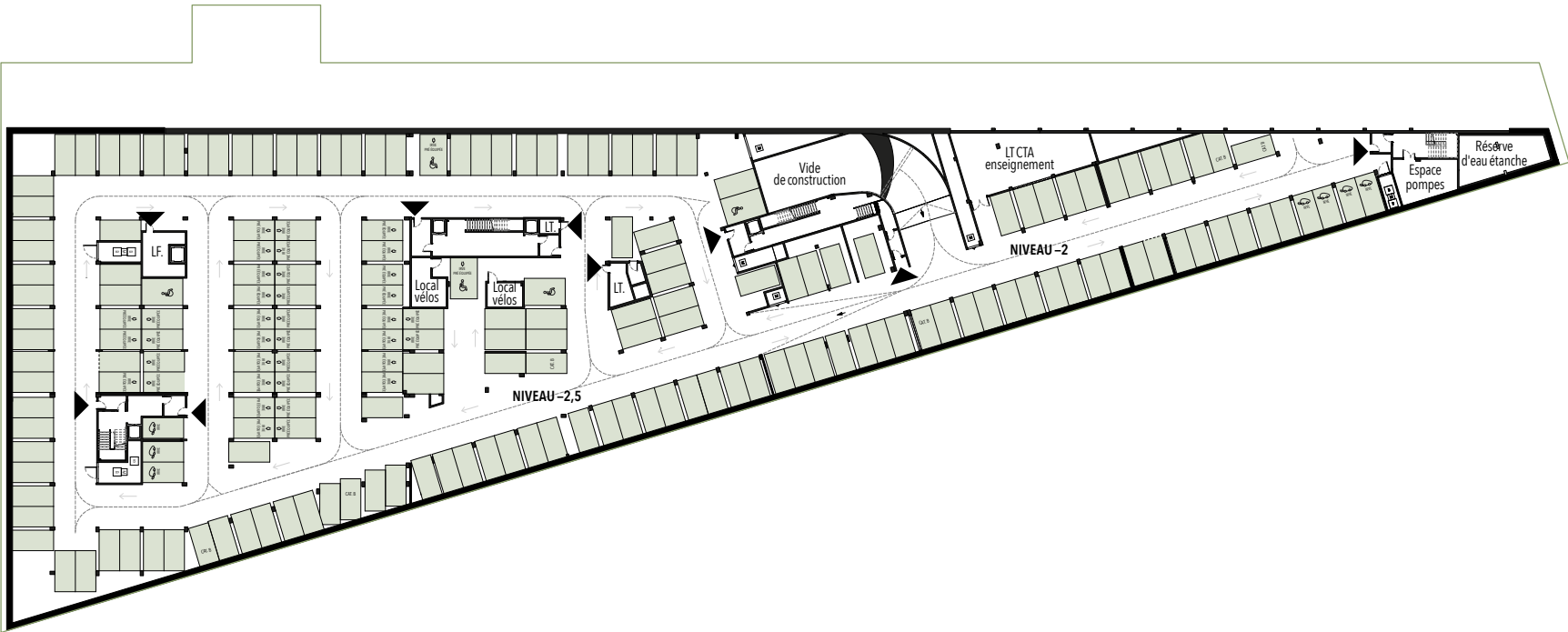
11 places de parking





# 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*



TAILLANDIER  
ARCHITECTES ASSOCIÉS

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



## L'offre commerciale

La HALLE NOVA propose 10.833 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>**  
88 places de stationnement.

**Bâtiment D : 6.092 m<sup>2</sup>**  
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.



<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](#).