



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 16 juin 2016

ALTAREA COGEDIM DESIGNÉ COMME L'OPÉRATEUR-INVESTISSEUR DU PROJET DE CENTRE-VILLE « ISSY CŒUR DE VILLE » DE 100 000 M² À ISSY-LES-MOULINEAUX

Altarea Cogedim, associé à l'agence d'architecture Valode & Pistre, a remporté la consultation organisée par la SARIHV (filiale de la Caisse des Dépôts), portant sur la cession du terrain de l'ancien site du Centre National d'Étude des Télécommunications (CNET) d'Orange à Issy-les-Moulineaux.



©Valode & Pistre

Cet ensemble développera un véritable cœur de ville de plus de 100 000 m² articulés autour d'un parc urbain de 13 000 m², d'une offre de commerce de nouvelle génération de 15 000m², d'un centre de création numérique, de 40 000 m² logements et de 40 000 m² de bureaux ainsi que d'équipements publics dont une école et une crèche.

Exemplaire, ce nouvel éco-quartier met le numérique au service de l'interaction sociale et du bien vivre ensemble. L'opération « Cœur de Ville » constitue une réponse innovante aux enjeux urbains actuels.

Cette annonce a été réalisée par André SANTINI, Ancien Ministre Député et Maire d'Issy-les-Moulineaux en présence de Pierre-René LEMAS, Directeur général de la Caisse des Dépôts à l'occasion de la présentation du projet « Cœur de Ville » et d'Alain TARAVELLA, Président-Fondateur d'Altarea Cogedim.



Issy-les-Moulineaux, une ville d'avance

Caractérisée par sa croissance économique et démographique, Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine) constitue une ville de premier plan à l'échelle du Grand Paris. Depuis plusieurs années, la collectivité, dont la population s'est accrue de plus de 25 % en 15 ans, s'est engagée dans une politique de grands projets à l'échelle de son territoire. Issy-les-Moulineaux accueille aujourd'hui de nombreuses entreprises. Témoins de cette dynamique et des capacités d'innovation de la ville, plusieurs études récentes* classent Issy-les-Moulineaux dans le top 5 des *Smart Cities* françaises.

Pour participer aux ambitions de la ville dans le renouveau et le dynamisme de son territoire, Altarea Cogedim, accompagné de l'agence d'architecture Valode & Pistre, développera un programme innovant répondant aux nouveaux modes de vie actuels. Ce projet immobilier mixte appelé « Issy Cœur de Ville » accompagne le développement d'Issy-les-Moulineaux tout en préservant le cadre et la qualité de vie exceptionnelle qui caractérise aujourd'hui la ville. Ce projet a été élaboré (dans le cadre du PLU) en lien avec tous les Isséens - impliqués dans la rénovation de leur territoire – souhaitant voir augmenter le nombre de logements, de commerces, la création de liaisons vertes et de promenades plantées, notamment.

« Issy-les-Moulineaux est une ville sans cesse en mouvement, une ville évolutive qui ne se résout pas à la passivité, qui a la volonté farouche d'imaginer le futur et de le mettre en pratique ! Ce nouvel éco-quartier du « Cœur de Ville » – le troisième après le Fort et les Bords-de-Seine – sera un pôle de dynamisme pour l'ensemble de notre territoire et renforcera notre cohésion urbaine » André SANTINI Ancien Ministre Député-Maire d'Issy-les-Moulineaux.

« Issy Cœur de Ville » : un terrain d'avenir

Ce nouveau morceau de ville de 100 000 m² prend place sur l'ancien site du Centre National d'Étude des Télécommunications (CNET) d'Orange. La libération du terrain, propriété de la Caisse des Dépôts, constitue une véritable opportunité pour la ville et ses habitants.

« La Caisse des Dépôts, en tant qu'actionnaire de la SARIHV, propriétaire du site, se félicite de voir aboutir un tel projet structurant pour la ville d'Issy-les-Moulineaux. La SARIHV a procédé à la cession de cet actif immobilier à Altarea Cogedim qui va développer un programme mixte ambitieux et à la hauteur des enjeux urbanistiques en plein cœur de ville de 100 000 m² de logements, de commerces et de bureaux suite au départ d'Orange » explique Pierre-René LEMAS, Directeur général de la Caisse des Dépôts.

La localisation stratégique de « Cœur de Ville », au centre de la ville et plus spécifiquement à quelques pas de la place Paul-Vaillant-Couturier et de la place de la Mairie constitue un avantage de premier plan. Le site est accessible par une desserte en transports en commun efficace grâce aux stations de métro Corentin Celton et Mairie d'Issy qui sont des atouts essentiels au programme permettant de créer cette nouvelle centralité au sein de la ville.

Un nouveau cœur de ville pour la ville d'Issy-les-Moulineaux

Le projet mixte développé par Altarea Cogedim et ses partenaires sur plus de 100 000 m² représente un total de 600 millions d'euros d'investissement. Pour limiter les nuisances dues au chantier, cette opération sera effectuée en une seule tranche.



« Notre modèle d'entreprise, unique, nous permet d'agir en partenaire des villes et des métropoles, capable de créer et de développer de véritables morceaux de ville. Issy Cœur de Ville en est la parfaite démonstration. Portés par l'ambition que nous partageons avec la ville d'Issy-les-Moulineaux, nous proposons un programme mixte emblématique du plaisir de vivre ensemble, associant logements, bureaux, commerces de centre-ville ainsi que des espaces numériques et publics qualitatifs. Doté de capacités financières solides nous menons 9 opérations mixtes actuellement un peu partout en France comme à Massy (91), Schiltigheim (67) ou Bezons (95), trois morceaux de ville en cours de développement. Issy Cœur de Ville constitue une nouvelle opération importante menée pour le compte de la ville d'Issy-les-Moulineaux et de ses habitants, après celle du Pont d'Issy, une nouvelle entrée de ville » se félicite Alain TARAVELLA Président-Fondateur d'Altarea Cogedim.

« Ce projet est une greffe urbaine qui assure une véritable respiration dans la ville. Les espaces extérieurs y sont plantés et paysagés et les bâtiments implantés et profilés pour créer un parc de centre-ville largement ensoleillé. » ajoute Denis Valode de l'agence Valode & Pistre architectes.

Des logements et des bureaux pensés pour les nouveaux usages

Alors que la typologie des familles change et que les codes du logement évoluent, Altarea Cogedim développera au sein de cette opération, 40 000 m² de logements connectés. Ce projet constituera un concentré du savoir-faire de la marque Cogedim en matière d'habitat pour répondre aux nouveaux besoins des habitants, tout en restant au plus près des attentes de qualité de vie.

Le projet prévoit également le développement d'environ 40 000 m² de bureaux à énergie positive. Cette composante tertiaire viendra conforter la dimension métropolitaine du quartier. Cette offre, adaptée à des besoins différents proposera des espaces adaptés aux nouveaux modes de travail innovants, tels que le nomadisme ou le co-working.

Un équipement commercial moderne et innovant, dans l'esprit d'une rue commerçante

Véritable morceau de ville à destination de l'ensemble des Isséens, l'offre commerciale de «Cœur de Ville» proposera un positionnement original articulé autour de la nature, de l'innovation et de l'expérience shopping. Un large mix d'enseignes moyen et haut de gamme sera présent autour de concepts innovants. Ce sera un lieu d'expérimentation pour des marques-enseignes qui développent une autre forme de relations avec leurs clients. Ce panel de commerces mêlera une offre de proximité et des services répondant aux besoins des Isséens mais aussi des concepts de nouvelle génération capables d'attirer des visiteurs et habitants résidant dans un bassin de vie plus large. Altarea Cogedim proposera sur 15 000 m² une promenade entre le centre commercial et la rue commerçante de centre-ville, capable de faire la synthèse des aspirations nouvelles des citoyens.

Trois grands thèmes illustrent cette volonté de synthèse :

- Des enseignes principalement d'équipement de la personne à ce jour non présentes dans le centre-ville d'Issy-les-Moulineaux ;
- Un ensemble d'enseignes du quotidien et de proximité qui se traduit par une offre alimentaire spécialisée complémentaire à celle du marché forain et des commerces de bouche déjà présents en centre-ville et par des services ;



- Des enseignes de restauration au concept fort à l'instar de ce qui s'est fait à Bercy Village sur le thème de la nourriture saine et équilibrée et des espaces mobiles, dans l'esprit *food truck*, en synergie avec les cinémas et les activités de loisir.

Altarea Cogedim sera l'unique exploitant de l'ensemble des commerces présents à « Cœur de Ville ».

Un lieu d'animation pour tous les Isséens

Véritable pôle de vie, ce nouveau quartier accueillera également un cinéma, une offre de restauration ainsi qu'un centre de création numérique. Ce dernier ensemble aura pour vocation d'animer la communauté des acteurs de l'écosystème création/innovation d'Issy-les-Moulineaux et d'accélérer la dynamique numérique déjà très prégnante dans la ville à l'échelle du Grand Paris. 300 000 visiteurs annuels sont attendus sur le site bénéficiant d'espaces d'exposition d'art numérique et d'espaces de co-working.

Animé plus de 100 jours par an, « Cœur de Ville » abritera demain un ensemble d'animations culturelles et commerciales à travers une programmation grand public qui fera vivre une expérience unique à l'ensemble des visiteurs du site, en collaboration avec la ville et les associations.

Un poumon vert en cœur de ville

Véritable « quartier-nature », entièrement piéton, « Cœur de Ville » verra cohabiter les logements, les bureaux et les activités de commerce au sein du parc urbain de 13 000 m². Lieux d'interactions entre les usagers, les espaces publics, au cœur du parc, tiendront une place prépondérante dans le projet. Ils seront la clé de la réussite de cette nouvelle *Living City*.

Pensés comme des espaces communs à tous, les espaces publics formeront un support global pour les rencontres, les échanges ou les événements culturels. Programme mixte tourné vers le confort et les services apportés à ses habitants, l'opération prévoit la création d'une crèche de 60 berceaux et d'une école de 8 classes.

Quartier piétonnier, « Cœur de Ville » sera totalement dédié aux modes de déplacements doux.

De l'éco-quartier à la ville augmentée

Alors qu'Issy-les-Moulineaux est particulièrement attentive à son empreinte environnementale « Cœur de Ville » mettra l'accent sur le développement urbain durable et s'inscrira pleinement dans les démarches entreprises par la Ville. Dotée du premier réseau de quartier intelligent, Issy-les-Moulineaux porte une attention toute particulière aux consommations de ses immeubles de bureaux, de ses logements, ou de l'éclairage public grâce aux technologies numériques. Un dispositif aujourd'hui salué par tous et qui lui permet de figurer dans le haut des classements des « villes intelligentes » françaises.

Dans cette perspective, le projet « Cœur de Ville » vise les certifications NF-Habitat HQE® pour les logements, BEPOS, NF HQE® Bâtiment tertiaire et BREEAM® pour les immeubles de bureaux. Les commerces feront l'objet d'une certification BREEAM® prolongée par une démarche environnementale poussée avec 100% des futures enseignes. Pour aller plus loin, le label BiodiverCity® sera recherché récompensant les efforts en matière de biodiversité.



Première en France, Cœur d'Issy fera l'objet d'une certification WELL® à l'échelle du quartier pour récompenser la démarche santé et bien-être du projet.

Afin d'améliorer le bilan carbone de la construction et favoriser l'économie circulaire, il sera fait usage de matériaux recyclés dans les bâtiments et pour le mobilier urbain.

Le projet « Cœur de Ville » affiche une ambition forte en tant que quartier connecté ou *Smart District*. À la fois lieu de vie, lieu de consommation et lieu de travail, ce nouveau quartier constituera un îlot connecté à l'image de la ville. Une application dédiée à « Cœur de Ville » est imaginée facilitant l'interaction et l'échange entre les habitants grâce au réseau social de quartier ainsi que le recours covoiturage, aux transports en commun, aux services entre voisins à la mutualisation des places de parking, à Autolib... Cette application locale informera également les usagers sur les actions permettant de faire baisser leur consommation énergétique et leurs émissions de gaz à effet de serre.



LES PARTENAIRES DE L'OPERATION

A propos de la Ville d'Issy-les-Moulineaux

Ville au dynamisme économique reconnu, Issy-les-Moulineaux fait aussi preuve de détermination et d'audace dans ses projets d'urbanisme, privilégiant une architecture remarquable, au service de sa population et de son territoire. Ville innovante, Issy-les-Moulineaux a démontré, avec ses deux éco-quartiers du Fort d'Issy et des Bords de Seine, que le numérique pouvait être mis au service des habitants pour améliorer la qualité de vie et l'efficacité des services publics.

Contact

Nadège MOREIRA
Chargée de relations medias
01 41 23 82 58
nadege.moreira@ville-issy.fr

A propos du groupe Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires. Sa mission a été réaffirmée par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008. Reconnu pour son expertise dans la gestion de mandats, le Groupe concentre son action sur quatre transitions stratégiques pour le développement à long terme de la France : les transitions territoriale, écologique et énergétique, numérique et démographique.

<http://www.caissedesdepots.fr>

A 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. Présent en France, en Espagne et en Italie, Altarea Cogedim gère un patrimoine de centres commerciaux de 4,5 milliards d'euros. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 2,3 milliards d'euros au 31 décembre 2015.

Quelques projets mixtes actuellement développés par le Groupe

A BEZONS (95)

Lauréats du concours pour la réalisation d'un ensemble mixte à Bezons en mai 2015, Altarea Cogedim et ses partenaires vont développer – au sein des 65 000 m² de la ZAC Cœur de Ville – 700 logements et 20 000 m² de commerces et loisirs, ainsi qu'un parking public d'environ 600 places. Ce projet mixte répond à un enjeu urbain prégnant pour la mairie, désireuse de réinventer son centre-ville pour un mieux-vivre collectif.

A MASSY (91)

En mars 2015, la pose de la première pierre du chantier de la Place du Grand Ouest a lancé ce programme ambitieux pour le Grand Paris, développant près de 100 000 m². Une opération mixte qui prévoit la création d'un multiplexe de cinéma, de 700 logements, de 8 000 m² de commerces dont une moyenne surface alimentaire, des restaurants, un centre des congrès, des places de stationnement... Et répond ainsi aux attentes des Français sur le « quartier idéal de demain », révélé par un sondage Ipsos pour le compte d'Altarea Cogedim.

A SCHILTIGEIM (67)

Le programme de reconversion du site de l'ancienne brasserie Fischer imaginé par Altarea Cogedim prévoit la réhabilitation du bâtiment emblématique de la malterie et intègre certaines formes architecturales à valeur patrimoniale. À terme, l'ensemble de 61 700 m² constituera un véritable « morceau de ville », marqué par une diversité des usages et des fonctions. L'opération prévoit de mêler commerces, équipements publics, services, loisirs et logements aux typologies variées : accession libre, locatif social, résidences pour jeunes actifs et résidence intergénérationnelle.



A BORDEAUX-BELVEDERE (33)

Pour aménager les 140 000 m² du nouveau quartier de Bordeaux Belvédère, la plus grosse opération sur la rive droite de Bordeaux, l'EPA Euratlantique a choisi le projet Altarea Cogedim. Celui-ci a pour ambition de construire, au cœur de la métropole bordelaise, un ensemble innovant offrant à tous les résidents un niveau de qualité de vie exigeant. L'objectif : faire de ce quartier un véritable lieu de vie en travaillant aussi bien sur l'organisation spatiale générale du quartier en bord de fleuve que sur les vues et le paysage, l'optimisation de la densité urbaine ou l'intégration des circulations imposées par le pont et la voie de chemin de fer.

Contacts

Nathalie BARDIN
Directrice des Relations Institutionnelles,
de la Communication et de la Prospective
01 56 26 25 53 / 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

A propos de Valode & Pistre

Fondée en 1980 par ses dirigeants actuels Denis Valode et Jean Pistre, l'agence VALODE & PISTRE est aujourd'hui l'une des premières agences françaises d'architecture et réalise des projets dans le monde entier. Pour Denis Valode et Jean Pistre, le projet architectural est un acte social tourné vers l'utilisateur, un acte de recherche et de réflexion qui le rend à chaque fois unique, un acte de création profondément ancré dans un contexte. « Ce qui nous intéresse, c'est de créer des bâtiments qui n'auraient pas pu naître à un autre endroit. Le geste architectural a alors un sens, des racines ». A cet effet Valode & Pistre regroupe autour de son activité architecturale des structures d'ingénierie, de design et d'urbanisme et dispose, au-delà de son siège parisien, d'implantations à Pékin, Shanghai, Moscou et Dubaï. L'agence compte plus de 150 réalisations à travers le monde parmi lesquelles le Grand Stade Pierre Mauroy de Lille, la Tour ENGIE à la Défense, la Tour Incity à Lyon, l'hôtel Hyatt d'Ekaterinbourg, le Centre de loisirs des Souks à Beyrouth, la cité culturelle de Shenyang, le siège d'Air France à Roissy, Beaugrenelle et Bercy Village à Paris.

www.v-p.com / communication@v-p.com

Contacts

Marine GILLAIN
Valode & Pistre architectes
T : +33 1 53 63 22 00
F : +33 1 53 63 22 09
marine.gillain@v-p.com