



ILLUSTRATION © LAUTRE IMAGE

Avec ses 57 m de haut, la tour Higher Roch, dans le quartier Nouveau-Saint-Roch, est visible même de la Comédie.

HIGHER ROCH

NAISSANCE D'UN GÉANT

Il va changer le visage de Montpellier : l'immeuble Higher Roch, dont le sommet culminera à plus de 57 mètres, sera visible de loin. Avec ses deux grandes grues, ses tonnes de béton, ses kilomètres d'acier qui ceignent les balcons, c'est sans doute le plus fou des quinze chantiers du moment. Présentation d'un bâtiment hors norme, dont la livraison des 77 logements haut de gamme est prévue au premier trimestre 2022.

“L'effet waouh.” Un savant mélange d'admiration et de surprise. Voilà ce que cherchent à provoquer les promoteurs et architectes de l'immeuble Higher Roch, futur navire amiral du quartier Nouveau-Saint-Roch, à deux pas de la gare de Montpellier. “Nous voulons que ce bâtiment puisse être aussi totémique que l'immeuble du Triangle, confie Pierre Raymond, directeur régional de Sogeprom-Pragma Occitanie Méditerranée. Ce sera une véritable image de marque de Montpellier qui sera visible dès lors qu'on arrivera en gare Saint-Roch. Même par avion, on arrivera à le distinguer.” Lancé en 2019 sur d'anciennes friches de la SNCF, le chantier de cette tour de 57 mètres de haut touche à sa fin. Les deux grues qui servent à sa construction doivent être démontées d'ici l'été, les bureaux et commerces qui se trouvent au pied du bâtiment seront livrés fin 2021 et les 77 appartements début 2022. Avis aux amateurs : seuls deux appartements (T3) sont encore disponibles à la vente. Tous les autres se sont arrachés très rapidement, malgré un prix de vente élevé, tournant entre 5 000 et 6 000 euros du mètre carré. Pourquoi un tel succès ?



1 Une prouesse architecturale

En concevant Higher Roch, les architectes parisiens Olivier Brenac et Xavier Gonzalez ont rêvé à “une robe de danseuse de flamenco”. “Les variations des courbes de niveau formées par les balcons donnent l'impression d'un bâtiment en mouvement”, expliquait Xavier Gonzalez, lors de la présentation de son projet en 2017. “Nous avons choisi de proposer une tour aux façades ondulantes et aux terrasses semblables à de véritables patios, qui donnent à l'ensemble une forte connotation méditerranéenne. On ne vit pas en Méditerranée comme on vit à Paris ou à Lille.” Une large place est donc donnée aux espaces extérieurs, avec des balcons qui tournent autour du bâtiment. Pour se protéger du soleil, des toiles inspirées de voiles de bateau – viendront s'accrocher à des câbles métalliques qui parcourent la façade de haut en bas. Comment passer de l'image de l'architecte à la réalité d'un bâtiment en dur ? Les promoteurs Vinci Immobilier et Sogeprom-Pragma se sont associés pour relever ce défi. “On est loin de la construction d'un bâtiment classique”, admet

Thierry Iacazio, directeur territorial Languedoc de Vinci Immobilier. “On a une façade extérieure qui est très innovante. Chaque jour, il y a des détails et des spécificités qui nécessitent une technicité très importante.” L'un des premiers challenges consistait à réaliser les courbes de balcon voulues par l'architecte. “Nous ne disposons jamais de balcons qui se superposent les uns aux autres”, relève Pierre Raymond. En conséquence, impossible de recourir aux étais, ces pieux métalliques habituellement utilisés pour soutenir les murs lors de la construction. “Il a fallu trouver des solutions innovantes.”

Autre difficulté technique : la réalisation de la treille métallique de façade et des garde-corps, sur lesquels viendront s'accrocher les toiles d'ombrage. Pour mener à bien ces opérations, une centaine de personnes œuvrent en permanence sur le chantier, dans un site très contraint. Localisé en pleine ville, il ne permet pas de stocker des matériaux à proximité de l'ilot et nécessite une logistique fine pour les approvisionnements. Pour ne rien arranger, le Covid est venu stopper l'avancement des travaux pendant un mois et demi. Mais, à quelques mois près, le calendrier de livraison sera tenu.

2 Des appartements high-tech

Appartement ou vaisseau spatial ? Les habitants d'Higher Roch bénéficieront d'une application spécifiquement conçue pour l'immeuble par la société montpelliéraine Ideals. Cela leur permettra de “piloter leur logement” et d'accéder à une multitude de prestations comme louer un vélo au pied de l'immeuble, trouver une place de stationnement, consulter l'horaire du prochain tram, gérer la consommation d'énergie de son logement, obtenir des infos sur la copropriété... Les habitants de la tour auront également accès à des services domotiques comme la gestion à

distance du chauffage, des volets ou de l'éclairage. Un service de “conciergerie connectée” permettra d'être alerté sur smartphone lors de l'arrivée d'un colis dans les boîtes aux lettres.

“Les variations des courbes de niveau formées par les balcons donnent l'impression d'un bâtiment en mouvement.”

Pour ceux que la technique indiffère, que l'on se rassure : les appartements d'Higher Roch seront dotés de tout le confort nécessaire. Les acheteurs ont même le choix du revêtement des matériaux, des meubles de salle de bains, des types de porte, et peuvent opter pour du parquet ou carrelage au choix... Les promoteurs mettent en avant “les très larges surfaces de terrasse” : 35 m² en moyenne, et jusqu'à 110 m² pour le penthouse du dernier étage de 240 m².

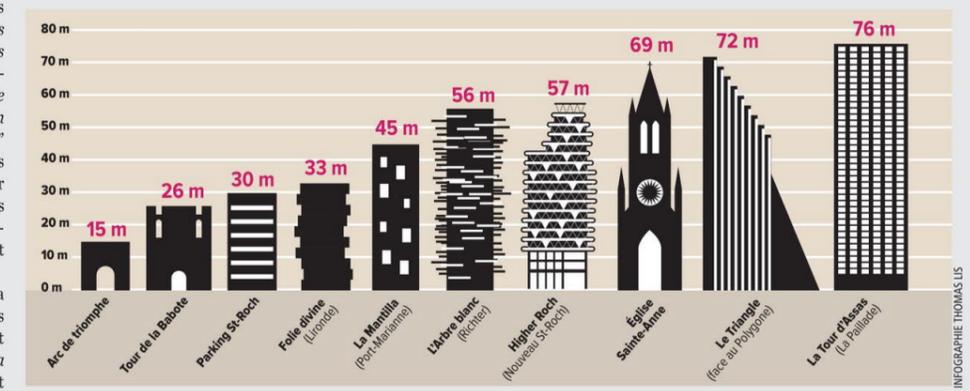
3 Un emplacement incomparable

Face à la gare, avec trois lignes de tram qui la desservent et à cinq minutes à pied de la place de la Comédie, Higher Roch bénéficie d'un emplacement privilégié. En pied d'immeuble, on trouvera restos et commerces. La tour devient également la pièce maîtresse d'un nouveau morceau de ville : le quartier Nouveau-Saint-Roch et son parc René-Dumont.

S'il est difficile de brosser un profil type de l'acheteur, les promoteurs ont noté une tendance. Il s'agit principalement de propriétaires occupants et non d'investisseurs. “Il y a une bonne proportion de quinquagénaires, ou de gens qui avancent un peu dans l'âge”, note Thierry Iacazio. “Une clientèle qui vivait à l'extérieur de Montpellier et qui opère un recentrage. Ce sont des gens qui veulent être à proximité de la place de la Comédie et de tout ce qui fait le charme du centre-ville.”

Yann Voldoire

HIGHER ROCH : AU SOMMET DE MONTPELLIER



INFOGRAPHIE THOMAS LIS

Au sommaire

- Higher Roch, naissance d'un géant p. 22
- La nouvelle folie p. 24
- 15 chantiers à la carte p. 26
- Mosson/Cévennes, Petit-Bard p. 28
- CHU, tram 5 p. 29
- Campus, conservatoire p. 30
- Beausoleil, EAI p. 31
- Euréka, Nouveau-Saint-Roch p. 32
- République p. 33
- Cambacérés, parc expo p. 34
- Ode, Restanque p. 35

EN IMAGES

La nouvelle folie

Après Folie divine et L'Arbre blanc qui ont poussé ces dernières années à Montpellier, voici Higher Roch ! Plus que deux mois de chantier avant le départ des grues.



PHOTO CÉLINE ESCOLANO

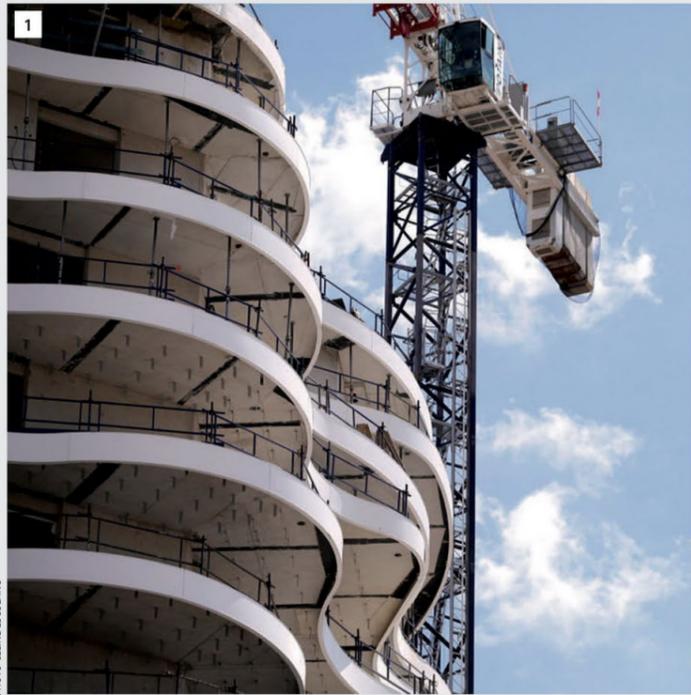


PHOTO CÉLINE ESCOLANO



PHOTO CÉLINE ESCOLANO

1. La marque de fabrique du bâtiment : ses formes arrondies.
2. Les balcons seront recouverts de bois en sous-face (mélèze) et un platelage sera apposé en surface.
3. La silhouette d'Higher Roch se distingue de loin dans le quartier.
4. Le sommet de la tour culmine à plus de 57 mètres. De là, on a la vue sur les étangs et la mer, ainsi que sur le pic Saint-Loup.
5. En pied d'immeuble viendront s'installer une dizaine de restos et commerces (Roch N' Store). La tour Higher Roch (77 logements, 17 étages) est la pièce maîtresse d'un îlot qui regroupe un immeuble de bureaux (Roch Office, 3 300 m² occupés en majorité par Languedoc Mutualité) et un immeuble de logements aidés (So Roch, 26 logements).

LES ÉTAPES DU CHANTIER



Février 2019



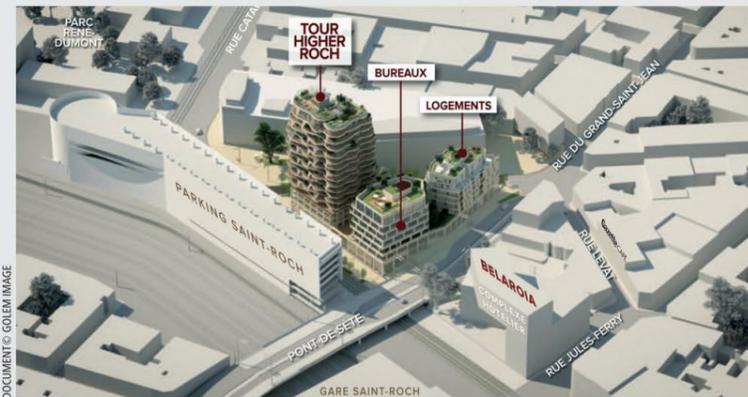
Novembre 2019



Novembre 2020



DOCUMENT © GOLEM IMAGE



DOCUMENT © GOLEM IMAGE



DOCUMENT © GOLEM IMAGE



Janvier 2021



Février 2021



Avril 2021

15 CHANTIERS À LA CARTE

Malgré la pandémie et les crises diverses, Montpellier n'est pas à l'arrêt. Si la mise à l'étude par la Métropole d'un nouveau plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) climat doit modifier certaines opérations, dont celle de renouvellement urbain Mosson-Cévennes, la plupart des grands projets, comme Higher Roch et l'ensemble du Nouveau-Saint-Roch, déjà sur les rails, ne seront pas rectifiés.



1 La Mosson/les Cévennes

- **Situation.** Ensemble du quartier, 24 000 habitants + quartier des Cévennes.
- **En chantier.** Concertation sur les opérations de renouvellement urbain.
- **En projet.** La Mosson: destruction de la tour d'Assas en juin 2024, centre nautique Neptune, création d'un équipement à la place du stade de la Mosson, restructuration du centre commercial Paillad'1, création d'un nouveau pôle commercial au sud de la Mosson, repositionnement des groupes scolaires... Aux Cévennes: dédensification, requalification des commerces...



3 CHU

- **Situation.** Le long de la route de Ganges.
- **En chantier.** Prévention des inondations, construction d'un mur digue et d'un système de collecte des eaux pluviales, 15 M€. Sécurisation incendie, 41 M€. Cité des Fragilités à la Colombière. Parking silo avec hélistation.
- **En projet.** Bâtiment 114 500 m² à la place du centre administratif Bénéch 7 étages (urgences), pôle biologie 21 000 m², extension du pôle cœur pulmon. En tout 1 milliard € jusqu'en 2040.



2 Le Petit-Bard

- **Situation.** Entre le centre-ville et la Mosson.
- **En chantier.** Achèvement de l'opération de destruction, réhabilitation et construction du quartier qui a duré 10 ans.



7 Beausoleil

- **Situation.** Le long de l'avenue de Lodève, dans le triangle formé par les avenues de Lodève, Masséna et la rue de La Taillade, près du pôle de santé Aésio Méditerranée (Languedoc Mutualité), 3 hectares.
- **En chantier.** 7 500 m² de bureaux dont l'immeuble de bureaux Cassiopée.
- **En projet.** 250 logements, 500 m² de commerces.



8 EAI

- **Situation.** Le long de l'avenue de Toulouse, sur le site de l'ancienne École d'application de l'infanterie.
- **En chantier.** Des logements réalisés dans un bâtiment neuf et dans des ex-bâtimens d'habitation de l'armée.
- **En projet.** 2 500 logements. La cité créative autour de l'Esma (École supérieure des métiers artistiques) déjà réalisée et ouverte, commerces. Traversée de la future ligne 5 de tram.



15 La Restanque

- **Situation.** Quartier Prés-d'Arènes. 125 hectares.
- **En chantier.** Groupe scolaire par la Ville, plusieurs opérations privées.
- **En projet.** Création d'îlots d'habitations sur l'ancienne zone économique.



4 Tram ligne 5

- **Situation.** Le long de la route de Mende.
- **En chantier.** Les réseaux.
- **En projet.** La création de la branche nord de la ligne jusqu'à Clapiers, puis de la branche sud jusqu'au rond-point Gennevex. 346 M€, dont 77 % par la Métropole.



5 Campus

- **Situation.** Université Paul-Valéry.
- **En chantier.** L'Atrium, bibliothèque universitaire/learning center, cafétéria, auditorium à l'entrée de l'université.
- **En projet.** Aménagement de la place de la voie Dormitienne dans le cadre de l'arrivée de la ligne 5 de tram.



6 Conservatoire

- **Situation.** Quartier Boutonnet, le long de l'avenue du Professeur-Grasset.
- **En chantier.** Achèvement des salles, des studios et de l'auditorium de 400 places.
- **En projet.** Création d'un parc, derrière le bâtiment du conservatoire.



9 Euréka

- **Situation.** À Castelnaud, à la lisière de Montpellier. 39 hectares, dont 20 ha urbanisés.
- **En chantier.** Logements, bureaux.
- **En projet.** En tout: 1 800 logements, 75 000 m² de bureaux, 5 000 m² de commerce et un pôle tertiaire dédié à la Silver Economy. Site de vente en direct du producteur situé sur la zone. Espace agricole.



10 Nouveau Saint-Roch

- **Situation.** Près de la gare Saint-Roch. 15 hectares, dont 1,3 hectare de parc.
- **En chantier.** Tour Higher Roch, Carré Vendôme, Eleven, Eden Roch.
- **En projet.** En tout 1 300 logements, 30 000 m² dédiés aux activités tertiaires et le centre médical mutualiste d'Aésio Santé Méditerranée (Languedoc Mutualité).



11 République

- **Situation.** À Port-Marianne, au carrefour des avenues Nina-Simone et Raymond-Dugrand jusqu'à l'A709. 21,1 hectares.
- **En chantier.** Le Prism, dernier maillon de la place Picasso.
- **En projet.** Douze unités de voisinage: dont site So Wood. Et un parc urbain de 8 hectares.



13 Parc expo

- **Situation.** À Pérols, le long de l'avenue Georges-Frêche qui mène à Carnon.
- **En chantier.** Travaux d'extension du bâtiment B2.
- **En projet.** Notamment création d'une pépinière d'entreprises orientée sport. En tout 80 M€, financement Région.



12 Cambacères

- **Situation.** Entre Odysseum et la gare Sud-de-France.
- **En chantier.** Halle de l'innovation.
- **En projet.** Halle Nova, Éco Campus (Montpellier Business School/CCI Hérault), parc de la Mogère, allongement de la ligne 1 du tram par la Métropole.



14 Ode

- **Situation.** À Lattes et à Pérols, le long de l'avenue Georges-Frêche qui mène à Carnon.
- **En chantier.** Amélioration de la circulation à Arena Sud de France et au rond-point de l'aéroport.
- **En projet.** Stade Louis-Nicollin, logements, nouvelle organisation commerciale, nouveau plan de circulation.