



ALTAREA COGEDIM au MAPIC 2010 (Stand 20.02) : ALTAREA COGEDIM DONNE UNE NOUVELLE DIMENSION A SON ACTIVITE COMMERCE

ALTAREA COGEDIM, foncière spécialisée en centres commerciaux et opérateur multiproduit, présente au MAPIC 2010, ses projets en cours de développement et de commercialisation pour un total de 382 200 m² GLA de commerce. Le Groupe poursuit son développement de façon maîtrisée tant sur des projets de taille significative que sur des restructurations et extensions de son patrimoine. Au 30 juin, le patrimoine de centres commerciaux en exploitation représentait 691 796 m² GLA pour une valeur de 2,6 Mds d'euros.

Progression des loyers et forte amélioration des indicateurs d'activité des centres commerciaux

Sur les 9 premiers mois de l'année 2010, ALTAREA COGEDIM observe une amélioration de ses indicateurs opérationnels de son activité de centres commerciaux:

- **Les revenus locatifs progressent de +5,3% à 121,6 M€ tirés par la mise en service d'actifs. Depuis le début de l'année 2010, près de 100 000 m² GLA ont été livrés en France (Okabe au Kremlin-Bicêtre en mars, Family Village Limoges en septembre) et en Italie (Le Due Torri, en Lombardie, en avril) représentant ensemble 23,5 M€ de loyers année pleine. Le taux de commercialisation sur ces actifs était de 95%.**
- **Le chiffre d'affaires des enseignes affiche une reprise marquée de 3,3% par rapport à 2009. Tous les formats de commerce sont concernés mais les retail parks confirment le dynamisme affiché depuis plusieurs trimestres avec une progression de +7,2%.** La performance des retail parks s'inscrit dans un contexte où la compétitivité prix est devenue le critère déterminant pour le consommateur. Les retail parks profitent ainsi pleinement de leur positionnement « mass market » tout en proposant, avec le concept de Family Village, un environnement architectural et végétalisé associé à un confort d'achat pour toute la famille.
- La conjonction du chiffre d'affaires en hausse et des loyers à périmètre constant en légère baisse (-2,7%) contribue à **diminuer le taux d'effort des locataires qui retrouve quasiment son niveau d'avant crise à 9,0%** (contre 9,5% au titre de l'année 2009).

Un développement maîtrisé

ALTAREA COGEDIM poursuit son développement de façon dynamique et sécurisée, en privilégiant trois axes :

1) Le développement de projets de taille significative

- **Centre commercial régional Villeneuve-la-Garenne (92) (ouverture fin 2013).** Situé à l'intersection de l'A86 et des quais de Seine, dans les Hauts-de-Seine, ce centre propose 86 000 m² SHON dédiés au shopping : 1 hyper Carrefour de 22 000 m² GLA dont 12 000 m² de vente, 12 moyennes surfaces mode, beauté, multimédia, sport, décoration, 150 boutiques et restaurants, et 3 000 places de parking gratuit sur 3 niveaux. Ce projet est autorisé (PC, CDEC).
- **CAP 3000.** Altarea Cogedim, en partenariat avec ABP et PREDICA, filiale du Crédit Agricole Assurances, a acquis le 30 juin 2010 le centre commercial régional Cap 3000, situé à Saint-Laurent du Var. Placé au 8ème rang parmi les plus importants centres commerciaux français, CAP 3000 est un centre commercial « core » de 65 000 m² GLA qui présente un rendement par m² de boutique supérieur à 11 000 €/m²/an. En raison de son emplacement exceptionnel au sein d'une zone de chalandise dont il est incontestablement l'un des centres leaders, CAP 3000 propose une offre commerciale attractive avec des enseignes nationales et internationales autour des Galeries Lafayette, du Lafayette Gourmet et d'Apple Store. Il constitue un actif majeur du Groupe.

D'autres projets se poursuivent, dont :

- **Ponte Parodi à Gênes (ouverture 2014).** L'Italie dispose d'un patrimoine de 6 centres commerciaux en activité. ALTAREA Italia, outre ses activités de gestion locative et de recommercialisation, poursuit son développement avec notamment le projet de Ponte Parodi, à Gênes. Cet ensemble de 36 900 m² GLA, situé entre ville et port, lauréat d'un concours international, organise la rencontre entre les univers du commerce, des loisirs et de la détente. Son ouverture est prévue en 2014.

2) Le renforcement de l'activité d'asset management

ALTAREA COGEDIM a renforcé le développement de son activité d'Asset Management. Propriétaire de 66 actifs commerciaux, ALTAREA COGEDIM a toujours engagé une politique de valorisation de son patrimoine pour prévenir les risques d'obsolescence et garantir une rentabilité optimale de ses actifs. En 2009, l'activité d'asset management s'est structurée avec la création d'une direction de la valorisation. La mise aux normes environnementales des actifs sous l'impulsion du Grenelle de l'environnement ouvre de nouvelles perspectives de développement avec des projets de restructuration-extension pour compte propre et pour compte de tiers.

A partir 2010, près de 90 000 m² GLA seront développés, en extensions et restructurations, pour renforcer l'offre des centres commerciaux en patrimoine. Parmi ceux-ci :

- **Jas de Bouffan à Aix-en-Provence.** Cet espace commercial périurbain de 13 540 m², dont un hypermarché Géant Casino de 10.800 m² est situé dans le quartier Jas de Bouffan d'Aix en Provence. Une extension de 5.300 m² GLA, développée à 50% avec l'Immobilière Groupe Casino est prévue d'ici à octobre 2012. Elle comprendra également un parking de 1600 places dont un parking en silo.
- **Espace Gramont à Toulouse.** Ce centre, stratégiquement situé au nord-est de Toulouse, sur l'une des principales « portes d'entrée » de la ville et au débouché de la ligne A du métro, comprend actuellement un hypermarché Auchan (plus de 13 000 m²) et une galerie (9 000 m²). L'extension permettra de développer 7 100 m² de commerces supplémentaires avec un parking de 2700 places. A terme, l'Espace Gramont disposera d'une surface de vente de 29 131 m², répartie de manière égale entre galerie (14 149 m²) et hypermarché Auchan (14 982 m²). La livraison est prévue fin 2012.

Parallèlement, ALTAREA COGEDIM poursuit sa politique d'arbitrages sur certains actifs. Ont déjà été cédés : le centre commercial de centre-ville Toulouse Saint-Georges et l'ensemble immobilier du 39-41 avenue de Wagram, à Paris, comprenant un hôtel Marriott 5 étoiles de 118 chambres et suite, la salle Wagram entièrement restaurée, trois magasins dédiés à la décoration de la maison.

3) Le développement du concept de Family Village

Ce concept allie sélectivité de l'emplacement, qualité architecturale, prix de revient compétitifs et loyers compatibles avec des enseignes « mass market ». Plusieurs projets sont à l'étude dont l'extension du Family Village d'Aubergenville et l'extension du Family Village Les Hunaudières, Ruaudin 2.

2 ouvertures en 2011

- **Espace Saint-Christophe à Tourcoing (ouverture 1^{er} semestre 2011).** Centre commercial de centre-ville, l'Espace Saint-Christophe (13 100 m² GLA) comportera un Auchan City, nouveau concept, un multiplex de 5 salles (650 fauteuils) et une trentaine de boutiques. Sa situation exceptionnelle bénéficie, outre d'un parking de 770 places en superstructure, des transports en commun de l'agglomération (tramway, métro), au pied du projet.
- **La Cour des Capucins à Thionville (ouverture 1^{er} trimestre 2011).** Cet ensemble commercial de centre-ville de 7 900 m² GLA sera complété par un hôtel 3*, un programme d'une centaine de logements et un immeuble de bureaux de 950 m² SHON. Le centre comprendra notamment Carrefour Market et l'Espace Culturel Leclerc. L'ouverture du centre commercial et du parking public est prévue pour le printemps 2011 et la fin de tous les travaux de la ZAC La Cour des Capucins - Logements et Hôtel - pour l'automne 2011.

La poursuite d'une démarche de développement durable

Dans le cadre de sa stratégie de développement durable baptisée « Altagreen », ALTAREA COGEDIM s'est engagé dans une démarche de progrès, notamment pour accroître la performance environnementale de ses centres commerciaux. **ALTAREA COGEDIM a ouvert, en 2010, le premier centre commercial certifié HQE®, Okabé au Kremlin-Bicêtre, et signé 82 baux verts.**

L'ensemble des projets du Groupe fera l'objet d'une double certification NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE® et BREEAM.

Contacts presse :

Nathalie BARDIN
Directrice de la Communication Groupe
T : +33 1 56 26 25 36 / 06 85 26 15 29
bardin.n@altarea.com

Valérie JARDAT
Agence Côté Jardat
T : + 33 1 41 05 94 10 / 06 12 05 18 35
valerie.jardat@cote-jardat.fr