

# NOUVEAUX QUARTIERS, NOUVEAUX MODÈLES URBAINS





## ENGAGÉS POUR TRANSFORMER LA VILLE

Les villes sont aujourd'hui au cœur de multiples transitions, à la fois territoriales, écologiques, sociétales et technologiques, et sont confrontées à de nombreux défis, tout particulièrement celui du changement climatique. **Les nouveaux quartiers, véritables « morceaux de ville », sont l'une des réponses à l'enjeu de la transformation urbaine.** Ils réunissent tous les usages urbains : logements, bureaux, commerces, lieux de loisirs et de culture, équipements publics... Tous les profils de populations et toutes les générations s'y retrouvent. C'est ce que l'on appelle « la ville du quart d'heure ». **Avec sa plateforme de compétences unique, Altarea est aujourd'hui le leader de la transformation urbaine en France, qui incarne la vision du Groupe pour une ville plus vivante, plus agréable à vivre, plus durable et plus inclusive.**

Livré en 2017



# PLACE DU GRAND OUEST

MASSY (91)

Au sein du vaste nouveau quartier de Massy-Atlantis, ce cœur de ville de 4 hectares situé au pied du pôle multimodal de transports, préfigure ce qu'est la métropole d'aujourd'hui : la promesse d'une mixité urbaine et fonctionnelle qui offre à ses habitants et usagers des lieux de vie à la fois de loisirs, de travail et de partage. Pièce maîtresse au cœur du Sud parisien, la Place du Grand Ouest inscrit définitivement Massy comme la capitale sud du Grand Paris.

## Architectes :

- Christian et Elizabeth de Portzamparc
- Agence ACDP
- Vong DC
- Badia Berger

## 100 000 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

 **850**  
logements, dont une résidence seniors Cogedim Club® de 86 appartements

 **50 000 M<sup>2</sup>**  
de bureaux

 **7 000 M<sup>2</sup>**  
Un hôtel 4 étoiles de 150 chambres et une résidence de tourisme d'affaires

 **1** cinéma Pathé de 9 salles

**Mais aussi :**  
1 palais des congrès de 600 fauteuils  
1 centre médical  
1 conciergerie  
1 école maternelle de 9 classes

 **8 000 M<sup>2</sup>**  
de commerces: 30 boutiques, services et restaurants, et 1 surface alimentaire Carrefour de 2 500 m<sup>2</sup>

**EASY VILLAGE,**  
l'application mobile permettant de créer du lien social dans le quartier et de faciliter l'accès aux services.

**2 000 M<sup>2</sup>**  
d'équipements culturels et de loisirs

## LABELLISATION

- **Logements :** NF Habitat et NF Habitat HQE™
- **Hôtel :** NF HQE™ Bâtiments tertiaires, niveau « Excellent »

Livré au 4<sup>e</sup> trimestre 2021



# TOULOUSE AEROSPACE MONTAUDRAN

(31)

Sur l'ancien site mythique de l'Aéropostale est né un centre de vie dynamique, réunissant une mixité d'usages et répondant aux enjeux de la ville de demain : promouvoir le dynamisme économique, cultiver l'héritage pionnier et proposer une vraie qualité de vie aux futurs usagers. Trait d'union de ce nouveau quartier dédié aux filières d'avenir, la place centrale sera le nouveau lieu de vie, bordée de terrasses, de commerces et de loisirs et parfaitement reliée aux transports. Toulouse Aerospace deviendra le quartier d'exception, moderne, mixte et vivant, précurseur de la 4<sup>e</sup> métropole française.

## Architectes :

- Jean-Paul Viguier et Associés
- Seura
- LCR
- Munvez Morel et Éric Poucheret
- Outsign
- Sathy
- Yves Lion
- Brenac & Gonzalez

## 75 000 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

 **800**  
logements, dont des logements étudiants

 **15 000 M<sup>2</sup>**  
de bureaux

 **1**  
cinéma UGC de 7 salles

 **1**  
hôtel

 **12 000 M<sup>2</sup>**  
accueillant une trentaine de commerces, services et restaurants, ainsi qu'une surface alimentaire de 3 100 m<sup>2</sup>

 **350**  
places de parking public

## LABELLISATION

- **Bureaux :** NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good »
- **Logements :** NF Logement et NF Habitat

Livré au 3<sup>e</sup> trimestre 2021



# BEZONS CŒUR DE VILLE (95)

Principal programme de la transformation du centre-ville, cet écoquartier est caractérisé par la mixité des fonctions urbaines pour plus de convivialité. Colonne vertébrale animée qui relie les services publics majeurs pour l'ensemble des habitants, il recrée du lien social et dynamise le territoire.

### Architectes :

- Makan Rafatdjou
- Hubert Godet Architectes
- Agence Archikubik
- Agence Rio
- Agence L35

### Paysagiste :

- Agence Espinàs i Tarrasó

### 67 000 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

 **49 000 M<sup>2</sup>**  
de logements, soit 733 logements

Environ  **10 000 M<sup>2</sup>**  
de bureaux

Environ  **18 000 M<sup>2</sup>**  
de commerces, dont 46 boutiques et restaurants et 1 grande surface alimentaire de 3 500 m<sup>2</sup>

 **1 160**  
places de stationnement, dont 520 places de parking par Indigo

Mais aussi :  
1 salle de fitness  
1 centre médical  
1 crèche  
1 salle polyvalente

### LABELLISATION

- NF Habitat HQE™ pour les logements sociaux
- NF Habitat pour les logements en accession
- BREEAM® niveau « Very Good » pour le pôle commercial
- Projet engagé dans la démarche ÉcoQuartier



Livré en octobre 2022



# ISSY CŒUR DE VILLE ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

Plus qu'un nouveau quartier, Issy Cœur de Ville est la promesse d'une expérience urbaine réinventée. La « ville du quart d'heure » s'invite en plein centre d'Issy-les-Moulineaux, sur plus de 3 hectares, en réunissant une grande mixité d'usages : logements, bureaux, commerces, résidence seniors, espaces de loisirs et équipements publics s'y côtoient harmonieusement. Que l'on y habite ou que l'on vienne y travailler, faire du shopping, se divertir ou se promener, on trouve ici un lieu de vie animé et végétalisé, propice au bien-être et à la détente. Isséens, salariés, commerçants et visiteurs partagent ce nouveau « morceau de ville » ouvert et son cadre piéton et arboré, exemplaire de la transition environnementale en ville.

### Architectes :

- Valode & Pistre

### Paysagiste :

- Raphia

### 105 000 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

 **607**  
logements

 **3**  
immeubles de bureaux à énergie positive

 **1** cinéma UGC de 7 salles

 **13 000 M<sup>2</sup>**  
d'espaces verts, dont 7 000 m<sup>2</sup> de forêt urbaine et 3 220 m<sup>2</sup> de toits-terrasses végétalisés sur les bâtiments d'habitation

 **30**  
commerces et restaurants

Mais aussi :  
1 tiers-lieu innovant  
1 résidence seniors  
1 crèche  
1 école  
1 réseau géothermique et des panneaux photovoltaïques couvrant les besoins énergétiques de tous les bâtiments (73% d'énergies renouvelables)

### LABELLISATION

- **Logements** : NF Habitat HQE™, niveau « Très Bon »
- **Bureaux (engagement Investisseur)** : BREEAM® niveau « Excellent » / NF HQE™ Bâtiment tertiaire millésime 2015 niveau « Exceptionnel » / BiodiverCity® niveau « ABCC » / Well buildings and standards V1 de mai 2018 – core and shell niveau « Silver » / BEPOS effinergie 2013 / Wired Score niveaux « Gold B1 » et « Silver B2 et B3 »
- **Commerces** : BREEAM® Shell & Core « Excellent »
- **Quartier** : BiodiverCity – Well Community Standard niveau « Silver »



Livraison au 4<sup>e</sup> trimestre 2022  
et au 1<sup>er</sup> trimestre 2023  
(ouverture prévisionnelle au public 2<sup>e</sup> trimestre 2023)



# CŒUR DE MOUGINS

(06)

Idéalement situé sur la Côte d'Azur, à proximité de Cannes et de l'aéroport international Nice-Côte d'Azur, Mougins bénéficie d'une situation privilégiée. À l'entrée de la ville, Cœur de Mougins est un véritable pôle d'attractivité accessible qui se développe avec commerces, loisirs, services et logements. Bassins et fontaines agrémentent la place centrale. Ce quartier est entièrement repensé afin d'assurer un quotidien pratique et convivial.

#### Architectes :

• Dan Costa-Foru

#### UN PROGRAMME DE 40 000 M<sup>2</sup> COMPRENANT

 **570**  
logements créés

**1**  
résidence seniors  
Cogedim Club®

 **1**  
parking public  
357 places

 **1**  
cinéma de 3 salles  
de 300 fauteuils

 **7 000 M<sup>2</sup>**  
de commerces, dont 35 moyennes surfaces,  
boutiques et restaurants avec terrasse

#### LABELLISATION

- NF Habitat HQE™
- Label IntAirieur

Livraison de 2022 à 2025



# TOULOUSE GUILLAUMET

(31)

Sur les 13 hectares de l'ex-Centre d'essais aéronautiques de Toulouse (CEAT), à une station de métro de Toulouse Matabiau, le futur quartier est un grand projet urbain aux ambitions sociales et environnementales affirmées. Au cœur du site, une résidence intergénérationnelle et inclusive accueillera à partir de 2023 des publics très diversifiés. Différents ouvrages emblématiques du quartier seront également conservés et mis en valeur : l'ancienne soufflerie sera un lieu à dimension métropolitaine proposant une programmation culturelle autour de la culture urbaine, et la Halle aux cheminées accueillera un tiers-lieu éco-responsable engagé dans l'économie sociale et solidaire. Ce nouveau quartier comportera 40 % d'espaces plantés, pour réconcilier ville et nature et apporter une qualité de vie exceptionnelle à tous les usagers.

> Une co-réalisation Crédit Agricole Immobilier.

#### Architectes :

• Devillers et Associés

#### 104 300 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

 **81 000 M<sup>2</sup>**  
de logements, soit 1 250 logements

 **5 800 M<sup>2</sup>**  
de commerces  
et services, dont 1 crèche  
et 1 halte-garderie

 **8 500 M<sup>2</sup>**  
de bureaux

 **4 200 M<sup>2</sup>**  
d'espaces sportifs comprenant  
1 stade, des courts de tennis,  
1 dojo et 1 gymnase

 **1**  
jardin central de 1 ha

**Mais aussi :**  
4 800 m<sup>2</sup> d'autres équipements  
publics et privés : une résidence  
intergénérationnelle et inclusive  
à destination de seniors  
et de personnes en situation  
de handicap, tiers-lieux, crèche,  
parking public...

#### LABELLISATION

- Bureaux : BEPOS Effinergie 2017 et BREEAM® niveau « Excellent »
- Logements : NF Habitat HQE™
- Quartier : HQE™ Aménagement, ÉcoQuartier et BiodiverCity®

Livraison au 2<sup>e</sup> trimestre 2023



# BORDEAUX BELVÉDÈRE

(33)

Bordeaux Belvédère, première phase de la future ZAC Garonne-Eiffel, se développe sur 9,3 hectares, dont 3,9 hectares à bâtir sur la rive droite. Surplombant la Garonne, face à la ville de pierre, à quelques minutes de la gare Saint-Jean, Bordeaux Belvédère est le projet urbain mêlant quartier d'affaires, logements, commerces, équipements loisirs et culturels : un environnement propice à la créativité, au bien-être et à la sérénité. Nouveau pôle de vie d'envergure, il contribuera à hisser le territoire bordelais au rang des grandes métropoles européennes.

> Un projet Altarea Commerce, Cogedim et Pitch Immo en co-promotion avec Nexity.

## Architectes :

- Güller Güller
- Nadau Architecture
- Afaa Architecture
- Atelier Cambium
- Dream
- Flint
- Lambert Lénack
- Alonso Sarraute
- Soa

## ENVIRON 148 000 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

 **1 267**

logements, dont une résidence seniors de 129 logements et une résidence étudiants de 124 logements sur 80 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

 **9 200 M<sup>2</sup>**

de commerces, dont une moyenne surface alimentaire de 3 000 m<sup>2</sup>, des restaurants, des commerces de bouche, des services, un centre de fitness, une crèche

 **3 500 M<sup>2</sup>**  
d'hôtels

**2 150 M<sup>2</sup>**  
d'équipements culturels et loisirs

 **50 000 M<sup>2</sup>**  
de bureaux

## LABELLISATION

- Logements : NF Habitat HQE™
- Bureaux : BREEAM® niveau « Very Good », BREEAM® in use, NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent »



Livraison au 4<sup>e</sup> semestre 2023



# BOBIGNY CŒUR DE VILLE

(93)

Au pied d'un pôle multimodal de transports, Altarea et la ville de Bobigny déploient un nouveau centre-ville piétonnier. Une mixité d'usages, sociale et intergénérationnelle garantira la revitalisation et l'attractivité de ce cœur de ville, à proximité de la future gare du Grand Paris. Un cadre de vie unique dédié au bien-vivre, pour habiter, travailler, faire du shopping, se distraire et se rencontrer.

## Architectes :

- TVK
- CoBe
- Lambert Lénack
- Harel Le Bihan Architectes
- Barrault Pressacco
- Bartolo-Contré

## ENVIRON 100 000 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

 **1 072**  
logements, dont 1 résidence étudiants de 194 chambres

 **1** crèche

Environ **10 000 M<sup>2</sup>**  
de bureaux

 **2 000 M<sup>2</sup>**  
d'espaces végétalisés

 **UNE TRENTAINE**  
de restaurants, commerces et loisirs (1 cinéma de 6 salles, 1 moyenne surface alimentaire)

 **1**  
parking public

## LABELLISATION

- Logements : NF Habitat HQE™
- Bureaux : HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good », WiredScore, RT 2012 – 30 %
- Commerces : BREEAM® niveau « Very Good »
- Projet engagé dans la démarche ÉcoQuartier
- HQE™ Aménagement



Livraison en 2024  
(1<sup>re</sup> tranche livrée en novembre 2021)



# NOUVEAU QUARTIER FISCHER

## SCHILTIGHEIM (67)

Le nouveau quartier Fischer vient redessiner la « skyline » sud de la Cité des Brasseurs, un site riche d'un passé industriel. Élément des plus emblématiques du patrimoine schilikois, sa réhabilitation et sa conversion sont à l'image du projet pour la ville : valoriser le patrimoine pour engager l'avenir. Avec la rénovation du Palais Fischer, de la salle de brassage, de la villa Gruber, la réhabilitation de l'ancienne Malterie, c'est tout un pan de l'histoire brassicole qui est amené à revivre dans un projet d'envergure qui alliera habitat, pôle d'activités de loisirs et de culture et commerces.

### Architectes :

- Reichen et Robert & Associés
- AA+ et Oslo Architectes

### OPÉRATION GLOBALE DE 60 000 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

**610**  
logements, dont une résidence intergénérationnelle de 71 logements, sur 44 500 m<sup>2</sup>

**811**  
places de stationnement, dont 146 à usage des commerces et du cinéma

**1**  
cinéma MK2 de 9 salles

**4 000 M<sup>2</sup>**  
de commerces et de services (hors bâtiments réhabilités)

**1**  
groupe scolaire pour 400 élèves

### LABELLISATION

- **Logements** : NF Habitat et NF Habitat HQE™

Livraison en 2025  
(tranche 1 au 1<sup>er</sup> trimestre et tranche 2 au 4<sup>e</sup> trimestre)



# TOURS CARRÉ RABELAIS

## (37)

À seulement 20 minutes à pied du cœur historique de Tours, Cogedim et Quatro Promotion dessinent un nouveau lieu de vie et de convivialité. Sur le site des anciennes casernes militaires Beaumont-Chauveau, entièrement repensé et désormais ouvert sur la ville, Carré Rabelais s'approprie un emplacement privilégié pour le rendre aux Tourangeaux. Moderne, vivante et conçue dans une démarche écologique exemplaire, cette adresse emblématique affirme son nouvel attrait résidentiel et promet un quotidien exceptionnel.

> Une co-réalisation Quatro Promotion.

### Architectes :

- Jean-Paul Viguière et Associés

### 22 730 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

**4**  
résidences, dont 173 logements en accession à TVA 20 %, 7 logements en colocation étudiants, 38 logements locatifs sociaux en démembrement, 49 logements locatifs intermédiaires et 34 logements en accession à TVA à taux réduit

**1 561 M<sup>2</sup>**  
de bureaux

**1 931 M<sup>2</sup>**  
de commerces et services, dont une crèche, une salle de quartier, une salle commune et un cabinet médical

1 tiers-lieu de **583 M<sup>2</sup>**  
La Maison de la Forêt, du Bois et des Matériaux Biosourcés

### LABELLISATION

- **Quartier** : Label BiodiverCity®
- **Logements** : certification NF Habitat HQE™ version V3.2, niveau « Excellent », réglementation RT 2012 - 20 %, label IntAirieur®, label E+C- niveau E2C1
- **Bureaux** : certification HQE Bâtiment Durable 2016 niveau « Très performant », label Ready2Services niveau Base, réglementation RT 2012 - 30 %, label E+C- niveau E2C1

Livraison entre 2025 et 2027



# SARTROUVILLE JAURÈS BERTEAUD

(78)

Nouveau quartier en cœur de ville situé à 500 m de la gare RER, l'opération Sartrouville Jaurès Bertheaux permet la relocalisation d'un supermarché Auchan et participe à la restructuration de deux axes principaux de la collectivité.

#### Architectes :

- FGDN
- Atelier Herbez Architectes

#### 45 000 M<sup>2</sup> EN DEUX PHASES, COMPRENANT :

##### PHASE 1

 **20 000 M<sup>2</sup>**

pour 350 logements, dont 1 résidence étudiants et 1 résidence seniors Cogedim Club®

 **1**

moyenne surface alimentaire de 2.500 m<sup>2</sup>

##### PHASE 2

 **25 000 M<sup>2</sup>**

pour 400 logements

 **500 M<sup>2</sup>**

de commerces

#### LABELLISATION

- Logements : NF Habitat HQE™

Livraison entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2025 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2027



# LE QUARTIER DES HIRONDELLES

ANNECY (74)

La nature en ville, le logement pour tous et le vivre-ensemble : trois piliers du projet pour réinventer le quartier. Connexion au centre-ville d'Annecy, équilibre entre nature et urbanité, création d'espaces de rencontres, mobilités douces, ou encore entretien du lien intergénérationnel ont été au cœur des discussions qui ont convergé autour des nouvelles façons de vivre en ville. Le programme combinera logements, résidence services, commerces, réhabilitation de la Maison des Hirondelles, et offrira une grande part à la végétalisation. Une démarche de concertation publique continue permet de nourrir le projet et de tenir informés les riverains de la mutation du quartier. Ambitieux, il représente une transformation urbaine importante pour la ville.

#### Architectes :

- Groupe 6
- Nicolas Laisné

#### UN PROGRAMME DE 40 000 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

 **675** logements

Dont :

**226** logements sociaux

**105** logements à prix maîtrisés

 **23 250 M<sup>2</sup>**

de surface plantée de plus de 300 arbres

#### LABELLISATION

- Logements : NF Habitat HQE™, alignement RE 2020

Livraison échelonnée entre 2026 et 2028



# LE JARDIN DES PÉPINIÈRES

ROUEN (76)

Au sein du quartier Saint-Clément de Rouen, sur l'ancien site des « Pépinières », se trouve une friche urbaine de 500 logements désaffectés depuis plusieurs années. Cogedim et Virgil réaliseront, en co-construction avec la Ville de Rouen, la Métropole Rouen Normandie et Rouen Habitat, une opération de renouvellement urbain ambitieuse. Souhaité dans une démarche de concertation avec les Rouennais et les acteurs du territoire, ce projet baptisé « Le Jardin des Pépinières » vise à créer un nouveau quartier caractérisé par une programmation mixte, ainsi qu'un parc de haute qualité paysagère et environnementale. Le volet naturel et paysager du projet s'inscrit dans les orientations du plan de renaturation de la ville de Rouen.

#### Architectes :

- SATHY
- Atelier des 2 Anges
- Bond Society

#### Paysagiste :

- TN+

#### ENVIRON 100 000 M<sup>2</sup> COMPRENANT :

 **39 000 M<sup>2</sup>**  
de logements, soit environ 600 logements

 **1**  
hectare de parc  
rétrocédé à la collectivité

 **1 000 M<sup>2</sup>**  
d'activités pour la partie  
Cogedim/Virgil

#### LABELLISATION

- HQE™ Aménagement
- Projet engagé dans la démarche ÉcoQuartier
- BiodiverCity®
- Niveau de performance : RE 2020 seuil 202

Livraison échelonnée entre 2026 et 2028



# LES MOULINS SOUFFLET

CORBEIL-ESSONNES (91)

Fleuron du patrimoine industriel de Corbeil-Essonnes, les Grands Moulins vont être restructurés. Deux filiales du groupe Altarea, Cogedim (promoteur de logements neufs) et Histoire & Patrimoine (expert de la rénovation de bâtiments historiques), se sont donc associées pour répondre aux enjeux liés à la requalification de ce morceau de ville tout en mettant en lumière son patrimoine industriel pour ancrer le projet dans son histoire. Cette programmation résidentielle variée proposera un socle d'activités en rez-de-chaussée avec des services et commerces de proximité. Ces différentes activités, génératrices d'emplois, auront pour ambition de participer à la revitalisation du centre-ville de Corbeil-Essonnes. Les futurs habitants et usagers profiteront également d'un espace végétalisé sanctuarisé en cœur d'îlot, participant à l'effort de renaturation si nécessaire dans les villes.

#### Architectes :

- Maes Architectes Urbanistes
- Vincent Lavergne Architecture Urbanisme
- Espinàs i Tarrasó

#### UN PROGRAMME MIXTE COMPRENANT :

 **240**  
logements

Une offre diversifiée est prévue, à 5 minutes du centre-ville :

- un restaurant
- un café
- une salle des ventes
- un espace de valorisation du patrimoine
- un équipement public dédié à la Ville
- un atelier vélo et un tiers-lieu

#### LABELLISATION

- Logements : NF Habitat HQE™
- Quartier : BiodiverCity®

**Éditeur :**

Altarea, 87, rue de Richelieu, 75002 Paris

**Imprimeur :**

DEJALINK

**Directrice de la publication :**

Nathalie Cottard

**Rédactrice en chef :**

Ombeline Van der Marlière

**Crédits photos :**

Couverture : Shutterstock ; p. 04 : Anthony Berger ; p. 05 : LCR ;  
p. 06 : L35 ; p. 07 : Pierre Perrin ; p. 08 : Dan Costa-Foru ;  
p. 09 : Devilliers et Associés ; p. 10 : ASYLUM ; p. 11 : TVK ;  
p. 12 : Yam Studio ; p. 13 : Jean-Paul Viguier et Associés ;  
p. 14 : Atelier Herbez Architectes ; p. 15 : Groupe 6 ;  
p. 16 : Atelier des 2 Anges ; p. 17 : ZOA 3D.

Ce document a été imprimé à 200 exemplaires.  
Cet exemplaire ne peut être vendu.

[www.altarea.com](http://www.altarea.com)

