

Ville fabricante

Zoom territorial Bègles Garonne



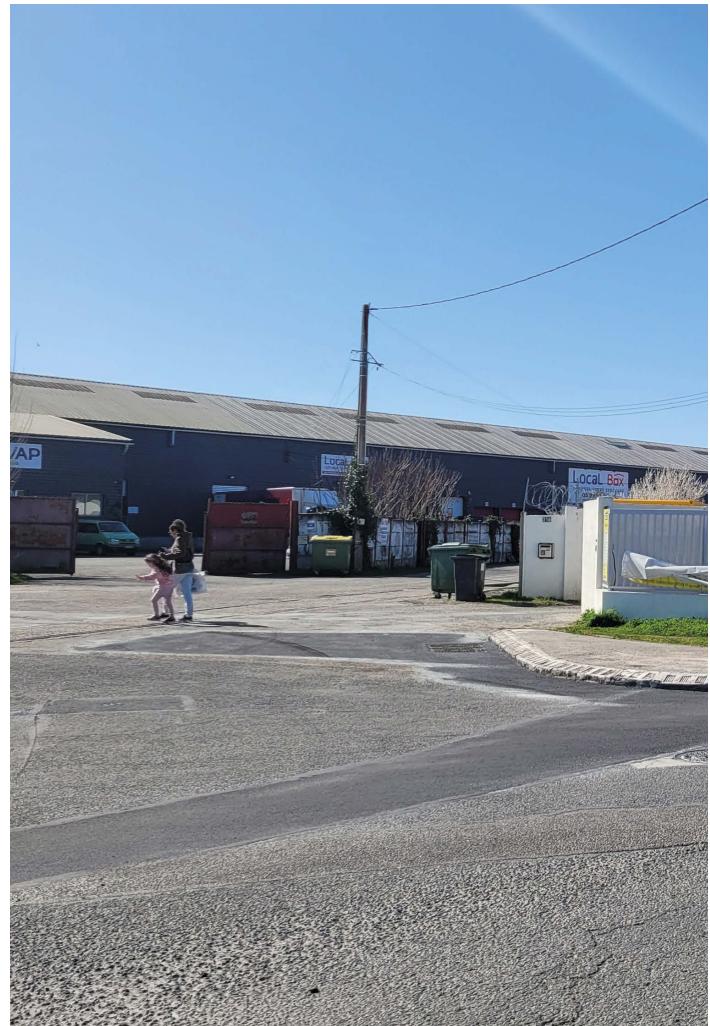
Projeter les conditions de
réussite de la mixité en zone
d'activités

étude

12 / 2025

- 1** Diagnostic - un territoire de projet singulier au prisme de ses acteurs p.7
 - 2** Retours d'expériences - des modèles de villes fabricantes ? p.43
 - 3** Une boîte à outils - des principes favorables aux activités fabricantes dans les quartiers p.73
- LEXIQUE p.79

La présence d'activités fabricantes (cf. définition p.80) à proximité d'usages résidentiels soulève des enjeux complexes, à la croisée de l'aménagement, de l'économie locale et du vivre-ensemble. Si ces activités industrielles, artisanales, logistiques ou encore de services aux entreprises constituent un moteur de l'emploi et contribuent à la vie des quartiers, elles sont également source de nuisance sonore, de pollution, ou encore de conflit d'usage. Dès lors, la place accordée aux activités fabricantes en ville fait l'objet d'un débat renouvelé : faut-il les maintenir en centre-ville, les relocaliser, les adapter ?



La zone d'activités de Bègles Garonne, située au sud de la métropole bordelaise constitue un cas d'étude intéressant. Historiquement industrielle et marquée par une diversité d'activités économiques, elle se trouve aujourd'hui confrontée à une pression foncière liée à la volonté publique d'engager le réaménagement d'un ensemble de quartiers nommé Bègles Garonne entraînant notamment l'arrivée de nouveaux programmes résidentiels, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette dynamique s'inscrit dans le contexte de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique couvrant 738 hectares sur les communes de Bordeaux, Floirac et Bègles. Comment préserver les conditions d'exercice des entreprises en place tout en accompagnant la mutation du quartier ? Quelles sont les conditions d'une cohabitation réussie entre fonctions fabricantes et autres usages urbains ? C'est à ces questions, qu'il est proposé de répondre.

SYNTHÈSE

Cette étude, centrée sur le secteur de **Bègles Garonne**, s'inscrit dans une réflexion plus large autour de la notion de «**ville fabricante**».

Elle vise à alimenter cette démarche globale en apportant un éclairage spécifique sur les enjeux locaux liés à l'intégration des activités fabricantes dans un tissu urbain en mutation. Les enseignements tirés de cette analyse territoriale viendront ainsi **enrichir la stratégie à l'échelle métropolitaine**.

Pour répondre à ces enjeux, cette étude s'appuie sur une approche en **trois temps**.

1

- Une analyse approfondie du contexte local à travers l'étude des **caractéristiques du secteur**, des entreprises implantées, et des dynamiques économiques à l'œuvre est d'abord réalisée. Elle s'appuie notamment sur la réalisation d'**entretiens** menés auprès d'un panel d'entreprises, plus ou moins historiquement implantées, ainsi que sur des **observations de terrain**.

Le secteur Bègles Garonne bénéficie d'un cadre favorable aux entreprises fabricantes, renforcé par l'**histoire industrielle** locale et sa proximité avec le centre-ville. Si la mixité semble possible, aucun modèle unique n'existe : le projet doit s'adapter aux **contraintes** de chaque acteur. Les entreprises rencontrées souhaitent **co-construire ce projet**, exprimant leur besoin de maintenir leur activité sur ce site.

2

Le retour d'expérience souligne à la fois la **diversité** des projets de ville fabricante, du bâtiment au quartier, et leur besoin commun de solutions adaptées aux activités et aux **coûts fonciers**, souvent soutenus par des mécanismes publics. Mobilité, logistique et stationnement constituent des **enjeux communs**. Promouvoir la ville fabricante réinterroge finalement les manières de recourir aujourd'hui à la densification et à l'innovation.

- Dans un second temps, un benchmark a été conduit, fondé lui aussi sur des **entretiens auprès de porteurs de projet économiques en situation urbaine mixte**, afin d'identifier des **expériences inspirantes** en matière d'intégration d'activités fabricantes dans des projets urbains mixtes. Ce benchmark a permis de faire ressortir des **méthodes** ou des éléments pouvant nourrir le futur projet à Bègles Garonne.

3

- La dernière partie de l'étude propose une mise en perspective des enseignements issus de ces deux volets. Elle vise à objectiver les éléments de contexte propres à Bègles Garonne à la lumière des références extérieures, et à faire émerger des principes opérationnels permettant d'assurer à la fois la qualité d'usage pour les entreprises existantes et la qualité de vie pour les futurs habitants du quartier.

Ces principes essentiels soulignent l'importance d'une approche « **sur mesure** ». L'exemple de la ZAC Bègles Garonne, ainsi que les projets présentés dans la deuxième partie, montrent qu'il n'existe pas de méthode unique pour concevoir la ville fabricante. Chaque projet doit être pensé au cas par cas, en évitant les suppositions ou les idées préconçues. Il s'agit d'**adapter** chaque élément **au contexte spécifique des quartiers et aux activités envisagées**.

1

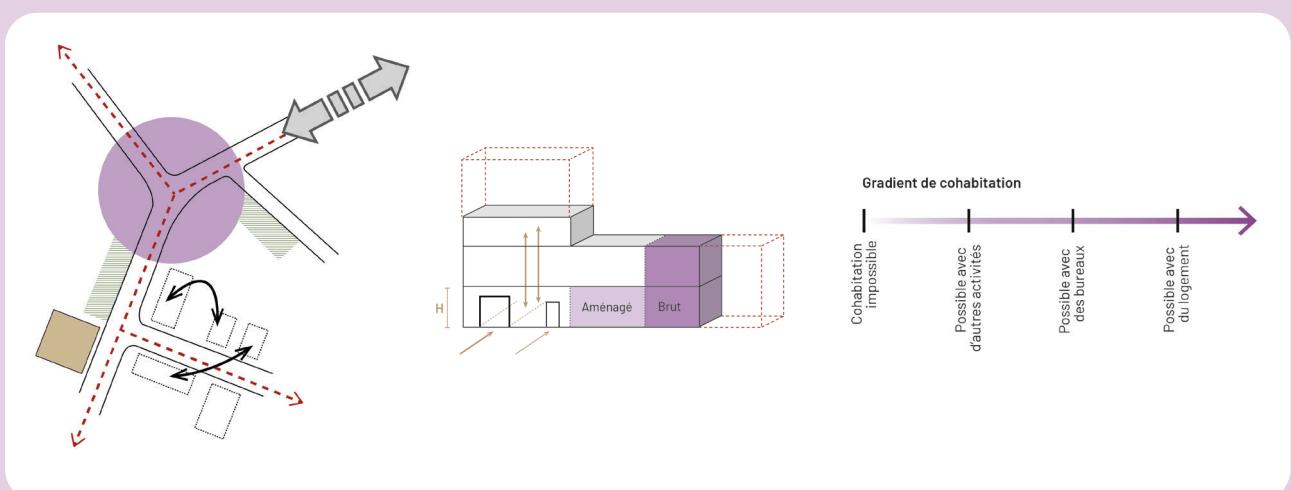
Des témoignages d'entreprises fabricantes locales...

**2**

Des exemples inspirants venus d'ailleurs...

**3**

Une schématisation de principes programmatiques nourris des expériences locales et externes.



- 1 BVF
- 2
- 3 RD MAT LOCATION
- 4 KPOSE
- 5 LA MADRILENE / F.F. DE PETANQUE
- 6 FJB CONSTRUCTIONS
- 7
- 8 ATELIER DU GRAND PORT
- 9 RC PIECES AUTO
- 10 MAISON TRIAS
- 11 BIO / BERNARD PERROMAT



- 11 TO
- 11 MODERN ELECT
- 11 STEAM FRANCE
- 12 PFG SO
- 13 GRAPHITS
- 14 ECOCOON
- 15 AEB / ACT
- 16 S.O.P.C.Z.
- 17 PRINT DORU
- 18 BOUFFARD
- 19
- 20



PARTIE 1

Diagnostic

Un territoire de projet singulier au prisme de ses acteurs

Une terre d'activités à l'identité propre aux portes de la
rocade et du centre-ville

p.10

La parole aux techniciens, aux maîtres d'ouvrage et aux
usagers

p.21

Des acteurs économiques hétérogènes et ancrés

p.26

Une terre d'activités à l'identité propre aux portes de la rocade et du centre-ville

UN SECTEUR PRÉSENTANT DE NOMBREUX ATOUTS POUR LA VILLE FABRICANTE

Une localisation privilégiée

Le secteur de Bègles Garonne se compose du front du boulevard Jean-Jacques Bosc, du quartier Marcel Sembat ainsi que de la ZAE du Grand Port. Il se distingue au sein de la métropole bordelaise par une identité marquée, héritée de son passé industriel et portuaire encore très perceptible dans le paysage urbain. Situé en périphérie sud de Bordeaux, à proximité directe des centres-villes de Bordeaux et de Bègles, le secteur Bègles Garonne profite d'une excellente accessibilité grâce aux grands axes de circulation comme les boulevards et la rocade.

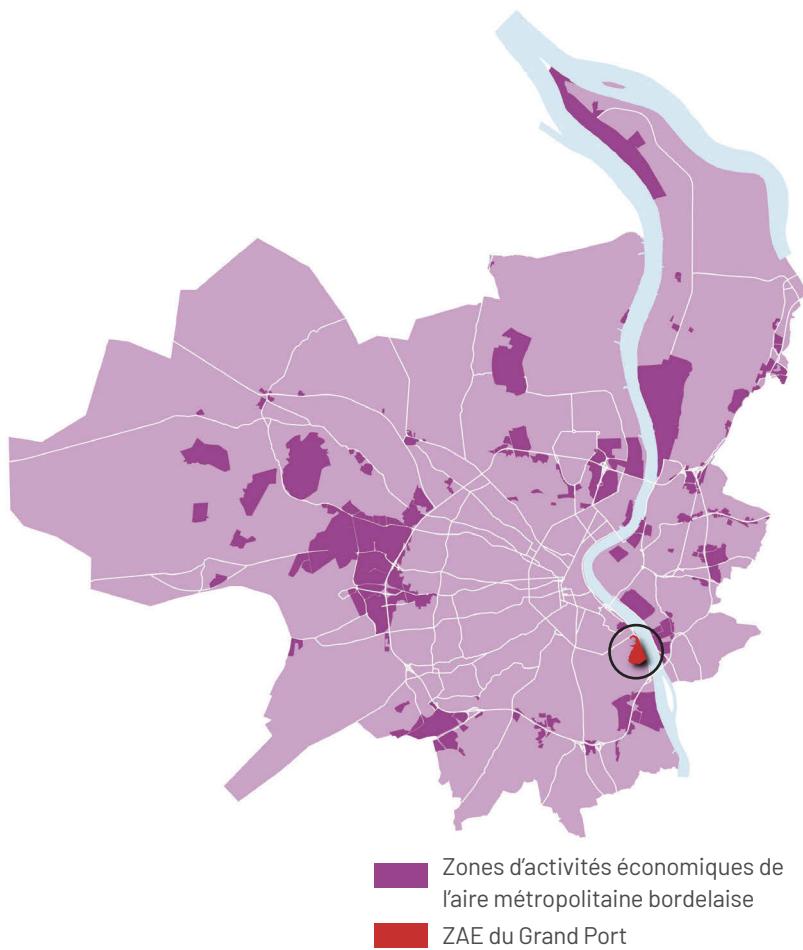
De larges emprises bâties et imperméabilisées mêlées à des îlots végétalisés

Le périmètre étudié se caractérise par une forte présence de surfaces imperméabilisées, principalement dédiées au stationnement, à la circulation et au stockage liés aux activités économiques pouvant donner un effet d'espace sous-utilisé. En parallèle, de vastes espaces végétalisés subsistent, notamment dans une enclave au sud du quartier et au sein des coeurs d'îlots arborés du quartier Marcel Sembat, au nord-ouest, composé d'échoppes.

Le tissu bâti constitue un marqueur visuel fort, où de grands volumes industriels, tels des « boîtes à chaussures » à l'image des vastes bâtiments de la papeterie, côtoient, d'une part, quelques habitations dispersées aux formes inspirées des constructions régionales en pierre, et d'autre part, les maisons individuelles du quartier Marcel Sembat, créant un contraste notable.

Un territoire vécu et apprécié

Au-delà de sa fonction « fabricante », Bègles Garonne est également un territoire auquel les habitants sont profondément attachés. Cet attachement se manifeste notamment à travers la valorisation des usages existants et l'implication



active du tissu associatif local dans la vie locale avec une densité importante d'activités liées à l'économie sociale et solidaire au sein du quartier Marcel Sembat. Cette dynamique sociale renforce l'ancrage local des activités économiques et participe à l'identité singulière du secteur dans la métropole.

Bègles Garonne apparaît ainsi comme un espace charnière, où des fonctions économiques sectorisées jouxtent aujourd'hui un cadre de vie résidentiel dense. La mutation future de ces espaces soulève des enjeux cruciaux de cohabitation, de préservation et de reconnaissance des activités fabricantes en milieu urbain mixte.

OCCUPATION DES SOLS



0 100 200 m

©IGN BD Topo® 2024

SIG Bordeaux Métropole 2024

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

— — ZAC Bègles Garonne

Bâtiment
Imperméable permanent
Imperméable non permanent

Végétation : formations arborées
Végétation : formations basses
Sol perméable sans végétation

DES LIEUX CONCENTRANT DE MULTIPLES ACTIVITÉS FABRICANTES

Bègles Garonne, historiquement marqué par des activités industrielles telles que la papeterie, la logistique et les sécheries de morues, conserve encore une forte empreinte industrielle.

La zone a maintenu son attractivité et reste un pôle économique dynamique, animé par une diversité d'entreprises allant des petites industries à la logistique urbaine, sans oublier les artisans et les sociétés de services. Ces activités variées forment un ensemble créant des synergies, une dynamique de quartier vertueuse.

Les activités dites « fabricantes » sont représentées sur la carte ci-contre. Elles sont classées selon leur typologie et localisées à l'adresse de leur siège.

Il ressort que la majorité des activités se concentre dans les secteurs du commerce, de la réparation automobile et de motocycles, ainsi que de la construction. Une part significative des activités est consacrée à la fabrication d'autres produits industriels, ainsi qu'aux secteurs du transport et de l'entreposage.

Plusieurs entreprises partagent des locaux à une même adresse, illustrant la diversité des activités regroupées dans des espaces communs.

QUELQUES ACTIVITÉS FABRICANTES HISTORIQUES

Fondée en 1929, la **papeterie de Bègles** est l'un des derniers sites en activité témoignant du passé industriel de la commune ouvrière. Exploitée par le groupe Etex depuis 2011, l'installation a cessé ses activités en 2021, faute d'une rentabilité jugée suffisante. Reprise par Global Hygiène, l'activité a été relancée en 2025 sous le nom de « Papeterie de la Lune », produisant des articles d'hygiène à base d'ouate recyclée. Cette reconversion crée une vingtaine d'emplois et marque un nouveau départ industriel pour le site.



Droits Réservés (DR) - image aérienne de la papeterie de Bègles prise entre 1920 et 1930

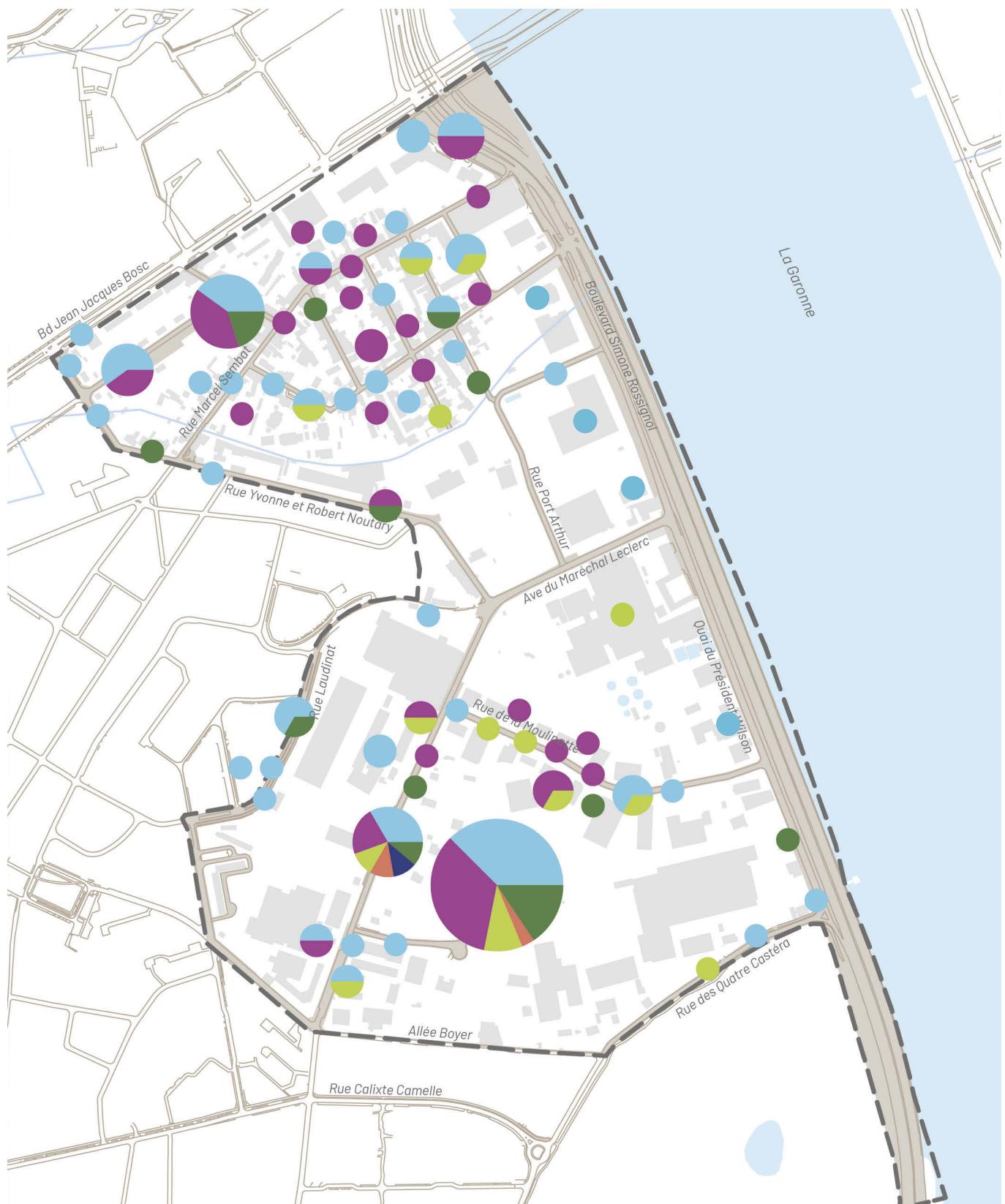


© Archives de Bordeaux Métropole, Sécherie de Morues Et. Canac, 73 à 83 quai de La Moulinatte à Bègles [Collection de cartes postales de la Ville de Bordeaux, BORDEAUX 16 Fl 384] - Derchou édit., début XXe siècle

Située en frange sud de la zone d'activité, SAR Ocean est la dernière sécherie de morue encore en activité à Bègles, témoignant d'une tradition industrielle ancienne et spécifique à la ville. Cette activité, longtemps ancrée dans le tissu local, illustre l'histoire maritime et productive de Bègles.

Les données utilisées dans la carte ci-contre proviennent de la base SIRENE 2025, retravaillée et complétée à partir d'observations de terrain. Elles restent néanmoins sujettes à une marge d'erreur à prendre en compte.

LES TYPES D'ACTIVITÉS FABRICANTES





QUELQUES IMAGES ET AMBIANCES AU SEIN DES QUARTIERS COMPOSANT BÈGLES GARONNE



0 100 200 m

©IGN BD Topo® 2024

SIG Bordeaux Métropole 2024

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

UNE ZONE D'ACTIVITÉS SECTORISÉE

La zone est majoritairement occupée par des locaux d'activités. Néanmoins on observe un certain nombre de secteurs plus ou moins délimités :

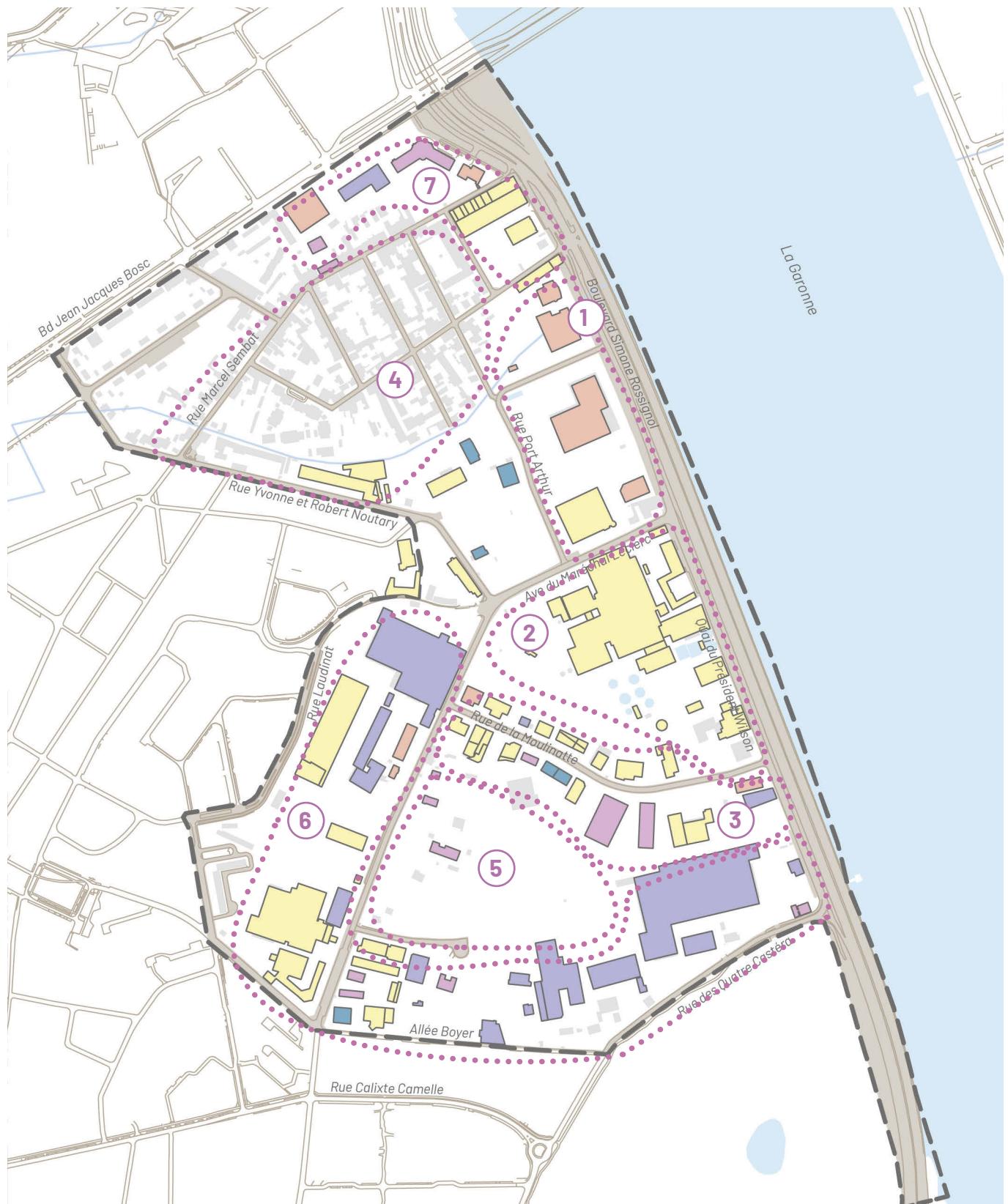
- 1 • Un secteur dédié aux concessionnaires automobiles sur la frange est (visible sur la photo ci-dessous) ;
- 2 • Une enclave importante occupée par les locaux de la Papèterie de Bègles au centre de la zone ;
- 3 • Un secteur dédié aux activités artisanales de petite taille, rue de la Moulinatte ;
- 4 • Des activités liées à l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) en bordure et au sein du tissu d'échoppes au nord ;

- 5 • Une large surface non bâtie au sud de la zone occupée par un institut de formation et par un parc végétalisé ;
- 6 • Des bâtiments d'entrepôt au sud et sur la frange ouest du périmètre ;
- 7 • Un nord-est des immeubles de bureaux en lien avec les récents bâtiments sur le quai de Brienne.

Enfin, quelques bâtiments d'habitation disséminés dans le périmètre certains présentent un caractère patrimonial alors que d'autres s'apparentent à des hébergements temporaires.



TYPOLOGIE DU BÂTI D'ACTIVITÉS



0 100 200 m

©IGN BD Topo® 2024

SIG Bordeaux Métropole 2024

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

- Bureaux
- Commerce
- Entrepôt
- Equipement public
- Locaux d'activités

— — — ZAC Bègles Garonne

DES STATUTS D'OCCUPATION DIVERSIFIÉS

La majorité du foncier de Bègles Garonne est détenue par une diversité de personnes morales privées et de particuliers (zones non hachurées sur la carte ci-contre).

Par ailleurs, quelques uns d'entre-eux sont multipropriétaires et possèdent une part significative du foncier, ce qui leur confère un rôle stratégique dans le développement du projet. C'est notamment le cas du multipropriétaire représenté en orange sur la carte.

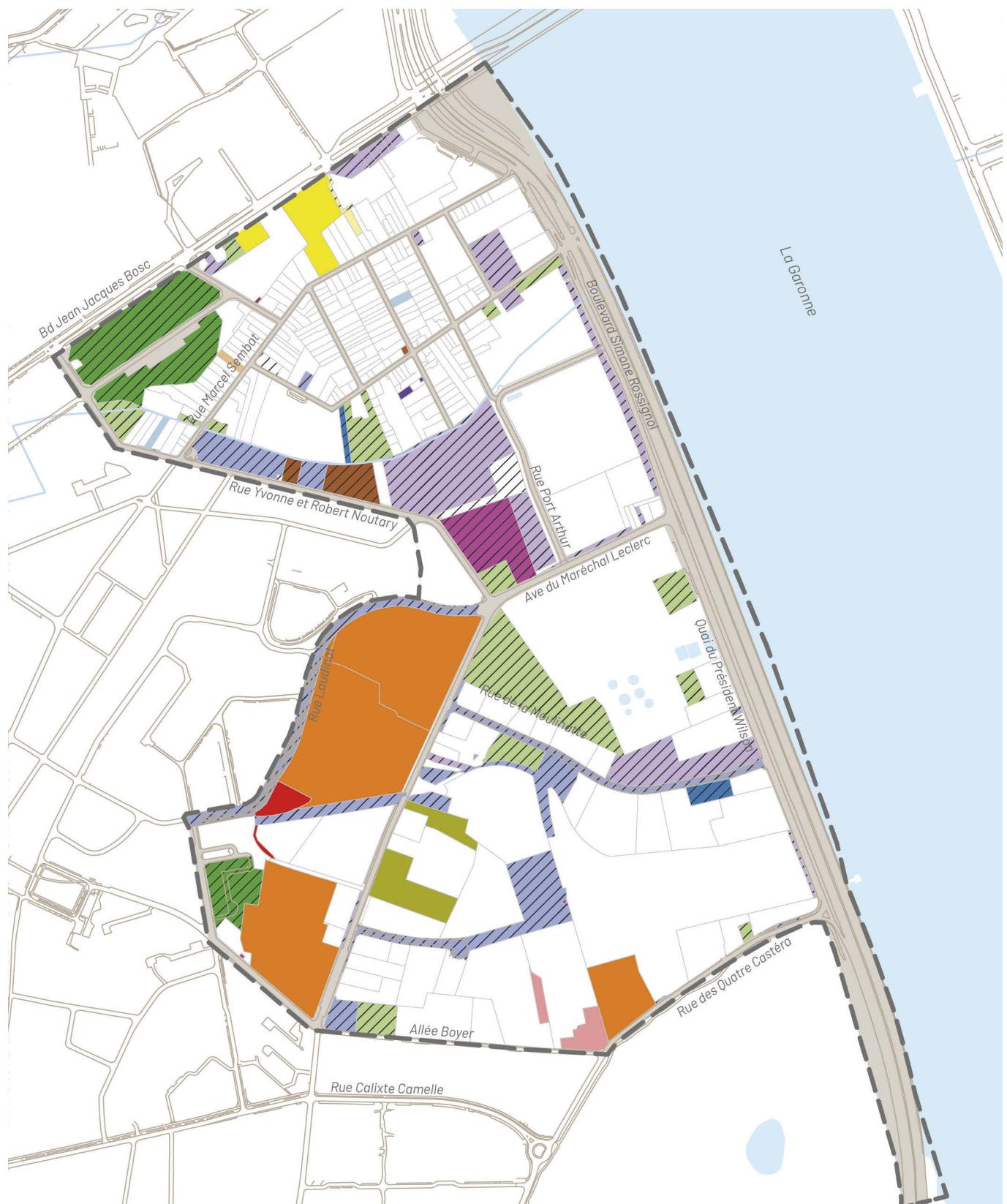
Toutefois, parmi ces multipropriétaires identifiés, la prédominance d'acteurs publics constitue un atout, en offrant des leviers propices à la mise en place d'un projet commun.

En complément, l'analyse foncière ne reflète pas la présence des très nombreuses entreprises locataires implantées sur le secteur. En effet, la modération des loyers dans la zone permet à de petites structures de s'y implanter, de développer et de pérenniser leur activité. Leur statut de locataires les rend toutefois moins visibles et nécessite un travail plus fin de recensement de leurs besoins.

Ces différents statuts d'occupation influent directement sur la pérennité des activités économiques dans un contexte de renouvellement urbain.



LES MULTIPROPRIÉTAIRES PUBLICS ET PRIVÉS



0 100 200 m

©IGN BD Topo® 2024
SIG Bordeaux Métropole 2024

Multipropriété

Light Blue	Dark Blue	Light Green	Dark Green	Light Red	Dark Red	Light Orange	Dark Orange	Light Purple	Dark Purple	Light Yellow	Dark Yellow	Light Brown	Dark Brown	Light Blue	Dark Blue	Light Green	Dark Green	Light Red	Dark Red	Light Orange	Dark Orange	Light Purple	Dark Purple	Light Yellow	Dark Yellow	Light Brown	Dark Brown
------------	-----------	-------------	------------	-----------	----------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	------------	------------	-----------	-------------	------------	-----------	----------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	------------

Propriétaire Public

ZAC Bègles Garonne

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine



La parole aux techniciens, aux maîtres d'ouvrages et aux usagers

L'étude s'inscrit dans un contexte de projet d'intérêt national. Ainsi, de multiples acteurs sont concernés.

- L'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique est l'acteur opérationnel de ce projet de ZAC. Il pilote l'ensemble du projet d'aménagement, depuis la planification jusqu'à la mise en œuvre. En tant qu'aménageur, il coordonne les études urbaines, environnementales et techniques, définit les grandes orientations du projet et sélectionne les acteurs chargés de la conception et de la réalisation (architectes, urbanistes, entreprises de construction). L'EPA veille au bon déroulement des opérations, en lien avec les collectivités locales et les habitants.
- La Ville de Bègles est un acteur au contact direct des usagers de la zone. Il entretient des relations de proximité avec les entreprises locales et veille à la bonne prise en compte des enjeux locaux dans le projet.

• Bordeaux Métropole, et particulièrement la Direction du développement économique est associée aux échanges sur le projet. Néanmoins, au même titre que la ville de Bègles, son rôle est plus éloigné des décisions opérationnelles mais permet de conserver une logique métropolitaine du point de vue des activités économiques.

• Les usagers, composés des entreprises, des habitants et des acteurs locaux dont un certain nombre se sont investis dans le cadre de la concertation menée entre octobre 2022 et novembre 2024 et pour laquelle un bilan a été publié.

Ainsi, deux entretiens et un résumé du bilan de la concertation sont présentés dans les pages suivantes. Ces éléments permettant de mieux comprendre les différents points de vue dans un projet comme celui-là et les enjeux sur lesquels ces différents acteurs se rejoignent.

Bordeaux Métropole

Florence Carayol - Direction du développement économique & Cynthia Pajot Direction des Territoires

Structure

La direction du développement économique de Bordeaux Métropole contribue à l'analyse des activités existantes, à la définition des orientations et à la coordination avec les acteurs économiques. Elle veille à ce que les besoins des entreprises soient pris en compte dans la planification urbaine et le suivi du projet, pour assurer une stratégie économique pérenne à l'échelle de la métropole

Les objectifs politiques

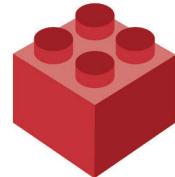
La direction du développement économique de Bordeaux Métropole affirme sa volonté de préserver et renforcer la vocation économique du secteur de la ZAC Bègles Garonne, au travers plusieurs de leurs objectifs :

- **Préserver les activités existantes** : le projet ne doit en aucun cas entraîner la disparition des entreprises implantées. Le maintien des surfaces de plancher dédiées à l'activité économique à un niveau équivalent, voire supérieur, à l'existant est un impératif.

« La commande politique de Bordeaux Métropole est à minima de maintenir une surface de plancher identique et dans l'idéal de conserver les entreprises en place ».

- **Respecter l'identité artisanale du secteur** : le tissu économique local, marqué par une forte empreinte artisanale et logistique, constitue une richesse que la Métropole souhaite valoriser. Il ne s'agit pas de transformer mais de révéler l'ADN du lieu.
- **Renoncer à la logique de «table rase»** : contrairement à d'autres opérations urbaines, la démarche ici privilégie l'intégration des acteurs économiques en place. Le modèle visé repose sur la co-construction d'un projet avec les entreprises existantes.
- **Faire de Bègles Garonne un terrain d'expérimentation** : le secteur est envisagé comme un laboratoire pour tester de nouvelles formes d'immobilier productif en

POUR FAIRE PROJET DEMAIN



- Innover avec l'existant.
- Considérer l'importance métropolitaine du secteur en matière économique.
- Accompagner les chefs d'entreprise dans leurs transitions.

ville, favorisant la proximité entre habitat et activités économiques lorsque cela est possible.

« Bègles Garonne est un bon laboratoire pour tester de nouvelles formes d'immobilier productif en ville ».

Les besoins identifiés

Les entreprises actuellement implantées rencontrent des conditions de fonctionnement souvent précaires, notamment en raison de locaux vieillissants, mais bénéficient en contrepartie de loyers peu élevés. Cette situation génère à la fois des contraintes et des opportunités :

- **Une volonté d'évolution sous conditions** : les acteurs économiques locaux ne sont pas opposés à une transformation du quartier, à condition d'être accompagnés efficacement : visibilité sur les projets et dispositifs d'accompagnement à la transition.
- **Des inquiétudes concentrées chez les locataires** : les propriétaires perçoivent davantage les opportunités de valorisation foncière.
- **Peut-être que tout ne sera pas supportable pour ces activités mais en les accueillant et en leur donnant à voir ce qu'il est possible de faire on aura de bonnes surprises**.

Les locataires, en revanche, expriment plus de craintes. Il est donc essentiel de concentrer les efforts sur l'écoute et l'implication de ces derniers afin que leurs activités ne soient pas évincées à la suite d'une augmentation trop importante des coûts du foncier ou de fonctionnement.

Les enjeux et perspectives

Selon Florence Carayol et Cynthia Pajot, la réussite du projet repose sur un équilibre entre innovation urbaine et maintien d'un tissu économique vivant :

- **Préserver les surfaces d'activités** : il est essentiel de conserver un tissu économique local, indispensable à l'emploi, au dynamisme et à l'ancrage territorial. Sa disparition entraînerait des conséquences difficilement réversibles à court terme, faute d'alternatives de relocalisation. À ce jour, aucune solution équivalente et immédiatement disponible n'existe à proximité, et les capacités d'accueil au niveau métropolitain demeurent insuffisantes pour absorber un déplacement d'envergure.
- **Préserver une offre d'activités au cœur de la métropole** : la disparition des activités artisanales sur ce secteur pourrait léser le sud de la métropole d'entreprises productives qui sont déjà rares. L'éviction des artisans en périphérie est peu adaptée à leurs besoins et peu opportun pour le fonctionnement métropolitain (offre de service à la population et accès à l'emploi). L'un des objectifs majeurs est donc d'empêcher de repousser toujours plus loin les artisans.
- **Coconstruire avec les acteurs du territoire** : l'approche concertée est plébiscitée : poursuite des afterworks, échanges réguliers, implication directe des entreprises. L'idée est d'éviter les solutions toutes faites, au profit d'une construction collective du projet.
- **Imaginer une mixité urbaine adaptée** : le projet devra favoriser une cohabitation harmonieuse entre habitat et production. La mixité horizontale est ici privilégiée, car elle est jugée plus souple et plus économiquement viable que la superposition verticale.
- **Mobiliser la valeur immobilière pour innover** : la valorisation foncière potentielle du secteur pourrait permettre d'expérimenter des formes bâties originales, conciliant développement urbain et maintien d'activités économiques accessibles.

« La ZAC Bègles Garonne constitue un secteur économique productif important au sud de la métropole, en faisant table rase on mettrait à mal l'équilibre métropolitain ».

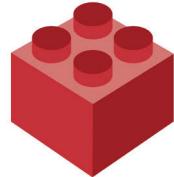
Ville de Bègles

Guillaume Pain - Responsable service Economie-Emploi-Insertion

Structure

Le service développement économique - emploi -insertion professionnelle de la ville de Bègles intervient dans le cadre du projet de la ZAC Bègles Garonne exclusivement sur la partie économique.

POUR FAIRE PROJET DEMAIN



- Créer un lien de confiance avec les entreprises sur le long terme.
- Donner de la visibilité sur les calendriers de projet.
- Co-construire des solutions immobilières favorables au maintien des activités en place.

Les objectifs politiques

La ville de Bègles porte la préservation du tissu économique local. Les activités artisanales et les entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) à moyens limités ; les entreprises emblématiques de Bègles telles que la papeterie ou la dernière sècherie en activité, sont au cœur de ces orientations. La municipalité souhaite que ces activités économiques restent en place et s'interroge sur les conditions de leur maintien dans le cadre du projet urbain en cours. L'équilibre entre développement urbain et préservation de l'authenticité du quartier reste à trouver.

Les besoins identifiés

Les attentes sont grandes quant aux solutions à proposer afin de garantir la viabilité des entreprises au sein du périmètre de la ZAC.

Selon la Ville de Bègles, la visibilité limitée sur le phasage du projet et la localisation future des entreprises complique les décisions d'investissement des acteurs économiques.

Les enjeux et perspectives

La gestion de la transition entre l'ancienne et la nouvelle configuration suscite des craintes concernant la réduction des surfaces dédiées à la production. L'un des principaux défis est de savoir si les entreprises actuelles pourront perdurer dans un espace réduit avec une offre immobilière repensée.

Il est également question de la préservation des associations et des petites structures, qui risquent de ne pas pouvoir assumer les coûts des rénovations nécessaires ou de trouver un espace à un prix abordable dans les programmes neufs.

La commune souhaiterait pouvoir accompagner les entreprises mais ne dispose néanmoins à ce jour pas de moyens spécifiques permettant de les soutenir financièrement.

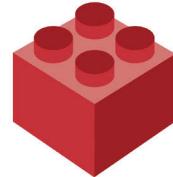
Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique

Bilan de la concertation novembre 2024 - volet activités économiques

Contexte

Dans le cadre du projet de la ZAC Bègles Garonne, une concertation réglementaire a été menée par l'EPABE entre octobre 2022 et septembre 2024. Le bilan publié en novembre 2024 comprend un volet dédié aux enjeux économiques, élaboré à partir des échanges avec les entreprises, les habitants et les acteurs locaux.

POUR FAIRE PROJET DEMAIN



- Poursuivre la participation citoyenne à toutes les étapes, avec des outils adaptés
- Favoriser les synergies entre les entreprises en instituant des échanges
- Conserver des possibilités d'extensions pour les entreprises
- Intégrer les nuisances dans l'aménagement de la ZAC en permettant une amélioration du cadre de vie tout en conservant les entreprises notamment à vocation industrielle

Les objectifs énoncés par la population

Les habitants ont exprimé leur attachement à une ville productive, souhaitant conserver les emplois et les entreprises. La papeterie, considérée par certains comme un élément du patrimoine local, est jugée par d'autres comme source de nuisances. Sa modernisation apparaît donc essentielle.

Des sites générant des flux importants soulèvent également la question de la gestion des usages et de la mobilité.

De ces échanges est par ailleurs ressorti le fait que la ZAC constitue une opportunité pour intégrer les principes d'économie circulaire, en encourageant la proximité d'entreprises aux activités complémentaires (matériaux, logistique, etc.).

Les besoins identifiés

En septembre 2024, le club d'entreprises de Bègles (B3E) a mené une enquête auprès des entreprises implantées sur le périmètre de la ZAC. Objectif : recenser leurs usages actuels et besoins futurs en matière de foncier, d'équipements et de services publics, tout en recueillant leurs remarques vis-à-vis du projet urbain.

Les 26 entreprises ayant répondu souhaitent en majorité rester sur place, voire s'y développer, quel que soit leur secteur d'activité. Ces résultats, ainsi que ceux d'une enquête menée auprès des acteurs de l'économie sociale et solidaire, ont été intégrés par l'EPABE dans la programmation économique de la ZAC.

Les enjeux et perspectives

Le rythme du développement économique diffère souvent de celui de l'aménagement urbain. C'est pourquoi les participants ont insisté sur l'importance de maintenir des échanges réguliers entre l'EPABE et les acteurs économiques. Le projet devra notamment intégrer des possibilités d'extension pour les entreprises, ainsi qu'une communication efficace durant les phases de chantier pour limiter les perturbations.

L'un des défis majeurs consiste à préserver, adapter et diversifier le tissu économique hérité du XXe siècle, tout en favorisant une cohabitation harmonieuse entre activités productives et usages résidentiels. Le projet ouvre également la voie à des expérimentations en matière de mixité d'usage sur des parcelles économiques, pour proposer des formes urbaines innovantes, adaptées aux besoins des entreprises et des habitants.

Des acteurs économiques hétérogènes et ancrés

Le riche tissu des entreprises présentes sur site exprime des fonctionnements et des besoins diversifiés. Si beaucoup d'entreprises sont considérées comme partie prenante d'une ville «fabricante», elles n'ont pas toutes les mêmes enjeux au regard de l'évolution future de la zone d'activité.

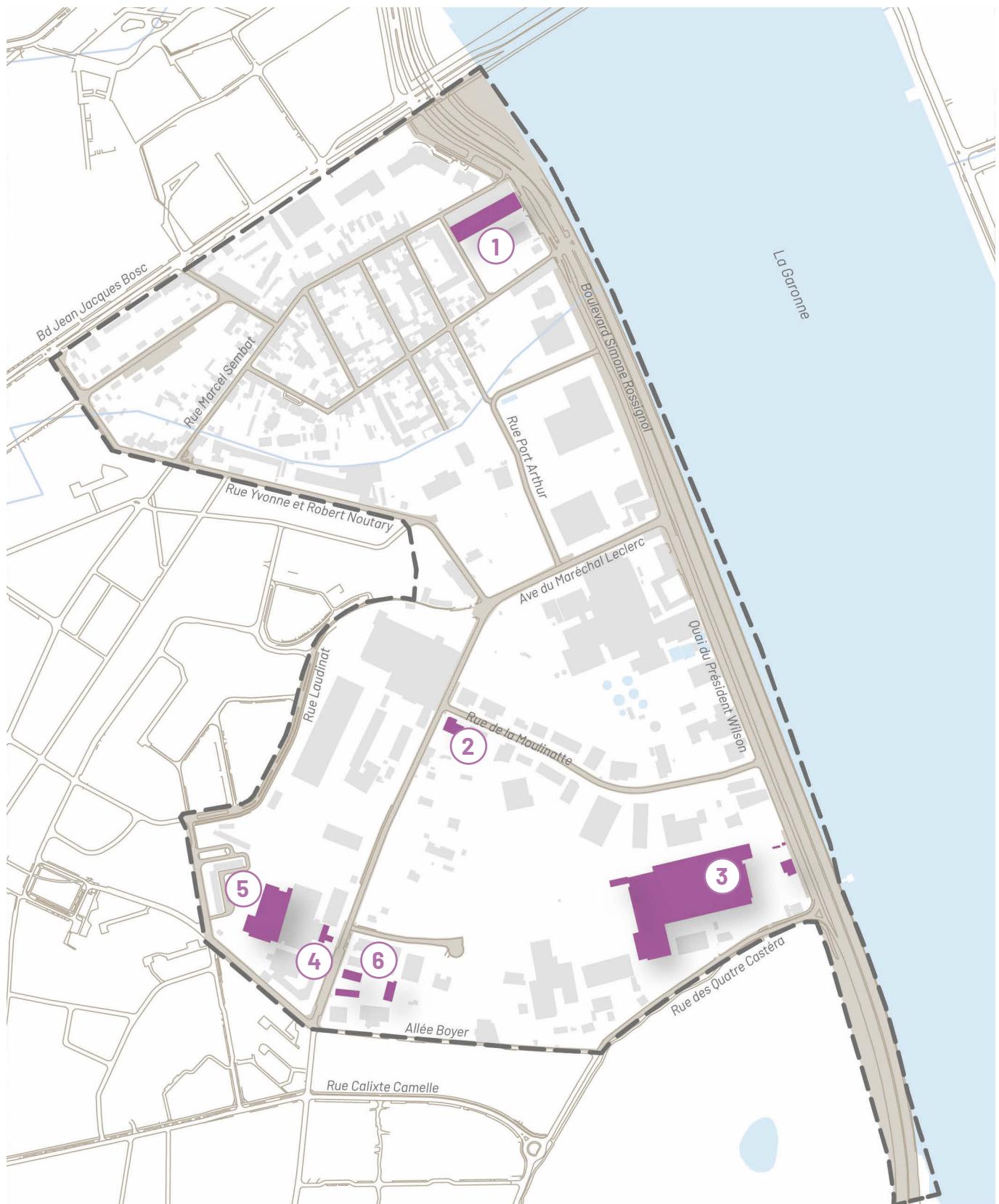
Afin de mettre en avant la capacité des entreprises «fabricantes» présentes sur site à s'insérer dans un tissu urbain diversifié, des entretiens ont été réalisés avec certaines d'entre-elles. Le choix des entreprises rencontrées s'est fait selon un panel représentatif bien que non exhaustif et selon la disponibilité des interlocuteurs.

Les entreprises ont pu décrire leur activité ainsi que leurs besoins satisfaits et ceux non-remplis à ce jour. Cela a permis de mettre en avant leurs contraintes et de mieux cerner les enjeux à modifier leur cadre de travail.

Elles ont également pu faire part de leurs perspectives et projets pour l'avenir. Le climat d'incertitude générale pesant sur plusieurs entreprises les oblige à reporter à plus tard leurs divers projets d'agrandissement, de réaménagement ou encore de valorisation de leur foncier et bâti.

La carte ci-contre localise les différentes entreprises ayant fait l'objet d'entretiens. Les entretiens correspondant sont identifiés par le biais des numéros.

LES ACTEURS ÉCONOMIQUES LOCAUX RENCONTRÉS



0 100 200 m

©IGN BD Topo® 2024

SIG Bordeaux Métropole 2024

— ZAC Bègles Garonne

Acteurs économiques rencontrés

INDUSTRIE



INTERLOCUTEURS : Fabrice HÉNIN

FONCTION : Gérant, président du Club d'entreprises B3E

DATE D'IMPLANTATION : 1989

NOMBRE D'EMPLOIS SUR SITE : 15
salariés dans l'entreprise et 60 dans le bâtiment

SURFACE EXPLOITÉE : 2 500 m²

STATUT : Locataire

LA DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

Pour l'entreprise

Elle est spécialisée dans l'impression grand-format. Plus précisément, la société intervient dans le champ de la signalétique, de l'événementiel, du covering de véhicule et de la création artistique. L'ensemble de la production est réalisée sur le site. L'entreprise travaille essentiellement sur la région bordelaise avec quelques marchés à l'échelle nationale sur des salons événementiels.

L'HISTOIRE ET LA VIE DE L'ACTIVITÉ

La MIPP est une entreprise familiale qui appartient à la famille Hénin depuis 1913. Initialement implantée sur la commune de Bordeaux (rue de Bègles), l'entreprise a déménagé en 1989 sur la zone pour s'agrandir et adapter son outil de production. Aujourd'hui l'entreprise n'a pas de logique expansive sur ce site.

Le bâtiment est une ancienne sécherie réhabilitée en bureaux et locaux d'activités. Quelques attributs patrimoniaux ont été conservés comme les murs en pierre apparente.

LES BESOINS LIÉS À L'ACTIVITÉ

LES BESOINS SATISFAITS

- Bonne accessibilité routière : proximité de la rocade, accès facile pour les livraisons.
- Stationnement suffisant, bien que récemment mis sous pression par l'arrivée de nouvelles activités.
- Locaux adaptés à l'activité.
- Cohabitation satisfaisante de l'ensemble des activités au sein de l'immeuble.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Pour l'entreprise

L'entreprise se dit attachée à sa localisation actuelle, mais suspend ses investissements en raison du manque de visibilité lié au projet.

Au titre de la présidence du club d'entreprises B3E

Bien que les opportunités économiques existent, les entreprises sont frileuses à l'idée d'investir dans leur immobilier. Elles ont tendance à geler leurs projets, ne sachant pas si elles seront expulsées.

Certaines entreprises quittent déjà la zone faute de perspectives. Les incertitudes sont fortes à la fois sur les fonctions qui seront priorisées à l'avenir et sur le calendrier. Il faut garantir l'ancrage de l'écosystème existant. La temporalité d'une ZAC est plus longue que celle des entreprises qui sont nécessairement dans des logiques de moyen terme.

Au titre de la présidence du club d'entreprises B3E

Il a été créé en 2003 à l'initiative des entreprises béglasses en partenariat avec la ville de Bègles. Ses 110 adhérents exercent dans des domaines très variés (industries, commerces, services...). L'activité de l'association consiste à créer des moments d'échanges entre les acteurs économiques béglasses à l'occasion d'afterwork ou de petits-déjeuners. Son rôle est également de promouvoir l'économie béglaise et de porter la parole des entreprises auprès des acteurs institutionnels.

L'entreprise occupe le rez-de-chaussée. La hauteur sous-plafond a permis de créer un deuxième étage occupé par d'autres locataires qui exercent dans les secteurs du commerce et des services.

L'entreprise et les autres locataires émettent peu de nuisances (sonores, olfactives). En revanche ils subissent le trafic des poids lourds qui n'est pas bien intégré à la zone et génèrent des accroches avec les voitures stationnées. Localisée en bordure de zone, l'entreprise interagit peu avec les autres entreprises de la zone.

LES BESOINS NON REMPLIS

- Accessibilité multimodale limitée : les transports en commun restent insuffisants, et les pistes cyclables ne sont pas optimales.
- Mauvaise insertion du trafic poids lourds. Il faudrait améliorer la signalétique.
- Absence de commerces ou restaurants de proximité pour les usagers de la zone. Cela manque de vie.

Malgré les bonnes volontés il est parfois difficile de concilier les temporalités des entreprises et d'un aménageur.

Les représentants du monde économique sont sous-représentés dans les comités citoyens. Le Club des entreprises de Bègles est le seul interlocuteur économique actif, ce qui limite la portée des revendications.

Il faut également veiller à accueillir ou maintenir des activités qui peuvent facilement cohabiter avec de l'habitat. La piste des activités artisanales doit être étudiée, car la métropole a besoin de ces activités.

«Ce serait bien d'avoir dans les zones industrielles des primeurs, pouvoir acheter son pain avant de rentrer chez soi».

ARTISANAT



**INTERLOCUTEUR : BOUFFARD
Pascal**

FONCTION : Gérant

DATE D'IMPLANTATION : 2007

**NOMBRE D'EMPLOIS DANS
L'ENTREPRISE : 6 salariés et un
gérant**

**SURFACE EXPLOITÉE : 500 m² de
bâtiment sur 1000 m² de terrain**

STATUT : Propriétaire

LA DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

L'entreprise Bouffard Menuiserie est une menuiserie artisanale située à Bègles. Elle travaille principalement le bois et d'autres matériaux pour la fabrication et l'installation d'éléments d'ameublement sur mesure, démontables ou pérennes.

L'HISTOIRE ET LA VIE DE L'ACTIVITÉ

L'entreprise a toujours été basée à Bègles et y est bien ancrée. L'atelier est proche du centre-ville et bien desservi par les infrastructures locales, ce qui facilite l'accès des salariés, dont la plupart habitent le sud de la Métropole et certains viennent à vélo.

L'activité implique l'utilisation de machines qui peuvent générer du bruit et des odeurs. La plupart des machines sont situées au sein des locaux excepté une très imposante qui se localise à l'extérieur.

Sa clientèle regroupe des particuliers, des entreprises et des personnes publiques.

«Si j'ai déménagé il y a 18 ans c'était pour l'agrandissement de l'entreprise»

Une partie des locaux est louée à un électricien, il dispose d'un bureau et d'une surface dédiée au stockage. La cohabitation est confortable même si le besoin de place et le bruit généré par les activités de la menuiserie compliquent parfois le partage des espaces.

Concernant la sécurité, l'entreprise n'a pas été confrontée à des vols au sein de ses locaux, cela est notamment dû à une entraide entre les usagers de la zone.

LES BESOINS LIÉS À L'ACTIVITÉ

LES BESOINS SATISFAITS

- Un bâtiment de plain-pied nécessaire pour les ateliers afin de faciliter le déplacement des matières premières et de la production.
- Un espace de travail suffisant pour accueillir les machines et les opérations de production.
- La proximité avec d'autres entreprises locales permettant une entraide mutuelle (exemple : prêt et stockage de matériel).

LES BESOINS NON REMPLIS

- Une surface de bâtiment plus importante pour permettre le développement de l'entreprise.
- Des solutions de stationnement pour les employés et un accès aisément pour le déchargement des camions des fournisseurs, actuellement compliqué par le stationnement sur les trottoirs.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

L'entreprise avait initialement un projet d'agrandissement comprenant une extension de 200 m² des ateliers, une structure sur pilotis intégrant un espace de stationnement en surface et une salle de réunion à l'étage. Toutefois, ce projet nécessaire au développement de l'entreprise a été abandonné en raison de l'incertitude sur l'évolution du secteur Bègles Garonne.

Un déménagement reste envisageable si une solution intéressante au sein du secteur Bègles Garonne est proposée. Le gérant de l'entreprise, favorable à s'impliquer dans les

«Notre activité pourrait s'adapter à un grand bâtiment avec une séparation qui fait qu'on est chacun chez soi.»

échanges, indique qu'il est primordial d'anticiper la transition pour limiter l'impact sur l'activité.

De façon générale, l'incertitude sur la relocalisation des locaux est un enjeu majeur pour l'entreprise qui l'empêche actuellement de se projeter et, par ailleurs, dans un contexte de retraite prochaine, d'envisager la reprise future de l'activité.

ENTREPÔT



INTERLOCUTEURS : Vincent Guerin et Rudy Collard, La Poste Immobilier

FONCTION : responsable conseil, gestion des actifs, gestion locative et asset manager

DATE D'IMPLANTATION : 1994

NOMBRE D'EMPLOIS DANS L'ENTREPRISE : jusqu'à 150 avant déménagement.

SURFACE EXPLOITÉE : 15 000 M² avant déménagement

STATUT : propriétaire

LA DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

Ce site de 15 000 m² est une ancienne plateforme logistique du groupe La Poste, historiquement dédiée à la distribution de colis sur la métropole bordelaise.

Depuis fin 2024, l'activité a été transférée à Cadaujac afin de moderniser les outils de production.

Une partie du bâtiment est désormais occupée temporairement par un locataire en bail précaire (en logistique également), dans une logique de prévention contre le squat.

L'HISTOIRE ET LA VIE DE L'ACTIVITÉ

C'est un site qui a plus de 30 ans, sur un terrain historiquement lié aux sécheries industrielles. Le bâtiment a été construit dans les années 1990 en tant que plateforme pour traiter les flux logistiques liés au courrier et aux colis. Il a accueilli jusqu'à 150 salariés. En contribuant à l'activité logistique, La Poste prolonge l'histoire industrielle du quartier.

Aujourd'hui, bien que l'usage initial ait cessé, le site reste stratégique pour La Poste, notamment par sa proximité avec le cœur de la métropole. La Poste entretient des liens anciens et étroits avec Bordeaux Euratlantique sur l'aménagement urbain du quartier

« À l'échelle nationale, la stratégie du groupe La Poste est de proposer une logistique urbaine plus propre et plus vertueuse ».

LES BESOINS LIÉS À L'ACTIVITÉ

LES BESOINS SATISFAITS

- Localisation stratégique à l'entrée de ville : idéale pour les flux logistiques en milieu urbain.
- Infrastructure adaptée à la logistique (grands volumes, parkings, accès poids lourds).
- Capacité à accueillir une nouvelle génération d'activités logistiques durables (livraisons douces, gestion de micro-stocks, mutualisation).

LES CONTRAINTES

- Manque de visibilité sur l'avenir du site.
- Pas de certitude d'un retour d'activité de La Poste, bien que des pistes existent.
- Équilibre économique difficile : activité postale déficitaire, exigences de rentabilité.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Le futur du site reste incertain, mais plusieurs pistes sont en discussion. La poste évoque la possibilité de réimplanter des activités logistiques sur une partie du site. Dans ce cas, le bâtiment actuel serait détruit pour laisser place à un nouveau bâtiment plus sobre dédié à la logistique urbaine aussi bien pour La Poste que pour d'autres entreprises. Dans le cadre de la ZAC, La Poste est ouverte à l'éventualité d'une mixité avec d'autres fonctions urbaines à la condition de préserver les intérêts de

l'entreprise. Ce site est particulièrement stratégique pour produire une logistique plus vertueuse. Le maintien d'un usage économique reste le plus évident. Même si les nuisances générées par les activités logistiques sont amenées à se réduire (véhicules plus silencieux et moins bruyants) la mixité avec une fonction résidentielle doit être envisagée avec précautions. Toutefois, c'est une piste qui reste à l'étude pour l'équilibre des opérations d'aménagement.

ENTREPÔT



INTERLOCUTEUR : José CRESPO

FONCTION : Chef d'entreprise

DATE D'IMPLANTATION : 2004

**NOMBRE D'EMPLOIS SUR SITE :
entre 1 et 5 salariés**

SURFACE EXPLOITÉE : 400 m² de plain-pied. Entrepôt mitoyen des deux côtés

STATUT : Locataire

LA DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

L'activité principale est celle de grossiste en linge de maison, avec une clientèle répartie à l'échelle nationale. Les clients sont diversifiés : associations, CCAS, structures d'accueil, mais aussi des thalassos, spas, saunas, et quelques entreprises locales comme le Krakatoa à Bordeaux.

Deux véhicules sont mobilisés pour les livraisons : une voiture et un fourgon. Les fournisseurs viennent en poids lourds.

Le local actuel fait 400 m² de plain-pied, exclusivement dédié au stockage. Le stationnement est pour l'instant

suffisant. Le bâtiment est mitoyen des deux côtés. Il est bien adapté à l'activité actuelle. En cas de relance de l'activité, entre un et cinq salariés pourraient être employés. L'entreprise est locataire. Le loyer est stable et raisonnable, car fixé selon un ancien bail. Cependant, les nouveaux arrivants dans le secteur subissent des hausses, et il n'y aurait aucune capacité à absorber une augmentation significative.

L'HISTOIRE ET LA VIE DE L'ACTIVITÉ

L'entreprise est installée à Bègles depuis 2004, après avoir été contrainte de quitter le centre de Bordeaux (quai de la Monnaie) à cause des travaux liés au tramway.

Cette trajectoire s'inscrit dans une histoire familiale plus longue : les grands-parents étaient arrivés dès 1946 aux Capucins, spécialisés dans le tissu et la confection.

«Avec l'arrivée du tram, nous avons été chassés de Bordeaux, et maintenant va-ton être chassés de Bègles ?»

LES BESOINS LIÉS À L'ACTIVITÉ

LES BESOINS SATISFAITS

- Stationnement pour les livraisons et les clients.
- Surface de stockage suffisante (400 m² actuellement).
- Loyer raisonnable et stable pour maintenir l'équilibre économique.
- Facilité d'accès logistique (voitures, fourgons, poids lourds).
- Visibilité auprès des clients existants.

LES BESOINS NON REMPLIS

Aucune attente supplémentaire exprimée.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Aujourd'hui, l'entreprise souhaite rester sur son site actuel, auquel elle est attachée. Malgré sa volonté de pérenniser son activité, l'entreprise fait face à de nombreuses incertitudes notamment liées au projet d'aménagement du quartier. L'une des hypothèses envisagées serait une rupture de bail de la part du propriétaire en cas de rachat de la parcelle par Euratlantique. Si déménagement il devait y avoir, il devrait être simple et bien accompagné. Il existe une crainte d'une hausse des loyers en cas de relogement, alors que l'équilibre économique actuel est fragile. L'aménagement des parcelles proches de la mairie en logement suscite une forte réserve notamment en lien avec de

nouveaux besoins en matière de stationnement. L'absence de perspectives de croissance pour l'entreprise renforce la nécessité de conserver un environnement maîtrisé. Le dirigeant exprime la nécessité de prendre en considération le tissu économique local. En effet, 400 entreprises évoluent sur la zone. Il observe que l'ESS bénéficie d'un meilleur accompagnement, ce qui questionne l'équité du traitement des différents acteurs économiques.

TRANSPORT ET LOGISTIQUE



**INTERLOCUTEUR : RODRIGUEZ
Thomas**

FONCTION : Gérant

DATE D'IMPLANTATION : 2017

**NOMBRE D'EMPLOIS DANS
L'ENTREPRISE : 8 salariés**

**SURFACE EXPLOITÉE : 1850 m² de
bâtiment et 1600 m² de parvis partagé**

STATUT : Locataire

COÛT DU LOYER : 10 000 €

LA DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

Mer My Transport est une entreprise de transport et de stockage installée à Bègles depuis fin 2017. Elle emploie aujourd’hui huit personnes et occupe un local de 1580 m² en location. L’activité principale est le transport dédié et personnalisé, avec enlèvement en point A et livraison en point B. Elle comprend également une part importante

de livraisons du dernier kilomètre. La clientèle est variée, elle compte notamment des acteurs du secteur médical et pharmaceutique, des artisans, des fleuristes et des industriels. Une activité complémentaire de stockage est assurée, principalement pour de petits colis.

L'HISTOIRE ET LA VIE DE L'ACTIVITÉ

Avant son implantation à Bègles, Mer My Transport était basée à Floirac dans des locaux devenus trop petits et inadaptés à l'évolution de l'activité. Le déménagement s'est fait pour gagner en surface et améliorer la logistique.

L'entreprise se situe sur un site partagé avec d'autres sociétés mais le bâtiment est d'usage individuel. Elle entretient certaines relations avec ces entreprises en stockant parfois du matériel et en bénéficiant de l'entretien des véhicules ou de la fourniture de matériel.

LES BESOINS LIÉS À L'ACTIVITÉ

LES BESOINS SATISFAITS

- Une localisation stratégique proche de Bordeaux, essentielle pour des interventions fréquentes en centre-ville.
- Une organisation des locaux qui répond aux besoins actuels avec un quai de chargement, un espace de stockage, des bureaux et des espaces communs.
- Un fonctionnement autonome et souple éventuellement dans une zone partagée.

LES BESOINS NON REMPLIS

- Une vétusté importante des locaux.
- Un manque d'espace de manœuvre et des difficultés d'accès dans la rue.
- Une insécurité croissante avec plusieurs tentatives de vol récentes.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Le gérant explique que l'entreprise fonctionne actuellement au jour le jour, dans un contexte d'incertitude lié aux projets de transformation de la zone.

Si un départ devenait nécessaire, il insiste sur des conditions indispensables : rester proche de Bordeaux, conserver une bonne accessibilité et préserver la stabilité de l'équipe. Il rappelle qu'il est difficile de retrouver un local offrant des caractéristiques similaires en termes de localisation, de prix et de configuration.

La surface actuelle est suffisante, et une organisation optimisée permettrait probablement même de fonctionner sur

un espace plus réduit, autour de 1000 m², avec possibilité d'extension si l'activité grandit. Le gérant se dit également ouvert à une mutualisation avec d'autres activités similaires en conservant l'exclusivité de certaines surfaces.

«On pourrait même partager un entrepôt de 2000 m². On est ouverts, on sait s'adapter.»

Enfin, il plaide pour une mixité maîtrisée dans les futurs aménagements : une cohabitation avec des logements est envisageable si elle reste équilibrée, et doit s'accompagner d'espaces verts, de commerces et de conditions favorables au maintien des entreprises sur le territoire.

ARTISANAT



INTERLOCUTEURS : HOSTIN Benoit et DE OLIVEIRA GUERRA Manuel

FONCTION : Gérants

DATE D'IMPLANTATION : 2016

NOMBRE D'EMPLOIS SUR SITE : 80 salariés sur les 3 entreprises

SURFACE EXPLOITÉE : 1100 m² répartis en 3 bâtiments sur 3200 m² de terrain

STATUT : Propriétaire

LA DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

Le groupe FGE regroupe sur cet emplacement trois entreprises spécialisées dans la plomberie, la ventilation, la climatisation et le chauffage. Aucune production n'est réalisée sur place, l'activité étant principalement centrée sur le stockage, la préparation des chantiers et l'ingénierie des projets.

L'HISTOIRE ET LA VIE DE L'ACTIVITÉ

L'entreprise est implantée sur son site actuel depuis 2016, après avoir été située à Pessac. Le tout premier emplacement de l'entreprise était rue Yvonne et Robert Noutary à quelques centaines de mètres de l'emplacement actuel.

L'entreprise emploie 80 personnes réparties sur trois structures. La surface exploitée comprend des bureaux, des entrepôts, des espaces de stockage notamment pour les douze conteneurs et des espaces de stationnement. L'entreprise est propriétaire de ses locaux et occupe l'ensemble des bâtiments.

LES BESOINS LIÉS À L'ACTIVITÉ

LES BESOINS SATISFAITS

- Des locaux permettant d'accueillir des bureaux et des espaces de stockage.
- Un accès nécessaire aux semi-remorques en raison de deux livraisons par jour.
- Une proximité avec les fournisseurs de l'activité et une facilité d'accès aux sites de chantier (Bègles, Bordeaux Métropole, facultés, rive droite).

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

L'implantation actuelle convient parfaitement aux besoins du groupe FGE, et aucun projet de déménagement n'est envisagé. Un changement du système de chauffage et l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits sont envisagés cependant, ces améliorations sont actuellement freinées par l'incertitude concernant l'avenir du bâtiment.

Concernant le projet de renouvellement du quartier, si l'entreprise est plutôt réticente à l'idée de partager des locaux avec d'autres en raison de la difficulté à gérer une copropriété, elle se montre ouverte aux évolutions urbaines et au rapprochement avec la ville, à condition que l'accessibilité aux camions et aux potentiels futurs riverains soit préservée. Les dirigeants sont volontaires pour s'adapter

«Au départ, nous nous sommes installés ici par hasard et maintenant nous sommes attachés à l'emplacement qui est idéal et à la ville de Bègles.»

L'emplacement actuel convient bien aux besoins de l'activité, notamment en raison de la facilité d'accès aux axes routiers. L'activité nécessite des livraisons quotidiennes par semi-remorque, avec un trafic principal de véhicules en début de journée.

L'activité ne pose pas de problème de nuisances sonores, ce qui est un atout pour la cohabitation avec les habitations voisines.

«Deux de nos fournisseurs sont situés sur la zone et un à Bègles.»

LES BESOINS NON REMPLIS

- Une desserte en transport en commun plus efficace.
- Des espaces de restauration rapide pour les salariés.

en participant à l'amélioration de l'environnement immédiat et en collaborant avec les autres acteurs locaux pour une meilleure intégration de l'activité au sein du territoire. Il envisagent notamment la réalisation d'une fresque sur les 12 conteneurs installés sur leur parcelle et sont ouverts à la possibilité d'améliorer la qualité de leur devanture et des espaces de stationnement.

Ils souhaitent avant tout préserver leur implantation actuelle, essentielle à leur croissance et au maintien de leur écosystème de travail.

«Nous sommes favorables à une réflexion commune dans laquelle tout le monde grandit.»

TISSU MIXTE



LA DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

L'analyse des besoins des activités de l'économie sociale et solidaire (ESS) présentes sur le territoire s'appuie sur une série d'entretiens menés en mai 2024 auprès des acteurs concernés par l'EPABE.

Les activités relevant de l'ESS sont fortement représentées au sein du périmètre de la ZAC Bègles Garonne. Elles sont très hétérogènes dans leurs champs d'action allant de structures d'insertion, à d'autres plus orientées sur le lien social, la culture et arts, l'enfance ou encore le réemploi.

Elles ont cependant toutes en commun la création d'activités en faveur d'une économie plus écolo-gique et solidaire. Elles partagent pour certaines des difficultés pour intégrer le marché classique de l'immobilier.

LES BESOINS LIÉS À L'ACTIVITÉ

LES BESOINS SATISFAITS

- Des espaces de qualité :

Ces activités ont des besoins récurrents comme la nécessité d'une «base arrière» confortable (confort thermique...) avec un bureau, une salle de convivialité, du stockage et souvent du stationnement. Selon leurs champs, elles ont souvent également besoin d'ateliers leur permettant de fabriquer et reconditionner. Ceux-ci doivent être accessibles pour la logistique (rez-de chaussée, hauteur sous plafond, accessibilité PMR...).

- Des niveaux de loyers faibles :

Si certaines activités ont des loyers presque à prix de marché d'autres sont au contraire très loin d'un montant en rapport avec la surface occupée. Plusieurs conventions d'occupation précaire sont en cours permettant des loyers dégrévés.

LES BESOINS NON REMPLIS

- Des espaces supplémentaires :

De nombreux acteurs remontent un besoin en espaces supplémentaires afin de développer leur activité dans le temps et de se projeter dans le secteur.

- Faire réseau ensemble :

Si de nombreuses activités de l'ESS sont représentées sur un même secteur géographique, elles ne travaillent pas encore toutes en réseau. Elles seraient en demande de développer ces liens.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Plusieurs structures se projettent **à moyen terme dans un développement de leurs activités**. Ces développements sont assujettis à la possibilité d'accéder à plus d'espaces répondant à leurs contraintes logistiques propres.

Si la plupart des structures ne sont pas fermées à l'idée d'être installées dans **des locaux mutualisés**, elles demandent à ce que cela soit proposer en respectant des conditions : contractualisation

claire, espaces suffisants pour chacun, prise en compte des enjeux de gestion...

Enfin, certains structures suggèrent **le développement de produits immobiliers innovants en lien avec leur champ d'activité** comme par exemple des salles de répétition pour musiciens couplées avec un espace logement.

Une zone d'activités appréciée, à réinventer avec ses usagers

Un territoire fonctionnel, bien situé et économiquement actif

La zone d'activités Bègles Garonne bénéficie d'une localisation stratégique qui s'accompagne d'une très bonne accessibilité depuis les grands axes et d'une facilité de circulation grâce à un dimensionnement des voies adapté au flux poids lourds. Cette accessibilité en fait un espace logistique et productif recherché, tant pour les entreprises que pour leurs clients et partenaires.

La zone accueille un tissu d'entreprises variées artisanat, logistique, stockage, services dont certaines partagent des marchés communs ou entretiennent des liens de coopération. Ces

synergies locales renforcent la vitalité économique du secteur. Par ailleurs, la cohabitation actuelle de certaines activités avec les logements situés à proximité ne semble pas générer de conflits majeurs : pour plusieurs entreprises, cette proximité résidentielle actuelle ou future ne constitue pas un frein à leur fonctionnement. Cependant, pour d'autres entreprises et notamment celles à l'écart des habitations à ce jour, la mixité artisanat/habitat leur semble impossible et trop sujette aux conflits d'usages qui impacteraient la viabilité de leur activité.

Une diversité d'acteurs aux fonctionnements différenciés

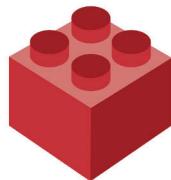
La zone regroupe à la fois des propriétaires et des locataires, avec des structures aux tailles et modes de gestion variés. Les petites entreprises artisanales, souvent locataires, disposent de marges de manœuvre réduites et sont plus sensibles aux changements d'organisation spatiale ou économique. Il est donc crucial de tenir compte de ces spécificités dans toute projection de transformation.

Chaque activité a ses propres contraintes : gestion des flux, horaires, encombrement, stockage... Ce morcellement du fonctionnement nécessite une approche sur-mesure, évitant les solutions uniformes peu adaptées aux réalités du terrain.

Une volonté partagée d'évolution, à construire collectivement

Les échanges menés avec les entreprises révèlent une envie d'amélioration du cadre de travail et des espaces partagés, mais aussi une exigence : celle d'un projet construit avec les acteurs en place. La transformation de la zone doit s'appuyer sur les entreprises volontaires, qui sont prêtes à participer activement à la co-construction d'un avenir viable économiquement et durable socialement.

POUR FAIRE PROJET DEMAIN



- Offrir les conditions d'une mutualisation des espaces (zones de livraison, stationnement, stockage...) et des moyens (outils).
- Faire de la mixité horizontale (des activités variées coexistant sur un même niveau) une norme et de la mixité verticale (superposition d'usages, par exemple activités en rez-de-chaussée et bureaux ou logements à l'étage) un plus.
- Prendre en compte le fonctionnement et les capacités des petites structures notamment artisanales et/ou locataires





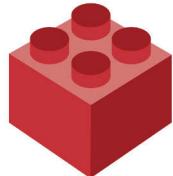
PARTIE 2

Retours d'expériences

Des modèles de villes fabricantes

L'hôtel industriel historique	p.46
Le quartier mixte à partir du déjà-là	p.48
La manufacture partagée XXL	p.52
La zone industrielle du futur	p.56
Le rez-de-chaussée artisanal	p.60
L'hôtel d'activités en quartier neuf	p.62
L'immeuble mixte pour se loger et produire	p.66

S'inspirer ailleurs pour faire projet demain



CRITÈRES DE SÉLECTION DES EXEMPLES

Le benchmark réalisé n'est pas exhaustif.

Les exemples ci-après illustrent des situations urbaines, programmatiques, architecturales et technique de ville fabricante instructives.

Ils ont été sélectionnés en croisant différents paramètres :

- La recherche d'une diversité dans les initiatives de ville fabricante présentées et les acteurs impliqués ;
- Les liens possibles de projet avec le secteur Bègles Garonne en raison de similitudes dans les thématiques d'occupation, leurs intégrations urbaines, leurs gestions des contraintes opérationnelles.

Il en ressort un panel représentatif des possibles en matière de mixité des fonctions. Celui-ci cherche à interroger la densification sous toutes ses formes dans une logique multiscalaire de l'immeuble au quartier.

Chaque exemple retenu fait l'objet d'une fiche-type présentée ci-contre, classé dans un ordre chronologique.

NOM DU PROJET

Description de l'objet de ville fabricante

CONTEXTE DE PROJET

FICHE D'IDENTITÉ

LIEU
DATE
SURFACE
CONTACT PROJET

SYSTÈME D'ACTEURS ET MONTAGE DE PROJET

Acteur role

- actions engagées
 - coût supporté

DÉFIS RENCONTRÉS DANS LE PROCESSUS DE CONCEPTION

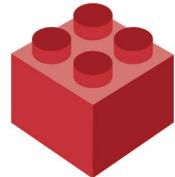
ET À L'USAGE ?

avantages

opportunités

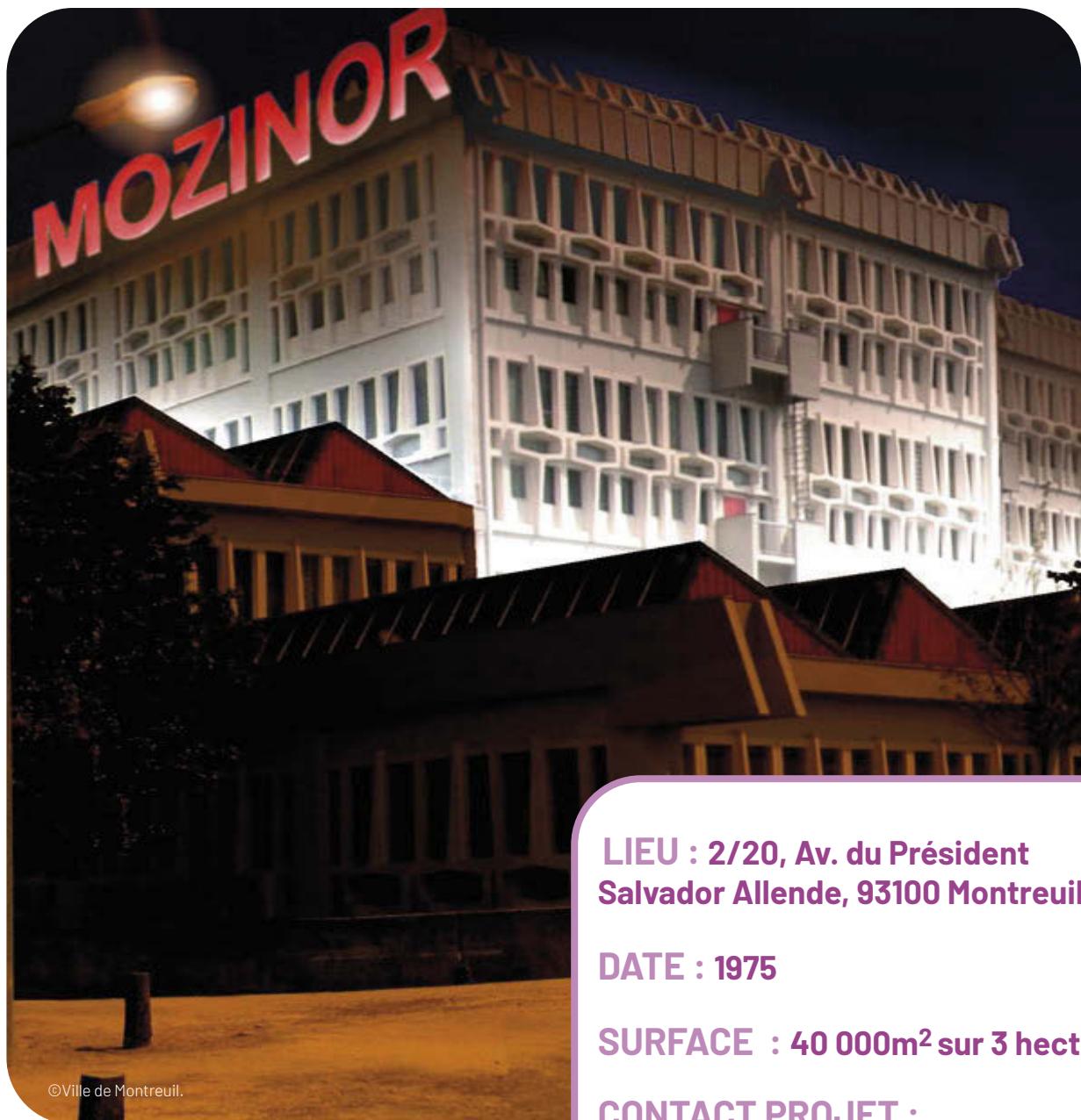
inconvénients

POUR FAIRE PROJET DEMAIN



MOZINOR

L'hôtel industriel historique



©Ville de Montreuil.

**LIEU : 2/20, Av. du Président
Salvador Allende, 93100 Montreuil**

DATE : 1975

SURFACE : 40 000m² sur 3 hectares

CONTACT PROJET :

**Acteur du projet :
Isabelle Deluc-Charles
directrice générale**

isabelle.deluc-charles@semimo.fr

CONTEXTE DE PROJET

La ville de Montreuil a créé en 1963 la SEMIMO (devenue la SEM Résilience et Innovation), afin d'accompagner le développement de secteurs de projets stratégiques sur son territoire. Cet acteur a participé dans les années 1970/1980 aux politiques opérationnelles communales de maintien des activités à contre-courant des politiques étatiques de décentralisation dans les périphéries d'Île-de-France. Ces projets de pôles d'activités ou CAP - centre d'activités de pointe - ont donné lieu à la reconversion de grandes friches comme celle de Pernault (ZAC Beaumarchais), anticipant déjà par exemple, l'idée de foisonnement des parkings.

L'hôtel industriel Mozinor s'inscrit dans cette dynamique communale de ville fabricante en proposant déjà il y a 45 ans un modèle de zone industrielle en étages. Réparti sur cinq niveaux avec une double rampe poids-lourds qui les desservent, il est aujourd'hui en copropriété entre entreprises et ville de Montreuil,

propriétaire à 60%. Elle accueille 550 personnes (conçu pour 2000 personnes) travaillant pour **des activités industrielles à forte valeur ajoutée** : imprimerie, sculptures monumentales, meubles de luxe...

Mozinor se trouve historiquement contre une bretelle autoroutière, pensé en lien direct avec les grands réseaux de transports routiers. Cette bretelle mute actuellement afin d'accueillir le tramway sans difficulté d'exploitation pour les entreprises installées.

Niveaux de loyers

90€/m² + charges par mois
achat de locaux possible par les entreprises

ET À L'USAGE ? RETOUR D'EXPÉRIENCE

Avantages

L'hôtel répond aux contraintes d'un produit immobilier à destination d'activités productives : simplicité de gestion des flux logistiques et du stationnement, surfaces de 500 à 1500 m² fusionnables, hauteur sous plafond de 6 mètres et descentes de charge dimensionnées. Les aménités plébiscitées par les occupants sont notamment la possibilité de décharger en porte à porte, la distance avec le reste du quartier permettant de faire du bruit sans produire de nuisances et l'existence de terrasses plantées favorisant le bien-vivre sur le site.

Inconvénients

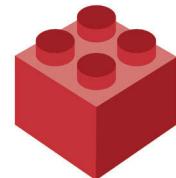
Le modèle économique de l'opération lors de sa sortie n'était pas rentable, c'est le portage d'une partie du programme par la ville de Montreuil qui a permis sa pérennité. Malgré des conditions techniques favorables, il reste difficile d'attirer des activités productives en particulier des TPE-PME, celles-ci ayant leurs propres logiques d'implantation. Beaucoup de demandes sont déposées par des entreprises logistiques qui ne répondent pas toujours à l'ambition artisanale et industrielle du site.

La nature industrielle des activités accueillies nécessite une médiation particulière avec le voisinage sur certaines thématiques. Par exemple, l'une des activités accueillies est classée ICPE et produit des odeurs à certains moments de l'année nécessitant de mener des campagnes d'information et de concertation avec les habitants.

Opportunités

Le secteur de l'économie sociale et solidaire est en demande de cette typologie de site, et pourrait s'y intégrer dans la mesure où les activités menées sont liées à la production.

POUR FAIRE PROJET DEMAIN



- S'appuyer sur un portage et un abondement financier de la part d'un opérateur public afin de viabiliser le modèle.
- Limiter au maximum les ruptures de charges : que se passe-t-il à l'entrée de l'immeuble, à la sortie du monte-charge, etc ?
- Définir la nature des activités visées et intégrer leurs contraintes propres afin de ne pas s'enfermer dans une composition urbaine ne fonctionnant pas à l'usage.

L'Île de Nantes

Le quartier mixte à partir du déjà-là



©Pixabay

LIEU : Ile de Nantes, 44200 Nantes

DATE : 2003

SURFACE : 337 hectares

CONTACT PROJET :

David Poliniere
responsable pôle développement urbain

david.poliniere@samoanantes.fr

CONTEXTE DE PROJET

L'Île de Nantes est historiquement un territoire dédié à l'industrie en grande proximité du centre-ville qui accueillait les chantiers navaux et leurs 5000 salariés quotidiennement jusque dans les années 1970. Elle connaît un déclin définitif en 1987 avec la fermeture du dernier chantier et le départ progressif de l'écosystème économique associé.

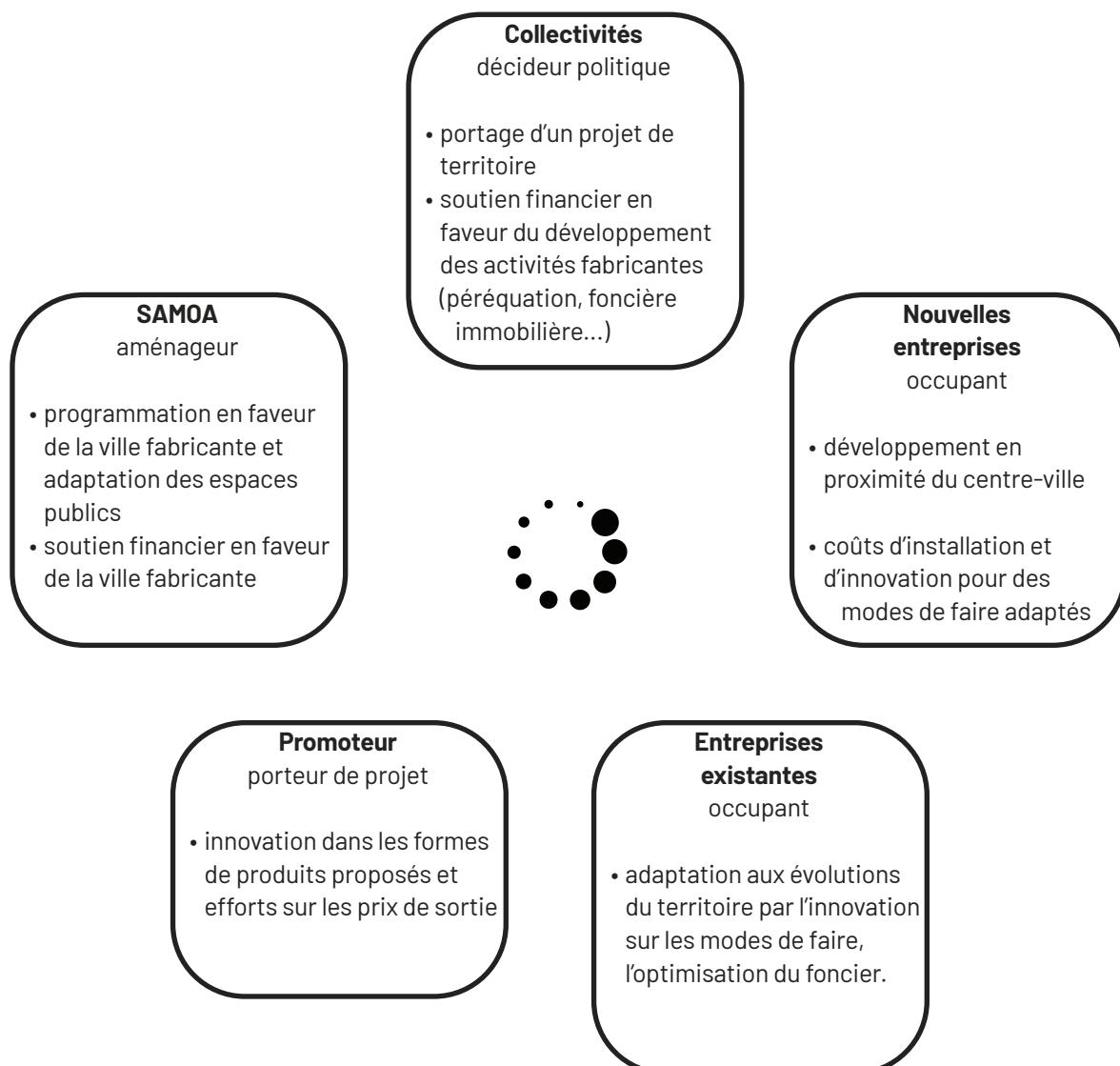
Le début de son réaménagement commence en 2003 avec la création de la SAMOA, outil opérationnel dédié à la réqualification de ces fonciers. Depuis le début, le projet de quartier porté vise à maintenir des activités industrielles et artisanales en plus de ses objectifs de mixité par la construction de logements et l'accueil d'activités culturelles. L'ambition du «faire avec» se retrouve dans les différentes composantes du projet :

- Un maintien d'entreprises historiques comme ALSTOM jusqu'en 2021 avec conception des voiries pour permettre la giration des camions ;

- La mise en oeuvre d'espaces publics composant avec les contraintes techniques comme le parc des chantiers conçu comme très minéral afin de ne pas avoir besoin de dépolluer le sous-sol.

Si à l'échelle du quartier, les fonctions sont donc extrêmement diverses, il reste des emprises plus sectorisées et spécialisées en matière d'activités économiques comme le secteur de la plaque ALSTOM.

SYSTÈME D'ACTEURS ET MONTAGE DE L'OPÉRATION



DES DÉFIS RENCONTRÉS DANS LE PROCESSUS DE CONCEPTION

Du quartier industriel au quartier mixte : un travail de dentelle

La programmation est conçue en fonction des contraintes rencontrées. **L'objectif est de maintenir le déjà-là en faisant avec les éventuelles nuisances pré-existantes sans pour autant en amener de nouvelles qui ne seraient pas compatibles avec un quartier de centre-ville.** Les futurs occupants s'attendent à acheter dans ce tissu mixte mais cela n'empêche pas complètement tous les conflits d'usages. L'enjeu du niveau des flux est structurant afin de garantir le fonctionnement des activités mais aussi le bien-vivre des autres usagers. La présence de poids lourds peut par exemple être compatible avec la vie urbaine selon la fréquence/jour.

L'île de Nantes présente par son histoire **trois scénarios** :

- Le «**déjà-là**» : les activités sont implantées, il faut donc faire avec dans la construction du projet.
- L'**«arrivée conjointe»** : les activités arrivent en même temps que d'autres fonctions et c'est la transparence lors de la commercialisation sur le contexte urbain qui permet une cohabitation éclairée et apaisée.
- Le «**a posteriori**» : l'arrivée d'activités après la conception et la construction des ensembles immobiliers et des espaces publics qui peut être complexe car elle n'a pas été anticipée et produit des difficultés de fonctionnement : exemple de l'arrivée d'une activité logistique qui produit du va et vient et du stationnement sauvage.

Mixité à l'immeuble ; la volonté d'accueillir de nouvelles activités productives

Une des ambitions du projet est d'éviter l'éviction des activités économiques et de les faire revenir dans la mesure du possible notamment par le biais de petites activités productives dans des logiques d'ateliers inscrits en rez-de-chaussée dans des cellules de 100 à 500 m².

L'opération ANNA, livrée en juin 2023, propose 3 290 m² de bureaux et 1 000 m² de locaux d'activités répartis en un local commercial et six ateliers artisanaux.

Initialement conçue afin d'accueillir une entreprise nantaise de faire-parts de mariage, le preneur a finalement renoncé à installer sa partie production dans les ateliers, car il n'était pas possible d'imaginer l'agrandissement du

bâtiment dans le cadre d'une augmentation de la production. Il a néanmoins inscrit ses bureaux dans l'opération tandis que son site de production est à une trentaine de kilomètres de Nantes. C'est des activités de type *makers* autour du bois qui ont trouvé leur place dans les ateliers disponibles. Cette opération de rez-de-chaussée à destination d'activités productives a nécessité **une décote du foncier par l'aménageur afin que le promoteur puisse proposer des prix de vente à 1500 €/m² et de loyer à 120 €/m²/mois maximum.** Cette perte en charge foncière était un choix de l'aménageur afin de pouvoir proposer cette fonction **mais engage la collectivité à s'engager dans un soutien actif.**

Entre centre-ville et zone industrielle : un compromis possible à l'aune d'évolutions des pratiques

L'île de Nantes est aujourd'hui **un tissu très urbain fonctionnant de plus en plus comme une extension du centre-ville.** Les perspectives du quartier à dix ans engage les activités productives en présence **à faire évoluer leurs pratiques notamment en matière d'occupation de l'espace public** (plus de stockage de camions le long de boulevards structurants), de modes de déplacements (expérimentation véhicules intermédiaires au départ du MIN, «les boîtes à vélo»). **Les activités lourdes d'industrie ou de logistique ne pouvant pas s'inscrire à long terme dans ces évolutions trouveront plutôt leur place dans des zones en périphérie.**

ET À L'USAGE ? RETOUR D'EXPÉRIENCE

Avantages

La mixité proposée à l'échelle du quartier mais aussi de l'îlot permet de **maintenir des espaces productifs en ville dense et de valoriser l'histoire du site**. Toutes les activités ne peuvent pas s'installer mais la grande majorité des activités peuvent être maintenues lorsqu'elles sont existantes.



©Pixabay

Inconvénients

Le modèle des opérations d'activités productives présente deux difficultés de montage :

Difficultés techniques : les opérations immobilières de l'île de Nantes sont de moyenne envergure entre 3 000 et 10 000 m² sur 5 à 6 niveaux. **Ce qui laisse entre 1000 et 1500 m² au sol auxquels se soustrait les locaux techniques (ordures, vélos) ce qui laisse peu de place pour des rez-de-chaussée bien dimensionnés.** À cela s'ajoute la conception de la desserte de ces locaux qui doit **permettre une accessibilité de camions et poids lourds et un stationnement efficient**.

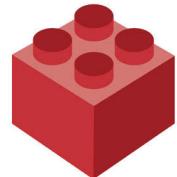
Difficulté économique : Les activités productives ne sont majoritairement pas en mesure de payer des loyers trop importants (80 à 120€/m²/mois) ou d'acheter au delà de 1 200€/m². Il ne s'agit pas d'un prix de marché et leur réalisation nécessite **la mise en place de péréquations avec d'autres produits comme le bureau. Cette mécanique financière se complexifie dans un contexte économique immobilier dégradé**.

Opportunités

Afin de palier à l'essouflement du modèle de péréquation et afin de continuer à produire des locaux à destination d'activités productives ; Nantes Métropole, la Banque des Territoires, la SEM Loire Océan Développement, la coopérative lieux communs et les écossolies ont créé **une foncière immobilière en 2025**. Ce nouvel acteur permettra de **porter le foncier sur le long terme et de proposer des prix abordables au bénéfice d'activités économiques sociales et solidaires**.

L'une des orientations de la ville fabricante est également **la prise en compte des enjeux de gestion des services techniques**. Par exemple un parc de 10 ha nécessite un bâtiment de 5 000 m² pour les services gestionnaires. Penser la mixité et l'intégration des activités productives permet aussi de ramener au plus près les bases logistiques de gestion des espaces verts, de voiries etc.

POUR FAIRE PROJET DEMAIN



- Faire avec l'existant pour conserver la mixité déjà-là et poursuivre la reconversion des friches en maintenant des composantes productives.
- Trouver du soutien de la part de la collectivité - diminution charge foncière, foncière immobilière - afin de proposer des prix de sortie abordables.
- Prendre en compte les flux logistiques afin de permettre le fonctionnement des activités productives au quotidien tout en encourageant le développement de modes de transports plus durables.

ICI MARSEILLE

La manufacture partagée XXL



LIEU : 77 Rue de Lyon, 13015 Marseille

DATE : 2018

SURFACE : 3 000 m²

CONTACT PROJET :

**Grégory Durrand
responsable de site**

gregory@makeici.org

CONTEXTE DE PROJET

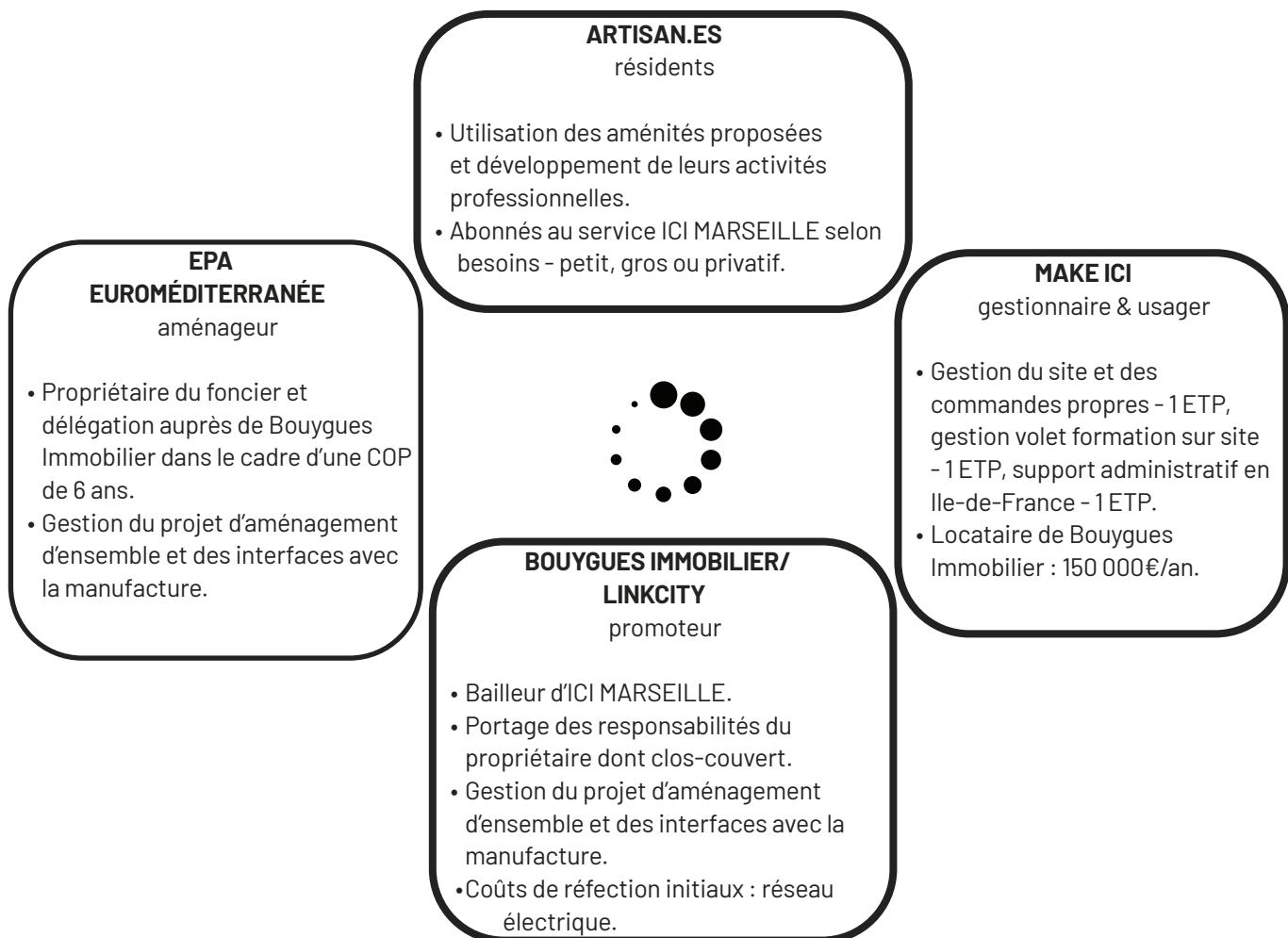
Le projet de **la manufacture partagée ICI MARSEILLE** s'inscrit dans le quartier des **Fabriques** au sein du périmètre de projet Euromed 2 de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée. Ce quartier se développe dans le cadre d'un partenariat public-privé avec le promoteur Bouygues Immobilier sur d'anciens sites d'activités de 14 hectares. **La notion de ville fabricante s'y illustre notamment par l'implantation précoce d'ICI MARSEILLE et sa communauté de makers initialement pensée dans un cadre transitoire pour une durée de trois ans.** Finalement pérennisée, la manufacture est intégrée au plan-guide définitif du quartier devant se transformer pour concilier ses activités avec l'avancée des programmes immobiliers riverains et l'évolution des conditions d'accessibilité.

ICI MARSEILLE est portée par MAKE ICI, une entreprise sociale et solidaire qui a pour objectif de développer des manufactures de proximité permettant à chacun de produire et créer localement. La première manufacture

«Les manufactures ressemblent à leurs résidents.»

ouvre à Montreuil en 2012 avant d'essaimer dans d'autres territoires comme à Marseille en 2018. **ICI MARSEILLE se distingue en étant la plus «industrielle» des manufactures, accueillant près de 90 artisan.es dont la moitié inscrivant leurs activités autour du bois.** La manufacture accueille également des ferroniers, des artisans du textile et du cuir, ou encore des artistes. **Elle fonctionne par le biais d'un système d'abonnements ; «petit, gros voire privatif» selon les besoins des résidents.** Ces abonnements donnent droit à un accès au parc de machines comprenant également un camion sur réservation, aux fluides (eau et électricité), et garantissant la sécurité du site et un accès 24h/24h. **L'aménagement intérieur de la halle s'organise en conteneurs partagés accueillant chacun plusieurs professionnels. La mutualisation a lieu en matière d'outils mais aussi de lieux de travail et de stockage.**

SYSTÈME D'ACTEURS ET MONTAGE DE L'OPÉRATION



DES DÉFIS RENCONTRÉS DANS LE PROCESSUS DE CONCEPTION

La complexe gestion d'un site partagé conçu pour une durée transitoire

La gestion du site au départ transitoire a été émaillée par des difficultés techniques liées à l'entretien du bâtiment. **Le montage de son occupation brouille la chaîne de responsabilité entre le propriétaire, le bailleur et l'occupant gestionnaire.** Cela impacte notamment la réfection du clos-couvert, la sécurisation et l'assainissement en attendant la finalisation du projet pérenne. La halle a cependant permis de répondre dès le début aux besoins

des artisans malgré un aménagement spartiate et un déploiement de cloisonnements rapide par le biais de conteneurs. Avec l'évolution du modèle de la manufacture et la montée en puissance du nombre d'occupants dans le temps, ces sujets de gestion du patrimoine et de l'espace deviennent pérennes et impactent la bonne mutualisation des espaces au quotidien.

Une évolution du stationnement et des adaptations logistiques dans un quartier en constante mutation

L'accessibilité initiale sur ce site transitoire a été accordée pour une durée donnée et elle évolue progressivement selon l'avancée du nouveau quartier. La manufacture bénéficiait initialement d'un parking de 70 places de stationnement progressivement réduit à 30 puis à quelques places seulement dans le programme définitif. **Si le plan-guide a été modifié pour conserver l'emprise du bâtiment, la question de l'accessibilité dans un quartier en chantier, au sein de la future ZFE marseillaise avec un stationnement contraint reste un point dur de la construction du projet pérenne.**

En terme de besoins, la manufacture accueille en moyenne deux poids lourds et deux camions-grues par semaine, une dizaine de camionnettes par jour ainsi que les voitures des artisans qui fonctionnent entre l'atelier et les sites de chantier pour les rendez-vous clients. **L'enjeu du stationnement et de l'accessibilité rapide au lieu de travail reste une demande forte des artisans et représente une**

épreuve pour le gestionnaire sur sa capacité à maintenir un niveau d'aménités attractifs en la matière.

Le plan d'actions actuellement étudié par la manufacture se décline en **4 grands axes** :

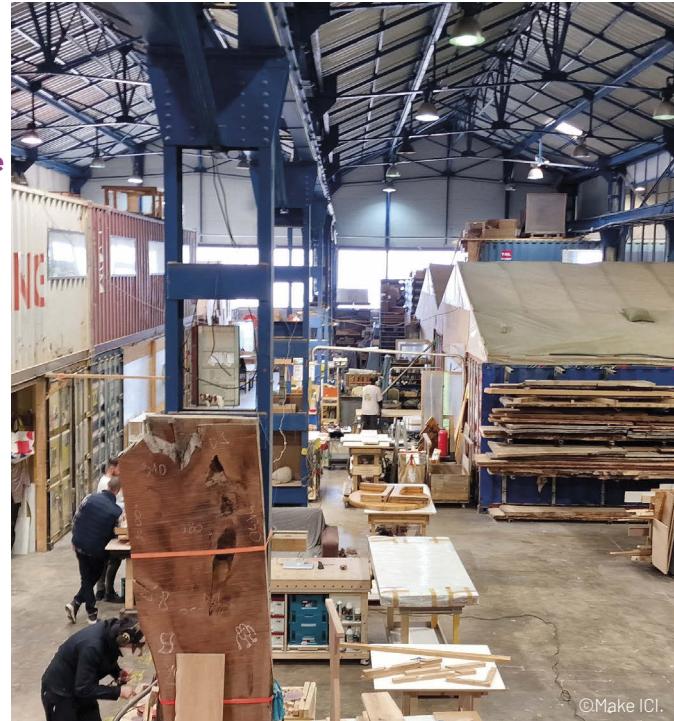
- La sensibilisation aux solutions alternatives afin d'accompagner au changement ;
- L'augmentation du covoiturage et de l'auto-partage entre résidents ;
- La mise à disposition d'un second camion partagé par la manufacture ;
- La prise de places de parkings en foisonnement dans les immeubles voisins.

Une viabilité économique fragile démontrée à moyen terme

Le modèle économique de **cet atelier partagé XXL repose sur 3 volets et a nécessité cinq années d'exercice pour trouver un équilibre** :

- la résidence d'artisans permettant de collecter les revenus liés aux abonnements ;
- la formation (3D, bois, métal) ;
- la fabrication allant de la conception au passage de commandes aux résidents par le biais d'une SAS ESUS complémentaire à la structure gestionnaire du site.

Ce modèle reste fragile, car il est complexe de sécuriser l'ensemble des sources de revenus. **La grande force de la manufacture repose sur sa flexibilité et il n'est ainsi pas demandé aux occupants de garantie concernant la viabilité de leurs activités** lors de leur adhésion ou la pérennité de leurs engagements.



©Make ICI.

ET À L'USAGE ? RETOUR D'EXPÉRIENCE

Avantages

La plus-value de la manufacture réside dans son riche parc de machines stationnaires, sa flexibilité et sa gestion intégrée. Cette offre s'adresse à des artisans ayant besoin d'un atelier avec des machines mais ne vient pas répondre aux artisans ayant uniquement besoin de stockage et d'un bureau administratif tels que les plombiers ou les maçons dont l'activité demande peu de production préliminaire en atelier.

L'implantation de la manufacture permet **une proximité géographique avec la clientèle marseillaise, le développement d'un réseau pour l'apport d'affaires** et répond aux besoins tel que celui d'un quai de déchargement ou du matériel de pointe en le mutualisant.

Inscrit dans un périmètre en chantier, **les nuisances produites par la manufacture sont limitées.** L'aspiration aujourd'hui à l'extérieur devra être repensée en intérieur afin de composer avec l'évolution du contexte urbain immédiat et modérer les nuisances sonores éventuelles.

Inconvénients

La vie quotidienne d'un tel site demande **une vigilance accrue dans un quartier en projet afin de conserver une bonne accessibilité, visibilité et sécurité.** En effet, le contexte de chantier de longue durée des espaces publics et des îlots riverains peut conduire à une dégradation de la qualité des services proposés.

De plus, un site avec **une communauté atteignant la centaine de personnes exige une animation de la vie collective qui peut s'avérer complexe** : friction sur les coûts d'abonnement réajustés en fonction du temps, dépendance au recours à la gestion du site pour des sujets auto-gérés, adéquation entre l'offre et la demande dans un contexte où certains professionnels n'ont pas les moyens économiques de se relocaliser dans un autre espace plus personnel... S'il est très enrichissant de construire le site avec ses occupants, il est sans doute important de donner un cadre fixe dès le début du projet pour éviter les déceptions et les changements d'habitudes nuisant à l'équilibre entre prise en charge collective et responsabilité individuelle.

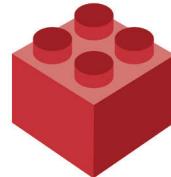
Opportunités

A terme, les fondateurs de MAKE ICI souhaitent **franchiser leurs manufactures pour simplifier les échanges avec un propriétaire/gestionnaire local.** Pour ICI MARSEILLE, cela passera peut être par un rachat du foncier porté par un groupement d'investisseurs. Ces manufactures partagées viennent questionner par leur modèle innovant la place qu'elles occupent dans le parcours entrepreneurial des artisans : **est-ce une offre pour lancer des activités ou une réelle nouvelle manière de travailler pérenne ?**

Abonnement

«Gros abonnement» : année 1 : 450€/HT/mois pour 7m²/la moitié d'un conteneur partagé et progressif jusqu'à la l'année 3 pour atteindre 600€/HT/mois.

Certains résidents choisissent même de s'orienter vers des espaces «**privatifs**» au sein de la manufacture dans le cadre du développement de leurs activités. Un abonnement s'élevant à 1300€/HT leur permet d'avoir un espace d'environ 30m².

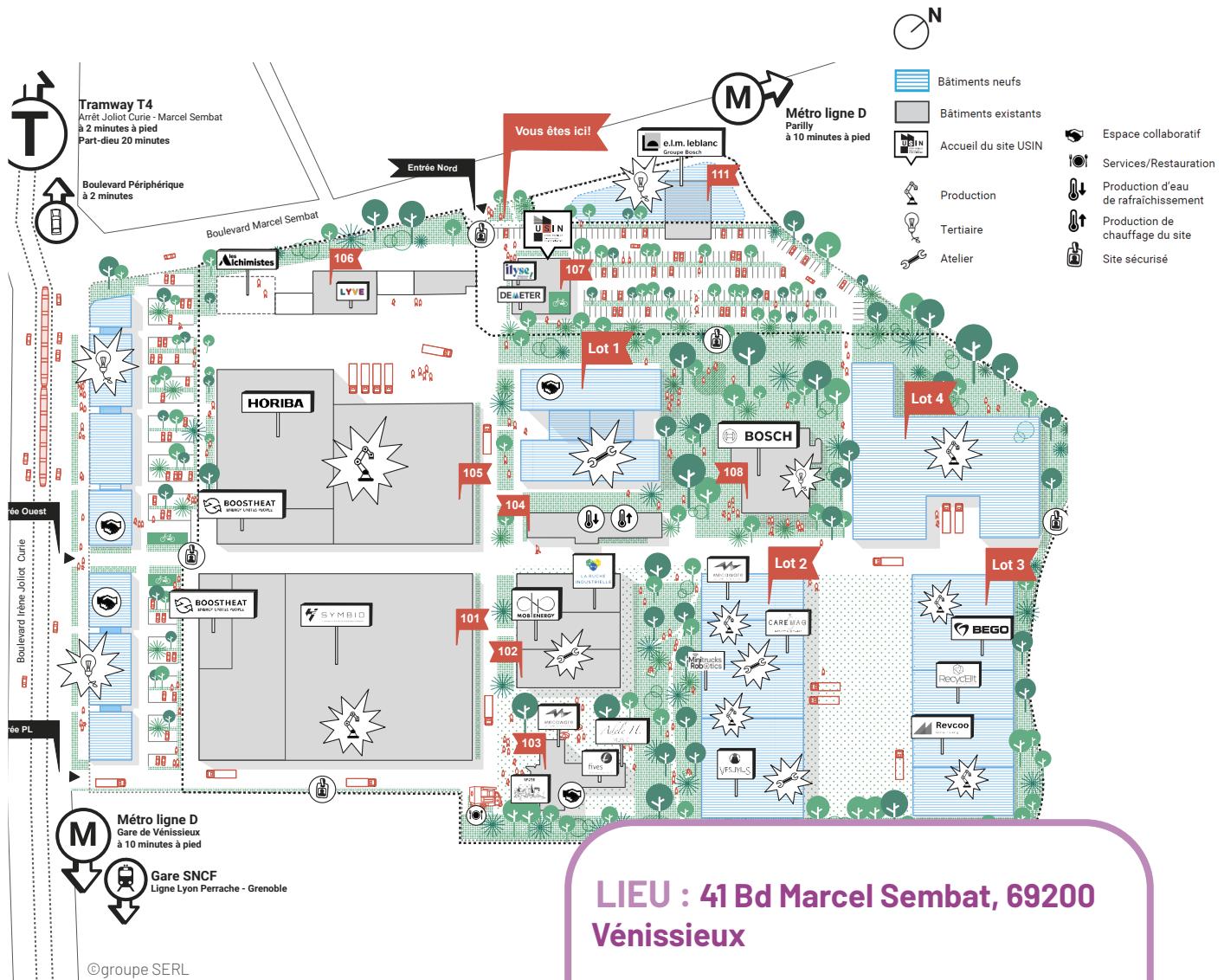


POUR FAIRE PROJET DEMAIN

- Mobiliser des moyens humains afin d'assurer la gestion de la vie collective dans le cas d'un l'atelier partagé.
- Intégrer la dépendance à l'automobile et aux flux logistiques de ces professions comme une donnée d'entrée dans leur choix d'implantation.
- Mettre en oeuvre des prix d'abonnements au m² plus élevés que le marché locatif de seconde main s'ils permettent d'avoir un bon niveau de services (machines,...) et une gestion simplifiée pour le résident.

USIN Lyon Parilly

La zone industrielle du futur



LIEU : 41 Bd Marcel Sembat, 69200 Vénissieux

DATE : 2019

SURFACE : 10,5 hectares

CONTACT PROJET :

**Élise Varenne
Cheffe de projets aménagement**

e.varenne@groupe-serl.fr

CONTEXTE DE PROJET

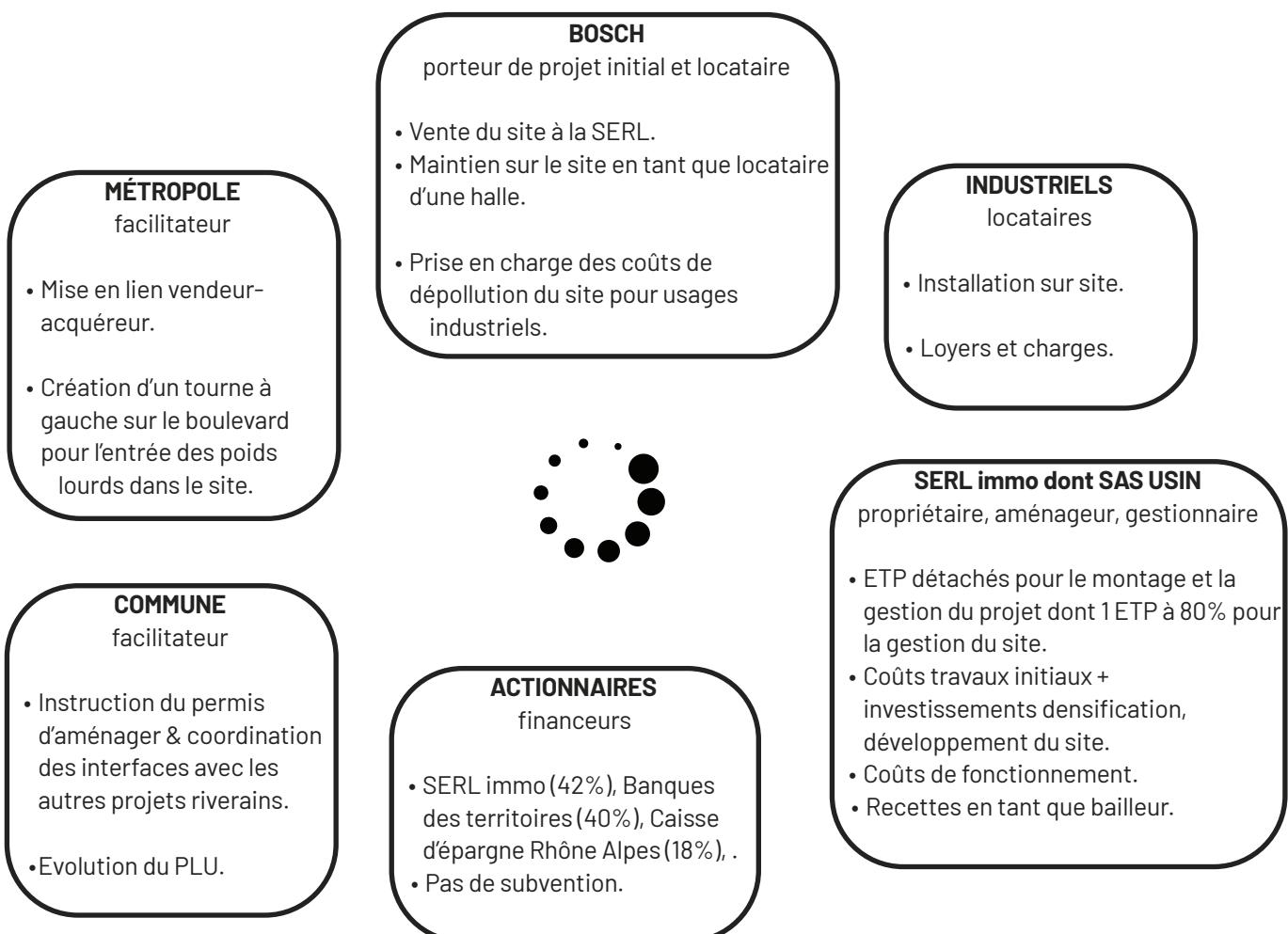
Le site du projet USIN se trouve après le périphérique en sortie de Lyon 8e. **En dehors de la ville il y a encore dix ans, il est aujourd'hui au cœur de projets urbains mixtes en cours de développement connectés au tramway et au métro.** Historiquement propriété de l'entreprise Bosch, il est inséré dans un tissu qui reste industriel sur sa frange sud (Bosch Rexroth) mais dans des tissus résidentiels et tertiaires sur ses autres franges avec un lycée au nord, des résidences à l'est et une zone d'activités commerciales à l'ouest.

Bosch a souhaité dès 2018 optimiser son patrimoine existant et a scindé son site pour en mettre la moitié en vente, aujourd'hui devenue USIN. Dans son projet de vente, l'entreprise a souhaité s'engager avec un acquéreur prompte à maintenir la vocation industrielle du site. Bosch s'est alors rapproché de la métropole afin de源源术 des acquéreurs potentiels. Par ailleurs, la SERL, SEM implantée sur le territoire, avait répondu et remporté un AMI lancé par la métropole sur la vallée de la chimie pour la requalification de terrains industriels sous-utilisés et pollués. Bien que cet AMI n'ait pas donné de suite, elle était identifiée comme un acteur en capacité de se

positionner sur ce type de problématiques. **A la suite de la consultation portée par Bosch et la métropole, elle est retenue comme acquéreuse du site par le biais de sa filiale SERL immo.** Elle convint l'industriel vendeur en proposant d'**acquérir, développer et garder en gestion le site** sur le temps long.

Le projet d'aménagement est lancé dès 2019, avant même la signature de l'acte de vente, par la **mise en oeuvre d'un permis d'aménager global** permettant la mutualisation des éléments réglementaires (coefficient de pleine terre...) nécessaires à la densification du site et l'accueil d'activités industrielles locataires. En décembre 2020, la signature de la cession auprès de la SAS USIN Lyon Parilly est effective et le début de l'exploitation a lieu le 1^{er} janvier 2021. **Le projet prend place sur un site bien entretenu** avec 30 000m² de bâtis existants (dont 11 000m² exploitables immédiatement, 3 500m² demandant des travaux) et 30 000m² à créer par densification de certaines parcelles nues.

SYSTÈME D'ACTEURS ET MONTAGE DE L'OPÉRATION



DES DÉFIS RENCONTRÉS DANS LE PROCESSUS DE CONCEPTION

Le portage d'un projet industriel privé partenarial, facilité par la puissance publique

Le rapport de confiance entre Bosch et SERL immo a permis de travailler le projet en temps masqué et de s'assurer de sa viabilité. Les coûts de dépollution ont été pris en charge par Bosch afin d'assurer la poursuite des activités industrielles cela participant à l'équilibre du bilan de la SERL. De même, ce partenariat a permis la commercialisation des baux pour des bâtiments existants avant la signature de la vente. La SERL a effectué la prospection et la rédaction des baux, validés par Bosch, avec **un site qui était ainsi plein à 80% lors de vente effective**. Par ailleurs,

les collectivités locales, si elles ne sont pas financeuses, ont soutenu l'initiative en accompagnant le dépôt du permis d'aménager et la prise en compte des interfaces du territoire avec le site.

Acquérir et après ? Penser le temps long pour trouver un modèle économique efficient et proposer un niveau de service satisfaisant

Le montage du projet USIN comprend le **recrutement d'un responsable exploitation** gérant les installations communes et la vie collective du site. Ce recrutement a permis un tuilage avec les équipes de Bosch pendant six mois avant le lancement de l'exploitation effective par la SERL suite à la signature de la vente. En tant que projet porté sur le temps long, il trouve son modèle économique dans la mise en oeuvre de la location des cellules industrielles héritées ou créées mais **propose aussi des services à ses occupants** : mutualisation de l'achat des fluides par exemple l'électricité

afin de garantir une stabilité du prix, proposition de trois vélos en libre-service ou encore accès à une grande salle de réunion. Certains services n'ont cependant pas pu voir le jour comme un restaurant inter-entreprises qui aurait demandé une participation de chaque entreprise locataire. **Quelques sujets restent cependant en gestion directe des locataires comme la gestion de leurs déchets** (besoin de traçabilité, simplicité de la négociation en directe pour la levée de ordures ménagères...).

Industries et ville dense : des choix initiaux strictes afin de pérenniser l'esprit du site et les activités implantées place par salarié.

L'axe de commercialisation n'est pas restrictif sur les prospects mais **sont écartées les activités SEVESO, car n'étant pas compatibles avec une activité urbaine et trouveront plutôt leur place dans la vallée de la chimie.** Les ICPE sont quant à elles acceptées mais regardées **finement** en fonction de leur niveau (déclaratif, soumises à autorisations...).

Le site est une enceinte close mais n'est pas reclôturé par parcelle d'activités dans cette dernière afin d'optimiser son organisation et assurer un cohésion d'ensemble. Un accès poids lourds permet à l'ensemble des activités d'être desservie et les voiries sont ensuite pensées afin que les camions passent au sein des bâtiments pour éviter les lisières et limiter les nuisances. **Afin d'accueillir de nouvelles activités, des arbitrages ont été pris sur le nombre de places de stationnement en retenant le niveau bas du PLH** avec aujourd'hui 500 places encore proposées en phase transitoire et 319 places prévues à terme. Le stationnement est optimisé en attribuant un nombre de places dédiées à un bâtiment mais ne fournissant pas une

Cela reste une demande de la part de certains prospects habitués des zones industrielles périphériques généreuses en la matière. D'autres acteurs tels que les start-up s'adaptent plus facilement à la contrainte mais le besoin en stationnement reste une question complexe malgré la proximité des transports en commun surtout lors d'accueil d'évènements.

Enfin, **une des franges du site offrira à terme une mixité fonctionnelle en proposant bureaux tertiaires en lien avec l'industrie permise par l'évolution du PLU.**

ET À L'USAGE ? RETOUR D'EXPÉRIENCE

Avantages

De nombreuses entreprises sont venues s'installer dans un site auparavant sous-exploité. Le site est positionné afin de s'inscrire dans son bassin d'emplois et de vie. **La nature partenariale de sa gouvernance permet de l'intégrer pleinement au projet de territoire.** Il est par ailleurs labellisé « site industriel clé en main » permettant d'encourager l'installation de très petites, petites et moyennes entreprises.

La commercialisation fonctionne bien avec des prix de loyers calibrés en fonction des capacités de financement des activités industrielles intéressées par la proximité urbaine mais pour lesquelles l'argument financier reste structurant pour s'implanter. Cependant les industriels se projettent peu à long terme et **la pré-commercialisation des opérations neuves n'a, par exemple, pas fonctionné.** Après négociations entre les financeurs, elles ont donc été lancées en blanc et **ont rencontré un franc succès de remplissage dès leur livraison.**

Inconvénients

La présence d'habitations nécessite **une grande vigilance en matière de nuisances sonores et olfactives.** Afin de favoriser la bonne intégration du site dans son environnement un important travail de concertation continue d'être mené auprès des riverains. Les implantations des installations bruyantes sont réalisées dans les bâtiments afin de limiter les impacts et les niveaux de décibels sont réglementés jour et nuit. **Cependant, cela demande des ajustements rapides lorsque qu'un bruit s'avère trop prégnant.**

Concernant **les nuisances olfactives, les activités émétrices ne sont pas implantées sur le site.** L'accueil provisoire des Alchimistes, entreprise de l'économie sociale et solidaire et de leur activité de compostage, a confirmé qu' était difficilement acceptable en ville dense la présence de mauvaises odeurs au quotidien. Cette phase de test s'est révélée bénéfique afin de ne pas compromettre la bonne intégration du site tout en s'autorisant l'expérimentation.

Opportunités

La Banque des territoires a encouragé le projet à prétendre au **label BREEAM very good pour bureaux et BREEM shell only pour les halles d'activités.** Ces dernières sont aujourd'hui très bien isolées et permettent un confort thermique en toutes saisons. Ce niveau d'ambition va donc être maintenu dans le cadre de la poursuite des opérations de densification. Le développement au fur et à mesure du site permet la capitalisation sur l'expérience acquise par les équipes de la SERL.

Niveaux de loyers

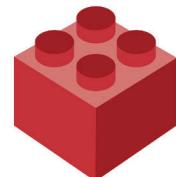
Grille de prix dans l'existant :

- la partie activité 65€HT/m²
- la partie bureau 130€HT/m²

Grille de prix dans le neuf :

- la partie activité 95€HT/m²
- la partie bureau 140€HT/m²

POUR FAIRE PROJET DEMAIN



- Densifier un site existant par le portage privé dans le cadre d'une gouvernance partenariale afin de lever les freins réglementaires et techniques éventuels tout en offrant des perspectives de loyers abordables dans le temps.
- Sélectionner soigneusement les activités accueillies dès la conception du projet et prendre en compte les logiques industrielles spécifiques.
- Intégrer la dépendance à l'automobile et aux flux logistiques de ces professions comme une donnée importante lors de la conception.

LE TOTEM

Le rez-de-chaussée artisanal



©Supermixx.

**LIEU : 70 cours Tolstoï, 69100
Villeurbanne**

DATE : 2020

SURFACE : 6 200 m² SdP

CONTACT PROJET :

architectes@supermixx.fr

CONTEXTE DE PROJET

Villeurbanne est une ville qui tient à garder des activités productives sur son territoire. **Le PLU conditionne ainsi le développement d'activités productives sur certains secteurs de projet.**

Dans ce contexte favorable à la ville fabricante, le promoteur ICADE a développé un immeuble de bureaux avec des rez-de-chaussée artisanaux. Conçu par l'agence

d'architecture Supermixx, l'immeuble le Totem propose plusieurs cellules pour de l'artisanat sous un programme de bureaux en étages complété par un parking souterrain.



ET À L'USAGE ? RETOUR D'EXPÉRIENCE

Avantages

La conception de l'immeuble permet une double orientation des activités en rez-de-chaussée : sur la rue mais aussi à l'arrière sur la cour, **avec un accès de chaque artisan direct à sa porte sectionnelle et sa place de stationnement. La terrasse partagée des bureaux au R+1 permet de travailler la transition avec la zone logistique de la cour.**

Le projet lancé en blanc proposait les locaux bruts et accueille aujourd'hui plusieurs artisans. Le format de conception des cellules n'était pas contraignant, car il ne s'agissait pas de l'accueil d'industrie ou d'activités nécessitant une hauteur sous plafond de 6 à 7m.

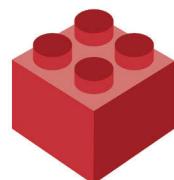
Inconvénients

Il a été **difficile de garder des espaces plantés tout en proposant une cour de livraison efficiente.** Une partie de la cour est donc bien végétalisée mais la gestion des flux de véhicules a contraint la conception des espaces paysagés.

Opportunités

La conception s'adapte à la nature des activités accueillies, ici des locaux pour des petites activités artisanales éventuellement complétées d'un showroom.

POUR FAIRE PROJET DEMAIN



- Porter attention à la gestion des flux dès la conception: au sein de l'ilot et au delà.
- Concilier les impératifs techniques afin de permettre la ville fabricante sans oublier la qualité architecture et paysagère (pleine terre etc.).
- Faciliter la mixité des fonctions en offrant à chacune des aménités propres : stationnement des utilitaires en lien avec la cellule au rez-de-chaussée/ stationnement en R-1 pour les bureaux.

Espace artisanal l'Autre Rive

L'hôtel d'activités en quartier neuf



LIEU : rue de la fête, 33100 Bordeaux

DATE : 2021

SURFACE : 1580 m² SdP

CONTACT PROJET :

José Branco
directeur grands projets Crédit Agricole

jose.branco@ca-immobilier.fr

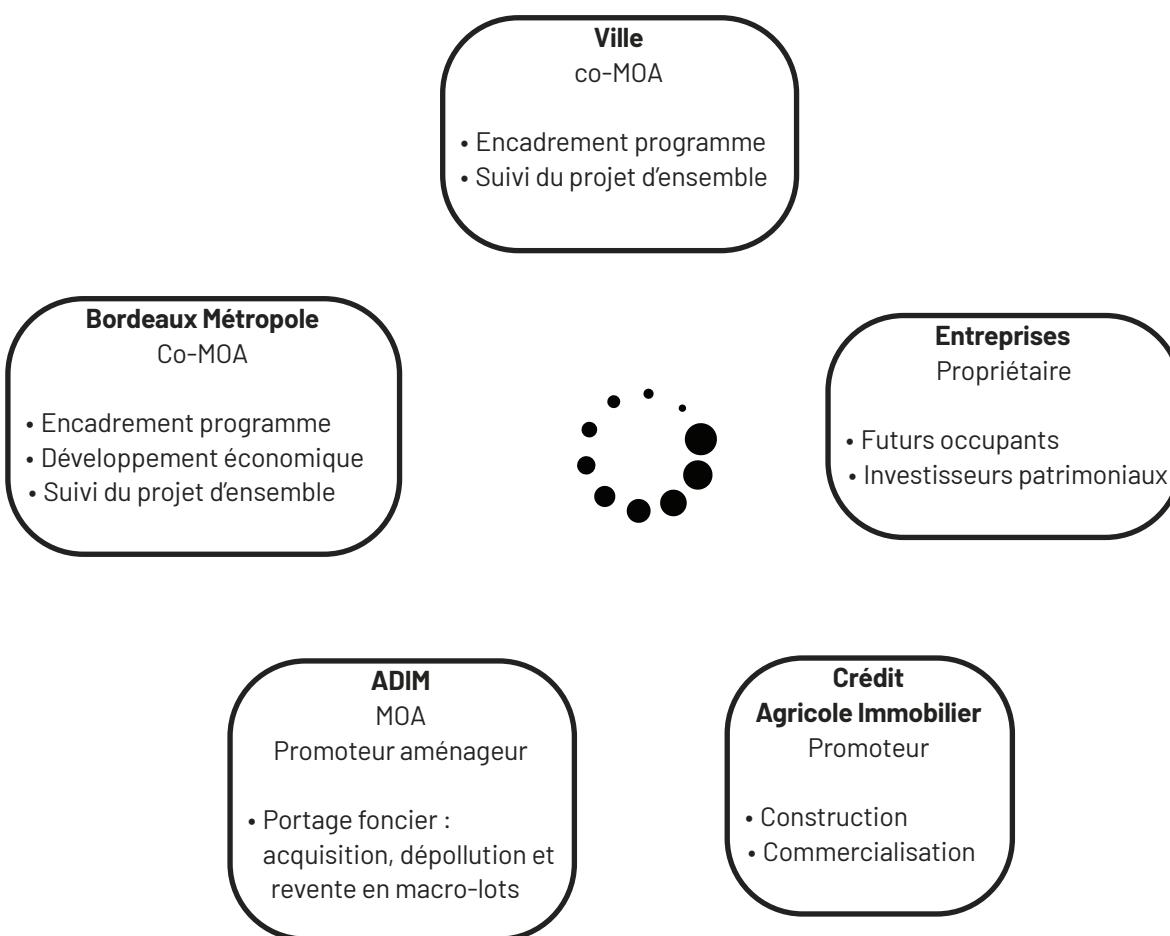
CONTEXTE DE PROJET

Le projet de l'espace artisanal l'Autre Rive aussi appelé «volumes capables artisanaux», est un programme d'activités sous la forme d'un hôtel vertical inscrit dans le cadre du **projet d'aménagement négocié Brazza sur la rive droit de la garonne à Bordeaux**. Sa concrétisation a duré huit ans entre le début de la conception et sa livraison. S'appuyant sur un permis d'aménager dont le programme inclue plusieurs îlots, il apparaît comme **un prototype d'une ville fabricante verticale**.

L'idée était de tester les **principes d'économie foncière appliquée au domaine des activités de services et de petites productions**. Le projet a été conçu en respectant plusieurs principes : espaces évolutifs et adaptables pour les entreprises avec une livraison en coque brute, **verticalisation de ces surfaces artisanales polyvalentes** et limite des nuisances en sélectionnant la nature des activités.

De plus, le projet prévoyait une commercialisation en vente directe aux entreprises plutôt qu'à des investisseurs afin de répondre aux ambitions d'accueil des artisans et PME en cœur d'agglomération.

SYSTÈME D'ACTEURS ET MONTAGE DE L'OPÉRATION



DES DÉFIS RENCONTRÉS DANS LE PROCESSUS DE CONCEPTION

Une rencontre complexe de l'offre-demande pour un produit «ovni» sur le marché

L'ambition initiale de vente à des chefs d'entreprise de la ville fabricante a été complexifiée par **la nature du produit atypique pour ce type d'activités**. En effet les artisans s'inscrivent plutôt dans des locaux horizontaux, à l'image du programme de volumes capables en rez-de-chaussée en face de l'hôtel d'activités dont la commercialisation a elle été rapide. A contrario, ce programme vertical n'a atteint **une commercialisation complète seulement trois ans après le lancement de celle-ci**.

Cela est en partie dû aux difficultés de projection des futurs acquéreurs dans une copropriété verticale mais aussi **à un cahier des charges restrictif sur les activités accueillies**. Chaque futur preneur a été validé dans le cadre d'une commission d'évaluation des demandeurs regroupant la métropole, la ville et le promoteur.

L'achat de locaux est une prise de risque à laquelle les entreprises peuvent préférer la location afin de garantir trésorerie et liquidité des actifs en cas de changement du contexte économique. Pour de potentiels acquéreurs

rattachés à l'artisanat et habitués de produits de zones d'activités ou en périphérie des centres, **ce programme a parfois été vu comme un «ovni»** rendant complexe la valorisation patrimoniale lors de la retraite ou l'extension en cas de développement de l'activité.

De plus, la conception verticale du bâtiment n'a pas toujours pris en compte les éventuelles problèmes de vie du bâtiment. Par exemple, un seul monte-chARGE a été réalisé ne permettant pas d'avoir une alternative en cas de panne.

Un modèle en péréquation pour permettre ce type de produit à destination de la ville fabricante

Afin de permettre un coût de vente au m² en rapport avec le marché pour des produits d'activités, **c'est le modèle de la péréquation qui a été retenu**. Il a associé une vente de logements libres à 5 000 €/m² avec cette opération de locaux d'activités à environ 1 000 €/m². Ce principe a permis de compenser le surcoût des locaux d'activités et de favoriser des prix de sortie favorables à la ville fabricante. Il n'aurait pas été possible de les faire sortir en dehors de cette opération d'ensemble.



ET À L'USAGE ? RETOUR D'EXPÉRIENCE

Avantages

Plusieurs artisans tournés vers l'**artisanat d'art se sont installés au sein de ce projet immobilier innovant** : joallier, studio de création graphique, garde-corps en textile...

Ces activités font appel à de la production mais **pas forcément à des flux logistiques trop importants ni à des stocks trop conséquents**. Il s'agit d'une catégorie spécifique d'activités fabricantes ayant intégré ces locaux.

«Le métier à inventer est celui de bailleur social pour les entreprises.»

Inconvénients

Dans le cadre de ce nouveau quartier dense, le stationnement sur le domaine public n'a pas été pensé en fonction de l'arrivée d'activités fabricantes. Il n'existe par exemple pas d'espace de déchargement minute ou de stationnement employés.

De plus, il s'inscrit dans un contexte territorial où les chefs d'entreprise peuvent avoir tendance à préférer des produits en périphérie de seconde main mais offrant plus d'espace et de flexibilité.

Ces constats peuvent **cristalliser les réticences des entreprises à venir s'installer au risque de se trouver en difficulté dans leurs pratiques quotidiennes**.

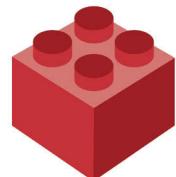
Opportunités

Démonstratrice, cette opération permet d'affiner le modèle de produits à destination des entreprises fabricantes dans le ville centre. L'équation économique est difficile mais pas impossible en utilisant des leviers tels que :

- la péréquation avec d'autres produits ;
- le portage de long terme du foncier par des acteurs spécialisés qui peuvent même aller jusqu'à être gestionnaires des occupations.



POUR FAIRE PROJET DEMAIN



- Prendre en compte les flux dans le passage au vertical y compris en matière de stationnement et de marchandises.
- Continuer de considérer ces produits comme des expérimentations «sur-mesure» afin d'en améliorer la conception et le montage financier.
- Prévoir un mode de compensation financière permettant de proposer des prix de sortie attractifs et envisager un gestionnaire/investisseur global réduisant le risque pour les entreprises par la prise de baux.

Le parc Méridia

L'immeuble mixte pour se loger et produire



LIEU : Nice

DATE : ZAC en 2022, lauréat AMI en 2024

SURFACE : 64 ha

CONTACT PROJET :

contact@epa-plaineduvar.com

©Pixabay

CONTEXTE DE PROJET

L'EPA Nice Écovallée et ses partenaires visent à mettre en œuvre un nouveau modèle de développement et d'urbanisme. L'ambition est de devenir un lieu d'exemplarité et d'innovation qui concilie économie et écologie. Dès lors, la notion de mixité des fonctions productives et résidentielles est au cœur de la stratégie d'aménagement.

Le programme Azuréa de Nice : une inspiration locale pour l'EPA

Ce programme est un exemple local situé en dehors du périmètre de l'OIN qui a inspiré les équipes de l'EPA. Livré en 2023 (65/67 Route de Canta Galet, Nice), il développe sur 3 600 m² une opération mixte incluant 14 locaux d'activités (2 200 m²) sur les deux premiers niveaux (plombier, pisciniste...) et 28 logements dans les étages supérieurs (1 400 m²). Cette opération est une réussite, tant en matière de commercialisation du programme immobilier que dans son usage actuel.

Nice Méridia : la Technopole de l'OIN qui amorce la mixité

Actuellement, sur la Technopole de Nice Méridia, à proximité immédiate du Parc Méridia, un programme de mixité

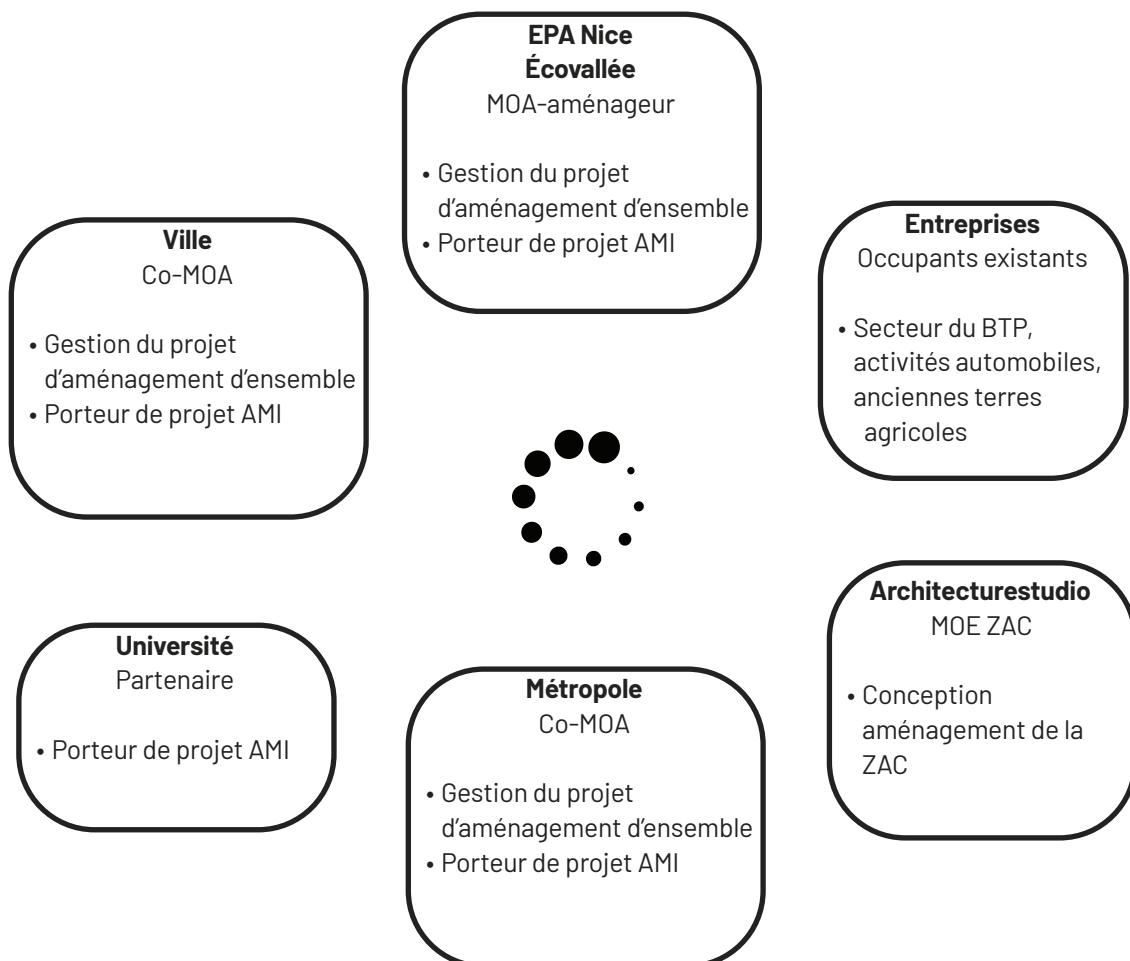
entre laboratoire R&D, petites activités et logements est en cours. L'**OASIS** représente 20 000 m² de programmation mixte (logements, bureaux, laboratoires, commerces et services de proximité) ; elle est portée par les promoteurs Bouygues Immobilier & Logirem. Le permis de construire est accordé mais le chantier n'a pas encore démarré.

Le Parc Méridia – Lauréat du programme « démonstrateurs de la ville durable »

Sur l'ensemble du Parc Méridia, l'EPA prévoit 600 000 m² de surfaces de plancher (381 500 m² de logements ; 142 000 m² d'activités économiques **dont 30 500 m² d'activités productives** ; 36 500 m² de commerces et services ; 40 000 m² d'équipements).

Inscrit dans le cadre de France 2030 dans l'AMI «démonstrateurs de la ville durable», le projet « Parc Méridia la ville productive comme projet de développement environnemental » comporte notamment un axe de projet visant à « **mixer des activités productives avec des activités de bureau et du résidentiel au sein d'un bâtiment démonstrateur** ».

SYSTÈME D'ACTEURS ET MONTAGE DE L'OPÉRATION



DES DÉFIS RENCONTRÉS DANS LE PROCESSUS DE CONCEPTION

La nécessaire construction d'une dynamique multipartenariale forte afin de soutenir une démarche innovante

L'EPA s'est rapidement positionné comme porteur de projet et a su fédérer deux partenaires : la Métropole Nice Côte d'Azur et l'Université Côte d'Azur (dimension académique, R&D et proximité géographique avec l'un de leurs établissements).

L'AMI apporte **un accompagnement financier important de la part de la Banque des Territoires dans les premières étapes de la vie du projet Parc Méridia** :

- Une enveloppe de 500 000 € en phase d'incubation. Cette phase a duré 2 ans (2022-2024). Celle-ci visait à s'attacher les services d'experts pour mener à bien les actions nécessaires au développement du projet (stabilisation du modèle économique, identification les bons matériaux de construction, évaluation des éventuels surcoûts liés à la mixité des usages...).
- Une enveloppe de 5,5 millions € en phase de soutien post-incubation (à partir de 2024). Cette aide participe au financement des dépenses d'investissement et notamment les surcoûts liés à la construction identifiés en phase d'incubation.

Des conditions de méthode attendues par les partenaires : le modèle de l'îlot démonstrateur

L'utilisation des fonds est soumise à une double recommandation.

D'une part, les projets doivent répondre aux quatre piliers de la ville durable : **sobriété, résilience, inclusivité et créativité**.

D'autre part, les modèles développés doivent **être réplicables**.

Pour jouer ce rôle démonstrateur, **un îlot a été identifié au sein du Parc Méridia** par les équipes de l'EPA.

D'une programmation totale de **5 500 m²**, ce projet intègre :

- 1 000 m² de locaux d'activités en rez-de-chaussée (activités pressenties : medtech, production et transformation alimentaire ou stockage et préparation de commandes) ;
- 1 000 m² de bureaux ;
- 3 500 m² de Résidence services (à destination des étudiants ou des séniors ou des travailleurs saisonniers).

Des marques d'intérêt d'acteurs institutionnels et d'entreprises existent, mais le chantier n'est pas encore démarré. La livraison est prévue pour 2030.

Les fonds obtenus dans le cadre de l'AMI permettent une réduction de la charge foncière en faveur de loyers modérés.

ET À L'USAGE DEMAIN ? PREMIERS RETOURS D'EXPÉRIENCE

Avantages

Certains types d'activités sont spécifiquement fléchés par l'EPA comme acceptant mieux la mixité. C'est par exemple le cas des **activités de R&D qui peuvent plus facilement être localisées en étages** que les activités purement artisanales.

Concernant le volet résidentiel, les « résidences services » sont identifiées comme cible prioritaire.

D'abord, parce qu'il existe des besoins spécifiques sur le territoire à destination des étudiants ou des travailleurs saisonniers. Ensuite, parce que **ces usagers « de passage » semblent mieux accepter la présence d'activités productives (de manière temporaire) que les habitants.**

Inconvénients

Deux risques majeurs sont identifiés par les équipes de l'EPA :

Le premier est lié à **l'acceptation des nuisances que peuvent générer les activités productives dans des tissus urbains denses** : nuisances sonores, olfactives ou visuelles. Parmi ces nuisances, les **questions de mobilité font l'objet d'une attention particulière**.

Les éventuels points de blocage liés aux activités économiques sont **modélisés grâce à un « Jumeau Numérique »**. Celui-ci permet d'anticiper les émissions de GES, les nuisances sonores et le temps de parcours en période de fluidité et de congestion.

Le second risque est lié au **surcoût de construction nécessaire pour atténuer / contourner les externalités négatives**. Les études menées par l'EPA en phase d'incubation du projet mettent en évidence un surcoût de 41 % sur un programme mixte intégrant des activités productives par rapport à un immeuble de bureaux classique.

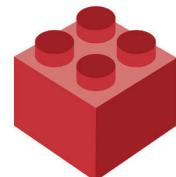
Opportunités

L'îlot démonstrateur retenu sur le Parc Méridia constitue une opportunité pour **renouer avec les fonctions agricoles initialement implantées** au nord du parc. Des pistes sont envisagées sur ce programme pour accueillir pépinière, activité de production et transformation alimentaire ou activité de commercialisation de la production locale.

Niveaux de loyers

- environ 150 €/HT/HC/m²/an pour les surfaces d'activités
- environ 250 €/HT/HC/m²/an pour les surfaces de laboratoires

POUR FAIRE PROJET DEMAIN



- Réaliser des études pour connaître les réels besoins du territoire en matière d'économie productive à développer en milieu urbain dense.
- Sélectionner un îlot démonstrateur de mixité en anticipant notamment les flux de véhicules utilitaires voire de poids lourds.
- Sensibiliser à la fois les entreprises productives fabricantes et les habitants aux enjeux de la cohabitation et fédérer les partenaires institutionnels autour du projet.

S'inspirer ailleurs pour faire projet demain

Le retour d'expériences collecté auprès de différents porteurs de projets favorables à la ville fabricante illustre le caractère unique de ces initiatives. Elles s'inscrivent aussi bien dans la ville constituée en renouvellement que dans des secteurs en devenir plus ou moins marqués historiquement par la présence d'activités. Se retrouvent aussi bien au sein dans ce recensement des projets d'ampleur spatiale modeste comme les rez-de-chaussée fabricants ou hôtels d'activités, que de vastes projets de territoire élevant la ville fabricante comme enjeu majeur de leur conception.

La ville fabricante se décline ainsi sous différentes formes et échelles. Elle peut s'inscrire du bâtiment, à l'îlot et jusque dans l'identité et le fonctionnement d'un quartier. Bien que variés, ces projets partagent largement contraintes, réussites et directions de conception. De grandes thématiques communes émergent afin de faire projet demain :

- Le besoin de sur-mesure en fonction de l'existant et des activités accueillies revient dans l'ensemble des situations étudiées. La nature des activités fabricantes conditionnent l'ampleur des besoins et leurs choix d'implantation ce à quoi le concepteur doit répondre s'il veut convaincre les chefs d'entreprises des typologies d'activités recherchées.

- Par ailleurs, le niveau de prix d'accès au foncier, par la propriété ou la location, pèse de façon déterminante dans la localisation des activités fabricantes. Afin de garantir des prix en cohérence avec les capacités de financement le montage des opérations est structurant. Les systèmes de péréquation sont largement employés entre produits immobiliers « fabricants » et autres destinations. Le soutien de la puissance publique joue également un rôle important qu'il s'agisse d'un dégrèvement du prix du foncier, de subventions directes ou du soutien au portage long terme en propre ou par le biais d'acteurs parapublics spécialisés.
- Les activités fabricantes partagent des besoins communs en matière de flux : mobilité pour la logistique, conception des îlots et équipements des bâtiments en conséquence. Cela comprend également le stationnement comme demande prioritaire afin de relier flux et sites de production.

La ville fabricante apparaît comme un sujet urbain historique pour les aménageurs et les politiques publiques avec des opérations ciblées déjà anciennes. Néanmoins, il se réactualise particulièrement ces dernières années aux regards des enjeux de fabrication de la ville sur la ville et des nouvelles cohabitation et solutions (densification, mutualisation, évolutions techniques) impliquées.







PARTIE 3

Une boîte à outils

Des principes favorables aux activités fabricantes dans les quartiers

Faire projet selon les réalités des acteurs économiques	p.74
... à l'échelle du quartier	p.75
... à l'échelle de l'îlot	p.76
... à l'échelle du bâti	p.77
Pour faire projet demain à chaque échelle	p.78

Faire projet selon les réalités des acteurs économiques

Imaginer une ville «fabricante», c'est concevoir un territoire où les activités de production trouvent leur place au cœur de la ville, aux côtés des usages résidentiels, culturels, de loisirs et de services. Cela suppose de ne pas penser la ville uniquement à partir de ses habitants ou de ses usagers, mais aussi selon les réalités des entreprises, de leurs besoins concrets et de leur mode de fonctionnement.

Faire projet dans ce cadre nécessite une approche fine et contextualisée où le «sur-mesure» intervient aux trois échelles du projet :

- À l'échelle du quartier, il s'agit de prévoir une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions urbaines, en favorisant des circulations adaptées et des nuisances maîtrisées.
- À l'échelle de l'îlot, il faut penser la gestion des bâtiments, l'accessibilité logistique et la mutualisation possible entre acteurs.
- Enfin, à l'échelle du bâtiment, chaque projet doit s'ajuster à l'activité visée, à ses contraintes techniques, à son rythme et à ses moyens financiers.

Cela implique une écoute attentive des acteurs économiques, une adaptation à la diversité des situations et une prise en compte des impératifs de viabilité pour que cette ville fabricante ne soit pas un idéal théorique, mais une réalité vivante, pérenne et partagée.

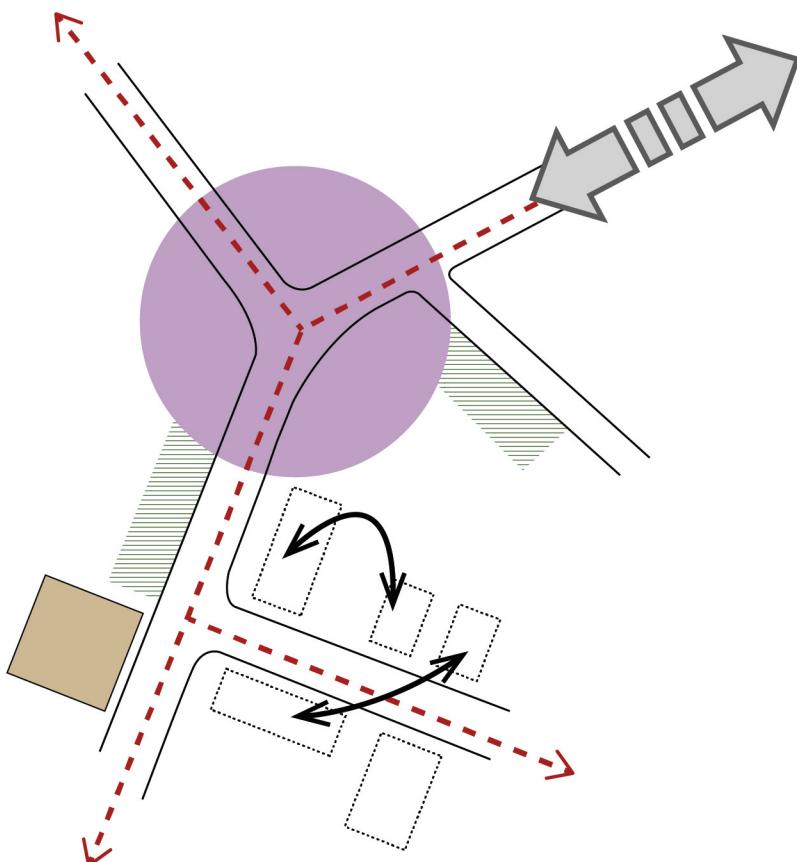
Les schémas présentés en suivants complètent les principes enseignés dans les parties précédentes et illustrent les impondérables à retenir.

... à l'échelle du quartier

Permettre une bonne desserte depuis/vers les infrastructures de transport

Conforter les mobilités actives sans dégrader les accès aux poids lourds/petits utilitaires

Schéma de circulation et de mobilité adapté aux activités



Proposer une offre de stationnement des véhicules légers mutualisable

Principe de mutualisation des stationnements entre plusieurs entreprises (emplacement stratégique, qualité de l'insertion paysagère, stationnement perméable pour lutter contre les îlots de chaleur urbains)

Développer une centralité de services pour la ZAE

Programmation des espaces publics et des services à proposer

Favoriser un «écosystème d'entreprises» interconnectées

Logique d'implantation des entreprises selon leurs besoins de proximité, fournisseurs-clients

Offrir des espaces végétalisés (espaces de pause, ombrages, paysage de la ZAE)

Schéma de plantations adapté aux besoins/contraintes des activités

... à l'échelle de l'îlot

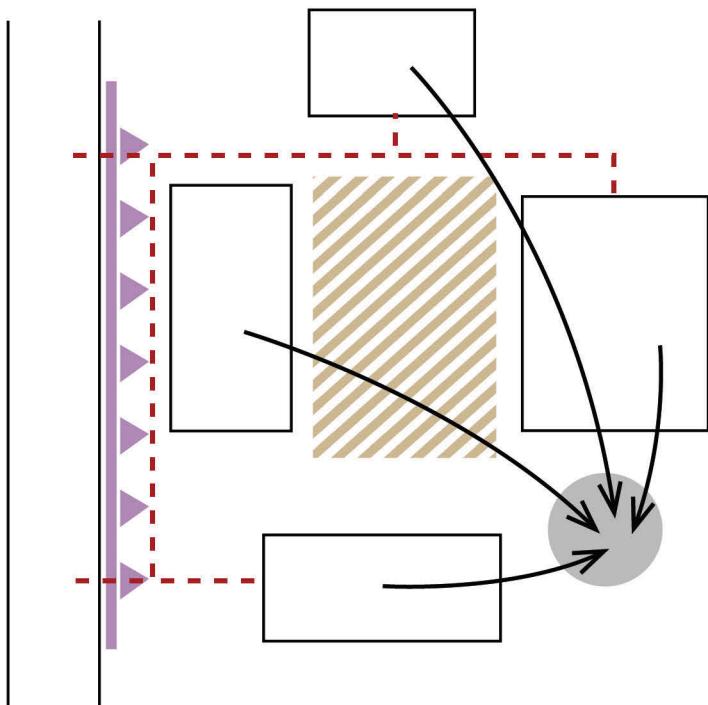
S'assurer de la qualité de la façade sur rue



Intégrer le stationnement lié à l'exploitation comme une donnée d'entrée du projet

- Placer les équipements techniques à l'arrière du bâtiment
- Eviter les pignons aveugles sur la façade principale

- Dimensionner le stationnement (en nombre et en surface) en fonction des besoins des activités
- A placer en cœur d'îlot, pour une meilleure insertion paysagère



Faciliter les flux piétons/cyclistes

- Local sécurisé, dissocié du trafic logistique au sein de l'îlot
- Cheminements

Prévoir un coût loyers/acquisitions abordable



Système de péréquation, portage sur le long terme, avec subventions publiques

Favoriser le fonctionnement avec un gestionnaire



Mutualiser la gestion des fluides et des déchets

- Portage foncier long, avec un propriétaire-gestionnaire et des activités locataires
- Copropriété avec mutualisation possible accompagnée par un gestionnaire (interne ou externe)
- Propriétaire occupant, gestionnaire en propre

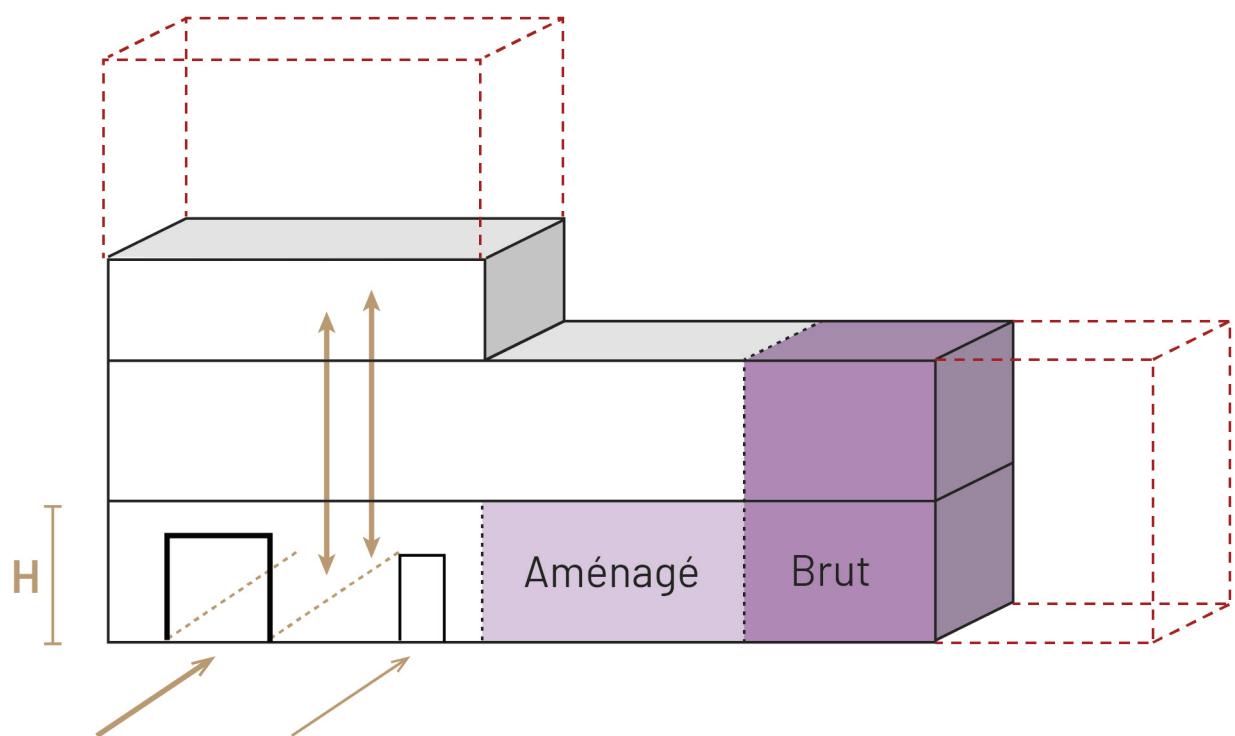
- Mise en place de contrats collectifs énergétiques (eau, électricité, gaz, chauffage, etc.)
- Point d'apport volontaire pour les déchets

... à l'échelle du bâti

Définir le projet avec les futurs occupants



Favoriser des modèles où les entreprises peuvent faire évoluer leur parc immobilier (extensions, surélévations)



Concevoir des bâtiments adaptés à la ville fabricante



Proposer une offre de locaux diversifiée : aménagé/brut

- Prévoir un double monte-chARGE
- Prévoir une hauteur minimale de 3-4 m sous plafond pour un local d'activités
- Imaginer un accès distinct véhicules de livraisons/piétons
- Dimensionner les espaces intérieurs de circulation selon les besoins (ex : passage de palettes)

Pour faire projet demain à chaque échelle

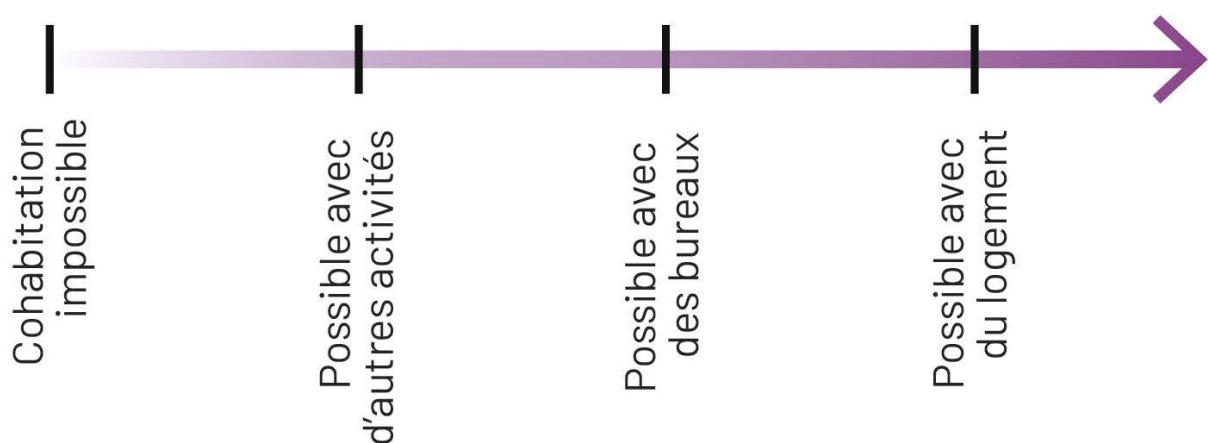
LES CONDITIONS DE LA COHABITATION

Dans une zone où l'activité économique est majoritaire, le degré de cohabitation possible des différents programmes dépend directement de la nature des activités exercées. De nombreux freins et contraintes existent, allant à l'encontre d'une bonne cohabitation :

- Nuisances sonores
- Nuisances visuelles
- Nuisances olfactives
- Problème de flux VL/PL
- Problème de normes
- Frein à la qualité urbaine

La mesure de ces différents freins permet ainsi de positionner chaque objet au sein d'un gradient de cohabitation imaginé ci-dessous.

Gradient de cohabitation



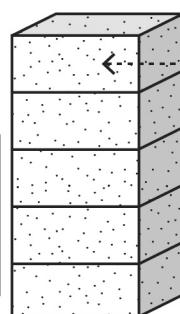
VERS UNE MIXITÉ PROGRAMMATIQUE ?

Mixité horizontale



Bureaux

Activités



Logements

Activités

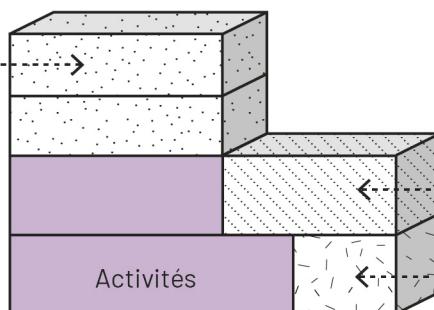
Commerces,
services



Mixité verticale

Logements

Activités



Bureaux

Commerces,
services

UNE COLLABORATION NÉCESSAIRE À CHAQUE ÉTAPE

Aménageur / collectivité

Propriétaire

Locataire

Tisser un lien de
confiance dans le temps

Programmer selon les
besoins des usagers

Lexique

Activités fabricantes

Les activités fabricantes (aussi appelées productives) ne disposent pas d'une définition économique ou statistique strictement stabilisée. Dans le cadre de cette étude, elles recouvrent un ensemble d'activités principalement industrielles, artisanales, ainsi que celles relevant du secteur du bâtiment, des travaux publics et de la construction. Sont également incluses les activités d'entreposage et de logistique, en raison de leur besoin important en emprise foncière et de leur fonctionnement basé sur un service aux entreprises impliquant des flux importants, sans interaction directe ou immédiate avec les riverains.

Gouvernance

Ensemble des processus, instances et acteurs impliqués dans la prise de décision, la gestion et la régulation d'un territoire ou d'un projet. Elle inclut la coordination entre acteurs publics, privés et citoyens, et vise à garantir une cohérence entre les objectifs économiques, sociaux et environnementaux.

Intensification des usages

Processus visant à optimiser l'utilisation de l'espace et des ressources en augmentant la densité ou la fréquence des activités sur un site donné. Cela peut se traduire par une occupation plus continue dans le temps (jour/nuit, semaine/weekend) ou par une superposition d'usages complémentaires sur un même lieu.

Mixité

Coexistence, dans un même espace ou quartier, de fonctions diverses (logements, commerces, activités fabricantes, équipements, etc.), de populations variées (en termes de revenus, d'âges, de statuts), ou de formes urbaines différentes. Elle vise à créer des territoires plus équilibrés, vivants et inclusifs.

Mutualisation

Partage de ressources, d'équipements ou de services entre plusieurs acteurs (entreprises, collectivités, habitants) afin de réduire les coûts, les impacts environnementaux ou les besoins en foncier. Elle peut concerner, par exemple, des parkings, des espaces de stockage, des services logistiques ou des infrastructures énergétiques.

Nuisances (sonores, olfactives, visuelles)

Ensemble des désagréments générés par une activité ou un aménagement pouvant altérer le confort ou la santé des personnes. Les nuisances sonores concernent les bruits (machines, circulation), les nuisances olfactives les odeurs (industrielles, déchets), et les nuisances visuelles les impacts esthétiques (bâtiments massifs, éclairages, entrepôts mal intégrés).

Qualité de vie

Notion multidimensionnelle désignant le bien-être perçu par les individus dans leur environnement de vie. Elle dépend de facteurs objectifs (logement, services, sécurité, environnement) et subjectifs (satisfaction, sentiment d'appartenance), et inclut notamment l'équilibre entre cadre de vie, accessibilité et absence de nuisances.

Zone d'activité économique (ZAE)

Territoire aménagé et équipé pour accueillir des entreprises ou des activités économiques, souvent à vocation industrielle, artisanale, logistique ou tertiaire. Gérée par une collectivité ou un opérateur, la ZAE est conçue pour favoriser le développement économique local, la mutualisation d'infrastructures et la compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Remerciements

Nous remercions l'ensemble des partenaires rencontrés pour le temps qu'ils nous ont accordé et la qualité de nos échanges. Nous remercions également les entreprises qui ont accepté de partager leur expérience et leurs pratiques. Enfin, un grand merci aux porteurs de projets interviewés dans le cadre du benchmark pour leurs témoignages précieux.

Techniciens et maîtres d'ouvrage :

- Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique : Franck Faucheux - Directeur de projet secteur Bègles et Benoit Chausi - Directeur Développement Économique
- Ville de Bègles : Guillaume Pain - Responsable service Économie-Emploi-Insertion
- Bordeaux Métropole : Florence Carayol - Cheffe de projet service foncier et immobilier économique et Cynthia Pajot - Chargée d'animation et de développement économique

Entreprises :

- MIPP : Fabrice Hénin - Gérant et président du club d'entreprise B3E
- Bouffard agencement : Pascal Bouffard - gérant
- Colis Poste : Vincent Guerin - responsable conseil, gestion des actifs et gestion locative et Rudy Collard - asset manager - La poste immobilier
- CRESPO : Stéphane Crespo - Gérant
- Mer transport : Thomas Rodriguez - Gérant
- Groupe FGE : Benoit Hostin et Manuel de Oliveira Guerra - Gérants

Porteurs de projet :

- SEMIMO : Isabelle Deluc-Charles - Directrice générale
- SAMOA : David Poliniere - Responsable pôle développement urbain
- MAKEICI : Grégory Durrand - Responsable de site
- SAS USIN : Élise Varenne - Cheffe de projets aménagement
- SUPERMIXX : Annick Joubert - Architecte
- CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER : José Branco - Directeur grands projets
- EPA NICE ÉCOVALLÉE : Géraldine Lorenz - Chargée de mission qualité environnementale et énergie
Sabina Picaud-Piga - Chargée du développement et de la programmation économique

Cheffe de projet : Elise Schurmann
Sous la direction de : Jean-Christophe Chadanson
Équipe projet : Laurent Dadiès, Anne Delage, Marie Duchêne,
Emmanuelle Gaillard, Thibaut Lurcin, Marie Mortel

pictogramme process ©X-Graphix from the Noun Project

Photographies © a'urba sauf mention contraire. Bien que tous les efforts possibles aient été effectués pour entrer en contact avec les propriétaires des droits d'auteurs des illustrations et photos figurant dans cette étude, nous n'avons pas toujours réussi à les retrouver. Si une de vos illustrations ou photos apparaît ici sans copyright, veuillez-nous en avertir.

82 - **a'urba** / Ville fabricante : zoom territorial Bègles-Garonne - décembre 2025