

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cannes, le 12 mars 2025,

Ceetrus et Apsys s'associent en Pologne pour la création d'un tout nouveau lifestyle center à Varsovie, véritable poumon vert du quartier de Wilanow

Ceetrus et Apsys annoncent la création d'une joint-venture, expression de leur alliance pour transformer l'immobilier commercial en Pologne. Ils s'appuieront sur l'expertise de Nhood en matière de développement et de mise en place de projets immobiliers attractifs, dans lesquels le commerce et la mixité d'usages jouent un rôle central au bénéfice de tous. Première opération emblématique de ce partenariat : Wilanów Park s'apprête à devenir une destination retail et loisirs incontournable au sud de Varsovie.

Une alliance stratégique pour façonner l'avenir de l'immobilier commercial en Pologne

L'alliance entre Ceetrus, Apsys et Nhood repose sur une ambition partagée : concevoir des projets immobiliers innovants, durables et générateurs de valeur pour l'ensemble des parties prenantes – habitants, commerçants, collectivités.

Ceetrus est une foncière à impact pour le vivant, qui investit avec exigence et souhaite agir en alliance avec des partenaires de référence, qui se mobilisent pour une transformation durable des sites et des territoires. Dans cette dynamique, elle confie la gestion de ses actifs à l'opérateur immobilier Nhood, chargé d'animer, régénérer et transformer son parc foncier et immobilier. Grâce à son expertise en développement de projets mixtes à impact positif, en gestion d'actifs et en gestion locative, Nhood jouera un rôle déterminant dans la réussite de ce partenariat.

Antoine Grolin, Président de Ceetrus et Nhood, déclare : *"Nous nous réjouissons de ce partenariat structurant avec Apsys, en parfaite adéquation avec notre ADN et notre volonté de créer des lieux en mieux. La Pologne est un marché à fort potentiel, et nous avons hâte d'y développer de nouveaux projets durables, qui rassemblent les gens au travers d'une pluralité d'activités : commerce, habitat, loisirs, restauration, services, activités de plein air... »*

« C'est un accord unique sur le marché entre deux groupes reconnus pour l'excellence de leurs réalisations. Nous partageons en effet des valeurs communes et nos savoir-faire sont complémentaires, ce qui ne peut que bénéficier aux projets que nous développerons ensemble. Apsys apporte à ce partenariat, au-delà des enjeux commerciaux, près de 30 ans d'expérience au service de la création de projets innovants et avant-gardistes en Pologne et en France, sans compter notre passion et notre détermination à transformer les villes », déclare Maurice Bansay Président-Fondateur d'Apsys.

Wilanów Park va redéfinir l'expérience du centre commercial à Varsovie

Situé sur un terrain de plus de 7 hectares à Miasteczko Wilanów, l'un des ensembles résidentiels les plus modernes de la capitale polonaise, Wilanów Park redéfinit l'expérience du centre commercial. Conçu comme un lieu de vie ouvert, il comprendra un centre commercial de plus de 50 000 m², accueillant 166 enseignes (commerces, restaurants, activités de loisirs et un cinéma) et un parc public

de plus de 2,2 hectares, véritable poumon vert du quartier intégrant des espaces de jeux, de détente et de sport. Son ouverture est prévue pour 2028.

Grâce à sa proximité avec le périphérique sud de Varsovie et bien desservi par les transports en commun (tram, bus, pistes cyclables), Wilanów Park sera facilement accessible depuis n'importe quel point de la capitale, mais aussi de l'aéroport Varsovie-Chopin. Il bénéficie d'une zone de chalandise de 2,8 millions de personnes, avec une fréquentation annuelle estimée à plus de 10 millions de visiteurs.



Un projet bas-carbone et à impact positif

Wilanów Park incarne une nouvelle génération de projets immobiliers conçus pour conjuguer performance environnementale et bien-être des visiteurs. Pensé comme un modèle de développement durable, il intègre des solutions innovantes pour limiter son empreinte carbone et favoriser la biodiversité. La toiture végétalisée d'environ 14 000 m² recueillera les eaux de pluie et fournira des habitats naturels pour la biodiversité. Ce système permettra de réutiliser 20 à 25% des eaux pluviales, notamment pour entretenir les espaces verts.

Ce futur lieu se distingue par une approche inclusive du cadre de vie. Des espaces de convivialité et de détente ont été imaginés pour tous les âges et les usages : une aire de jeux ombragée pour enfants, des zones de pique-nique, un espace de fitness en plein air, des lieux de rencontre dédiés aux seniors ainsi qu'un espace de promenade canine aménagé dans la partie boisée du parc. Une

orangerie avec une offre de restauration diversifiée et une scène extérieure entourée d'un plan d'eau accueilleront des événements et animations temporaires.

La conception du site privilégie l'utilisation de matériaux à faible empreinte carbone et un dispositif de recyclage des matériaux de construction. La production d'énergie renouvelable sera assurée par des panneaux photovoltaïques, complétée par un éclairage LED basse consommation et un suivi en temps réel des consommations d'eau et d'énergie.

Le projet favorise également une mobilité plus durable, avec une connexion au vaste réseau cyclable tout autour de Varsovie, l'installation de racks à vélos, de bornes de recharge pour véhicules électriques et la mise en place de stations de vélos en libre-service.

Wilanów Park vise les certifications environnementales de référence, notamment BREEAM New Construction, BREEAM Communities et la plus haute notation MUQI (référentiel de la qualité urbaine des projets immobiliers mixtes co-crée par Nhood) affirmant son ambition d'être un modèle en Pologne en matière d'immobilier durable et responsable.

Le commerce comme moteur de l'animation d'un quartier

Le mix commercial en cours d'élaboration va tenir compte des attentes des habitants et des consommateurs exprimées lors de consultations. Les équipes de Nhood et d'Apsys vont notamment s'appuyer sur l'accueil très favorable des enseignes au projet, pour proposer une offre attractive intégrant de nouveaux concepts du commerce et des loisirs inédits sur le marché polonais.

Deux enseignes majeures de l'AFM - Auchan, avec un concept alimentaire innovant et Decathlon - seront présentes. L'offre du centre commercial couvrira un large spectre d'activités : alimentation et boissons, loisirs et divertissement, équipement de la maison, électronique, mode, bijouterie, santé et bien-être, services et culture.

« Wilanów Park est un exemple emblématique du savoir-faire de Nhood : concevoir un projet immobilier à impact positif, qui participe à la régénération d'un quartier, au travers d'un lieu vivant qui rassemble les gens et dans lequel le commerce joue un rôle central. » indique Marco Balducci, Directeur général de Nhood.

Plus de 200 millions d'euros d'investis pour consolider le maillage territorial

Wilanów Park incarne la stratégie conjointe de Ceetrus et Apsys en matière d'investissement à impact. Avec un investissement global de plus de 200 millions d'euros, Wilanów Park s'annonce comme un catalyseur de dynamisme économique et social pour Varsovie. Au-delà de ce projet, au travers de la nouvelle joint-venture, Ceetrus et Apsys ambitionnent de contribuer au renouvellement urbain et au développement économique de la Pologne.

« Ceetrus prouve aujourd'hui qu'il est possible d'investir avec impact dans le secteur de l'immobilier commercial. Nous sommes fiers de faire de Wilanów Park Varsovie un démonstrateur de la transformation urbaine durable. La réussite de ce projet tient également à la confiance accordée à Ceetrus depuis plusieurs années par les habitants du quartier et par la ville de Varsovie, que je souhaite saluer et remercier ici », précise Raluca Crisan, Directrice patrimoine de Ceetrus Pologne.

« Le projet illustre parfaitement la stratégie d'Apsys : "ensemble, une autre ville est possible". Il vient dynamiser le territoire et apporte une réponse adaptée aux habitants car il est le fruit d'une concertation locale ayant impliqué des publics nombreux. Son ambition paysagère incluant un parc 2 hectares, en fait un projet unique en son genre » conclut Benoît Charles, Apsys Polska CEO

Wilanów Park en quelques données clés :

- Surface locative du centre commercial : 51 253 m² pour 166 unités commerciales
- Un parking de 1 750 places
- Un parc public de plus de 2,2 ha
- Montant de l'investissement : plus de 200 millions d'euros
- Zone de chalandise : 2,8 millions de personnes à 30 minutes de transport ou moins (dont 1,1 million de personnes à 20 minutes ou moins et 237 000 à 10 minutes ou moins).
- Fréquentation estimée : plus de 10 millions de visiteurs par an
- Nombre d'emplois créés : plus de 760 postes
- Co-investisseurs : Ceetrus et Apsys
- Maîtrise d'ouvrage, gestionnaire d'actifs et du développement, gestion de la location : Nhood
- Architectes : MTDI (architecte concept), BEG, RSAK (architect paysagiste)

A propos de NHOOD : Nhood est une entreprise de services et de solutions immobilières. Son collectif d'experts imagine et met en œuvre des solutions innovantes pour faire fructifier le parc immobilier de ses clients. Régénérateur urbain, Nhood crée des « lieux en mieux », singuliers, agréables et attractifs, dans lesquels le commerce et la mixité des usages jouent un rôle central au bénéfice de tous. Créée en 2021 et implantée en Europe et en Afrique de l'Ouest, Nhood développe une trentaine de projets de régénération urbaine et gère plus de 900 lieux pour ses clients. Elle regroupe les compétences de plus de 1000 experts qui couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : gestion d'actifs, exploitation de centres commerciaux, aménagement et promotion. Les Nhooders développent une approche dite de « vision de site » combinant proximité, prospective et créativité, pour projeter les sites dans l'avenir et répondre aux nouveaux défis des territoires. Détenu par l'Association Familiale Mulliez, Nhood tire sa force de son ADN commerçant et de son ancrage local. C'est d'ailleurs l'origine de son nom : Nhood est la contraction de l'anglais « neighborhood » (le quartier, le voisinage), qui définit son ambition et son engagement.

A propos de Ceetrus : Ceetrus est une foncière à impact qui se donne pour mission de faire prospérer le patrimoine, avec et pour le vivant. Elle investit avec exigence dans l'immobilier de commerce et les projets de renouvellement urbain à mixité d'usages, avec l'ambition d'accélérer la transition vers la ville résiliente et la transformation durable des sites et des territoires. Ceetrus agit en alliance pour développer et nourrir des écosystèmes au travers de trois leviers d'action stratégique : la maximisation de l'utilité de ses actifs, la régénération du vivant et la recherche de nouveaux concepts et techniques de construction et de gestion décarbonées.

Ceetrus détient un portefeuille d'actifs immobiliers de plus de 8 milliards d'euros et de près de 20 millions de m², constitué de près de 300 sites commerciaux et 50 projets de développement, répartis dans 11 pays. Elle confie la gestion de ses actifs à l'opérateur immobilier Nhood pour animer, régénérer et transformer son parc foncier et immobilier. <https://www.ceetrus.com>

A propos d'Apsys : Acteur passionné du commerce et de la ville, le groupe Apsys conçoit, réalise, anime et valorise, depuis 1996, des opérations à forte valeur ajoutée dans toutes les fonctions (pôles urbains mixtes, lieux de shopping, bureaux, logements, hôtels...). Apsys concentre ses activités sur deux marchés européens : la France et la Pologne. Parmi ses réalisations emblématiques figurent Manufaktura à Łódź (Pologne), Beaugrenelle à Paris, Posnania à Poznań (Pologne), Muse à Metz, Steel à Saint-Etienne et Neyrpic dans la métropole grenobloise. Le groupe porte des projets uniques et novateurs comme la réhabilitation du quartier de Canopia à Bordeaux, La Maison du Peuple à Clichy et la reconversion du Centre d'Échanges Lyon Perrache à Lyon et de l'ancien siège de l'AP-HP à Paris. En Pologne, sont en cours de développement les projets d'Hala Targowa in Gdańsk ou encore Nowa Stawowa à Wrocław.

Grâce à des gestes architecturaux à la fois audacieux et respectueux, des espaces de sociabilité généreux, des programmes architecturaux et commerciaux « cousus-main », des engagements environnementaux et sociétaux

concrets, les réalisations et projets du groupe Apsys portent une vision créative, responsable et généreuse de la ville et des lieux de vie, au profit de tous. Fort de son savoir faire unique et d'une expérience reconnue, Apsys adopte une approche sur mesure pour chaque projet, afin de renforcer leur ancrage local et de répondre pleinement aux attentes et aux besoins des habitants.

Le groupe gère 39 centres en France et en Pologne. Apsys développe également pour le marché polonais une offre de gestion pour compte de tiers à destination des fonds d'investissement et des investisseurs individuels.

Le portefeuille d'actifs détenus du groupe est valorisé à 2,3 Mds €.

Ensemble une autre ville est possible !

En savoir plus : www.apsysgroup.com et www.apsys.pl

Contact presse Nhood : RUMEUR PUBLIQUE – RP-Nhood@rumeurpublique.fr
Samy Cherifia 06 14 65 74 99 ou Olivier Astorg 06 16 31 35 09

Contact presse Ceetrus : Agence Proches – ceetrus@agenceproches.com
Thomas Espejo : 06 64 35 90 02 / Adèle Nangeroni : 06 29 89 26 67 / Aurélie Chambon : 06 82 70 15 58

Contact presse Apsys

Pour Apsys France:
Agence GRAYLING – apsys.presse@grayling.com
Bertrand Paul : 06 62 70 77 05 – bertrand.paul@grayling.com

Pour Apsys Pologne
Agence Loyalty Solutions
Marta Białowas : +48 882 184 441 – marta.bialowas@loyalty-solutions.pl