ILLUSTRATION © L'AUTRE 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 ceinturent 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'îlot 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.

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

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 Idealys. 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.
Pour ceux que la technique indifférè, 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.*"

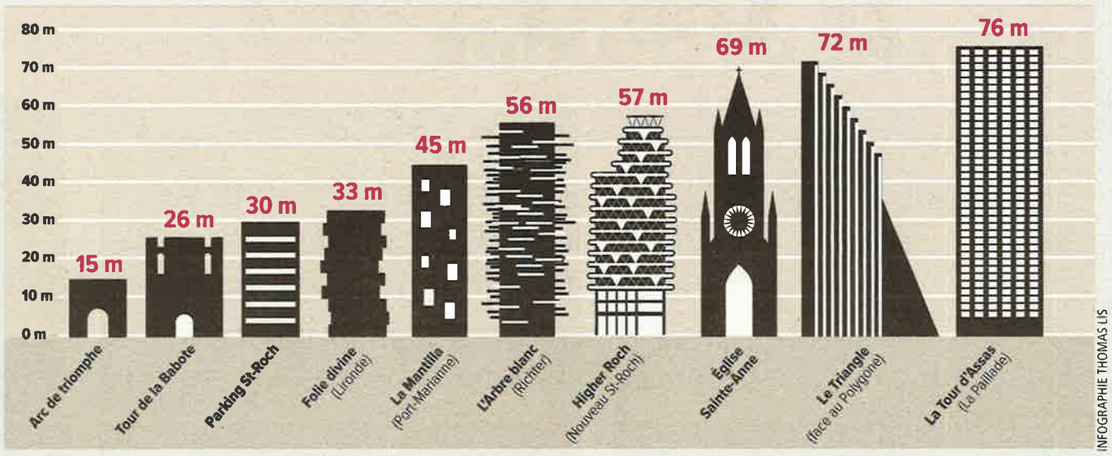
Yann Voldoire

...

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
- Eurêka, Nouveau-Saint-Roch p. 32
- République p. 33
- Cambacérès, parc expo p.34
- Ode, Restanque p.35

HIGHER ROCH : AU SOMMET DE MONTPELLIER



INFOGRAPHIE THOMAS LIS

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

PHOTOS ©TIMELAPSE GO

Février 2019

Novembre 2019

Novembre 2020

4

DOCUMENT© GOLEM IMAGE

DOCUMENT© GOLEM IMAGE

5

DOCUMENT© GOLEM IMAGE

Janvier 2021

Février 2021

Avril 2021