

Communiqué de presse
04 novembre 2024

**Avec un apport de fonds propres de 70 millions d'euros,
la Banque des Territoires s'associe au financement
du futur quartier de Canopia développé par Apsys à Bordeaux**



©ArtefactoryLab pour Apsys/Maison Edouard François

La Banque des Territoires et Apsys annoncent leur partenariat dans le financement du futur du projet Canopia, la vaste opération de réhabilitation urbaine de 4 hectares entre la gare et la Garonne à Bordeaux. Cette obligation convertible en actions de 70 millions d'euros s'ajoute au *green loan* de 347 millions d'euros annoncé en juillet dernier par Apsys, financement vert record en 2024 pour un projet immobilier.

Dans un contexte de marché immobilier au ralenti, la Banque des Territoires et Apsys ont conclu un mandat pour un financement de 70 millions d'euros, visant à être déployé avant la fin de l'année. D'une durée de 10 ans, sous la forme d'obligations à taux fixe, ce financement sera potentiellement converti en capital à partir de la livraison du projet prévue en 2027.

Il complète le financement vert à taux bonifié de 347 millions d'euros contracté entre Apsys et un pool de partenaires financiers, dont Natixis CIB. Le partenariat entre la Banque des Territoires

et Apsys vient finaliser la sécurisation totale des fonds propres de cette opération de développement, en complément des fonds propres d'Apsys déjà investis.

Un acteur institutionnel incontournable et exigeant

Bénéficiant des meilleurs ratings de la place française, la Banque des Territoires démontre à travers cet accompagnement la solidité et l'ambition de l'opération. *« C'est un signal fort qui est envoyé, selon Maurice Bansay, Président Fondateur d'Apsys. Dans un contexte contraint, seules les opérations les plus exemplaires, les plus exigeantes et les plus tournées vers l'intérêt commun parviennent à mobiliser des partenaires de premier plan. Tout a été structuré pour que la Banque des Territoires puisse devenir, en temps et en heure, actionnaire de Canopia à nos côtés. ».*

« Canopia est la plus grande opération de requalification urbaine en France portée par un acteur privé unique. En accompagnant ce projet ambitieux, la Banque des Territoires répond à un enjeu majeur de transformation d'un délaissé urbain en un lieu ouvert à la population. Le fait que ce projet ait une approche en termes de mixité des usages (commerces, services à la population, logements, bureaux, équipements de tourisme et de loisirs) mais également une ambition environnementale hors-norme ont été des critères déterminants dans notre mobilisation aux côtés d'Apsys » selon Olivier Sichel, Directeur de la Banque des Territoires.

L'excellence environnementale du projet se traduit par des partis-pris très forts :

- 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 connecté au fleuve de la Garonne,
- la plantation de plus de 600 arbres et la végétalisation de 9 000 m² de façades ainsi que 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 douces, majoritairement piétonnisé et qui prévoit la création de 1 400 places de stationnement vélo.

Canopia ambitionne les meilleurs scores dans les labels et certifications en vigueur (BREEAM à l'échelle du quartier et des actifs tertiaires et hôteliers, BiodiverCity, NF Habitat HQE, EcoJardin, E+C-).

Canopia, nouvelle porte d'entrée de Bordeaux

Porté par Apsys, avec l'architecte Edouard François et le paysagiste Michel Desvigne, Canopia transformera d'ici 2027 une friche de 4 hectares entre la Gare Saint-Jean et la Garonne, dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National aménagé par l'EPA Bordeaux Euratlantique, en un nouveau quartier bordelais.

Conçu pour offrir de l'ombre et de la fraîcheur, Canopia sera traversé par une rue-parc piétonne de 600 mètres. Le quartier comprendra 13 000 m² d'espaces extérieurs, 30 000 m² de

commerces, 15 000 m² de restauration et loisirs, 6 600 m² de bureaux, 12 000 m² d'hôtellerie, 6 400 m² de logements et 6 rooftops. Intégré au périmètre UNESCO, le lieu respectera scrupuleusement les codes du centre historique avec des dimensions bordelaises et une architecture de pierre.

Le projet constitue le point d'orgue de la transformation du quartier de la Gare Saint-Jean, l'un des futurs grands hubs européens de mobilité décarbonée, dont les flux vont doubler d'ici 2040 pour approcher les 40 millions de voyageurs annuels avec l'arrivée de 4 lignes de RER métropolitains, de 2 nouvelles lignes de bus à haut niveau de service, et le prolongement du TGV jusqu'à Toulouse.

Pour cette opération, Apsys a été accompagné de Banque Internationale à Luxembourg et de Kepler Cheuvreux comme conseillers financiers, ainsi que de De Pardieu Brocas Maffei comme conseil juridique. La Banque des Territoires a été accompagnée par CMS Francis Lefebvre comme conseil juridique.

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 et plus récemment Neyrpic dans la métropole grenobloise. En cours de développement, Apsys porte les projets Canopia à Bordeaux, La Maison du Peuple à Clichy et 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.

A propos de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires est l'un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d'intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds propres, consignations et services bancaires. En s'adressant à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, la Banque des Territoires a pour ambition de maximiser son impact notamment sur les volets de la transformation écologique et de la cohésion

sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l'ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires

banquedesterritoires.fr



Contacts presse APSYS

Philippine Bacquart, cabinet ÉVIDENCE - philippine.bacquart@evidenceparis.fr - 06 62 58 89 90

Contact presse Banque des Territoires

Banque des Territoires Nouvelle Aquitaine – Groupe Caisse des Dépôts :

Pascale Artaz – 06 72 95 14 07 / pascale.artaz@caissedesdepots.fr

X [@BdT_NAquitaine](#)