



SIMI 2023

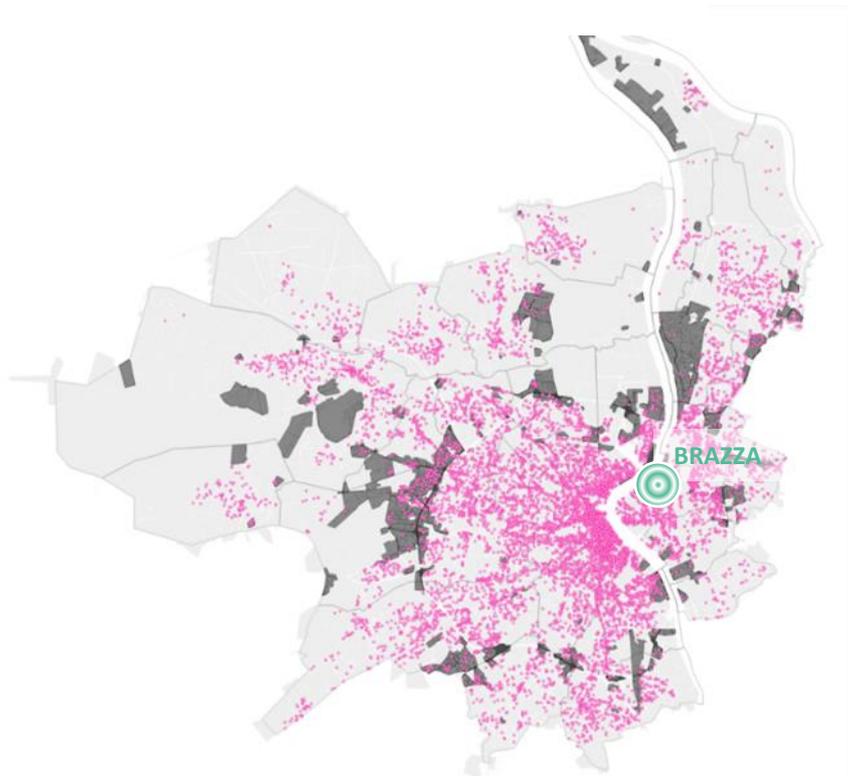
BORDEAUX BRAZZA

Comment développer des locaux d'artisanat dans une opération d'aménagement d'hypercentre ?

12 décembre 2023



Un enjeu : le maintien des artisans en ville



- **92% des artisans sont dans le "diffus" (hors ZAE), dont une partie est soumise à une forte pression foncière et donc au risque d'éviction en périphérie**
- **Risque de perte d'emplois, d'entreprises, de services de proximité et de savoir-faire en centre-ville**

23 000 emplois artisanaux sur le territoire de la Métropole

BRAZZA, une opération d'intérêt métropolitain



Une offre de logements pour tous



Un quartier paysage



Une mixité d'usages



Des expérimentations immobilières

Les chiffres clés

+4800 logements
+9000 habitants
+5000 emplois

BRAZZA, un quartier d'hypercentre



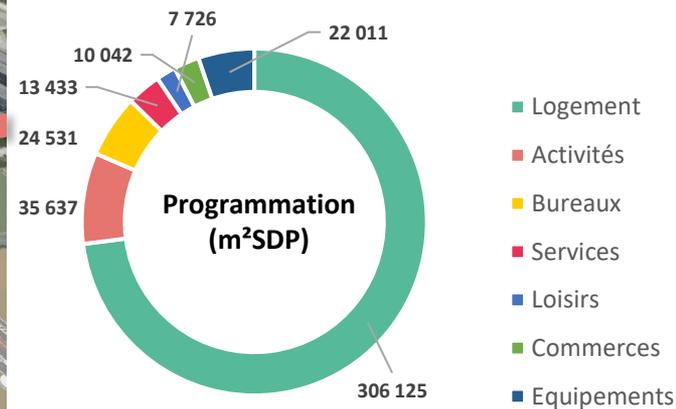
Une situation idéale

- Proximité des tram A, B et gare de Cenon (future gare RER métropolitain)
- 1 futur bus express en cœur de quartier
- 1 futur Arrêt Batcub
- Aménagement du REVe

BRAZZA, un quartier en mouvement



2600 logements autorisés
1000 premiers logements
livrés



BRAZZA, une opportunité à saisir



1 CARDINAL

**CARDINAL**
promoteur immobilier



- 6 200 m² SU de bureaux sur 6 niveaux
- Capacité accueil 800 personnes (ERP type W)
- 60 places de stationnement à 100m
- Certification BREEAM et RE 2025
- Flexibilité des espaces
- Aménités : patio interne, rooftop

**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

BRAZZA, la stratégie de développement des locaux d'activité – Quelle cible ?

Critère important : compatibilité avec le tissu urbain

- ✓ **Artisanat créatif** (ex : métiers d'art)
Textiles/Bijouteries/Céramiques
- ✓ **Artisanat de la construction** (ex : métiers du bâtiment // plombier à vélo)
- ✓ **Artisanat de soutien à l'économie** (ex : activités de réparation // réparation de drones)
- Artisanat productif** (ex : travail des métaux)
- Artisanat de proximité** (ex : métiers de bouche)

80%



BRAZZA, la stratégie de développement des locaux d'activité – Quel produit immobilier?

Les besoins

- Un prix de sortie
- Les capacités du bâti (hauteur sous plafond, portance, ouverture)
- L'accessibilité et logistique (chargement / déchargement)
- La gestion des nuisances (odeurs, nuisances sonores)

Les solutions trouvées

- Un prix de sortie contraint à 1200€/m² SDP
- Une charte d'engagement, clauses anti spéculative et validation des prospects
- Des ateliers de travail partenariaux
- Des locaux livrés brut avec potentiel de mezzanine (les volumes capables) adaptés au cycle de vie d'une entreprise

BRAZZA, les premières réalisations

Un rez-de-chaussée dédié à l'artisanat

Rez-de-chaussée artisanaux



HARMONY, Vilogia

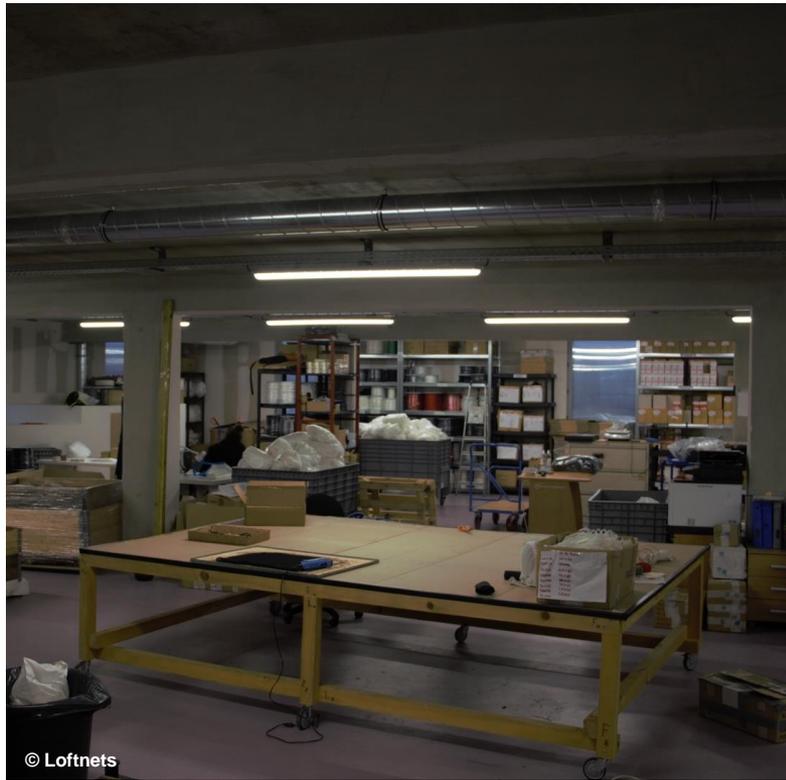
- Livraison en 2024
- 142 logements dont une résidence jeunes actifs
- Patio intérieur de 600m²
- **2 900 m² de locaux artisanaux**

Les + de l'opération :

- Desserte par cour intérieure (effet showroom en RDC)
- Mixité verticale (le stationnement qui isole la partie activité du logement)

BRAZZA, les premières réalisations

Le 1^{er} immeuble en volume capable 100% artisanat



L'AUTRE RIVE Crédit Agricole Immobilier

- Livraison en 2023
- 1500 m² de locaux
artisansaux

Les + de l'opération :

- Optimisation foncière
- Principe de volume capable (double hauteur, mezzanines)
- Péréquation



BRAZZA, les premières réalisations

Le 1^{er} immeuble en volume capable 100% artisanat

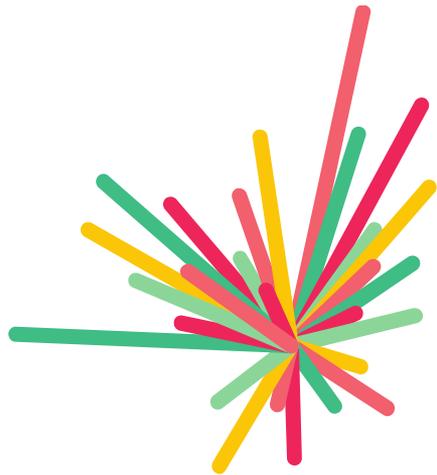


BRAZZA

Le chiffre clé
1 artisan pour 15
habitants

En territoire innovant, faire rimer
activité productive et cœur de
ville, **c'est possible !**





**BORDEAUX
MÉTROPOLE**