

PITCH PROMOTION



Pitch Promotion est un groupe indépendant engagé dans le bureau, le résidentiel, la logistique, le commerce sur l'ensemble de la France. L'entreprise a développé une compétence et une sensibilité particulières en matière de restructuration et de valorisation patrimoniale dans Paris et les grandes métropoles.

Christian Terrassoux, son fondateur, et Thierry Dourdet, Directeur Bureaux et Valorisation immobilière reviennent sur l'importance stratégique de ce marché, ainsi que sur leurs principaux projets.

L'enjeu de la valorisation patrimoniale

M² Pouvez-vous resituer l'activité de valorisation d'actifs dans l'expérience de Pitch Promotion ?

Christian Terrassoux : Depuis sa création en 1989, Pitch Promotion affirme un développement soutenu sur différents marchés : bureaux, résidentiel, logistique-activités, commerces en centre-ville ou parcs d'activités... En réhabilitation d'immeubles plus précisément, nous détenons un savoir-faire de longue date que nous concentrons essentiellement sur des projets de centre-ville. Ce métier, intégrant éventuellement un changement d'affectation, a pris ces dernières années, une part croissante de notre activité. Nous avons réalisé nombre d'opérations aux profils et aux contextes extrêmement différents. Ainsi, nous



sommes intervenus sur des emplacements majeurs dans la capitale : Ambassade du Cameroun, ancien siège du journal Les Echos rue La Boétie, nouvelle Ecole du notariat, un IGH dans le quinzième arrondissement... Nous travaillons aussi dans les grandes métropoles régionales, comme à Toulouse, où nous avons entièrement réhabilité le bâtiment connu sous le nom de Grand Hôtel.

D'une manière plus générale, je voudrais souligner l'indépendance du Groupe, son esprit entrepreneurial, la réactivité et la souplesse d'une équipe à taille humaine proche de ses clients et partenaires. Un autre atout, qui n'est pas le moindre, est notre capacité à la prise de risque dans le montage financier. ...

M² Pour quelles raisons portez-vous une attention particulière aux opérations de valorisation ?

C. Terrassoux : Les besoins en modernisation du patrimoine sont considérables. Les actifs existants, non remis aux normes environnementales, ne satisfaisant pas aux standards sécuritaires ou d'accès aux personnes à mobilité réduite seront les perdants du match qui les oppose aux constructions neuves. Notre rôle est d'accompagner les investisseurs ou les utilisateurs dans cette mutation, en leur procurant les moyens de mettre leurs immeubles à niveau. Une large part du parc francilien n'est plus adaptée aux besoins des entreprises et ne répond pas aux nouvelles normes vertes d'économie durable. Un secteur parmi d'autres a retenu toute notre attention : les immeubles ERP du fait de la recherche croissante de la part d'utilisateurs (écoles, centres de formation, hôtels, résidences de services).



Amphithéâtre de l'Ecole Notariale de Paris

Christian Lefévre, président de la Chambre des Notaires de Paris :

“ Après avoir visité plusieurs sites avec différents opérateurs, nous avons été séduits par le projet proposé par Pitch Promotion dans l'emprise d'un ancien garage Renault des années 30. Grâce aux collaborateurs de Christian Terrassoux, nous avons pris conscience de ce que nous pouvions entreprendre dans ce bâtiment. Ces derniers ont pris particulièrement en considération notre cahier des charges. Nos équipes respectives ont travaillé en confiance et malgré certaines modifications “ lourdes ” en cours de chantier, les délais et les budgets ont été respectés dans le cadre d'une certification HQE. Aujourd'hui, pleinement opérationnelle, l'Ecole est la vitrine de l'enseignement notarial dont sont partenaires les instances régionales et nationale. ”

M² Quelles sont vos interventions en ERP ?

Thierry Dourdet : Les écoles, qui souhaitent rester ou s'implanter dans Paris, trouvent difficilement des locaux : les diverses certifications et l'obtention de la catégorie ERP rendent le parcours particulièrement difficile.



L'Ecole Supérieure du Notariat, à proximité de la gare de Lyon, est un exemple de notre savoir-faire en la matière. L'établissement, inauguré à l'automne 2011, a pris la place d'un garage, réunissant en un seul lieu les organismes régionaux de formation aux métiers du notariat. La superficie du bâtiment est de 4.500 m² utiles distribués sur six plateaux de 650 m² autour d'un patio ouvert toute hauteur, du 2^{ème} au 6^{ème} étage. La façade des années 1930 a été conservée et mise en valeur grâce à de grandes baies. Le bâtiment comprend deux amphithéâtres de 150 et 350 places, des salles de cours modulables, des laboratoires de langues, une bibliothèque, une cafétéria, des bureaux, des parkings... L'immeuble, climatisé, profite d'un débit d'air neuf par occupant de 25 m³/h et bénéficie de la certification HQE - bâtiment tertiaire - référentiel

2006 et d'une classification ERP type W-R. Près de 1 000 personnes peuvent y être accueillies simultanément. Pitch Promotion a travaillé, sur ce chantier, en étroite collaboration avec les services de la Ville de Paris et le futur utilisateur afin d'optimiser leur cahier des charges. L'immeuble a été livré cloisonné avec toutes les installations techniques et audiovisuelles.

Nous menons actuellement la rénovation d'un autre bâtiment ERP qui accueillait l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville, rue Rébeval dans le 19^{ème} arrondissement. Il sera destiné à l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris (EIVP). La restructuration de cet ensemble immobilier permettra à l'établissement de doubler sa surface en s'installant sur 4 000 m². La livraison est prévue fin 2012.

M² Sur quel mode opératoire travaillez-vous ?

T. Dourdet : Pitch Promotion dispose d'une véritable culture immobilière qui inclut clairement la prise de risque financier. Concrètement, nous nous por-

tons le plus souvent acquéreur de l'immeuble en l'état que nous réhabilitons et revendons en Vefa, ou une fois terminé. Nous pouvons également intervenir, selon les circonstances, en Contrat de Promotion Immobilière ou en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.

Les acquisitions sont effectuées « sec », sans aucune condition suspensive, sans permis de construire. Il nous revient alors de procéder au montage complet de l'opération, d'en élaborer le programme, d'instruire et d'obtenir



Tour Link Paris - Architecte : Cédric Vigneron

les autorisations nécessaires, de le présenter à des investisseurs et/ou utilisateurs, et d'en assurer le portage. Il nous arrive de recéder le bâti réhabilité au propriétaire initial. Cette méthode peut convenir notamment à des gestionnaires de Scpi dont la réglementation ne facilite pas ce type de travaux importants.



Rue Codet Paris - Architecte : Eric Chabeur



Rue Rebeval Paris - Architecte : Arnaud Goujon

M² Que faut-il maîtriser dans la valorisation d'un actif ?

T. Dourdet : La remise en service d'un bien adapté au marché exige de résoudre une équation comportant de multiples paramètres, parfois contradictoires qu'il faut impérativement concilier. Les coûts de construction et d'exploitation doivent, dans le même temps, être constamment maîtrisés. La multiplicité des contraintes administratives, techniques, juridiques, fiscales, plus complexes que dans le neuf, impose souvent l'étude de plusieurs scénarios. Attentifs aux nouveaux critères environnementaux, nous recherchons une double ou une triple certification pour délivrer à nos clients, dès aujourd'hui, les performances qu'exigeront les utilisateurs de demain. Certaines questions d'ordre énergétique doivent se résoudre par l'intérieur en raison de l'obligation de rester dans le gabarit d'origine.

Charles et du boulevard de Grenelle dans le 15^e arrondissement. A cette occasion, nous avons dû requalifier, en une seule propriété, les volumes de deux immeubles. Le bâtiment de 12 000 m², aujourd'hui entièrement loué, est dans le patrimoine d'Icade. Nous avons réalisé une première sur cette restructuration en réintroduisant, dans le programme défini avec l'investisseur, une certification HQE alors que le gros œuvre avait démarré ! Nous avons lancé, à l'été 2011, une restruc-

" Nous accompagnons les investisseurs dans la modernisation de leur patrimoine "

turation, Le Rossini, à l'angle du boulevard des Italiens et de la rue de la Chaussée d'Antin, en partenariat avec Inovalis. Les 8 000 m² de cet ensemble immobilier comprennent 3 600 m² de bureaux sur un socle de commerces composé d'un cinéma, d'une banque, d'une bijouterie, d'un restaurant et d'un magasin de prêt à porter... La complexité de cette restructuration

A Bagneux, en partenariat avec La Française AM, nous avons procédé à la requalification du site industriel Kodak en un parc high-tech « Green Square » de 11 000 m².

M² Avez-vous déjà effectué des changements d'affectation ?

T. Dourdet : Pitch Promotion vient d'effectuer une opération de ce type à Courbevoie, en restructurant un ancien siège social situé entre

le pont de Levallois et le parc de Béconles-Bruyères. Ce programme de 5 000 m² est l'œuvre d'un partenariat avec le Groupe Hoche. Il se décline en 55 appartements BBC, du studio au 6 pièces, dont quelques duplex. La majeure partie du programme a été commercialisée, en un temps record, par nos équipes en accession et une autre cédée à un organisme social de la Ville. Les difficultés de ce type d'opérations relèvent du technique bien-sûr, mais aussi de la dimension administrative et réglementaire. La place réservée au logement social a notamment nécessité une concertation avec la Ville.

Ces opérations devraient se multiplier en raison de la demande de logements. De plus, les foncières bénéficient, depuis le début de l'année 2012, d'un régime fiscal à taux réduit lors d'une cession de bureaux visant une transformation en logements.



Boulevard des Italiens Paris - Architecte : J.Jacques Ory



Courbevoie - Interfaces architecture

M² Pouvez-vous évoquer des opérations de tertiaire ?

T. Dourdet : Nous avons réhabilité l'ancien siège des Echos, rue La Boétie. Cet immeuble de 2 500 m² a été vendu à LaSalle Investment Management qui l'a recédé depuis. Nous avons aussi travaillé sur un IGH de 14 étages à l'angle de la rue Saint-

porte sur le fait que cet immeuble est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques et que les travaux se réalisent en site partiellement occupé. Cet ensemble livrable en 2013 sera alors le seul, sur le secteur de l'Opéra, à offrir des plateaux de 750 m² et à bénéficier d'une triple certification, Bream (Very Good), HQE et BBC.

M² Menez-vous d'autres programmes d'habitation ?

T. Dourdet : Notre activité de valorisation développe également des opérations de ventes par lots. Trois sont en cours dans la capitale : rue Pommard dans le 12^e, rue de la Reine Blanche dans le 13^e, avenue de la Grande Armée dans le 16^e. Nous avons rencontré,

en 2010 et 2011, un vif succès, boulevard Berthier, dans la commercialisation d'un immeuble comptant 44 lots. Nos équipes commerciales internes prennent en charge la vente tant auprès des locataires que des investisseurs. Notre structure d'administration de biens, Immobilière Lutèce, peut assurer également la gestion des copropriétés.

A Toulouse, notre agence régionale a livré une opération emblématique, "Grand Hôtel", témoignage du patrimoine architectural du XIXe siècle. Nous avons aménagé, dans ces locaux précédemment occupés par des services de l'Etat, 26 appartements en accession, 39 logements sociaux rétrocédés à l'office HLM Habitat Toulouse, 1 000 m² de bureaux cédés à un office notarial, 3 000 m² de commerces en rez-de-chaussée vendus à BNP Paribas Reim et loués aux enseignes Habitat et Hugo Boss. Les deux particularités de cette opération ont été :

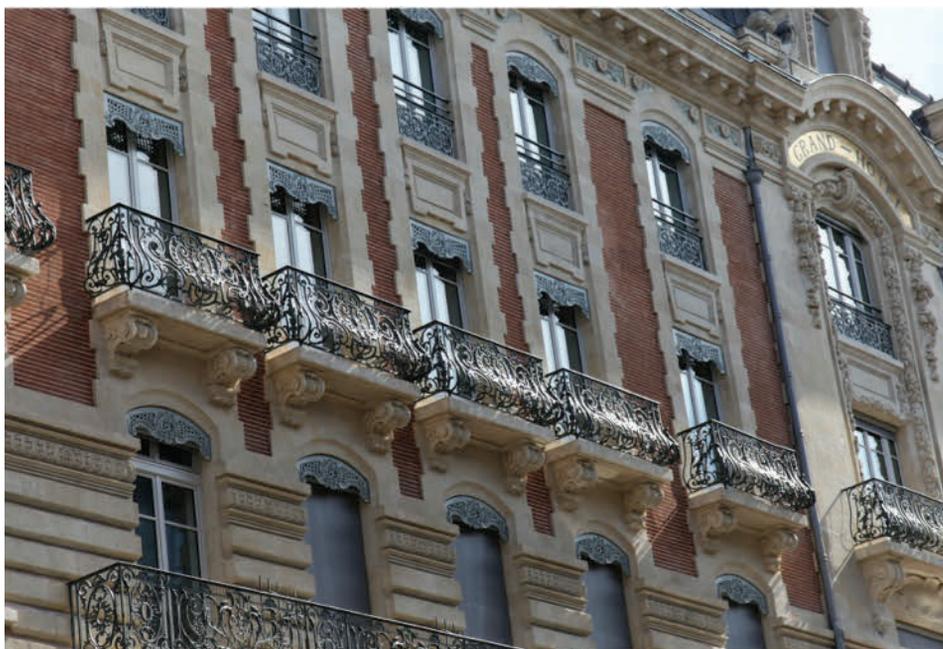
- de faire du « façadisme » dans le cadre de cette restructuration lourde,
- une cession à quatre types d'acquéreur : un institutionnel, un utilisateur, des particuliers en copropriété et un organisme social.

M² Paris connaît aussi un vieillissement de son parc hôtelier, travaillez-vous sur ce marché ?

T. Dourdet : Il existe, sur Paris, une forte demande d'hôtels de tailles et classifications différentes. Environ 3/4 du parc hôtelier est hors norme. Nous avons déjà rénové le Relais de la Malmaison à Rueil : 57 chambres et trois suites, agrémentées de nombreuses salles de réunion, d'un Spa, d'équipements sportifs (piscine, tennis) et d'une salle polyvalente de 250 m², dans un parc de deux hectares situé entre la Seine et le golf.

" L'un de nos atouts est la capacité à la prise de risque dans le montage financier "

Toujours sur ce marché, nous livrerons courant 2013, un établissement 4 étoiles de 76 chambres, rue Louis Codet, Paris 7^e. L'ensemble immobilier, acheté à la Foncière des Régions, a, en l'occurrence, un utilisateur, France Télécom qui reste présent pendant les travaux. Le permis de construire est aujourd'hui purgé.



Toulouse - Architecte : J.Jacques Ory



Boulevard Berthier Paris

M² Quels sont vos objectifs pour les prochaines années ?

C. Terrassoux : Nos équipes aiment la complexité des opérations de valorisation, leur caractère innovant et créatif. Nous sommes fiers de la confiance que nous accordent les institutionnels comme les utilisateurs et de l'esprit de concertation qui s'instaure, dans la durée, avec les représentants des collectivités. Nous allons bientôt travailler, dans Paris, sur une nouvelle rénovation d'un IGH, en site occupé, venant ainsi compléter notre " palette d'expériences ".

Nous allons renforcer, en régions, le développement de cette activité, en nous appuyant sur nos cinq agences situées à

PITCH PROMOTION

Dirigeants

Président-directeur général :
Christian Terrassoux

Directeur bureaux et valorisation immobilière :
Thierry Dourdet
tdourdet@pitchpromotion.fr

Agences

- Aix en Provence : 75 rue Denis Papin
13857 Aix-en-Provence Cedex 3
Tél : 04 42 90 78 78 - Responsable : Nicolas Gex
- Bordeaux : 21 avenue de Pythagore
33700 Merignac - Tél : 05 56 51 92 15
Responsable : Marie-Thérèse Piechaud
- Lyon : 45 rue Charles de Gaulle
Cité Internationale - 69462 Lyon Cedex 06
Tél : 04 78 93 10 30 - Responsable : Johan Paul
- Nice : 1080 route des Dolines
BP 90135 - 06903 Sophia Antipolis
Tél : 04 92 88 84 00
Responsable : Franck Chantereau
- Toulouse : 75 rue Saint Jean
31130 Balma - Tél : 05 62 47 34 44
Responsable : Bruno Sauliere

Aix-en-Provence, Bordeaux, Lyon, Nice et Toulouse. Le secteur multiforme de la réhabilitation est porteur. Il correspond à un réel besoin et nécessite une solide expérience de problématiques extrêmement variées. La valorisation constitue, pour Pitch Promotion, un challenge sans cesse renouvelé. ■

Construire l'avenir ensemble®

6 rue de Penthièvre - 75008 Paris
Tél. : +33 (0) 1 42 68 33 33 - Fax : +33 (0) 1 42 68 33 30
www.pitchpromotion.fr