



Cahier thématique
commerces

DÉVELOPPER DE NOUVELLES POLARITÉS



Quartier Deschamps - Belvédère © Atelier Caumes

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun

LE COMMERCE ANIME

les quartiers

Le développement commercial 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, la Halle 47...)
- **CANOPIA , une polarité d'équilibre** entre la gare Saint-Jean et la Garonne,
- **Le développement du Marché d'Intérêt National** (MIN Bordeaux Brienne) autour de l'excellence alimentaire et des circuits courts.



Restaurant Angle Alpha - Belcier © Marc de Tienda



Marché d'Intérêt National © MIN



Restaurant Solia - Amédée Saint-Germain © Eppa Studio

► 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, ses équipes s'attachent à créer un maillage commerçant dans des secteurs jusque-là peu équipés.

En parallèle, l'EPA Bordeaux Euratlantique maintient 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.

Une offre commerçante 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
- 8 ----- Chiffres-clés



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'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 a donc développé une stratégie d'animation des quartiers qui privilégie un commerce de détail et des services accessibles à pied ou en transports en communs. 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 **30 000 emplois** localisés au sein de l'OIN à l'horizon 2040.

▷ DES AMBITIONS renouvelées

Dans le cadre des orientations validées fin 2023, 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 2/3 du potentiel commercial de l'OIN.

- ▷ Six pôles de proximité sont d'ores et déjà engagés, autour des principaux espaces publics des quartiers Paludate-Corto Maltese, Armagnac, Amédée Saint-Germain, Ars, Belvédère et Souys Richelieu. 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.



Atelier des Citernes - Amédée Saint-Germain © CoBe

▷ 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 d'hôtels d'activité urbains (Souys, Bègles Garonne, Floirac Sud),
- ▷ La création d'une offre nouvelle et mutualisée (coworking productif).

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

Entre la gare 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 :

- ▷ les trois immeubles Ilkon, Flow et Pulse qui répondront directement à l'évolution des modes de travail - **6 500 m²**
 - ▷ une offre hôtelière adressée aux professionnels, aux touristes, aux familles ou aux sportifs - **9 000 m²**
 - ▷ 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 - **43 500 m²**
 - ▷ des locaux dédiés à l'Économie Sociale et Solidaire et aux associations - **2 000 m²**
- La typologie et la répartition des commerces s'appuient sur un comité d'enseignes présidé par la CCI Bordeaux Gironde.

▷ 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 la création d'une **Foncière Solidaire**, l'accompagnement de porteurs de projet et l'intégration de l'Économie Sociale et Solidaire au sein du projet Canopia.

Des locaux dédiés sont intégrés dans la programmation : d'Ars à Belvédère, 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, traiteur solidaire...

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

▷ DÉVELOPPER la ville productive

À l'écoute de l'économie réelle, 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.

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

- En 2020, Bordeaux Euratlantique a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) dédié à la « Ville productive ». Associés à l'EPA, Bordeaux Métropole et la Chambre des Métiers et Artisanats, ont retenu la SEM InCité et Bleu Mercure pour développer **20 000 m²** de locaux d'activités sur l'OIN.
- En articulation avec les acteurs historiques, différents secteurs ont été identifiés sur les deux rives de la Garonne : Carle Vernet, Armagnac, Belvédère, 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 sur 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), soit
8%
des besoins de la métropole



Millesima, quartier Paludate - Corto Maltese © Sébastien Sindeu

LES PROJETS en cours



Tribeca - Armagnac © ecdm

ARMAGNAC

La place d'Armagnac tire parti de son espace piétonnier. La rue des Gamins, 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

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 l'espace public. Boulangerie, maison de la presse, 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



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



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 :

Près de
45 000 m²
programmés



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

PALUDATE / CORTO MALTESE

Dans le prolongement 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 complétés de services aux particuliers (agences bancaires, crèches...) 46 % des surfaces créées bénéficient 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 Marie de Gournay. Complémentaire des commerces en pied d'immeuble, le pavillon culturel Bien public, géré par la Cultplace, fera de Deschamps-Belvédère une destination effervescente pour les habitants des deux rives. 82 % des commerces bénéficient 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 © Güller Güller Architecture Urbanism

SOUYS RICHELIEU - HALLE 47

Quartier à la fois résidentiel et industriel, le secteur de la Halle 47 bénéficie 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 testera une programmation éphémère événementielle en 2024 pour permettre une appropriation de cette nouvelle centralité pour les habitants des quartiers alentours. Elle deviendra la polarité commerciale du quartier Souys Richelieu après travaux, à horizon 2027.

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

CHIFFRES-CLÉS

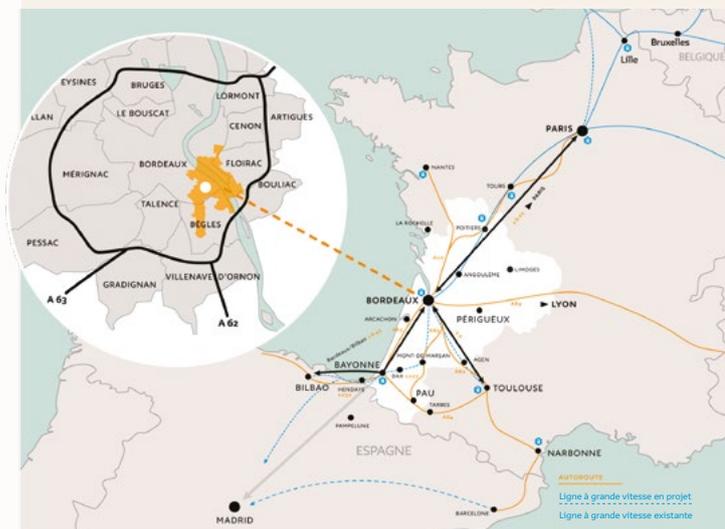
- ▶ Paris à **2 heures** de Bordeaux par le TGV, réseau TER + trains du quotidien
- ▶ **+ de 20 millions** de voyageurs annuels à la gare TGV Bordeaux Saint-Jean
- ▶ Des quartiers mixtes : bureaux, logements, commerces, équipements, espaces de nature

en 2023

- ▶ **+ de 220 000 m²** de bureaux livrés et occupés par
- ▶ **+ de 200** entreprises
- ▶ **6** polarités de commerces de proximité engagées
- ▶ **1** polarité de commerces d'équilibre lancée (CANOPIA)
- ▶ **1** projet de pôle industriel d'excellence alimentaire Marché d'Intérêt National (MIN) de Bordeaux Brienne

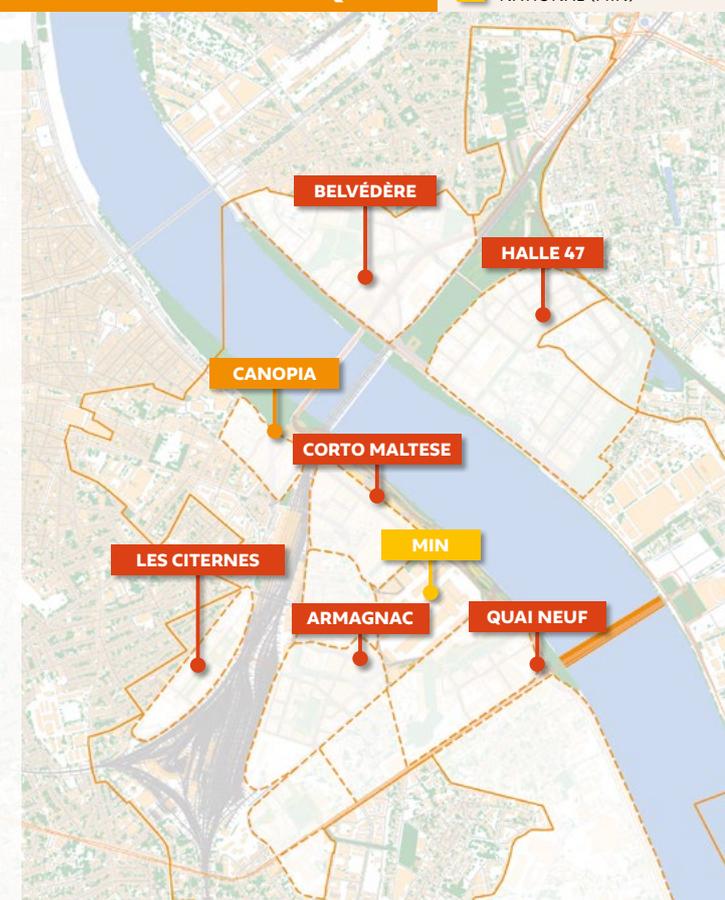
à terme

- ▶ **50 000** habitants
- ▶ **25 000** logements dont +d'1/3 abordables
- ▶ **+ de 60 ha** d'espaces publics de pleine terre
- ▶ **30 000** emplois sur le territoire de l'OIN
- ▶ **600 000 m²** de bureaux
- ▶ **50 000 m²** d'hébergements hôteliers
- ▶ **50 000 m²** de locaux d'activité
- ▶ **55 000 m²** de commerces



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