



GROUPE  
**CLÉS DU SUD**  
L'URBANISME POSITIF<sup>++</sup>



CONCEPTION ++ INNOVATION ++ INTÉGRATION ++ PROMOTION



## Table des **MATIÈRES**

---

Le Groupe Clés du Sud	04
Dates clés	05
L'équipe	06
Notre engagement	08
Notre démarche	09
Programmes phares	10
Projets en cours et à venir	14







## L'URBANISME POSITIF C'EST QUOI ?

« Les réalisations que nous créons sont là pour l'avenir... C'est ce qui fait notre fierté, c'est aussi ce qui engage notre responsabilité vis-à-vis des générations futures. Le Groupe Clés du Sud veut être l'opérateur immobilier d'une nouvelle génération, plus consciente.

Nous militons pour des programmations responsables tenant compte des territoires qu'elles occuperont. En anticipant l'urbanisme et les usages des prochaines générations, c'est l'humain que nous mettons au coeur de notre démarche, pour proposer des programmes de qualité qui s'intégreront durablement dans leur environnement.

L'Urbanisme Positif est notre vision. Notre quotidien, c'est d'en faire la promotion. »

*Nicolas Teuszene-Pougetère.*

# LE GROUPE CLÉS DU SUD

Fondé en 2004 par Nicolas Teisserenc-Bonestève à Béziers, le Groupe Clés du Sud réalise des concepts immobiliers durables qui participent à un Urbanisme Positif.

Dès les premières réalisations en 2006, l'équipe pose les bases de sa méthode : analyser et penser l'urbanisme en amont autour du projet, anticiper les contraintes de gestion et de maintenance des bâtiments, réaliser des ouvrages d'une qualité irréprochable. Cette approche permet aux projets de rencontrer un succès commercial dès leur lancement, et de conserver dans le temps leur valeur patrimoniale.

Le Groupe Clés du Sud intervient sur tous les besoins de la population : logements individuels et collectifs, bureaux et commerces, logements sociaux, résidences services seniors ou étudiants, projets hôteliers ou résidences de tourisme.

Entre 2008 et 2018, 1000 logements ont ainsi été réalisés. D'abord concentré sur Béziers et son agglomération, le Groupe Clés du Sud étend d'abord son périmètre d'intervention sur la partie Languedoc-Roussillon de la région Occitanie. Fort de son expérience sur ce territoire désormais exigeant en termes d'Urbanisme Positif, le Groupe développe ses activités sur la région Nouvelle Aquitaine, et en particulier sur le bassin d'Arcachon. Ce nouveau territoire à l'Urbanisme Positif très marqué permet au Groupe Clés du Sud d'exprimer son savoir-faire, ses valeurs et son agilité.

**Le Groupe Clés du Sud s'est fait une spécialité de contribuer au renouvellement urbain des villes moyennes.**

Avec 70 à 100 lots livrés tous les ans et un volume d'affaire régulier entre 7 et 10 millions d'euros par an, le Groupe Clés du Sud a choisi de maîtriser son modèle économique. Cette croissance continue et contenue lui permet de rester libre et agile dans le choix des projets, de maîtriser sa compétitivité et la qualité de ses productions.



**7 À 10M€ DE VOLUME D'AFFAIRES ANNUEL**  
**5 COLLABORATEURS**  
**75 À 100 LOGEMENTS LIVRÉS PAR AN**

**1000 LOGEMENTS RÉALISÉS ET LIVRÉS EN 10 ANS**





## NOTRE TERRAIN DE JEU

# UNE PROMOTION DURABLE POUR LES TERRITOIRES LES PLUS EXIGEANTS

Reliées par le Canal des deux mers et le Canal du Midi, les régions Occitanie et Nouvelle Aquitaine ne comptent plus leurs points communs. Toutes deux conjuguent l'agrément de vie, patrimoine naturel exceptionnel, développement économique et démographique fort.

Dans ces deux régions, les villes moyennes sont plébiscitées. Bénéficiant de la proximité immédiate des grandes métropoles préférées des Français (Bordeaux, Toulouse, Montpellier), elles sont également hyperconnectées au reste du territoire par des liaisons autoroutières, ferroviaires, aériennes.

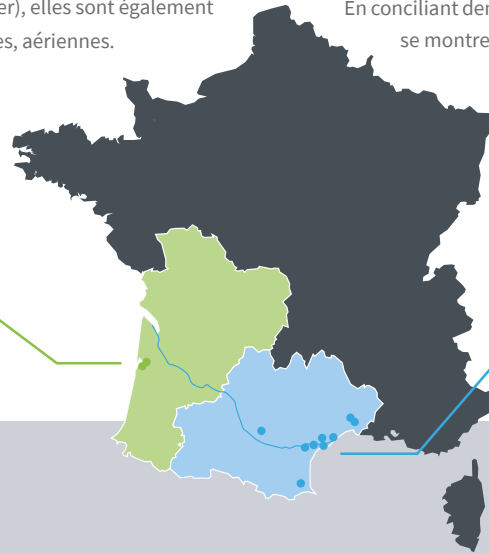
### Les clés du «Grand Sud»

Ce contexte fait de ces destinations les deux bassins les plus dynamiques de France. Soumis à une très forte attractivité démographique, ils doivent accueillir des populations tout en préservant leur environnement.

En conciliant densité, qualité et intégration à l'environnement, les programmes du Groupe Clés du Sud se montrent particulièrement adaptés à ces territoires à haut niveau d'exigence.

**LE BASSIN D'ARCACHON**  
NOUVELLE-AQUITAINE  
BORDEAUX, LA TESTE DE BUCH,  
GUJAN MESTRAS...

**L'ARC MÉDITERRANÉEN**  
OCCITANIE  
MONTPELLIER, TOULOUSE, BÉZIERS,  
AGDE, SÈTE, PERPIGNAN, NÎMES...



## DATES CLÉS

2004

### CRÉATION

Fort d'une expérience dans l'administration de biens, Nicolas Teisserenc-Bonestève fonde le Groupe Clés du Sud avec pour ambition de « réaliser les produits qu'il aurait aimé gérer ».

2008

### GÉNÉRATION CONSCIENTE

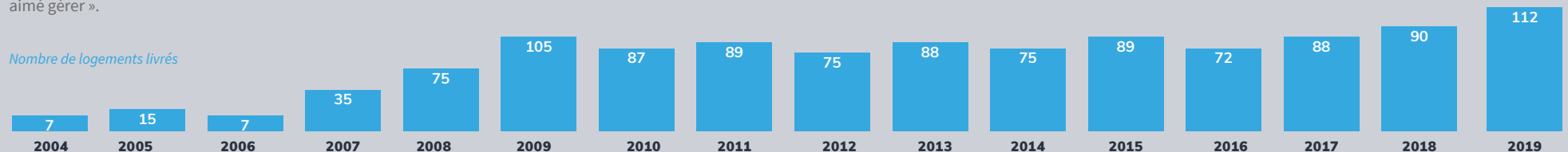
La crise financière de 2008 épure le marché, et concentre l'action des grands promoteurs sur les métropoles, créant une opportunité pour des acteurs plus petits sur le terrain des villes moyennes. Le besoin d'un Urbanisme Positif et de la préservation du cadre de vie ont permis au Groupe Clés du Sud de pouvoir exprimer ses ambitions.

2016

### L'ATLANTIQUE

Le Groupe Clés du Sud ouvre à la Teste de Buch sa nouvelle agence dédiée à la Nouvelle-Aquitaine et à l'Atlantique. Il développe d'ores et déjà des projets hôteliers et de logement sur le bassin d'Arcachon.

Nombre de logements livrés



## GÉNÉRATION CONSCIENTE <sup>+</sup><sup>+</sup>

Le Groupe Clés du Sud, c'est une équipe aux compétences et expériences réunies et réussies.

Un dialogue permanent entre technique, juridique, commercial et financier permet à l'équipe de s'adapter avec agilité à tous types de projets.

C'est avant tout des femmes et des hommes passionnés par leur métier et les projets qu'ils réalisent.

*« Nous vivons là où nous exerçons nos métiers.  
Notre niveau d'exigence est permanent »*



### NICOLAS TEISSERENC-BONESTEVE

Créateur, Concepteur.  
Dirigeant du Groupe Clés du Sud

Diplômé de l'Institut de la Construction et de l'Habitat (ICH) en spécialité Urbanisme, ce serial entrepreneur évolue dans la création et l'administration de groupes immobiliers : Administrateur de biens pendant 15 ans et co-fondateur du Service Logement Etudiant en 1996 (résidences étudiantes), il participe à la création du projet collectif Park&Suites en 2000 (hôtels et tourisme).

Il crée le Groupe Clés du Sud en 2004, avec l'intention de réaliser les programmes qu'il aurait rêvé de gérer en tant qu'administrateur de biens.

Dans ses réflexions, il aime naviguer entre de Kersauson et Gabart, des références qui l'inspirent au quotidien.



## LAURE VAL

Commercial, administration des ventes

Diplômée d'un Master en droit du patrimoine et de l'immobilier, elle intègre le notariat pendant deux ans. Laure change de cap et rejoint le Groupe Clés du Sud en 2012, avec l'envie de participer à la réalisation concrète des projets. La clé de sa motivation : « vendre des logements que nous serions fiers d'habiter nous-mêmes »



## FRANÇOISE TRIET

Suivi technique des programmes

Après un parcours dans le tourisme, Françoise rejoint le Groupe Clés du Sud en 2007 et évolue de projets en projets, de la conception à la gestion avant de se concentrer sur le suivi technique des chantiers et la gestion des assurances. Assistante à la maîtrise d'ouvrage, elle aime le contact avec les entreprises, apportant sa sensibilité féminine aux projets dans le dialogue et la qualité des finitions.



## SOPHIE MAILHAC

Assistance à la conception

Diplômée d'un master en Management à Aix en Provence, Sophie est recrutée par Antoine Lecea, alors PDG du groupe Dyneff, pour l'assister dans ses projets. Originnaire de Béziers, elle rejoint le Groupe Clés du Sud en 2017. Véritable copilote du développement, elle assure la gestion administrative du Groupe et assiste Nicolas Teisserenc-Bonestève dans la conception des projets.



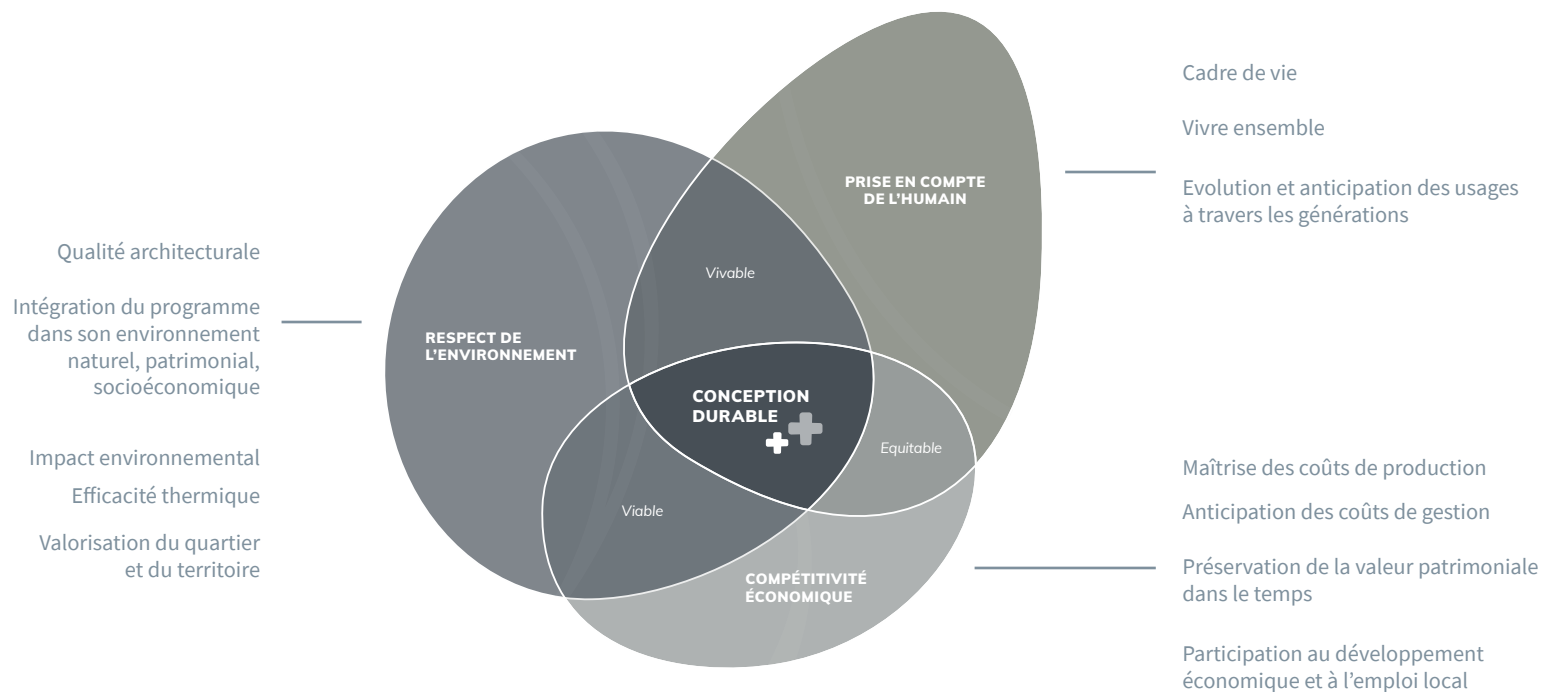
## VINCENT GODFROY

Suivi financier des programmes

Après avoir accompagné Nicolas Teisserenc-Bonestève pendant plus de dix ans sur ses projets, Vincent participe à partir de 2012 au suivi financier des programmes du Groupe Clés du Sud. Son rôle : le contrôle de gestion ! Cet escrimeur a appris dans les compétitions la combativité et la pugnacité qui lui permettent de s'adapter rapidement à toutes les situations.

## LAISSER UNE EMPREINTE POSITIVE SUR L'ENVIRONNEMENT DE NOS PROJETS

Comme toute activité, nos programmes impactent l'environnement. L'Urbanisme Positif, ce sont des promotions qui occupent la place de la meilleure des manières, dans un temps long, pour apporter plus qu'elles ne prennent à leur environnement.



En moyenne, nous investissons 6 à 9 millions d'euros par an exclusivement avec des entreprises locales. C'est l'équivalent de **100 à 150 emplois pour notre territoire.**







## NOTRE DÉMARCHE

# L'HUMAIN AU COEUR DE NOS **PRODUCTIONS**

L'Urbanisme Positif, c'est organiser le projet autour de la vie des citoyens.  
C'est un habitat intégré à son environnement, conçu de manière intelligente et pérenne .

### CONCEPTION **ANALYSER L'URBANISME**

Intégrer la promotion dans une ambition urbaine. Valider que le périmètre du projet est qualitatif, aujourd'hui et sur la durée.

### INNOVATION **CONCEVOIR LE CADRE DE VIE**

Concevoir le cadre de vie des générations actuelles et futures. Concevoir des biens qui correspondent à leurs besoins évolutifs, qui anticipent les contraintes futures et garantissent une pérennité patrimoniale.

### INTÉGRATION **ANTICIPER<sup>++</sup> LA GESTION**

Intégrer l'ouvrage à son territoire, à la nature environnante en tenant compte des problématiques futures (gestion, optimisation des charges...).

### PROMOTION **RÉALISER ET PROMOUVOIR**

Réaliser des bâtiments de qualité avec les meilleures compétences, au meilleur prix. Travailler durablement avec des entreprises locales qui assureront un SAV réactif par leur proximité.  
Vendre le projet, c'est faire **la promotion de nos territoires.**

# DES PROJETS QUI S'INTÈGRENT DANS UN URBANISME POSITIF

2006 - 2007  
**LES BASTIDES  
DE BONAVAL**  
BÉZIERS  
7 LOGEMENTS

Ces maisons de ville en r+1 s'adressent à une clientèle désirant une maison sans avoir à se déplacer dans les villages alentours. Première opération de l'histoire du Groupe Clés du Sud, le programme a permis de prouver sa capacité à concevoir des maisons d'une qualité irréprochable.

2007 - 2008  
**ROLAND GARROS**  
BÉZIERS  
15 LOGEMENTS

C'est le premier projet de logements collectifs créé par le Groupe Clés du Sud. Deux tiers des entreprises qui ont alors réalisé ce chantier sont toujours présentes sur nos projets actuels.

2008  
**OPTIMUM I**  
BÉZIERS  
1200M<sup>2</sup> DE BUREAUX

Premier immeuble de bureaux du Groupe Clés du Sud, le bâtiment a été inauguré et distingué par Jean-Louis Borloo, alors ministre de l'environnement et de l'aménagement du territoire. Le bâtiment a accueilli des entreprises en zone franche sans pour autant vider le centre ville des professions libérales. Parmi les noms hébergés : Primum Non Cere (RSE dédiée au médical) ou encore les Domaines Pierre Chavin...

2008 - 2009  
**VILLA ENEA**  
BÉZIERS  
12 LOGEMENTS

Cette résidence de maisons de ville de plain pied avec de grands jardins est en rupture avec la densité de la zone d'activité alentours. Le succès en investissement et location ont été retentissants, prouvant la pertinence de ce type d'offre à Béziers.

## LA LOCATION RÉSIDENTIELLE : NOTRE SPÉCIALITÉ

Notre métier, c'est de permettre au plus grand nombre d'accéder à un parcours résidentiel de qualité. Nos promotions sont des succès commerciaux dès leur lancement.

Plus important : ils continuent d'être attractifs dans le temps. Au fil des années, nous voyons ainsi des locataires devenir propriétaires de leur logement, et des investisseurs qui choisissent d'y résider. C'est alors une grande satisfaction. Nos programmations sont de véritables incubateurs pour le **primo-accédant**.

## A LA LIVRAISON C'EST **100% LOUÉ** : LA «LEFA\*» C'EST LA CLÉ !

\*location en l'état futur d'achèvement

### 2009 **LE CENTRAL**

**PERPIGNAN**  
47 LOGEMENTS SOCIAUX,  
BUREAUX

Sur un terrain en angle d'ilot urbain dans un quartier à forte identité (Saint Assisclé), le Central atteint les plus hauts standards de qualité pour un logement social. L'ensemble accueille les bureaux du bailleur social et une résidence de 47 lots. Première production sociale du Groupe, suivie par de nombreux autres projets avec Polylogis.

### 2009 - 2010 **VILLA GRAND SOLEIL**

**AGDE**  
49 LOGEMENTS

Avec cet immeuble, le Groupe Clés du Sud est le premier opérateur à sortir un projet au début de la loi Scellier. Succès commercial instantané, Villa Grand Soleil a offert au groupe sa crédibilité sur la zone d'Agde. Ce projet est une première co-promotion avec un grand groupe de Toulouse.

### 2010 - 2011 **QUARTIER LATIN**

**BÉZIERS**  
62 STUDIOS ÉTUDIANTS

Le projet représente un enjeu technique de taille avec la réhabilitation de l'ancien foyer rural des seniors cheminots en résidence étudiante. Précurseur, le quartier Latin a été le premier immeuble réhabilité de Béziers certifié BBC (Bâtiment basse consommation).

### 2012 - 2013 **COTEAUX DE LA COURONDELLE**

**BÉZIERS**  
42 LOGEMENTS, BUREAUX

Cet immeuble collectif situé boulevard du Languedoc intègre les dernières innovations en termes de maîtrise de la consommation énergétique.

### 2015 - 2016 **VILLA ST CLOUD**

**BÉZIERS**  
16 LOGEMENTS

Cet emplacement avait vu trois projets d'autres opérateurs refusés. Le Groupe Clés du Sud a proposé Villa Saint Cloud et a obtenu le permis de construire au premier dépôt sans recours. L'architecture contemporaine tient compte de l'impact sur le voisinage et convainc les habitants d'accepter ce projet de densification.





# DES PROJETS D'ENSEMBLE MOTEURS D'UN URBANISME POSITIF

Pour ces deux réalisations globales, le Groupe Clés du Sud devient acteur d'un urbanisme moteur, créant des projets qui impactent profondément la vie et le dynamisme économique de leurs quartiers.



## BOUJAN SUR LIBRON

2012 - 2018  
**LES JARDINS DE SAINT LOUIS**  
153 LOGEMENTS

Au coeur du pôle médical de Boujan sur Libron et aux portes du Technoparc Mazeran (2000 emplois spécialisés dans le médical et le tertiaire à forte valeur ajoutée). Ce programme global de résidentialisation épouse les courbes de l'ancienne vigne du Domaine Pradal, le long d'une rue verte de 300m.

## CHIFFRES CLÉS ++

**La Polyclinique Saint Privat**  
(350 emplois),  
Pôle imagerie médicale (30 emplois)  
Laboratoire de Biologie (10 emplois)

**Le Technoparc Mazeran :**  
80ha de terrains dédiés aux activités médicales, technologiques, et à l'innovation : TIC, sciences du vivant, green tech...

dont **Quadran, N°4 français** de la production d'énergie verte (230 emplois)

et le **Centre Alzheimer** (50 emplois)

## EN PROJET **AINEA** LOGEMENTS SENIORS

Mitoyen des Jardins de Saint-Louis, le Groupe Clés du Sud développe sa marque de logements seniors et lance un programme pour 2019-2020 de 80 lots en collectif et 15 villas.





## BÉZIERS ZAC DE L'HOURS

### Au centre de la nouvelle modernité de Béziers

En 2008, le Groupe Clés du Sud fait partie des opérateurs choisis par la Ville de Béziers pour intervenir sur la Zac de l'Hours, en plein cœur urbain et à proximité du tout nouveau centre Polygone, troisième plus beau concept commercial et de loisirs de centre-ville en Europe (Awards Mapic 2011). Le Groupe Clés du Sud a participé à la création de nouvelles connexions urbaines entre le centre ancien et moderne.

#### 2011-2012

### QUAI SUD

#### LOGEMENTS ET BUREAUX

EN PARTENARIAT AVEC LE GROUPE OCÉANIS PROMOTION

52 logements, 800m2 de bureaux.  
Première opération dans le cadre du projet urbain de l'Hours en partenariat avec ViaTerra. Le Groupe Clés du Sud est alors leader et pionnier de la connexion urbaine entre le centre ancien et le centre Polygone.



#### 2015-2016

### SOCIUM

#### BUREAUX

MAÎTRE D'OUVRAGE : JLV PROMOTION  
EN PARTENARIAT AVEC LE GROUPE CLÉS DU SUD

7500m2 de bureaux, dont le siège de la Caisse primaire d'assurance maladie de l'Ouest Hérault (350 emplois locaux). Un bâtiment labellisé THQSE (Très Haute Qualité Sanitaire et Environnementale).



#### 2016-2017

### EMERYS

#### RÉSIDENCE SOCIALE SENIOR

EN PARTENARIAT AVEC LE GROUPE EMERA

Complexe intergénérationnel rassemblant 120 logements seniors de très haut standing à prix modéré, une crèche de 24 berceaux, un restaurant et une piscine. L'architecture remarquable rappelle un paquebot à quai, à quelques mètres du Canal du Midi. Livraison Février 2019.



## CHIFFRES CLÉS ++

### 1950 EMPLOIS CRÉÉS DEPUIS 2011 SUR LA ZAC DE L'HOURS !

**Centre commercial et de loisirs Polygone**  
(1200 emplois, 4 Millions de visiteurs/an)

**Cité judiciaire** (300 emplois)

**CPAM** (plus de 300 emplois)

**Résidences Services et autres**  
(150 emplois)

### BÉZIERS ÉPICENTRE DE LA POUSSÉE DÉMOGRAPHIQUE FRANÇAISE

**40 % de croissance démographique d'ici 2030.**  
La plus forte augmentation de France !

**Plus de 2 000 arrivants par an** sur l'agglomération.

**N°1 dans le palmarès des 25 villes moyennes françaises** les plus dynamiques d'ici à 2025.

Source : Les Echos

**4 500 étudiants** à Béziers en 2017.  
Objectif 7 000 en 2020.

### UNE GRANDE ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

Les plages à 15 minutes dont le Cap d'Agde.  
Le vignoble et l'arrière-pays, le grand site classé des écluses de Fonsérannes (400.000 visiteurs en 2015, 750.000 en 2018)

### INFRASTRUCTURES

Un territoire particulièrement connecté en liaisons autoroutières (A9, A75), ferroviaires (Paris à 4h30), aériennes (8 lignes vers Paris et l'Europe du Nord)

## CONCEVOIR **AUJOURD'HUI** LES LOGEMENTS QUI RÉPONDENT AUX BESOINS DE **DEMAIN.**

**+ EN OCCITANIE**



### **EDEN PARC**

**BÉZIERS**  
33 LOGEMENTS

L'Eden Parc bénéficie d'un emplacement d'angle exceptionnel, jusque-là occupé par un vieux bâtiment industriel. Le programme est un exemple de promotion participant à la nouvelle image d'un quartier et d'une ville. Livraison 2019.



### **LE BOTANIQUE**

**BÉZIERS**  
39 LOGEMENTS

A quelques mètres du plateau des poètes, au coeur de la révolution urbaine de Béziers. Le Botanique, reconversion d'anciens garages, est un exemple de mixité de programmation, mêlant des logements libres et aidés dans un ensemble de deux bâtiments. Enfin des logements neufs en centre-ville !



### **LES GRANDS PINS**

**BÉZIERS**  
40 APPARTEMENTS  
33 VILLAS  
COMMERCES DE PROXIMITÉ

Agencés comme un village en circulaire autour d'une place, les bâtiments sont connectés à un parc bicentenaire. A l'initiative du Groupe Clés du Sud, le Parc de la Crouzette devient « Espace vert boisé classé », protégeant durablement l'espace naturel et la qualité de vie dans la résidence. Livraison 2019.

Nos locataires comme nos propriétaires voient leur cadre de vie garanti !



## LE MAS DES ARÈNES

BÉZIERS  
LOGEMENTS

Un des projets les plus attendus sur Béziers : un ensemble résidentiel original constitué de loft de plain plied dans un écrin de verdure aux pieds des arènes. Pour s'intégrer au voisinage et au patrimoine, le projet n'utilise que 35% de la densification autorisée. Malgré le très haut niveau d'exigence du lieu, le programme n'a subi aucun recours.



## IKAOS

CAP D'AGDE  
HÔTELLERIE

Complexe hôtelier et d'activités médico-sportives intégré au site du Tennis club international du Cap d'Agde : Résidence hôtelière classée \*\*\*\*, restaurant, piscine, salle de conférence, clinique de posturologie de 700m2, campus tennistique de 25 chambres. Pour sa première participation à un concours, le Groupe Clés du Sud s'impose avec un projet de redynamisation participant au renouveau du Centre international de tennis et aux nouvelles ambitions de la ville d'Agde et du Cap d'Agde.



## LA GRAND VOILE

AGDE  
22 LOGEMENTS

22 appartements situés dans un quartier privilégié d'Agde. Un travail particulier sur l'intégration sur site et un emplacement exclusif.



## EN NOUVELLE AQUITAINE

### L'AGORA ÉQUINE

LA TESTE DE BUCH-BASSIN D'ARCAÇON  
150 MILLIONS D'INVESTISSEMENT  
310 EMPLOIS CRÉÉS

Avec le resort équin de l'hippodrome de la Teste de Buch, le Groupe Clés du Sud et ses partenaires, dont l'hippodrome, conçoivent un équipement permettant l'émergence d'un complexe équin de référence au niveau européen et mondial. La Teste de Buch ambitionne de devenir cité du cheval est d'être reconnue comme destination équine incontournable tant pour les éleveurs et les chevaux que pour tous les passionnés.

### GUJAN MESTRAS

BASSIN D'ARCAÇON  
18 LOGEMENTS  
600M2 DE LOCAUX COMMERCIAUX

Face à la nouvelle gare multimodale, sur le port et à 30 minutes en train du centre-ville de Bordeaux.  
**Exceptionnel.**

L'URBANISME POSITIF<sup>+</sup>



## Contact

04 99 43 23 70  
contact@clesdusud.com  
www.clesdusud.com

## Agence Méditerranée

Centre Immobilier Biterrois  
101 Avenue Jean Moulin  
34500 Béziers



## Agence Atlantique

3 rue du Général Castelnau  
33260 La Teste de Buch

## Siège social

Les clés du Sud promotion SARL  
Domaine du Monestié  
34760 Boujan sur Libron

*Société à responsabilité limitée  
au capital social de 714210€*