

Les  
**petits**  
**vignerons**



À MUDAISON





# Le Pays de L'Or, UN TERRITOIRE D'EXCEPTION

Choisir le Pays de l'Or c'est choisir une qualité de vie privilégiée, sous un climat doux et ensoleillé, aux portes de la Petite Camargue, au cœur de 6 000 hectares de plaines agricoles, à deux pas des paysages sublimes de l'Étang de l'Or et tout près des plages de la Méditerranée.

## UNE AGGLOMÉRATION ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE, UNE POPULATION ACTIVE

**8 COMMUNES**



**43 300 HABITANTS**

**19 000 EMPLOIS**

**2<sup>e</sup> AGGLOMÉRATION**  
de la zone d'emploi  
de Montpellier \*\*\*



**6 878 ENTREPRISES** au 31/12/2020  
dont **1 000** créées en 2021\*\*

**14 ZONES D'ACTIVITÉS  
ÉCONOMIQUES**

dont PIOM (Parc Industries Or Méditerranée),  
un site innovant dédié à l'industrie légère

Sources : \* Insee RP 2019  
\*\* Insee REE 2021 / \*\*\* Insee REE 2021  
Champ : activités marchandes hors agriculture



**L'HÉRAULT,**  
**1<sup>er</sup> département touristique**  
**d'Occitanie**  
avec 18 km de littoral,  
3 ports de plaisance  
et 300 jours de soleil  
par an.



Le littoral et la station balnéaire de Carnon.



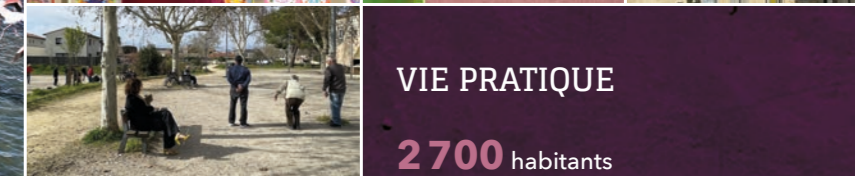
# Mudaison, UN VILLAGE DE CARACTÈRE

Entre la ville et la campagne, entre les vignes et les plages, Mudaison jouit d'une situation géographique remarquable et d'une localisation stratégique à proximité des grandes infrastructures. Village typique méditerranéen, riche de ses belles maisons vigneronnes et de ses traditions, il a su préserver son identité et sa douceur de vivre.

## RICHESSSE DES PAYSAGES ALENTOUR

Mudaison est séparé du cordon littoral par l'Étang de l'Or, magnifique lagune d'environ 3 200 hectares, habitée par une faune et une flore typiques de la Petite Camargue.

L'Étang de l'Or offre un domaine privilégié aux amoureux de la nature, avec de nombreux sentiers de découverte permettant d'admirer taureaux, chevaux sauvages ou emblématiques colonies de flamants roses.



LA CAVE COOPÉRATIVE construite en 1920.

## VIE PRATIQUE

- 2 700** habitants
- 28** commerçants et **12** artisans
- 1** crèche
- 1** école maternelle **1** école Primaire
- 10** équipements sportifs et culturels
- 26** associations
- Service **"Transp'Or"** à la demande





# Résidence Les Petits Vignerons ENTRE HISTOIRE ET MODERNITÉ

Le projet global préserve et réinvente le patrimoine de Mudaison en redonnant vie au site de l'ancienne cave coopérative.

C'est ainsi qu'un nouvel équipement culturel, Salle La Cave, accueille déjà des événements et qu'une résidence multifonctionnelle avec commerces et services, ouverte sur la place, va bientôt voir le jour.

## Optimiser le "déjà là"

par Philippe RUBIO,  
Architecte du programme

*"Mudaison a lancé son processus de mutation avec la réhabilitation de sa cave coopérative. Nous l'accompagnons en proposant pour les futurs logements une intervention sobre, respectueuse des caractéristiques originales du bâtiment, tout en visant une grande qualité de vie pour les habitants.*

*Nous réinsérons le paysage sur la parcelle : un jeu subtil entre l'intérieur du projet et son rapport au domaine public, entre les futurs logements et les usages intégrés au programme, et nous veillons à la gestion des transitions pour préserver l'intimité de chaque logement.*

*A la fois ancrée dans l'histoire et tournée vers l'avenir, la résidence donnera à voir une architecture contemporaine répondant aux nouveaux besoins pour un grand confort de vie."*

## Une résidence intimiste avec seulement **13** logements

- 4** T2 de 45 m<sup>2</sup> → Chaque appartement est accessible grâce à une **coursive extérieure**.
- 7** T3 de 75 m<sup>2</sup> → Tous les logements sont **traversants** pour une **luminosité** et une **ventilation** optimales.
- 2** T4 de 84 m<sup>2</sup> → Certains appartements sont conçus en **duplex**.
- Les surfaces des **terrasses** sont **généreuses**, de 13 à 35 m<sup>2</sup>.





## Les bonnes raisons d'acheter du neuf

- Constitution d'un patrimoine immobilier
- Prêt à taux zéro (selon conditions)
- Frais de notaire réduits
- TVA réduite

"Parce qu'un achat immobilier correspond souvent à tout un projet de toute une vie, nous développons des programmes de logements aux typologies variées afin de permettre à chacun de trouver sa place, dans un habitat adapté, confortable et fonctionnel grâce notamment à notre maîtrise des caractéristiques architecturales et environnementales du bâti.

Nous mettrons ainsi tout en œuvre pour que la résidence Les Petits Vignerons s'inscrive dans cette volonté et s'intègre harmonieusement dans son environnement".

## L'habitat autrement

par Frédérique SAURY,  
Directrice générale  
déléguée de L'Or Autrement

# Confort, intimité ET QUALITÉ DE VIE POUR TOUS

- Les **pergolas** sont équipées de **treilles** pour offrir des **terrasses ombragées**.
- Les toitures sont conçues en **tuiles traditionnelles** ou en **terrasses modernes**.
- La **tranquillité** et le **bien-être** sont **préservés**.
- Un local à **vélos** est prévu pour 22 places.
- La consommation d'**énergie** est **maîtrisée** (norme RE 2020).

## 6 logements commercialisés en BRS

### Le Bail Réel et Solidaire

Le **BRS** est un nouveau dispositif mis en place par l'Etat qui permet de dissocier le foncier du bâtiment lui-même. Il est soumis à plafond de revenus.

Jusqu'à  
**40%  
d'économie**  
par rapport au prix  
du marché

#### LE BRS EN 6 ÉTAPES

- 1 Acquisition du terrain par l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).
- 2 Signature d'un accord BRS entre le constructeur et l'OFS.
- 3 Réalisation du programme immobilier par le constructeur.
- 4 Commercialisation par FDI Foncier Solidaire aux ménages éligibles.
- 5 Remise des clés.
- 6 Paiement de la redevance d'occupation par le propriétaire à l'OFS.

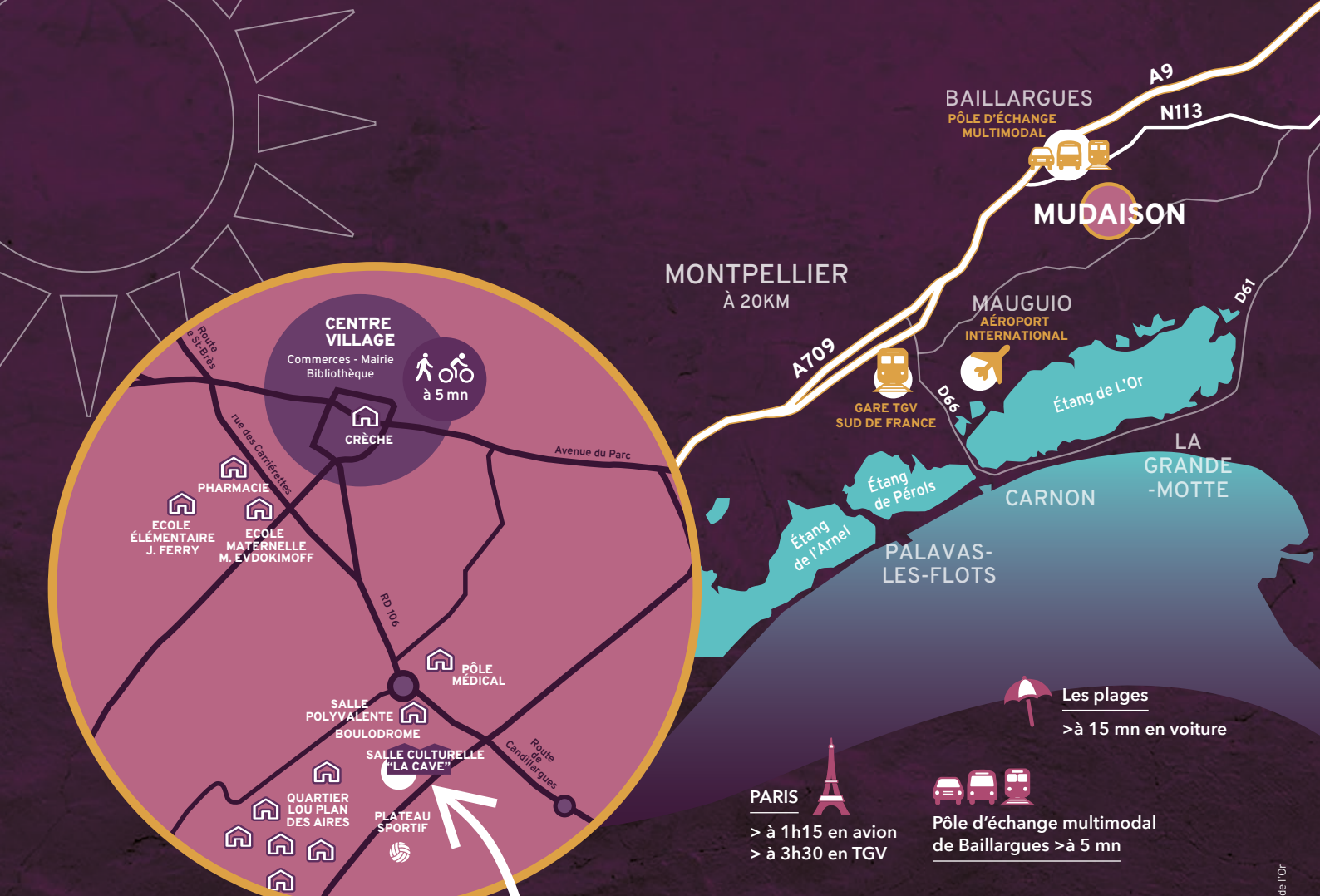
**FDI**, implanté à Montpellier depuis 1913, est un acteur majeur de l'immobilier avec un ancrage territorial fort en Occitanie et sur l'arc méditerranéen.

FDI est également un groupe coopératif avec un engagement sociétal et la promesse forte de réinvestir 1/3 de ses résultats financiers dans des actions sociales et environnementales.



RENSEIGNEMENTS  
ET CONDITIONS  
**04 67 696 696**





# Les petits vigneron

CONTACT & COMMERCIALISATION

04 67 99 19 05  
lorautrement.fr

PARIS  
> à 1h15 en avion  
> à 3h30 en TGV

Les plages  
> à 15 mn en voiture

Pôle d'échange multimodal de Baillargues > à 5 mn



**L'OR Autrement** (SEM créée en 2022, en complément de la SPL L'Or Aménagement - plus de 30 ans d'expérience) est riche d'une équipe pluridisciplinaire, engagée et responsable, qui mène des opérations complexes et variées, alliant études de renouvellement urbain à l'acte de bâtir, dans un monde en pleine transformation...

L'OR Autrement a été créée pour renforcer une action globale cohérente et maîtrisée sur un territoire à forts enjeux d'attractivité.

**Notre positionnement** : investir les champs du développement économique et de l'habitat en intégrant un actionnariat public et privé.

**Notre valeur ajoutée** : la réactivité d'une entreprise privée associée aux valeurs des acteurs publics. Notre approche investisseur est nécessairement lucrative mais raisonnée, éclairée par les enjeux sociétaux et environnementaux actuels.

43 boulevard d'Estienne d'Orves  
34130 Mauguio  
Tél. 04 67 99 19 05  
lorautrement.fr

© Conception : M. H. Rouyer - Graphisme : www.ssvetfox.fr / © Perspectives : GLOW Julien Berneron / © Photos : Mairie de Madaison, M.H. Rouyer, © Vivez Drone - Agglomération du Pays de l'Or / Fond Couv, Lemoussup14-Shutterstock / Document non contractuel - Avril 2024