

Dossier de presse

**ALTAREA COGEDIM ET ORION POSENT LA PREMIERE PIERRE DU FUTUR  
CENTRE COMMERCIAL REGIONAL DE VILLENEUVE-LA-GARENNE (92)**



3 mai 2011





## **ALTAREA COGEDIM ET ORION POSENT LA PREMIERE PIERRE DU FUTUR CENTRE COMMERCIAL REGIONAL DE VILLENEUVE-LA-GARENNE**

Le 3 mai, Alain-Bernard Boulanger, Maire de Villeneuve-la-Garenne, Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim et Aref Lahham, Président Fondateur d'Orion Capital Managers ont posé la première pierre du futur centre commercial régional de Villeneuve-la-Garenne, dans les Hauts-de-Seine.

Avec ses 86 000 m<sup>2</sup> Shon, il s'agit du plus grand projet de centre commercial neuf en développement en Ile-de-France. Il comprendra un hypermarché Carrefour de 22 000 m<sup>2</sup>, 150 magasins, des restaurants avec terrasses panoramiques sur la Seine, 12 moyennes surfaces spécialisées, et 3 000 places de parking gratuites sur trois niveaux.

A seulement 4 km de Paris, ce centre se situe sur un axe stratégique à l'intersection de l'A86 et des quais de Seine, avec une visibilité maximale (400 m de long et 25 m de hauteur face à l'A86) et 6 millions de véhicules par mois. Au cœur d'une zone de chalandise d'un million d'habitants, à l'intersection de trois départements, le projet s'inscrit dans un environnement en pleine mutation bénéficiant d'une croissance de la population de près de 9% à l'horizon 2015.



Le cabinet d'architecture DGLa a conçu ce projet comme un véritable vaisseau amiral le long des quais de Seine et de l'A86. Thierry de Dinechin, architecte associé de DGLa, décrit ainsi ce bâtiment d'envergure : « Chacune des façades répond au contexte urbain avec trois thématiques différentes : l'une vers le fleuve où des courbes ondoient et se superposent, avec la même fluidité que l'eau ; une deuxième vers la future coulée verte avec un dégradé de lignes horizontales de couleurs choisies dans des tons ocre, qui instaure une continuité paysagère; une troisième, avenue Gallieni et vers la place publique, où le travail de découpage volumétrique propose une lecture d'échelle typiquement urbaine ».

Le centre commercial régional de Villeneuve-la-Garenne vise une double certification NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE® et BREEAM® de niveau « very good ».

Ce projet est autorisé (PC, CDEC) et devrait permettre la création de 1500 emplois. Il est réalisé par Altarea Cogedim et Orion en co-investissement, à 50/50. Son ouverture est prévue fin 2013.

«Avec le centre commercial de Villeneuve-la-Garenne, acquis en 2001 au travers de la société foncière Locafinancière, Orion poursuit sa stratégie de constitution d'un portefeuille européen de centres commerciaux. Compte tenu de sa situation et de son potentiel, Orion a pris l'option de concevoir un projet de transformation de ce centre commercial local en un centre de grande ampleur à vocation régionale. Orion a réalisé les études préalables et obtenu les autorisations administratives définitives. Pour mener à bien la réalisation de ce projet, Orion a choisi en 2009 de s'allier à Altarea, partenaire qu'il connaît de longue date», a déclaré Aref Lahham, Président Fondateur d'Orion Capital Managers.

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim, a, quant à lui, affirmé : «Avec Cap 3000, le projet de Villeneuve-la-Garenne illustre notre stratégie de développement d'actifs commerciaux régionaux. Il répond à tous les fondamentaux de notre métier : un site majeur au cœur d'une offre commerciale existante puissante, une accessibilité et visibilité exceptionnelle sur un territoire en pleine croissance, le tout dans une démarche de développement durable. En tant que partenaire long terme, nous participons ainsi à la création d'un véritable morceau de ville, dans la dynamique créée par le Maire de Villeneuve-la-Garenne».

**Contacts presse :**

Nathalie Bardin  
Directrice de la Communication  
T : 01 56 26 25 36 / 06 85 26 15 29  
[nbardin@altareacogedim.com](mailto:nbardin@altareacogedim.com)

Valérie Jardat  
Côté Jardat – Attachée de presse  
T : 01 41 05 94 10 / 06 12 05 18 35  
[valerie.jardat@cote-jardat.fr](mailto:valerie.jardat@cote-jardat.fr)



Acteur de référence de l'immobilier, à la fois foncière commerces et promoteur, Altarea Cogedim est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau, sur lesquels il réunit tous les savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur mesure.

Avec les risques calculés d'une vision de long terme, c'est dans la conception et la réalisation de ses produits que le Groupe a construit son schéma de création de valeur et a pu saisir les meilleures opportunités de l'immobilier. Au 31 décembre 2010, Altarea Cogedim détient un patrimoine de 2,6 milliards €.

Présente en France et en Italie, Altarea est cotée sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris.

### **ALTAREA France**

Une entité spécialisée entièrement consacrée au développement, à la construction, à la commercialisation, à la gestion et à la valorisation des actifs de centres commerciaux qui lui sont confiés par le groupe ALTAREA COGEDIM ou par des tiers indépendants.

Le groupe est présent sur les principaux segments du marché de l'immobilier commercial :

- **Centre-ville** : L'Aubette à Strasbourg (2008), Porte Jeune à Mulhouse (2008), Espace Saint-Christophe à Tourcoing (2011), La Cour des Capucins à Thionville (2011) ;
- **Entrées de ville, Retails Park avec notamment le concept de Family Village** : 14ème Avenue à Herblay (2002), Family Village Les Hunaudières à Ruaudin (2007) et Family Village Aubergenville (2007), Les Portes de Brest Guipavas (2008), Thiais Village à Thiais (2007) , Family Village à Limoges (2010) ;
- **Des centres de commerce-loisirs** comme Bercy Village à Paris ou Carré de Soie à Vaux en Velin-Lyon (2009) ;
- **Des espaces commerciaux dans des lieux de transit** (boutiques gare du Nord ouvert en 2002 et boutiques gare de l'Est en 2008) ;
- **Des projets mixtes et nouveau quartiers** comme OKABÉ au Kremlin Bicêtre, Euromed Center à Marseille ou Coeur d'Orly ;
- **Des centres commerciaux régionaux** : Cap 3000 (St Laurent du Var) et Villeneuve-la-Garenne (92).

#### **Prochaine ouverture**

##### **La Cour des Capucins à Thionville : 24 août 2011**

Cet ensemble commercial de centre-ville de 7 900 m<sup>2</sup> GLA sera complété par un hôtel 3\*, un programme d'une centaine de logements et un immeuble de bureaux de 950 m<sup>2</sup> SHON. Le centre comprendra notamment Carrefour Market et l'Espace Culturel Leclerc.

Pour plus d'informations : [www.altarea-cogedim.com](http://www.altarea-cogedim.com)

Orion Capital Managers est une société internationale d'investissement immobilier. Elle est constituée d'une trentaine de professionnels. Elle est présente à Paris, Madrid, Londres, Luxembourg, Milan.

Orion Capital Managers gère aujourd'hui 3 Fonds d'investissement immobilier en Europe :

1. Orion European Real Estate Fund II, CV (500 millions d'Euros de fonds propres)
2. Orion Income Return Partners, CV (200 millions d'Euros de fonds propres)
3. Orion European Real Estate Fund III, CV (1,3 milliard d'Euros de fonds propres), qui est en phase d'investissement.

Les capitaux des fonds Orion proviennent de plus de 70 investisseurs constitués de fonds de pension publics et privés, fonds souverains et fondations de large origine géographique.

Depuis sa création, Orion a investi dans plus de 2,5 milliards d'Euros d'actifs immobiliers en Europe de l'Ouest représentant plus de 130 biens immobiliers, avec une part prépondérante en France, mais aussi en Allemagne, Angleterre, Suède, Espagne et Italie.

Parmi les réalisations citons :

(1) En France

- (a) 25 rue d'Astorg à Paris - Immeuble de bureaux de 13.000 m<sup>2</sup>, restructuration lourde achevée en 2010
- (b) Magny le Hongre, Disneyland Paris – Construction d'un hôtel de 250 chambres, livré en 2005
- (c) rue Camille Desmoulins, Issy les Moulineaux – « Bords de Seine » Immeubles de bureaux de 42.000 m<sup>2</sup>, acquis en l'état futur d'achèvement en 2002 et 2003

(2) En Espagne

Madrid - acquisition en 2009 du centre commercial de Plenilunio (70.000 m<sup>2</sup>)

(3) En Italie

Turin - acquisition en 2002 du centre commercial de Lingotto (23.000 m<sup>2</sup>)

(4) En Angleterre

Londres, 47 Park Street - conversion en 2002 d'un hôtel en multipropriété

(5) En Allemagne

Berlin - acquisition en 2011 du centre commercial Allée Center (16.000 m<sup>2</sup>)

DGLa est une agence d'architecture et d'urbanisme spécialiste des projets complexes multifonctionnels. L'agence fait partie des acteurs clefs dans ce secteur d'activité. Aujourd'hui, DGLa regroupe quatre associés : Thierry de Dinechin, Philippe Gorce, Yves Simon et Lamine Diouf. DGLa est consultée dans des concours internationaux majeurs, comme tout récemment pour le concours de La Tour Signal à Paris. A l'actif de l'agence, on compte des projets majeurs comme la rénovation et restructuration de la Gare Saint-Lazare à Paris (en association avec Jean-Marie Duthilleul), le projet de rénovation et d'extension du centre commercial de Rosny 2, le projet et la réalisation du centre commercial d'Odysseum à Montpellier, le projet de cœur de ville de Courbevoie qui associe la rénovation et restructuration complète du centre Charras à la transformation urbaine du centre-ville, et bien sûr le présent projet de création d'un nouveau centre commercial régional de plus de 85 000 m<sup>2</sup> de commerces à Villeneuve-la-Garenne. DGLa intervient aussi dans le domaine du logement et des projets hôteliers, comme en témoigne par exemple le projet de Marrakech, qui regroupe un hôtel 5\* de 200 chambres, 10 000 m<sup>2</sup> de logements de grand standing et un centre commercial de 15 000 m<sup>2</sup>, le tout disposant d'un parc de stationnement de 1 000 places.

Les architectes de l'agence sont familiers avec les diverses certifications environnementales appliquées au bâtiment : CERTIVEA, BREEAM, MINERGIE ou LEED.

### **Concept architectural du projet de Villeneuve la Garenne**

Au sud-est, la Seine. Au sud-ouest, une future coulée verte vers le cœur de la Ville. Au nord-ouest, une voie industrielle appelée à devenir un axe urbain commerçant : **Le contexte urbain auquel est confronté le centre commercial engendre la thématique des «trois façades»**, qui est à l'origine du concept architectural du projet.

- **Vers le fleuve**, des courbes ondoient et se superposent, avec la même fluidité que l'eau. La façade est fabriquée dans un matériau opalescent et est animée la nuit par des jeux de lumière. Deux mails monumentaux traversent le centre perpendiculairement à la Seine et ponctuent cette façade comme des boîtes de verre. Des terrasses de restauration se développent à ces endroits, reliant le bâtiment au fleuve et le mettant en relation avec son environnement.
- **Vers le parc**, c'est un dégradé de lignes horizontales de couleurs choisies dans des tons ocre, qui instaure une sorte de continuité paysagère, donnant au bâtiment une image de coupe géologique. Cet effet est renforcé par la plantation de vigne vierge sur la façade, qui assure une réponse végétale verticale au parc public.
- **Avenue Gallieni et vers la place publique** située du côté de l'A 86, la façade est un travail de découpage volumétrique qui a pour objet d'instaurer une lecture d'échelle typiquement urbaine, évitant un effet de masse préjudiciable au caractère que la ville entend donner dans le futur au boulevard Gallieni. Les volumes ainsi créés sont l'occasion d'un jeu sur les couleurs, ajoutant à la variété de l'effet architectural. Ils permettent aussi la création de terrasses plantées, les hauteurs libres dans les commerces autorisant la création d'une épaisseur de terre importante et donc propice à l'implantation de vrais arbres.

Enfin, le projet est l'occasion de créer des vitrines commerciales hautes, qui permettent aux commerces de s'exprimer tout en animant la façade : certains y verront une possibilité d'éclairer naturellement leur magasin, d'autres préféreront mettre en place de véritables vitrines commerciales fermées, agissant comme des lanternes japonaises orientées vers la rue.

Les accès piétons sont également l'occasion d'un travail architectural d'encadrement des entrées par des escaliers de secours extérieurs traités comme des signaux lumineux.

Enfin, une variation des hauteurs est introduite dans les façades, de manière à créer une modulation volumétrique dans la linéarité générale : cette variation de hauteur permet de dissimuler certains locaux techniques en toiture.

Le traitement de la toiture est important : à partir de l'autoroute A86, elle sera visible par les automobilistes. Comme elle doit accueillir un nombre important d'équipements techniques, en particulier de climatisation, un effort a été mené pour regrouper ces équipements et les abriter sous des pergolas métalliques, qui les dissimulent du regard dans le cas de vues plongeantes.

Le motif des courbes associées en façade côté Seine trouve également son écho en toiture, où une part importante des terrasses, suivant une limite courbe dessinée dans l'esprit des façades, est aménagée en toiture végétalisée. Par ailleurs, cette toiture est fortement marquée par les différentes verrières apportant aux mails du centre commercial de la lumière naturelle. Les modes d'éclairage des mails sont variés, de telle manière qu'ils donnent à chaque espace une identité différente :

- Les deux mails transversaux, perpendiculaires à la Seine, sont des mails traversants : ils offrent une percée visuelle entre la ville et le fleuve. Ils abritent à leurs extrémités les batteries d'ascenseurs permettant les accès au centre. Ils sont larges (16 m) et leur caractère architectural est monumental. Ils sont très largement vitrés.
- Le mail parallèle au boulevard Gallieni est éclairé par une verrière plus simple dans sa réalisation : elle a une largeur variable.
- Le mail parallèle au fleuve est éclairé par des cônes équipés d'une lentille de verre.

Pour plus d'informations : [www.dgla.net](http://www.dgla.net)



Située dans la boucle nord des Hauts-de-Seine, Villeneuve-la-Garenne occupe un territoire de 325 hectares dont 25 hectares d'espaces verts publics constitués essentiellement par le parc départemental des Chanteraines.

Villeneuve-la-Garenne compte aujourd'hui 24 965 habitants.

Née en 1929, cette toute jeune commune s'est véritablement développée à partir des années 50 et s'est constitué un patrimoine particulièrement riche d'équipements publics répondant aux besoins de la population dans tous les domaines : accueil des tout-petits (350 places en structures collectives), enseignement (7 maternelles avec 1300 enfants, 6 écoles élémentaires avec 1800 élèves, 2 collèges, 2 lycées), sport (1 piscine, 1 fosse de plongée, 1 centre équestre, 5 gymnases, 2 centres sportifs, 2 stades, 8 courts de tennis, 1 salle de boxe...), culture (2 cinémas, 1 centre culturel, 4 salles de spectacle, 1 bibliothèque discothèque, 1 école de musique...).

Villeneuve-la-Garenne est aujourd'hui engagée dans une ambitieuse politique qui s'appuie sur 3 piliers majeurs :

- 1. Développement économique et emploi.** De plus en plus d'entreprises s'implantent à Villeneuve-la-Garenne sur des terrains libérés par la mutation industrielle. Un choix encouragé par la ville qui voit là l'opportunité de favoriser l'emploi local. Après l'aménagement du parc de l'Etoile et du parc d'activités des Chanteraines, Villeneuve accueille aujourd'hui la Plateforme Industrielle Courier des Hauts-de-Seine (350 salariés attendus), demain une extension-modernisation de l'Hôpital Nord 92 (120 emplois supplémentaires) et bien sûr à l'horizon 2013, le centre commercial régional rue de la Bongarde avec à la clef 1500 emplois. Un ambitieux Plan emploi fédère autour de la Ville tous les partenaires locaux (structures, associations, organismes publics...) mobilisés sur la réduction du taux de chômage et le mise en place d'un « guichet unique » pour les demandeurs d'emploi de la ville.
- 2. Rénovation urbaine et cadre de vie.** Après la réhabilitation complète du quartier de La Caravelle aboutie en 2004 à l'issue de 10 ans de travaux, la ville est aujourd'hui engagée dans un programme de **rénovation urbaine** des quartiers Sud de la ville. Dans le même temps, une étude est engagée sur l'évolution du centre-ville et de la zone Nord entre Seine, Chanteraines et Caravelle. L'arrivée du **tramway** début 2012 (prolongement de la ligne T1) va contribuer à l'ouverture de la ville, desservie au demeurant par la A86 qui met Villeneuve à 20 min. de La Défense et de Roissy Charles-de-Gaulle. La ville s'est par ailleurs engagée dans une démarche d'Agenda 21 pour inscrire le **développement durable** au cœur de tous ses projets actuels et à venir.
- 3. Modernisation des services publics.** Le « vivre ensemble » s'appuie sur des actions de soutien aux associations (150 sur la ville) et à la Vie des quartiers, particulièrement active. La Ville s'est par ailleurs engagée dans une politique tendant à adapter au mieux les services publics aux besoins des usagers : création d'un Espace famille, e-administration, équipements de pointe (Espace Pierre Brossolette, réhabilitation de tous les groupes scolaires, système de vidéo-protection des espaces publics...).

Pour en découvrir davantage : [www.villeneuve92.com](http://www.villeneuve92.com)