



COMMUNIQUÉ DE PRESSE  
Paris, le 30 mai 2024, 8h30

## **CAPELLI ET SOGEPROM PLANTENT LE PREMIER ARBRE SUR LE SITE DU FUTUR SIÈGE SOCIAL DE LA CPAM GIRONDE**

**CAPELLI et SOGEPROM co-réalisent un programme de plus de 21 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre de la requalification d'une friche urbaine dans le quartier dit Cracovie à l'entrée nord de Bordeaux. Le mardi 28 mai, était célébré la cérémonie de premier arbre, en présence de toutes les parties prenantes du projet.**

C'est dans le cadre de la création d'une micro-forêt implantée sur le site qu'un premier arbre a été planté le 28 mai dernier en présence de Pierre HURMIC, Maire de Bordeaux et Premier Vice-Président de Bordeaux Métropole, Philippe CLAUSSIN, Directeur de la CPAM de la Gironde, Béatrice LIÈVRE-THÉRY, Directrice Générale de SOGEPROM et Christophe CAPELLI, Président Directeur Général de CAPELLI.

Débuté en 2023, le chantier s'achèvera durant l'été 2025. La parcelle foncière de 1,2 hectare accueillera deux bâtiments destinés à l'usage de bureaux. L'un des deux bâtiments hébergera le nouveau siège social de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) de la Gironde à Bordeaux. L'installation de la CPAM dans ses nouveaux locaux devrait être effective courant 2026.

Le premier immeuble, comprendra 6 étages avec un patio central. Sa façade en bois sera végétalisée avec l'utilisation des eaux grises pour l'arrosage. Le second immeuble composé de 4 étages. Ils seront complétés par un parking à faible impact en silo de 8 étages avec 397 places de stationnement. Une attention particulière à la mobilité douce est également apportée avec 120 places pour les vélos et des places de parking pré-équipées pour des bornes de recharge électrique. La toiture du silo sera recouverte de panneaux photovoltaïques. Un autre parking extérieur sera doté de 62 places de stationnement engazonnées. Enfin, le site sera desservi par les transports collectifs.

### **Un projet exemplaire en matière des considérations environnementales**

Baptisé « Connect », en référence à son accessibilité aisée avec le centre-ville de Bordeaux, ce programme de grande ampleur vient requalifier une friche urbaine d'anciennes voies ferrées, anciennement exploitée par la Port Autonome de Bordeaux puis abandonnée depuis une dizaine d'années, qui avait été aménagée à l'époque pour accueillir une zone de stockage de trains de marchandises.

Cette opération exemplaire d'urbanisme et d'aménagement durable du territoire\* certifiée BREEAM Very Good et WELL Building a été agréée par la métropole de Bordeaux pour son excellence environnementale.

La certification BREEAM évalue la performance environnementale d'un bâtiment en tenant compte de divers critères, notamment la performance énergétique, la gestion de l'eau, les émissions de gaz à effet de serre, la qualité de l'air intérieur, l'utilisation de matériaux durables et la gestion des déchets.

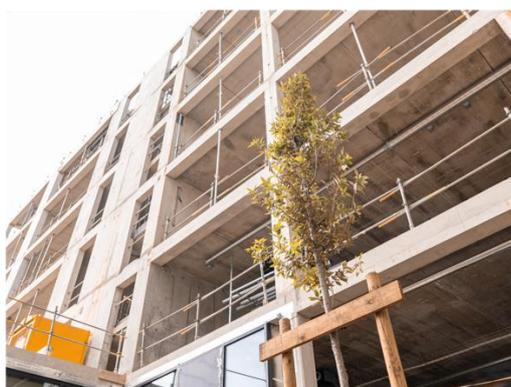
La certification WELL est un système d'évaluation du confort des bâtiments axé principalement sur le bien-être et la santé des occupants.

Abandonné depuis plusieurs années, ce terrain avait vu se développer l'habitat de plusieurs espèces animales et végétales. Dès le démarrage du projet, un diagnostic écologique préalable au dépôt d'un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées auprès de la DREAL a été réalisé par CAPELLI. Ainsi, 1 500 m<sup>2</sup> de zones compensatoires ont été aménagées et sanctuarisées (nichoirs, mares, hibernaculums) pour la préservation de la biodiversité. Également, les travaux de gros œuvre ont

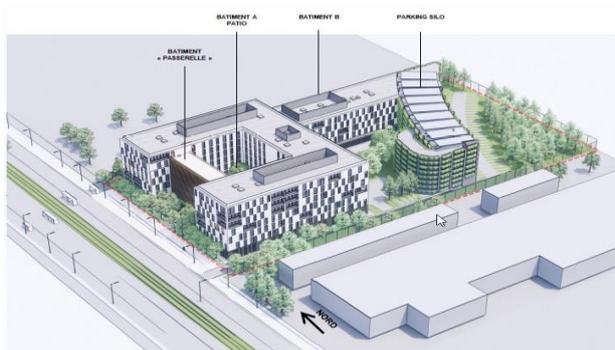
été repoussés après la période de nidification et de reproduction des batraciens (crapauds calamites et tritons palmés).

« Ce projet témoigne de la capacité des acteurs de la ville à proposer des projets qui redessinent des friches en lieu de vie. Nous sommes donc ravis chez SOGEPROM, et notamment nos équipes bordelaises, de contribuer à ce projet local d'envergure » déclare Béatrice Lièvre-Théry, directrice générale de SOGEPROM.

« Ce programme immobilier s'inscrit pleinement dans notre mission de construire un habitat respectueux au niveau environnemental et sociétal. Ainsi notre politique de développement est fortement axé sur la requalification de zones en friche ou la réhabilitation de constructions existantes ceci afin de nous inscrire dans une démarche de reconstruction de la ville sur la ville. Nous tenons à remercier les acteurs qui nous accompagnent dans la réalisation de ce chantier pour la confiance et le professionnalisme qu'ils nous ont apportés. » commente Christophe Capelli, Président Directeur Général de CAPELLI.



Plantation du 1<sup>er</sup> arbre : de gauche à droite : Pierre HURMIC, Maire de Bordeaux et Premier Vice-Président de Bordeaux Métropole, Philippe CLAUSSIN, Directeur de la CPAM de la Gironde, Béatrice Lièvre-Théry, Directrice générale de SOGEPROM, Christophe Capelli, Président Directeur Général de CAPELLI.





En haut à gauche et à droite, vues du site après achèvement des travaux (crédit photo SCAU)

En bas à gauche, la composition de l'ensemble immobilier

En bas à droite, l'état actuel d'avancement des travaux

\* Cette opération avait fait l'objet d'un appel d'offres lancé en 2021 et avait été remporté par CAPELLI qui a confié sa conception au cabinet d'architecture SCAU Paris, sa maîtrise d'œuvre d'exécution à URB1N Bordeaux, au BET Overdrive Bordeaux et à l'écologue ECR Environnement. Spi Batignolles Sud-Ouest a été choisi comme entreprise générale.

## À propos du Groupe CAPELLI

Fort de plus de 40 ans dans la conception d'espaces de vie, le Groupe s'est concentré depuis plus de 15 ans sur la promotion immobilière de logements. Actif à travers 8 implantations en Europe (Paris, Lyon, Archamps, Lille, Bordeaux, Marseille, Luxembourg et Genève), le Groupe adresse 4 typologies de clients : les propriétaires occupants, les investisseurs personnes physiques, les investisseurs institutionnels et les bailleurs sociaux. En complément de son offre de logements (collectifs, tour d'habitation, villa duplex, réhabilitation), le Groupe développe des produits clés en main de type résidences gérées (étudiantes, seniors, hôtelières, affaires). Sa croissance organique historique soutenue s'appuie sur la qualité de ses 120 collaborateurs internalisant de nombreux savoir-faire avec des développeurs fonciers, bureaux d'études et forces de vente internes.

Le Groupe est dirigé et détenu à 73,74% par la famille Capelli

Coté sur Euronext Growth Paris – Code Isin : FR0012969095 – ALCAP

## À propos de SOGEPROM

Filiale de promotion immobilière de Société Générale, SOGEPROM est présent depuis 1972 sur l'ensemble des marchés de l'immobilier - logements, hôtels, résidences services, bureaux, commerces, projets urbains mixtes ou restructuration d'actifs - et accompagne ses clients, particuliers et institutionnels, enseignes, entreprises et collectivités sur l'ensemble du processus de développement immobilier.

Avec un volume d'activité global de 624,1M€ TTC en 2023, SOGEPROM intervient sur l'ensemble du territoire national, en Île-de-France et en régions via ses 10 implantations situées dans les Alpes à Annecy et Grenoble, en Centre-Val-de-Loire à Tours et Orléans, en Normandie à Caen et Rouen, et à Bordeaux, Lille (SOGEPROM-PROJECTIM), Lyon, Marseille, Nice, Montpellier (SOGEPROM-PRAGMA) et Toulouse.

La raison d'être de SOGEPROM est de construire ensemble, avec nos clients, un avenir meilleur et durable dans les villes de demain en apportant des solutions immobilières responsables et innovantes. Aujourd'hui, SOGEPROM renforce cet engagement avec le Pacte 3B pour Bas-carbone, Biodiversité et Bien-Vivre et prend un temps d'avance sur ces thématiques pour mieux répondre aux enjeux de demain.

[groupe-sogeprom.fr](http://groupe-sogeprom.fr)

### Contacts presse :

#### Groupe CAPELLI

Christophe Capelli - Président Directeur Général  
Deborah LITERA - Directrice Grands Projets & Innovations  
Tel : + 33 (0)4 78 47 49 29 – <https://capelli-immobilier.fr>

Amalia Naveira – Tel 0631359950 – [naveiraamalia8@gmail.com](mailto:naveiraamalia8@gmail.com)

#### SOGEPROM

Bianca Carnevali (Agence Profile)  
07 69 57 87 73 - [bcarnevali@agence-profile.com](mailto:bcarnevali@agence-profile.com)