

Cahier COMMERCES



© Atelier Philippe Caumes

bordeaux
EURATLANTIQUE
Un nouveau patrimoine commun

UN DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE SUR MESURE

Mêlant proximité, innovation et revitalisation du tissu existant, le potentiel commercial des 21 quartiers aménagés et situés sur les deux rives de la Garonne accompagne la dynamique économique et démographique de la métropole bordelaise.

► UNE TYPOLOGIE VARIÉE

Le défi relevé par l'OIN Bordeaux Euratlantique est de répondre à la croissance démographique du territoire par un urbanisme maîtrisé. Cette vision prend forme en cohérence avec l'histoire économique de Bordeaux. **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 en découle une répartition très variée de la programmation, avec :

- **Des pôles commerçants autour des grands espaces publics et des équipements** (Les Citernes, Armagnac, Belvédère, Corto Maltese, Halle 47...),
- **Une polarité d'équilibre** entre la gare Saint-Jean et la Garonne,
- **Le développement du Marché d'Intérêt National (MIN)** autour de l'excellence alimentaire et des circuits courts.



Restaurant Angle Alpha - Belcier
© Marc de Tienda

► DE LA MÉTROPOLE AU QUARTIER, LE BON ÉQUILIBRE

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

L'EPA Bordeaux Euratlantique fait ainsi le choix de la proximité tout en maintenant l'équilibre commercial du centre-ville de Bordeaux et des pôles avoisinants (Capucins, Saint-Michel), Bègles (Barrière de Bègles, Terres Neuves) et Floirac (République). Équilibrée, sa démarche s'inscrit dans la longue histoire de Bordeaux.



© Atelier Philippe Caumès



Restaurant Solia - Amédée Saint-Germain
© Eppa Studio

Une offre commerçante bien dimensionnée :

- **La programmation commerciale est volontairement limitée à 2/3** du potentiel marchand de l'OIN afin de laisser des marges de manœuvre pour que de nouvelles initiatives puissent s'exprimer,
- **Le renforcement des continuités commerciales** est systématiquement recherché.

SOMMAIRE

- 3 ----- Un développement du commerce sur mesure
- 4 ----- Notre stratégie
- 5 ----- Imaginer demain
- 6 ----- Les projets en cours
- 8 ----- Chiffres-clés



NOTRE STRATÉGIE

2010-2021

▷ COMMERCE ET EMPLOI UN PREMIER BILAN

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

- ▷ Une surreprésentation du secteur de la construction, de l'entreposage et du commerce de gros,
- ▷ Un déficit de l'offre de restauration, de commerces de proximité et de services divers.

L'EPA Bordeaux Euratlantique s'est donc attaché à développer un tissu commercial à l'échelle des quartiers, reflet de leur identité. Les objectifs se sont concentrés sur la création de **55 000 m² de commerces, 50 000 m² d'hébergements hôteliers, et de 150 000 m² de locaux d'activités** avec l'appui du tissu entrepreneurial régional. Ils s'inscrivent dans un objectif plus global de **30 000 emplois** localisés au sein de l'OIN à l'horizon 2030.

En 2021, avec une hausse de 35% d'établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés, le commerce représentait 18% du total des emplois.



Halle Bocca - Paludate - Corto Maltese © Atelier Philippe Caumes

Le secteur du commerce et de l'hôtellerie/restauration a suscité près de 1 000 emplois, soit un doublement en 4 ans.

▷ LA STRATÉGIE 2022-2030

En sa qualité d'aménageur public, l'EPA Bordeaux Euratlantique fait du commerce un levier de mixité urbaine, d'animation des quartiers et d'organisation des mobilités. Il privilégie pour cela un commerce de détail accessible à pied. Pour éviter tout déséquilibre des pôles commerciaux environnants, le développement commercial est volontairement limité à 2/3 du potentiel commercial de l'OIN.

- ▷ Sept pôles de proximité sont concentrés autour des principaux espaces publics (Paludate, Armagnac, Amédée Saint-Germain, Ars, Belvédère, Souys, Bègles).
- ▷ Un pôle d'équilibre est localisé dans le secteur Saget.
- ▷ Le choix d'un investisseur unique par pôle de proximité, la variété des enseignes et la maîtrise des loyers sur une partie des surfaces commerciales pour permettre l'installation de commerçants indépendants donnent un tour concret à cette approche sur mesure.



Atelier des Citernes - Amédée Saint-Germain © CoBe

IMAGINER DEMAIN

▷ DES QUARTIERS HYBRIDES POUR VIVRE, TRAVAILLER ET PRODUIRE AUTREMENT

En 2020, l'EPA Bordeaux Euratlantique a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) autour de la « Ville productive ». Cette approche combine le développement économique de proximité, l'animation des quartiers, le développement des circuits courts ou encore la mise en valeur des savoir-faire du territoire. Ni exclusivement bureaux, ni exclusivement commerces, les propositions reçues ont mis en avant les activités artisanales, la petite logistique urbaine, le négoce et les sites de petite production. 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 (MIN, AIA, Papèterie, Coliposte),
- ▷ La constitution d'hôtels d'activités urbains (Souys, Bègles Garonne, Floirac Sud),
- ▷ La création d'une offre nouvelle et mutualisée (coworking productif).



Quartier de l'Ars et vue sur le MIN © Anne-Laure Boyer

▷ CANOPIA, MANIFESTE D'UN QUARTIER HYBRIDE

Entre la gare Saint-Jean et les rives de la Garonne, Canopia est un programme ambitieux de restructuration commerciale et urbaine à la fois partenarial et entrepreneurial. De part et d'autre d'une nouvelle artère fortement végétalisée reliant la gare Saint-Jean à la Garonne, le secteur accueillera :

- ▷ Les trois immeubles Ikon, Flow et Pulse qui répondront directement à l'évolution des modes de travail.
- ▷ Une offre hôtelière adressée aux professionnels, aux touristes, aux familles ou aux sportifs.

À côté des enseignes de loisir, de restauration et d'équipement de la maison (mobilier, bricolage, jardinerie), des petits espaces de production et des services de circuits courts qui mettront en valeur les savoir-faire girondins.

La typologie et la répartition des commerces s'appuieront sur le travail du comité d'enseignes mis en place à la demande de la Ville de Bordeaux et présidée par la CCI afin d'assurer la complémentarité entre nouveaux commerces et commerces existants et valider l'implantation d'entreprises de l'économie sociale et solidaire au cœur du nouveau quartier.

20 000

C'est le nombre d'emplois productifs localisables à l'horizon 2030 au sein de la métropole.

▷ QUELLE PLACE POUR L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE ?

Parallèlement au plan d'action 2022-2026 de Bordeaux Métropole en faveur de l'économie sociale et solidaire, Bordeaux Euratlantique se prémunit contre les risques d'une spéculation excessive. L'EPA propose pour cela un loyer régulé pour la majorité des commerces créés.

La collaboration de l'EPA Bordeaux Euratlantique avec Bordeaux Métropole passe notamment par l'étude d'une foncière solidaire, l'accompagnement de porteurs de projet et l'intégration de l'économie sociale et solidaire au comité d'enseignes de Canopia.

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

SuperCoop, Recup'r et La Boucle sont déjà implantés et accompagnés.

LES PROJETS EN COURS



Tribeca - Armagnac © ecdm

ARMAGNAC

La place d'Armagnac tire parti de son espace piétonnier. Le site 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 à proximité, l'installation de commerçants indépendants est encouragée par l'encadrement des loyers (50 % des commerces).

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

AMÉDÉE SAINT-GERMAIN

La construction de 679 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 la place. Boulangerie, cordonnerie, maison de la presse et salon de coiffure jalonnent la rue de la Compagnie du Midi.

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



Mati piéton - Amédée Saint-Germain © LAN

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



Quai Neuf - Ars © Leclercq Associés © Alexandre Sfintesco SAFE Architecture © SOA © Fresh © Atelier Stéphane Fernandez



CANOPIA

La rue-parc 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 :

45 000 m²
programmés



Canopia - Saget © Maison Edouard Francois © Doug&Wolf

PALUDATE / CORTO MALTESE

Dans le prolongement de Canopia, le réaménagement du quai de Paludate s'accompagne d'une nouvelle offre de services. Sa dominante « café-restauration » sera 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 seront complétées de services aux particuliers (agences bancaires, crèches...) 46 % des surfaces créées bénéficieront d'un encadrement de loyer.

1 725 m²
de commerces
café/restauration

1 850 m²
de commerces alimentaires

725 m²
de services aux entreprises

825 m²
dédiés à la petite enfance

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 du Belvédère, future place Marie de Gournay. Complémentaire des commerces en pied d'immeuble, le pavillon culturel géré par la Bellevilloise fera de Deschamps-Belvédère une destination effervescente pour les habitants des deux rives. 82 % des commerces bénéficieront d'un encadrement de leur loyer.

1 975 m²
dédiés au café/ restauration

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

2 500 m²
de surface moyenne
alimentaire



Deschamps - Belvédère © Güllier Architecture Urbanism

HALLE 47 - JEAN DUPAS

Quartiers à la fois résidentiels et industriels, les secteurs de la Halle 47 et Jean Dupas bénéficient de la proximité de la Garonne et des coteaux de Floirac, de la voie verte Eymet, du jardin des Étangs et du futur parc Eiffel (14 hectares). 11 000 salariés y seront accueillis à terme. La Halle 47 testera une programmation éphémère commerciale et événementielle tout au long des travaux pour permettre une appropriation de cette nouvelle centralité pour les habitants des quartiers alentours.

2 000 à 4 000 m²
dont une moyenne
surface alimentaire

CHIFFRES-CLÉS

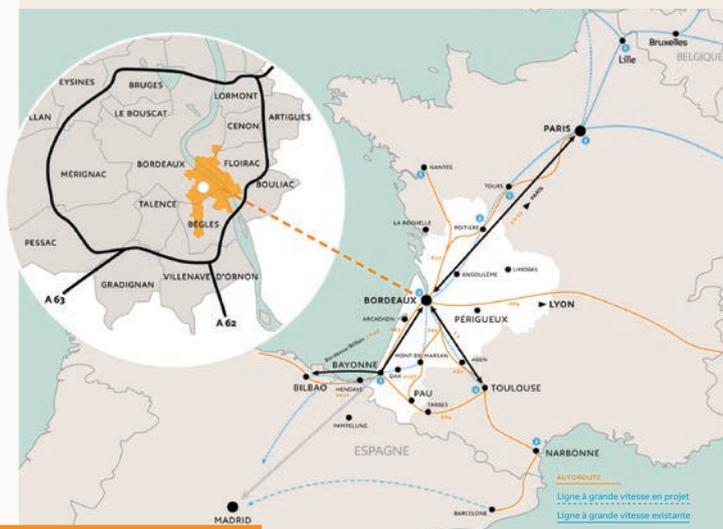
- Paris à **2 heures** de Bordeaux par le TGV, réseau TER + trains du quotidien
- 18 millions** de voyageurs annuels à la gare TGV Bordeaux Saint-Jean
- Des quartiers mixtes : bureaux, logements, commerces, équipements, espaces de nature

Une offre variée

- 6** polarités de commerces de proximité
- 1** polarité de commerces d'équilibre (CANOPIA)
- 1** Marché d'Intérêt National (MIN)

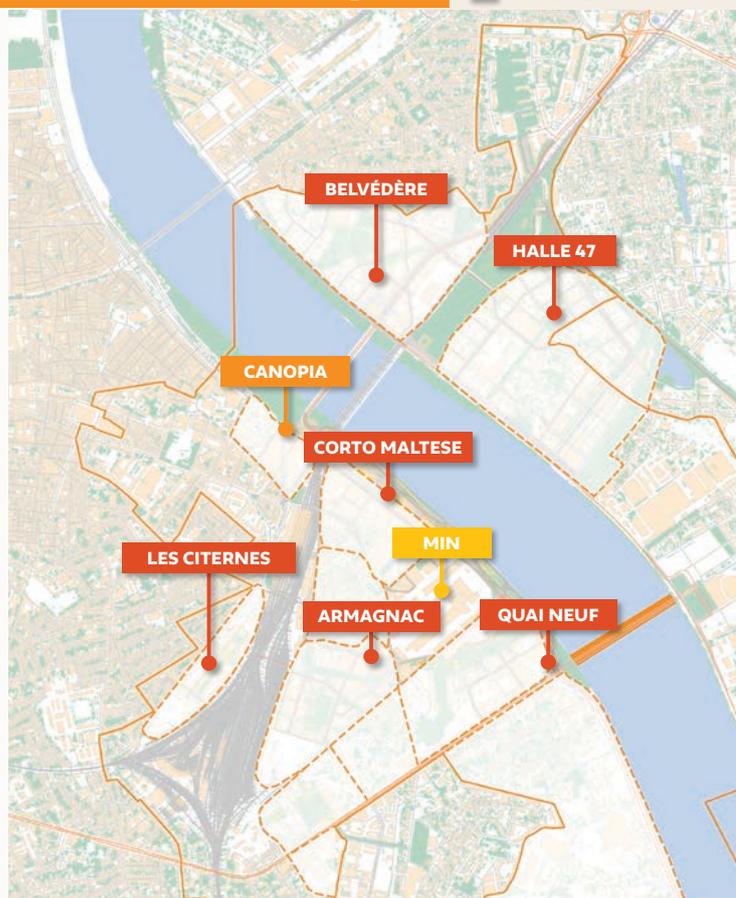
à terme

- 30 000** emplois sur le territoire de l'OIN Bordeaux Euratlantique
- 600 000 m²** de bureaux
- 50 000 m²** d'hébergements hôteliers
- 46 000 m²** de locaux d'activité
- 100 %** d'immeubles de classe A



CARTES DE BORDEAUX EURATLANTIQUE

- LES PÔLES DE COMMERCES DE PROXIMITÉ
- LE PÔLE DE COMMERCES D'ÉQUILIBRE
- MARCHÉ D'INTÉRÊT NATIONAL (MIN)



BORDEAUX-EURATLANTIQUE.FR

informations@bordeaux-euratlantique.fr

05 47 500 999

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun