



**Cahier thématique
commerces**

DÉVELOPPER DE NOUVELLES POLARITÉS



Place Marie de Gournay, quartier Deschamps-Belvédère © Mathilde Diaz

Édition 2026

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun

LE COMMERCE ANIME

les quartiers

Le développement des commerces sur l'OIN de Bordeaux Euratlantique mêle proximité, innovation et revitalisation du tissu existant. Il accompagne la dynamique économique et démographique de la métropole bordelaise.

► UNE TYPOLOGIE variée

Avec 55 000 m² de commerces et 50 000 m² d'hébergements hôteliers en développement, l'OIN Bordeaux Euratlantique est l'un des principaux relais de croissance et d'emploi de la métropole bordelaise. Il est aussi l'expression d'un urbanisme maîtrisé, qui prend appui sur l'histoire économique de Bordeaux.

Il en découle une répartition très variée de la programmation, avec :

- Des pôles commerçants autour des grands espaces publics et des équipements (la place des Citernes, la place d'Armagnac, la place Marie de Gournay, le parvis Corto Maltese, le quai de Brienne, la Halle 47...).
- Canopia, une polarité d'équilibre entre la gare Bordeaux Saint-Jean, la Garonne et la tête de pont Saint-Jean en rive gauche.
- Le développement du Marché d'Intérêt National (MIN Bordeaux Brienne) autour de l'excellence alimentaire et des circuits courts.



Paludate-Corto Maltese © Rémy Pujol



Marché d'Intérêt National © MIN



Kalimera - Deschamps-Belvèdère © Anne-Sophie Desangin

► DE LA MÉTROPOLE AU QUARTIER, le bon équilibre

La stratégie de l'EPA Bordeaux Euratlantique repose aussi bien sur la requalification de l'existant que sur le développement de commerces de proximité dans les « nouveaux » quartiers. Depuis 2010, les équipes s'attachent à créer un maillage commerçant dans des secteurs jusque-là peu équipés.

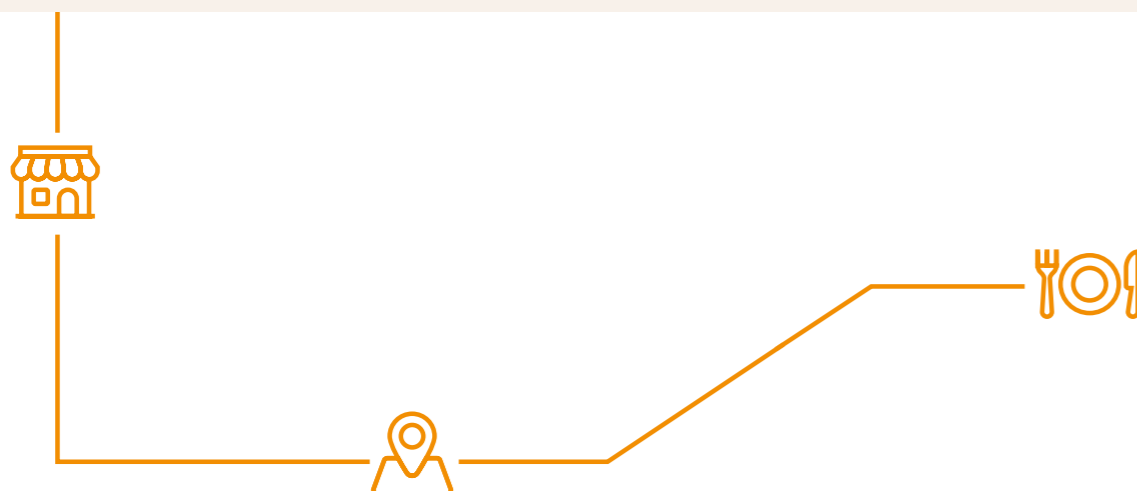
En parallèle, l'EPA Bordeaux Euratlantique maintient l'équilibre entre les commerces du centre historique de Bordeaux et des pôles avoisinants (Capucins, Saint-Michel), Bègles (Barrière de Bègles, Terres Neuves) et Floirac (République).

Une offre commerciale bien dimensionnée :

- Afin de laisser des marges de manœuvre, et pour que de nouvelles initiatives puissent s'exprimer, la programmation commerciale sur l'OIN est volontairement maîtrisée.
- Le renforcement des continuités commerciales est systématiquement recherché.

SOMMAIRE

- 3 ----- Le commerce anime les quartiers
- 4 ----- Notre stratégie
- 6 ----- Les projets en cours



UNE STRATÉGIE durable

▷ COMMERCES ET EMPLOI au cœur de l'OIN

Le diagnostic initial du territoire a été réalisé avec l'INSEE dès 2010. Il a permis de comptabiliser **11 000 emplois** dans le secteur marchand en début d'opération, avec notamment :

- ▷ une surreprésentation du secteur de la construction, de l'entrepôt et du commerce de gros,
- ▷ un déficit de l'offre de restauration, de commerces de proximité et de services divers.

L'EPA Bordeaux Euratlantique a donc développé une stratégie d'animation des quartiers qui privilégie le commerce de détail et des services accessibles à pied ou en transports en commun. L'établissement fait du commerce un levier de mixité urbaine et d'inclusion. Les objectifs à l'échelle de l'OIN se sont concentrés sur la création de **55 000 m² de commerces, 50 000 m² d'hébergements hôteliers, et 50 000 m² de locaux d'activités** avec l'appui du tissu entrepreneurial régional. Ils s'inscrivent dans un objectif plus global de localiser **30 000 emplois** au sein de l'OIN à l'horizon 2040.

▷ DES AMBITIONS renouvelées

Dans le cadre de la nouvelle feuille stratégique, adoptée en 2024, l'État et les collectivités ont réaffirmé le rôle clé de Bordeaux Euratlantique dans la réalisation d'une ville inclusive et créatrice de valeur.

La dynamique engagée dans les premières opérations se poursuit avec la même attention à ne pas déséquilibrer les pôles commerciaux environnants. Ainsi, le développement est volontairement limité à 2 tiers du potentiel commercial de l'OIN.

- ▷ **6 pôles de proximité** sont engagés autour des espaces publics des quartiers Paludate-Corto Maltese, Armagnac, Amédée Saint-Germain, Ars, Deschamps-Belvédère et Souys Eiffel. Bègles Garonne, Souys Combes, en développement, proposeront une offre complémentaire.
- ▷ Dans le quartier Saget-Descas, le programme **Canopia** est un **pôle d'équilibre à l'échelle métropolitaine**.
- ▷ Le choix d'un investisseur unique pour chaque pôle et la variété des enseignes donnent un tour concret à cette approche sur mesure. **Sans oublier la maîtrise des loyers** sur une partie des surfaces commerciales, qui permet l'installation de commerçants indépendants.

▷ POUSSER l'hybridité

Ni exclusivement bureaux, ni exclusivement commerces, des locaux d'un nouveau type s'inscrivent dans le tissu urbain existant pour répondre aux besoins des activités artisanales, de la petite logistique urbaine, du négoce et de la petite production industrielle. Ce marché de petites surfaces correspond à l'objectif de développement de locaux d'activité sur 15 ans.

Il en découle un plan d'action tourné vers :

- ▷ Le maintien des grandes entreprises industrielles (MIN, AIA, Papèterie, Coliposte),
- ▷ Le développement d'une offre dynamique en pied d'immeuble,
- ▷ La création de pôles d'activités artisanales (Souys, Bègles Garonne, Floirac Sud),
- ▷ La création d'une offre nouvelle et mutualisée (co-working productif).



Perspective Canopia, Saget-Descas © Maison Edouard François © Doug&Wolf

L'exemple de Canopia, manifeste d'un quartier hybride

Entre la gare Bordeaux Saint-Jean et les rives de la Garonne, Canopia est un projet à la fois entrepreneurial et partenarial. Combinant restructuration commerciale et réaménagement urbain, une nouvelle artère fortement végétalisée accueillera :

- ▷ deux résidences de logements - **6 400 m²**
- ▷ les trois immeubles Ikon, Flow et Pulse qui répondront directement à l'évolution des modes de travail - **6 600 m²**
- ▷ une offre hôtelière adressée aux professionnels, aux touristes, aux familles ou aux sportifs - **12 000 m²**
- ▷ des enseignes de loisir, de restauration et d'équipement de la maison (mobiliers, bricolage, jardinerie), des petits espaces de production et des services de circuits courts qui mettront en valeur les savoir-faire girondins - **30 000 m²** de commerces et services dont **1 000 m²** consacrés à l'ESS ainsi que **15 000 m²** de restauration/loisirs.

La typologie et la répartition des commerces s'appuient sur un comité d'enseignes regroupant les chambres consulaires, les collectivités, l'EPA et APSYS.

▷ DONNER TOUTE SA PLACE à l'Économie Sociale et Solidaire

Parallèlement au plan d'action 2022-2026 de Bordeaux Métropole en faveur de l'Économie Sociale et Solidaire, l'EPA Bordeaux Euratlantique se prémunit contre les risques d'une spéculation excessive. Il propose un **loyer régulé** pour la majorité des commerces créés.

La collaboration de l'EPA Bordeaux Euratlantique avec Bordeaux Métropole passe également par le développement de dispositifs et de partenariats spécifiques à l'accompagnement de porteurs de projet.

Des locaux dédiés sont intégrés dans la programmation : d'Ars à Belvédère, de Bègles à Amédée Saint-Germain, les implantations envisagées ou en développement prennent la forme de cafés associatifs, espaces de co-working social et solidaire, ateliers de réemploi et recycleries, traiteur solidaire...

SuperCoop, Recup'r, la Boucle, la Recyclerie sportive, Marie Curry et Zone Fluo sont déjà implantés et accompagnés par l'EPA Bordeaux Euratlantique.

▷ DÉVELOPPER la ville productive

À l'écoute de l'économie réelle, le maintien et le développement des locaux d'activité artisanale ou industrielle participe directement à la diversité et au dynamisme du territoire. Il se fonde sur trois grands principes.

- ▷ Acter le maintien des grands acteurs industriels au sein des opérations d'aménagement :
- Le **MIN Bordeaux Brienne** est ainsi maintenu au cœur de Saint-Jean Belcier et en 2018, un AMI porté par Bordeaux Métropole a fait émerger l'idée d'un pôle d'excellence alimentaire, désormais en cours d'étude.
- Les **Ateliers Industriels de l'Aéronautique** (AIA) à Floirac s'articulent avec les opérations d'aménagement de la Souys et de la ZAC des quais aménagée par Bordeaux Métropole.
- La **papèterie industrielle de Bègles** se reconfigure dans le cadre du projet de reprise porté par Global Hygiène et accompagné par l'EPA, la Ville de Bègles, la Métropole et la Région Nouvelle-Aquitaine.



Millesima - Paludate-Corto Maltese © Sébastien Sindeu

▷ Identifier et accompagner une offre productive renouvelée sur les secteurs en mutation :

- Depuis 2020 et l'AMI ville productive, l'EPA programme des surfaces d'activités dédiées aux entreprises productives de proximité : réparation, petite production, métiers du bâtiment, logistique urbaine.
- Pour favoriser l'implantation de ces activités, différents secteurs ont été identifiés sur les deux rives de la Garonne : Carle Vernet-Brascassat, Souys, Newton et Bègles Garonne par exemple.

▷ Agir à l'opportunité : l'analyse fine et continue des besoins des entreprises permet d'accompagner de nouvelles implantations en fonction des typologies, volumes et calendriers de livraison.

La stratégie se poursuit et consiste ainsi à :

- ▷ Accentuer la diversification des usages économiques à travers les rez-de-chaussée « actifs », des ateliers, espaces de stockage ou même laboratoires,
- ▷ Donner leur place à tous types d'entreprises (services et commerces de proximité) dans les quartiers Amédée Saint-Germain, Armagnac, Deschamps-Belvédère, puis dans les autres secteurs de l'OIN Bordeaux Euratlantique,
- ▷ Concrétiser l'offre complémentaire de locaux d'activité dans les secteurs en projet Souys et Bègles Garonne notamment, dans le sillage de l'AMI « Ville productive ».

Comme pour les commerces, la démarche d'accueil de petites activités logistiques, productives ou artisanales inclut un encadrement des loyers et des prix de vente.

50 000 m² de locaux d'activité sur l'OIN (2040)

LES PROJETS en cours*

*Les surfaces mentionnées sont celles contractualisées avec les investisseurs et opérateurs des polarités.

1 725 m²
de commerces
café/restauration

1 850 m²
de commerces alimentaires

725 m²
de services aux entreprises

Commercialisation :
Crédit Agricole Immobilier



Halle Boca - Paludate-Corto
Maltese © Rémy Pujol

PALUDATE-CORTO MALTESE

En amont du secteur Saget-Descas, le réaménagement du quai de Paludate s'accompagne d'une nouvelle offre de services. Sa dominante « café-restauration » est adaptée au caractère foisonnant des lieux et aux besoins des salariés, promeneurs et touristes attirés par le nouveau visage des berges de la Garonne. Auberge de jeunesse, résidence étudiante, hôtellerie haut de gamme et offre alimentaire de proximité sont complétées de services aux particuliers (agences bancaires, crèches...) 46 % des surfaces créées bénéficient d'un encadrement de loyer.

AMÉDÉE SAINT-GERMAIN

La construction de logements dans la partie centrale d'Amédée Saint-Germain s'accompagne d'une offre commerciale complète et d'une offre hôtelière de nouvelle génération autour de la place des Citernes. Répondant aux besoins des nouveaux habitants du quartier comme à ceux du secteur limitrophe Sacré-Cœur, commerces alimentaires et restauration indépendante s'organisent autour de l'espace public. Boulangerie, salon de coiffure, laiterie et pharmacie jalonnent la rue de la Compagnie du Midi.

Plus de **5 000 m²**
de commerces de proximité
autour de la place des Citernes

Commercialisation : Ville Envie



Amédée Saint-Germain © Rémy Pujol

DESCHAMPS-BELVÉDÈRE

Balcon sur la ville de pierre, le quartier Deschamps-Belvédère compose un lieu de vie résolument mixte à l'extrémité du pont Saint-Jean. Une offre commerciale variée se constitue tout autour de la grande place Marie de Gournay. Complémentaire des commerces en pied d'immeuble, le pavillon culturel Bien public, géré par la Cultplace, fait de Deschamps-Belvédère une destination effervescente pour les habitants des deux rives. 82 % des commerces bénéficient d'un encadrement de leur loyer.



Place Marie de Gournay - quartier Deschamps-Belvédère © Rémy Pujol

1 975 m²
dédiés au café/ restauration

Près de
4 000 m²
de commerces et de services
de proximité

500 m²
de surface moyenne
alimentaire

Commercialisation : Altea Commerce



Quai Neuf - Ars © Timelapse Go'

ARS-QUAI NEUF

Une nouvelle polarité de commerces de proximité bénéficiera d'une localisation stratégique à l'entrée du quartier de l'Ars, à proximité immédiate du jardin éponyme, du boulevard Jean-Jacques Bosc et du pont Simone Veil.

Sur les quais de la Garonne,
8 000 m²
de commerces de proximité

Commercialisation : Bouygues Immobilier

SAGET-DESCAS

La rue centrale de Canopia sera bordée d'immeubles aux façades de pierre évoquant celles du centre-ville de Bordeaux. À côté de grandes enseignes, les commerces indépendants issus du tissu local et les lieux d'Économie Sociale et Solidaire font partie des :

30 000 m²
de commerces
15 000 m²
de restauration/loisirs

Commercialisation : Apsys



Perspective Canopia Saget-Descas
© Maison Edouard François © Doug&Wolf



Tribéqua - Armagnac © ecdm

ARMAGNAC

La place d'Armagnac tire parti de son espace piétonnier. La promenade des Forges, à proximité, a d'abord accueilli des services aux entreprises (dont un restaurant interentreprises) puis des commerces de proximité en pied d'immeuble. Compte tenu de l'existence de moyennes surfaces alimentaires à proximité, l'installation de commerçants indépendants sur la place est encouragée par l'encadrement des loyers (50 % des commerces).

Plus de
6 000 m²
de commerces dont
950 m²
d'espaces de restauration

Commercialisation : Cristal

SOUYS EIFFEL - HALLE 47

Quartier à la fois résidentiel et industriel, le secteur de la Halle 47 bénéficiera de la proximité de la Garonne et des coteaux de Floirac, de la voie Eymet, du jardin des Étangs et du futur parc Eiffel (14 hectares). La Halle 47 teste une programmation éphémère événementielle pour permettre une appropriation de cette nouvelle centralité par les habitants des quartiers alentours. Elle deviendra la polarité commerciale du quartier Souys Eiffel après travaux, à horizon 2027.

7 500 m²
programmés sur Souys Eiffel dont
4 000 m²
de commerces, services de proximité
et co-working dans la Halle 47

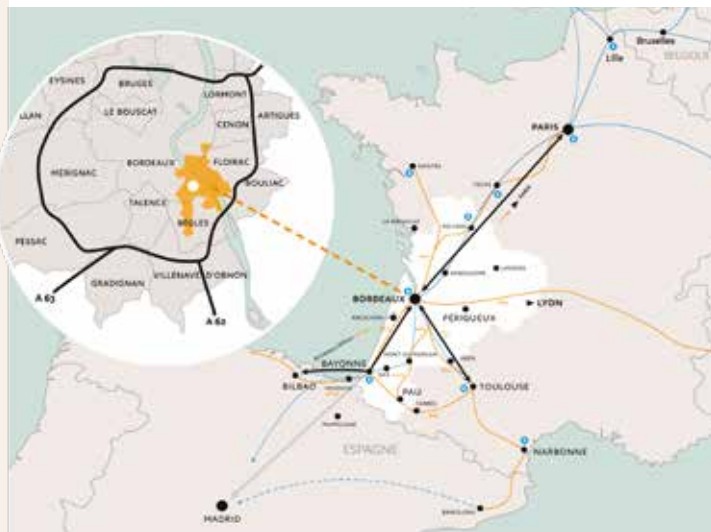
Commercialisation : Fayat Immobilier



Halle 47 - Souys Eiffel © Rémy Pujol

L'OIN EN CHIFFRES ET CARTES

Une situation stratégique à 2 heures de Bordeaux par le TGV



Autoroute Ligne à grande vitesse en projet Ligne à grande vitesse existante

Des centralités commerciales connectées au plus grand Pôle d'Échange Multimodal de Nouvelle-Aquitaine, la gare Bordeaux Saint-Jean (28 millions de visiteurs en 2025).



■ Pôles de commerces de proximité
 ■ Pôle de commerces d'équilibre
 ■ Marché d'Intérêt National (MIN)

Gare Bordeaux Saint-Jean

738 hectares
sur Bordeaux, Bègles et Floirac

400 hectares
en projet permettant :

- La création de **25 000 logements** (dont 1/3 tiers sociaux) pour accueillir **50 000 nouveaux habitants**
- Le développement de plus de **755 000 m² dédiés aux activités économiques** et le maintien de 3 pôles industriels permettant d'atteindre **30 000 emplois**
- La renaturation de plus de **60 hectares**
- La réalisation de nombreux **équipements**, publics et privés, pour l'enseignement, le sport, la culture, le lien social, la petite enfance

À FIN 2025

- ▷ **5 900** logements livrés dont 1 900 logements sociaux permettant de loger près de **10 000 habitants**
- ▷ **63 000 m²** d'équipements dont 2 groupes scolaires, 1 collège, la MECA, de nombreuses crèches ou encore une caserne de pompiers
- ▷ **13 hectares** d'espaces publics végétalisés et 6 000 arbres et arbustes plantés
- ▷ **230 000 m²** de bureaux et d'enseignement supérieur, **30 000 m²** de commerces, **32 000 m²** d'hôtels et **6 500 m²** de locaux d'activité produits correspondant à **300 entreprises** accueillies
- ▷ Plus de **22 000 emplois** localisés sur l'OIN, dans les nouveaux quartiers ou dans les sites non transformés

bordeaux-auratlantique.fr / tél. 05 47 500 999
informations@bordeaux-auratlantique.fr