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, boulangeire, 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



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.

à 4'
AUTOROUTE A9

à 8'
AÉROPORT MONTPELLIER 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.

à 300 m
GARE TGV SUD DE FRANCE

à 3'
ARRÊT DE TRAM L1

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

S'ÉPANOUIR



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**.

à 250 m
PARC DE
LA MOGÈRE

30 ah
DE PARC

SE DÉTENDRE





Conjuguer performance et bien-être

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.**

ÉNERGIES RENOUVELABLES

PANNEAUX PHOTO-VOLTAÏQUES

TOITURES VÉGÉTALISÉES

2 SERRES 3 PATIOS VÉGÉTALISÉS

Des immeubles sains, performants et économes

RE 2020 RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

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.

RE 2020	BREEAM GOOD	E+C-	FDES	Eurovent	Acermi
La RE a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs.	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 en pied d'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

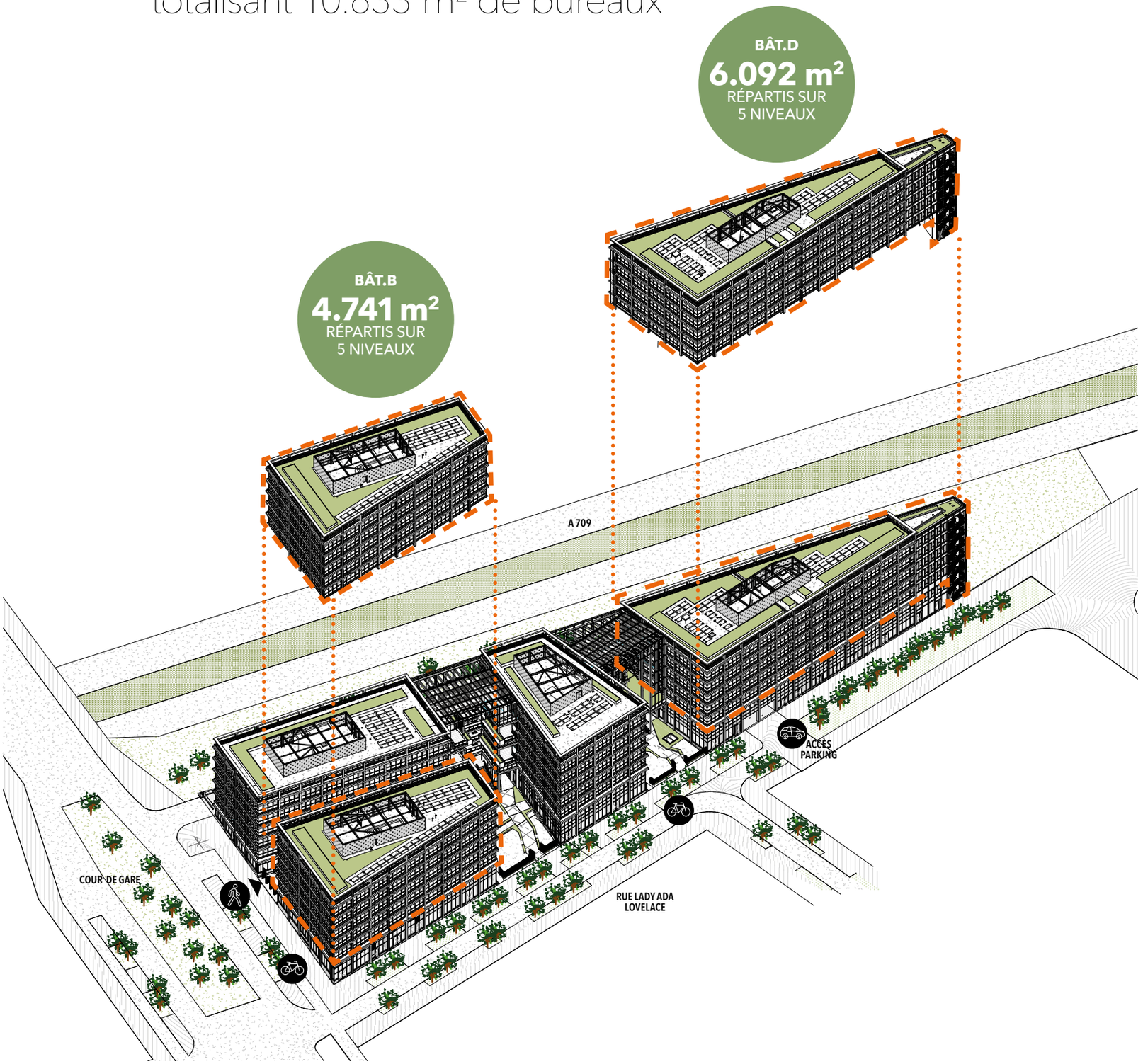


Réseau de chaleur



Panneaux photovoltaïques

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

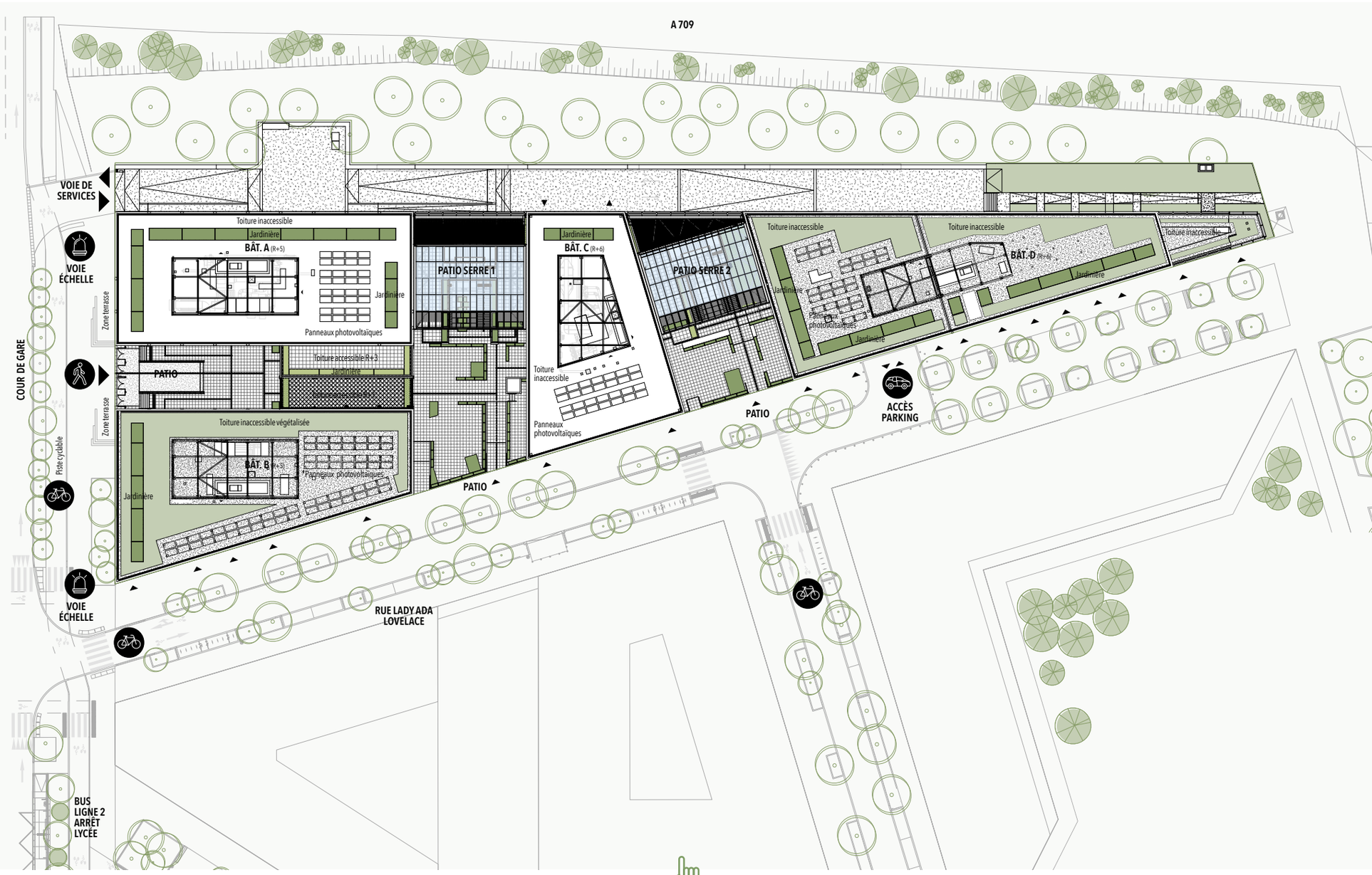
90 % des bureaux bénéficient d'un **éclairage naturel** direct, offrant une **atmosphère lumineuse** et propice à la concentration comme à la créativité.
Pensés pour s'adapter à tous les modes de travail ; open space, bureaux cloisonnés, flex office ou espaces collaboratifs, ces lieux allient design, confort et performance.

90 %
DES BUREAUX
EN PREMIER
JOUR

LES BUREAUX



Plan masse

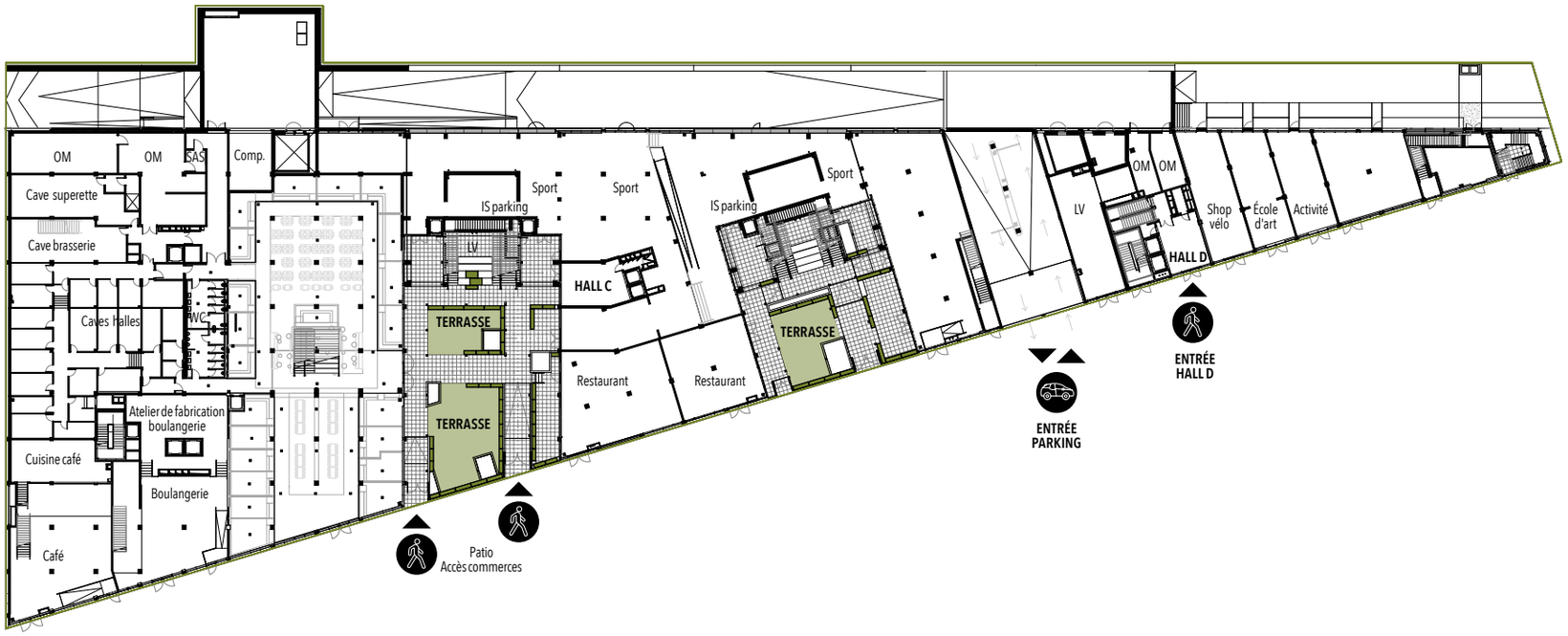


Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

Socle haut commercial



Socle bas commercial



BÂTIMENT B



Les réponses à tous vos besoins

Bâtiment B

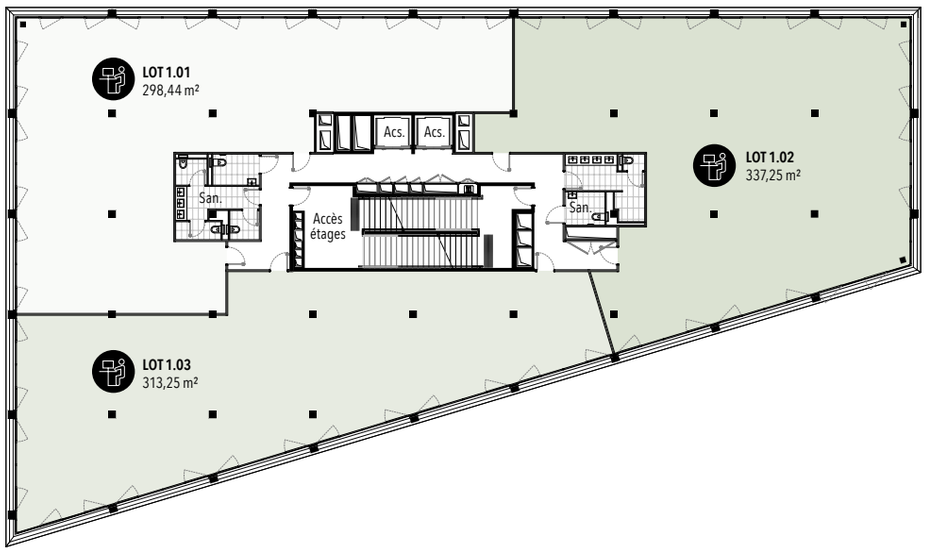
SURFACE DE PLANCHER BÂTIMENT B (m²)				
Niveau	N° lot	Surface locative y/c prorata P.C	Surface locative par niveau	Parkings en sous-sol
R+1	1.01	298,44	948,95	6
	1.02	337,25		6
	1.03	313,25		6
R+2	2.01	298,44	948,95	6
	2.02	337,25		6
	2.03	313,25		6
R+3	3.01	298,44	948,95	6
	3.02	337,25		6
	3.03	313,25		6
R+4	4.01	296,57	947,08	5
	4.02	337,25		6
	4.03	313,25		6
R+5	5.01	296,57	947,08	5
	5.02	337,25		6
	5.03	313,25		6
TOTAL		**4.741,00**		**88**



Bâtiment B : niveau R+1

Total surface locative 948,95 m²

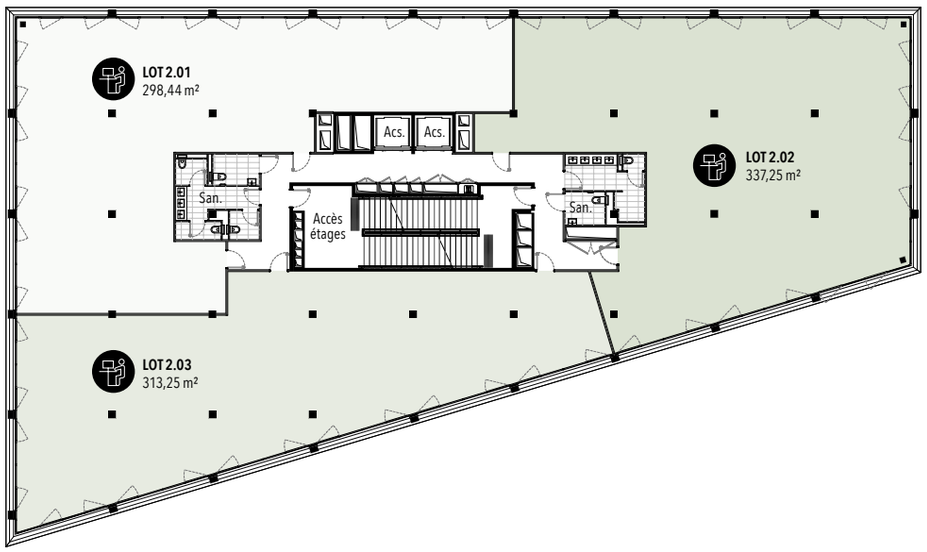
N° lot	Surface (m²)
1.01	298,44
1.02	337,25
1.03	313,25



Bâtiment B : niveau R+2

Total surface locative 948,95 m²

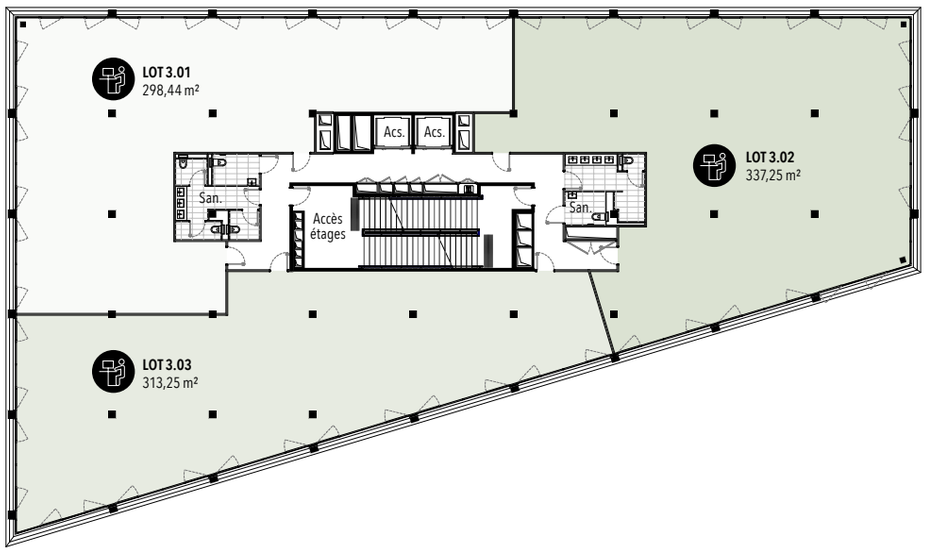
N° lot	Surface (m²)
2.01	298,44
2.02	337,25
2.03	313,25



Bâtiment B : niveau R+3

Total surface locative 948,95 m²

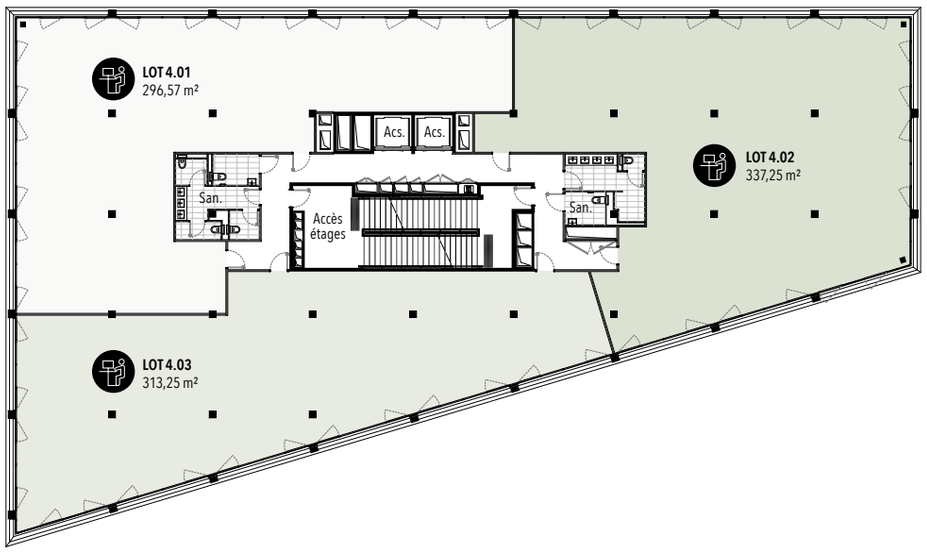
N° lot	Surface (m²)
3.01	298,44
3.02	337,25
3.03	313,25



Bâtiment B : niveau R+4

Total surface locative 947,08 m²

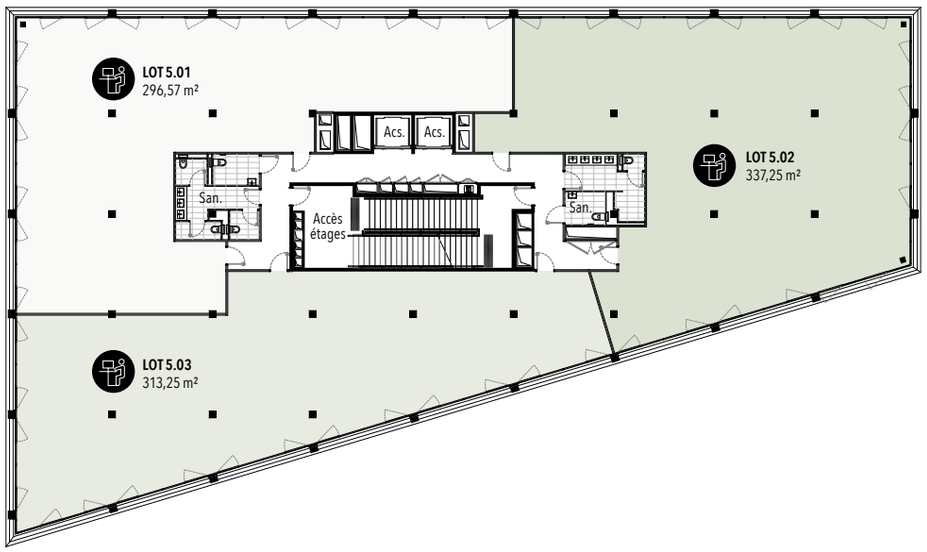
N° lot	Surface (m²)
4.01	296,57
4.02	337,25
4.03	313,25



Bâtiment B : niveau R+5

Total surface locative 947,08 m²

N° lot	Surface (m²)
5.01	296,57
5.02	337,25
5.03	313,25



Proposition d'aménagement
Bâtiment B



BÂTIMENT D



Les réponses à tous vos besoins

Bâtiment D

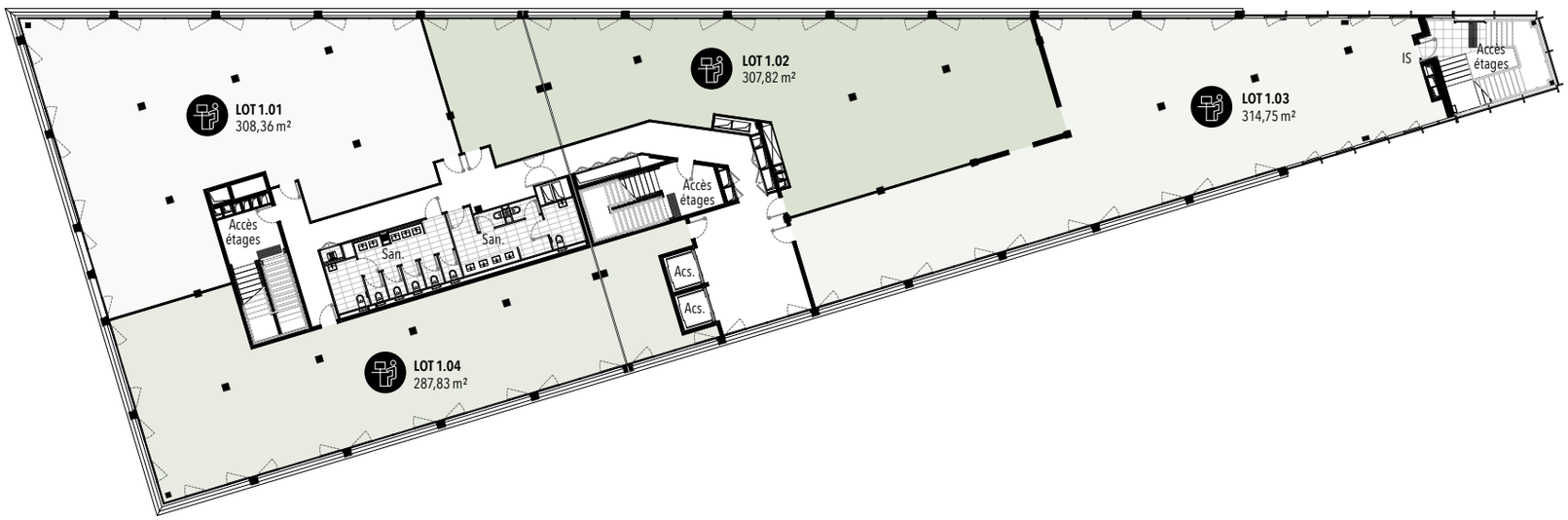
SURFACE DE PLANCHER BÂTIMENT D (m²)				
Niveau	N° lot	Surface locative y/c prorata P.C	Surface locative par niveau	Parkings en sous-sol
R+1	1.01	308,36	1.218,76	6
	1.02	307,82		6
	1.03	314,75		6
	1.04	287,83		5
R+2	2.11	308,36	1.218,76	6
	2.12	307,82		6
	2.13	314,75		6
	2.14	287,83		5
R+3	3.21	308,36	1.218,16	6
	3.22	307,23		6
	3.23	314,75		6
	3.24	287,83		5
R+4	4.31	308,36	596,18	6
	LOUÉ	307,23		6
	4.33	314,75		5
	4.34	287,83		5
R+5	5.41	308,36	1.218,16	6
	5.42	307,23		6
	LOUÉ	314,75		5
	5.44	287,83		5
TOTAL		**6.092,00**		**113**


AP
RH

Bâtiment D : niveau R+1

Total surface locative 1.218,76 m²

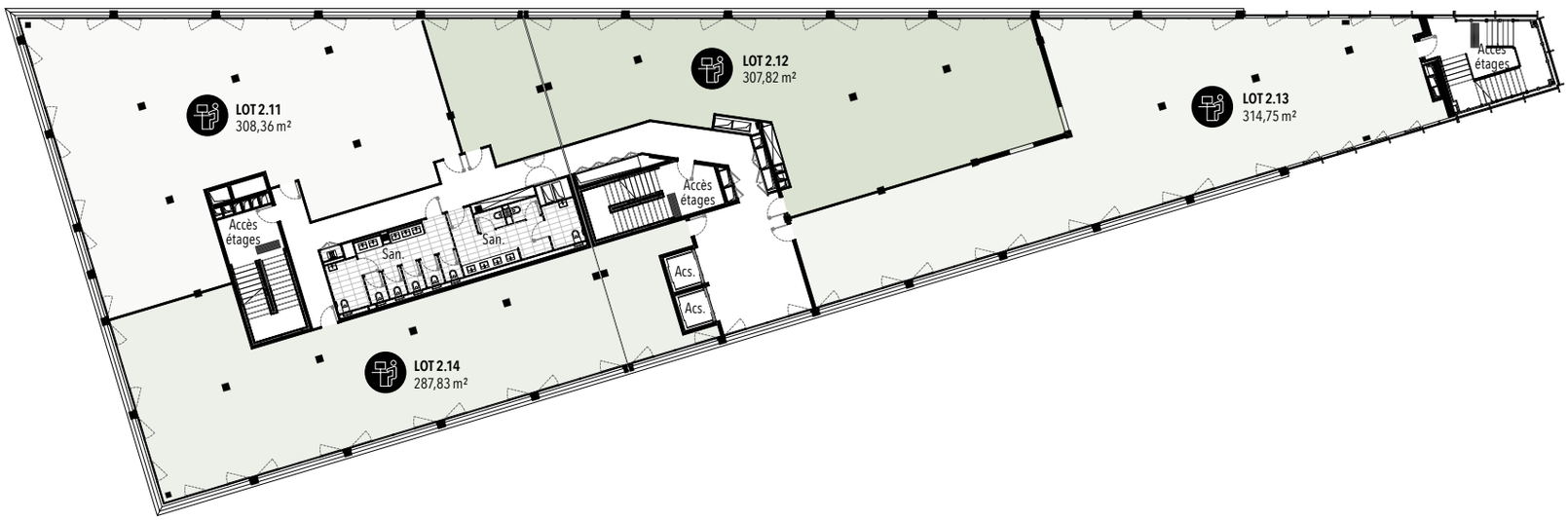
N° lot	Surface (m²)
1.01	308,36
1.02	307,82
1.03	314,75
1.04	287,83



Bâtiment D : niveau R+2

Total surface locative 1.218,76 m²

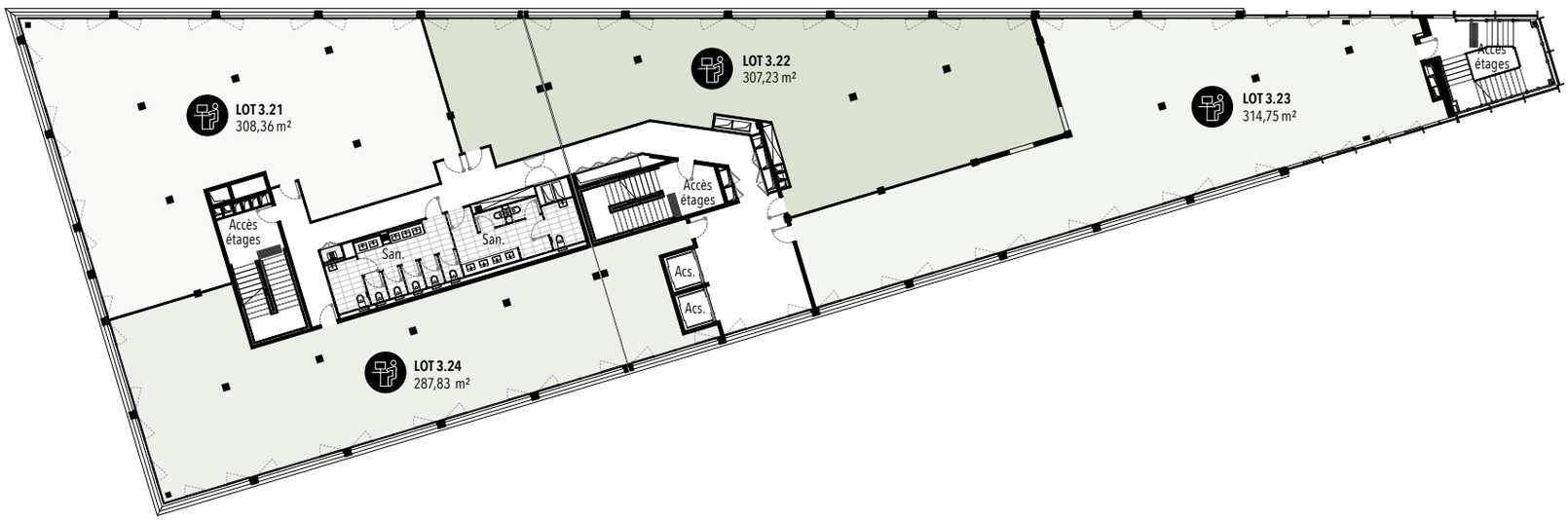
N° lot	Surface (m²)
2.11	308,36
2.12	307,82
2.13	314,75
2.14	287,83



Bâtiment D : niveau R+3

Total surface locative 1.218,16 m²

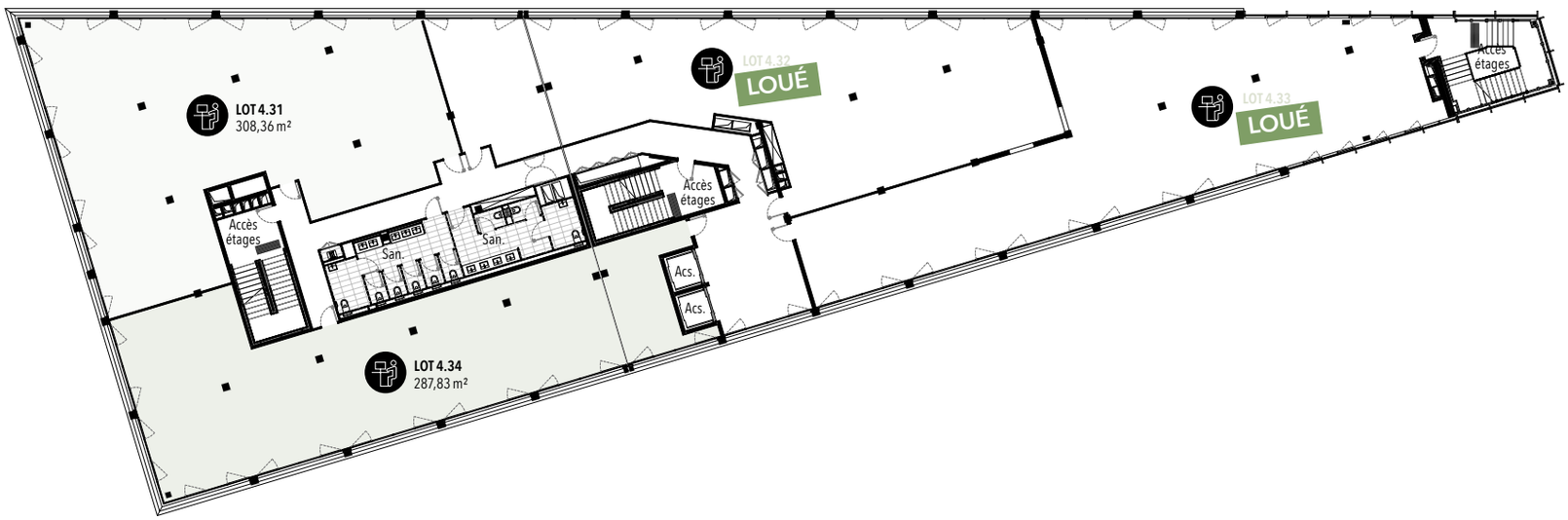
N° lot	Surface (m²)
3.21	308,36
3.22	307,23
3.23	314,75
3.24	287,83



Bâtiment D : niveau R+4

Surface locative 596,18 m²

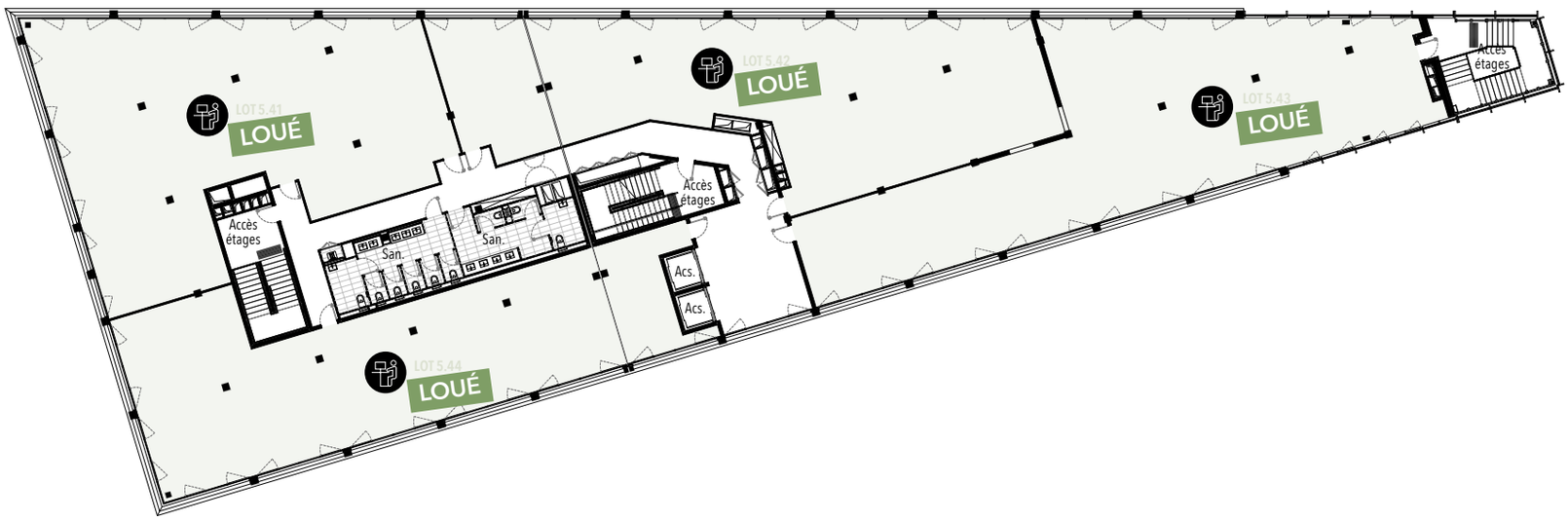
N° lot	Surface (m²)
4.31	308,36
4.32 LOUÉ	307,23
4.33	314,75
4.34	287,83



Bâtiment D : niveau R+5

N° lot	Surface (m²)
5.41	308,36
5.42	307,23
5.43	314,75
5.44	287,83

LOUÉ

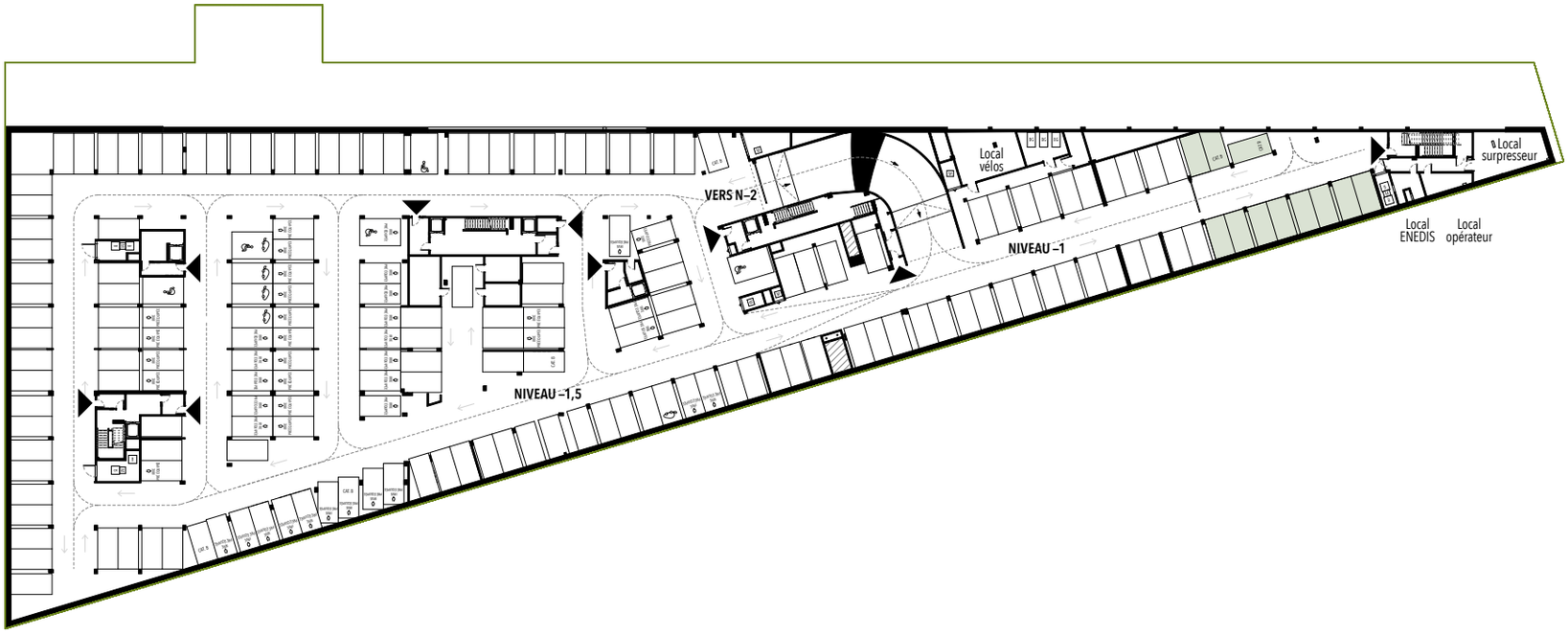


Proposition d'aménagement
Bâtiment D



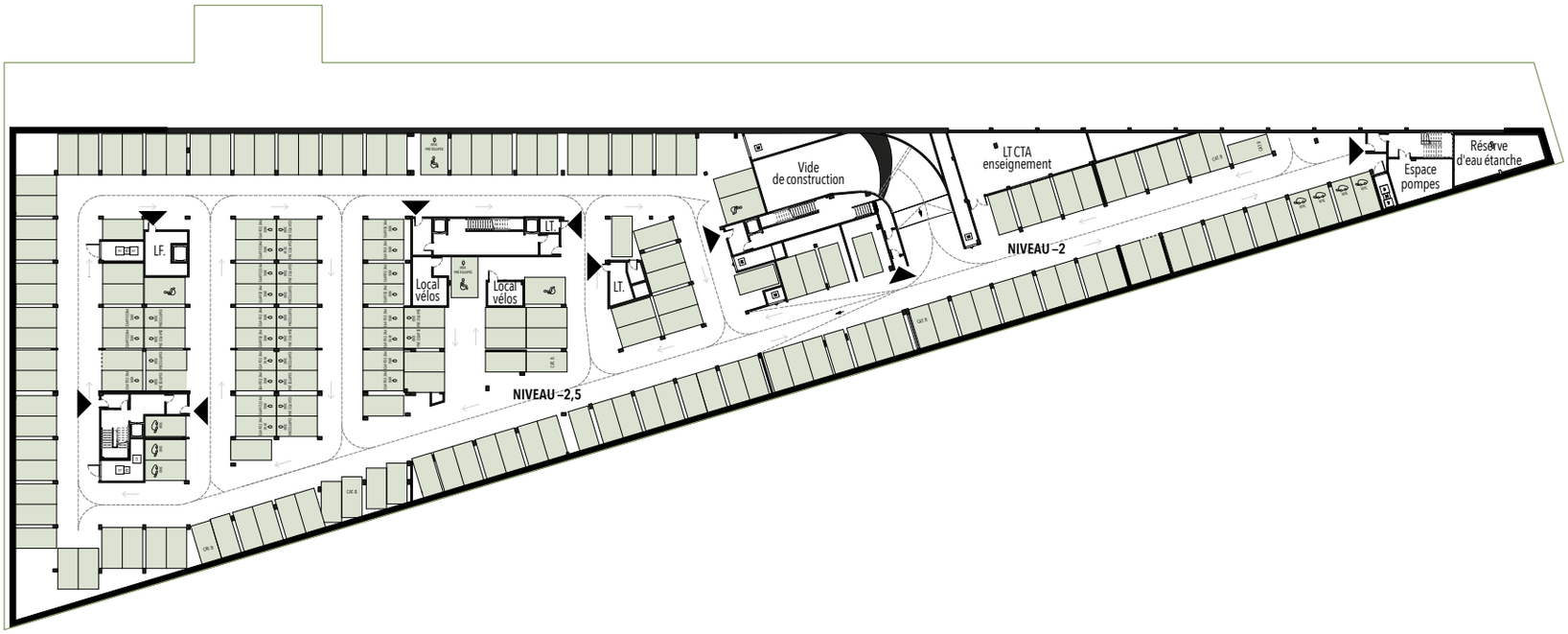
Stationnement en sous-sol R–1 et R–1,5

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**
  Capacitaire : 460 personnes
  88 places de stationnement.

- **Bâtiment D** : **6.092 m²**
  Capacitaire : 595 personnes
  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