

GROUPE PICHET — FONCIÈRE DES RÉGIONS

LES GROUES-PÔLE GARE

PHASE 3



**PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE
DU PROJET**

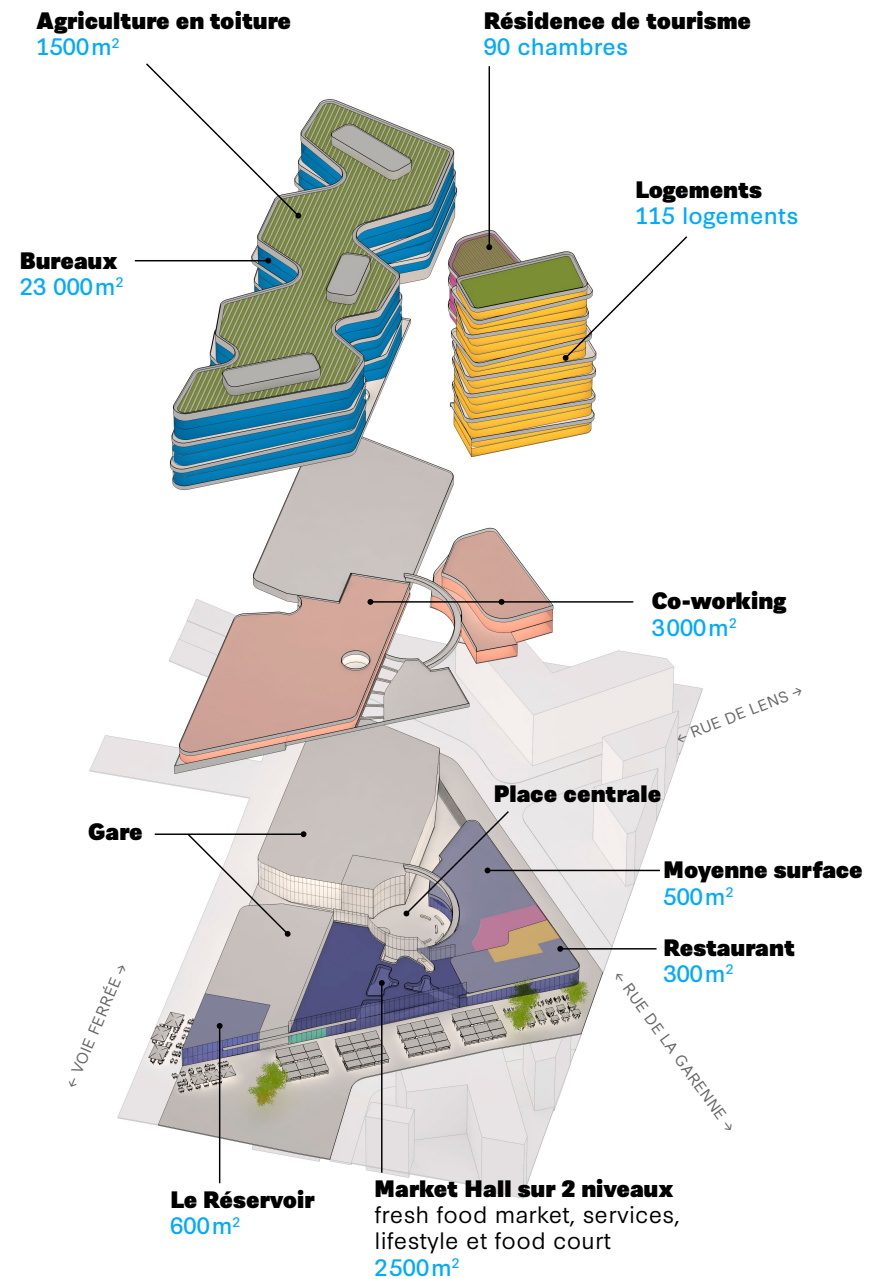
Un projet extraordinaire

Inventer le 11^e quartier de Nanterre, aux portes du quartier d'affaires européen de La Défense et au pied du Grand Paris est un projet unique, visible, attendu. Ce sera notre plus belle référence...



Ambition extraordinaire

Faire du quartier des Groues un exemple pour la métropole parisienne et pour toutes les métropoles du monde: le laboratoire de la ville de demain.



Une mobilisation hors normes

- Deux maîtres d'ouvrage solides
- Dix concepteurs experts
- Six opérateurs pionniers

Deux maîtres d'ouvrage solides

Groupe pichet

Promoteur mandataire

- 30 ans d'expérience de la conception à la gestion de biens immobiliers
- La passion du bien vivre et l'accompagnement personnalisé

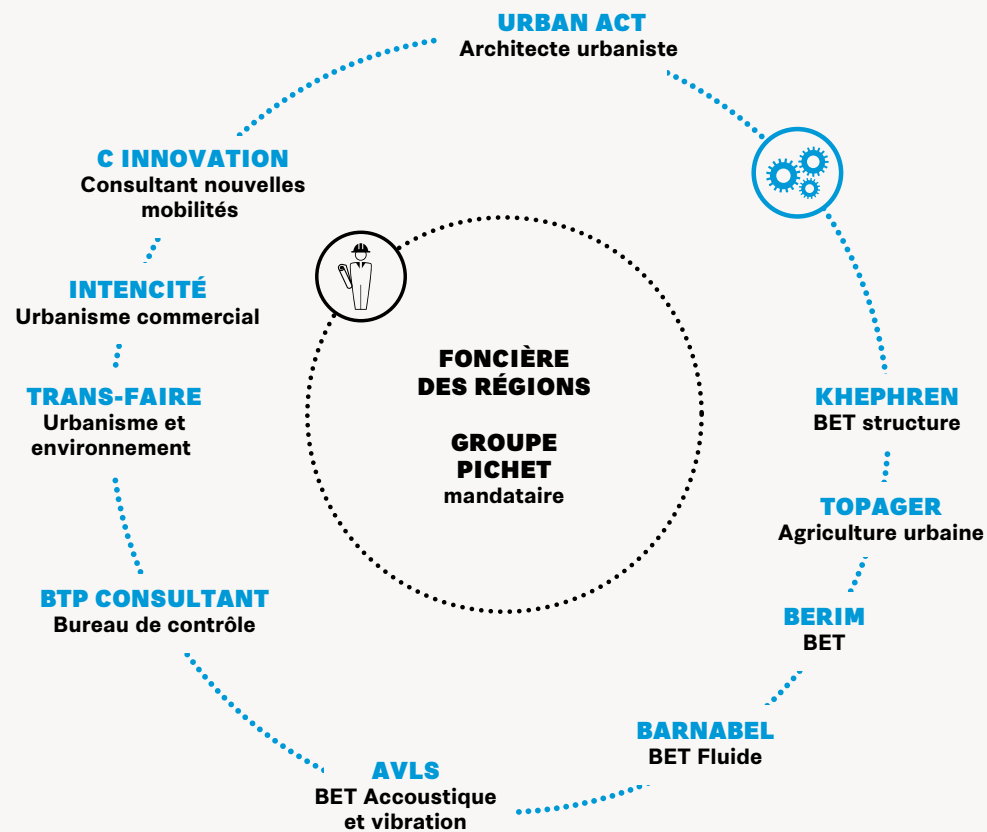
Foncière des Régions

Investisseur et co-promoteur

- 4^e foncière d'Europe avec 19 Mds€ de patrimoine
- Une culture partenariale et une expertise 360°



Dix concepteurs experts: pour un projet attractif et réaliste



Six opérateurs pionniers: pour un projet effervescent et solidaire



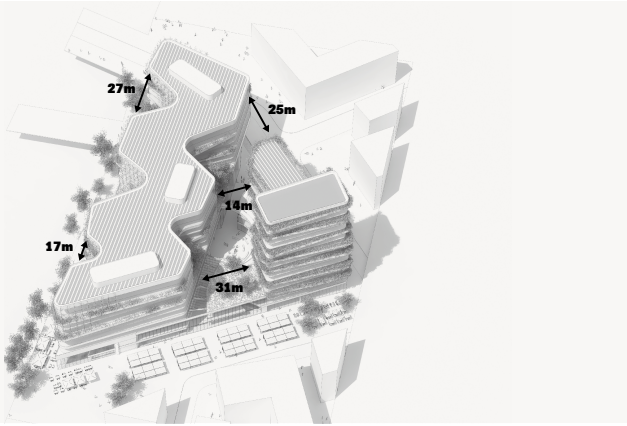
Des partis pris forts

10 engagements d'innovation à tous les niveaux et à tous les temps du projet pour faire du Pôle Gare un quartier désirable.

La densité raisonnée

39 800 m² pour 45 000 m² potentiellement développables

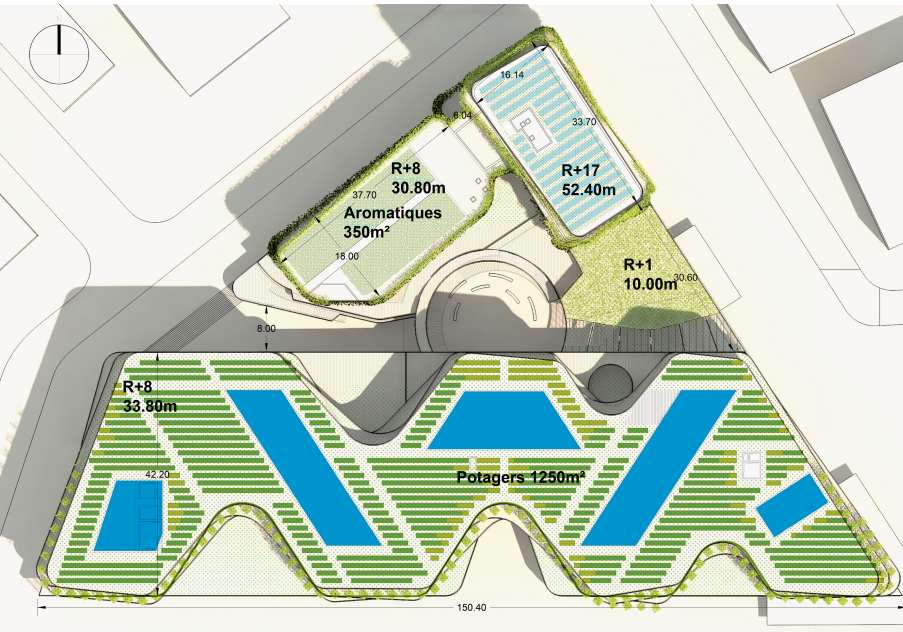
- + d'espace public
- Une rue intérieure à ciel ouvert qui irrigue le quartier reliant la place des Groues à la rue de Lens par un passage ouvert au public
- Une place centrale lumineuse en spirale pour se retrouver



Un modèle d'agriculture urbaine

Un projet d'agriculture urbaine de plus de 1500m² viable et autonome en Île-de-France

- Légumes rares sur les toits des bureaux
- Plantes aromatiques au-dessus de la résidence de tourisme
- Houblonnière en fleurs sur les façades exposées Sud



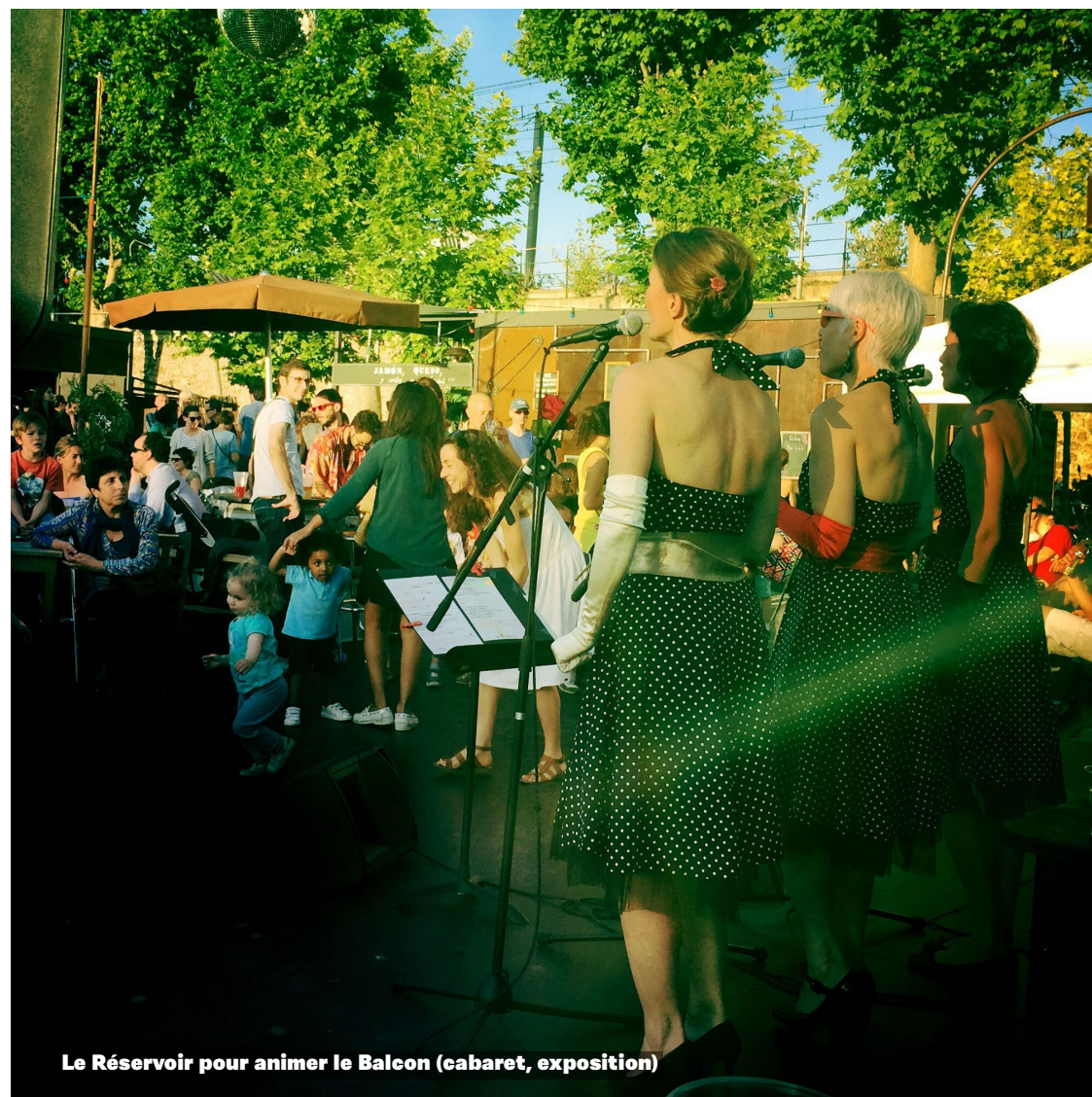
Donner envie de vivre ici

115 logements connectés en accession et en location pour les Nanterriens

- Priorité aux habitants et aux usagers du quartier
- Commercialisation dès la concertation au cabaret Le Réservoir
- Accompagnement de la réservation à l'emménagement et au-delà



Projet gare connexe, Issy-les-Moulineaux, proposition du Groupe Pichet



Le Réservoir pour animer le Balcon (cabaret, exposition)

Partager la ville

1/2

Des logements en colocation pour des jeunes actifs et étudiants

- Gestion par le spécialiste GNC
- Tous les ingrédients de la colocation qui marche
- Animation par un community manager



Le « 29 » colocation écoresponsable, GNC, lauréat Réinventer Paris

Partager la ville

2/2

Une résidence de tourisme de 90 chambres transformables à l'infini.

- Du dortoir minimaliste à la suite équipée, l'hybridation en voyage
- Des backpackers aux cadres supérieurs et chercheurs à l'Université
- Exploitée par le Groupe Pichet



Destination Hostel, Lisbonne

Bureaux : l'hybridation et le service

3 000 m² de co-working et + de 23 000 m² de bureaux flexibles
exploités par Foncière des Régions

- Pour mélanger travailleurs indépendants, universitaires, stagiaires, petites et grandes entreprises
- Pour faciliter les parcours entrepreneuriaux à Nanterre
- Pour coller durablement aux nouvelles façons de travailler



Siège LinkedIn de Milan, immeuble Foncière des Régions



Commerces : un lieu de destination

- Un Market Hall de 2500m² comme à Rotterdam
- Quatre univers: fresh food market, services, lifestyle et food court
- Un concept mobile évolutif
- Un pôle d'attraction à l'échelle métropolitaine relié au marché de la place des Groues



Market Hall, Rotterdam

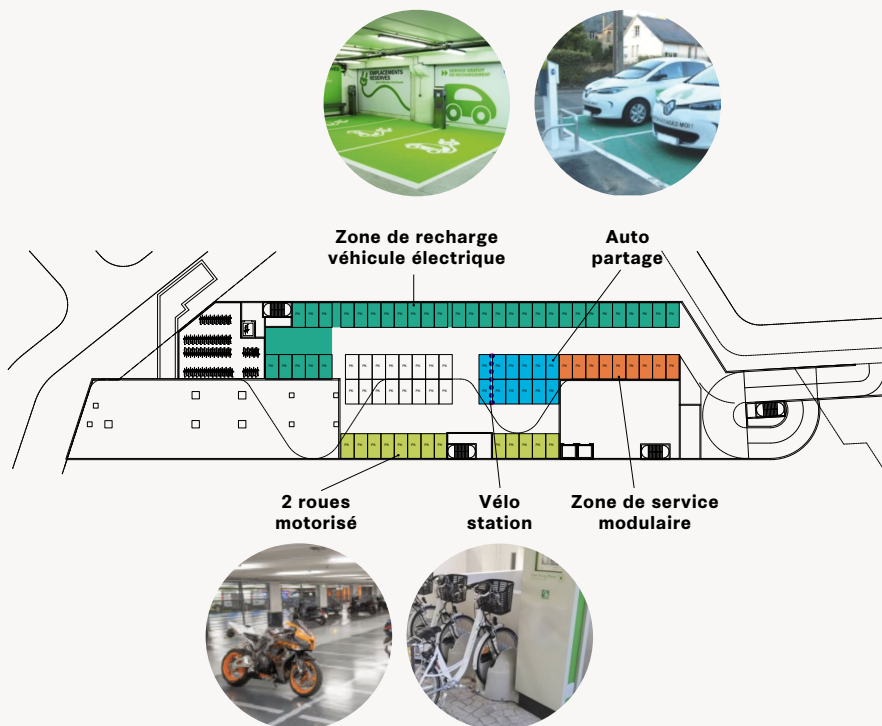


Projet : la place centrale et le Market Hall

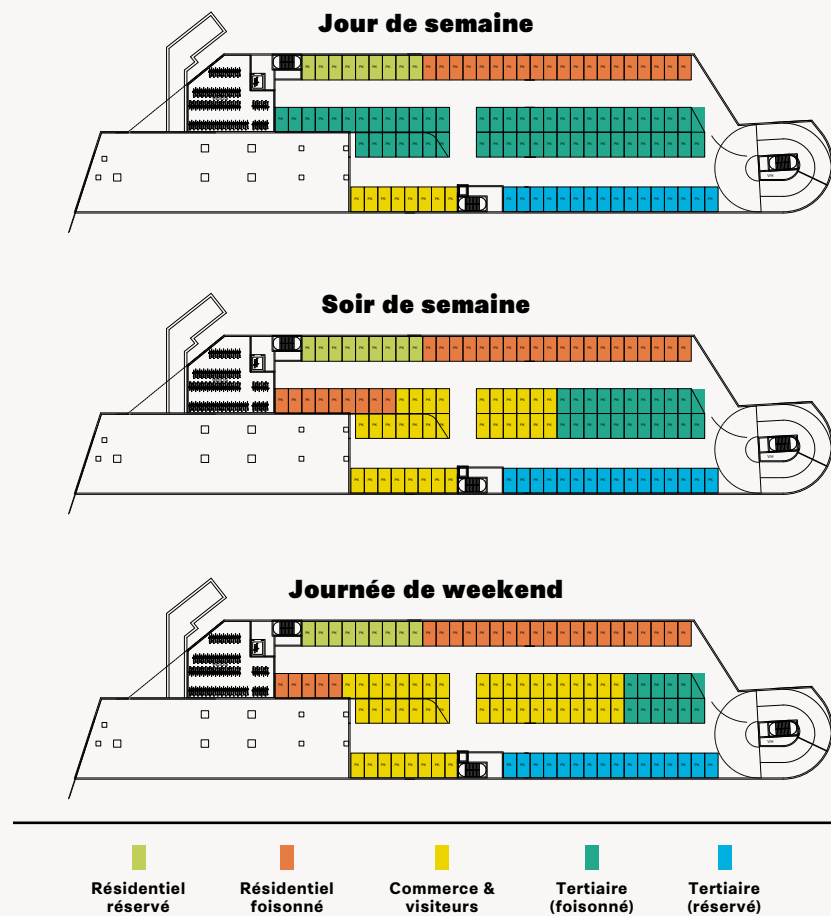
Tout pour préférer les modes doux

- Un parking ouvert au public de 190 places sur 2 niveaux, propriété de Foncière des Régions, objectif 100 % foisonné
- Des solutions d'auto partage et de vélo partage
 - Stationnement deux-roues sécurisé et places dédiées aux covoitureurs
 - Une maison des temps et des mobilités pour simplifier Nanterre et le Grand Paris

R-1



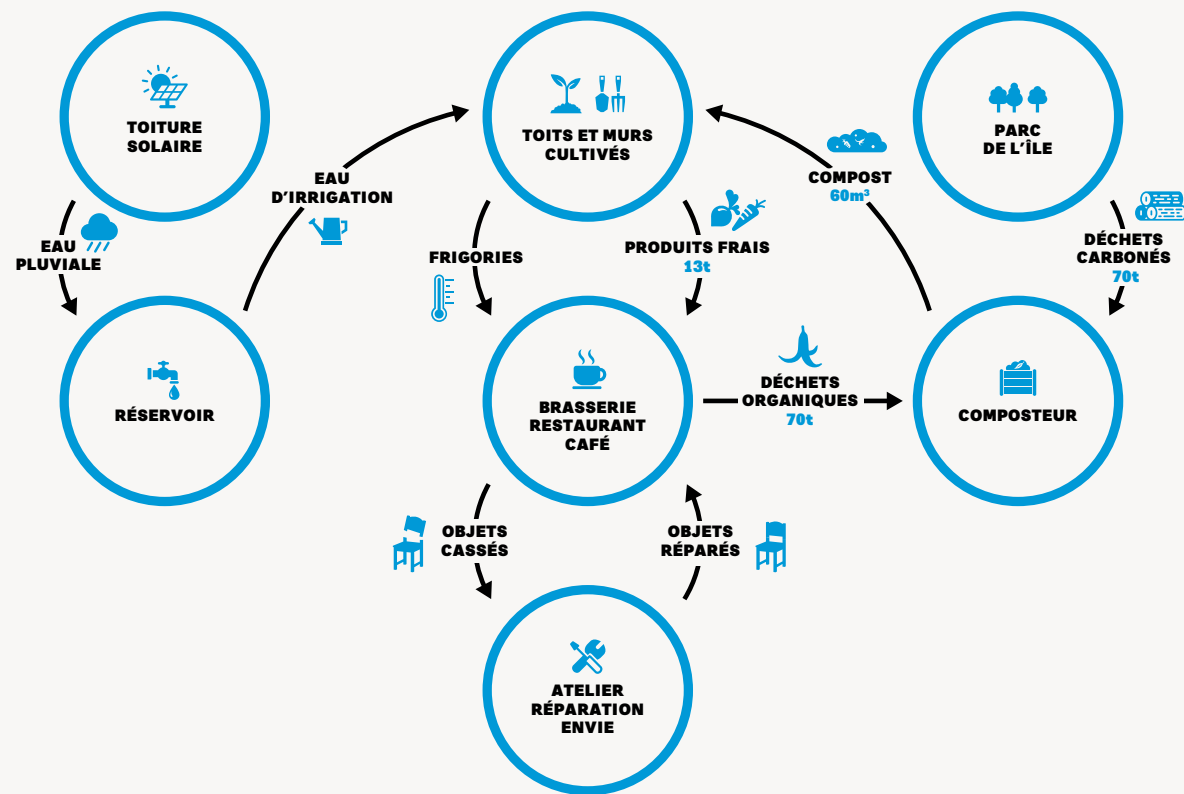
R-2



Pour mieux vivre ensemble

Place aux acteurs de l'économie sociale et solidaire

- Le laboratoire de l'économie circulaire ENVIE
- Des jardiniers en insertion pour faire tourner l'agriculture urbaine
- Une conciergerie solidaire



Projet : un site productif, une économie circulaire

La communauté des Fabriqueurs

Un processus de co-conception structurant avec les habitants et les usagers du Pôle Gare

- Dans la lignée du dialogue engagé par l'Epadesa
- Pour valider les choix de la préfiguration au projet final
- Pour créer une communauté habitante



INNOVATION 10

Un modèle pérenne

Nous investissons dans Nanterre pour longtemps.

- Nous resterons propriétaire des bureaux, des commerces, de la résidence de tourisme et du parking
- Nous les ferons évoluer au rythme des nouveaux usages
- Nous exploiterons les bureaux, la résidence de tourisme, la place centrale et le parking



Mais aussi...

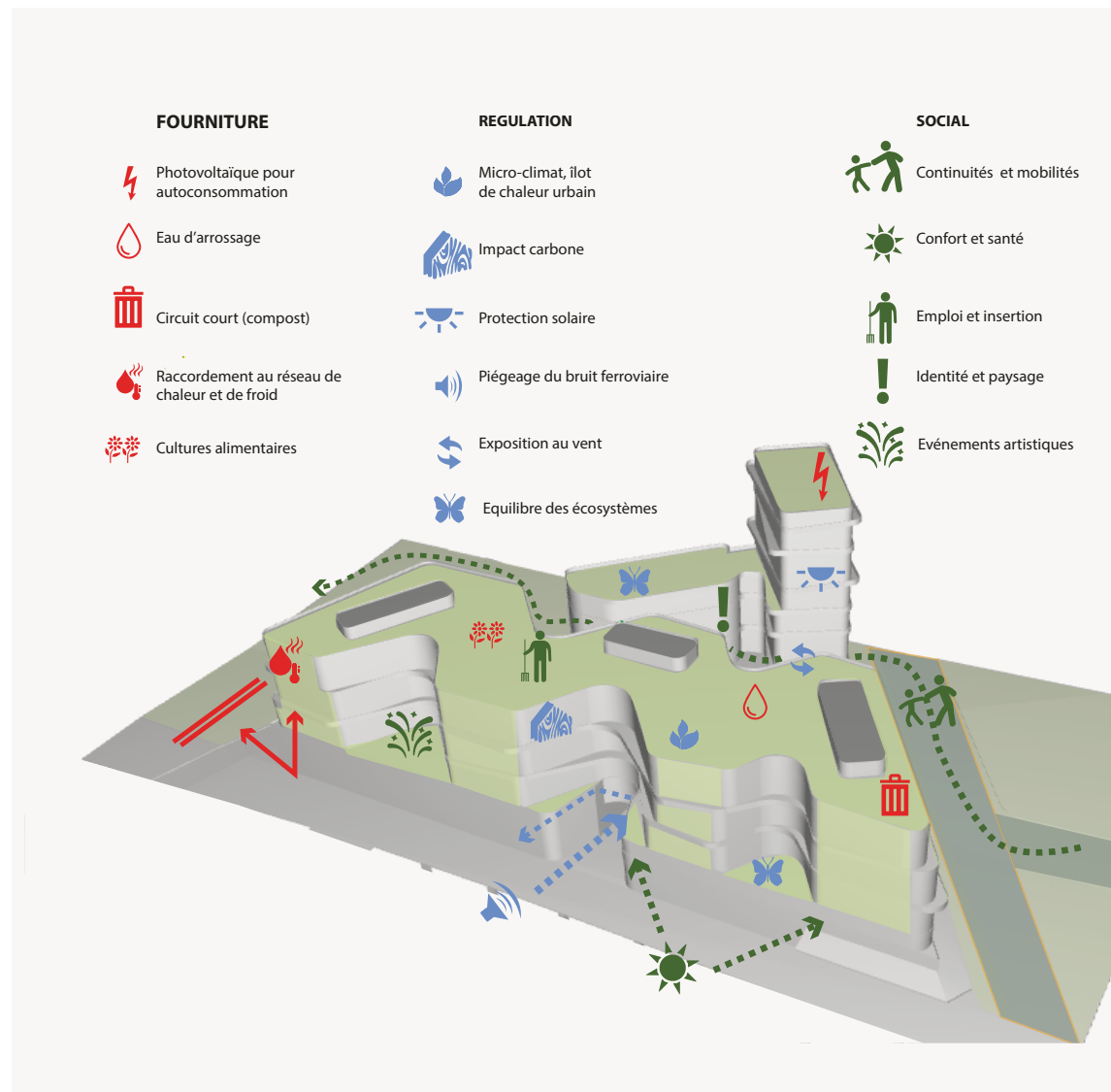
DÉVELOPPEMENT DURABLE

Une ambition d'exemplarité

- Hybridation, Vitalité, Solidarité
- Niveau Excellent pour les certifications HQE et BREEAM, labélisation biodiversité
- Des indicateurs co-définis et co-suivis: zéro logement mono-orienté Nord, 100% des logements dotés d'espaces extérieurs, etc...
- Bureaux en structure bois, panneaux photovoltaïques



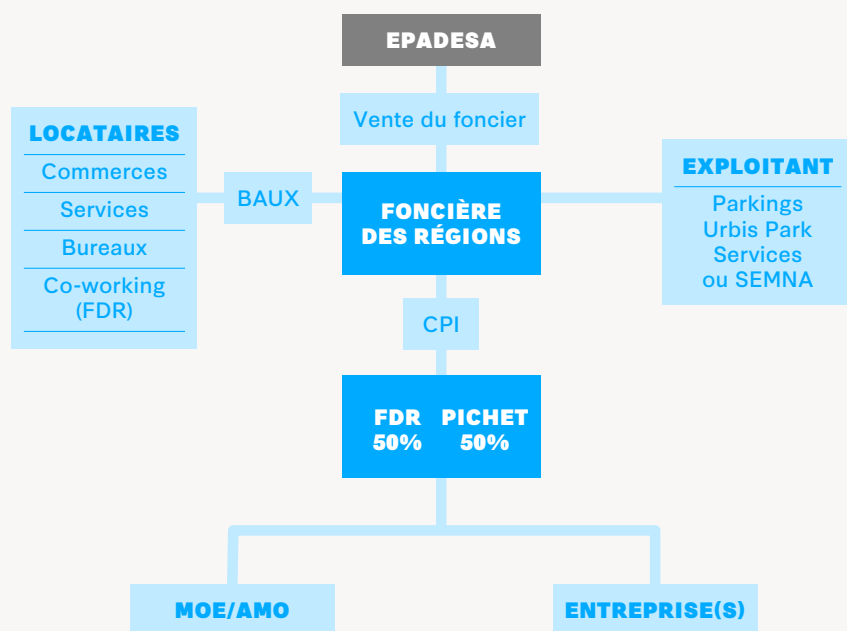
Centre culturel et hôtel en bois, Skellefteå, Suède



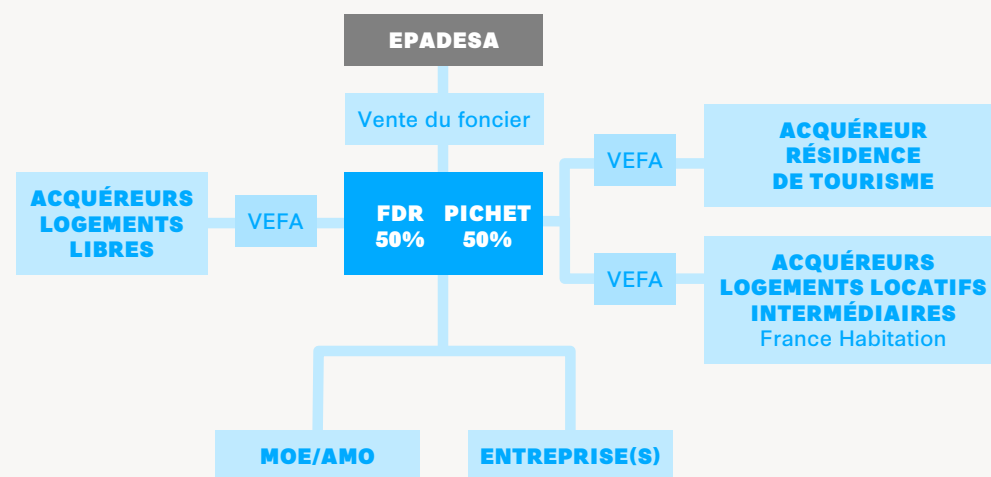
MONTAGE

Une offre performante

Bureaux, Commerces et Parkings



Logements



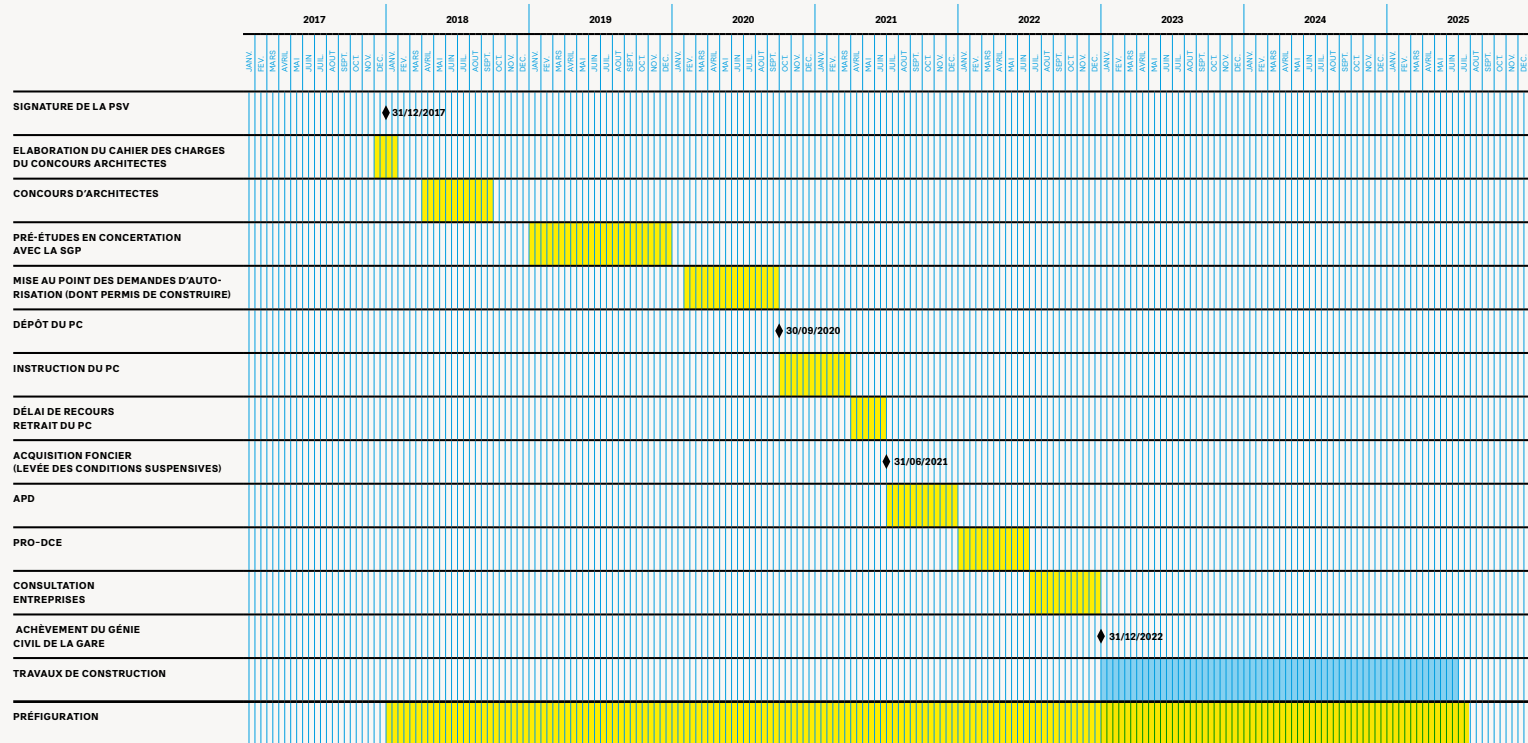
Faire quartier sans attendre

- Une préfiguration inspirante
- Une concertation mobilisatrice
- Un chantier animé



Avec la Fabrique du futur pour installer:
→ Un laboratoire Envie
→ Notre maison du projet

Avec la COOP des Groues pour déployer sans attendre le Réservoir



Co-construit

Vertueux

Vivement le Pôle Gare !

Entre le «déjà là» et le «jamais vu»,
un nouveau récit...

Généreux

Festif

Hybride

Évolutif

Contemporain

Nanterrien