

**Julie de Roujoux,**

Directrice générale de la promotion immobilière, Groupe Pichet



**NOTRE ENJEU : CRÉER UNE NOUVELLE VITRINE  
DE L'URBANISME À LA FRANÇAISE**

Promoteur, investisseur et exploitant, le Groupe Pichet met tous ses métiers au service du développement des projets urbains, aux côtés des collectivités. Rencontre avec Julie de Roujoux, directrice générale de la promotion immobilière.

« **C**e qui est important, commente Julie de Roujoux, c'est que nous ne sommes pas uniquement un promoteur immobilier... Nous sommes un groupe immobilier diversifié qui nous permet, dans les grands projets, d'intervenir avec nos différents métiers, notamment avec notre foncière patrimoniale et notre pôle hôtelier, pour réaliser des quartiers qui favorisent la mixité d'usage et deviennent de véritables lieux de vie. »

Premier groupe immobilier unifamilial français, le Groupe Pichet, fondé à Pessac en 1988 par Patrice Pichet, président directeur général, emploie plus de 1 400 salariés pour un chiffre d'affaires de 1,2 milliard d'euros en 2018. Septième promoteur français avec plus de 5 000 logements réservés en 2018, le groupe associe tous les métiers et expertise de l'immobilier : promotion immobilière, administration de biens, foncière patrimoniale (106 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces, hôtels et résidences) et exploitation hôtelière (marques All Suites Hôtels, All Suites Study et Loreden).

Implanté sur l'ensemble du territoire avec douze directions régionales et un réseau d'agences, le groupe est également propriétaire du domaine viticole le Château Les Carmes Haut-Brion depuis 2010, 35 hectares de vignobles en Pessac-Léognan.

Au cours de ces dernières années, le groupe Pichet a su démontrer son savoir-faire et sa capacité d'innovation en remportant de nombreux concours emblématiques : *Réinventer Paris*, *Inventons la Métropole du Grand Paris*, *Réinventer la Seine* et, plus récemment, *Dessine-moi Toulouse*.

## UN PROJET SPORTIF À COLOMBES

Une implication et un savoir-faire que le Groupe Pichet peut également revendiquer dans le domaine sportif à travers son implication dans la

ZAC de l'Arc sportif à Colombes. En effet, la ville de Colombes développe une politique d'aménagement ambitieuse autour du sport, portée par la maire, Nicole Goueta. Le stade départemental Yves-du-Manoir bénéficiera d'une rénovation complète pour accueillir l'épreuve de hockey sur gazon, et la piscine olympique municipale servira de site d'entraînement aux épreuves aquatiques. Elle a aussi réussi à concrétiser un important projet d'aménagement issu de la mutation de friches industrielles.

*« Nous travaillons avec la ville de Colombes dans son positionnement vis-à-vis du sport et des Jeux Olympiques, et nous l'accompagnons sur un quartier de plus de 45 000 m<sup>2</sup> lié à la thématique sportive. Parmi les projets que nous développons, nous créerons et exploiterons un équipement sportif privé de 8 000 m<sup>2</sup> sur six étages qui abritera de nombreuses disciplines : escalade, futsal, padel, salles de sport...*

*Par ailleurs, nous y développons un hôtel que nous proposerons aux fédérations internationales pour accueillir les équipes et les accompagnants. Autour des équipements "officiels", un écosystème d'acteurs complètera le dispositif d'accueil des JOP. Les Jeux sont donc une formidable opportunité pour de nombreuses collectivités d'Île-de-France d'accélérer leur transformation. Ce sont des initiatives partenariales, à la fois publiques et privées, qui permettront à la région d'offrir des conditions d'accueil optimales et de faire de Paris 2024 un immense succès, démultipliant l'impact de cet événement planétaire sur le développement du territoire francilien... »*

## **PÉRENNITÉ DES USAGES, RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE ET VILLE INCLUSIVE : AU CŒUR DU SAVOIR-FAIRE DU GROUPE PICHET**

*« Avec un enjeu considérable, continue Julie de Roujoux, celui de l'héritage. On ne construit pas spécifiquement pour les Jeux, on construit d'abord pour le long terme, pour la ville du futur. Certaines expériences internationales précédentes ont montré que des quartiers monofonctionnels uniquement organisés autour des besoins des Jeux Olympiques avaient du mal à trouver une âme une fois terminés. À l'inverse, si vous rénovez ou agrandissez un*

*équipement existant, vous recréez un "attracteur" urbain et le tissu urbain se transforme autour. Concernant le Village olympique et le Cluster des médias, nous sommes à une autre échelle. Sur le Village olympique, c'est plus de 200 000 m<sup>2</sup> qui sortiront de terre d'un seul coup, c'est gigantesque. Et le fait d'avoir choisi un site nécessitant une transformation profonde de sa vocation est une chance pour ce secteur qui possède géographiquement beaucoup d'atouts, avec une qualité paysagère à révéler le long des berges de la Seine et une accessibilité renforcée. Mais ce qui me paraît le plus important, c'est la forte exigence des aménageurs, SOLIDEO et Plaine Commune Développement, de réaliser un morceau de ville exemplaire à tous points de vue. Et, finalement, de créer une nouvelle vitrine de l'architecture et de l'urbanisme à la française. Nous sommes toujours dans cette dynamique des AMI<sup>[1]</sup> qui, depuis quatre à cinq ans, transforment véritablement notre manière de fabriquer la ville. En réfléchissant de manière plus systémique et, surtout, plus partenariale. Il faut saisir cette opportunité. »*

Cette ambition conjugue trois grandes questions. Celle des usages : répondre aux attentes des habitants et aux nouveaux modes d'habiter. Quels sont les services et usages à apporter au quartier qui profiteront aux futurs résidents, tout comme à ceux qui y vivent déjà ? Cette question est au centre des projets développés par le Groupe Pichet comme à Villejuif, projet lauréat d'*Inventons la Métropole du Grand Paris* où est mise à disposition aux habitants une pièce en plus, un « cocon » à la disposition de tous. Dans un autre projet, « Park Avenue » à Mérignac, c'est la terrasse sur le toit qui est partagée. Dans l'écoquartier de la Teste-de-Buch (Gironde) qui regroupe 500 logements, le groupe a créé et exploite une conciergerie solidaire. Plus largement, il déploie sur plusieurs projets son concept « Hall Together », qui rassemble différents commerces et services (coworking, conciergerie...) ouverts sur le quartier. « Notre rôle est de concrétiser les réponses aux besoins exprimés et latents des habitants, qui permettent ainsi de conforter les élus du bien-fondé d'une opération. Tout en garantissant l'utilisation de ces services et leur viabilité économique dans le temps. »

La deuxième question concerne le développement durable et l'impact

environnemental de son action. Comment construire de manière durable en limitant notre impact pour le futur ? Les enjeux de résilience et d'adaptation au changement climatique seront au cœur de la fabrique urbaine dans les prochaines années. « *Ce sont des thématiques que l'on sentait poindre, mais c'est la première fois, à travers cette consultation du Village olympique, que la question nous est posée de manière aussi directe.* » Membre d'ADIVbois, de la Smart Building Alliance et partenaire fondateur de Cycle Up (start-up développent une plateforme de réemploi de matériaux), le Groupe Pichet a toujours prôné une vision éco-responsable de l'habitat et du développement urbain. Ses programmes s'inscrivent dans une démarche respectueuse de leur environnement, récompensés par plusieurs prix « Bas carbone » des Trophées Habitat Bleu Ciel EDF et par le premier Prix national du Développement durable Palm'Elec.

« *Nous avons une dizaine d'opérations réalisées ou en cours en construction bois. Nous avons pris ce virage dès 2012 avec la construction à Bordeaux de l'immeuble Perspective, livré en 2018. Il s'agit du plus haut immeuble en bois en France, avec 31 mètres de hauteur, 5 000 m<sup>2</sup> de surface et sept niveaux.* » Dernière question, celle de la Ville inclusive. « *Pour les élus, comme pour nous, un projet de ville ne se fait pas contre et sans les habitants, il se fait avec et pour les habitants.* » En premier lieu, le groupe promeut la haute qualité architecturale car, pour être agréable à tous, la ville doit être belle. En phase chantier, le groupe Pichet porte toujours une attention forte à l'implication de l'économie locale. Pour l'immeuble Perspective, par exemple, le groupe a fait appel à la filière locale des sylviculteurs des forêts des Landes et du Limousin pour l'approvisionnement du chantier. Mais, la question de l'inclusion est vraie tout au long de la vie du projet. « *Sur le territoire de Plaine Commune, nous respecterons la charte qualité et construction neuve et nous adhérons à la volonté de proposer des logements abordables permettant de loger les habitants du territoire.* » De même, le Groupe a lancé un concept de résidences intergénérationnelles, les Loreden, conçues en partenariat avec la start-up Alogia spécialisée dans la Silver Économie. Sur son projet de bureaux le Cercle à Paris dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, le groupe ambitionne

de fédérer et d'animer les acteurs de l'économie sociale et solidaire locale au sein d'espaces partagés au sein du projet.

### L'HÉRITAGE DES JOP : LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS ET LA BIODIVERSITÉ

La réversibilité des bâtiments, un sujet sur lequel le groupe Pichet est actif depuis longtemps, notamment à travers sa foncière patrimoniale et son activité hôtelière. *« Nous anticipons toujours le devenir et le potentiel de transformation. Nous l'avons dernièrement concrétisé à Toulouse Borderouge dans le cadre de Dessine-moi Toulouse, dans lequel nous présentons, parmi d'autres innovations, un bâtiment réversible. Cette fois sur le stationnement : nous sommes sur un bâtiment qui vient se poser à la place d'un parking public aérien, qu'il faut reconstituer au-dessus du tunnel du métro. Nous nous sommes interrogés sur le devenir à long terme de ce stationnement. Le bâtiment que nous avons conçu prévoit la réversibilité à terme de ces niveaux de parking en bureaux ou en logements. »*

Ces réflexions se poseront pour le Village olympique. *« Ce sera bien sûr différent, car le choix qui a été fait est de construire la version définitive, logements ou bureaux, puis d'adapter aux besoins des Jeux, plutôt que l'inverse. Dès lors, le sujet de la réversibilité est primordial. »*

Un autre point d'attention important pour le Groupe Pichet, l'intégration de la nature dans les projets et, par conséquent, de la biodiversité. Il a ainsi conçu un éco-quartier près d'Arcachon, situé dans une forêt de pins où le groupe a développé les thèmes de la biodiversité et du réemploi. *« Animés par la volonté de conserver un maximum de sujets, nous avons établi un travail précis d'aménagement et de plan masse pour venir intégrer le projet au paysage existant. Quant aux arbres que nous avons dû couper, ils ont été consacrés à la mise en œuvre d'une grande partie du mobilier extérieur et des cheminements. Du coup, nous avons élaboré un parcours pédagogique le long des noues récupérant les eaux de pluie et sur la biodiversité locale animée par notre conciergerie solidaire. Dans le même ordre d'idée, nous travaillons à Villejuif avec la Ligue pour la protection des oiseaux. Plus*

*généralement, nous considérons que, dès la livraison, dès l'ouverture de la résidence, les parcs, les jardins, doivent être beaux et accueillants, comme une politesse à l'égard de l'ensemble des habitants, que ce soit ceux de la résidence ou ceux des alentours... »*

Quant au Cluster des médias à Dugny, l'enjeu des élus est d'intégrer ce morceau de ville de 1 200 logements sans bouleverser l'équilibre de la ville, en respectant le tissu urbain. *« Outre toutes les questions qui se posent sur le Village olympique, il y a cette question du juste équilibre... Comment venir intelligemment compléter le tissu urbain existant, l'offre de logements, services, commerces, en maintenant l'attractivité du centre-ville. Le pari urbain est ici singulier : on est un peu plus loin de Paris, d'un côté l'aéroport du Bourget et de l'autre, de nombreux espaces verts à mettre en valeur, à reconnecter. Donc nous pensons que oui, nous pouvons créer un endroit très agréable à vivre, tout en respectant le Dugny d'aujourd'hui.*

*Tous ces enjeux sont extrêmement enthousiasmants, conclut Julie de Roujoux. Et il est vrai que le groupe Pichet, fort de ses métiers et de ses expertises, souhaite intervenir sur ces grands projets uniques, le Village olympique ou le Cluster des médias, pour s'engager aux côtés des villes sur du long terme... »*

[1] Appel à manifestation d'intérêt



Perspective à Bordeaux, immeuble de bureau à ossature bois.  
© Meero



La cage d'escalier de l'immeuble Perspective  
© Meero