

La ville fabricante

Pourquoi et comment garantir
une place aux activités
économiques en ville ?

Note

03/ 2026



Paroles d'acteurs

En septembre 2025, l'a-urba réunissait ses partenaires autour d'un atelier visant à identifier les leviers et les enjeux autour de la ville productive. Des entretiens semi-directifs ont également été menés.

Les propos recueillis ont permis de contextualiser et d'apporter un éclairage local aux enseignements nationaux.

Les personnes associées :

- *Nathalie Bouchain, Directrice de l'urbanisme de Bordeaux Métropole*
- *Benoît Chausy, Directeur du développement économique de l'OIN Bordeaux Euratlantique*
- *Jessica Cooper, Directrice Cushman & Wakefield Bordeaux*
- *Solène Coulonnier, Chargée de développement économique à la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Gironde*
- *Simon De Marchi, Directeur de programme à Altae*
- *Franck Fauchoux, Directeur de projet à l'OIN Bordeaux Euratlantique*
- *Benjamin Gensou, Chef de projet en immobilier économique à la Direction du développement économique de Bordeaux Métropole*
- *Frédéric Gleyze, Directeur du renouvellement urbain et de la maîtrise d'ouvrage d'In'Cité*
- *Pascaline Grenet, Chargée de mission économie de proximité, commerces et artisanat*
- *Stéphane Loussouarn, Responsable du service offre foncière et immobilière à la Direction du développement économique de Bordeaux Métropole*
- *Nicolas Pelet, Responsable du suivi de l'OIN Bordeaux Euratlantique à Bordeaux Métropole*
- *Béatrice Secodry, Directrice territoriale de la Gironde à la Chambre régionale des métiers et de l'artisanat*
- *Flore Scheurer, Responsable Mission LAB et stratégies urbaines à Bordeaux Métropole*
- *Maëlle Uguen, Directrice de projet d'aménagement à la Fabrique de Bordeaux Métropole.*

L'objectif de cette note est de sensibiliser les acteurs de la fabrique de la ville sur le sujet de la « ville fabricante ». En effet, la métropole à vivre, résiliente, durable, qui se préoccupe de la qualité de vie de ses habitants ne pourra faire l'économie d'intégrer dans ses cycles d'aménagement et de renouvellement la fonction productive ou « fabricante » de la ville.

Par activités fabricantes, on entend celles qui « fabriquent, transforment, assemblent, réparent » et qui exigent un local de travail, de production, de manipulation, nécessitant des aménagements spécifiques.

Nous nous situons ici dans les tissus urbains constitués de la métropole bordelaise, en dehors de ses zones d'activités, dans le « diffus ».

Depuis plusieurs décennies, la conjugaison de grandes tendances et de multiples facteurs a contribué à l'éviction silencieuse des activités fabricantes de cette ville dense, conduisant à leur relocalisation vers les zones périphériques. D'abord, les fortes tensions qui s'exercent dans la métropole bordelaise sur le foncier et l'immobilier, que ce soit en termes de coût ou de disponibilités. D'autant que ces activités fabricantes peuvent avoir des besoins spécifiques en termes de locaux (surface, volume), de connexion aux réseaux ou axes de communication et de gestion des flux. Ensuite, les conflits d'usages ou de voisinage, auxquels s'ajoute une image parfois négative de ces activités (question de l'acceptabilité sociale). Enfin et surtout, force est de constater que la dimension « fabricante » de la ville est souvent pointée comme un impensé des politiques publiques que ce soit sur le plan de l'urbanisme réglementaire ou opérationnel, des politiques foncières et immobilières ou de l'accompagnement des acteurs privés.

Dans ces conditions, pourquoi nous semble-t-il indispensable de maintenir et de développer les activités fabricantes dans les tissus urbains denses de la métropole bordelaise ? Quels sont les leviers à actionner ? Quels sont les outils à mobiliser ?

Depuis une dizaine d'années, Bordeaux Métropole a engagé une réflexion structurée autour de la ville fabricante, avec l'ambition de maintenir et accueillir des activités économiques dans un contexte de forte pression foncière et démographique. Cette trajectoire s'est traduite par un travail partenarial approfondi, et par l'expérimentation de nouvelles formes d'immobilier productif en tissu urbain dense.

De quoi parle-t-on quand on parle de « ville fabricante » ?

Une part essentielle des activités fabricantes ne se concentre ni dans les grandes zones d'activités économiques, ni dans des sites identifiés comme productifs. Elles se déploient majoritairement dans le diffus productif : un tissu hétérogène composé d'ateliers, de petits locaux artisanaux, de dépôts, de garages et d'unités de production de petite taille, insérés dans des quartiers mixtes.

Ce diffus productif constitue une composante structurante de l'économie métropolitaine, tant par le nombre d'établissements concernés que par leur rôle dans la vie quotidienne des territoires. Il regroupe une majorité de Très Petites Entreprises et d'artisans, souvent peu visibles mais fortement ancrés localement, qui assurent des fonctions essentielles : entretien du bâti, réparation, production locale, services aux entreprises et aux habitants.

Selon l'Insee, en France, les zones dédiées à l'activité économique (approximativement assimilables aux Zones d'activité économique) regroupent 7,7 millions d'emplois salariés du secteur privé, soit 50 % de l'emploi salarié privé, mais seulement 400 000 établissements, soit 27 % des établissements. À l'inverse, 73 % des établissements et

près de la moitié des emplois sont localisés hors de ces zones, majoritairement dans des espaces comportant des habitations, correspondant à des tissus urbains mixtes et au diffus productif.

À la différence d'une logique strictement industrielle, la ville fabricante met l'accent sur :

- la diversité des formes urbaines, souvent de taille réduite : habitation, garage, atelier, entrepôt... ;
- leur implantation, au plus près des lieux de vie ;
- leur rôle dans les chaînes locales de valeur et l'économie de proximité.

Les travaux récents montrent qu'il n'existe pas de définition unique et stabilisée des activités productives en ville. Les périmètres varient selon les territoires, les outils mobilisés et les objectifs politiques poursuivis. Certaines approches se concentrent sur la production industrielle, d'autres intègrent les activités supports (logistique, maintenance, gestion des déchets), d'autres encore adoptent une lecture par filières ou par chaînes de valeur.

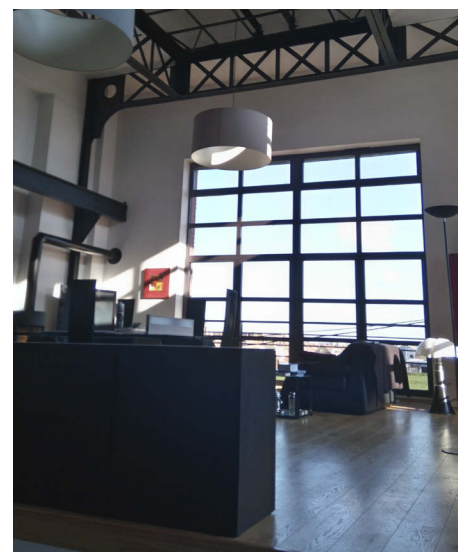
Un constat partagé : l'éviction progressive des activités fabricantes des tissus urbains denses

Une lecture historique montre aussi que, dans de nombreux territoires marqués par un passé industriel, le départ progressif de ces activités au cours des décennies passées a laissé des empreintes urbaines spécifiques, étroitement liées à la nature des productions et aux

contextes territoriaux dans lesquels elles s'inscrivaient. Ces héritages productifs ont durablement façonné les formes urbaines, les morphologies bâties et les types de locaux d'activités, contribuant à singulariser la ville fabricante selon les contextes locaux.

Les tissus industriels des faubourgs dans le nord

Le tissu faubourien du Nord de la France est marqué par la présence de nombreuses usines en briques, héritées de l'industrie textile et manufacturière. Ces bâtiments, souvent de grandes emprises, sont intégrés dans un tissu urbain dense.



Ancienne filature à Tourcoing transformé en loft

Source : Insee, Les espaces dédiés à l'activité économique regroupent la moitié de l'emploi salarié privé, Insee Première n° 1960, juillet 2023.

Passage et artisanat du faubourg Saint-Antoine à Paris

Dans le secteur du faubourg Saint-Antoine à Paris, les passages et cours intérieures accueillent historiquement des locaux artisanaux dédiés à l'ébénisterie et à la fabrication de mobilier. Ce tissu fin, imbriqué dans l'habitat, témoigne d'une forte mixité fonctionnelle héritée.



Faubourg Saint-Antoine : végétalisation d'une ancienne rue commerçante

Les chais des Chartrons à Bordeaux

À Bordeaux, le quartier des Chartrons est marqué par la présence de chais viticoles, conçus à la fois pour la production, le stockage et la commercialisation du vin. Les formes urbaines héritées témoignent de ce passé productif.



Bordeaux - les chais des Chartrons transformés en écoles

Ces exemples illustrent l'existence d'un patrimoine productif hérité, progressivement recomposé, rénové et transformé au fil du temps, dont la vocation productive a aujourd'hui quasiment disparue, laissant place à des reconversions en logements, équipements, tiers-lieux, espaces culturels ou touristiques. Si ces transformations participent à la revalorisation urbaine, elles révèlent également un risque majeur d'éviction des activités fabriquantes.

Malgré un discours politique de plus en plus favorable à la réindustrialisation et à la relocalisation productive, la dynamique n'est pas clairement en marche. Ce phénomène, observé dans l'ensemble des métropoles françaises, résulte avant tout d'une concurrence accrue des usages du sol.

Les activités de production et d'artisanat présentent plusieurs caractéristiques qui les fragilisent face au logement et au tertiaire :

- des besoins fonciers et immobiliers spécifiques ;
- des valeurs locatives plus faibles ;
- une image parfois associée aux nuisances ;
- des marges économiques limitées.

Dans les opérations de renouvellement urbain, ces activités constituent souvent la variable d'ajustement : elles sont déplacées, réduites ou supprimées au profit de programmes résidentiels ou tertiaires, jugés plus rentables à court terme et présentant moins de risques de nuisances pour les futurs usagers du quartier.

L'éviction des activités fabriquantes des tissus denses s'accompagne d'un éloignement croissant des lieux de production par rapport aux lieux de vie.

*« Historiquement, l'activité est constitutive de la ville, à l'opposé d'une ville uniquement récréative. »
Un aménageur*

Pourquoi maintenir et développer les activités fabricantes au cœur de la métropole ?

Pour des raisons environnementales

Aujourd'hui, dans un contexte de transitions, la pertinence du maintien et du développement des activités fabricantes au cœur des métropoles, fait consensus. D'abord, parce que c'est un moyen de lutter contre l'artificialisation des sols et la consommation d'espace. L'objectif est de passer d'une logique de desserrement des activités qui a prévalu depuis le milieu des années 1970 à une logique de sobriété qui suppose une intensification de la présence de ces activités au cœur des espaces métropolitains.

Pour des raisons économiques

L'espace métropolitain permet aux entreprises de trouver une main d'œuvre abondante, qualifiée comme non qualifiée. Il offre un cadre de travail attractif pour les salariés avec une bonne desserte en modes alternatifs, tout en leur proposant une multitude de services.

La métropole offre un terrain favorable au dynamisme des activités fabricantes. Elles peuvent y trouver la densité nécessaire pour permettre des débouchés économiques aux activités de réemploi et de réparation. Elles puisent aussi dans l'espace métropolitain les ressources / matières premières permettant la structuration de nouvelles filières économiques autour des activités de recyclage (déchets alimentaires, matériaux de construction produits par l'espace métropolitain).

Pour des raisons sociales

Une métropole fabricante est génératrice de qualité de vie au quotidien pour ses habitants parce qu'elle offre la possibilité d'habiter, de travailler, de consommer, de se divertir au sein d'un même territoire, tout en limitant les déplacements longs et chronophages. Par les flux de populations et d'activités qu'elle génère à l'échelle des quartiers, elle est garante d'une ville vivante et inclusive.

La mixité sociale des villes, qui reste un objectif à attendre pour les politiques publiques, passe aussi par la mixité des activités et des emplois. Le modèle de développement des villes essentiellement centré sur les services est source de fortes polarisations sociales. La présence des activités fabricantes contribue à élargir la diversité d'emplois et par conséquent, à produire une ville socialement plus mixte. Elle pourrait aussi participer de la réintégration dans le cœur métropolitain, de ceux qui en ont été plus ou moins volontairement évincés par les processus de périurbanisation, de métropolisation et de gentrification, au cours des dernières décennies.

L'intensification de la présence des activités fabricantes dans les tissus urbains permet en outre de rapprocher les sites de fabrication des lieux de consommation, induisant une réduction des flux de marchandises et de personnes ou autorisant leur accès par des modes de déplacements doux/ alternatifs.

« La proximité permet de limiter les déplacements : moins de temps, moins d'argent, moins de pollution, moins de stress. »

Direction de l'aménagement, Bordeaux Métropole

Les savoir-faire locaux artisanaux et les circuits courts, aujourd'hui plébiscités par les consommateurs, notamment urbains, peuvent pleinement s'épanouir au sein de la métropole.

« Les activités ont besoin de rester au même endroit, notamment parce que leur main-d'œuvre habite souvent à proximité. »

Acteur de l'immobilier d'entreprise

« Maintenir ces activités, c'est créer de la richesse économique localisée et de l'emploi. »

Direction du développement économique, Bordeaux Métropole

« Ce n'est pas seulement implanter des entreprises, c'est leur permettre d'œuvrer et de travailler durablement dans les tissus urbains. »

Chambre des métiers et de l'artisanat de la Gironde

« Les entreprises productives font vivre et animent le quartier, y compris dans le rapport entre espace privé et espace public. »

Aménageur

« Les activités artisanales apportent des services essentiels aux habitants et doivent être à proximité : plombiers, chauffagistes, garagistes... au même titre que le commerce. »

Chambre des métiers et de l'artisanat de la Gironde

« Proposer une diversité d'emplois en ville, c'est aussi créer du lien social. »

Direction du développement économique, Bordeaux Métropole

Les outils et leviers pour faire de la ville fabricante un projet opérationnel

Les échanges de l'atelier comme les retours d'expérience analysés montrent que la ville fabricante ne peut reposer sur un levier unique. Elle suppose une combinaison d'outils réglementaires, fonciers, d'observation et de mobilisation des acteurs.

Les instruments réglementaires : cadrer, protéger, orienter

Les outils réglementaires constituent un levier structurant pour afficher une ambition politique claire en faveur de la ville fabricante. Ils permettent de poser un cadre, de sécuriser des usages et d'orienter les projets urbains ou la mutation des tissus ordinaires. Toutefois, les retours d'expérience montrent que leur efficacité dépend fortement de leur précision et de leur articulation avec les autres leviers, en particulier fonciers et économiques.

Le zonage

Son intérêt principal pour la ville fabricante est de sécuriser une fonction dans l'espace et dans le temps. Sans zonage spécifique ou règles adaptées, un local d'activité peut être transformé en logement ou en bureau au fil des opportunités foncières.

- Le zonage permet de bloquer les changements d'usage non souhaités ;
- il donne un signal clair aux acteurs (promoteurs, propriétaires, entreprises) en affichant la vocation spécifiquement économique des espaces. Le zonage permet ainsi la sécurisation des entreprises existantes ;
- la réduction de la spéculation fondée sur un futur changement d'usage.

Ce que le zonage ne fait pas :

- il ne garantit pas la production de locaux ;
- il autorise, il ne finance pas ;
- il ne rend pas un local rentable.

« La ville fabricante, ce sont des activités qui ont des contraintes spécifiques et qui pourtant doivent cohabiter avec d'autres usages. »

Direction de l'aménagement, Bordeaux Métropole

Les OAP

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) constituent l'outil qui permet de passer de la règle à la spatialisation.

Pour la ville fabricante, elles :

- décrivent les formes urbaines souhaitées ;
- organisent les flux (livraisons, déchets, accès pros) ;
- hiérarchisent les usages dans l'espace et dans le temps ;
- légitiment la mixité fonctionnelle en amont des projets.

Les limites :

- elles restent non opposables dans le détail ;
- elles peuvent être contournées sans un zonage solide en appui.

La maîtrise et l'action foncière : le levier central

La maîtrise foncière

Les échanges convergent très clairement sur un point : sans maîtrise foncière, la ville fabricante reste fragile. Les outils réglementaires ne suffisent pas à contrer les mécanismes de marché.

La maîtrise foncière constitue le levier le plus structurant pour rendre la ville fabricante réellement opérationnelle. Sans capacité d'intervention sur le foncier et l'immobilier, les outils réglementaires ne permettent pas de contrer les mécanismes de marché, en particulier dans les territoires métropolitains attractifs.

La constitution de réserves foncières apparaît comme un préalable indispensable. Elle permet d'anticiper les besoins à moyen et long terme, de sécuriser des emprises stratégiques avant leur mise sous tension et de conserver une capacité d'arbitrage public sur les usages.

Cette action foncière doit s'appuyer sur le droit de préemption lorsque l'intérêt général le justifie. Ces outils permettent de maîtriser les prix d'acquisition et de limiter les effets spéculatifs.

Prix décotés et loyers maîtrisés

La question des loyers constitue un enjeu central. Les capacités financières des activités fabricantes sont souvent incompatibles avec les prix de marché observés dans les secteurs attractifs. La décote foncière et immobilière apparaît dès lors comme un levier essentiel pour garantir des loyers et des prix de sortie compatibles avec les modèles économiques de ces activités.

Péréquation et orientations programmatiques

La péréquation entre fonctions urbaines (logements, tertiaire, équipements, stationnement, activités productives) constitue un outil complémentaire. Elle permet de compenser la moindre rentabilité immédiate des projets productifs par d'autres programmes plus solvables.

Dissociation foncière

Elle consiste à séparer la propriété du sol de celle du bâti. Concrètement, un acteur (souvent public ou para-public) reste propriétaire du terrain, tandis que l'entreprise ou l'opérateur est propriétaire ou locataire du bâtiment, via un bail de longue durée.

Ce mécanisme permet de réduire le coût d'accès au foncier, de limiter la spéculation et de sécuriser l'usage dans le temps. Pour la ville fabricante, c'est un levier clé pour maintenir des prix accessibles et une vocation économique durable des sites.

À Bordeaux Métropole, le recours au bail à construire constitue un outil particulièrement intéressant pour articuler maîtrise foncière publique et investissement privé. Enfin, le portage foncier ou immobilier par une structure dédiée apparaît comme une condition de réussite.

Portage foncier

Ce portage permet de maîtriser les typologies d'activités accueillies, les niveaux de loyers et la durée d'occupation, afin de sécuriser durablement la place des activités fabricantes dans les tissus urbains.

Brazza : l'exemple d'un territoire laboratoire de la ville fabricante

Programmation :

376 logements

660 m² de bureaux

3 000 m² de locaux artisanaux

500 m² de commerces

Le secteur de Brazza constitue un terrain d'expérimentation majeur pour la ville fabricante à Bordeaux Métropole. Inscrit dans un projet de renouvellement urbain ambitieux, ce territoire a permis de tester :

l'intégration d'activités productives en tissu dense ;

des formes innovantes d'immobilier artisanal ;

la cohabitation entre logements, espaces publics et fonctions productives ;

le principe de volume capable appliqué aux locaux artisanaux.

Dès l'origine, le projet a affiché la volonté de maintenir la fonction productive comme une composante à part entière du quartier.

L'évolution sur le temps long permettra de faire un retour d'expérience sur le programme encore récent.



Quartier de Brazza : opération « Quai 54 et 56 »

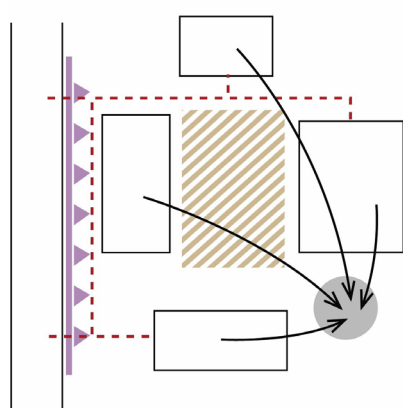
La ZAC Bègles - Garonne : l'existant comme socle du projet

La zone d'activités de Bègles Garonne, au sud de la métropole bordelaise, illustre les tensions entre aménagement urbain et développement économique. Territoire historiquement industriel, il fait aujourd'hui l'objet d'un projet de renouvellement urbain incluant le développement de nouveaux programmes résidentiels dans le cadre d'une ZAC, au sein du périmètre de l'OIN Bordeaux Euratlantique.

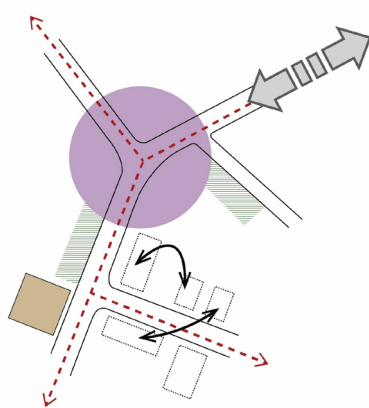
En 2025, l'a-urba a réalisé l'étude Ville fabricante, zoom territorial Bègles Garonne : projeter les conditions de réussite de la mixité fonctionnelle dans une zone d'activités. À partir d'entretiens avec les acteurs locaux – institutionnels et entreprises – et d'exemples inspirants venus d'ailleurs, ce travail propose une schématisation de principes programmatiques au service de la mixité fonctionnelle à plusieurs échelles.

Étude de l'a-urba « Ville fabricante fabricante, zoom territorial Bègles Garonne » (2025)

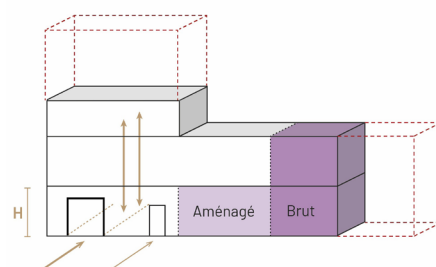
Extrait « Faire projet selon la réalité des acteurs économiques » :



à l'échelle du quartier



à l'échelle de l'îlot



à l'échelle du bâti

Observation et veille : connaître pour agir

La ville fabricante suppose une capacité renforcée de connaissance et d'anticipation. L'observation de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprise constitue un préalable indispensable à l'action publique.

Des travaux engagés par Bordeaux Métropole et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Nouvelle-Aquitaine, permettent d'identifier les parcelles à forts enjeux, les situations à risque de mutation et les besoins de relocalisation ou de maintien.

L'observatoire de la CMA apporte une lecture centrée sur les réalités économiques des artisans, souvent peu visibles dans les statistiques classiques, mais essentielles pour comprendre les fragilités du tissu productif de proximité.

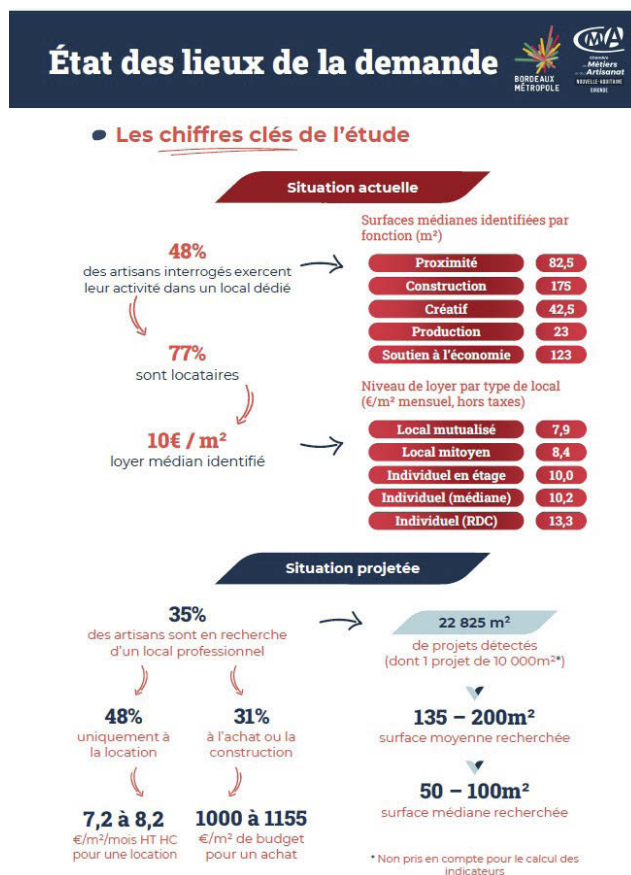
Exemple d'outil d'observation réalisé par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Nouvelle-Aquitaine

En 2023, la CMA Nouvelle-Aquitaine – Gironde, en partenariat avec Bordeaux Métropole, a mené une enquête auprès de 240 artisans afin de qualifier leurs pratiques d'implantation et leurs besoins immobiliers.

Les activités artisanales sont classées en quatre secteurs (alimentation, bâtiment, fabrication, services) et en cinq fonctions (proximité, production, construction, soutien à l'économie, créatif).

Résultats :

- le centre-ville est la localisation privilégiée pour l'artisanat de proximité et l'artisanat créatif ;
- les zones d'activités sont des sites préférés grâce à des loyers plus faibles et un espace moins contraint ;
- 48% des artisans exercent leur activité dans un local dédié. Ce chiffre descend à 30% pour les activités du bâtiment ;
- la forme de local la plus recherchée est le local individuel sur une parcelle individuelle ;
- les autres formes de locaux : individuel en rez-de-chaussées, individuel mitoyen et enfin mutualisé sont moins recherchés ;
- 77% des artisans sont locataires.



Mobilisation des acteurs privés : coproduire la ville fabricante

La ville fabricante ne peut reposer uniquement sur des outils réglementaires et fonciers. Elle suppose une mobilisation active des acteurs privés, dans une logique de coproduction.

Les appels à manifestation d'intérêt (AMI) constituent un levier particulièrement adapté pour expérimenter de nouveaux modèles, tester des montages innovants et orienter les projets sans figer les formes urbaines. Ils permettent d'aligner les initiatives privées avec les objectifs publics.

AMI AIRE : un dispositif structurant pour la ville fabricante

L'AMI AIRE (Aménager, Innover, Réinventer, Entreprendre), est un dispositif porté par Bordeaux Métropole et mis en œuvre par La Fab pour développer des lieux de travail accessibles et adaptés aux petites entreprises et aux artisans.

Lancé sur plusieurs sites en diffus en 2017 puis en 2019, il visait à réactiver des fonciers économiques peu valorisés, à produire des locaux d'activités de qualité à prix maîtrisés et à expérimenter de nouvelles formes de ville productive.

Une démarche évaluative menée par la Fab en 2024¹¹ a permis de mettre en évidence les points forts et les points faibles de la démarche.

L'un des apports majeurs de l'AMI AIRE réside dans sa capacité à révéler et réactiver des sites économiques « dormants », souvent situés hors des zones d'activités classiques et des grands périmètres d'aménagement. Sur les 20 sites mis en consultation, près de 70 % ont été effectivement activés, y compris les sites les moins attractifs. L'AMI a permis la production ou la mise en chantier d'environ 40 000 m² de surfaces d'activités, avec des prix maîtrisés, adaptés aux capacités économiques des petites entreprises et des artisans.

Au-delà des réalisations, l'évaluation a montré que l'AMI a mobilisé un large éventail d'acteurs (promoteurs, architectes, urbanistes), y compris des opérateurs peu familiers des locaux d'activités, contribuant à une montée en compétence collective et à un saut qualitatif dans les projets proposés.

L'évaluation met toutefois en évidence plusieurs limites et enseignements clés. D'abord, l'AMI apparaît plus efficace sur des sites en maîtrise publique : la majorité des sites privés se sont révélés incompatibles avec la logique de prix plafonnés et de programmation exigeante. Ensuite, la viabilité économique des locaux d'activités reste fragile, nécessitant souvent des mécanismes de péréquation avec des programmes tertiaires.

Par ailleurs, certaines ambitions, notamment la verticalisation des activités ou la mutualisation poussée des espaces et services, se sont heurtées à des freins économiques et opérationnels, et n'ont réellement émergé qu'en dehors du cadre strict d'AIRE, sur des projets postérieurs.



1. https://www.lafab-bm.fr/wp-content/uploads/2025/07/AIRE_20241012_Synthese-communicante.pdf

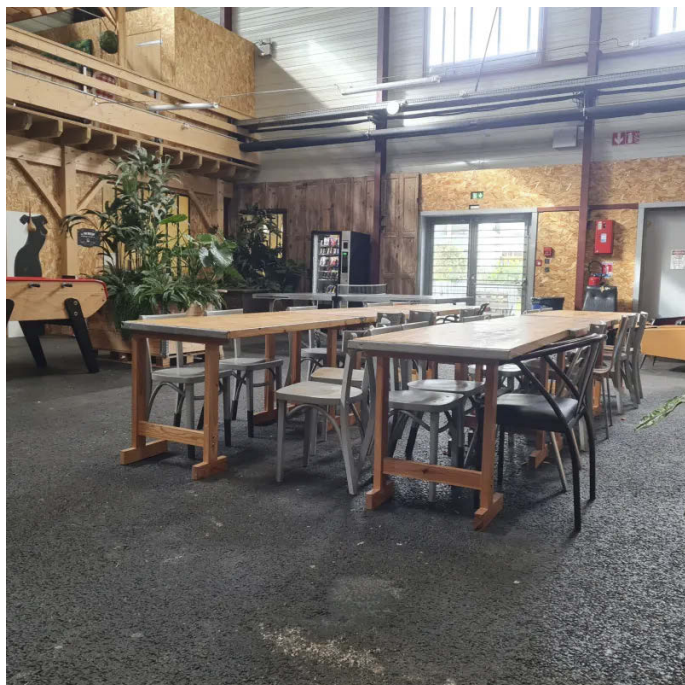
Bolieu : réactivation d'un héritage industriel à l'initiative d'un acteur privé

Créé spontanément par les propriétaires, l'espace Bolieu à Bègles constitue un exemple emblématique de ville fabricante par la reconversion d'une friche industrielle en tiers-lieu productif, culturel et entrepreneurial.

Implanté sur l'ancien site de la marque DDP, fermé en 2019, Bolieu illustre une dynamique de réactivation du bâti industriel existant. Depuis 2021, le site accueille une communauté de plus de 150 personnes et 75 entreprises, mêlant artisans, entrepreneurs, artistes et acteurs culturels.

Bolieu repose sur une forte hybridation des fonctions, combinant espaces de travail (bureaux, ateliers, box modulables), production artisanale (brasserie, torrificateurs, réparateurs et vendeurs de vélos), création artistique (plateau de production de 800 m², showroom d'exposition) et lieux de convivialité (bar, taproom, événements). Cette mixité programmatique favorise les synergies entre activités économiques, créatives et culturelles, tout en maintenant des fonctions productives en milieu urbain.

Espace commun au sein de l'ancienne usine DDP



Aiguiller les acteurs privés vers la production d'immobilier qualitatif adapté aux enjeux de la ville fabricante

La production de documents pédagogiques tels que des chartes, des grilles de lecture, des référentiels communs à l'instar du guide produit par la CMA et Bordeaux Métropole permet de conseiller les entreprises, les investisseurs et les aménageurs.

« À Bordeaux, la question n'est pas tant de savoir où l'on peut faire de l'activité, mais comment on la maintient dans la durée. »

Chambre des métiers et de l'artisanat de la Gironde

« La Métropole a un rôle d'ensemblier : elle ne fait pas tout, mais elle donne le cadre et les conditions pour que les projets émergent. »

Direction du développement économique, Bordeaux Métropole

Faire de la ville fabricante un choix politique assumé

La ville fabricante constitue un enjeu central du projet métropolitain, au croisement des questions de sobriété foncière, d'emploi local et de qualité de vie. L'analyse met en évidence que son éviction ne prend pas la forme d'une disparition brutale, mais d'un processus progressif et largement invisible, marqué par la raréfaction des locaux adaptés, la transformation des sites productifs et le déplacement des activités hors des tissus urbains denses.

Les expérimentations conduites à Bordeaux Métropole, notamment à travers l'AMI AIRE et sur le quartier de Brazza, montrent que la production en ville dense est possible, à condition d'un portage public fort, d'une exigence élevée en matière de conception immobilière et d'une articulation étroite entre projet urbain et développement économique. Elles soulignent également la nécessité de dépasser une logique d'expérimentation ponctuelle pour inscrire la ville fabricante dans une stratégie de long terme tout en assumant que ces processus relèvent aussi de l'acuponcture urbaine, des occasions uniques de rencontre entre un bâtiment et un besoin, et de la volonté des porteurs de projet (propriétaires, concepteurs, gestionnaires, utilisateurs, etc.). Encore récents, ces nouveaux modèles devront être évalués dans le temps en identifiant les conditions de leur réussite et les écueils à éviter.

Faire de la ville fabricante un choix structurant suppose ainsi d'assumer des arbitrages clairs et de mobiliser de manière coordonnée les outils de planification, de foncier et d'immobilier. À ce titre, elle apparaît comme un levier stratégique pour construire une métropole plus sobre, résiliente et inclusive, capable de maintenir des activités productives au plus près des lieux de vie.

Bibliographie

- Institut Paris Region (IPR), *Les conditions d'un retour des activités productives dans les métropoles*, 2020.
- Institut Paris Region (IPR), *Contribution à la réflexion Industrie - Ville*, 2000.
- PUCA / IPR, *La ville productive, programme de recherche et de capitalisation*, années 2010-2020.
- PUCA, *Les sentiers de la ville productive*, 2024
- UrbaLyon, *La ville fabricante à Lyon et Villeurbanne, Observatoire partenarial de l'économie, de l'emploi et de l'insertion (OPALE)*, 2021.
- AGAM (Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine marseillaise), *L'artisanat à Marseille*, 2018.
- Bordeaux Métropole / La Fab - AMI AIRE, *Synthèse communicante*, 2024.
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Nouvelle-Aquitaine, *Plaquette immobilier d'entreprise*, 2023.
- Bordeaux métropole et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Nouvelle-Aquitaine, *Guide du local artisanal en ville*, 2025.
- a'urba, *Ville fabricante - zoom territorial, Bègles Garonne*, <https://www.aurba.org/productions/ville-fabricante/>

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 avvertir.

Cheffe de projet : Emmanuelle Gaillard
Sous la direction de : Sophie Haddak-Bayce
Avec la participation de : Anne Delage, Marie Duchène, Elodie Maury
Conception graphique : Christine Tachoires