

## Communiqué de presse

23 mai 2019

### Première pierre de la résidence Higher Roch, un vent de renouveau urbain en plein cœur de Montpellier

- Une co-promotion Pragma, filiale de Sogeprom, et VINCI Immobilier au service d'un projet urbain structurant.
- Higher Roch, une résidence audacieuse de 77 logements d'exception qui s'inscrit dans le programme mixte City Roch développant également 3 300 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, 1 750 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 26 logements aidés.
- Des solutions digitales innovantes portées par de jeunes entreprises montpelliéraines.
- Un calendrier de livraison échelonné tout au long de l'année 2021.



Philippe GADELLE, Président de Pragma, Franck BERNARDIN, Directeur Général Adjoint de l'Immobilier Résidentiel et des Régions de VINCI Immobilier, et Xavier GONZALEZ, Architecte, Cabinet Brenac & Gonzalez & Associés ont posé la première pierre du programme Higher Roch, maillon essentiel de la ZAC du Nouveau Saint-Roch, au cœur de Montpellier, en présence de Chantal MARION, Adjointe à la ville de Montpellier, Déléguée à l'urbanisme opérationnel et Vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole et Max LEVITA, Président de la SERM, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire de Montpellier et Vice-président de Montpellier Méditerranée Métropole.

# 1. HIGHER ROCH, UNE TOUR D'EXCEPTION, ANCRÉE DANS SON TERRITOIRE

De l'inspiration de Xavier Gonzalez, architecte en charge du projet, à l'ambition des constructeurs de créer un véritable smart-building, Higher Roch assume fièrement son identité méditerranéenne. Un projet architectural récompensé par la FPI Occitanie Méditerranée, qui lui a décerné la Pyramide d'Argent 2019 en mars dernier.

Si 82 logements d'exception en R+16 avaient été initialement envisagés, la tour Higher Roch n'en propose désormais que 77 pour s'adapter à la demande d'appartements en résidence principale. « La volumétrie initiale a évolué, nous sommes désormais revenus à 77 logements en raison des regroupements d'appartements qu'ont souhaité faire les acquéreurs pour disposer de plus grandes surfaces », indique Pierre Raymond, Directeur régional Occitanie – Méditerranée de Pragma,

filiale de Sogeprom. Les co-promoteurs se félicitent d'une belle réussite commerciale, car avant même que les travaux ne débutent, Higher Roch est commercialisé à 80 %. Seuls 14 logements restent disponibles à la vente.

Pour mettre en œuvre ce programme ambitieux, les promoteurs ont retenu des entreprises elles aussi fortement inscrites sur le territoire régional. Un programme d'exception qui viendra irriguer l'économie régionale avec un **montant global de travaux, supérieur à 22 M€.**

# 2. UN BÂTIMENT CONNECTÉ, AU SERVICE DE SES RÉSIDENTS

Pragma et VINCI Immobilier ont choisi de déployer des technologies innovantes pour faire de la tour Higher Roch un smart-building.

De jeunes pousses montpelliéraines ont ainsi été retenues pour intégrer cette dimension technologique du programme. Ainsi, "Idéalys" a dévoilé une application spécifique dédiée à Higher Roch. « L'application Smart Building permet de créer un vrai lien social entre résidents et une ouverture sur les services du

quartier (déplacements, stationnements, animations...), directement accessibles via leurs smartphones » explique Philippe Gabelle, Président de Pragma, filiale de Sogeprom, à l'instar de "Ma Smarthome", qui déploiera des solutions permettant aux habitants de piloter leur logement avec un smartphone, ou encore "A Ma Place" qui proposera un service de conciergerie numérique.

# 3. CITY ROCH, UN PROJET IMPRÉGNÉ PAR LA MIXITÉ

Higher Roch s'inscrit dans le projet mixte City Roch, symbole d'une volonté affirmée de renforcer la mixité sociale et fonctionnelle au cœur de la ville de Montpellier. Si Higher Roch, qui culmine à 50 mètres, lui confère sa dimension emblématique, So Roch, un immeuble de 26 logements aidés réalisé par le Groupe Arcade, ainsi qu'un bâtiment à usage tertiaire et des espaces commerciaux marqueront cette ambition de mixité. « Nous avons souhaité un projet aux multiples usages au cœur d'un nouveau quartier, créé sur d'anciennes friches industrielles » confirme Franck Bernardin, Directeur Général Adjoint de l'Immobilier Résidentiel et des Régions de VINCI Immobilier.

L'immeuble de bureaux, appelé Roch Office, totalisera 3 300 m² de surface en R+6, et proposera des plateaux divisibles d'une surface pouvant atteindre 250 m². Une offre qualitative face à la gare, au cœur du quartier d'affaires que la municipalité dessine depuis 2017, qui a séduit les investisseurs. Atlantic Mur Régions (SCPI du groupe Banque Populaire) s'est ainsi porté acquéreur de l'immeuble et les niveaux de RDC à R+4, qui représentent près de 2 400 m², sont pris à bail par Languedoc Mutualité.

Roch N'Store, l'ensemble de commerces totalisant 1 750 m² en pied d'immeuble, a pour sa part été acquis par Urban Renaissance Développement pour y développer une mixité d'offres commerciales de proximité mêlant la restauration et les services.

Les habitants de Higher Roch et les occupants des bureaux pourront profiter d'un espace végétalisé communicant entre les deux bâtiments. « Sur la toiture de Roch N' Store, nous aurons une terrasse extérieure partagée », ajoute Pierre Raymond, Directeur régional Occitanie – Méditerranée de Pragma, filiale de Sogeprom. « Ce sera un lieu de convivialité et d'échanges, un lieu de rencontre privilégié et un véritable balcon sur la ville, pour bénéficier de la douceur et de la lumière du Sud. »

## 4. NOUVEAU SAINT-ROCH, UNE ZAC LABELLISÉE ÉCOCITÉ EN CŒUR DE VILLE

Initiée sur d'anciennes friches ferroviaires, la ZAC du Nouveau Saint-Roch, où se dressera Higher Roch, constitue un élément majeur de la stratégie urbaine de Montpellier. Elle doit non seulement permettre de donner une nouvelle modernité à la ville, mais également de retisser le lien avec un quartier qui s'est longtemps senti à l'écart des transformations de la ville. Partie intégrante d'un grand projet d'aménagement labellisé ÉcoCité par le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la ZAC Nouveau Saint-Roch aménagée par la SERM pour le compte de la Ville de Montpellier se déploie sur 15 hectares autour de la gare Saint-Roch.

« La reconquête de ce quartier, idéalement situé à deux pas de la place de la Comédie et du centre historique, prévoit la construction de 1 300 logements, d'un parc urbain – le parc René Dumont – de 1,5 hectare, de deux hôtels, d'un parking totalisant 800 places et de près de 30 000 m<sup>2</sup> dédiés aux activités tertiaires et commerciales », souligne Philippe Saurel, Maire de Montpellier, Président de Montpellier Méditerranée Métropole.

## 5. FICHE TECHNIQUE DU PROGRAMME

### • Promoteurs :

Pragma, filiale de Sogeprom, et VINCI Immobilier

### • Architectes :

- Brenac & Gonzalez & Associés (pour Higher Roch, Roch Office et Roch N'Store)

- MDR Architectes (pour l'immeuble de logements abordables So Roch réalisé par le Groupe Arcade)

- Paul Chemetov et Emmanuel Nebout, architectes de La ZAC Nouveau Saint Roch

### • Investisseurs :

Atlantic Mur Régions (pour les bureaux) et Urban Renaissance Développement (pour les commerces) - Locataires : Languedoc Mutualité pour 2400 m<sup>2</sup>

- Surface totale : 12 500 m<sup>2</sup> SDP

- 77 logements d'exception en R+16 (Higher Roch)

- 26 logements aidés (So Roch)

- 3 300 m<sup>2</sup> de bureaux (Roch Office)

- 1 750 m<sup>2</sup> de commerces (Roch N'Store)

### • Phasage des travaux :

- Phase d'infrastructures - Jusqu'à la fin du premier trimestre 2020

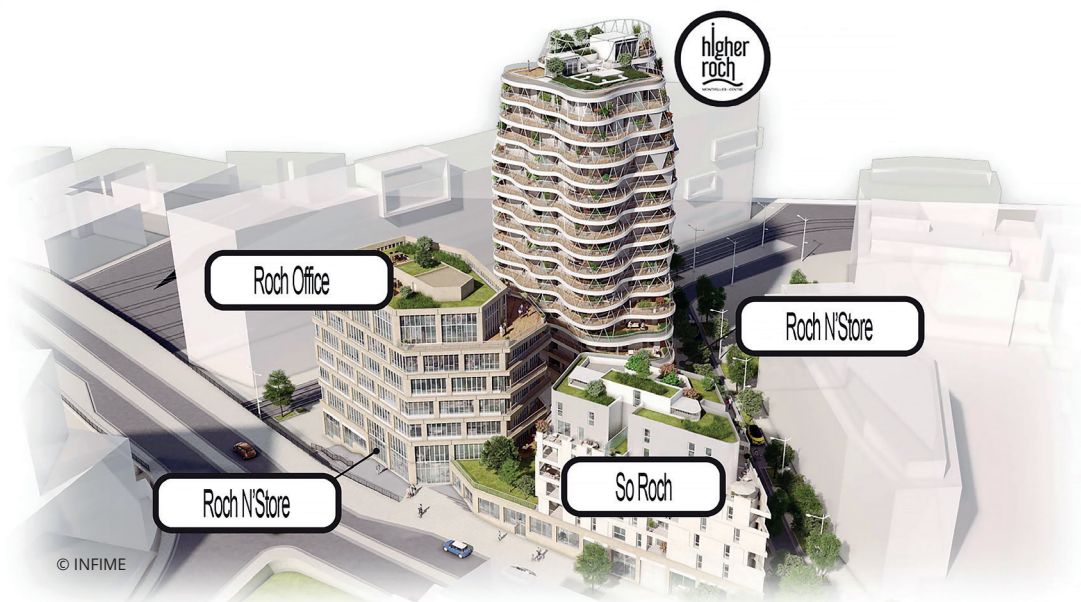
- Achèvement du gros œuvre en superstructure - Fin d'année 2020

### • Livraisons :

- Bureaux : premier semestre 2021

- Commerces : troisième trimestre 2021

- Logements : quatrième trimestre 2021





## 6. LES ACTEURS



### À propos de VINCI Immobilier

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI, est un des principaux acteurs de la promotion immobilière en France. Implanté sur tout le territoire, VINCI Immobilier est présent sur les deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant ainsi aux investisseurs, institutionnels et aux particuliers.

VINCI Immobilier apporte également à ses clients son expertise en matière de conseil et de gestion d'immeubles à travers son pôle « services ». Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne les collectivités locales pour la réalisation de leurs opérations d'aménagement et participe ainsi au développement des zones urbaines. A travers ses filiales OVELIA et STUDENT FACTORY, VINCI Immobilier exploite et gère des résidences seniors et étudiantes.

[www.vinci-immobilier.com](http://www.vinci-immobilier.com)

### À propos de Pragma, filiale de Sogeprom

Promoteur constructeur dans les régions Occitanie Méditerranée, Toulouse métropole et Provence depuis presque 40 ans, Pragma Immobilier a bâti sa notoriété et son image sur l'audace architecturale qui caractérise ses opérations. Son expertise s'étend de l'urbanisme opérationnel à la réalisation d'ensembles immobiliers complexes comprenant des logements, des résidences services ou étudiantes, des bureaux et des commerces.

La qualité de ses aménagements intégrant les souhaits et attentes des communes, la qualité d'usage pour les futurs résidents des constructions et l'exigence architecturale sont les trois axes du savoir-faire de Pragma, avec un objectif permanent de Haute Qualité Environnementale. Cette expertise relève de la qualité de ses collaborateurs, de la compétence de ses partenaires et de l'appui de son actionnaire majoritaire SOGEPROM (groupe Société Générale).

[www.sogeprom.fr/pragma](http://www.sogeprom.fr/pragma)

### À propos D'ARCHITECTURE BRENAC & GONZALEZ & ASSOCIÉS

L'Atelier d'Architecture Brenac & Gonzalez & Associés créé en 1981 regroupe aujourd'hui une trentaine de personnes. Parallèlement aux réalisations et concours, l'atelier s'attache à développer une recherche permanente qui porte plus particulièrement sur la mise au point de typologies de logements et sur la protection de l'environnement. L'écriture architecturale de Brenac & Gonzalez & Associés s'est progressivement dégagée de toute appartenance et de tout interdit. Leurs projets se fabriquent à partir de processus dont les paramètres liés aux contextes constituent autant de facteurs déterminants de leurs choix esthétiques.

Le projet Higher Roch s'inscrit dans cette philosophie et méthodologie de travail, avec pour Xavier Gonzalez, porteur du projet, l'appui de l'expérience particulière de l'agence dans les projets de tours d'habitations. On peut en effet citer le quartier de la gare de Bagneux, le projet d'immeuble de grande hauteur au coeur du Parc Habité d'Euroméditerranée à Marseille (VINCI Immobilier - BSG) ou encore le projet du quartier de la Chapelle à Paris en cours de réalisation avec SOGEPROM dont Pragma est la filiale Sud.

[www.brenac-gonzalez.fr](http://www.brenac-gonzalez.fr)

#### SERVICE PRESSE : Agence EMC

Mathilde Billon & Julie Barlot  
Tél : 04 72 19 69 36  
[mbillon@agence-emc.com](mailto:mbillon@agence-emc.com)  
[presse@agence-emc.com](mailto:presse@agence-emc.com)

Lien photos et vidéo :

[http://download.agence-emc.com/HIGHER\\_ROCH.zip](http://download.agence-emc.com/HIGHER_ROCH.zip)

#### Contacts presse VINCI Immobilier

Delphine DE SAINT POL - Caroline MAUREY  
Tél : 01 55 38 46 90  
[delphine.desaintpol@vinci-immobilier.com](mailto:delphine.desaintpol@vinci-immobilier.com)  
[caroline.maurey@vinci-immobilier.com](mailto:caroline.maurey@vinci-immobilier.com)



Brenac & Gonzalez & Associés

