Pour ses 30 ans, PLH veut peser à Pau

Pierre Lahillonne, dont la société PLH Conseil fête ses 30 ans, retrace son parcours dans la promotion commerciale et immobilière qu'il réoriente vers Pau.



Le projet mixte du Trinquet, avenue Didier-Daurat, va s'étendre au Nord pour agrandir la partie médicale et paramédicale. PLH - Visuel à finaliser

Un sacré personnage que ce promoteur, passé par le journalisme et la politique, qui a gardé ses racines à Pau tout en faisant ses affaires au loin. Pierre Lahillonne travaille d'abord pour de grands groupes de l'immobilier commercial, au début des années 90. Il crée en 1996, avec son associée de toujours, sa femme Fabienne, PLH Communication, qui deviendra PLH Conseil. Parmi ses projets les plus importants, Quartier Libre à Lescar, inauguré pour l'Immobilière Casino en 2001.

Le logement par hasard

Le logement est venu par « hasard », confie le Lonsois. « Là où je développais des centres commerciaux, j'avais une relation proche avec les maires. Quand ils avaient des projets immobiliers, je positionnais des amis ». Il y a 18-19 ans, se souvient-il, une promesse de vente traîne et le maire de Plaisance-du-Touch, près de Toulouse, le pousse à construire lui-même 60 logements.

« Mes potes me prenaient pour un fou », rigole le promoteur, car les rendements sont loin d'être les mêmes. « Dans cette commune, j'ai dû bâtir 450 logements ! »

Et il en a fait bien d'autres dans le secteur, où il a 70 % de son activité. « Ce n'est pas un pari facile parce que la Ville de Toulouse et sa métropole ont toujours été, en France, le moteur des nouveaux produits de défiscalisation, et il y a un nombre de promoteurs important. C'est difficile de se faire une place. Quand j'y dépose un dossier, PLH conseil tout le monde s'en fout, mais s'il est bon, on nous accompagnera ».

Le Béarnais pur jus n'use pas du sous-entendu pour regretter de ne jamais avoir remporté une consultation publique sur l'agglo paloise. Notamment en 2025, pour le premier lot du quartier des Rives du Gave : « J'ai répondu avec Fayat Promotion, qui n'est pas moins que le 4e opérateur de BTP français. Avec les contraintes architecturales imposées, nous considérions qu'il n'y avait pas d'équilibre économique du projet. Notre proposition a été écartée », déplore Pierre Lahillonne sans baisser les bras. « Je continuerai à répondre à tout ».

On l'a donc peu vu travailler à Pau, même si toutes ses sociétés y sont domiciliées. « Peut-être que mon ADN, mon image, pour ne pas dire ma grande gueule ne me permettaient pas d'avoir un accueil transcendant », confesse l'ancien socialiste qui sait ce qu'il doit à ses réseaux. « J'ai croisé des gens qui ont été des accélérateurs de vie dans ma carrière. Sans eux, je n'aurais pas bâti ce que j'ai bâti aujourd'hui ».

Un gros trou en 2022

En 2019, il sort un projet immobilier à Pau, proche d'Hélioparc : le Fokus compte 144 chambres étudiantes et 17 logements sociaux. En parallèle, il est sur la reprise de l'ancienne friche du CNPC à Lescar depuis 2018. Cette fois, du 100 % commercial, dont il a livré la coque cette fin avril, pour les futurs magasins Intersport et Lidl.

Entre-temps, la crise a fait du mal. « J'avais 12 collaborateurs, aujourd'hui beaucoup moins, simplifie le promoteur. 2022 a été une année compliquée et j'ai tout externalisé. Le désavantage d'un groupe 100 % familial, c'est que tout repose sur nous, on n'a pas une banque derrière. Alors j'ai repris la main sur le développement, j'assume la direction générale du groupe, je vais chercher les dossiers et je suis tous les chantiers, comme il y a 30 ans. Ça a été une des clés : on s'est regonflé, c'est un gros investissement mais on en perçoit les fruits ».

Le sexagénaire décrit « un secteur en souffrance. On a la plus faible production de logements neufs depuis 25 ans ! », et il n'est pas tendre avec les choix du président de la République qu'il juge « hors sol par rapport à notre activité. Emmanuel Macron a mis l'immobilier et le BTP par terre. Quand ce financier a dit "l'immobilier est une rente", c'était terminé. Il a détricoté tout ce qui permettait d'être le poumon de notre activité et on est dans le dur depuis 4 ans. Le secteur du logement en France est une bombe à retardement. »



Pierre Lahillonne lors de la pose de la première pierre de l'ex-CNPC. N.S.

Des idées pour durer

S'il tire son épingle du jeu, c'est, dit-il, parce qu'il ne s'arrête pas au logement. La transformation du Trinquet, avenue Dider-Daurat à Pau, en est « le bon exemple », avec du logement social, du logement libre, du médical, de la restauration et du sportif. « Ce n'est pas le dossier le plus facile, mais il est le symbole de ce vers quoi les promoteurs doivent tendre pour s'en sortir. On ne peut pas toujours nous plaindre de ne pas avoir des dispositifs d'accompagnement de défiscalisation. Il faut qu'on soit capable de nous renouveler et d'amener un certain nombre de solutions, comme la diversité des produits ».

Ce qui ne l'empêche pas d'invoquer une simplification des autorisations urbanistiques, l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones (il critique le Zéro artificialisation nette : « Ce n'est pas en densifiant les dents creuses qu'on va loger les gens ! »), des dispositifs d'accompagnement pour les primo-accédants qui n'arrivent plus à acheter. Il demande enfin à l'Agglo de relever les seuils de coût de construction pour produire du logement social en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement).

Les projets de PLH dans les cartons

Le projet de PLH Conseil sur le Trinquet a déjà démarré mais il va s'agrandir, en raison d'une demande plus forte que prévu des paramédicaux. Deux maisons voisines du terrain ont été acquises pour créer une extension qui doit encore avoir l'accord du service de l'urbanisme. Pas loin mais à Lons, Pierre Lahillonne planche sur un projet immobilier avec Domofrance, avenue des Martyrs-du-Pont-Long, sur l'ancien restaurant Le Fer à Cheval. Là encore un programme mixte : « On pourrait créer un pôle d'activité ou d'attractivité en relation avec ce qui se passe sur l'hippodrome », suggère le promoteur qui compte présenter un dossier ficelé à la commune au deuxième semestre.

Autre projet dans les cartons à Lons, la restructuration du Lidl (celui qui va s'installer sur l'ancienne friche du CNPC), proche de la route de Bayonne. PLH est en réflexion avec la commune pour ce terrain dont la destination purement commerciale pourrait être modifiée. L'Agglo plancherait en effet sur une restructuration de cette entrée de ville.

On devrait donc voir le groupe plus présent localement. Le promoteur souhaite réduire son activité à Toulouse autour de 50 et 60 %. Objectif : monter à 30 % sur Pau et son agglo et 20 % sur la Côte basque et les Landes. « Des opportunités se présentent aujourd'hui et j'ai envie de voir aboutir des dossiers sur mon territoire. »

