

HIGHER ROCH : LES DEFIS D'UN CHANTIER EXCEPTIONNEL AU CŒUR DE MONTPELLIER



© Timelapse Go

Avec ses 76 logements d'exception nichés dans un immeuble en R+16 (Higher Roch), ses 26 logements aidés (So Roch), ses 3 500 m² de bureaux (Roch Office) et ses 1 800 m² de surfaces commerciales (Roch N'Store), **le programme mixte City Roch, porté par VINCI Immobilier et SOGEPROM-PRAGMA au cœur de Montpellier, est sans aucun doute le projet immobilier actuel le plus emblématique de la ville.**

Retenus conjointement à l'issue d'un appel d'offres lancé il y a six ans par la Ville de Montpellier et la SERM, **les deux co-promoteurs s'attachent depuis à redessiner les lignes d'un quartier symbolique au cœur de la cité héraultaise.** Une ambition qui leur impose de **relever les défis lancés, à la fois par le cadre contraint du quartier Nouveau Saint-Roch, et par le dessin audacieux du cabinet d'architectes Brenac & Gonzalez & Associés pour la tour Higher Roch**, bâtiment totem de cette opération érigée sur d'anciennes friches ferroviaires.

Lancés officiellement le 23 mai 2019 avec la pose symbolique de la première pierre, puis stoppés temporairement au printemps 2020 par la crise sanitaire, **les travaux de réalisation de ce programme mixte ont vite repris** et entrent aujourd'hui dans leur dernière ligne droite. Dès le mois de mai prochain, les travaux de gros œuvre en superstructure seront terminés et les grues seront démontées le mois suivant. **La phase de livraison des différents lots du programme s'échelonne ensuite entre le dernier trimestre 2021 pour les bureaux et commerces, et le premier trimestre 2022 pour les logements.**

UN DEFI TECHNIQUE ET HUMAIN



Une fois l'appel d'offres remporté, le challenge restait entier pour les deux co-promoteurs car l'objectif affiché était clair : **il fallait que le rendu soit à la hauteur du projet présenté !** Un véritable défi technique tant le dessin dévoilé par Xavier Gonzalez était ambitieux. « C'est effectivement un challenge exceptionnel, reconnaît **Pierre Raymond, Directeur Régional SOGEPROM-PRAGMA Occitanie-Méditerranée. L'image livrée doit absolument correspondre à l'image de départ.** Notre responsabilité est donc **d'être extrêmement vigilant au respect, par les acteurs de la construction, de notre engagement de réalisation d'une opération iconique.** Et les professionnels le savent bien, le temps de la réalisation est celui où le risque de s'éloigner de l'image d'origine est le plus fort. Néanmoins, **obtenir l'adhésion des entreprises est facilité par leur sentiment de construire une opération unique et tellement séduisante !** »

Un défi technique donc, mais aussi un défi humain, que les co-promoteurs ont relevé en faisant le choix **d'une transparence et d'une fluidité absolue dans la communication entre tous les acteurs impliqués dans le projet.** Car, si la multiplicité des talents et des expertises est assurément un atout, elle rend encore plus indispensable une coordination parfaite. « **Cette**

pluralité d'intervenants ne complexifie pas l'exécution, mais impose une rigueur totale, dans l'animation et dans la validation des différentes étapes. Chaque point doit être vérifié jusqu'au moindre détail », affirme **Thierry Iacazio, Directeur Territorial Languedoc VINCI Immobilier.**



© Golem Image

Coordonner de multiples intervenants...

Un impératif d'autant plus grand pour la maîtrise d'ouvrage lorsque **le projet à réaliser s'inscrit dans la mixité et dans la diversité des preneurs.** Aux 76 propriétaires des futurs logements s'ajoutent en effet Atlantic Murs Région, qui a fait l'acquisition des espaces tertiaires, et Languedoc Mutualité, qui occupera 6 des 8 niveaux de bureaux, mais aussi URD (Urban Renaissance Développement), acquéreur des murs du socle commercial en rez-de-chaussée, et enfin d'Arcade, le maître d'ouvrage de So Roch. Tous viennent avec leurs bureaux d'études et des équipes opérationnelles pour accompagner la réalisation de l'ouvrage. « D'où la nécessité d'organiser des réunions de suivi et des points d'étape réguliers, mais aussi de se répartir les tâches », insiste **Thierry Iacazio.**

...par une organisation adaptée

Après la phase de réflexion et de dessin, vient le temps de l'exécution et des contraintes que cela implique. « **Sur le programme Higher Roch, la difficulté a essentiellement porté sur la façade.** Au moment de l'exécution, la réalisation de ses courbes a représenté un véritable défi. Pour gérer cette nouvelle étape, notre bureau d'études façade a pu travailler de concert avec la société SPCM (Société Provençale de Constructions Métalliques) » explique **Camille Boulbria, Responsable du programme résidentiel pour VINCI Immobilier.** L'entreprise, dirigée par **Bernard Gilles,** a en effet apporté sa vision experte pour repenser la conception des garde-corps sans dénaturer l'aspect extérieur. « Ils ont vraiment fait un travail d'optimisation exceptionnel sans jamais dégrader la qualité de l'exécution », complète **Camille Boulbria.**

Pour la société SPCM, **toute la difficulté portait sur « l'habillage » de Higher Roch, dont les formes arrondies rendent les prises de cotes beaucoup plus complexes.** Pour relever ce défi, l'entreprise a proposé de faire des PRS (Profils Reconstitués Soudés) pouvant servir de coffrage. « Nous fournissons au gros œuvre ces fameux PRS et ils coulent leur béton à l'intérieur. En une seule opération, le coulage du plancher est réalisé sans que le gros œuvre ne fasse de coffrage et la pièce est définitivement en place », explique-t-il. Dans le même temps, ces PRS permettent de réaliser les rives courbes aléatoires des balcons avec précision. Ils faciliteront ensuite la mise en place de la treille métallique qui habillera Higher Roch et du garde-corps qui ne suit pas la courbe des rives de balcons.



UN DEFI QUOTIDIEN ET MEDITERRANEEN



Respecter l'esprit et la lettre

Pour ne pas sortir de l'image dessinée par l'architecte et conforter les éléments présentés en phase concours auprès de la Ville de Montpellier et de la SERM, **les prototypes de façades ont été très scrupuleusement exécutés et les matériaux sélectionnés avec une extrême rigueur :**

- Faux-plafond en bois type Mélèze,
- Garde-corps réalisé en maille inox Jakob et en acier galvanisé thermolaqué blanc pour les poteaux intermédiaires et la main-courante,
- Tubes verticaux décoratifs en acier galvanisé thermolaqué qui servent également de support pour les toiles,
- Toiles d'ombrage type toile FERRARI blanche,
- Lasure incolore des voiles béton de type PIERI PRELOR VARIO.

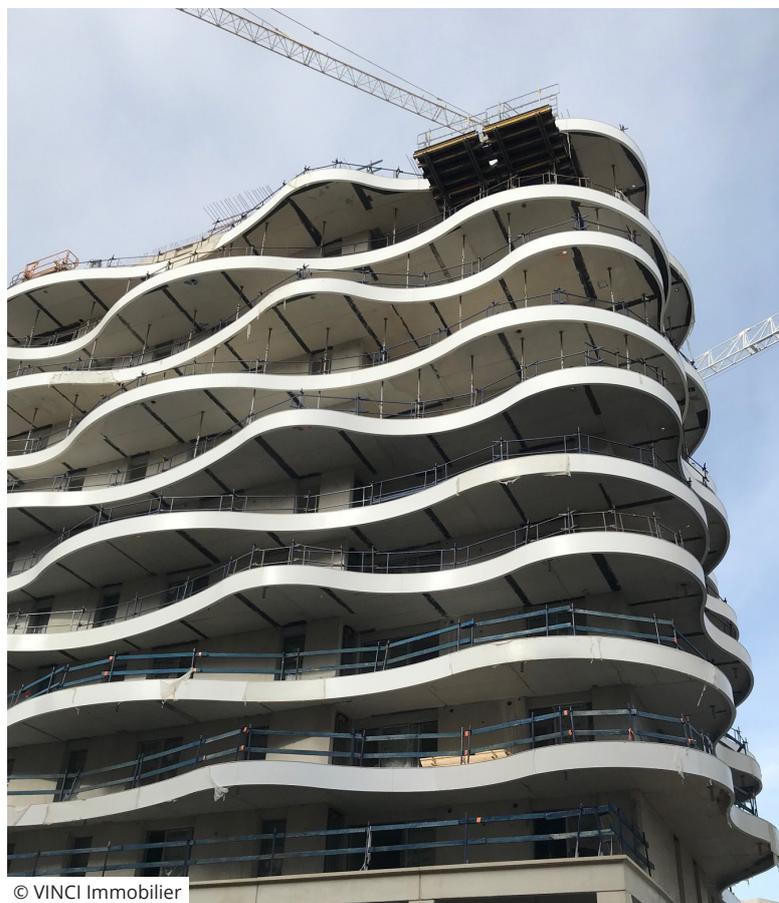
« Dès l'approbation des planchers bois des terrasses, les prototypes façades seront validés et l'habillage de notre tour totem pourra commencer » explique **Camille Boulbria**.

Les acteurs du chantier eux aussi empreints de méditerranéité

Pour réaliser ce chantier emblématique, **SOGEPROM-PRAGMA et VINCI Immobilier ont fait appel à des acteurs locaux**. « A l'exception du gros œuvre qui est réalisé par une entreprise d'Aix-en-Provence, tout a été assuré par des sociétés locales ou qui disposent d'une agence sur le territoire local », souligne **Camille Boulbria**. **Une identité méditerranéenne symbolisée par le rôle central que joue la société SPCM.**

Créée il y a 36 ans par **Bernard Gilles**, elle emploie 60 personnes et s'est spécialisée dans la réalisation des ouvrages architecturaux complexes. « Pour chaque opération nous nous efforçons de trouver la solution sur-mesure pour répondre à un problème particulier car chaque chantier doit faire face à ses propres contraintes », explique-t-il.

Sur le chantier de Higher Roch, **l'entreprise s'est donc appliquée à trouver, en collaboration avec le maître d'ouvrage, une solution technique qui permette d'optimiser la construction sans la dénaturer**. « Nous essayons de simplifier les opérations en respectant l'esprit du projet architectural. En tant qu'acteur du second œuvre, cela nous permet de rencontrer moins de difficultés pour atteindre l'esthétique recherchée par l'architecte. C'est ce défi quotidien qui fait l'attrait de notre métier », ajoute-t-il.



© VINCI Immobilier

UN DEFI A LA HAUTEUR DES ENGAGEMENTS DES DEUX CO-PROMOTEURS



Le caractère exceptionnel de Higher Roch ne tient pas seulement à son architecture singulière. Il s'attache à un luxe de détails qui est la marque des adresses d'exception. Pour le confort quotidien de ses occupants mais aussi dans un souci environnemental, l'immeuble offre des performances énergétiques de 15 % supérieures aux normes habituelles, auxquelles s'associe une très bonne isolation acoustique. Higher Roch va au-delà de ces exigences définies dans la réglementation RT 2012 avec un objectif de 42,5 WhEP/m². Cet objectif associe optimisation de la consommation énergétique au confort thermique en été. Les performances énergétiques consommation et enveloppe seront d'un niveau équivalent au label E+C- avec classification E1.

Les co-promoteurs SOGEPROM-PRAGMA et VINCI Immobilier mettent un point d'honneur à respecter leurs engagements en faveur d'une ville responsable.

Pour VINCI Immobilier, la démarche de développement durable s'appuie sur la performance des bâtiments et sur le bien-être de leurs utilisateurs. En maximisant la valeur d'usage de ses réalisations, le groupe s'engage pour le développement d'une ville durable. « C'est pourquoi nous cherchons à optimiser à la fois la qualité environnementale, la valeur sociale et la valeur économique de chacun de nos bâtiments. Flexibles et évolutifs, ils apportent le maximum de services et d'usages à chaque mètre carré et accompagnent les évolutions des modes de vie et de travail » précise **Thierry Iacazio**.

Chez SOGEPROM-PRAGMA, la démarche se veut globale. Au-delà d'un simple projet de promotion immobilière, un bâtiment doit incarner les valeurs de promoteur responsable du Groupe qui s'illustrent notamment par le choix de ses partenaires et fournisseurs. « Higher Roch est la parfaite illustration de cet engagement. À chaque étape, depuis sa conception jusqu'à son usage, ce bâtiment doit se démarquer par son utilité et sa performance pour ses utilisateurs » souligne **Pierre Raymond**.

Fiche technique du programme CITY ROCH

Maîtres d'ouvrage : SOGEPROM-PRAGMA et VINCI Immobilier

Cabinet d'architecture : Brenac & Gonzalez & Associés

Entreprise générale : SECTP

Projet emblématique totalisant 12 500 m² (dont 3 500 m² de bureaux / Roch Office et 1 800 m² de commerces / Roch N'Store)

Higher Roch : 76 logements en R+16

Livraisons :

- Bureaux et commerces : dernier trimestre 2021
- Logements : 1er trimestre 2022

Certification : RT 2012 -15%

Nombre d'heures travaillées à terme :
130 000 heures sur la partie gros œuvre

LES ACTEURS DU PROJET



A 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 particuliers, investisseurs et institutionnels. 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

A propos de SOGEPROM-PRAGMA

Promoteur immobilier présent dans la région Occitanie Méditerranée depuis plus de 40 ans, SOGEPROM-PRAGMA étend son expertise dans des domaines variés : ensembles immobiliers mixtes, logements, résidences services, bureaux et commerces. La qualité d'usage, l'exigence architecturale et l'innovation sont les piliers du savoir-faire de SOGEPROM que SOGEPROM-PRAGMA exprime dans la région Occitanie Méditerranée.

Promoteur leader à Montpellier, SOGEPROM-PRAGMA est reconnu pour son audace architecturale, illustrée par des projets mixant les fonctions et les usages comme la Mantilla, l'immeuble résidentiel Port Pallas ou bientôt Higher Roch. Chaque année, le promoteur régional se donne d'ailleurs pour objectif de délivrer un projet phare et emblématique d'un point de vue architectural. À l'écoute permanente de ses clients, SOGEPROM-PRAGMA imagine la ville d'aujourd'hui et de demain en développant des concepts profondément ancrés dans les valeurs de SOGEPROM : la création de programmes urbains mixtes (mêlant logements, bureaux et commerces), la réalisation d'opérations de revalorisation des centres villes, l'innovation dans chaque projet et l'utilisation de matériaux durables pour que chaque projet réponde aux usages et exigences actuels.

www.sogeprom.fr/pragma

A propos de l'Atelier d'Architecture Brenac & Gonzalez & Associés

L'Atelier d'Architecture Brenac & Gonzalez & Associés a été créé en 1981, il accueille aujourd'hui trois nouveaux associés : Jean-Pierre Lévêque, Emmanuel Person et Guillaume Maréchaux. Leur équipe est interdisciplinaire, elle comprend aujourd'hui une quarantaine de collaborateurs issus de cultures et de nationalités diverses. Dans toutes leurs réalisations et concours, on retrouve chaque fois un désir, un plaisir d'architecture qui se construit autour d'un récit et d'une volonté d'innovation typologique et morphologique. Chaque projet est considéré comme unique, par son site, son contexte, son climat, ses coutumes, chaque réponse, en conséquence, se révèle unique.

Cette architecture sur mesure s'appuie aussi fortement sur les questions environnementales et elle cherche aussi à questionner son époque.

www.brenac-gonzalez.fr

SERVICE PRESSE : Agence EMC

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

Visuels téléchargeables via le lien suivant :

<https://bit.ly/3rkif3T>

