

Le projet initial de "Cortex", le campus santé, abandonné

EUROMÉDECINE

Bras armé de MedVallée dans le quartier Euromédecine, le projet Cortex va être revu et corrigé après l'annulation du permis de construire. Explications.

Cortex, le campus dédié à la santé globale qui devait voir le jour à Grabels sur un terrain de la Serm, a du plomb dans l'aile. Mihan Invest, la société de Bertin Nahum, a demandé le retrait du permis de construire en début d'année. Parti un an à Miami pour développer la vente de son robot dernière génération avec son autre casquette de patron de Quantum Surgical, Bertin Nahum confie à sa directrice des projets le soin d'expliquer les raisons de ce retrait inattendu.

« Une génération 2 de projet »

« Le projet n'est pas abandonné. Nous voulons le revisiter afin de donner naissance à une génération 2 », indique Marie-Anne Pechinot. La raison ? Elle est double. « La conjoncture économique et financière s'est dégradée par rapport au moment où Michaël Delafosse a approché Bertin Nahum pour porter ce projet avec la Métropole ». Elle invoque aussi le « retard dans les aménagements autour de la ZAC où le projet doit voir le jour au-dessus de la Tuilerie Delteil ». A savoir, selon elle, la ZAC Gimel où 850 logements doivent voir le jour dans les années à venir. « Comme Gimel est retardé, les aménagements de voirie et de réseaux ont également pris du retard. Ça devenait compliqué d'avoir un projet technique et commercial viable. »

Pas tout à fait exact selon le maire de Grabels René Revol qui ne confirme pas le report de l'aménagement de la ZAC : « Le permis qui est au-dessus du projet Cortex est délivré, c'est la même voirie. Ça n'a rien à voir avec Gimel. » Le projet de ZAC suit son cours affirme le maire. « On attend l'avis de la commission nationale des espaces naturels ces jours-ci. On négocie entre la Métropole, la mairie et l'aménageur pour déterminer le montant des équipements publics. On y verra clair entre mai et juin. On rentrera dans les études opérationnelles pour un début de chantier en 2026. »

Un projet de 50 à 60 M€

Que va devenir Cortex dans sa nouvelle version ? Initialement, le campus santé englobait un incubateur et un accélérateur, une zone d'entreprises, un food court, un pôle de formation, une résidence pour jeunes actifs, un tiers lieu paysager ouvert au public... Le tout sur une surface de plancher de 19 000 m². Un projet entre 50 et 60 M€ porté sur fonds privés par Bertin Nahum, l'architecte François Fontès et le promoteur immobilier Aeko, dirigé par Thierry Aznar. « On ne repart pas sur une page blanche. On travaille sur un nouveau cahier des charges. » Changement notable bien que prononcé à demi-mot : François Fontès, à la tête du groupe Hugor, ne ferait plus partie du processus. « On n'a pas encore con-



Le projet Cortex tel qu'envisagé dans sa version initiale.



Le projet initial devait abriter entre autres un tiers lieu paysager.

salité d'architecte. On travaille sur la note programmatique », indique Marie-Anne Pechinot. Bertin Nahum demeure le pilote du projet avec le soutien d'Aeko et un nouvel acteur en piste : le groupe Icade. Les difficultés que rencontre François Fontès avec l'une de ses filiales (Amétis est passé de 156 salariés début 2022 à 72 fin 2023) sont-elles liées au report de Cortex ? « Ce serait fa-

cile de dire oui, mais non, ce n'est pas une conséquence de ses difficultés. Les indicateurs passent tous au rouge ou à l'orange dans l'immobilier », évoque Marie-Anne Pechinot. Cortex – qui ne portera peut-être plus le même nom avec le nouveau permis – s'inscrira davantage dans les autres projets prévus à Euromédecine dans le cadre de Medvallée. « On travaille main dans la main avec la

Métropole qui ceuvre sur le Biopôle 4 afin d'être complémentaires. Si on doit travailler avec des sociétés plus matures que des jeunes pousses, on le fera. C'est ce qu'on regarde. » Un nouveau permis de construire devrait être déposé d'ici la fin de l'année. « Le phasage se fera en fonction de l'identification des besoins de la Métropole ou d'acheteurs ou locataires identifiés. » A suivre.

QUESTIONS À

Thierry Aznar
PDG Aeko

« Plus envie que jamais »



Que pensez-vous de l'abandon de la première version du projet Cortex à Euromédecine ?

J'insiste sur le fait que le projet n'est pas abandonné. On s'adapte. On a des retards à droite, à gauche. Mais que ce soit Aeko ou Bertin Nahum, on a plus envie que jamais de le faire. C'est un beau projet tertiaire qui s'inscrit dans le campus de sciences Medvallée.

Avec un nouveau partenaire ?

Oui. Icade se rapproche en effet. François Fontès ne fera pas partie de la maîtrise d'ouvrage en tant qu'associé. C'est le groupe Icade promotion qui le remplace. On est en discussion actuellement avec la Serm au sujet du choix de l'architecte.

Pourquoi François Fontès, qui devait être associé à Cortex, n'en fait plus partie ?

Je ne connais pas les affaires de François Fontès et je ne peux pas parler à sa place. La situation dans l'immobilier est de plus en plus compliquée. Même si Aeko se porte bien !

Votre projet de Folle Vernière avec l'architecte Odile Decq a été recalé par la Drac...

Ce n'est pas la peine de forcer, on la mettra ailleurs.

Quel avenir pour la Tuilerie de Massane où vécut Joseph Delteil

URBANISME

La Deltheillerie, a vu de nombreux projets fleurir... sur le papier.

La réhabilitation de la Deltheillerie est un vieux serpent de mer à Grabels. De nombreux projets ont bien failli voir le jour depuis des décennies. Le temps que la propriété de l'ermitage poète, qui y vécut avec sa femme Caroline Dudley, de 1931 jusqu'à sa mort en 1978, ne tombe en ruines.

Propriété de la mairie de Grabels

Racheté il y a quelques années par la mairie de Grabels, le bâtiment a subi les affres du temps. En partie occupé par un gardien, pour éviter les squats, l'édifice a longtemps abrité un locataire. Jean-Paul Puget, qui y hébergeait ses deux entreprises, avait également tenté de mener à bien un projet en 2018. Avant lui, le président de la Métropole, Georges Frêche, vou-

lait en faire un lieu culturel... mais il avait renoncé face au prix demandé par la famille Poudevigne qui avait acquis le bien en viager. C'est à cette époque qu'un totem rappelant l'histoire du lieu avait été planté devant la longue muraille d'enceinte. Des années plus tôt encore, la fille Delteil voulait en faire un musée pour valoriser le fonds actuellement entreposé à la médiathèque Emille-Zola, à Montpellier. Plus tard, on a aussi entendu parler d'école ou de salle de fêtes.

L'étude patrimoniale terminée

La question, aujourd'hui, n'est pas encore définitivement tranchée. Une étude patrimoniale sur le devenir de la Tuilerie de Massane a été menée sous l'égide de la Métropole. « L'étude est terminée », selon le maire René Revol, qui assure par ailleurs avoir « pris des mesures de protection de la maison ». « Tout ceci arrive un peu tard », estime Alice Clardi



La Tuilerie de Massane est située à l'entrée de Grabels dans le quartier Euromédecine.

Ducros, présidente du Carré Joseph-Delteil-La Tuilerie. « Il ne reste plus que les murs ! » Cette proche de Joseph Delteil entend être associée au projet pour respecter la mémoire de son ami.

Son grand regret : « Le manque de mobilisation des Grabellois pour préserver les terrains autour et les classer en zone naturelle. » Un souhait qui risque de ne jamais se concrétiser.



Un projet immobilier mitoyen du futur "Cortex".

Extension du Biopôle mais pas que...

A cheval entre Montpellier et Grabels, le quartier Euromédecine est en pleine mutation. Plusieurs projets vont y voir le jour. À commencer par la construction du Biopôle 4 pour répondre aux besoins des entreprises en sortie d'incubateur ou en phase d'accélération, indique la Métropole. « L'enjeu du parcours résidentiel de l'entreprise innovante est au cœur des discussions avec les porteurs du projet du Campus des Sciences de la vie pour apporter une réponse sur mesure aux entreprises souhaitant s'implanter sur ce secteur. »

S'il est encore trop tôt pour dévoiler le nom des entreprises, on peut citer Diagast. Le fabricant en solutions immunohématologie l'envisage d'ici quelques années, après l'implantation de son centre d'innovation fin 2023. Un autre promoteur investit sur la zac Euromédecine II, entre le rond-point du Salinier et la Tuilerie de Massane. Il s'agit de la Sasu Geju. Son projet de bâtiment d'activités comprend deux niveaux de bureaux et formations, un niveau de commerces avec deux niveaux de parking en sous-sol.