



APSYS

*20 ans
de création*

DOSSIER DE PRESSE

Édito

Apsys fête ses 20 ans, 20 ans de création, de passion, d'audace autour d'un objectif fondateur et toujours d'actualité : imaginer demain !

Grâce à cette approche ambitieuse, Apsys aura créé en 20 ans, en France et en Pologne, 23 lieux de commerces et de loisirs, dont Manufaktura et Beaugrenelle, et s'est imposé comme un leader de la gestion d'actifs.

Le commerce vit une étape fascinante et incroyablement stimulante de sa longue histoire : le digital nous incite à encore plus de créativité. Découvrez, dans ces pages, nos convictions et partis-pris et comment ils s'incarnent dans nos prochaines créations.

Le projet d'Apsys pour les 20 ans qui viennent ? Créer des lieux toujours plus iconiques qui rendent la ville et la vie plus belles !

Maurice BANSAY
Président Fondateur



NOTRE AMBITION

Chaque jour, rendre
la ville et la vie
plus belles



NOS

Valeurs



Créativité

Ce sont les idées qui font avancer le monde!

Depuis 20 ans, Apsys imagine de nouveaux modèles qui allient créativité conceptuelle, réflexion urbaine et innovation commerciale. Pour Apsys, chaque projet est un nouveau défi qui appelle des solutions originales et sur-mesure. En anticipant les attentes des consommateurs et la ville de demain, nos opérations ont toujours un temps d'avance.

Audace

Avoir le courage de réaliser ses rêves

Rien n'est impossible : chez Apsys, cette vérité nous anime tous. Sans volonté, point de progrès ; sans audace, pas d'innovation. Pour sortir des sentiers battus, il faut prendre des risques et savoir défricher de nouveaux territoires. Guetteurs de tendances, les femmes et les hommes d'Apsys appliquent au quotidien et à tous les domaines cet esprit pionnier.



Détermination

Garder le cap, premier pas vers la réussite

L'immobilier est une activité au long cours qui nécessite d'enchaîner les obstacles. Chez Apsys, pas de copier-coller : aucun projet ne ressemble à un autre (ce qui favorise l'imprévu voire l'imprévisible) et chacun vise à l'excellence. Notre secret pour y parvenir : marier persévérance et imagination, et jusqu'à la perfection, remettre l'ouvrage sur le métier.



Passion

Sans elle, rien de grand ne peut s'accomplir

Aborder chaque projet avec enthousiasme et énergie, c'est la signature d'une entreprise à taille humaine. Les femmes et les hommes d'Apsys ont la passion chevillée au corps : c'est le moteur qui leur permet de créer et animer des lieux singuliers et attachants. Et comme la passion est communicative et la diversité des compétences indispensable, Apsys fédère les meilleurs talents autour de ses opérations.



Respect

Écouter pour comprendre

Chaque lieu appartient à une histoire, à une communauté, à un paysage : c'est ce que nous appelons « l'ADN des lieux ». Pour sublimer son avenir, il faut comprendre son identité profonde, en écoutant les sensibilités locales et les parties prenantes. À taille humaine, intégrées au tissu urbain, nos réalisations s'attachent à favoriser le lien social pour contribuer à une ville durable et améliorer la qualité de vie de tous.

PROFESSION

Créateur



Promoteur, commercialisateur, investisseur et gestionnaire, Apsys applique à l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier une démarche de créateur. Cette approche passionnée et ambitieuse a abouti à la création de lieux iconiques : notamment Manufaktura et Beaugrenelle, tous deux lauréats du prix ICSC du meilleur centre commercial européen. Korona, premier opus signé Apsys, a été le premier centre de shopping et de loisirs de Pologne. En 20 ans, avec ses partenaires et associés, Apsys aura créé 23 centres commerciaux. Autant de prouesses pour une entreprise de notre taille !

Deux pays au cœur

Apsys est présent en France et en Pologne. Contrairement à l'usage qui veut qu'une jeune entreprise se développe sur son marché domestique avant de s'exporter, l'aventure d'Apsys a démarré en Pologne (en 1996) : Maurice Bansay, Président Fondateur d'Apsys, a, en effet, découvert dans ce pays une soif de nouveauté et les compétences propices à la création d'une société. Cette particularité fondatrice et le fait d'opérer sur deux marchés différents expliquent probablement l'acuité dont fait preuve Apsys et son esprit précurseur.

Engagement et pérennité

Nos savoir-faire : révéler le potentiel d'une ville ou d'un quartier, conjuguer le passé au présent, investir de nouveaux lieux, requalifier une entrée de ville, imaginer et animer des lieux créateurs d'émotions, constituer un bouquet de marques et de services qui égaye et facilite le quotidien... En bref, une vision humaine et créative du commerce !

Entreprise familiale, créée et dirigée par Maurice Bansay, Apsys met les hommes et les femmes au cœur de son approche.

Avec le rachat de Beaugrenelle en 2014, Apsys a développé un nouveau modèle économique de foncière de développement, ce qui lui permet de financer ses opérations et de les conserver en patrimoine. Nos partis-pris s'inscrivent dans cette optique de pérennité et de création de valeur sur le long terme. Avec ses associés, Apsys détient un patrimoine valorisé à près de 1,7 Md €.

La création au quotidien

Être créateur, c'est aussi créer de la valeur tous les jours : grâce à une qualité de gestion exemplaire, des événements emblématiques (tels que l'exposition « Think Big » en partenariat avec la Fiac à Beaugrenelle, par exemple), un asset management volontariste. Apsys gère, en France et en Pologne, 28 centres (représentant près d'1 M de m²), dont 23 pour le compte de mandataires extérieurs.

Terreau d'innovation par excellence, le développement durable est l'objet de toutes nos attentions : recherche sur la géothermie minière à Steel (Saint-Etienne), jardin paysager et ruches sur le toit de Beaugrenelle (qui a été site pilote pour l'élaboration du référentiel HQE commerce), panneaux photovoltaïques à Neyrpic, initiatives collaboratives sur tous nos projets... Depuis toujours, à nos yeux, le développement doit être durable pour tous.

NOS

Convictions

POUR LE COMMERCE DE DEMAIN

DEPUIS 20 ANS, APSYS CONÇOIT, DÉVELOPPE ET ANIME DES LIEUX CRÉATEURS D'ÉMOTIONS. NOTRE CRÉDO POUR L'AVENIR ? 10 CONVICTIIONS QUI ALLIENT FONDAMENTAUX DU COMMERCE, TENDANCES NOUVELLES ET PARTIS-PRIS FONDATEURS D'APSYS.

1. Personnalité

Imaginer des lieux à vivre, dont l'âme, le sens, la singularité fédèrent une communauté et créent un sentiment d'appartenance.

2. Émotion

Susciter la surprise, la découverte, l'échange, l'amusement ; en bref, créer l'émotion ! C'est la vocation 1^{ère} du commerce : avec le développement du digital, qui a pour lui d'indéniables qualités fonctionnelles, cette dimension « enchanteresse » s'impose encore plus au commerce physique.

3. Symbiose

Cerner l'ADN des lieux, les aspirations des habitants, l'ambition des acteurs publics, les manques à combler ; accueillir les talents commerciaux locaux pour développer des concepts 100% « Made in ici », à la fois profondément ancrés dans leur commune d'implantation, accessibles et proches, moteurs de dynamisme économique et de qualité de vie.

4. Mixité et multifonctionnalité

Vive l'hybridation et les mélanges ! Donner vie à des destinations plurielles qui organisent de nouvelles synergies autour du shopping : restaurants et cafés, loisirs, culture, services et même nature... Ce cocktail généreux répond particulièrement bien aux attentes des touristes. Halte au zoning, la nouvelle urbanité rassemble commerces, logements, bureaux et activités, équipements publics et hôteliers. Objectif : créer toujours plus de vie et de passerelles entre les êtres !

5. Développement durable

Ne jamais oublier que les consommateurs sont avant tout des citoyens soucieux du devenir des prochaines générations. La nature de notre industrie et son impact sur le cadre de vie nous obligent à penser et agir de manière collaborative et durable, que ce soit en termes de conception, de construction ou de gestion.

6. Agilité

Accueillir de nouvelles formes de commerce (y compris le C to C, au succès vertigineux sur le web), anticiper la mutabilité des espaces, sourcer les acteurs et les univers de consommation de demain : la pérennité exige de l'agilité !



7. « Consumer, Consumer, Consumer! »

Penser les lieux pour les hommes et femmes qui les fréquentent ; tenir compte de leur diversité ; assurer à chacun une expérience de visite sans couture et constamment renouvelée ; développer la connaissance client pour, en permanence, améliorer la proposition de valeur de nos lieux.

8. « Phygitalité »

Derrière ce barbarisme, la conviction que commerce physique et digital ne s'opposent pas, mais se complètent au service d'une expérience consommateur désormais résolument omni-canal. Au cœur de nos démarches, faciliter la vie des consommateurs, créer des liens intimes avec eux et optimiser l'attractivité de nos enseignes.

9. Co-création

Associer dès la conception acteurs publics, consommateurs et enseignes, promouvoir les interactions créatives au quotidien et ainsi créer des écosystèmes fertiles et stimulants. Les plus grandes réussites sont toujours collectives !

10. Excellence

Plus que jamais bannir la médiocrité : comme le dit le fameux adage, retail is detail ! Rechercher l'excellence en toutes choses : architecture, design, offre, services, parcours client, marketing, gestion, asset management... Pour y parvenir, un seul moyen : fédérer les meilleurs talents (architectes, designers, experts...) autour d'une ambition partagée.

NOS PROCHAINES

Créations

PLUSIEURS PROJETS ULTRA-CRÉATIFS, DÉJÀ EN TRAVAUX OU EN COURS DE DÉVELOPPEMENT, RENDRONT BIENTÔT LA VILLE ET LA VIE PLUS BELLES. VISITE GUIDÉE !



Posnania «The best of Polska» / Poznan, Pologne

En fin de travaux: ouverture automne 2016 !

Véritable concentré des dernières innovations en matière de retail et lifestyle shopping, Posnania proposera une expérience consommateur inégalée en Pologne: architecture aux volumes spectaculaires, vitrines événementielles, jardins d'été et d'hiver, innovations digitales... Organisée par univiers, l'offre commerciale associera enseignes nationales et internationales leaders. Écrin premium, «le forum» proposera une vingtaine de marques de luxe (parmi lesquelles Rolex) et pléthore de services haut-de-gamme: livraison des achats, aide au stationnement, conciergerie...

100 000 m² - 250 boutiques & 50 restaurants



Muse «Creative (shopping) place» / Metz

En travaux: ouverture automne 2017 !

Situé face au Centre Pompidou-Metz, à côté du futur hôtel Starck et à quelques minutes à pied du centre-ville historique, Muse, pierre angulaire du nouveau quartier de l'Amphithéâtre, développera une mixité urbaine remarquable grâce à l'association de commerces, logements, bureaux et loisirs. Muse proposera un mix exceptionnel d'enseignes en mode (dont le très attendu Primark), design, food, commerces du quotidien, ainsi qu'une sélection pointue d'œuvres d'art digitales. Signée Jean-Paul Viguier, l'architecture du projet favorise l'effervescence urbaine avec une conception dedans-dehors et une succession de places animées.

80 000 m² (37 000 m² de commerce) - 110 boutiques & restaurants



Vill'Up «Shopping & fun» / Paris

En fin de travaux:
ouverture automne 2016 !

Dans le cadre unique de la Cité des Sciences et de l'Industrie, Vill'Up associe loisirs détonants et shopping décalé: tube de chute libre qui recrée l'expérience du saut en parachute, cinéma Pathé de 2 900 fauteuils, agence hyperspatiale 5DI, griffes pointues et créatives en mode et déco, flagship parisien de Cultura (sur 3 700 m²), nouveau concept d'ID Kids, Marks & Spencer Food... Répartis autour de l'atrium, les restaurants et cafés aux thématiques variées offriront une vue spectaculaire sur le tube de chute libre et le Parc de la Villette.

24 000 m² - 50 boutiques & restaurants





Steel «Active shopping resort» / Saint-Etienne

Stratégiquement situé à l'entrée de Saint-Etienne, Steel sera une nouvelle figure de proue pour la ville du design, grâce à une architecture et un design puissants (dont une résille, spectaculaire et poétique, inspirée par les marqueurs locaux). En complémentarité avec le centre-ville, le mix merchandising se concentrera sur l'équipement de la maison, le bricolage, les loisirs et le sport. Cet « active shopping resort » offrira une expérience client unique avec 5 000 m² d'activités indoor et 37 000 m² d'espaces verts et de terrains de jeux.

70 000 m² - 60 boutiques & restaurants - Ouverture : 2018



Eden «Friendly place» / Servon

Promenade piétonnière et végétale pour toute la famille, Eden proposera un mix de commerces, restaurants, loisirs indoor/outdoor et espaces de vie conviviaux. Son architecture moderne et chaleureuse, signée L35, soulignera la douceur de vivre propre au « pays de la Rose ». Eden jouira d'une excellente accessibilité. Complémentaire à une zone commerciale actuellement en construction, Eden sera la destination shopping/loisirs/plaisir à taille humaine de Seine-et-Marne.

30 000 m² - 50 boutiques & restaurants - Ouverture : 2018



Neyrpic

«La fabrique à bonheur» / Saint-Martin-d'Hères

À l'emplacement des usines éponymes, Neyrpic sera un lieu vibrant et pluriel où commerces, loisirs, sports, culture et nature seront intrinsèquement liés. L'architecture de Neyrpic, signée Edouard François, détournera matériaux et turbines issus de l'ancienne manufacture et containers industriels, dans un esprit brut ultra-inventif. Au cœur du projet, une coulée verte accueillera événements, activités saisonnières, happenings, terrasses de cafés et restaurants. Résolument respectueux de son environnement, Neyrpic générera une partie de l'énergie nécessaire à son fonctionnement grâce à 20 000 m² de panneaux photovoltaïques en toiture. Neyrpic, le futur est à Grenoble!

**46 000 m² - 95 boutiques & restaurants
Ouverture : 2019**



20 ANS DE

Création



© Thibault de Pyffortiane

Président fondateur d'Apsys, **Maurice Bansay** est un passionné de commerce et d'urbanisme. Anticipant la mutation du commerce et ses nombreux défis, il crée Apsys en 1996 avec le souhait revendiqué d'en faire une référence du secteur. En 20 ans, Apsys a créé 23 lieux de shopping et de loisirs (soit plus d'un par an !), en France et en Pologne, et s'est imposé comme un leader de la gestion d'actifs.

Avec le rachat de Beaugrenelle en 2014, Apsys déploie un nouveau modèle de foncière de développement. Cette même année, Maurice Bansay reçoit le « Trophée d'Honneur de la personnalité ayant marqué l'industrie des centres commerciaux français ».

Voir les dirigeants d'Apsys sur www.apsysgroup.com/dirigeants/

1996

- Création d'Apsys
- Foncière Euris, actionnaire de référence

1997

- Choix de s'implanter en Pologne
- Lancement de la 1^{ère} réalisation signée Apsys : Korona à Wrocław

1998

- Lancement des projets Manufaktura et Janki

1999

- Inauguration de Janki (Varsovie) et Korona (Wrocław), 1^{ers} centres polonais à proposer un concept alliant commerces et loisirs

2001

- Apsys devient leader en Pologne : prise en gestion de 12 centres Casino. L'effectif passe de 40 à 100 personnes, grâce à la fusion avec les équipes Casino

2002

- Démarrage de l'activité en France avec l'opération Porte de Châtillon
- Gain des concours Angers et Tours

2003

- Démarrage des travaux de Manufaktura
- Gain des concours de Saint-Nazaire et Beaugrenelle
- Ouverture de Platan (Zabrze), qui deviendra une référence sur le marché polonais

2004

- Inauguration de la 1^{ère} réalisation Apsys en France (Porte de Châtillon)
- Reconduction pour 10 ans du partenariat avec Foncière Euris

2005

- Ouverture de Fleur d'Eau (Angers), projet primé par le CNCC
- Gain du concours de la Caserne de Bonne à Grenoble



Fleur d'Eau, Angers

Manufaktura

LE CŒUR BATTANT DE LODZ

Avec ses commerces, restaurants, loisirs et musées installés dans de magnifiques usines textiles chargées d'Histoire, et son « rynek » réinventé, Manufaktura a changé le destin de la ville de Lodz et redonné fierté et perspectives à ses habitants. Distingué par de nombreux prix nationaux et internationaux, Manufaktura a accueilli en dix ans près de 200 millions de visiteurs.



2006

- L'inauguration de Manufaktura crée l'événement
- Gain des concours Paris La Villette, Metz Quartier de l'Amphithéâtre et Caen Les Rives de l'Orne

2007

- 5 opérations en chantier : Tours, Saint-Nazaire, Grenoble, Gdynia (cédé à Casino) et Beaugrenelle
- Le cap des 10 opérations en carnet de commande est franchi !
- Gain de la consultation de Saint-Martin-d'Hères



Ruban Bleu, Saint-Nazaire

2008

- Ouverture de Ruban Bleu (Saint-Nazaire)
- Manufaktura désigné « Meilleur centre commercial européen » par l'ICSC dans la catégorie extra large
- Ouverture de la 1^{ère} phase de Beaugrenelle (B City)
- Crise financière mondiale. Euris et Apsys mettent fin à leur partenariat exclusif



L'Heure Tranquille, Tours

2009

- Ouverture de L'Heure Tranquille (Tours)
- Ruban Bleu, lauréat du prix CNCC de la meilleure création de centre commercial
- Manufaktura, lauréat du prix ICSC du Meilleur centre commercial Monde





Beaugrenelle

LE GRAND MAGASIN DU XXI^E SIÈCLE

Synthèse parfaite entre le meilleur du centre commercial et l'esprit d'un grand magasin, Beaugrenelle bénéficie d'une architecture élégante, d'un design chic et parisien et d'une collection de marques exceptionnelle.

Nouvelle porte d'entrée vers le XV^e arrondissement et écrin pour les tours du Front de Seine, Beaugrenelle est également un projet urbain qui a revitalisé ce quartier avant-gardiste de Paris.

2013

- Ouverture de Beaugrenelle, des Rives de l'Orne (Caen) et du Parc de la Jaufertie (région d'Angoulême)
- Première pierre de Vill'Up



Les Rives de l'Orne, Caen

2014

- Pluie de prix pour Apsys: Beaugrenelle reçoit le prix d'excellence du CNCC et le Janus du Commerce, Maurice Bansay le trophée d'honneur de la personnalité de l'année CNCC, Les Rives de l'Orne le prix de la meilleure création de centre commercial CNCC
- Le rachat de Beaugrenelle amorce un virage stratégique: Apsys devient une foncière de développement
- Ouverture de Parc Saint Paul
- Lancement des opérations de Muse et Posnania
- Gain de 5 nouveaux mandats par Apsys Polska



Parc Saint Paul, Région de Valence

2015



- Beaugrenelle fait l'événement: lauréat du prix ICSC du Meilleur centre commercial européen et du prix d'excellence ULI, 1^{er} lieu de shopping parisien à ouvrir le dimanche

- Gain du concours de Saint-Etienne: Steel
- Incendie sur le chantier de Vill'Up: Apsys et ses partenaires se mobilisent
- Parc Saint Paul reçoit le trophée CNCC démarche développement durable et le label Valor Park
- Fabrice Bansay reçoit le prix de la personnalité de l'année Europa Property

2016

- Apsys fête ses 20 ans
- Ouverture de Posnania (Poznan) et Vill'Up (Paris)
- Démarrage des travaux d'extension de Janki



Posnania, Poznan, Poland

Et ce n'est pas fini...

NOTRE

Portefeuille

UN PARC DE
28 centres
EN GESTION, REPRÉSENTANT 954 000 M² ET 2 150 BAUX

144 M€

DE LOYERS GÉRÉS

UN PIPELINE DE
8 projets

(DONT 3 EN COURS DE CONSTRUCTION),
REPRÉSENTANT 370 000 M² ET 980 M€ D'INVESTISSEMENT

UN PATRIMOINE TOTAL DE

1,7 Mds €

Y COMPRIS MINORITAIRES

Chiffres fin 2015, France et Pologne

EN 20 ANS

23

CENTRES
COMMERCIAUX
CRÉÉS

776 500 m²

CRÉÉS

37

TROPHÉES NATIONAUX ET
INTERNATIONAUX REÇUS

voir liste sur
www.apsysgroup.com/nos-trophees/



À propos d'Apsys

Depuis 20 ans, Apsys conçoit, réalise et anime des lieux créateurs d'émotions, en France et en Pologne. L'ambition d'Apsys et de ses 340 collaborateurs : rendre la ville et la vie plus belles ! Un objectif parfaitement atteint par les iconiques Beaugrenelle et Manufaktura, tous deux lauréats du prix ICSC du meilleur centre commercial européen. Apsys gère un portefeuille de 28 centres commerciaux et pilote 8 projets en développement, parmi lesquels Vill'Up (Paris) et Posnania (Poznan/Pologne) qui ouvriront à l'automne 2016.

À propos d'Apsys : www.apsysgroup.com

Contacts presse :

Hoda Roche Communication
Hoda Roche – Charlotte Lassaussais
hodarochecomunication@hodarocher.com
01 56 92 19 16

APSYS 20 ans de création

Apsys France
105, rue Anatole France - 92300 Levallois-Perret
Tél. +33 (0)1 41 05 67 67

Apsys Polska
Al. Jana Pawla II 27 - 00-867 Warszawa
Tel. +48 (22) 701 92 00