



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

13 novembre 2012

ALTAREA COGEDIM au MAPIC 2012 (Stand 20.02, niveau 01): POURSUITE DE LA STRATEGIE DE REPOSITIONNEMENT ET DE LA DEMARCHE MULTICANAL

Altarea Cogedim, foncière spécialisée en centres commerciaux et opérateur multi-produits, présente au Mapic 2012, ses projets en cours de développement et de commercialisation.

Troisième foncière commerce en France, Altarea Cogedim assure la croissance de son patrimoine de façon maîtrisée à la fois au travers de développement de projets pour compte propre, mais également grâce à des acquisitions d'actifs réalisées en fonction des opportunités.

Le pipeline d'investissements du Groupe s'élève à 855 M€ soit plus de 248 000 m² GLA en développement. Près de 90% des projets composant ce pipeline sont situés dans des zones géographiques à très fort dynamisme démographique (Ile-de-France et Grand Sud-Est pour la France et Italie du Nord). Le Groupe privilégie deux formats qui associent commerce et loisirs et correspondent à l'évolution des tendances de consommation : les grands centres commerciaux régionaux et le concept Family Village®.

Altarea Cogedim confirme ainsi une évolution de sa stratégie, à travers des développements, restructurations ou arbitrages dont l'objectif est de constituer un patrimoine concentré sur des actifs de plus grande taille pour ramener le patrimoine, d'ici 4 ans, à 30-35 centres de taille unitaire proche de 100 M€ en moyenne, contre 46 actifs à 70 M€ actuellement. À horizon 2016, le groupe vise un patrimoine de commerce d'une valeur comprise entre 3 et 3,5 Mds€.

Altarea Cogedim a également pris une position stratégique dans le e-commerce en rachetant un des sites leaders du commerce en ligne, Rue du Commerce, qui constituera un véritable accélérateur de croissance pour le Groupe, tant par le développement de son activité que par les synergies à créer avec le commerce physique.

« L'augmentation de la fréquentation des centres commerciaux ne doit pas nous faire oublier les mutations actuelles de la consommation. Leur réussite passe par le maintien des fondamentaux de l'immobilier commercial (emplacement, accès, besoins de la zone de chalandise, mixité des enseignes...) et par le renforcement de la connaissance du client final. Cette proximité s'exprime par notre capacité à développer des modes de connaissance croisée du consommateur qu'il soit sur son Smartphone®, sur Internet ou dans nos centres afin de proposer des offres en affinité avec ses besoins. Notre rapprochement avec Rue du Commerce traduit bien cette volonté d'allier commerces physique & virtuel. Enfin, nous croyons à la synergie gagnante du commerce et des loisirs. Avec Bercy Village, puis Carré de Soie, nous poursuivons aujourd'hui avec Villeneuve-la-Garenne (92) et Toulon-La Valette, une offre de loisirs qui inclut des cinémas, de la restauration et des espaces ludiques intégrant les nouvelles technologies... » déclare Gilles Boissonnet, Président du Directoire d'Altarea France.





COMMERCE « BRICK-AND-MORTAR »

Priorité aux centres commerciaux régionaux dans des zones stratégiques

En 2012, Altarea Cogedim poursuit son plan d'investissement de façon dynamique et sécurisée. Le Groupe est engagé dans des opérations en co-investissement pour réaliser des projets de taille significative :

- **Centre commercial régional Villeneuve-la-Garenne (ouverture prévisionnelle fin 2013)**

Le centre commercial régional de Villeneuve-la-Garenne (92) finalise la commercialisation de ses 86 000 m² SHON, avec des enseignes nationales et internationales. Il accueillera un hypermarché Carrefour (22 000m²), Marks & Spencer (sur près de 5 000m²), H&M (2 000 m²), C&A (2 000m²), Zara, Bershka, JD Sport, Mango, Sephora, Kiko, Guess...

Situé sur un site premium dans le 92, à seulement 4 km de Paris, ce centre bénéficie d'une accessibilité de premier plan, à la croisée de l'A86 et des quais de Seine, où circulent chaque mois 6 000 000 de véhicules. Sa zone de chalandise, de 1 000 000 d'habitants, couvre les Hauts-de-Seine, la Seine Saint-Denis et le Val-d'Oise, trois départements en plein essor, amenés à gagner +9% d'habitants d'ici 2015. Ses 170 magasins et restaurants avec terrasses panoramiques sur la Seine et le parking de 3000 places gratuites ouvriront fin 2013.

- **Centre commercial régional Cap 3000 – Saint-Laurent-du-Var**

À Saint-Laurent-du-Var, Cap 3000 est l'un des dix plus grands centres commerciaux français. Il accueille notamment le troisième Apple Store français et la deuxième pharmacie à l'échelle nationale. **Depuis cet été, Cap 3000 abrite un nouveau « mall » de 3 000m² restructurés, composé de 12 nouvelles enseignes et restaurants parmi lesquels Desigual (700m²), American Vintage, Comptoir des Cotonniers, Sud Express, Massimo Dutti, G-Star, Zapa, Préférences, Starbucks, Muze (concept store) et Misaki (perles de cultures).**

- **Espace commercial régional Promenade de Flandre – Roncq (ouverture prévisionnelle fin 2014)**

Le développement de Promenade de Flandre sur 60 000m² SHON près de la frontière belge, se fera en partenariat avec Immochan. Il se situe à proximité immédiate de l'un des plus puissants hypermarchés Auchan de France et s'inscrit au sein d'une ZAC. Principalement dédié à l'équipement de la maison, aux loisirs, et à l'équipement de la personne, il comprendra 5 grandes surfaces spécialisées, des moyennes surfaces, boutiques et restaurants.

En voiture ou en bus, l'accès sera aisé. Le « mall » à ciel ouvert se poursuivra par une promenade piétonne en boucle, jalonnée d'espaces de restauration. Au parking principal de 1 200 places viendra s'ajouter un parc de 800 places de parking supplémentaires pour les jours d'affluence. De nombreux services seront proposés : connexion wifi, bornes interactives, etc. Cet espace commercial régional, signé du cabinet d'architectes Wilmotte & Associés, touche une zone de chalandise de 1 880 000 habitants dont 1 140 000 en France et 740 000 en Belgique.



- **Centre commercial Les Hunaudières – Ruaudin (Le Mans) / Phase 2**

Un Family Village® combiné à un centre commercial, telle est la formule gagnante proposée au Sud du Mans, où Altarea Cogedim développe une galerie marchande couverte de 35 000m² SHON, qui sera accolée au Family Village® déjà existant de 28 830m² SHON, soit une offre commerciale régionale sur 63 830m² SHON. De nombreuses enseignes ont déjà confirmé leur présence, notamment : un hypermarché Auchan, Gemo, Chaussea, Acuitis, Grand Optical, Formul, Bleu Libellule, Jean-Louis David, Shampoo... La galerie réunira également plusieurs restaurants à thème, des moyennes surfaces spécialisées et près de 50 boutiques. Un nouveau parking de 1 400 places gratuites s'ajoutera à celui du Family Village® (1 200 places). Le centre viendra rééquilibrer l'offre Nord/ Sud du Mans en répondant aux manques actuels en matière d'alimentaire, de textile, et de beauté. Il est sur un site de renommée internationale, le long d'un axe majeur : la Ligne Droite des Hunaudières, empruntée par le circuit des 24 Heures du Mans, qui relie Le Mans à Tours.

Poursuivre le déploiement du concept de Family Village®

Les Family Village®, concept développé par Altarea Cogedim au début des années 2000, sont une approche qualitative du commerce d'entrée de ville. Ces centres commerciaux à ciel ouvert ont un parti pris environnemental fort, une architecture soignée, une offre qualitative « mass market », des animations coordonnées par le bailleur, une identité unique. Ils exigent des sites de grande qualité et une zone de chalandise ciblée. Conforté par le succès des quatre Family Village® ouverts à Limoges, Thiais, Aubergenville et Ruaudin (Le Mans), Altarea Cogedim en développe actuellement un autre à Nîmes.

- **Family Village Costières Sud – Nîmes (ouverture au 1^{er} semestre 2013)**

Situé sur un emplacement de premier ordre, à proximité immédiate des équipements commerciaux les plus récents de Nîmes – le Géant Casino de Cap Costières et sa galerie de 72 boutiques ainsi que Carré Sud – ce Family Village® propose une offre de commerces très complémentaire sur 27 320m². Il s'adresse à une zone de chalandise de 400 000 habitants dont 210 000 résidents à moins de 20 minutes en voiture. Il bénéficie, par ailleurs, d'une accessibilité idéale, desservi par l'A54 en direction d'Aix-en-Provence, l'A9 qui relie Montpellier à Avignon et est en bordure d'une des principales voies d'accès au centre-ville. Il sera également desservi par un Transport en commun en site propre (TCSP).

Ce commerce d'entrée de ville correspond au concept de Family Village®, avec un mall à ciel ouvert, un environnement paysager soigné et des terrasses. **Il accueille des commerces locaux aux formats variés, de 70 à 7 000m², aux côtés de Décathlon, de Boulanger, de Kiabi et s'accompagne d'un merchandising mixte.** Parmi les 21 magasins proposés, ce Family Village® compte des moyennes surfaces couvrant l'ensemble des besoins de la famille : le sport, les loisirs, l'équipement de la maison et de la personne. Il est complété de 4 unités de restauration assise et à emporter et de 1250 places de parking gratuites.



Renouveler l'expérience shopping autour du commerce-loisirs

Altarea Cogedim a, depuis sa création, innové en développant des projets de centres commerciaux alliant commerce et loisirs. Ce modèle original démontre plus que jamais sa résistance en proposant une expérience shopping renouvelée. Véritable lieu de vie, il devient un lieu d'échanges et de rencontres.

- **Centre commercial – Toulon-La Valette**

Le centre commercial de Toulon-La Valette se positionne définitivement sous l'angle du commerce-loisirs. La présence de boutiques « tendance » et de loisirs dans un cadre convivial à « l'esprit californien » sont autant d'arguments qui multiplieront les occasions de venir. **Réalisé par le cabinet d'architectes Wilmotte & Associés, organisé comme un centre commercial à ciel ouvert, il proposera sur 50 000m² SHON, 1 multiplexe Gaumont-Pathé de 16 salles, 12 moyennes surfaces, 60 boutiques et kiosques, 20 restaurants thématiques avec terrasses extérieures et 1 500 places de parking gratuites. De nombreuses enseignes sont déjà confirmées, parmi lesquelles : C&A, Chevignon, un mégastore Celio, Kookaï, Jules, Beryl, Sergent Major, Foot Locker, Bose, Acuitis...**

Ce centre s'inscrit dans un vaste projet mixte de revitalisation urbaine, qui prévoit sur 80 000m², la création d'un hôtel de 120 chambres, de 8 000m² de bureaux et de 250 logements environ, en plus des 50 000m² SHON de commerce. Plus largement, près de 200 hectares seront réaménagés sur l'ensemble de la zone, dont le potentiel commercial est déjà avéré, **au cœur d'une des offres commerciales les plus puissantes du Sud de la France**. Autre atout, son accessibilité, par la connexion à de nombreuses autoroutes ainsi qu'au réseau de transports en commun en site propre. Ce centre commercial s'adresse à une zone de chalandise d'environ 700 000 habitants, dont 600 000 résidents et 100 000 estivants.

- **Bercy Village – Paris, XII^e arrondissement (2012)**

Bercy Village fête ses 10 ans. A cette occasion, le premier centre de commerce-loisirs à la française, situé Cour Saint-Émilien à Paris dans le XII^e arrondissement, accueille 10 nouvelles enseignes et célèbre dix ans de culture et de commerce. Parmi les dix nouvelles enseignes qui ouvrent à Bercy Village, figure la Fnac, qui y implante son « flagship » de 4 000 m² à l'Est parisien et fera découvrir sa nouvelle offre d'ici à début juillet, mais aussi Factory & co, Espressamente Illy, Dammann Frères, Casa del Campo, Adam's, Eric Kayser, Nicolas, Boco, ID Kids et La Chaise Longue. Par ailleurs, en 2012, la programmation culturelle de Bercy Village s'est diversifiée encore plus avec l'exposition photographique de Denis Darzacq, de septembre à décembre 2012, notamment.

- **Massy Place du Grand Ouest**

Altarea Cogedim a remporté, aux côtés des agences de Christian et Elizabeth de Portzamparc, la réalisation du nouveau quartier d'Atlantis Grand Ouest, à Massy. Ce projet mixte développera, sur 100 000m² SHON, un des pôles les plus dynamiques du Sud du Grand Paris. **Opérateur unique, à la fois maître d'ouvrage de l'ensemble des programmes et partiellement investisseur, Altarea Cogedim va réaliser près de 900 logements, un hôtel de 150 chambres, un parking public de 550 places, un centre des congrès comprenant un amphithéâtre de 600 places géré par Eurosites, un multiplexe de 12 salles, une école maternelle et 8 000m² de commerces de proximité et de restaurants.**



Au sein d'une plateforme d'échanges, intégrée au Grand Paris, Atlantis Grand Ouest bénéficiera du trafic généré par la gare TGV et les RER B et C, puis à l'horizon 2023, de la nouvelle gare du Grand Paris Express. Plus que le cœur de ville du Quartier Atlantis, ce nouveau quartier permettra à Massy de devenir le barycentre du Sud du Grand Paris.

- **Ponte Parodi – Gênes, Italie (ouverture prévisionnelle en 2015)**

Ponte Parodi est un projet emblématique de commerce-loisirs qui vient compléter le programme de requalification du port antique de Gênes (Ligurie). Le cabinet Unstudio Van Berkel & Bos, lauréat d'un concours international, y a créé un concept à l'architecture originale pour la valorisation urbaine de ce site industriel de 67 000 m². **Ponte Parodi, véritable pôle multifonctions de loisirs et de commerces sur 42 700 m², proposera aux Génois et aux touristes, des espaces shopping « tendances », des activités récréatives et culturelles, un vaste centre urbain de fitness avec un mur d'escalade, un auditorium, des espaces d'exposition et un terminal de croisières pour grands navires** (capacité de plus de 4000 passagers). Le toit, de près de 2 hectares, offrira pour la première fois en Europe, un lieu de verdure et de promenade entre ville et mer. Plus de 15 millions de visiteurs y sont attendus annuellement.

Optimiser l'attractivité des sites existants

Dans le cadre de ses activités d'Asset management, le groupe poursuit la valorisation des centres existants à travers des projets de restructuration-extension. Ces opérations, réalisées pour compte propre et de tiers, représentent plus de 175 000m² GLA et près de 500 baux commerciaux et emplacements précaires, pour un volume global de loyer géré de 40 m€ et un montant de charges immobilières et travaux de 10 m€ environ. En renforçant l'attractivité des centres en exploitation, cette politique, engagée depuis quatre ans, vise à garantir la rentabilité optimale des actifs.

- **Centre commercial de Massy**

Le centre commercial de Massy (ex -X%) va être entièrement remodelé. Les 6 606m² de surfaces de vente supplémentaires porteront la surface globale du centre à 25 000m² GLA, pour passer d'une soixantaine à près de 80 boutiques et restaurants, attenants à un hypermarché Cora. **Altarea Cogedim compte créer un pôle commercial de référence sur près de 70 000m²** (incluant Leroy Merlin et Cora), **avec un positionnement « mainstream » et un projet architectural confié à Jean-Paul Viguier**. Ce centre s'intègre à un quartier en cours de réhabilitation où seront créés plus de 6 000 logements et qui compte déjà de nombreux sièges sociaux de grands groupes, notamment Carrefour, Safran-Sagem, Sanofi, Alstom, Thalès, etc.

- **Espace Gramont - Toulouse**

Ce centre de plus de 80 boutiques et restaurants achève sa seconde phase d'extension sur 5 000m² pour porter l'offre commerciale à plus de 44 500m². Il accueille depuis septembre une vingtaine de nouvelles boutiques, dont Bouygues Télécom, Devred, Companero, Body minute, Cœur de blé, Kiko, Maroquinerie Lafarge, Alain Afflelou, Adidas, The Shop, Restaurant Tokami, Restaurant Fresh Burger, Photomaton, Brandstore. Cette évolution s'accompagne de l'extension de l'hypermarché Auchan et d'un nouveau parking silo de 1 200 places. Ce site bénéficie d'atouts de taille : il accueille l'unique hypermarché Auchan de l'agglomération et est idéalement desservi, à deux pas du métro et de la rocade. L'Espace Gramont proposera, d'ici la fin de l'année, une quinzaine de nouveaux magasins et restaurants.

- **Jas-de-Bouffan – Aix-en-Provence**

Le projet consiste à réhabiliter et à agrandir la galerie commerçante créée il y a près de 30 ans afin qu'elle redevienne un pôle commercial de référence dans sa zone de chalandise et au sein d'Aix-en-Provence, agglomération en pleine mutation. **La galerie existante sera rénovée et une extension de 5000m² GLA sera construite par Altarea Cogedim et Immobilière Groupe Casino**, investisseurs à 50/50 sur le projet. Pas moins de 25 nouvelles boutiques dans les secteurs de la décoration, des loisirs et de l'équipement de la personne arriveront en deux temps, en septembre 2013 puis fin 2014, pour atteindre une offre de 62 magasins sur près de 12 000m².



COMMERCE ONLINE

Altarea Cogedim, première foncière multicanal

Face à l'influence croissante d'Internet et des outils mobiles (Smartphones, tablettes), Altarea Cogedim a choisi de développer un modèle « click-and-mortar » inédit en faisant l'acquisition de Rue du Commerce, l'un des sites leaders du e-commerce en France. Rue du Commerce constituera un véritable accélérateur de croissance pour le Groupe, tant par le développement de son activité que par les synergies à créer avec le commerce physique.

Avec un volume d'affaires de 380 millions d'euros, une fréquentation de 6 à 8 millions de visiteurs uniques par mois et 2 millions de références, Rue du Commerce fait partie des dix premiers sites marchands français. Son modèle économique s'apparente à celui d'un centre commercial, avec un taux moyen de commissionnement de 8,9 %, à comparer au taux d'effort des centres commerciaux physiques. En s'associant à Rue du Commerce, Altarea Cogedim ambitionne de tripler, d'ici à 5 ans, le chiffre d'affaires de la galerie en ligne, pour atteindre 1 milliard d'euros.

Le groupe se dote, en outre, de nouveaux moyens pour mieux connaître ses clients finaux en intégrant, dans ses centres, les technologies liées à Internet. De nouvelles approches marketing permettront une personnalisation des offres et des services pour les clients, qu'ils soient en ligne ou en magasin.

Avec un investissement maîtrisé de 100 millions d'euros (4 % de son patrimoine), Altarea Cogedim a su prendre un temps d'avance afin d'inventer un nouveau modèle multicanal. Le Groupe, qui s'est bâti sur une vision innovante des lieux de consommation, démontre une nouvelle fois sa capacité à faire du commerce autrement.

À propos d'Altarea Cogedim

Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière de commerce et promoteur, il est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau. Il dispose pour chacun de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. En rachetant Rue du Commerce, un des leaders du e-commerce en France, Altarea Cogedim devient la 1^{ère} foncière commerce multicanal.

Présent en France, en Espagne et en Italie, Altarea Cogedim détient un patrimoine de centres commerciaux de 2,5 milliards d'euros. Coté sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 1,3 milliard d'euros à ce jour.

Contacts

Nathalie BARDIN
Directrice de la Communication
01 56 26 25 36 / 06 85 26 15 29
nbardin@altareacogedim.com

Valérie JARDAT
Agence Côté Jardat
01 41 05 94 10 / 06 12 05 18 35
valerie.jardat@cote-jardat.fr