

# PROJET IPARK

« La ZAC Port Marianne Consuls de Mer est une composante du quartier « Port Marianne ». Le schéma directeur de ce vaste projet urbain de 600 ha commencé il y a près de 20 ans, a vocation à créer une nouvelle zone urbaine à l'est de Montpellier, en réponse, notamment, aux besoins en logements générés par la croissance démographique importante de Montpellier et son agglomération.

La localisation de ce projet est née à la fois de la volonté de rééquilibrer l'occupation de l'espace sur le territoire de la commune de Montpellier et de prolonger le développement de l'urbanisation vers la mer.

Le quartier Port Marianne – Consuls de Mer est situé dans un secteur proche du quartier Antigone et du centre-ville actuel. Ce projet urbain est une composante du schéma directeur de Port Marianne, défini en 1990 au Plan d'Occupation des Sols de Montpellier.

La localisation du quartier a conduit à définir pour ce site une vocation de mixité urbaine, à dominante d'habitat, complétée par des équipements publics et ponctuellement par des locaux d'activités. »

*Texte issu du dossier de consultation ZAC Port Marianne, Consuls de Mer - SERM*



# LE PROJET IPARK

IPark est un projet réalisé par SOGEPROM-PRAGMA qui se compose de 60 logements. Le projet se situe dans la Zac Consuls de Mer à Montpellier.

En face de la nouvelle mairie, ce bâtiment de huit niveaux en strates variables est en accord parfait avec la philosophie des lieux. Le projet présenté aujourd'hui est une véritable collaboration entre la ville de Montpellier, la société d'équipement de la région Montpelliéraine, les architectes en chef de la ZAC Jean Nouvel, François Fontes, le promoteur SOGREPROM-PRAGMA et NBJ Architectes.

De ce projet découle une volonté forte d'exploration et d'expérimentation sur les conditions de vie au sein d'un environnement marqué par un climat méditerranéen. L'objectif est d'avoir un bâtiment innovant tout en respectant son environnement. Chaque logement est connecté grâce à un système digitale permettant le contrôle de la plupart des équipements à distance. Un travail particulier a été fait autour de l'orientation permettant à chacun de bénéficier des vues extérieures tout en préservant son espace privé.

A proximité, se trouve un parc public longeant le Lez qui offre des points de vues dégagés et un refroidissement naturel.

L'IPark n'est pas seulement un immeuble de logements, c'est une déclaration d'intention favorisant l'innovation, la durabilité, et l'harmonie entre l'architecture et la nature.





- 1 Le rôle du maître d'ouvrage  
*Les valeurs de Sogeprom-Pragma*
- 2 La place de l'architecte  
*L'engagement de NBJ Architectes*
- 3 La question du chantier  
*NBJ Architectes*
- 4 Un projet de logements écoresponsables en cœur méditerranéen
- 5 Mur végétal  
*Tracer Urban Nature*

1

# LE RÔLE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les valeurs de Sogeprom-Pragma

**Pierre Raymond**  
Directeur régional chez  
Sogeprom-Pragma.

*Pouvez-vous nous présenter Pragma ?*

Pragma est une société de promotion immobilière créée en 1979 par deux actionnaires individuels et qui progressivement a vu son capital se développer par une acquisition de la Société Générale.

Pragma est donc devenue Sogeprom-Pragma dont 100% du capital est détenu par Sogeprom qui est la filiale immobilière de la Société Générale, et qui agit sur tous les sujets de l'activité immobilière sur la totalité du territoire.

La spécificité de Sogeprom-Pragma est d'intervenir sur l'axe de l'Occitanie Méditerranée, l'ex Languedoc-Roussillon, sur tout type de projets immobiliers que ce soit du bureau, du logement, du commerce, de l'hôtellerie ou encore de l'activité tertiaire au sens large. Nous avons bâti notre ADN sur l'ambition architecturale et l'innovation et c'est dans cette veine que s'inscrit le programme IPark.

*Quelle est pour vous la spécificité de la construction de logements à Montpellier ?*

Montpellier est une ville rayonnante sur le plan architectural. La capacité de notre société est de répondre à cette ambition par la création de bâtiments iconiques qui marquent le paysage urbain de la ville.

*Nous avons bâti notre ADN sur l'ambition architecturale et l'innovation.*

C'est dans cet esprit qu'IPark a été conçu avec son emplacement privilégié à deux pas de la mairie, qui met en exergue la ville nature avec notamment le parement végétal de la façade.

### *Quel sont les objectifs de Sogeprom-Pragma ?*

L'objectif de Sogeprom-Pragma est de proposer un vaste panel d'appartements qui sont accessibles à tous, en ayant été précurseur du logement abordable. Notre objectif, rendre l'accession à la propriété possible pour toutes les familles et de contribuer à l'essor et à la dynamique de la ville ainsi qu'à son rayonnement par des réalisations ambitieuses et innovantes. À ce titre, nous avons été lauréats de deux Folies montpelliéraines, Les Galets et Oasis, pour contribuer à l'attractivité de notre territoire.

### *Présentez-nous en quelques lignes le projet IPark.*

Le projet IPark est né d'un concours organisé par la SERM. Nous avons été lauréats car nous avons su décliner une offre attractive pour l'ensemble des familles. Ce programme comporte à la fois du logement abordable et

du logement libre, ainsi que du logement familial axé sur des grandes typologies et la volonté d'innover.

Le « I » de IPark exprime notre volonté d'être le premier promoteur à développer le logement connecté en ayant mis en avant une solution digitale permettant de contrôler la plupart des équipements de son logement à distance.

« Park », c'est le reflet de la volonté d'avoir un bâtiment qui s'illustre sur l'aspect végétal avec l'émergence d'une végétation qui pousse le long de câbles et qui conquiert progressivement la façade, mais aussi une déclinaison verticale de ce parement avec un travail de mise au point avec l'entreprise « Tracer » qui a proposé cet ornement de cassettes qui permet de magnifier une façade orientée sur le Lez végétal et une façade un peu plus contemporaine qui regarde le cœur de la ville.

*Notre objectif, rendre l'accession à la propriété possible pour toutes les familles et de contribuer à l'essor et à la dynamique de la ville ainsi qu'à son rayonnement par des réalisations ambitieuses et innovantes.*

*Comment qualifiez-vous le travail de collaboration avec l'agence NBJ pour la réalisation du projet ?*

C'était une vraie collaboration avec toujours la volonté de s'inscrire dans l'ADN de notre société, l'innovation. Ce type de projet, que ce soit l'appartement connecté ou le travail de façade, a été fait de concert avec Élodie et Jacques de manière à pouvoir identifier un bâtiment emblématique dans la Zac Consuls de Mer.

*Souhaitez-vous ajouter quelque chose ?*

La volonté de Sogeprom-Pragma de faire perdurer l'image de ses bâtiments se traduit par l'accompagnement pour l'entretien de cette façade afin de pérenniser la végétalisation sur une durée de 7 ans post livraison en finançant l'entretien de la façade végétale.





















**2**

# **LA PLACE DE L'ARCHITECTE**

L'engagement de NBJ Architectes

Portés par une forte conscience sociale et environnementale, notre approche architecturale s'attache particulièrement à la création d'espaces qui vont au-delà la simple structure. Chaque lieu que nous concevons vise à être un espace de vie authentique, accueillant avec ouverture la diversité des modes de vie locaux. Face à l'évolution constante des modes de vie, notre volonté s'oriente vers la promotion d'une flexibilité au sein des logements, accompagnée d'une nécessaire prise en compte des spécificités territoriales. Dans une perspective globale, notre agence s'engage à valoriser les particularités locales, qu'elles soient environnementales, sociales ou culturelles, établissant ainsi un socle essentiel à toute conception.

*Chaque lieu que nous concevons vise à être un espace de vie authentique, accueillant avec ouverture la diversité des modes de vie locaux.*

Lorsque nous abordons des contextes spécifiques tels que le cadre méditerranéen, nous intégrons ses nuances climatiques, culturelles et de modes de vie dans notre réflexion. Convaincus que l'influence sur un environnement global nécessite la création d'environnements spécifiques et respectueux, l'agence contribue à édifier des lieux qui transcendent la simple fonctionnalité.

Pensé dans un processus de dialogue avec la ville de Montpellier, la société d'équipement de la région Montpellieraine, Jean Nouvel, architecte en chef de la ZAC et le promoteur Sogeprom-Pragma, l'immeuble de logements « I-Park » situé face à la nouvelle mairie de Montpellier, est un bâtiment de huit niveaux en strates variables.

Le projet constitue un front bâti urbain dans sa limite séparatrice avec la rue tel un monolithe stratifié et faceté. Joutant le site du projet, un

parc public en continuité du Lez offrira des points de vue dégagés sur le fleuve et ses berges aux logements. Une bande paysagère permet une mise à distance entre espaces publics et privés.

Le socle du projet est traité en béton matricé tandis que le corps du projet est constitué d'une façade unifiée. Une double peau permet une adaptabilité à chaque orientation, en lien avec l'environnement direct ou projeté. Une composition spécifique a été pensée pour la façade urbaine. Il s'agit d'une séquence de trois bâtiments interagissant les uns avec les autres et formant ainsi une entité animée. Les façades en front du parc et du Lez ont pour enjeu d'offrir la vision d'un parc se retournant sur le bâti, intégrant et absorbant ainsi parfaitement la construction dans son

milieu. Un jeu entre façades végétalisées et façades réfléchissantes projetant le végétal dans le tissu urbain est ainsi mis en place.

Enfin, l'originalité de ce projet réside dans une volonté affirmée d'exploration et d'expérimentation concernant les conditions de vie dans un environnement méditerranéen. La mise en place d'un socle

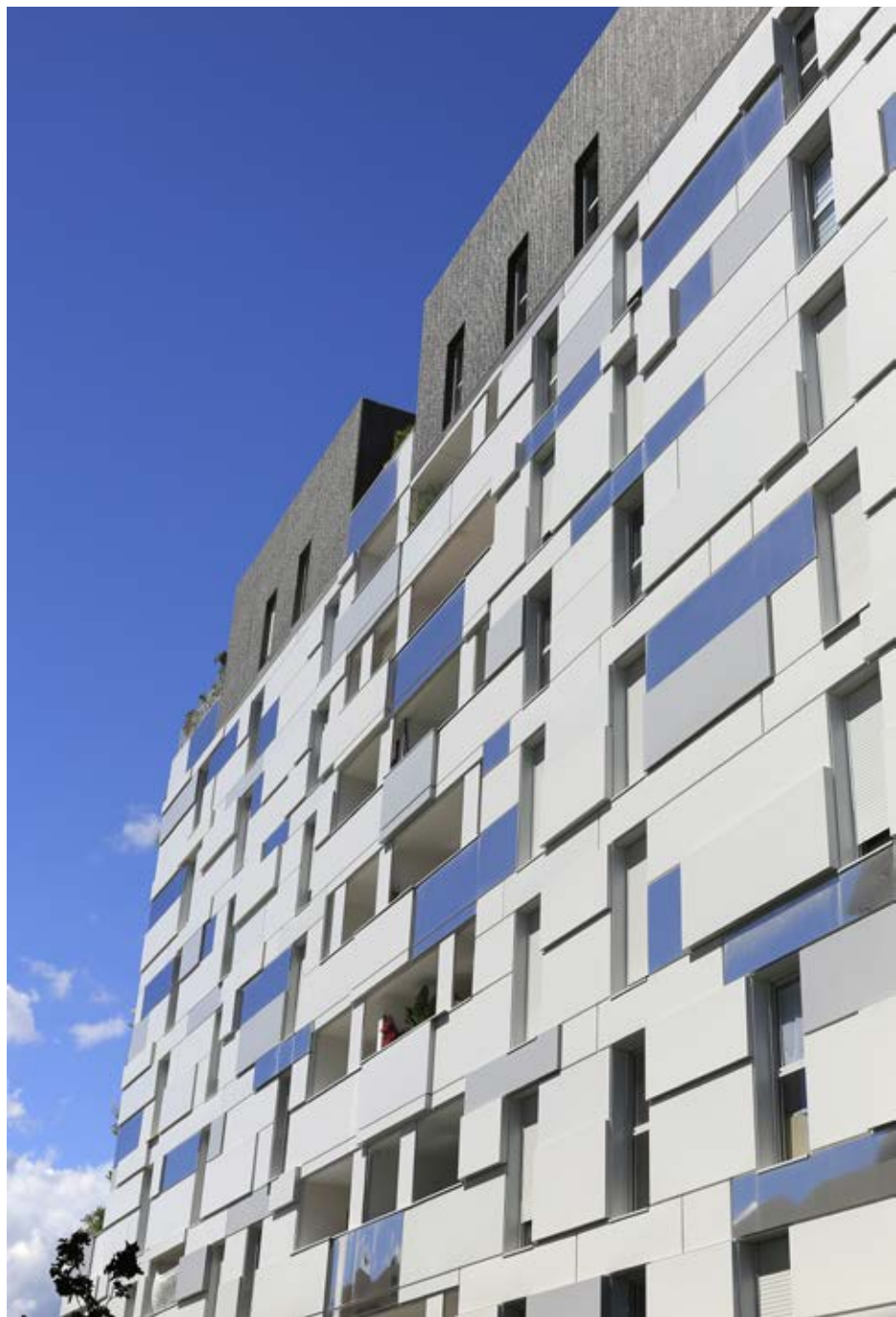
*L'originalité de ce projet réside dans une volonté affirmée d'exploration et d'expérimentation concernant les conditions de vie dans un environnement méditerranéen.*

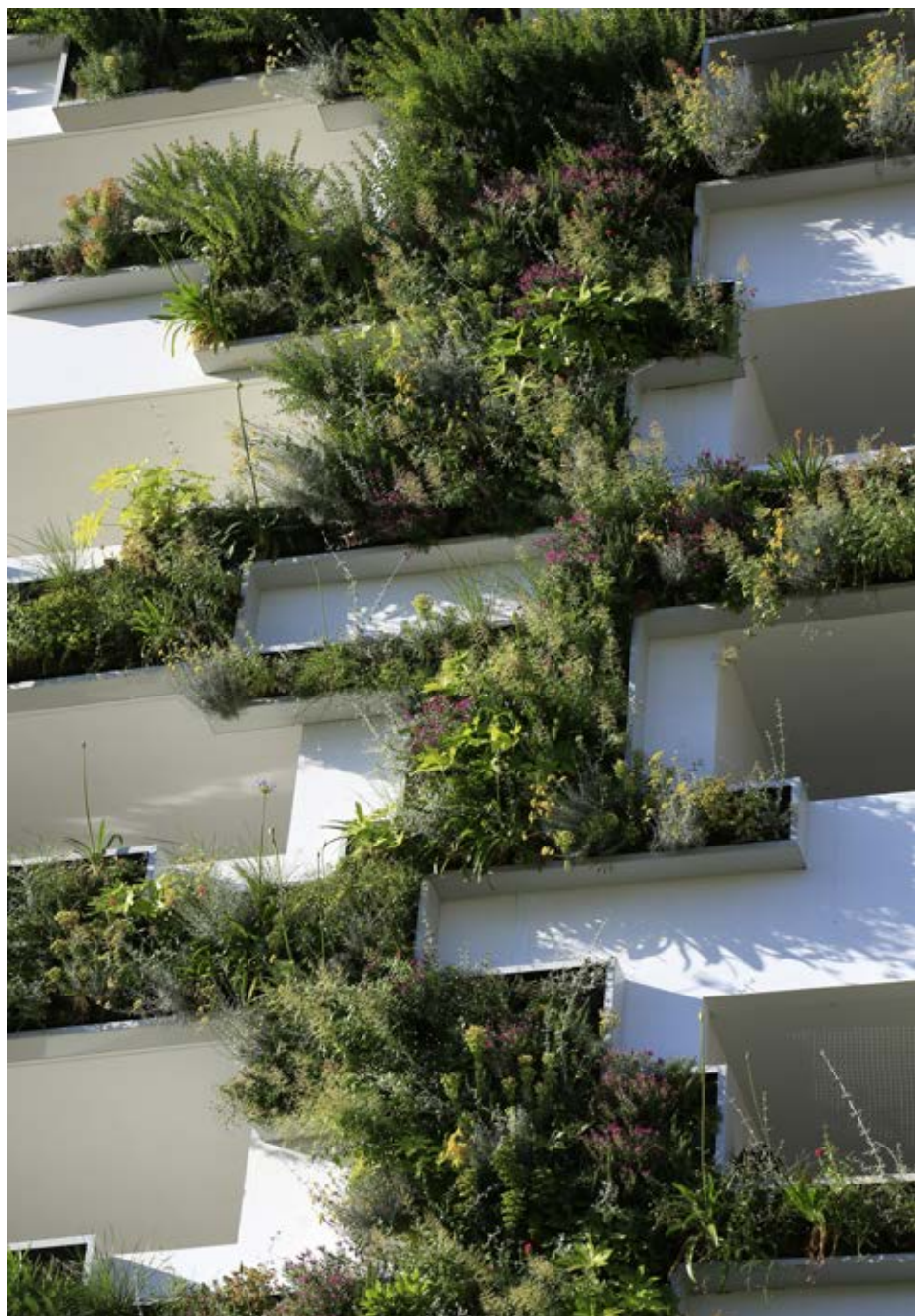
végétalisé composé de plantes grimpantes assure la constitution d'un rafraîchissement naturel. Ce dispositif est surmonté de casette végétalisée dont la mise en œuvre a fait l'objet d'un travail de recherche et développement, afin de maîtriser sa durabilité.















**3**

# **LA QUESTION DU CHANTIER**

NBJ Architectes

**Élodie Nourrigat &  
Jacques BRION**  
NBJ Architectes

*Quel a été votre rôle sur le chantier de IPark ?*

Notre rôle a été de coordonner l'ensemble des entreprises, afin mener à bien l'exécution des contrats de travaux des entreprises dans le respect du cadre contractuel établi, conformément au projet architectural ainsi qu'aux différentes réglementations. Notre proximité avec le site nous a permis une présence quotidienne lors de nos phases de travaux clés afin de prendre les décisions nécessaires au bon déroulement du chantier. Notre présence permanente a également permis de lever les points d'arrêts, mais également d'être présent lors d'aléas de chantier pour répondre rapidement aux problématiques du chantier.

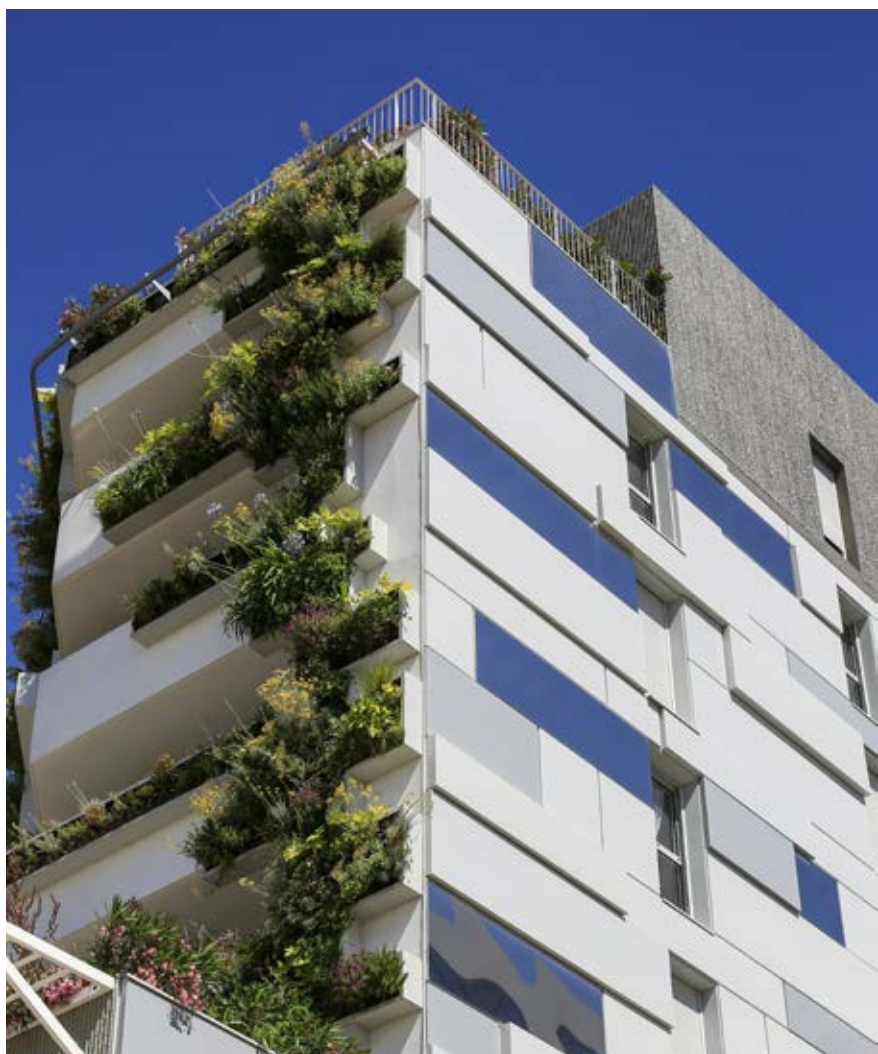
*Quels sont les leviers de la réussite d'un chantier ?*

Notre production est le résultat d'un travail collectif qui vise la satisfaction de la maîtrise d'ouvrage et le confort des utilisateurs. La rigueur de nos méthodes en phase chantier soutient notre créativité et nos prises de décisions.

*L'originalité de ce projet réside dans une volonté affirmée d'exploration et d'expérimentation concernant les conditions de vie dans un environnement.*

Elle constitue une ossature souple favorisant le dialogue et la concertation avec tous les participants, en assurant la circulation et la validation régulière des informations.

Nous visons à améliorer la qualité de notre service en ajustant les prestations aux attentes du maître d'ouvrage. Ainsi des points d'étapes réguliers sont organisés entre le directeur de projet et le maître d'ouvrage afin de s'assurer de la bonne gestion de l'opération.



### *Quelle est votre vision du projet IPark ?*

Le projet de IPark est un projet durable en raison de son approche innovante de la végétalisation des façades, de ses efforts de recherche et de développement pour assurer la durabilité et de son engagement en faveur de l'harmonie entre l'architecture et la nature. Son principal impact est de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, et de créer un environnement bâti respectueux de l'environnement, offrant une meilleure qualité de vie à ses habitants. De plus, son acceptabilité est aujourd'hui complète grâce à l'engagement des habitants à travers les usages du projet. Il répond pleinement aux modes de vie méditerranéens.

### *Quel est votre rapport avec Sogeprom-Pragma ?*

Nous avons eu d'excellent rapport et très professionnel, avec des

*Le projet IPark soutient la durabilité en agissant comme un exemple concret de pratiques architecturales durables.*

réunions régulières à l'avancement des études, permettant établir des hiérarchies et des priorités au regard des objectifs du projet. Ce processus a été pleinement maintenu pendant la phase construction, ce qui implique la mise en place d'une équipe resserrée et réactive qui puisse à la fois synthétiser les informations provenant des différents

spécialistes, et prendre des décisions rapidement.

Nous avons rencontré chez Sogeprom-Pragma une équipe, motivée, professionnelle, à l'écoute afin de réussir pleinement ce projet.

### *Souhaitez-vous ajouter quelque chose ?*

Le projet IPark soutient la durabilité en agissant comme un exemple concret de pratiques architecturales durables, en sensibilisant le public à la durabilité, en éduquant et en partageant les connaissances sur les meilleures pratiques, en inspirant des projets similaires et en contribuant à l'image de la ville en tant que communauté durable. En intégrant des éléments végétaux pour réduire la consommation d'énergie et en adaptant sa conception au climat méditerranéen, l'IPark démontre que l'architecture peut être un moteur de durabilité et d'innovation.

















**4**

**IPARK, UN PROJET DE LOGEMENTS  
ÉCORESPONSABLES EN CŒUR MÉDITERRANÉEN**

Le projet Ipark tire sa spécificité de sa volonté d'explorer et d'expérimenter les conditions de vie adaptées au climat méditerranéen tout en intégrant des solutions innovantes pour la durabilité environnementale.

La conception architecturale du projet a été pensée dans cette logique, une priorité a été mise sur l'optimisation des ressources naturelles, et une limitation des besoins énergétiques.

Nous avons cherché à maximiser l'utilisation de la lumière naturelle afin de réduire la dépendance à l'éclairage artificiel. A cet effet, des larges baies vitrées ont été installées dans les salons, permettant non seulement d'apporter une lumière abondante, mais aussi de capter la chaleur du soleil en hiver afin de réchauffer les espaces.

A l'inverse, l'été, les débords des terrasses créent une ombre qui limite la surchauffe et réduit le recours à la climatisation.

Également, le bâtiment intègre des panneaux solaires, assurant une production d'énergie destinée notamment au chauffage de l'eau des sanitaires. Ce dispositif contribue à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, nous avons privilégié une ventilation naturelle grâce à la double orientation des logements. Ce système est complété par une

*Une priorité a été mise sur l'optimisation des ressources naturelles, et une limitation des besoins énergétiques.*

ventilation à double flux, garantissant un renouvellement d'air efficace tout en optimisant les performances énergétiques.

Le choix des matériaux s'inscrit également dans cette conscience environnementale. Nous avons opté pour des matériaux qui

permettent des économies substantielles par rapport aux systèmes conventionnels. Le choix s'est donc porté sur la mise en place d'une isolation thermique avancée. Cette technique contribue à réduire les besoins en chauffage et en climatisation, ce qui offre une diminution significative des consommations énergétiques des résidents.

De plus, une attention toute particulière a été portée à la gestion des matériaux de construction afin de réduire les déchets post-chantier. Cette approche favorise une meilleure durabilité du bâtiment.



Notre approche de conception axée sur la réalisation d'économies de ressources significatives se traduit également au sein du logement. Nous avons fait le choix d'intégrer un dispositif connecté dans chaque appartement afin d'offrir un pilotage individualisé des consommations aux résidents. Cet outil favorise une conscience responsable des résidents dans la gestion de leurs ressources, ce qui contribue à des économies substantielles.

L'expression de cette conscience environnementale se renforce aussi dans la réflexion que nous avons eue pour démarquer le projet Ipark. Ainsi le choix d'intégrer des façades végétalisées s'est imposé comme une évidence. Bien que ce concept existe ailleurs, le produit a été conçu en collaboration avec l'entreprise TRACER.

*Ainsi le choix d'intégrer des façades végétalisées s'est imposé comme une évidence.*

Ces façades intègrent des substrats innovants, développés avec le CNRS et l'INRA, garantissant une faible consommation d'eau et un développement optimal des plantes.

Un système de gestion à distance, basé sur des sondes, permet d'ajuster précisément l'arrosage en fonction des besoins.

Également, une sélection rigoureuse des végétaux adaptés au climat méditerranéen a été réalisée, opérée dans une volonté de réduction de la consommation d'eau. Grâce à la base de données de Tracer, recensant plus de 300 plantes en fonction de critères bien précis les compositions végétales assurent à la fois une performance environnementale et une qualité esthétique, tout en jouant un rôle de régulateur thermique.

Le projet IPark joue un rôle de vecteur de sensibilisation à la durabilité en proposant une approche intégrée des pratiques architecturales durables. Le projet démontre l'intérêt des solutions écologiques et participe à la diffusion des bonnes pratiques. Il s'inscrit ainsi dans une dynamique plus large de promotion de la transition écologique et de valorisation du territoire comme modèle de ville durable.

**5**

# **MUR VÉGÉTAL**

Tracer Urban Nature



Ce projet tire sa spécificité d'une forte volonté de recherche et d'expérimentation sur les conditions de vie en climat méditerranéen. Les façades végétalisées font l'objet d'une recherche en amont nous permettant de travailler directement avec des spécialistes ainsi que la réalisation de prototypes.

Deux des façades sont ornées ponctuellement de panneaux plantés horizontalement, ces bacs plantés fonctionnaient sur un principe de substrat, comme un sol artificiel qui permet le développement du système racinaire, le système d'arrosage y est directement intégré ce qui permet une réduction des temps d'arrosage et donc une régulation

*VERTIFLORE est un procédé de bardage encastrable basé sur des bacs plantés de végétaux vivants et mis en œuvre par accrochage sur un rail acier horizontal.*

de la consommation d'eau. Le procédé de bardage « Vertiflore » utilisé sur les façades végétalisées a été mis en place par la société Tracer Urban Nature.

VERTIFLORE est un procédé de bardage encastrable basé sur des bacs plantés de végétaux vivants et mis en œuvre par

accrochage sur un rail acier horizontal. Ces lisses sont fixées sur un cadre oméga vertical en acier galvanisé solidaire de la structure porteuse par des équerres réglables ou fixées directement sur le support. Une lame d'air ventilée est prévue entre sa face interne et le mur extérieur ou l'isolation thermique.









Conception graphique :  
NBJ Architectes

Crédits photographiques :  
Paul KOZLOWSKI ©photoarchitecture.com

Parution 2025

**MAITRE D'OUVRAGE**

Sogeprom-Pragma

**EQUIPE**

NBJ Architectes - Elodie Nourrigat - Jacques Brion

BET Structure : CALDER

BET Fluide Thermique : DURAND

Bureau de contrôle : APAVE

**ENTREPRISES**

Gros œuvre / terrassement / Voiries et réseaux divers : EIFFAGE CONSTRUCTION

Etanchéité : FACE

Revêtements des façades / bardage / échafaudage : DSA MEDITERRANEE

Végétalisation des façades : TRACER

Menuiseries extérieures ALU / Fermetures : AOC Menuiserie

Cloisons doublages : S.F.P

Revêtements des sols / Faiences : ERES

Serrurerie / Métallerie / Clôtures : SERRURERIE DELMAS

Menuiseries intérieures : GHEZZI

Électricité / courants forts & faibles domotique : MARC SA

Plomberie / VMC / Chauffage / Sanitaires : P.E.C.S.

Portes de garage : DOITRAND

Peinture / Revêtements muraux : SUD AMENAGEMENT

Ascenseurs : OTIS SUD

Nettoyage : PROCLEAN SUD 34

Espace verts / Plantations : U.P.E.E 7

Mobiliers de cuisines : SO COO'C

**PROGRAMME**

Logements

**MONTANT DES TRAVAUX**

8 M € HT

**SURFACE**

4 000 m<sup>2</sup>

**LIVRAISON**

2019

## **NBJ ARCHITECTES**

4 rue des Trésoriers de la Bourse  
34 000 Montpellier  
Tel: 04 67 92 51 17  
fax: 04 67 92 51 77  
[www.nbj-archi.com](http://www.nbj-archi.com)  
[agence@nbj-archi.com](mailto:agence@nbj-archi.com)



GRUPE SOCIETE GENERALE

