



**ENSEMBLE,
UNE AUTRE VILLE
EST POSSIBLE**

APS'YS

APSYS, ACTEUR GLOBAL DE LA VILLE

NOTRE ADN

Acteur passionné de la ville créé en 1996, présent en France et en Pologne

Spécialiste des opérations urbaines complexes

Un modèle complet de foncière de développement, avec 2 moteurs : l'investissement et la promotion

L'agilité et la vision long terme d'une ETI familiale

NOS SAVOIR-FAIRE

Dessiner la ville de demain

Quartiers, polarités urbaines mixtes, entrées de ville

Redonner vie aux fleurons du patrimoine

Friches urbaines et industrielles, lieux historiques

Anticiper les mutations du commerce et les nouveaux usages

Retail & expérience client, hospitalité, logements & bureaux

NOTRE APPROCHE

Des partis-pris fondateurs pionniers : l'ancrage urbain, la mixité, la pratique de la requalification

Une vision à « échelle humaine » de la ville et des lieux

Une approche « cousue-main » qui révèle l'ADN et le potentiel des lieux : chaque opération est conçue sur mesure

La création de modèles innovants

NOTRE STRATÉGIE RSE

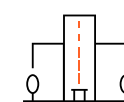
Au cœur de nos opérations et de nos actions, une stratégie RSE, structurée autour de 4 piliers stratégiques :

- Agir dans le respect de la planète
- Imaginer des lieux sur-mesure pour chaque territoire
- Engager nos partenaires autour de démarches vertueuses
- Cultiver nos talents

« Depuis la création d'Apsys en 1996, nous nous sommes toujours attachés à concevoir, réaliser et animer sur la durée des lieux de vie innovants et responsables qui transforment les villes, répondent aux attentes de leurs parties prenantes et aux enjeux d'aujourd'hui et de demain. Ce parti-pris fondateur, que nous appliquons en France et en Pologne, est à la fois un gage de résilience et de création de valeur durable, au profit de tous. »

Maurice Bansay, Président fondateur d'Apsys

NOS CHIFFRES CLÉS*



2,2 Mds €

en **patrimoine** (en quote-part)

■ **8 actifs en exploitation**



1,7 Mds €

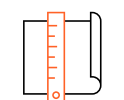
en **développement** (en quote-part)

■ **10 projets en développement**



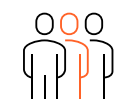
35

actifs sous gestion



27

réalisations à notre actif



385

collaborateurs



100

prix nationaux et internationaux

*Au 31/12/2023

ENSEMBLE, UNE AUTRE VILLE EST POSSIBLE

Entreprise engagée, soucieuse de son impact et de sa valeur ajoutée, Apsys s'attache, depuis sa création en 1996, à changer le cours des choses pour les territoires et les communautés qui accueillent ses projets et ses actifs : à l'instar de Manufaktura qui a redynamisé la ville de Lodz, de Beaugrenelle qui a été le moteur de la requalification du quartier du Front de Seine à Paris ou de Steel qui a redessiné le paysage de l'entrée de ville de Saint-Etienne.

C'est pourquoi elle a formalisé son rôle au service de la société au travers d'une raison d'être ambitieuse :

Révéler et **décupler**
le potentiel des lieux

SUBLIMER LA VILLE EN DÉVELOPPANT DES LIEUX **UNIQUES** QUI RENDENT LA VIE DE TOUS PLUS **BELLE**

Créer et animer
sur la durée **des lieux**
iconiques et singuliers

Changer la donne
pour les territoires
et les communautés

Une raison d'être qui fédère ses équipes en France et en Pologne et qui est résumée par sa nouvelle signature : Ensemble, une autre ville est possible. Une ville plus généreuse, plus créative, plus inclusive ! Pour atteindre ce noble dessein, les équipes d'Apsys sont animées par un socle de valeurs fortes et partagées :

RESPONSABILITÉ, AUDACE, PASSION, INNOVATION, DÉPASSEMENT

NOS PROJETS EN FRANCE



© L'Aure Image

GRENOBLE

NEYRPIC

Lieu de vie et de partage hybride, expérientiel et énergisant, Neyrpic mêlera loisirs et équipements sportifs, cafés et restaurants, commerces et services, espaces publics et de création, animations et happenings sur le site des anciennes usines Neyrpic à Saint-Martin-d'Hères. Cette requalification d'un fleuron de l'industrie régionale, situé en cœur de ville et face au Campus de Grenoble, bénéficie d'une architecture créative et respectueuse de la mémoire des lieux, multiplie les espaces publics végétalisés et adopte les meilleures pratiques environnementales.

Architecture, paysage et design : Maison Edouard François,
Base, RF Studio
Surface de plancher : 49 950 m² (115 commerces et restaurants)
Ouverture prévisionnelle : 2024

MIXITÉ

CLICHY

MAISON DU PEUPLE

Chef d'œuvre de l'architecture moderniste classé aux Monuments Historiques, la Maison du Peuple – conçue par Marcel Lods et Eugène Beaudouin, Vladimir Bodiansky et Jean Prouvé – se distingue par ses dispositifs avant-gardistes (planchers amovibles, cloisons coulissantes, toiture mobile) et sa vocation de lieu de vie et de partage. C'est à ce patrimoine exceptionnel que redonnera vie le projet de réhabilitation mené par Apsys et le groupe Ducasse, soutenu par le Ministère de la Culture. Ouverte sur son quartier, au cœur de la ville de Clichy, la Maison du Peuple accueillera les Manufactures Alain Ducasse, un « réfectoire », une résidence de cuisine, un laboratoire international des pratiques culinaires ainsi que le siège du groupe Ducasse.



© Jouin Manku

Architecture et design : Perrot & Richard, agence Jouin Manku
Surface de plancher : 4 000 m² (bureaux, restaurants, commerces)
Livraison prévisionnelle : 2025



© L'Aure Image

BORDEAUX

CANOPIA

Opération de « haute-couture urbaine », Canopia sera un quartier inclusif, animé et vertueux qui mixe les fonctions (logements, bureaux, hôtels, services, restaurants, loisirs et commerces) et anticipe les nouveaux usages. L'architecture du projet, à la fois audacieuse et respectueuse de l'âme bordelaise, déploie un geste fort, la création d'une « rue-parc » qui relie la gare à la Garonne, et développe des espaces de vie et de partage généreux. Grâce à l'omniprésence du végétal et à des engagements environnementaux forts, le quartier sera un îlot de fraîcheur, un laboratoire engagé de la ville de demain.

MIXITÉ

Architecture et paysage : Maison Edouard François
Surface de plancher : 67 000 m²
(logements, bureaux, hôtels, commerces)
Ouverture prévisionnelle : 2026



© Arefactorylab



LYON

CELP 360

Le projet de reconversion du Centre d'Echanges Lyon Perrache fait de ce lieu stratégique mais « mal-aimé » un accélérateur de transitions et un créateur de liens, grâce à une programmation mixte à fort engagement social et environnemental qui encourage les nouveaux usages et comportements plus écologiques et à une extension-réhabilitation exemplaire (notamment sur le plan environnemental) qui s'appuie sur les contraintes et atouts de cet ensemble immobilier complexe. Le CELP 360 sera, au cœur de la presqu'île de Lyon, l'emblème d'une ville résiliente, sobre et responsable et contribuera activement aux transitions urbaine, alimentaire et écologique de la métropole.

MIXITÉ

Surface de plancher: 25 750 m²

(6 briques programmatiques, 24 unités/activités ; bureaux, hôtellerie, restaurants, commerces et services, mobilité et logistique, artisanat)

Groupement: Apsys, Quartus

Architecture et paysage: Dietmar Feichtinger

Architectes (DFA), exndo, Alep, BASE

Livraison prévisionnelle: 2028

MIXITÉ



NICE

NICE GRAND ARENAS

Stratégiquement situé au sein du Grand Arénas, quartier d'affaires et de vie à l'entrée de Nice, opération majeure de l'Opération d'Intérêt National Nice Écovallée, ce marqueur urbain très contemporain promeut un nouvel art de vivre « à la niçoise », grâce à une conception qui réactualise l'architecture méditerranéenne (en termes de matériaux, couleurs, morphologie, rapport au paysage) et à une programmation plurielle qui fait foisonner les usages, notamment autour de « La Plassa », véritable cœur battant du projet.

Surface: 18 500 m²(15 000 m² de logements, commerces et services du quotidien)

Groupement: Apsys, Aire Nouvelle, Groupe Gambetta

Architecture et paysage: Lina Ghotmeh – Architecture, Land'Act

Livraison prévisionnelle: 2029



PARIS

LES HOSPITALITÉS CITOYENNES (EX-SIÈGE DE L'APHP)

Surface de plancher: 26 500 m²

(bureaux, logements, commerces et services de proximité)

Groupement: BNPP Real Estate, Apsys, RATP Solutions Ville

Architecture et paysage: DPA – Dominique Perrault, h2o,

Martinez Barat Lafore, Nicolas Dorval Bory, Atelier Roberta

Livraison prévisionnelle: 2027

Fer de lance d'une urbanité plus hospitalière et nouveau cœur battant pour Paris Centre, le projet de transformation du siège historique de l'AP-HP vise la création du 1er « ensemble immobilier à mission » de Paris, grâce à une programmation inclusive et ouverte sur la ville (des bureaux riches en espaces de convivialité ; plus de 6000 m² de logement social ; des socles actifs qui font la part belle aux activités éco-responsables et aux acteurs de l'ESS) et à une rénovation qui incarne la transformation environnementale du Paris haussmannien et sa transition vers la neutralité carbone.

ÉCOLE

PARIS

GARAGE KELLER

Ancien parking situé dans le 15^{ème} arrondissement, à proximité de Beaugrenelle, Garage Keller s'affirme comme un démonstrateur de la reconversion de surfaces de stationnement au cœur de Paris. Porteur de la vision urbaine transformative qui anime Apsys, Garage Keller a vocation à devenir une école d'enseignement supérieur en relevant le défi d'une restructuration complète des espaces qui réponde aux nouvelles manières de vivre, travailler et étudier. Ce projet vise l'exemplarité sur le plan environnemental et répondra aux enjeux de développement durable.

Surface: 7000 m²

Architecture et paysage: Canal Architecture

Livraison prévisionnelle: 2026





© Hervé Pinaud

SEINE-ET-MARNE

EDEN

Promenade piétonnière et végétale située à Servon au cœur de la Brie, Eden propose une ambiance conviviale et chaleureuse grâce à une architecture soignée et à taille humaine, une expérience de visite généreuse et une offre attractive structurée autour du shopping plaisir, des loisirs, de la restauration et des services de proximité. Eden, un petit paradis !

Architecture : L35
Surface : 35 000 m² GLA (50 boutiques et restaurants)
Ouverture : 2019

© Pierre Grasset



SAINT-ETIENNE

STEEL

Opération de reconstruction de la ville sur la ville, Steel est le pivot de la requalification de la principale entrée de ville de Saint-Étienne. « Shopping resort » qui connaît un grand succès depuis son ouverture, Steel propose une architecture et un design emblématiques, un paysagisme très généreux (35 000 m² d'espaces verts), un mix merchandising structuré autour d'enseignes puissantes dans les principaux univers marchands et une expérience de visite pleine de surprises (avec notamment le concept de musée numérique Micro-Folie de La Villette). Steel a obtenu le Trophée CNCC de la meilleure création de retail park, la certification BREEAM Very Good Construction et le label Biodiversity.

Architecture, paysage et design : SUD, Atelier Rivat, Base, Studio Briand & Berthereau
Surface : 70 000 m² GLA (70 boutiques et restaurants)
Ouverture : 2020



© Apsys

PARIS

BEAUGRENELLE

Moteur de la métamorphose du quartier du Front de Seine et adresse parisienne incontournable, Beaugrenelle accueille, à deux pas de la Tour Eiffel, une collection de marques exceptionnelles (parmi lesquelles un grand magasin Galeries Lafayette, un cinéma Pathé ultra-design et de nombreux flagships), un casting toujours renouvelé de pop-up stores et, sur ses 7 000 m² de toitures végétalisées, une ferme aromatique cultivée en permaculture et circuits courts ! Cosy et arty, Beaugrenelle propose une expérience de visite pleine d'attentions, avec notamment une programmation événementielle, artistique et culturelle riche. Lauréat de très nombreux prix nationaux et internationaux (dont le Trophée ICSC du Meilleur Centre Commercial Européen 2015), Beaugrenelle Paris est le premier lieu de shopping français à avoir obtenu, en 2021, la certification BREEAM-IN-USE Excellent attribuée selon un nouveau référentiel encore plus exigeant.

Architecture : Valode & Pistre
Surface : 50 000 m² GLA (120 boutiques et restaurants)
Ouverture : 2013



© Pooliecookie studio

PARIS

BOOM BOOM VILLETTE

Premier “Food & Leisure Market” de France au concept totalement inédit, Boom Boom Villette devient une destination incontournable de l’Est parisien, et du parc de la Villette, lieu d’effervescence multiculturelle et familiale du 19e arrondissement de Paris. Lieu expérientiel, créatif et généreux, Boom Boom Villette allie restauration et divertissement (Pathé, IFly, Quiz Room, Batman Escape et Seven Squares). Son Food Market concentre le meilleur de la street food avec la présence de 20 kiosques, des triporteurs et trois bars à bières, à vins, à cocktails. En complément d’une riche programmation événementielle orchestrée par Live Nation, Boom Boom Villette propose chaque semaine des événements gratuits destinés à tous les publics : live, afterworks, DJ sets, jeux, cours de sport, etc.

Design : Malherbe
Surface de plancher : 25 000 m²
Ouverture prévisionnelle : 2024

LES RIVES DE L'ORNE

Moteur de la requalification du quartier de la gare et de la reconquête des rives de l'Orne, Les Rives de l'Orne constituent une polarité urbaine mixte associant commerces, bureaux, logements, hôtel et espaces publics. Prolongement naturel du centre-ville de Caen, Les Rives de l'Orne proposent une offre diversifiée en shopping, loisirs et restauration et accueillent les acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire. Les Rives de l'Orne ont créé des grands événements, tels que Caen Plage, devenus incontournables à Caen.

Architecture: Valode & Pistre
Surface: 76 000 m² SHON (28 000 m² GLA de commerces / 70 boutiques et restaurants, 220 logements, 25 400 m² de bureaux, 1 hôtel 3 étoiles de 100 chambres)
Ouverture: 2013

MIXITÉ



© Tous droits réservés Apsys



© Taoum Guillemic

L'HEURE TRANQUILLE

Cœur battant du quartier des Deux Lions et lieu de vie accueillant, L'Heure Tranquille propose une offre de shopping plaisir, restaurants et services de proximité et des espaces publics rendus très plaisants par la présence d'une belle fontaine et d'une toiture en ETFE qui magnifie la lumière du jour.

Architecture: CVZ
Surface: 21 000 m² GLA (60 boutiques et restaurants)
Ouverture: 2009

MIXITÉ

© Sublimanie pour Apsys



METZ

MUSE

À deux pas du Centre Pompidou-Metz, de la gare et du centre-ville, Muse, pierre angulaire du nouveau quartier de l'Amphithéâtre, développe une mixité urbaine remarquable grâce à l'association de commerces en « rez-de-ville » et de logements et bureaux en superstructure (6 programmes différents). Muse offre un mix exceptionnel de marques et une expérience de visite créative et arty grâce à une collection d'œuvres d'art spécialement créées par des artistes (dont Julio Le Parc) et une programmation événementielle très inventive. Ouverte sur la ville, l'architecture de l'îlot favorise l'effervescence urbaine. Muse a reçu le Trophée ICSC du Meilleur Centre Commercial Européen 2019.

Architecture: Viguier
Surface: 80 000 m² (37 000 m² GLA de commerces / 115 boutiques et restaurants, 24 000 m² de logements, 10 000 m² de bureaux)
Ouverture: 2017

BUREAUX



© Jean-Paul Viguier

METZ

FIRST

Tête de pont de l'îlot Muse, First, 1^{er} programme de logements signé Apsys, s'illustre par son architecture emblématique, également conçue par Jean-Paul Viguier. Posé sur des tripodes spectaculaires, véritables arbres d'acier, First déploie son élégante façade en damier de verre face au Centre Pompidou-Metz. Ses logements offrent un cadre de vie contemporain et de standing.

LOGEMENTS

PARIS

DIX SOLFÉRINO

Cet hôtel particulier mythique, célèbre pour avoir été pendant près de quarante ans le siège du Parti Socialiste et dont les origines remontent au XVIII^e siècle, a été rénové dans les règles de l'art pour retrouver toute sa splendeur et totalement repensé pour proposer les meilleurs standards de confort et de performance contemporains. Le Dix Solférino a été labellisé BREEAM Excellent et HQE Excellent. Le Dix Solférino est désormais la propriété d'Interparfums qui y a établi son siège social.

Architecture: Viguier
Surface: 4 200 m²
Livraison: 2022

NOS RÉALISATIONS ET NOS PROJETS EN POLOGNE



POZNAŃ

POSNANIA

Concentré des dernières innovations en matière de retail et de lifestyle shopping, Posnania connaît un énorme succès depuis son ouverture, grâce à une architecture aux volumes spectaculaires, un design très soigné, une expérience consommateur inégalée en Pologne et un mix merchandising exceptionnel (300 enseignes dans tous les univers). Acteur engagé, Posnania est certifié BREEAM-IN-USE Excellent dans la catégorie Asset Performance et Exceptionnel dans la catégorie Building Management et a reçu de très nombreux prix nationaux et internationaux dont le Trophée ICSC du Meilleur Centre Commercial Européen 2018.

Architecture : Rtkl Studio
Surface : 100 000 m² GLA (300 boutiques et restaurants)
Ouverture : 2016

ŁÓDŹ

MANUFAKTURA

Situé dans d'anciennes usines magnifiquement réhabilitées, Manufaktura est une référence internationale en matière de requalification urbaine, lauréate de très nombreux prix nationaux et internationaux (dont le Trophée ICSC du Meilleur Centre Commercial Monde 2007). Cœur battant de Łódź et vecteur de rayonnement unique pour la ville, Manufaktura allie programmation culturelle et expérientielle (sur sa magnifique place centrale, théâtre de nombreux événements), collection de commerces, loisirs et restaurants, offre tertiaire et touristique

MIXITÉ



(12 000 m² de bureaux, un hôtel 4 étoiles, des musées), autant d'atouts qui attirent près de 20 millions de visiteurs par an. Manufaktura est la propriété d'Union Investment Real Estate GmbH depuis 2012 et est toujours géré par Apsys qui l'a créé. Manufaktura est certifié BREEAM-IN-USE Excellent.

Architecture : SUD
Surface : 200 000 m² (hôtel, musées, commerces, loisirs et restaurants)
Ouverture : 2006



VARSOVIE

SOLEA

Situé dans un quartier recherché de Varsovie, au bord de l'Hippodrome, Solea se définit comme une résidence haut-de-gamme associant le confort d'appartements pensés dans leurs moindres détails et pourvus d'espaces extérieurs et les atouts d'un lieu de vie doté de nombreux services et d'espaces de rencontre. Exemplaire en termes de qualité environnementale, Solea a déjà obtenu la certification BREEAM Conception Very Good, attestant de l'ensemble des engagements pris à chaque étape de sa conception.

Architecture : Fiszer, Atelier 41
Surface : 6200 m² (91 appartements)
Livraison prévisionnelle : 2024

GDANSK

HALA TARGOWA

Le projet permet la transformation d'une splendide halle bicentenaire, située au cœur de la vieille ville de Gdansk, en destination gastronomique contemporaine combinant foodhall, marché traditionnel revisité et restaurants. À l'étage inférieur, un marché de plus de 20 étals proposera des spécialités locales et de grandes tablées sur lesquelles les visiteurs pourront se retrouver en profitant de la vue sur des vestiges antiques préservés. Au rez-de-chaussée et à l'étage supérieur, le foodhall, décoré sur le thème de la jungle dans le respect de la dimension historique du bâtiment, accueillera une vingtaine de kiosques de Food & Beverage et de nombreux espaces pour partager des moments conviviaux.

Architecture : Raoult
Surface : 4700 m²
Livraison prévisionnelle : 2025



MIXITÉ

BIOSFERA

Situé à proximité immédiate de la « vallée des 3 lacs » (espace vert et de loisirs cher au cœur des habitants), Biosfera est un projet de requalification ambitieux qui transformera la ville de Katowice et influera sur toute la Silésie. De par sa localisation, son architecture spectaculaire et son offre qui mixe toutes les fonctions (hôtellerie, bureaux, logements, commerces, divertissement), Biosfera constituera une nouvelle entrée de ville et une destination urbaine phare qui répondra aux besoins des visiteurs et des résidents. Biosfera se distinguera également par les solutions environnementales innovantes qu'il intègre, lui garantissant un haut niveau de performance en matière de respect de l'environnement.

Architecture : SUD
Surface : 120 000 m²
Démarrage prévisionnel : 2026

APSYS

ENSEMBLE,
UNE AUTRE VILLE
EST POSSIBLE.

Acteur passionné de la ville depuis 1996, Apsys conçoit, réalise, anime et valorise des opérations à forte valeur ajoutée dans toutes les fonctions : polarités urbaines mixtes, commerces, bureaux, logements, hôtellerie... Parmi ses réalisations emblématiques, Beaugrenelle. (moteur de la métamorphose du quartier du Front de Seine à Paris), Muse (création d'un îlot urbain mixte à Metz) et Steel (requalification de la principale entrée de ville à Saint-Etienne), Le Dix Solférino (requalification du siège historique du PS) et, en cours de développement, Neyrpic (création d'un lieu de vie sur une friche industrielle), La Maison du Peuple (réhabilitation d'un chef d'œuvre de l'architecture moderniste à Clichy), Canopia (création d'un nouveau « morceau de ville » à Bordeaux) et, désormais, la reconversion du Centre d'Echanges Lyon-Perrache ou du siège de l'AP-HP à Paris. Grâce à des gestes architecturaux à la fois audacieux et respectueux, des espaces de sociabilité généreux, des mix programmatiques « cousus-main », des engagements environnementaux et sociétaux concrets, les réalisations et les projets d'Apsys portent une vision généreuse et créative de la ville, au profit de tous.