



Cahier thématique sur les activations économiques et culturelles

ANIMER UN PATRIMOINE VIVANT



Édition 2025

Marché des Citermes © Thomas Sanson

bordeaux
EURATLANTIQUE
Un nouveau patrimoine commun

AIMER ET ANIMER le territoire

▷ CINQ TERRITOIRES DE PROJET, des histoires singulières

Héritier d'une longue histoire viticole, maritime et industrielle, le territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique se transforme depuis plus de 10 ans. L'aménagement de 5 grands secteurs sur Bordeaux, Bègles et Floirac met en lumière leur grande diversité. Les périodes de désindustrialisation se sont succédées laissant un paysage parsemé de bâtiments ferroviaires remarquables, anciens sites logistiques, infrastructures routières, quartiers d'échoppes et pavillonnaires. Bordeaux Euratlantique tire tout le parti de cette histoire pour **répondre au défi de l'étalement urbain**. Il compose des quartiers bien desservis, agréables à vivre et exemplaires sur le plan environnemental.

Proximité, nature et mixité

À terme, l'Opération comptera **50 000 habitants** et **30 000 emplois supplémentaires**. Son périmètre de **738 hectares** se prête à l'accueil d'activités économiques très diversifiées : le digital, le commerce, l'artisanat et la petite production industrielle y trouvent pleinement leurs marques. À elle seule, la Cité Numérique est le symbole de la French Tech à Bordeaux, ses plus de **35 000 m²** à terme en feront l'équivalent en volume de Station F à Paris.

Les programmes immobiliers sont dimensionnés pour permettre aux habitants de travailler à proximité de chez eux. Les espaces publics donnent tout son sens à la nature en ville. D'une rive à l'autre de la Garonne, **le retour de la pleine terre, le rétablissement du cycle naturel de l'eau** et la prise en compte du risque inondation accompagnent la suppression des bretelles routières, l'aménagement de promenades et pistes cyclables, le développement des transports en commun.



Inauguration du quartier Amédée Saint Germain © EPA

▷ DONNER VIE à un avenir commun

Au service des collectivités, l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique pilote l'aménagement d'une vingtaine de quartiers de centre urbain. Sa mission consiste à donner vie au territoire dès le stade des études et pré-programmes.

▷ La diversification des implantations économiques s'appuie sur une forte anticipation de la demande immobilière et de ses évolutions, ce qui permet à l'EPA **d'actualiser les surfaces à construire et le calendrier**.

▷ Les concertations réglementaires et les consultations citoyennes sont l'occasion, pour un large public, **de participer directement à la fabrique de la ville**.

▷ D'un quartier à l'autre, la variété des enseignes et l'accueil de commerçants indépendants sont le gage d'une offre équilibrée. La répartition recherchée est de **55 000 m² de commerces, 50 000 m² d'hébergements hôteliers et 50 000 m² de locaux d'activités**, dont une part significative de locaux hybrides (bureaux et production).

▷ Une place croissante est réservée à **l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et aux occupations transitoires**. Des conventions d'occupation précaire permettent à des artistes, structures de l'ESS ou associations de s'installer dans le patrimoine de l'EPA et d'animer les quartiers en devenant.

▷ Promenades, pique-niques, ateliers, pots d'accueil... l'inauguration de nouveaux espaces publics est l'occasion de **rendez-vous festifs conçus avec les associations locales**.

▷ DES PERSPECTIVES confirmées

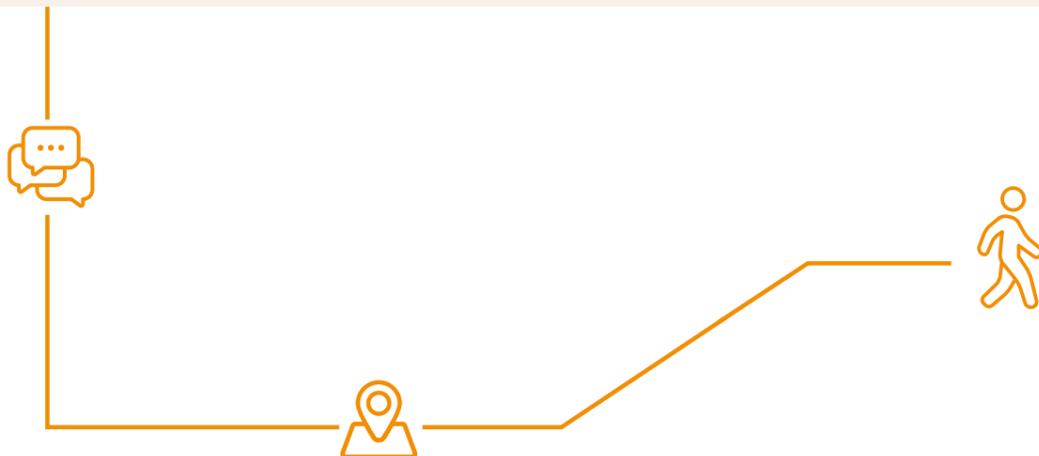
Le 29 novembre 2023, le Conseil d'administration de l'EPA Bordeaux Euratlantique a validé la **prolongation de l'OIN jusqu'en 2040**. Sa nouvelle feuille de route confirme les orientations fondatrices de l'opération d'aménagement. Elle renforce les objectifs environnementaux et de mixité sociale et économique des ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, Garonne Eiffel et Bègles Garonne, du secteur sud de Floirac et de Bègles Faisceau.



Inauguration du quartier Deschamps - Belvédère © Guillaume Argento

SOMMAIRE

- 3 ----- Aimer et animer le territoire
- 4 ----- Accompagner ceux qui imaginent et innovent
- 5 ----- Faire vivre l'Économie Sociale et Solidaire
- 6 ----- Anticiper les besoins futurs de l'Économie Sociale et Solidaire
- 7 ----- Deux rives de culture
- 8 ----- Chiffres-clés



ACCOMPAGNER

ceux qui imaginent et innovent



Restaurant Kalimero, quartier Deschamps - Belvédère © EPA

▷ DES IMPLANTATIONS économiques sur mesure

Les projets immobiliers sont étudiés en cohérence avec le Schéma de développement économique de Bordeaux Métropole (2021). À travers la conception d'espaces réversibles, c'est à dire adaptés à plusieurs usages successifs, l'approche de l'EPA tient compte des évolutions rapides de la vie de bureau (télétravail ou retour sur site, locaux adaptés aux activités de petite industrie...). La maîtrise d'une partie du foncier lui permet de conclure des accords avec les opérateurs immobiliers pour la réservation de locaux en pied d'immeuble et la réduction des prix à l'accession ou à la location.

▷ LA VILLE s'anime déjà

La stratégie immobilière de l'EPA Bordeaux Euratlantique s'adresse à des entreprises de toute taille, dans une logique de proximité. Selon la vocation des différents quartiers, il veille à la bonne installation des grands comptes, des PME/PMI et des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire, y compris dans les secteurs dont la mutation n'est pas encore achevée. Pour faciliter ces implantations, l'EPA et les collectivités ont opté pour une répartition géographique cohérente et lisible :

- ▷ six pôles commerciaux de proximité (Paludate, Armagnac, Amédée Saint-Germain, Ars, Deschamps - Belvédère, Souys) sont déjà programmés,
- ▷ entre la gare Bordeaux Saint-Jean et la Garonne, un axe commerçant foisonnant (Canopia), combinant surfaces tertiaires mutualisables, équipements de loisirs, restaurants et établissements hôteliers transformera le secteur avec une part dédiée à l'ESS,
- ▷ autour du Marché d'Intérêt National (MIN), une offre tournée vers l'excellence alimentaire et les circuits courts sera développée par Bordeaux Métropole.

Une flexibilité maximale

En 2024, ont été livrés en cumulés plus de 250 000 m² de bureaux, commerces et locaux d'activité. En parallèle, Bordeaux Euratlantique répond à la forte évolutivité de l'immobilier professionnel, avec :

- ▷ des volumes facilement divisibles,
- ▷ des pieds d'immeuble adaptés aux commerces, mais aussi aux ateliers, espaces de stockage, fab labs et acteurs de l'ESS,
- ▷ des locaux d'activité répondant aux propositions de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Ville productive » organisé en 2020.



Yeladim Family Kitchen, place d'Armagnac © EPA

Des conventions pour les activités itinérantes

Sweet Kitchen, Yeladim, Baguettes et fourchettes... plusieurs « food-trucks » proposent une cuisine gourmande et des produits de saison en différents points du territoire. Ces commerces itinérants sont activés en fonction de l'avancée du projet urbain et des besoins du territoire, soit sur des espaces publics nouvellement livrés en lien avec les municipalités soit sur des sites en transformation via des conventions d'occupation précaires.

FAIRE VIVRE

l'Économie Sociale et Solidaire

L'Économie Sociale et Solidaire contribuant directement à l'identité du territoire, certaines surfaces sont destinées aux futurs cafés associatifs, espaces de coworking social et solidaire, ateliers de réemploi et recycleries...

▷ 2024, deux implantations emblématiques de part et d'autre de la Garonne

La Recyclerie Sportive a pris ses quartiers sur la rive droite de la Garonne, dans le secteur du Belvédère. L'association collecte, valorise et redistribue des articles de sport. Son atelier logistique et ses actions de sensibilisation en pied d'immeuble lui permettent de rayonner dans toute l'agglomération bordelaise.

Installée fin 2024 dans le quartier Amédée Saint-Germain, Oh Lait Lait est une laiterie artisanale et engagée qui propose des produits laitiers sains et durables dont la production et la vente s'effectuent au sein de la boutique. Cette structure de l'ESS évolue dans une logique de circuits courts tout en proposant une juste rémunération des éleveurs mais aussi en sensibilisant le public à travers de la pédagogie.



La Recyclerie sportive, quartier Deschamps - Belvédère © EPA

▷ Bordeaux Euratlantique au service de l'Économie Sociale et Solidaire

Une cinquantaine d'entreprises, commerces ou associations sont accueillies dans les secteurs dont le projet d'aménagement n'est pas encore arrêté. L'EPA Bordeaux Euratlantique ouvre son patrimoine aux initiatives les plus porteuses de l'Économie Sociale et Solidaire. Des conventions d'occupation précaire leur permettent d'accéder à des surfaces suffisantes pour un prix très inférieur au prix du marché.

- ▷ Hipopo tient une place importante dans le quartier Marcel Sembat, à Bègles. Le leader français de la couche lavable a installé son siège et ses machines à laver dans un ancien cabinet médical. Cette structure de l'ESS innovante a reçu le prix coup de cœur du Jury des Trophées Manacom fin 2024.
- ▷ La Compagnie Entresols, s'est installée fin 2024 dans un local à proximité immédiate d'Hipopo, dans une ancienne pharmacie. Cette association implantée à Bègles depuis 30 ans propose la création et diffusion de spectacles et sensibilise les publics au mouvement, à la danse et au spectacle vivant.
- ▷ Installé au cœur du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) Carle-Vernet et Terres Neuves, l'Institut Nikodème a pu s'installer dans un ancien café. L'équipe du Nikodème Café accompagne les habitants, adultes et enfants en situation de vulnérabilité, en créant et animant avec eux des actions favorisant l'orientation, l'inclusion et l'insertion professionnelle.

▷ D'anciennes échoppes, rue Bobillot, transformées en ateliers ont également permis l'installation de 3 artistes sur le quartier Belcier où se croisent ainsi les univers du dessin, de la peinture, du design graphique et de l'illustration.

▷ DES LIEUX EMBLÉMATIQUES sous les projecteurs

Dans plusieurs secteurs en attente de transformation, des propriétaires institutionnels se font les soutiens d'activités transitoires.

- ▷ Au cœur du quartier Amédée Saint-Germain, un marché hebdomadaire, le marché des citernes, s'est installé depuis fin 2024. Sous l'impulsion de l'EPA et mis en œuvre par la ville de Bordeaux, chaque vendredi après-midi, une dizaine de producteurs locaux s'installent aux pieds des citernes pour un moment de rencontre et de convivialité.
- ▷ Au sein du quartier Armagnac et dans un bâtiment propriété de la SNCF, un nouveau lieu de vie s'active en 2025 : Zone Fluo. Tiers-lieu créatif et culturel dédié à la culture maker, cet espace hybride propose un fab-lab, des ateliers et animations ainsi que des espaces de co-working pour des artistes.
- ▷ Véritable cathédrale de béton, symbole de l'ancien passé industriel de Floirac, la Halle 47 attend sa restructuration complète. Des événements culturels et associatifs y sont accueillis depuis le printemps 2023 et jusqu'au démarrage des travaux fin 2026.

ANTICIPER

Les besoins futurs

Cap sur l'économie productive

Un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Ville productive » a été lancé en 2020 par l'EPA Bordeaux Euratlantique. Lauréats, la SEM InCité et la SARL Bleu Mercure ont été retenus pour développer **20 000 m² de locaux d'activités**. Une offre complémentaire associant activités logistiques, productives, commerciales ou artisanales est envisagée dans les secteurs Souys et Bègles Garonne. Ces activités peuvent bénéficier d'un encadrement des loyers et des prix de vente.

Des partenariats au service des porteurs de projet

L'EPA Bordeaux Euratlantique s'engage aux côtés de ses partenaires pour accompagner les porteurs de projet à chaque étape de leur développement. Des actions spécifiques ont été mises en œuvre telles que l'analyse du besoin et des modèles immobiliers en collaboration avec la CMA (Chambre de Métiers et de l'Artisanat) et la CRESS (Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire) et l'appui à la recherche immobilière et à l'investissement, en partenariat avec InCité.

Avec Surface+Utile, cultiver les bonnes pratiques

L'EPA Bordeaux Euratlantique est adhérent de l'association **Surface+Utile**, qui soutient des projets de transition dans toute la France. Collectivités, aménageurs, promoteurs et fondations réfléchiront ensemble au « recyclage » des immeubles de bureau de la ZAC Bègles Garonne. Après transformation, ces espaces deviendront accessibles aux entreprises de l'économie sociale et solidaire.

► UNE VISION à l'échelle de la métropole

L'EPA Bordeaux Euratlantique s'appuie sur les documents d'orientation de la métropole bordelaise, tels que le Schéma de développement économique de Bordeaux Métropole. La ZAC Bègles Garonne déclinera cette ambition métropolitaine en accordant à l'Économie Sociale

et Solidaire la même importance que le maintien des activités et le développement de surfaces dédiées aux activités productives. Cela s'articulera avec la production de l'ordre de **5 000 logements** accessibles à tous.



DEUX RIVES

de culture

► DES QUARTIERS à vivre maintenant

L'intensité des quartiers et leur bonne appropriation par les habitants passe par les commerces et services de proximité, des transports en commun performants, une nature facilement accessible, mais aussi une programmation culturelle à destination de tous. Aménageur du territoire, **l'EPA Bordeaux Euratlantique programme et accompagne la vie culturelle** : en complément des inaugurations d'espaces publics, la culture met en vie des lieux en devenir.

► D'une rive à l'autre, les nouveaux équipements et espaces publics sont conçus dans une logique de parcours urbain métropolitain. Le parc aux Angéliques au pied de Bien Public, le parvis Corto Maltese avec la Maison de l'économie créative et de la culture en Nouvelle-Aquitaine (MECA),

le jardin de l'Ars avec la Maison des Associations ou la place centrale d'Amédée Saint-Germain avec l'Atelier des Citernes et le cabaret du Lieu Chéri seront des lieux incontournables d'expression culturelle.

► Bordeaux Euratlantique apporte un soutien régulier à des collectifs, compagnies, artistes et festivals tels que Tango Nomade, Astrolab' Belcier, le festival Lettres du Monde, Monts et Merveilles...

► Des citernes d'Amédée Saint-Germain aux silos Keyor sur la Souys, en passant par les ponts roulants d'Armagnac et du futur boulevard sur Floirac, les objets hérités de l'histoire industrielle sont autant d'opportunités de mettre en valeur le patrimoine dans les espaces publics.

► UN RAYONNEMENT local, régional et européen

Arts de la scène, sculpture et arts visuels, littérature, musique... les initiatives sur le territoire sont encouragées par le Fonds Cré'Atlantique, cofondé en 2016 par l'EPA Bordeaux Euratlantique et le groupe Bernard. Elles contribuent au rayonnement artistique de Bordeaux à l'échelle européenne.



► LIRE, CHANTER, DANSER, RÉVER... retour sur 2024

Les mots et les livres

L'association **Astrolab' Belcier** permet aux jeunes lecteurs de rencontrer auteurs, illustrateurs et libraires entre deux expositions et ateliers graphiques ou musicaux du festival *Les Mots Passants* qui se déroule chaque année au début du printemps. Un avant-goût de printemps ! Au mois de juillet dernier, le marathon littéraire *In Situ* et ses lectures publiques ont permis de découvrir des lieux inattendus sur le territoire de l'OIN Bordeaux Euratlantique.

Oui, la beauté est dans mon quartier !

Tout au long de l'été, les danseurs de **Tango Nomade** s'emparent des façades de deux résidences de la rue Brascassat. *La beauté est dans mon quartier* est une création chorégraphie participative de haut vol. Depuis 2024, cet événement culturel créé en lien avec les habitants s'est aussi déployé sur Floirac, à la cité du Midi.

Toc Toc !

Fin juillet 2024, le collectif **Toc-toc** a fait du parc Brascassat un éden du spectacle de rue. Mêlant hermeses urbaines et festival des arts de la rue, ses artistes bénévoles proposent au public une expérience immersive aussi improbable qu'inoubliable. Un rendez-vous désormais très attendu qui a proposé, cette année, des déambulations dans les rues alentours.

Un quartier qui bouge !

Sous la conduite du **Centre d'animation de Bordeaux Sud**, le festival *Un quartier qui bouge* se laisse guider par l'éclectisme. Au programme, des concerts-spectacles, un grand repas partagé, des animations culturelles et sportives, des stands de maquillage et des démonstrations scientifiques inattendues. Un moment annuel de convivialité pour toutes les générations.

À l'école du cinéma

Le Festival International du Film Indépendant de Bordeaux s'est introduit dans le quartier Deschamps-Belvédère. Guidés

par l'association **Semer le Doute**, les élèves de CM1 et CM2 de l'école Marie de Gournay apprennent le langage du cinéma. Une restitution de l'atelier a pu se dérouler en fin d'année scolaire dans un lieu insolite, l'ancienne Caserne de la Benauge, en présence des enseignants et des parents.

Le festival de la BD

Début mai 2024, la Halle 47 a vibré au rythme du Festival « Faites des Bulles », mêlant créativité et convivialité le temps d'un week-end. Coordonné par l'association Passage à l'art, le festival a attiré une foule de 3 000 passionnés, tandis que 1 300 élèves ont profité d'une semaine pré-festival riche en découvertes.

Bordeaux Euratlantique, une grande scène !

Fin septembre, un spectacle itinérant nommé « Humeurs vagabondes » proposé par la Smart Cie et porté par le **Fonds Cré'Atlantique**, a été proposé lors de l'inauguration du quartier Deschamps-Belvédère. Cette performance circassienne originale et décalée s'est déroulée sous forme de déambulation ponctuée d'acrobaties. La Smart Cie a ainsi offert au public une mise en perspective douce, drôle et inédite de l'histoire et de la construction de ce nouveau quartier.

CHIFFRES-CLÉS

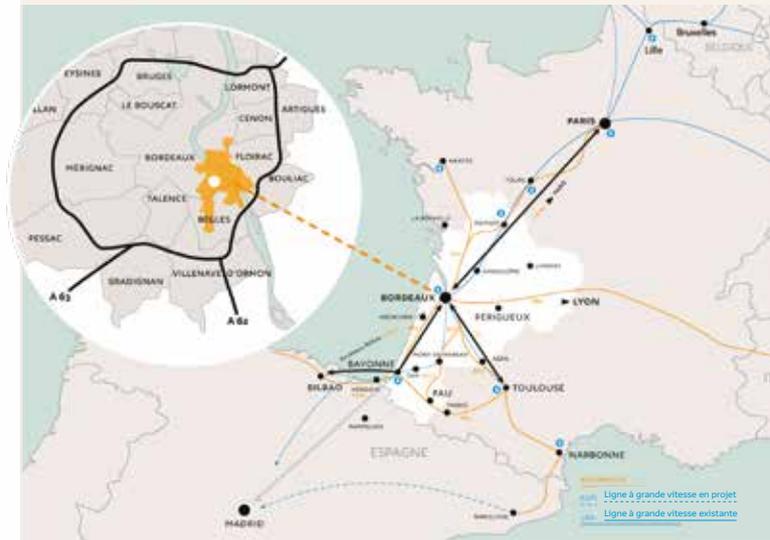
- ▶ Paris à **2 heures** de Bordeaux par le TGV, réseau TER + trains du quotidien
- ▶ **+ de 28 millions** de voyageurs annuels à la gare TGV Bordeaux Saint-Jean

en 2024

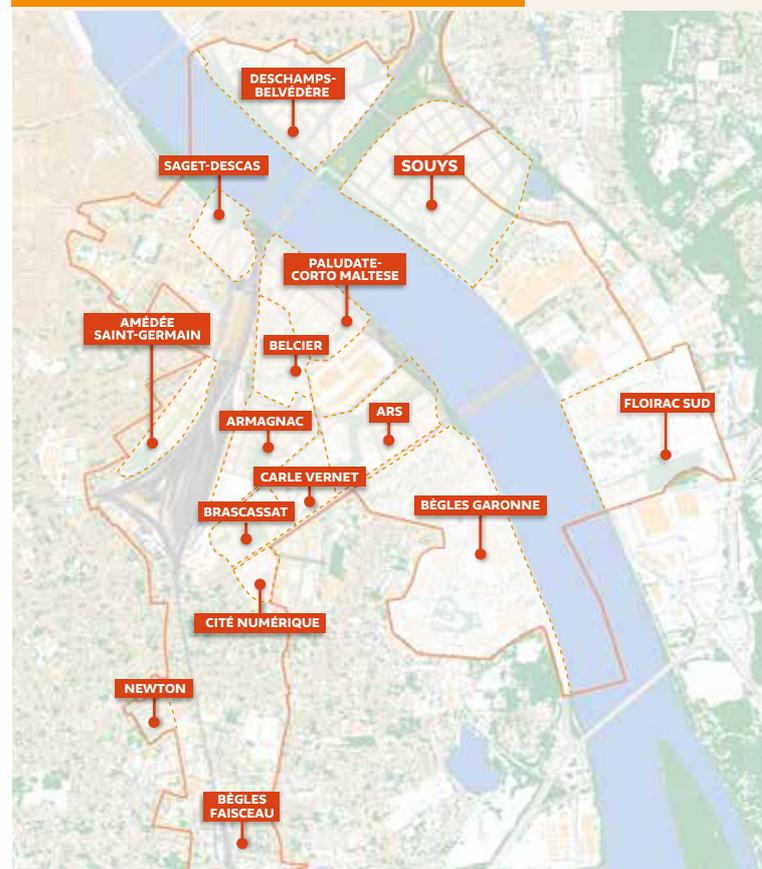
- ▶ **+ de 220 000 m²** de bureaux livrés et occupés par
- ▶ **+ de 230** entreprises
- ▶ **6** polarités de commerces de proximité engagées
- ▶ **1** polarité de commerces d'équilibre lancée (CANOPIA)
- ▶ **2** groupes scolaires livrés
- ▶ **1** collège livré

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



— Limite OIN
- - - Quartiers et opérations

BORDEAUX-EURATLANTIQUE.FR

informations@bordeaux-euratlantique.fr

05 47 500 999

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun