



higher roch

MONTPELLIER - CENTRE

VIVRE
LA MÉDITERRANÉE
AU SOMMET



étonnante

UNE ARCHITECTURE QUI DANSE SOUS LE SOLEIL DE MONTPELLIER

Dressée comme un phare dans l'azur montpelliérain, cette résidence élégante et fière invite au sommet de l'art de vivre méditerranéen.

Épousez en un regard ses terrasses aux courbes souples. Regardez-les s'alterner harmonieusement comme les plis d'une robe somptueuse, ondulante et minérale. Installé au cœur de la ville, cet immeuble emblématique du Nouveau Saint-Roch propose un mode d'habitat urbain inédit et singulier où extérieur et intérieur ne font qu'un.



« Chaque étage est un peu différent et ne se superpose pas au précédent. Il y a une sorte de liberté très méditerranéenne.

L'ensemble de ces courbes de niveaux sont réunies l'une à l'autre par un élément structurel métallique fait de triangles, qui génère une unité. Sur des câbles métalliques, des toiles inspirées des voiles de bateau servent ici non pas à avancer mais à protéger.

Un voilage filtre les rayons du soleil et tient au secret des regards les parties domestiques.

Ce jeu de voiles casse la sensation de verticalité, participe à l'élanement et au côté sensuel du bâtiment... »



inspirée

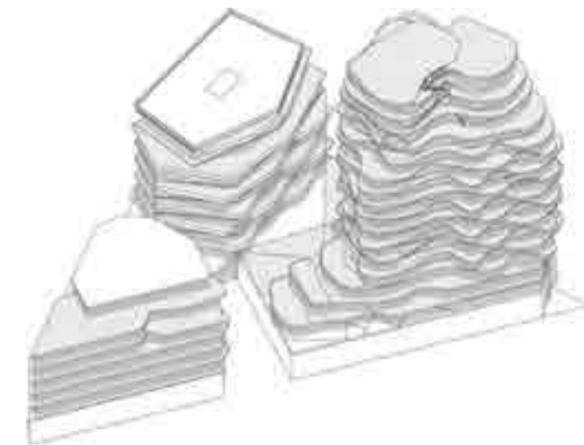
SENSUALITÉ, FÉMINITÉ ET MÉDITERRANÉITÉ

Objet architectural unique, Higher Roch célèbre la vie méditerranéenne.

« Ici la limite entre le dehors et le dedans est impalpable, l'extérieur est comme le négatif de l'intérieur, c'est l'appartement extérieur... »

Offrir un lieu capable de sublimer cet art de vivre a constitué la quête première des **architectes Brenac & Gonzalez & Associés**.

Fruit d'une consultation atypique, leur projet a été choisi par la collectivité pour ses partis pris radicaux et sa traduction inspirée de la vie au sud.



Sur dix-sept niveaux, Higher Roch raconte la mer :

Façades ondulantes comme le mouvement des vagues ou les courbes des jardins en terrasses, voiles de bateaux protégeant de belles surfaces extérieures... Tout inspire cette douceur de vivre dans une ville baignée de lumière.

Les lignes verticales s'effacent derrière ces courbes sensuelles et accueillantes. Seul le socle orthogonal du bâtiment a conservé ses angles saillants pour l'ancrer dans l'environnement.

Habiter Higher Roch, c'est posséder le privilège exclusif de vivre au cœur de la ville en prenant de la hauteur, savourer les beaux jours à l'intérieur comme à l'extérieur dans un appartement sans équivalent.

audacieuse

DOUCEUR DE VIVRE ET TONICITÉ

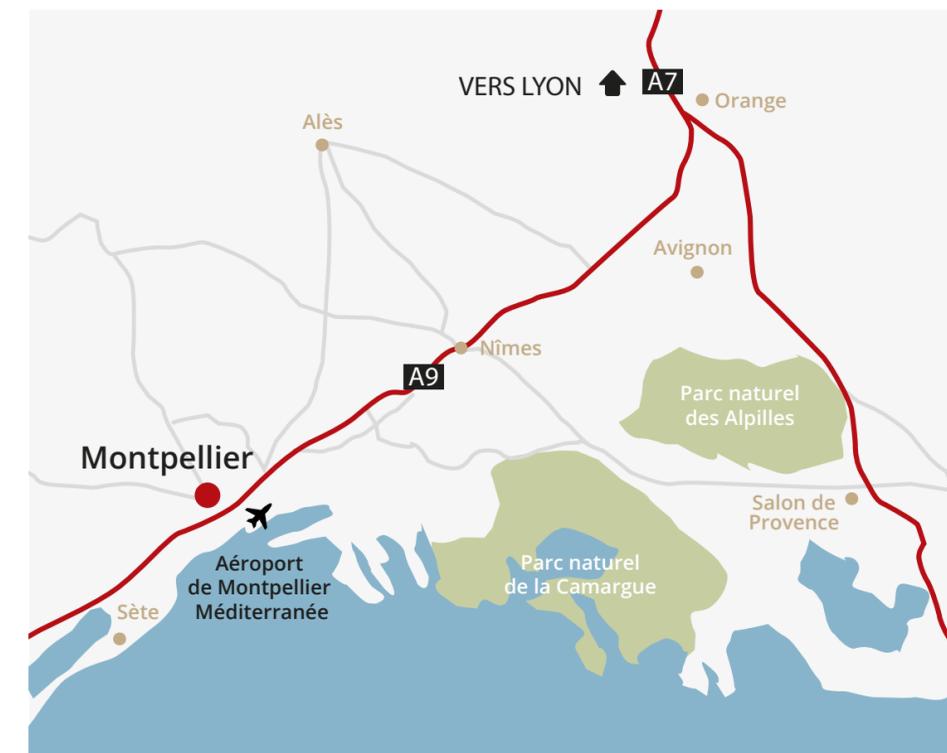
Au Sud de l'Europe, au centre de l'arc méditerranéen, entre Barcelone et Marseille, Montpellier occupe un emplacement stratégique avec des infrastructures nombreuses et diversifiées : les autoroutes, un aéroport international, un des plus grands réseaux de tramway de France...

Labellisée Ecocité, la ville protège l'environnement en favorisant partout les modes de transports doux : tramway, bus, vélos... Un choix de développement durable qui participe au bien-être quotidien de ses habitants.

L'audace fait partie de l'ADN de Montpellier, audace économique, culturelle mais d'abord architecturale : Bofill, Jean Nouvel, Vasconi, Portzamparc, Meier, Reichen... Les plus grands architectes ont été inspirés par cette « perle » du Sud ouverte aux idées neuves.

Avec trois cents jours de soleil par an, la mer à 10 km, Montpellier n'est pas seulement une ville où il fait bon vivre. Vivante et tonique, la première métropole étudiante de France affiche son dynamisme au travers de ses universités mais aussi de ses pôles d'excellence notamment dans les domaines du numérique, de la recherche médicale sans oublier la viticulture et la culture contemporaine.

Population jeune, environnement stimulant... Montpellier attire chaque année de nouvelles populations séduites par la douceur de vivre occitane et la vivacité de cette perle du Sud.



vivante

MONTPELLIER À L'HEURE DU NOUVEAU SAINT-ROCH

Avec son dédale de petites rues piétonnes, ses vastes places ombragées, l'Écusson constitue le cœur historique de la ville. À deux pas seulement de ce site résidentiel très prisé, face à la gare rénovée et sa verrière majestueuse, Montpellier écrit ici une nouvelle histoire.

Aujourd'hui ambitieux projet de réhabilitation urbaine, le Nouveau Saint-Roch sera demain l'adresse la plus recherchée en ville, un nouveau centre urbain où le lien végétal sera partout présent.

Entièrement imaginé par de grands architectes urbanistes, Paul Chemetov & Emmanuel Nebout et le paysagiste Michel Desvigne, ce quartier va désormais pouvoir tirer parti de tous les atouts de sa situation en conjuguant performance architecturale, mixité urbaine et espaces naturels.

Higher Roch, figure iconique du quartier Nouveau Saint-Roch, bénéficiera d'un accès direct au plus grand pôle multimodal de la ville : train, tramway, bus, vélo. Il fait bon travailler, vivre, flâner, faire son shopping au pied de la résidence dans les nouveaux commerces, ou à deux pas dans les charmantes boutiques de l'Écusson...



QUARTIER NOUVEAU SAINT-ROCH CHIFFRES CLÉS

- ZAC de 15 hectares
- 800 places de parking
- 1 300 logements
- Un parc urbain de 1,2 hectares
- 2 hôtels
- 30 000 m² dédiés au tertiaire et commerces



naturelle

RETROUVER LA NATURE EN VILLE

L'architecture organique d'Higher Roch s'inspire directement des formes naturelles.

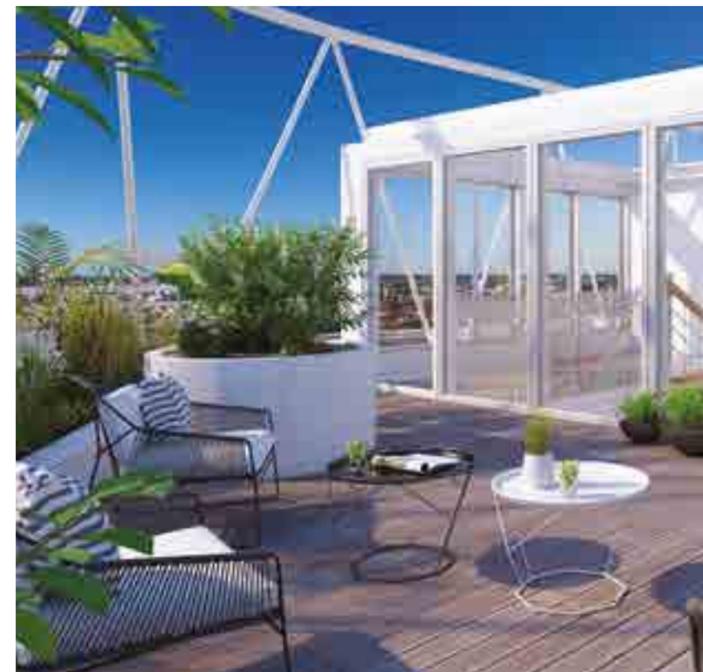
La nature est plus qu'un élément de décor, elle fait partie de la philosophie de cette réalisation d'exception.

Le cœur d'îlot offre une vue plongeante sur le jardin suspendu recouvrant le toit des commerces. Attenante à ce jardin, une terrasse partage ses aires de repos entre tous les usagers de la résidence.

Sensation de douce sérénité que procure aussi le spectacle quotidien de la cascade de terrasses profondes, pareilles à la traîne d'une robe de mariée minérale et végétale.

Côté extérieur, les balcons filants plantés d'essences méditerranéennes invitent la nature à chaque étage.

Demain, vous serez libre d'enrichir ces nouvelles plantations, de recréer un espace extérieur à la mesure de vos désirs.





précieuse

UNE COLLECTION DE 82 APPARTEMENTS TOUS DIFFÉRENTS

Culminant à 50 mètres du sol, Higher Roch déploie une succession de terrasses suspendues posées sur un socle commun dédié aux boutiques et commerces. Les niveaux supérieurs aux formes sensuelles et sinueuses proposent une collection d'appartements composés d'une, deux, trois ou quatre pièces. Point d'orgue culminant, le penthouse du dernier étage offre un point de vue panoramique comme nulle part ailleurs dans le ciel de Montpellier.

Chaque appartement s'ouvre sur une généreuse surface extérieure. Véritables pièces à vivre, souvent supérieures à 15 m², ces terrasses constituent l'un des atouts phare de cette précieuse réalisation.

Ne cherchez pas à comparer Higher Roch à d'autres résidences, ici l'exception est la règle. Quel que soit l'étage ou l'angle de l'immeuble, chaque appartement a son panorama particulier. Cette recherche de personnalisation ne doit rien au hasard. Elle est le fruit de la volonté d'offrir à chaque résident un lieu de vie proche de ses aspirations et de sa vision de l'art de vivre.



fascinante

LE SOMMET DU BIEN-ÊTRE

Couronnant la résidence, l'appartement le plus emblématique d'Higher Roch vous invite à vivre l'exception. Point d'orgue de cet objet architectural, il propose des surfaces et des prestations sans équivalent.

Terrasse gigantesque, panorama à 360°, expositions multiples... À l'intérieur comme à l'extérieur, tout se conjugue pour apporter un confort hors norme.

Imaginez une terrasse rooftop de 110 m² au 17^e étage pour accueillir vos amis comme sur le pont supérieur d'un grand navire ancré dans la ville. Embrassez dans un regard tout Montpellier et le front de mer. Savourez le plaisir inédit de glisser dans l'eau limpide de votre couloir de nage installé sur votre terrasse.

L'intérieur vous réserve d'autres surprises comme ces hauteurs de plafond (double hauteur partielle de 5 m dans le séjour), ou cette verrière, véritable puit de lumière illuminant le grand séjour cathédrale.



lumineuse

VIVRE INTENSÉMENT À L'EXTÉRIEUR COMME À L'INTÉRIEUR

L'architecture entière rend hommage à la lumière méditerranéenne. Le magnifique hall d'entrée donne le tempo avec sa double hauteur et son jeu de luminaires très contemporain.

Baies vitrées simples, doubles et triples vantaux, hauteur des ouvertures, choix des expositions... Tout a été ici pensé pour favoriser une intimité réelle avec le ciel, restituer dans chaque pièce ce don de la nature.

Les grandes terrasses vous invitent à vous sentir chez vous dehors comme dedans. Le jeu des voiles d'ombrage tout en préservant du soleil vous protègent des regards indiscrets comme à l'intérieur d'un patio. De votre salon, vous profitez de grandes baies vitrées ouvertes sur les espaces extérieurs.

Particulièrement lumineux, les appartements de la pointe Sud bénéficient d'une triple exposition offrant une vue dégagée sur le paysage urbain et l'horizon. Habiter Higher Roch, c'est posséder un peu plus qu'un appartement, un objet d'art de vivre unique et un grand coin de ciel bleu.



Perspective non contractuelle



unique

DES APPARTEMENTS QUI VOUS RESSEMBLENT VRAIMENT

On peut vivre dans la même résidence et avoir des modes de vie, des goûts et des désirs différents.

Les architectes ont conçu Higher Roch avec le souci constant d'offrir à chaque résident un lieu de vie au diapason de ses envies. Fuir la répétitivité, proposer une réelle diversité, cette quête de différenciation est partout perceptible : d'un étage à l'autre, mais aussi à l'intérieur de chaque logement.

En dehors des appartements d'une pièce plus compacts, les appartements du deux aux quatre pièces proposent des surfaces généreuses et personnalisables. Les plans ont été pensés pour s'adapter à vos désirs. Un coin bureau, une salle de jeux à créer... Tout est possible, tout reste à inventer ensemble.



(Plan de 3 pièces non contractuel)



innovante

DES ATTENTIONS COMME NULLE PART AILLEURS

Le caractère exceptionnel d'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 votre confort quotidien mais aussi dans un souci environnemental, l'immeuble offre des performances énergétiques, de 15 % supérieures aux normes habituelles, auxquelles s'associent une très bonne isolation acoustique.



UN LUXE DE DÉTAILS ESSENTIELS

De nombreux appartements bénéficient de double ou triple expositions et de grandes surfaces extérieures. Un des trois pièces possède une terrasse de 92 m².

Dans les pièces à vivre, vous apprécierez les volumes généreux que procurent les hauteurs de menuiseries cumulées aux hauteurs sous plafond de 2,50 m minimum... Sensation d'aisance, de bien-être liée à ces petits riens imperceptibles et pourtant essentiels au quotidien.

Quelques aménagements : celliers, buanderie, dressing dans les quatre pièces, chambre parentale avec salle d'eau, grands séjours cuisine jusqu'à 51 m² ...

Quelques prestations :

- Menuiserie aluminium dans toutes les pièces
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces
- Climatisation*
- Placards équipés façade miroir
- Robinetterie design et WC suspendus
- Choix variés de coloris de carrelage
- Faïence toute hauteur dans les salles de bains et salles d'eau
- Vidéo-surveillance sous-sol
- Porte électrique motorisée des garages*
- E-Conciergerie
- Miroir connecté
- Appartements connectables

* selon les parkings

référents

L'EXPERTISE D'UNE CO-PROMOTION UNIQUE AU SERVICE DES RÉSIDENTS



Construire est un art, c'est aussi notre métier. Promoteur constructeur dans les régions Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées 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).

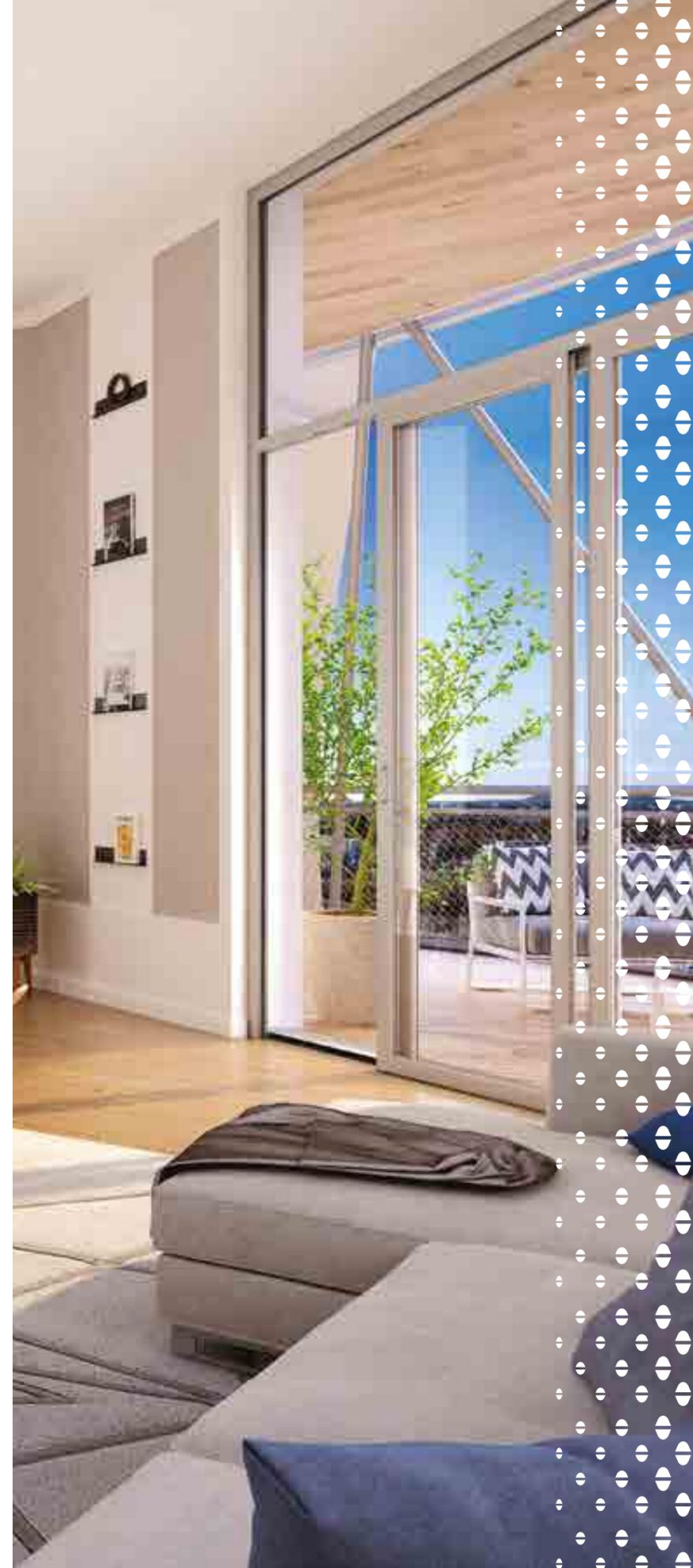
pragma-immobilier.com



VINCI Immobilier, filiale du Groupe VINCI, est un acteur majeur de la promotion immobilière en France. Grâce à son expertise nationale, VINCI Immobilier s'est imposé comme une référence sur le marché immobilier résidentiel de qualité.

Services et accompagnement garantissent à ses clients un investissement en toute confiance. Choisir un appartement VINCI Immobilier, c'est intégrer une démarche qualité dont attestent ses réalisations. Toutes sont pensées avec une qualité architecturale qui valorise à la fois leur aspect esthétique extérieur et le confort des espaces intérieurs.

vinci-immobilier.com



NF HABITAT :

Marque de certification délivrée par les organismes certificateurs de l'Association QUALITEL, ce label impose un référentiel exigeant en termes de qualité de conception, qualité des prestations, ainsi que dans la réalisation des travaux, le prix et les délais.



RT 2012 - 15 %

La Règlementation Thermique RT 2012 a été définie afin de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs. Elle a été ramenée à 50 kWhEP/m²/an en moyenne.

Higher Roch va au-delà de ces exigences avec un objectif de 42,5 kWhEP/m². Cet objectif associe optimisation de la consommation énergétique au confort thermique en été.



VIVRE LA MÉDITERRANÉE
AU SOMMET

higher-roch.com
04 99 54 26 26

