

Financement vert immobilier record en 2024 : 347 millions d'euros alloués au projet Canopia à Bordeaux



©ArtefactoryLab pour Apsys/Maison Edouard François

Apsys, aux côtés d'un investisseur mondial de premier plan et Natixis CIB, annonce le financement vert le plus important de l'année 2024 dédié à un projet de redéveloppement urbain : 347 millions d'euros au service de l'ambition environnementale du projet Canopia, une réhabilitation d'un site de près de 4 hectares à Bordeaux entre la gare et la Garonne. Ouverture prévue en 2027.

Dans un contexte de marché au ralenti, Apsys a contracté auprès de ses deux partenaires historiques le financement le plus important de son histoire. D'une durée de 5 ans, il couvrira près de deux tiers du coût global.

L'excellence environnementale du projet a su convaincre les prêteurs pour la mise en place d'un financement durable, qui se traduit par des partis-pris exigeants :

- la réhabilitation d'un quartier vétuste en cœur de ville,
- la revalorisation ou le réemploi de 95% des matériaux de déconstruction,
- une conception bioclimatique des bâtiments, avec le développement d'un système inédit de rafraîchissement des bâtiments connectés au fleuve de la Garonne,
- la plantation de plus de 600 arbres : une "rue-parc" conçue par le paysagiste Michel Desvignes reliant la gare Saint-Jean à la Garonne,

- la végétalisation de 9 000 m² de façades et 3 500 m² de toitures,
- la création par l'EPA Bordeaux Euratlantique d'un parc de deux hectares au bord de la Garonne, dans la continuité directe de Canopia, en lieu et place d'un nœud routier,
- un quartier conçu pour les mobilités dites « actives » (marche et vélo), au carrefour des transports en commun -40 millions de voyageurs au pôle d'échanges multimodal Saint-Jean d'ici 2040 - majoritairement piétonnisé et qui prévoit la création de 1400 places de stationnement vélo.

Ces engagements doivent permettre à Canopia d'obtenir les meilleurs scores dans les labels et certifications en vigueur (BREEAM, BiodiverCity, NF Habitat HQE, Ecojardin, E+C-).

Cette annonce record fait suite à des accords de la part de futurs utilisateurs de Canopia : les groupes Suitcase Hospitality, Staycity et Sergic ont récemment conclu avec Apsys pour l'implantation d'hôtels et résidences étudiantes.

Pour Jean-Philippe Carrascosa, Directeur financier du groupe Apsys : « *Ce financement record témoigne de la relation de confiance qui nous lie avec nos partenaires financiers historiques. Dans le contexte incertain que nous traversons, ils ont su voir dans Canopia un projet équilibré sur le plan financier et pionnier sur l'aspect urbain et environnemental.* »

Canopia, nouveau centre de gravité de Bordeaux-Métropole

Le quartier de la Gare Saint-Jean dans lequel se situera Canopia constituera bientôt le nouveau centre de gravité de la métropole. Un quartier situé au carrefour des mobilités décarbonées de la métropole bordelaise : 2 lignes de tram et 8 lignes de bus desservent d'ores-et-déjà la gare Saint-Jean ; 2 lignes de bus à haut niveau de services sont attendues en 2024, 2 nouvelles lignes de tram, avec une connexion directe à l'aéroport, et 4 lignes de RER métropolitain verront le jour d'ici 2030. Le site voit converger également les grands axes cyclistes du Réseau Vélo Express.

Côté vie de quartier, Canopia constituera un nouveau centre commerçant, véritable pôle d'attraction animé dans le cœur de Bordeaux, avec une architecture de pierre inspirée des traditionnels cours bordelais, l'aménagement de rues et de placettes, et qui accueillera 30 000 m² de commerces, 12 000 m² d'hôtellerie, 10 000 m² de restauration, 7 rooftops, 7 800 m² de loisirs, 7 200 m² de bureaux et 6 400 m² de logement. L'ensemble du projet sera livré en 2027.

Selon Maurice Bansay, Président-fondateur d'Apsys : « *Cette annonce démontre la capacité des équipes d'Apsys à concevoir et réaliser des opérations urbaines d'envergure. À la fois exemplaire et démonstratrice de la façon dont Apsys reconstruit la ville sur la ville, cette opération porte une exigence environnementale extrêmement ambitieuse.* »

Les partenaires financiers :

Arrangeur et agent : Natixis CIB

Conseils Apsys : De Pardieu Brocas Maffei, Étude Chevreux

Conseils prêteurs : Allen&Overy Shearman, Etude Allez et associés

À propos d'Apsys

Acteur passionné du commerce et de la ville, 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...). Parmi ses réalisations les plus emblématiques figurent Manufaktura à Łódź (Pologne), Beaugrenelle à Paris, Posnania à Poznań (Pologne), Muse à Metz et Steel à Saint-Etienne ou encore Le Dix Solférino à Paris. En cours de développement, Apsys porte les projets Canopia à Bordeaux, Neyrpic dans la métropole grenobloise, La Maison du Peuple à Clichy et désormais la reconversion du Centre d'Échanges Lyon Perrache à Lyon et celle de l'ancien siège de l'AP-HP à Paris.

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 les projets d'Apsys portent une vision créative, responsable et généreuse de la ville et des lieux de vie, au profit de tous. Apsys assure la performance et la pérennité de ces projets au travers d'une gestion attentive et d'une animation innovante, qui en font des lieux de vie attractifs et plébiscités.

Apsys gère 39 centres en France et en Pologne et son portefeuille d'actifs détenus est valorisé à 2,3 Mds €.

En savoir plus : www.apsysgroup.com.

Contacts presse APSYS

Grégoire de Rugy, cabinet ÉVIDENCE - gregoire.de-rugy@evidenceparis.fr - 06 12 14 51 93