

APSYS

CANONOPIA

- BORDEAUX -

SEPTEMBRE 2022

DOSSIER DE PRESSE



CAMINO
PIACCA
NOPI
NO

SOMMAIRE

- 2 LE PROJET EN BREF
- 6 UN PROJET MAJEUR, AU SERVICE
D'UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL
- 8 LA CO-CONCEPTION
ET L'ADAPTABILITÉ EN ADN
- 10 LE PROJET QUI INCARNE
LA VILLE DE DEMAIN
- 14 UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE
ET RESPECTUEUSE
- 16 UN ÎLOT DE FRAÎCHEUR
DANS LA VILLE DE PIERRE
- 18 UNE PROGRAMMATION EFFERVESCENTE
- 20 LE COMMERCE DE DEMAIN
- 22 LES ENGAGEMENTS
RESPONSABLES DU PROJET
- 24 LES ACTEURS DU PROJET
- 26 DATES CLÉS ET CHIFFRES CLÉS



LE PROJET EN BREF

OPÉRATION DE « HAUTE-COUTURE URBAINE »

Opération de « haute-couture urbaine », **Canopia**, projet de transformation urbaine majeure mené par Apsys en lien étroit avec l'EPABE, dans la ville de Bordeaux, vise à créer, dans un secteur urbain dégradé, un quartier mixte, animé et vertueux qui allie les fonctions (logements, bureaux, hôtels, services et commerces), anticipe les nouveaux usages (mobilités, modes de vie et de travail) et porte des engagements environnementaux ambitieux.

Conçue par la Maison Edouard François, à la fois contemporaine et respectueuse de l'histoire bordelaise, l'architecture du projet déploie un geste fort : la création d'un axe piéton végétalisé - la « rue-parc » - pour relier la gare de Bordeaux et la Garonne et développe des espaces publics généreux, notamment au niveau des berges du fleuve dont il poursuit l'aménagement, avec la création d'un parc de 2 hectares. Grâce à la présence abondante du végétal en pleine terre, le quartier sera un contrepoint vert et frais soulignant la minérale beauté des façades de pierre de Bordeaux.

À RETENIR

- Un grand projet de transformation urbaine
- Une démarche partenariale entre Apsys et l'EPA Bordeaux Euratlantique, aménageur de l'Opération d'Intérêt National
- Des engagements forts relatifs à la forme urbaine, aux choix architecturaux, à la programmation et à la qualité de la construction
- Une implication sur la durée d'Apsys qui assurera la gestion des espaces extérieurs développés, gage de qualité
- Une vie de quartier désirable avec la promotion de nouvelles sociabilités, une réelle mixité fonctionnelle (logements, bureaux, hôtels, services et commerces), une programmation commerciale contemporaine, à l'écoute des attentes des Bordelais
- Un îlot de fraîcheur grâce au retour de la nature en ville
- Une construction et une exploitation bas carbone
- Des labels environnementaux ambitieux et exigeants (Breeam Communities, HQE, E+C-, Biodivercity, Ecojardin)





Inspiré par la canopée, habitat riche de biodiversité et poumon de la forêt, le nom de Canopia exprime deux caractéristiques fortes du projet : une végétalisation abondante qui créera un îlot de fraîcheur dans la ville et une programmation foisonnante, mixte et variée, créatrice d'un écosystème riche et inspirant.

“ **Canopia**, c'est d'abord un projet urbain qui veut reconnecter la gare Saint-Jean à la ville de Bordeaux. Pour ce faire, la création d'une « rue-parc » : un nouvel axe, d'une belle largeur, parfaitement nord/sud, qui reconnecte la gare à la Garonne, à ses berges, à la lune du nouveau Bordeaux, le lieu de toutes les représentations de la ville. Une lune classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, c'est dire son importance. Cet axe donnera naissance de part et d'autre à un nouveau quartier de toutes les mixités. **Canopia** est un quartier de la réinterprétation des modèles des architectures historiques du centre-ville, avec comme matérialité la pierre, celle de la ville bordelaise. Une pierre réinventée dans ses textures, pour une insertion contemporaine, sans heurt à la ville de pierre. **Canopia**, c'est aussi un nouvel îlot de fraîcheur pour la ville, avec sa « rue-parc » qui est bien plus qu'une artère arborée : une rue en pleine terre, totalement perméable aux ruissèlements de l'eau pour une évapotranspiration à l'échelle de la problématique du réchauffement climatique. Le végétal, la pierre, la mixité, tels sont les fondamentaux de **Canopia**. ”

Edouard François, Architecte de Canopia, Maison Edouard François

“ Au sein de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, le projet vise à incarner la transition entre le centre historique et les nouveaux quartiers aménagés dans le cadre de l'Opération d'intérêt national de Bordeaux Euratlantique. Le projet **Canopia** doit permettre de connecter la gare Saint-Jean aux berges de la Garonne. En tête du pont Saint-Jean, en lieu et place de l'échangeur autoroutier, 2 hectares d'espaces végétalisés seront ainsi créés. A terme, sur l'ensemble de la ZAC, ce sont 15 hectares d'espaces verts supplémentaires qui seront réalisés. ”

Valérie Lasek, Directrice générale de Bordeaux Euratlantique

“ **Canopia** est un projet vertueux de création d'un quartier mixte, ouvert, végétalisé. Il a été conçu, avec toutes les parties prenantes, pour contribuer à une ville plus résiliente et plus humaine. Nous sommes convaincus que ce projet de renouvellement urbain exemplaire sera, pour de nombreuses villes françaises et européennes, un véritable modèle, un archétype de ce qu'il faut faire en matière d'aménagement et de fabrique de la ville de demain. ”

Maurice Bansay, Président fondateur d'Apsys

UN PROJET À LA VALEUR AJOUTÉE COMPRISE PAR LES BORDELAIS*

88 % des Bordelais interrogés sont favorables au projet ; les 18/34 ans étant les plus favorables (65% de « très » favorables)

74 % considèrent qu'il contribue au développement économique de Bordeaux

87 % pensent que le projet permet de requalifier cette partie de la ville de Bordeaux

72 % considèrent que ce futur quartier répondra aux attentes et aux besoins des Bordelais, des usagers de la gare, des visiteurs de la ville

*Etude BVA menée en novembre 2021 sur un panel de 400 habitants de Bordeaux et de la métropole



UN PROJET MAJEUR, AU SERVICE D'UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL

BORDEAUX EURATLANTIQUE

Créé en 2010, l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique accompagne les mutations urbaines sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Sur 738 hectares de part et d'autre de la Garonne, l'Opération d'Intérêt National vise à développer des quartiers mixtes de centre-ville, produire 50 hectares d'espaces verts nouveaux, permettre la localisation de 30 000 emplois au cœur de la métropole et générer une offre de logements abordables aux 50 000 nouveaux habitants qui feront le choix de la rejoindre.

Le projet **Canopia** s'inscrit dans le cadre de l'îlot Saget. Au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier qui vise à transformer les abords de la gare, doter la métropole d'une nouvelle offre tertiaire, répondre à la dynamique démographique et ouvrir les quartiers anciens comme nouveaux sur le fleuve, **Canopia** permet de relier la gare Saint-Jean à la Garonne et d'offrir de nouveaux services aux habitants de la Métropole.

UN NOUVEAU CHAÎNON URBAIN

Le projet **Canopia** investit et redonne vie à un secteur hautement stratégique, resté jusqu'alors à l'écart des grandes transformations bordelaises. Cette nouvelle pièce urbaine vise à incarner la transition entre le centre métropolitain et la ZAC Saint-Jean Belcier, entre cœur historique et nouveaux développements de l'Opération d'Intérêt National. Au cœur de l'un des 21 quartiers de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, **Canopia** s'inscrit dans la dynamique de transformation de la capitale girondine. D'un point de vue urbain, il prend place dans un contexte puissant et contrasté : une porte d'entrée majeure dans la ville, mais un quartier de gare avec toutes les difficultés d'évolution inhérentes à celui-ci, un secteur labellisé au patrimoine mondial de l'UNESCO mais dont la minéralité tend à accentuer l'impact des changements climatiques. Nouveau chaînon urbain, le projet a vocation à s'intégrer dans la ville dans une logique à la fois de respect de l'ADN bordelais et d'innovation face aux enjeux environnementaux notamment. Il représente également une formidable opportunité de faire dialoguer davantage la ville avec son fleuve puisque **Canopia** reliera la gare Saint-Jean à la Garonne parachevant la requalification des quais réalisée à Bordeaux.

BORDEAUX, L'ATTRACTION FAITE VILLE

Portée par l'arrivée de la LGV autant que par la renommée de sa qualité de vie, la ville de Bordeaux continue d'attirer des habitants. Destination touristique incontournable, elle attire tout autant les touristes d'affaires que de loisirs qui, pour beaucoup, accèdent à la ville par la gare Saint-Jean. Pour les 18 millions de voyageurs qui y transitent annuellement, c'est une des principales portes d'entrée dans la ville. Grâce à **Canopia**, c'est un cadre végétal et ouvert sur la Garonne qui accueillera les voyageurs à leur sortie de la gare.

Désignée « ville la plus tendance du monde » par le Lonely Planet en 2017

3^{ème} métropole préférée des Français

2^{ème} ville française en terme de pouvoir d'achat

1^{ère} métropole de France pour la création d'entreprises

18 millions de voyageurs/an à la gare + 5 M d'accompagnants (en 2019)

6,35 millions de nuitées touristiques /an (en 2019)



LA CO-CONCEPTION ET L'ADAPTABILITÉ EN ADN

UN ESPRIT DE DIALOGUE

Le succès d'un projet de cette envergure passe par la qualité d'écoute des besoins des usagers et de ceux des collectivités locales parties prenantes au projet (l'EPABE, la ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, les villes de Bègles et de Floirac, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde) mais aussi par la capacité de l'opérateur à transcrire ces besoins dans l'aménagement et la promotion de l'ouvrage. Apsys, en tant qu'aménageur et promoteur de l'opération, a veillé à coconstruire ce projet avec les forces vives locales. Dès les premiers échanges, Apsys a eu à cœur de dialoguer avec les acteurs du territoire pour créer un projet réellement ajusté aux attentes des différents publics et l'adapter aux évolutions sociétales et comportementales. C'est cette collaboration qui permettra de donner vie à une opération de « haute-couture urbaine » puissante et pertinente sur la durée.

Parce que le développement d'un projet de cette ampleur s'inscrit dans le temps long, il est essentiel de pouvoir le moduler en fonction des mutations des usages, de l'environnement urbain, des conditions de mobilité, des habitudes de consommation et des aspirations de tous ceux qui feront vivre les lieux. Rompu à ces méthodes partenariales, déjà mises en œuvre sur d'autres grands projets de restructuration urbaine, Apsys a développé à Bordeaux des méthodes d'association des experts et des représentants des commerçants locaux au sein d'un comité d'enseigne et d'expertise, afin de coconstruire une programmation (notamment commerciale) innovante et d'optimiser ses retombées positives. Des échanges réguliers entre Apsys, la CCI, la ville de Bordeaux, la métropole et l'EPA sont organisés et deux comités d'enseigne et d'expertise ont eu lieu en moins d'un an (le plus récent en septembre 2022). Dans cette même optique d'écoute des parties-prenantes, une réunion publique sera organisée, sous l'égide de l'EPA, à l'automne 2022 afin d'associer les habitants à l'avancement du projet.

UN PROJET ÉVOLUTIF

Bien qu'initié avant la crise sanitaire, le projet **Canopia** avait déjà anticipé les évolutions des modes de transport, des habitudes de travail et de consommation, que la crise a encore accélérées, ainsi que la nécessaire adaptation de la ville aux changements climatiques et les actions visant à leur atténuation. À l'issue de la crise et suite au dialogue constructif engagé avec les acteurs publics, plusieurs évolutions visant à accroître encore la qualité sociale et environnementale du projet ont été décidées de concert, telles que :

- La réduction des places de stationnement (250 places supprimées dès la conception du projet et jusqu'à 500 places en phase exploitation, si un certain nombre de conditions sont réunies)
- La réalisation en écoconstruction d'une maison des associations
- L'accueil d'une programmation de commerces et d'activités alternatives, de type Economie Sociale et Solidaire, de 1000 à 2000 m²
- La transformation d'un hôtel en logements (le projet développera 6 200 m² de logements, au lieu des 4 000 m² initialement prévus, dont a minima 35 % de logements sociaux)
- Une végétalisation accrue et introduite en avance de phase pour répondre à l'urgence climatique, avec la création d'un parc de 2 ha, dont 1200 m² de ferme urbaine
- La prise en compte des prescriptions du label bâtiment frugal bordelais



LABORATOIRE DE LA VILLE RÉSILIENTE

Maître d'ouvrage et investisseur de long terme, Apsys intervient à une échelle urbaine avec la réalisation de places, de rues et d'espaces publics. Ce projet d'exception fera référence en matière de développement et d'aménagement urbain en ville. Véritable incarnation de la raison d'être d'Apsys, **Canopia** illustre parfaitement la volonté de l'aménageur : sublimer la ville en développant des lieux uniques qui rendent la vie de tous plus belle. Dès 2015, partant du constat d'un site existant en souffrance et hétérogène mais idéalement situé, Apsys a décelé l'opportunité de redonner au quartier de la gare une qualité d'architecture et de vie respectueuse de l'existant et représentative de la ville. Apsys a ainsi proposé la création d'un quartier traversé par une « rue-parc » ponctuée de placettes et d'espaces libres et reliant la gare Saint-Jean à la Garonne.

UN NOUVEAU BIEN-ÊTRE CITADIN

Laboratoire d'une nouvelle fabrique de la ville, le projet Canopia incarne une réponse contemporaine aux nouveaux impératifs d'une ville durable qui doit être à la fois une ville écologique, où l'usager est au cœur des réflexions et dont les lieux œuvrent à un « mieux-vivre ensemble ». La création de 13 000 m² de nouveaux espaces extérieurs au sein de **Canopia** participe ainsi pleinement à produire du lien entre les usagers du quartier. Par ailleurs, alors que la ville est confrontée à des canicules de plus en plus fréquentes, l'enjeu du rafraîchissement des espaces urbains est central. **Canopia** y apporte une réponse concrète en générant de la fraîcheur par des espaces publics végétalisés, en grande partie en pleine terre, et par la présence de l'eau sous différentes formes.

LE PROJET QUI INCARNE LA VILLE DE DEMAIN

LE TEMPS RETROUVÉ DANS UN QUARTIER-VILLE

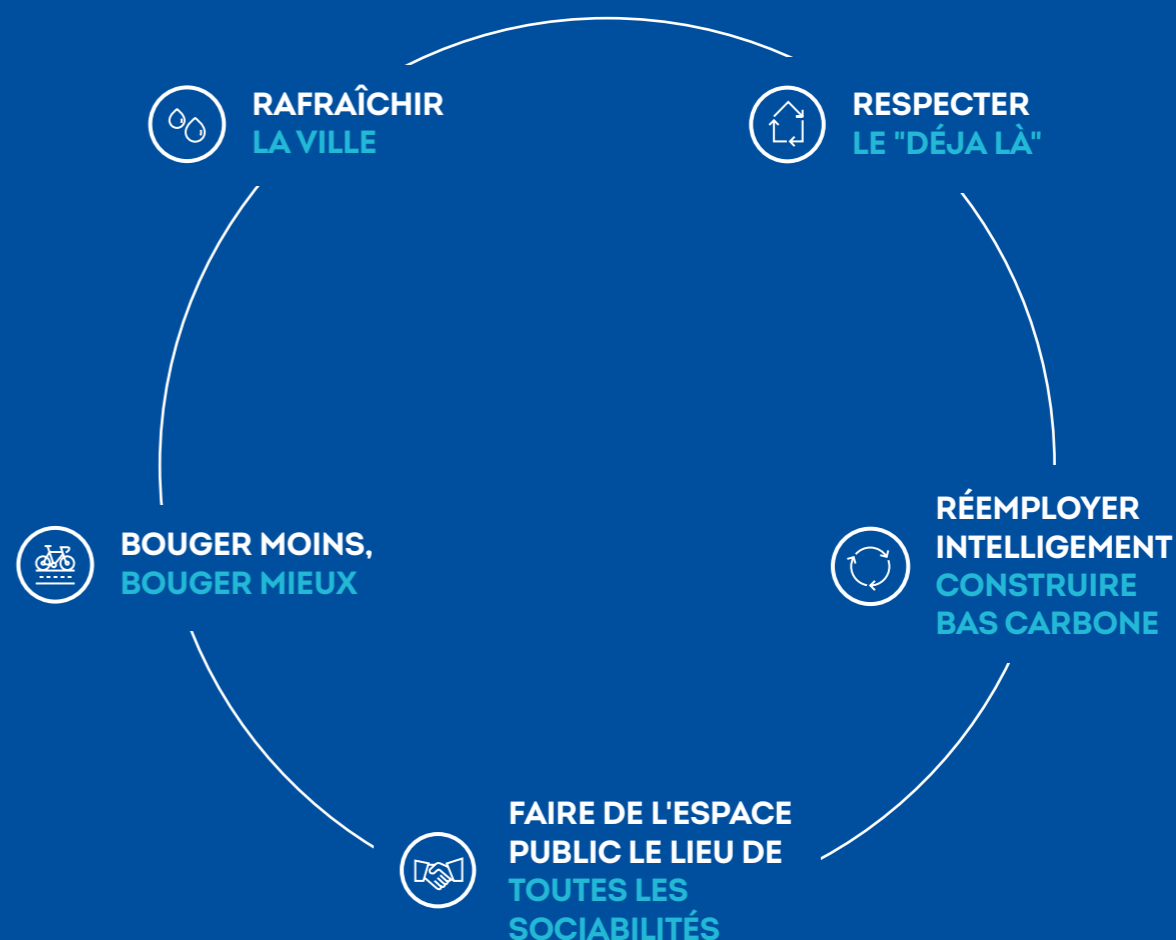
Parce que gagner en qualité de vie c'est aussi retrouver du temps pour soi, l'objectif de **Canopia** est d'offrir aux usagers tout ce dont ils ont besoin à l'échelle du quartier. Un lieu dans lequel les mobilités douces sont favorisées avec notamment des places de vélos en grand nombre et de tout type de format (électriques, cargos, etc.), un atelier de réparation de vélos, une station multi-énergies. Dans ce quartier humain, des places ponctuent les espaces, ouvrent les perspectives et favorisent le lien social et l'émergence de nouveaux usages. L'hyper-mixité de la programmation permet de retrouver dans le quartier toutes les fonctions qui font la ville : habiter, travailler, consommer, se restaurer, s'amuser...

ENSEMBLE, UNE AUTRE VILLE EST POSSIBLE !

Chez Apsys, nous savons que les lieux ont le pouvoir de changer la vie. Acteur passionné de la ville depuis 1996, nous nous attachons, à travers chacune de nos opérations, à faire que la ville de demain soit plus créative, plus durable, plus généreuse et la vie de tous plus belle, comme l'exprime notre raison d'être : « sublimer la ville en développant des lieux uniques qui rendent la vie de tous plus belle ».



NOS PARTIS PRIS



RESPECTER LE "DÉJÀ LÀ"

Respectueux du patrimoine, le quartier Bordeaux Saint-Jean propose de nouveaux usages en s'appuyant sur l'existant.

RAFRAÎCHIR LA VILLE

La végétation abondante, associée à la présence de l'eau, fait du quartier un îlot de fraîcheur et favorise la qualité de l'air et le bien-être de chacun.

BOUGER MOINS, BOUGER MIEUX

Le quartier s'apaise à la faveur d'une mobilité raisonnée et du développement des déplacements alternatifs à la voiture. Et, tout est là pour favoriser la proximité : commerces, services, équipements...

FAIRE DE L'ESPACE PUBLIC LE LIEU DE TOUTES LES SOCIABILITÉS

Tirer le meilleur parti des vides et des interstices du quartier pour créer des espaces de vie propices aux rencontres et aux échanges.

RÉEMPLOYER INTELLIGEMENT CONSTRUIRE BAS CARBONE

Dans la logique du développement durable, la transformation du quartier privilégie le recyclage et le réemploi des matériaux. Économiser les ressources, valoriser le patrimoine existant et produire moins de déchets : un trio vertueux pour une empreinte carbone allégée.



UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET RESPECTUEUSE

UNE NOUVELLE CENTRALITÉ

Le projet porte des ambitions et des valeurs fortes : celles de créer un lieu fidèle à l'esprit de Bordeaux, à tel point qu'il semble avoir toujours existé mais répondant aussi aux enjeux de son époque. Ce lieu stratégique est porteur d'autres histoires urbaines, celle de l'entrée en ville via la gare Saint-Jean et celle de la reconquête de ses friches industrielles et ferroviaires portée par Bordeaux Euratlantique. C'est à **Canopia**, quartier charnière, qu'est dédié le rôle de jonction entre ces histoires. Ainsi sera créée une nouvelle centralité, mixte et hyperconnectée, visant à renforcer et dynamiser l'hypercentre métropolitain et à relier Bordeaux sud et le centre-ville. Porté par un architecte de grand talent, Édouard François, **Canopia** s'inscrit dans l'histoire de la ville en utilisant toutes les typologies d'architectures bordelaises ainsi que ses matériaux tels que sa pierre blonde typique. Mais il se projette également dans le futur avec la confection d'un quartier végétal doté d'une véritable forêt urbaine.

UNE ARCHITECTURE RESPECTUEUSE DU PATRIMOINE BORDELAIS

Situé au cœur de Bordeaux, ville inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet exprime une approche subtile et respectueuse d'un patrimoine exceptionnel tout en assumant la singularité de son parti pris architectural. Les choix architecturaux et de conception proposés par la Maison Edouard François doivent autant à des considérations historiques et esthétiques typiquement bordelaises, qu'à un engagement durable affirmé. Privilégiant des matériaux et des teintes typiques des constructions locales : pierre, briques, éléments de pierre sculptée, blocs bruts, pierre bouchardée... Édouard François réinterprète les façades historiques tout en introduisant des parties plus contemporaines (vitrées, zinc, cannage bois végétalisé). Avec des hauteurs modérées (4 à 5 étages maximum) et des gabarits de rue inspirés de ceux du centre historique, **Canopia** conservera les façades dites « remarquables » existantes sur site, en les combinant au verre, au bois ou au zinc et réemploiera comme matériaux celles qui ne présentent pas de valeur patrimoniale. La conservation des façades s'inscrit dans le cadre des engagements d'Apsys pour la transition énergétique, qui privilégie les ressources locales (pierres, bois) dans la construction de bâtiments nouveaux et de mobiliers.

LES CHIFFRES CLÉS DE L'ARCHITECTURE

6800 m² de façades conservées soit 27% des façades existantes

95 % de matériaux de déconstruction recyclés ou réemployés

LA PIERRE À L'HONNEUR

Il est important que ce nouvel ensemble bâti ne s'oppose pas à son environnement proche mais fusionne avec lui ; dès lors, la pierre, constitutive de l'univers bordelais, s'impose comme le matériau phare du projet. Parfaitement traçable, en plus d'être « biosourcée », la pierre est présente en abondance et permet de réactiver des filières artisanales oubliées. Certaines pierres sont ainsi maintenues et restaurées, d'autres déplacées et réimplantées dans le secteur du projet. Les constructions démolies voient leurs matériaux recyclés et ensachés dans des gabions pour servir de matériaux de façades à certaines constructions nouvelles. Hommage au patrimoine local, ce projet est aussi un défi car, le savoir-faire constructif en pierre se raréfiant, c'est toute une réappropriation des compétences associées qui est faite par l'équipe de conception.



LA « RUE-PARC »

L'ouverture de la ville sur la Garonne a permis de former un ensemble indissociable, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. **Canopia** permettra de poursuivre la réhabilitation des berges de la Garonne et de faire un lien piéton entre le centre-ville et le fleuve, rendu aux bordelais. Cette liaison, c'est la « rue-parc », point d'orgue du projet créé par Edouard François, qui la réalisera. Autour de cet axe doux d'environ 600 mètres de long et 20 mètres de large et abondamment paysagé, un îlot de ville émergera pour relier la gare et les berges de la Garonne, celles-ci devenant visibles depuis la gare et inversement. Les bords du fleuve seront quant à eux aménagés pour accueillir des espaces publics et de loisirs au pied d'un ouvrage en façade de pierres et de verre, qui semble soulever le paysage pour créer une colline nouvelle. Depuis ce bâtiment iconique s'ouvrira l'une des plus belles vues sur Bordeaux, ses façades XVIIIème, son fleuve, son miroir d'eau ; pour finir, au loin, avec le pont Jacques-Chaban-Delmas. Ce bâtiment de verre et de végétal deviendra l'une des proues architecturales de la ville, à l'instar de la Cité du Vin et de la Méca, situées également le long du la Garonne.

UN ÎLOT DE FRAÎCHEUR DANS LA VILLE DE PIERRE

ET LA PIERRE DEVIENT VERTE

L'identité de Bordeaux, c'est aussi la couleur de sa pierre, blonde, qui la rend immédiatement reconnaissable. C'est elle qui donne à la ville cette écriture architecturale non passiste, basée sur la minéralité et la sobriété. Respectueux de la typicité du patrimoine architectural bordelais, **Canopia** en adopte les hauteurs, les matériaux et les teintes pour s'intégrer harmonieusement dans l'existant tout en y introduisant des contrepoints contemporains de verre, bois et végétal. Car dès les premières esquisses de **Canopia**, l'objectif était de venir compléter cette élégante sobriété minérale en lui adjoignant un nouveau matériau, le végétal. Ainsi la pierre blonde est mise en valeur et rehaussée par une infinité de nuances de vert grâce à une végétalisation qui s'étend du sol aux toitures. Véritable stratégie végétale, il s'agit ici d'inventer de nouvelles façons de faire de la nature en ville.

UN ÉCOSYSTÈME VÉGÉTAL + EAU

Pour ce faire, la conception intègre les principes du bioclimatisme pour assurer le confort des usagers au travers d'axes structurants du projet : l'hyper-végétalisation, l'hyperperméabilité des sols et le retour à la présence de l'eau dans la ville. Le premier axe repose avant tout sur la présence de pleine terre. Aussi, le sol de la nouvelle « rue-parc » recevra le plus de plantations possibles, à commencer par les arbres ; chaque bâtiment étant conçu pour avoir une vue sur un arbre. Leur rôle est d'assurer par l'évapotranspiration des feuillages un rafraîchissement de l'air. **Canopia** arborera des façades végétales « non artificielles », c'est-à-dire plantées en pleine terre, au pied de chaque immeuble. Les balcons, ainsi que tous les interstices des immeubles, seront également plantés. Dans la toiture des terrasses habitées, des fosses profondes seront aménagées pour recevoir de grands sujets. L'hyperperméabilité et l'apport de l'eau jouent un rôle essentiel dans cet écosystème puisque les rejets des eaux de pluie sont conduits pour s'infiltrer ensuite dans le sol. Les voiries lourdes comme légères sont, elles aussi, perméables. De fines flaques d'eau, des micro-ruisseaux, des fontaines et des jeux de brumisation sont mis en place pour constituer un nouvel espace public confortable lors de températures extrêmes. L'ensemble ainsi créé constitue une canopée végétale, une première en France, dans un quartier emblème de la ville durable. Le projet **Canopia** porte bien son nom !

LES CHIFFRES CLÉS DU PAYSAGE

4300 m²
de toitures
végétalisées

9100 m²
de façades
végétalisées

8500 m²
de surfaces
enherbées et
/ou arborées

7300 m²
éables et plantés
en pleine terre

2 hectares
de parc créés en centre-ville,
en lieu et place d'un échangeur
autoroutier

AVANT



APRÈS



UNE PROGRAMMATION EFFERVESCENTE

UN QUARTIER DÉSIRABLE

En 2020, alors que la crise du Covid a secoué la planète, un sondage TimeOut, mené auprès de 38 000 résidents des villes du monde entier, a révélé que les quartiers les plus désirables du monde remplissaient les critères suivants : une mixité d'usages et une riche vie de quartier, la présence de lieux de restauration et de loisirs et de commerces locaux, indépendants et engagés, dans un environnement proche de la nature. Cette mixité des usages n'est pas commune et chaque quartier a souvent une vocation dominante qui lui est propre : affaires, tourisme, commerce ou vie nocturne sont attachés à des quartiers spécifiques. L'hyper-mixité est au cœur de l'approche de Canopia avec la volonté de répondre à tous les usages. Avec ses concepts innovants, ses lieux de vie ouverts, ses œuvres d'art et ses espaces publics généreux, le quartier impulsera une expérience urbaine « cool et tendance » faisant de **Canopia** une destination ultra-désirable.

UN ÉCOSYSTÈME FOISSONNANT

La mixité créée favorise ainsi les interconnexions entre les différents publics, à différents moments de la journée, dans des lieux hybrides et adaptables. Terrasses et vitrines ouvertes créent une porosité entre la rue et les pieds d'immeuble, rooftops accueillant des bars et restaurants, hôtels intégrant des espaces ouverts au public (restaurants, salle de sport, conciergerie)... La richesse d'activités possibles toute au long de la journée fait de **Canopia** un écosystème foisonnant qui déploie une vision ouverte de la ville.

DES LOGEMENTS POUR VIVRE MIEUX

Canopia est un quartier à vivre, qui veille au bien-être de ses habitants et développe une vie de quartier riche et épanouissante à la faveur de logements confortables et innovants dans leur conception. Avec 35 % de logements sociaux, **Canopia** déploie des logements pour tous et pour tous les parcours résidentiels (étudiants, jeunes actifs, familles, colocations). Les 6 200 m² de logements offriront des typologies nouvelles : maisons sur le toit, duplex, tailles différentes, tandis que toitures végétalisées, balcons terrasses, appartements traversants, services et commerces au rez-de-chaussée favoriseront le bien-être des habitants.

FACILITER LES INITIATIVES ENTREPRENEURIALES

Agilité, diversité, mixité... **Canopia** conçoit des lieux de travail permettant aux entreprises de différentes tailles d'attirer les nouveaux talents et de favoriser le travail collaboratif. Grâce à des espaces de travail ultra-qualitatifs, modulables, offrant des terrasses et des vues sur la ville et le fleuve, l'offre de bureaux de 6 500 m², répartie sur les 3 immeubles IKON, FLOW et PULSE, développe des programmes répondant aux évolutions des modes de travail (coworking, co-meeting, écoles...) et propose des petites surfaces accessibles aux PME / PMI (inférieures à 500m²) en centre-ville. Bénéficiant de l'animation et de l'intégration au sein du quartier, les bureaux disposent ainsi d'une large offre de services, commerces, restauration, livraisons, sports.

UNE OFFRE HÔTELIÈRE OUVERTE SUR LA VILLE

Bien plus qu'un logement temporaire, l'offre hôtelière, qui s'étend sur 9 000 m², devient un lieu d'expériences, enrichi de multiples services ouverts au public. Répondant à différents usages et typologies d'utilisateurs (professionnels, touristes, familles, sportifs), l'hôtellerie s'ouvre sur la ville et le quartier grâce à des surfaces partagées avec le public. Bars et restaurants en rez-de-chaussée et en rooftops, loisirs et sports, espaces de travail viennent ainsi favoriser l'animation et les flux.



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE DU CENTRE MÉTROPOLITAIN

Conscient des spécificités du commerce bordelais, **Canopia** veut créer une offre commerciale complémentaire à celle existante et contribuer à renforcer l'attractivité du centre métropolitain. **Canopia** accueillera ainsi des DNVB (Digital Native Vertical Brands : enseignes nées sur internet et qui s'implantent dans le commerce physique), des concepts vertueux (repair café, friperie et seconde-main...), les meilleurs talents locaux et produits régionaux incontournables et les grands noms de la mode et du commerce. On y trouvera également les concepts « city » des activités (équipement de la maison, jardinerie, loisirs indoor, sport...) qui délaissent traditionnellement les centres-villes, faute d'y trouver les surfaces et hauteurs libres dont ils ont besoin. Enfin, concept-stores, foodtrucks, pop-up stores viendront apporter au lieu le dynamisme et la vitalité d'une destination incontournable et attractive. Dans une optique d'adaptabilité à l'évolution des modes de consommation, les locaux commerciaux seront construits avec une structure poteaux/poutres offrant la souplesse nécessaire à des changements de destination, garantissant, sur la durée, l'adéquation du quartier aux besoins de la population.

LE COMMERCE AU QUOTIDIEN

L'offre commerciale est centrée sur la réponse aux besoins quotidiens du quartier. La mixité du quartier et la proximité de tous les services contribuent en effet à limiter les déplacements et à favoriser la vie de quartier. Ainsi accessibles dans un rayon de 15 minutes, tous les services et les commerces du quotidien renforcent la vie du quartier et favorisent l'émergence d'une communauté d'habitants et de salariés. Les commerces et services participent à la mise en valeur des savoir-faire du territoire et à leur rayonnement, via le développement des circuits courts et d'espaces de production en ville.

LE COMMERCE DE DEMAIN

NOUVELLES FORMES D'ÉCHANGE ET ESS

Apsys a aussi à cœur de donner à de nouveaux modes de commerce et d'échange, coopératifs et solidaires, la chance de s'exprimer et se développer. Cette volonté s'exprime par la création d'un pôle de 1000 à 2000 m² dédié à de l'économie sociale et solidaire et par une réflexion sur l'économie circulaire (seconde main, revalorisation et réduction des déchets...). Ce pôle dédié à l'ESS sera développé en partenariat avec la ville de Bordeaux et dans la dynamique du « plan actions 2022-2026 ESS » élaboré par celle-ci. Des démarches d'identification des acteurs et des thématiques pertinents sont d'ores et déjà en cours.

FAIRE ENTRER LE LOISIR EN VILLE

Sur les berges retravaillées, place aux espaces de jeux et de vie outdoor et à un pôle de loisirs innovant. Le « bâtiment proue », tout en verre et transparence, accueillera en effet une programmation de loisirs immersifs, culturels et sportifs pour des expériences ludiques, adaptées à la mixité du quartier et à la pluralité de ses cibles (bordelais, touristes, actifs, familles et étudiants du quartier...).

LES CHIFFRES CLÉS DE LA PROGRAMMATION

67 000 m²
de surface
totale

6 500 m²
de bureaux
(3 immeubles)

13 000 m²
d'espaces publics
extérieurs

9 000 m²
d'hôtels
(2 hôtels)

6 000 m²
de logements, dont
35% de logements
sociaux

45 500 m²
de commerces, services,
loisirs et restaurants
repartis en

6 rooftops

4 grands pôles :
offre de proximité et ESS, concepts
urbains, vitrines de Bordeaux et de
ses territoires, restaurants et loisirs



LES ENGAGEMENTS RESPONSABLES DU PROJET

EXEMPLAIRE PAR NATURE

Apsys a conçu **Canopia** pour qu'il devienne un quartier de référence, engagé dans la transition environnementale, activant les ressources bordelaises et œuvrant pour la transformation des villes face aux changements climatiques. Protéger des excès du soleil et du vent, créer des zones ombragées et des espaces de fraîcheur en ville, favoriser le maintien et la préservation de la biodiversité, apporter du bien-être aux citoyens, créer du lien social... sont les enjeux et les objectifs fixés pour le projet, qui y répond par ses partis-pris architecturaux et ses modes constructifs. Ainsi, toute la conception du projet vise à prioriser la santé et le bien-être des futurs habitants et occupants grâce à la création de bâtiments confortables, thermiquement, acoustiquement, économes en énergie, et fournissant un cadre de vie agréable. Sur un plan économique, **Canopia** contribuera à la dynamique de la ville et du territoire grâce à la fourniture de locaux adaptés aux initiatives entrepreneuriales, l'accueil privilégié dans sa programmation des talents locaux et à l'activation de filières locales (matériaux, emploi...) : 2500 emplois seront ainsi créés ou maintenus entre les phases travaux et exploitation. Enfin, sur un plan social, **Canopia** deviendra, dès la phase chantier, un lieu de rencontre et de lien social, porteur de services pour les habitants et intégrant des acteurs locaux (associations) rendant ainsi visible, dès l'amont, l'impact social du projet.



VISER LA SOBRIÉTÉ CARBONE

Porteur d'un objectif ambitieux, qui anticipe l'évolution de la réglementation européenne visant la sobriété carbone dans la construction à horizon 2050 (SNBC), le projet architectural est basé sur une grande conservation de matière et sur l'apport de nouveaux matériaux bas carbone et locaux. Cette démarche s'exprime, dès la phase construction, avec le choix de matériaux biosourcés tels que le bois et le réemploi de matériaux existants. En phase d'exploitation, l'accent est mis sur les mobilités douces et une accessibilité facilitée (la mobilité étant le principal contributeur au bilan carbone). Autres axes forts, l'optimisation des consommations passant par la récupération des eaux pluviales, l'achat d'électricité verte, le comptage d'énergie par coques et la revalorisation des déchets (installation de composteur biodéchets, objectif de valorisation des déchets de 80% minimum). Les engagements environnementaux du projet seront également partagés avec les usagers et enseignes (baux environnementaux, merchandising responsable, charte d'engagements...) pour entraîner tous les utilisateurs de **Canopia** dans une démarche environnementale consciente et partagée.

LA NATURE EN PARTAGE

Connecté à la nature et à la Garonne, **Canopia** permettra de créer de nouveaux espaces verts et publics agréables et améliorant le bien-être des riverains. L'axe piéton qui reliera la gare Saint Jean et la Garonne sera en permanence accessible au public (24h/24 et 7j/7). La réalisation par l'EPA du Parc Descas, en lieu et place du nœud autoroutier aujourd'hui existant, permettra d'inscrire le projet dans la démarche de revitalisation des quais et berges de Garonne initiée par Bordeaux Euratlantique. Cette opération structurante, à l'échelle de la ZAC Saint-Jean et plus largement de celle l'OIN, aura pour objectif, outre la végétalisation et la qualité des espaces paysagers, de restructurer des flux pour un apaisement des circulations et la valorisation des modes doux. La réalisation en écoconstruction d'une maison des associations de 800 m², sera créatrice d'une fonction nouvelle pour les quais, transformés en parc nourricier avec une ferme urbaine de 1200 m².

DES LABELS AMBITIEUX

Les objectifs fixés par Apsys en matière de responsabilité sociale et environnementale sont ambitieux, à la hauteur des enjeux qui s'imposent aujourd'hui à tous les développeurs immobiliers et fidèles à la stratégie RSE volontariste du groupe. Pour valider cette démarche exigeante, Apsys a choisi de viser les certifications les plus reconnues internationalement mais aussi les plus pointues, au travers notamment du label Breeam Communities, qui sera pour la première fois utilisé en France. Aux côtés de celui-ci, d'autres labels, comme Biodiversity, HQE, Ecojardin ou E+C-, et ceux pertinents en exploitation (qui font l'objet d'une anticipation) viendront également parachever la démarche et garantir la performance globale du projet sur tous ces paramètres.



2 500

emplois créés ou maintenus
(entre les phases travaux
et exploitation)

6 800 m²

de façades conservées
(soit 27% des façades existantes)

95%

de matériaux de déconstruction
recyclés ou réemployés

235

arbres plantés

dont

4 300 m²

de toitures végétalisées

et

8 500 m²

de surfaces enherbées
et/ou arborées

LES ACTEURS DU PROJET

APSYS

Acteur passionné de la ville depuis 1996, **Apsys** conçoit, réalise, anime et valorise des opérations urbaines à forte valeur ajoutée dans toutes les fonctions : polarités 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) ou encore la reconversion du Centre d'Echanges Lyon Perrache et la requalification du siège historique 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 innovante et humaine de la ville.

En savoir plus : www.apsysgroup.com

bordeaux euratlantique

Opération
d'Intérêt National

EPA Bordeaux Euratlantique est l'une des plus vastes opérations d'aménagement de

France. Opération d'Intérêt National (OIN), créée en 2010, elle est conduite par l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique. L'opération vise à aménager une vingtaine de quartiers sur plus de 730 hectares répartis entre Bordeaux (386 hectares), Bègles (217 hectares) et Floirac (135 hectares). Ce grand projet ambitionne de tirer le meilleur parti des atouts historiques, culturels et environnementaux de l'agglomération bordelaise et de constituer une référence en matière d'aménagement durable. Bordeaux Euratlantique se traduit par l'arrivée de 30 000 emplois et la création de logements pour accueillir 50 000 habitants. Les représentants de l'Etat, du Conseil Régional de la Nouvelle-Aquitaine, du Conseil Départemental de la Gironde, de Bordeaux Métropole et les maires des communes de Bègles, Bordeaux et Floirac, siègent au sein du conseil d'administration de l'EPA Bordeaux-Euratlantique.



La **Maison Edouard François** est l'un des acteurs majeurs de l'architecture française. Très engagée sur les problématiques liant ville et paysage, elle mène une approche contextuelle spécifique sur chacun des grands projets qui lui sont confiés, en France et à l'international. En France, Apsys, Vinci, LVMH, le Groupe Barrière, Cogedim, Paris Habitat, le Club Med, Pierre &

Vacances sont ses principaux clients. Edouard François a été élu International Fellow of Royal Institute of British Architects et « Créateur de l'année » pour son leadership sur la scène de la « green architecture » internationale. Il est Chevalier des Arts et des Lettres et membre de l'Académie d'Architecture. La Maison Edouard François a été désignée parmi les 100 meilleures agences au monde en 2019 par DOMUS.



DATES CLÉS

2015

Premiers échanges avec la ville

2016

Concours d'architecture organisé par Apsys et l'EPABE.
Signature du protocole entre l'EPABE et Apsys

2019

Dépôt du PC. Obtention de la CDAC (à l'unanimité)

2021

Signature d'un avenant au protocole d'accord reflétant les évolutions programmatiques

AVRIL
2022

Obtention du PC

AUTOMNE
2022

Réunion publique sous l'égide de l'EPABE

2023

Début des travaux

2025

Livraison prévisionnelle partielle du Parc Descas

CHIFFRES CLÉS

3,6 hectares
de foncier

67 000 m²
de surface totale

9 000 m² d'hôtellerie
(2 hôtels)

6 500 m² de tertiaire
(3 immeubles de bureaux)

6 000 m² de logements,
dont **35%** de logements sociaux

45 500 m² de commerces, services,
loisirs et restauration

13 000 m²
d'espaces publics extérieur

2 500 emplois créés ou maintenus
(entre les phases travaux et exploitation)

450 M€
d'investissement d'Apsys

1 400 places de
stationnement vélos

6 800 m²
de façades conservées
soit **27%** des façades existantes)

95 %
de matériaux de
déconstruction recyclés
(valorisation matière + énergie)

235 arbres
plantés

4 300 m²
de toitures végétalisées

9 100 m²
de façades végétalisées

8 500 m²
de surfaces enherbées
et/ou arborées

7 300 m²
perméables et plantés
en pleine terre

2 hectares
de parc créés par l'EPA
en interface directe

CANONIA



CANOPIA

- BORDEAUX -

En savoir plus :
www.canopia-bordeaux.fr

CONTACT

Agence SHAN
Laetitia Baudon-Civet
+33 (0)6 16 39 76 88
Guillaume Duhamel
+33 (0)6 13 81 00 92
apsys@shan.fr

APSYS ENSEMBLE,
UNE AUTRE VILLE
EST POSSIBLE.