



© JB Mengès – Bordeaux Métropole (2023)

Lancement de la consultation internationale sur la transformation des Portes métropolitaines

8 juillet 2025

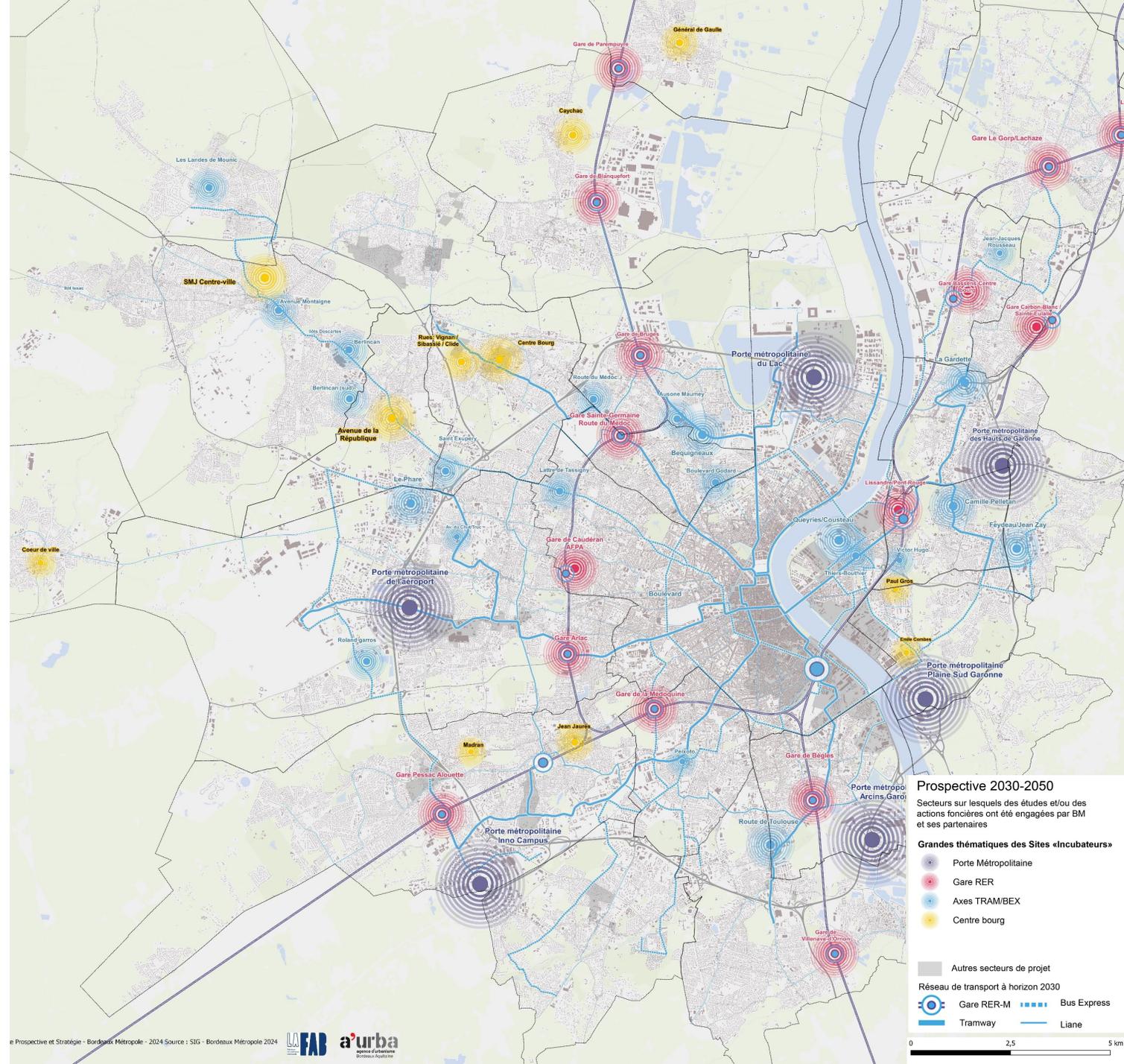


Christine Bost
Présidente de Bordeaux Métropole
Maire d'Eysines



6 familles de projets

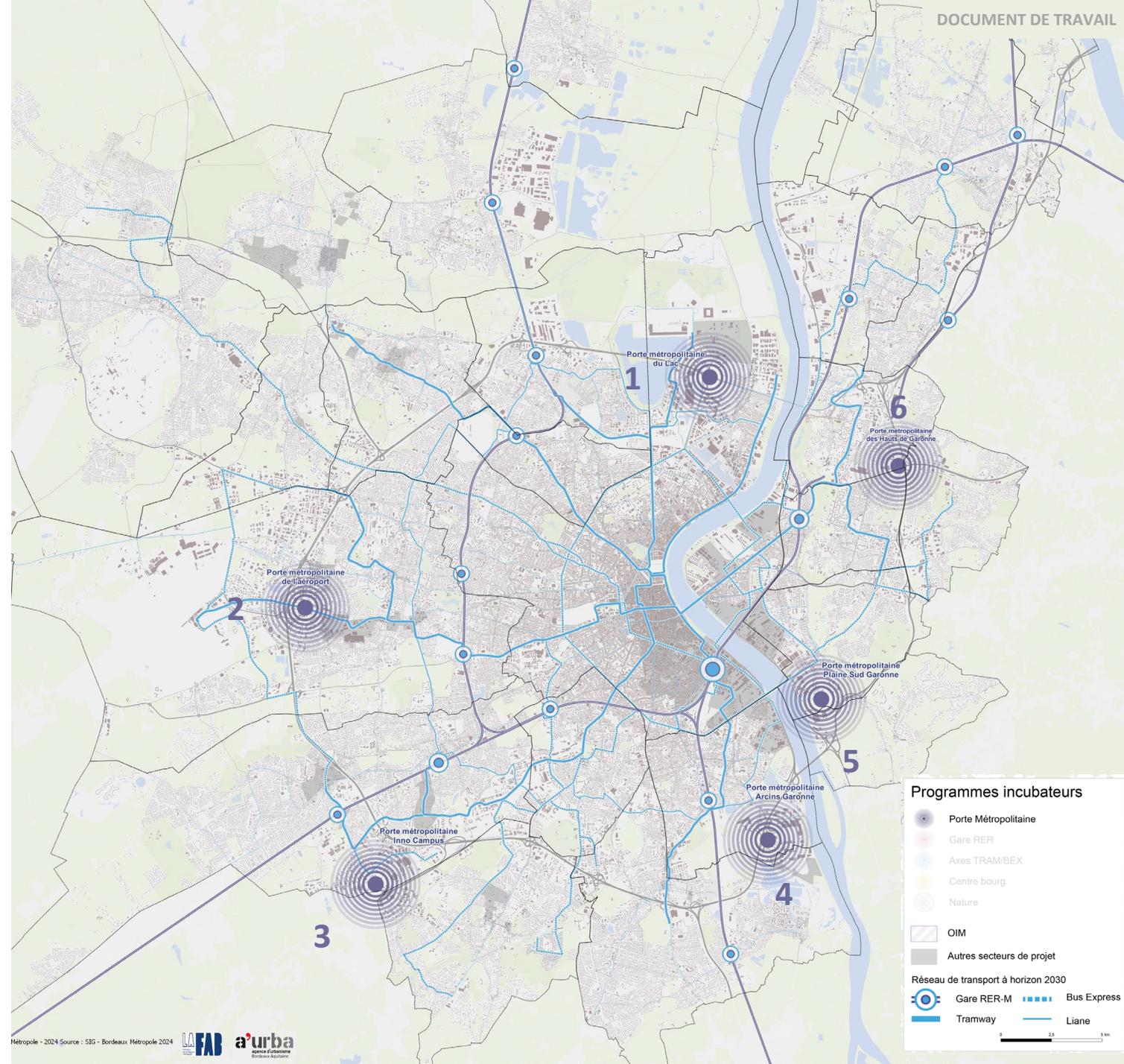
- Les portes métropolitaines
- Les quartiers de gare
- Les corridors du tram et bus express
- Les centres-villes et centres-bourgs
- La Métropole amplifiée
- Les Grands Territoires de Nature



Les Portes métropolitaines

6 territoires cibles :

- La porte du Lac à Bordeaux et Bruges
- La porte de l'aéroport à Mérignac
- La porte Bordeaux Inno Campus à Pessac, Gradignan et Talence
- La porte Arcins Garonne à Bègles et Villenave d'Ornon
- La porte Plaine Sud Garonne à Floirac et Bouliac
- La porte des Hauts de Garonne à Lormont, Cenon et Artigues-Près-Bordeaux







Christophe Lasnier
Directeur Général Adjoint
SCET



Pierre Mignon
Directeur des grands projets
& portefeuilles stratégiques
Icade





Baromètre des entrées de ville commerciales en France

1^{ère} édition

LANCEMENT DE LA CONSULTATION SUR LA TRANSFORMATION DES PORTES MÉTROPOLITAINES
BORDEAUX, 08 JUILLET 2025

01

Le baromètre des entrées de ville commerciales a mobilisé un panel unique de données et d'experts des territoires, du commerce et de l'immobilier

Une initiative Icade - SCET...



... mobilisant 10 grands réseaux professionnels des territoires, du commerce et de l'immobilier



Un baromètre combinant des analyses quantitatives et qualitatives approfondies

1000

personnes interrogées constituant un échantillon représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus

249

acteurs publics locaux, professionnels, de l'immobilier et du commerce interrogés de janvier à mars 2025

25

études de référence mobilisées sur les enjeux et le devenir des entrées de ville commerciales

8

jeux de données utilisés pour réaliser la cartographie des sites d'entrées de ville commerciales en France

02

Il existe plus de 3 800 sites d'entrées de ville commerciales pour une surface totale de 80 000 hectares

Un potentiel de transformation pour la France et ses territoires

Les régions Auvergne-Rhône-Alpes, Hauts-de-France, Nouvelle-Aquitaine et Grand Est concentrent le plus de site d'entrées de ville commerciales

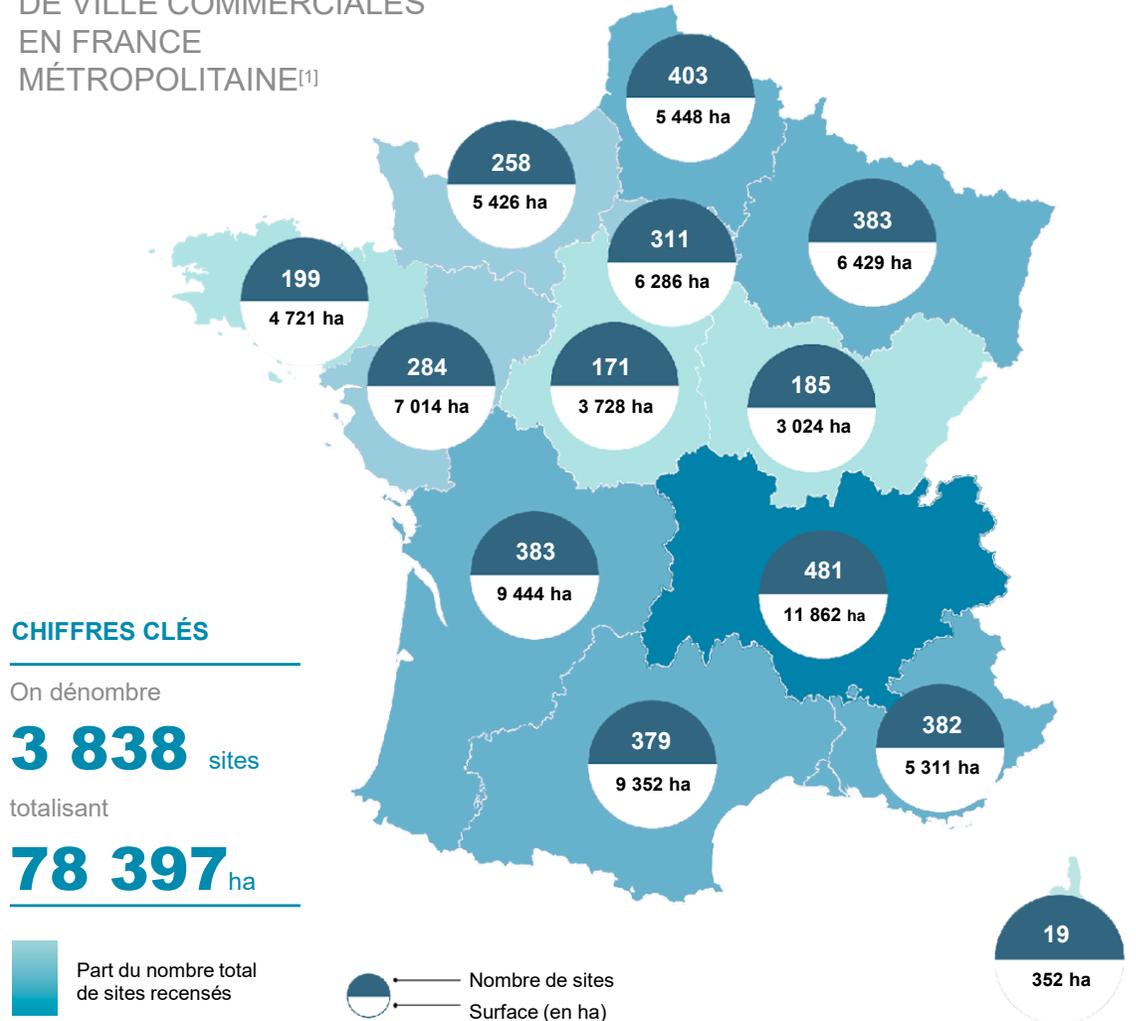
Premier espace de consommation des Français, elles concentrent **72 % de la consommation des Français^[2]** et **75 % des parts de marché du commerce de détail^[3]**

1 Sites d'une surface de plus de 1 hectare, situés en aire urbaine dont la ville-centre compte plus de 10 000 habitants

2 Plan de transformation des zones commerciales, 2024

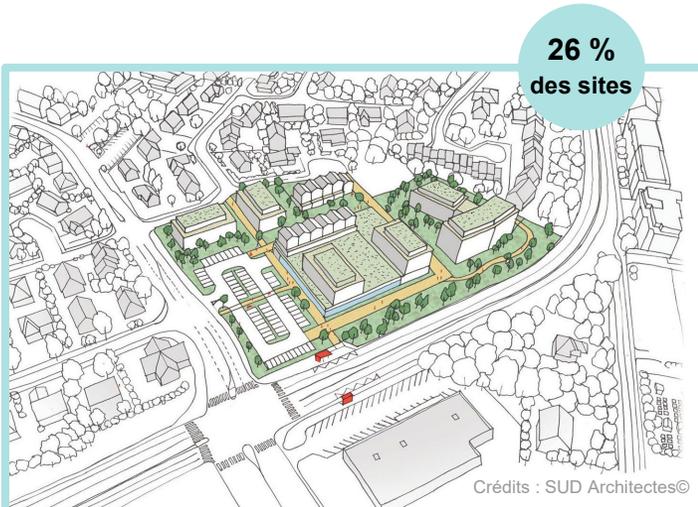
3 PROCOS, 2020

CARTOGRAPHIE DES SITES D'ENTRÉES DE VILLE COMMERCIALES EN FRANCE MÉTROPOLITAINE^[1]



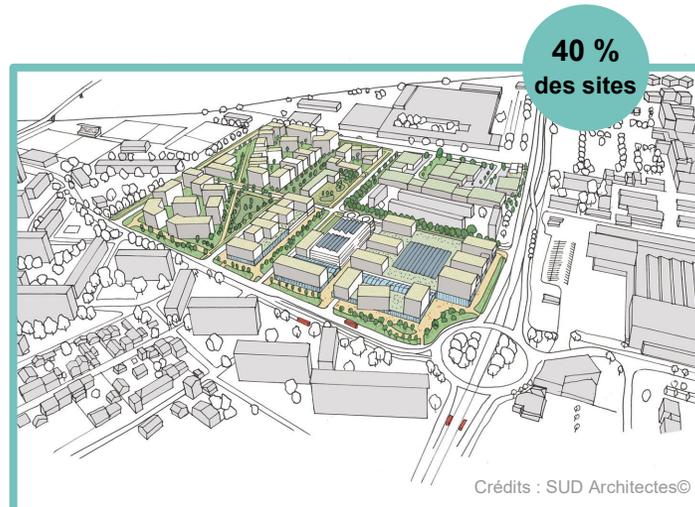
02

Les 3 838 sites d'entrée de ville se répartissent en 3 grandes catégories



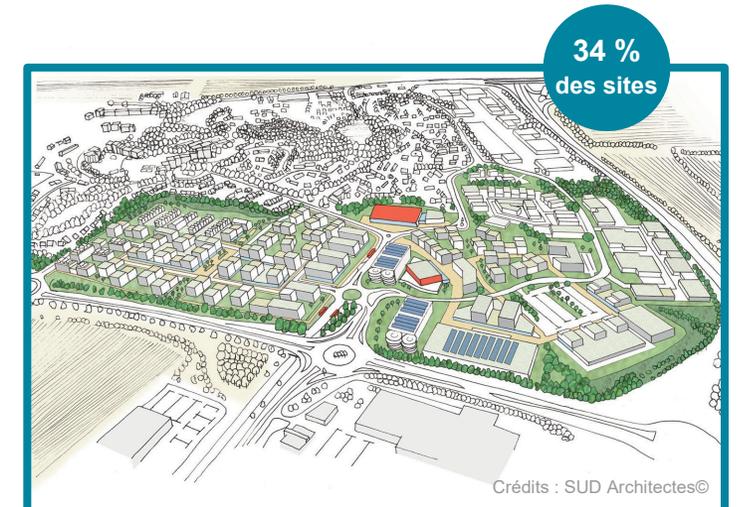
Sites de 1 à 3 hectares

- **2 % du potentiel foncier total**
- **+ de 1 000 sites partout en France**
- Un vivier de projets potentiels pouvant être menés à court terme



Sites de 3 à 15 hectares

- **40% des sites recensés**
- Le vivier de projets le plus important pouvant accueillir des activités diversifiées



Sites de plus de 15 hectares

- **80% des surfaces d'entrées de ville commerciales localisées sur les sites de plus de 15 hectares**
- Une surface cumulée de 65 000 hectares

03

Les entrées de ville commerciales sont perçues comme dynamiques pour les décideurs territoriaux ...

69%

des décideurs locaux considèrent les entrées de ville commerciales de leur territoire comme dynamiques ou très dynamiques



TOP 3 DES ATOUTS DES ENTRÉES DE VILLE COMMERCIALES

Simplicité d'accès en voiture et de stationnement

Présence d'enseignes nationales et/ou internationales

Diversité et complémentarité des commerces

79 %

64 %

54 %

TOP 3 DES DIFFICULTÉS DES ENTRÉES DE VILLE COMMERCIALES

Absence d'espaces verts et faible qualité paysagère

68 %

Difficultés de circulation en mobilités douces

60 %

Qualité dégradée des espaces publics

53 %

03

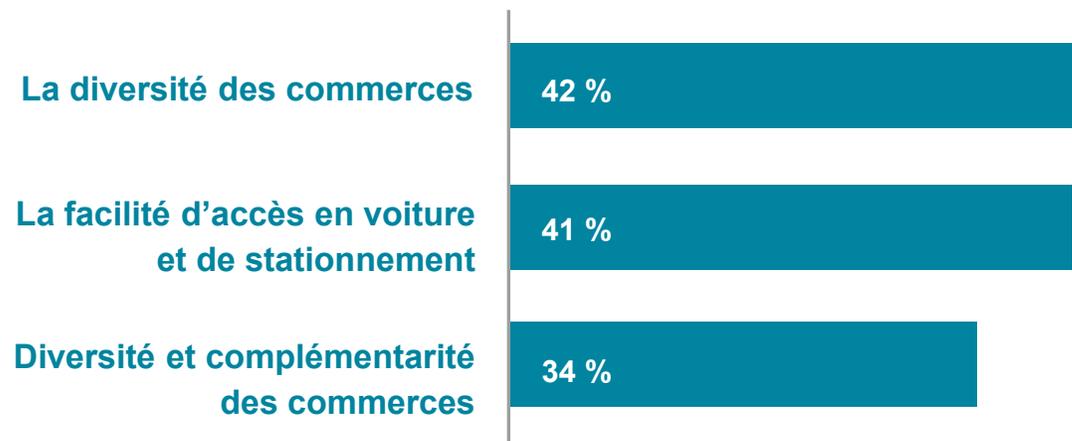
... et sont également appréciées par les Français

69%

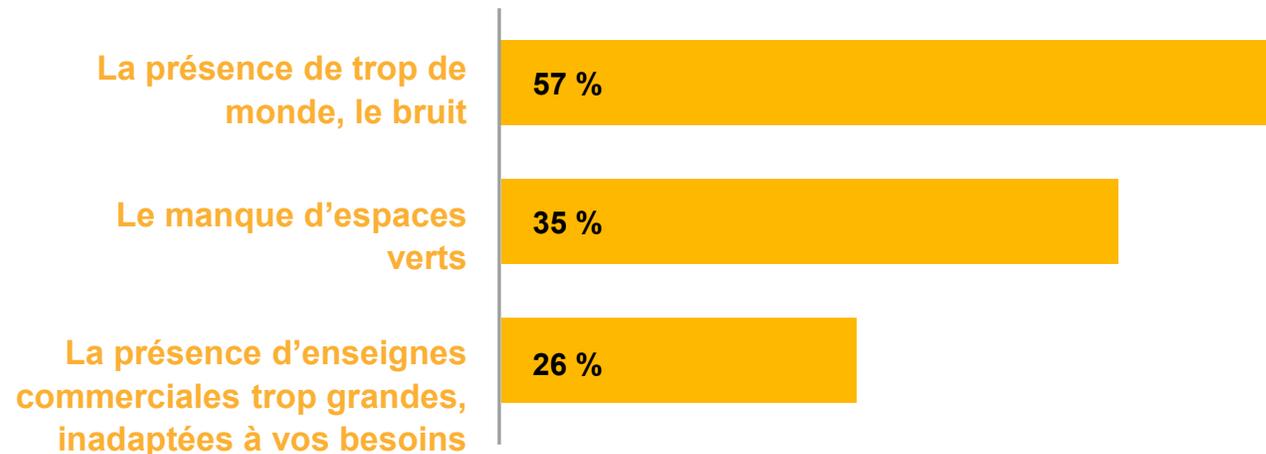
des Français déclarent se rendre dans une zone d'entrée de ville commerciale au moins une fois par mois



TOP 3 DES ATOUTS DES ENTRÉES DE VILLE COMMERCIALES

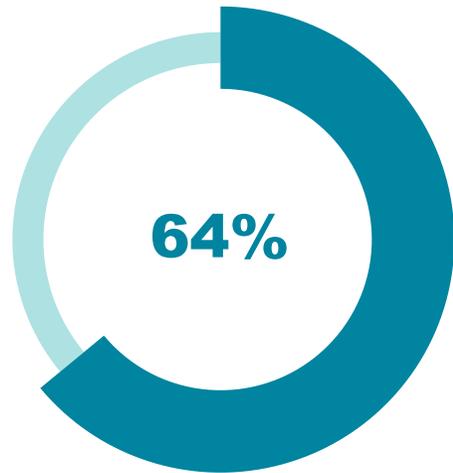


TOP 3 DES DIFFICULTÉS DES ENTRÉES DE VILLE COMMERCIALES



03

Les Français s'expriment fortement en faveur de la création de logements dans les entrées de ville



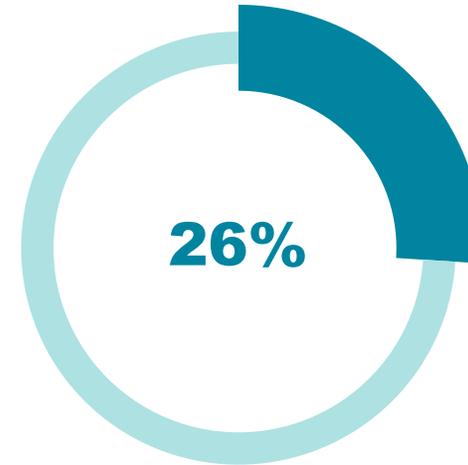
des Français considèrent la construction de logements dans les entrées de ville commerciales comme un sujet prioritaire ou important pour le prochain mandat municipal

Cette proportion est d'autant plus forte chez :

Les moins de 35 ans (77%)

Les catégories populaires (72%)

Les personnes aux revenus modestes (70%)



des Français disent qu'ils seraient prêts à habiter dans un quartier implanté dans une entrée de ville

Cette proportion est d'autant plus forte chez :

Les moins de 35 ans (39%)

Les urbains (33%)

Les catégories populaires (33%)

04

La transformation des entrées de ville permettrait d'atteindre quatre objectifs pour la France et ses territoires

1 Logement



Créer 1,6 million de nouveaux logements en France

L'équivalent de Paris intra-muros (1,4 million)

2 Développement économique



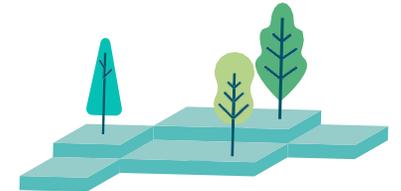
Faire émerger 15 000 hectares de foncier dédié à l'économie productive

3 Commerce



Accompagner les transformations à l'œuvre dans le commerce

4 Renaturation Désimperméabilisation



Générer un potentiel de désimperméabilisation et de renaturation de 10 000 hectares

L'équivalent de la moitié des surfaces artificialisées par an OU l'équivalent de la ville de Paris renaturée

04

Les freins à la transformation des entrées de ville sont nombreux et étroitement imbriqués les uns avec les autres



C'est le **rôle de la puissance publique de penser le cap de l'avenir de ces entrées de ville**. Modernisation, requalification, mutation vers de la multifonctionnalité, ou renaturation par exemple.”

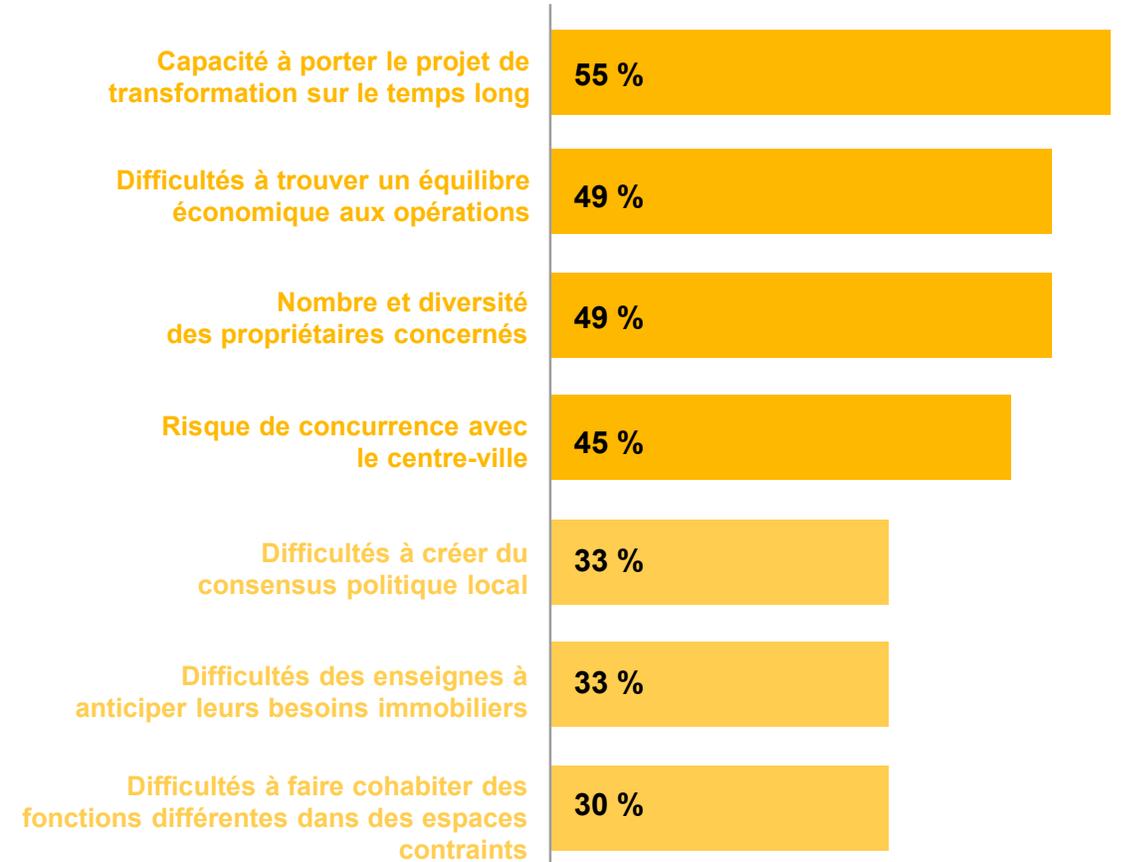
Représentante d'une fédération de collectivités locales



La **question des entrées de ville est importante** à traiter, mais il faut absolument que cela ne vienne pas grever tous les efforts entrepris pour **redynamiser les commerces en cœur de ville.**”

Membre de service développement territorial

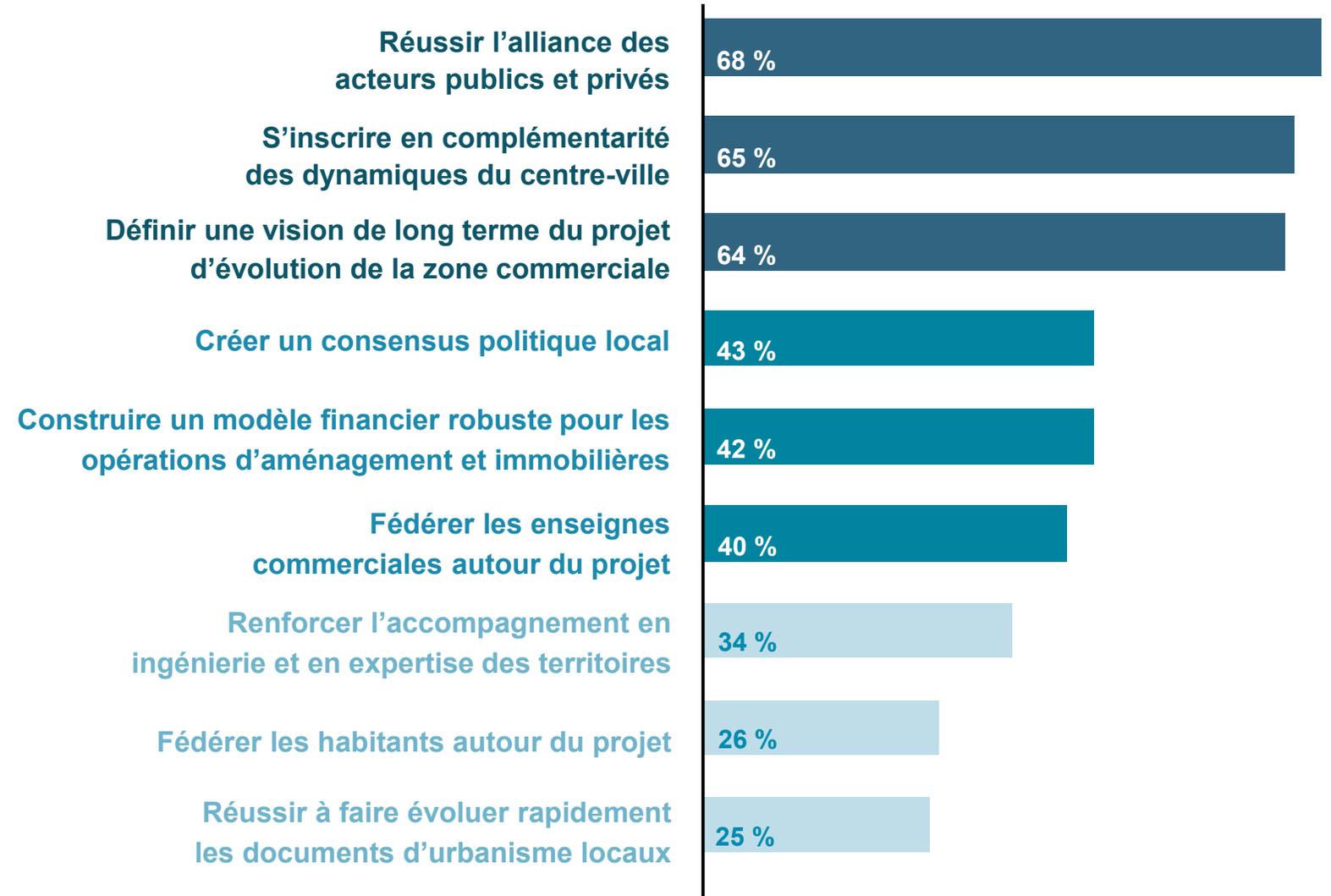
QUELS SONT LES PRINCIPAUX FREINS À LA TRANSFORMATION DES ENTRÉES DE VILLE COMMERCIALES DE VOTRE TERRITOIRE ?



05

Réussir l'alliance des acteurs publics et privés est la condition sine qua non de la transformation des entrées de ville

QUELS SONT LES FACTEURS CLÉS DE SUCCÈS POUR RÉUSSIR LA TRANSFORMATION DES ENTRÉES DE VILLE COMMERCIALES DE VOTRE TERRITOIRE ?



L'étude complète



Nous contacter



Pierre MIGNON

Directeur des Grands Projets Urbains

Icade promotion

pierre.mignon@icade.fr

07 61 83 85 52



Christophe LASNIER

Directeur Général Adjoint

SCET

christophe.lasnier@scet.fr

06 03 63 32 89



Jean-Marc Stébé
Sociologue
Professeur émérite de l'Université de Lorraine



*Consultation internationale sur
la transformation des portes
métropolitaines*

**Bordeaux,
le 8 juillet 2025**

Bordeaux Métropole



Jean-Marc Stébé, Sociologue, Professeur émérite de l'Université de
Lorraine – Laboratoire *Territoire, Travail, Âge et Santé* - Nancy

Quand on arrive en ville...

Quand on arrive en ville...

Objectifs prioritaires

- Mettre fin à la politique du « Zoning » et remédier à ses conséquences
- Réinjecter des fonctions au sein des entrées de ville
- Ne pas supprimer trop de commerces
- Imaginer des interventions douces, respectueuses des environnements (humain, économique, paysager...)

Quand on arrive en ville...

Objectifs prioritaires

- Faire émerger une centralité périphérique dans ces espaces démunis de substrat urbain
- Penser une approche individualisée et non une approche globale

Quand on arrive en ville...

Les atouts des entrées de ville

- **Proximité de la centralité et proximité de la nature**
- **Accessibilité**
- **Territoires stratégiques depuis que l'on prend conscience de l'urgence climatique**
- **Des espaces attractifs avec des prix du foncier plus faibles qu'en pleine ville**
- **Des espaces vastes**
- **Les entrées de ville sont déjà des centralités émergentes**

Quand on arrive en ville...

Questions et actions préalables à toute intervention

- Procéder à un diagnostic d'habitabilité
- Déterminer les entrées de ville difficiles à requalifier
- Définir les entrées de ville qui vont muter
- Acter des difficultés qui se présenteront
- Rompre avec 50 ans d'urbanisme fonctionnel

Quand on arrive en ville...

Les difficultés

- Du remembrement foncier
- Du transfert d'activités
- Du remplacement des commerces
- De l'acceptabilité de la densité

Quand on arrive en ville...

Une grande ambition sociale et urbaine

- **Les entrées de ville constituent des opportunités**
- **Les territoires des entrées de ville ont « droit au beau »**
- **« Faire la ville des entrées de ville », c'est redonner un caractère urbain et repenser la diversité dans tous ses états**

Quand on arrive en ville...

Mais ATTENTION !

- Soyons prudents avec les slogans

*Consultation internationale sur
la transformation des portes
métropolitaines*

**Bordeaux,
le 8 juillet 2025**

Bordeaux Métropole



Merci de votre attention

Pour découvrir nos travaux et recherches

www.jeanmarcstebe.com



Christophe Janet
Directeur général Délégué
Nhood France





nhood

DES LIEUX
EN MIEUX

Transformer les entrées de ville : c'est possible !

Christophe Janet

8 juillet 2025

Entreprise de services et de solutions immobilières, régénérateur urbain, à l'écoute de ses clients propriétaires, investisseurs, commerçants, qui anticipe continuellement les défis des territoires et de leurs habitants, pour créer des lieux en mieux.

PÔLE PATRIMOINE IMMOBILIER

Ceetrus

Activités de propriétaire, de construction, promotion-vente, de prise de participation dans des sociétés liées à ses activités principales

8 Milliards d'euros d'actifs
10 Millions de mètres carrés
300 Sites commerciaux

PÔLE SERVICES IMMOBILIERS



Activités de services immobiliers et de services liés à l'attractivité des sites

13,2 Milliards d'euros d'actifs gérés

1372 Experts en Europe et en Afrique de l'Ouest

1085 Sites de propriétaires gérés

3 Métiers clés : property & assets, services, ressources & fund investment développement, aménagement & promotion

DES CLIENTS : Un client historique : la Foncière Ceetrus, des clients de l'écosystème AFM, des clients propriétaires, investisseurs et commerçants

UNE AMBITION : Être le référent des sites régénérés, créateurs de valeur pour tous

Un ADN & un écosystème fort



Ceetrus



JULES

pimkie



KIABI
la mode à petits prix

L'ALLEE COUNORD :

UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE AU CŒUR DE BORDEAUX

D'un site commercial monofonctionnel ...



L'ALLEE COUNORD :

l'allée
COUNORD

UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE AU CŒUR DE BORDEAUX

Vers un lieu de vie mixte

Parcelle de 10 828m² – 15 705m² de SDP

6
Locaux
d'activités

une
Halle Auchan

203
Places de
parking

100%
Des toitures
activables



87
Logements

5986m²
Bureaux

18,4 %
De pleine terre

une
Allée piétonne

une
Esplanade
ouverte

30%
D'espace végétalisé

+ 600
Collaborateurs

Ceetrus
FONCIÈREMENT
VIVANT

Auchan

nh00d
DES LIEUX
EN MEUX

L'ALLEE COUNORD :

UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE AU CŒUR DE BORDEAUX

Vers un lieu de vie mixte

l'allée
COUNORD



Ceetrus
FONCIÈREMENT
VIVANT

Auchan

nh0od
DES LIEUX
EN MEUX

BORDEAUX LAC



Un site au sein de la
Métropole Bordelaise



En entrée de ville



A transformer

53 Hectares

Nombre de logements
potentiels :
800 à 1400
logements

M2 renaturés estimés :
60 000 m²

**Let's create
value together**





Andrea Kiss
Vice-Présidente de Bordeaux Métropole
Maire du Haillan



Franck Descoubes
Directeur général de l'aménagement
Bordeaux Métropole



Les objectifs de la consultation

- Élaborer une **stratégie d'intervention** à l'échelle de chaque porte
- Définir des **principes d'aménagement partagés**, dans une logique de transition écologique, de décarbonation, de mixité programmatique et de reconquête urbaine
- Favoriser une **mise en cohérence des projets existants** et une meilleure coordination entre acteurs publics et privés
- Identifier et planifier **la mise en œuvre de nouveaux projets**

Les 6 portes métropolitaines

Une consultation en 3 lots

Une équipe de concepteurs par lot

LOT 1

La porte du Lac

La porte des Hauts de Garonne

LOT 2

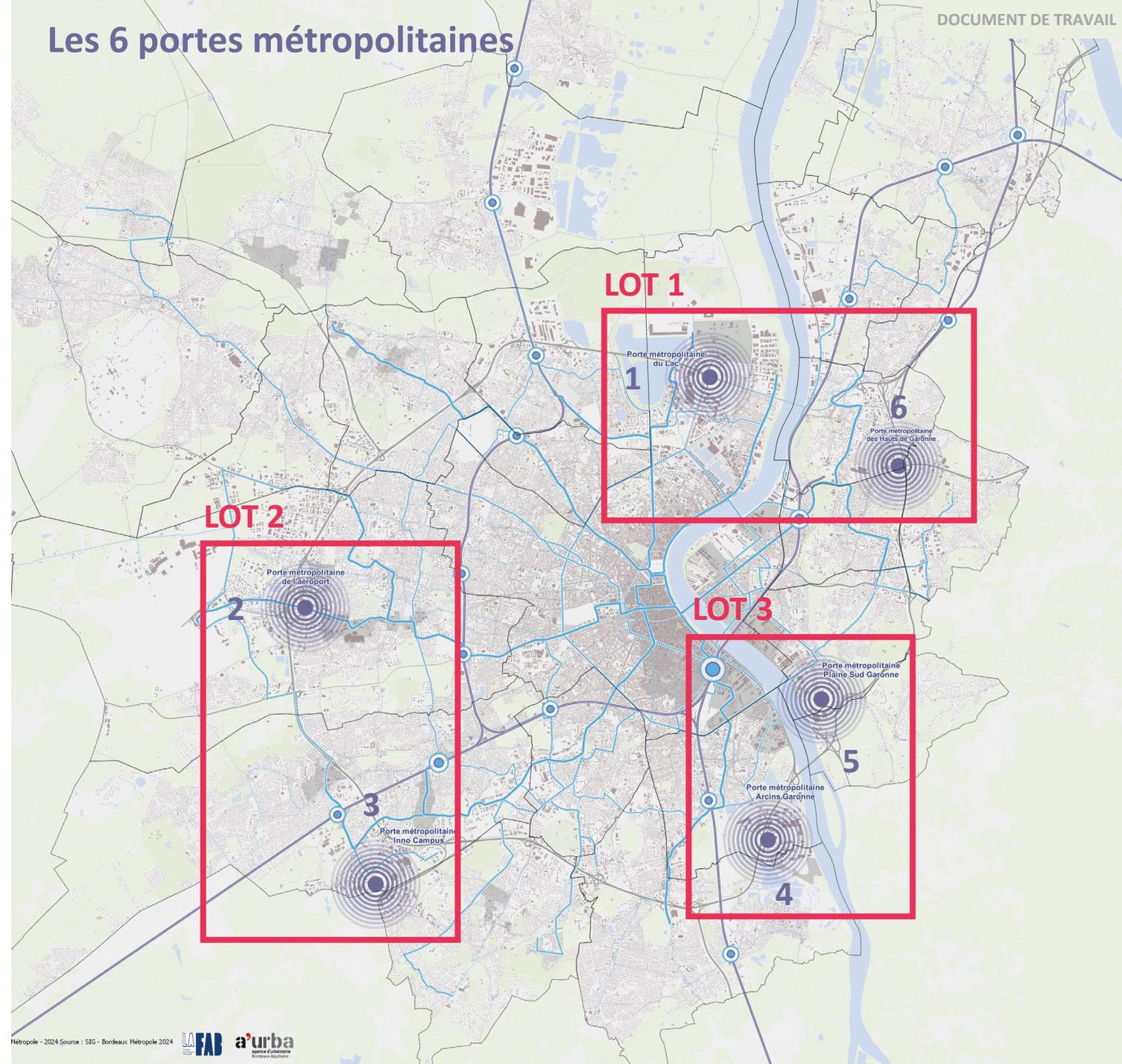
La porte de l'aéroport

La porte Bordeaux Inno Campus

LOT 3

La porte Plaine sud Garonne

La porte Arcins Garonne



LOT 1

La porte du Lac

La porte des Hauts
de Garonne

L'échelle de réflexion



LOT 1

La porte du Lac

La porte des Hauts de Garonne

La fiche d'identité

- 1 650 hectares
- 2,8% du territoire de Bordeaux Métropole
- 30 000 habitants
- 15 000 logements
- 18 500 emplois
- 2 100 entreprises
- 49% d'îlots de chaleur



LOT 1

La porte du Lac

**La porte des Hauts
de Garonne**

L'échelle de réflexion



LOT 1

La porte du Lac

La porte des Hauts
de Garonne

La fiche d'identité

- 800 hectares
- 1,3% du territoire de Bordeaux Métropole
- 33 000 habitants
- 16 500 logements
- 10 200 emplois
- 1 900 entreprises
- 58% d'îlots de chaleur



LOT 2

La porte de l'aéroport

La porte Bordeaux Inno
Campus

L'échelle de réflexion



LOT 2

La porte de l'aéroport

La porte Bordeaux Inno
Campus

La fiche d'identité

- 1 600 hectares
- 3% du territoire de Bordeaux Métropole
- 25 900 habitants
- 21 700 logements
- 43 000 emplois
- 3 300 entreprises
- 75% d'îlots de chaleur



LOT 2

La porte de l'aéroport

**La porte Bordeaux Inno
Campus**

L'échelle de réflexion



LOT 2

La porte de l'aéroport

**La porte Bordeaux Inno
Campus**

La fiche d'identité

- 1 700 hectares
- 2,7% du territoire de Bordeaux Métropole
- 43 400 habitants
- 21 700 logements
- 21 700 emplois
- 2 200 entreprises
- 67% d'îlots de chaleur



LOT 3

La porte Arcins Garonne

La porte Plaine Sud
Garonne

L'échelle de réflexion



LOT 3

La porte Arcins Garonne

La porte Plaine Sud Garonne

La fiche d'identité

- 1 000 hectares
- 2,2% du territoire de Bordeaux Métropole
- 18 700 habitants
- 9 300 logements
- 10 100 emplois
- 1 300 entreprises
- 58% d'îlots de chaleur



LOT 3

La porte Arcins Garonne

**La porte Plaine Sud
Garonne**

L'échelle de réflexion



LOT 3

La porte Arcins Garonne

La porte Plaine Sud
Garonne

La fiche d'identité

- 900 hectares
- 1,2% du territoire de Bordeaux Métropole
- 6 200 habitants
- 3 100 logements
- 3 800 emplois
- 600 entreprises
- 23% d'îlots de chaleur



La nature du marché

- Accord-cadre mono-attributaire à bons de commande (forfaitaire ou unitaire selon prestations).**
- Durée de l'accord-cadre : 30 mois.**
- 1 équipe lauréate par lot (3 lots de deux portes).**

Les missions principales du marché

- ❑ **Mission 1** : Définition et caractérisation des portes à l'échelle métropolitaine > **6 mois**.
- ❑ **Mission 2** : Stratégie et plan d'actions sur deux portes métropolitaines > **13 mois**.
- ❑ **Mission 3** : Synthèse et restitution collective des travaux d'étude > **1 mois**.
- ❑ **Mission transversale** : Accompagnement pour la mise en œuvre de montages opérationnels innovants.

Qui peut candidater ?

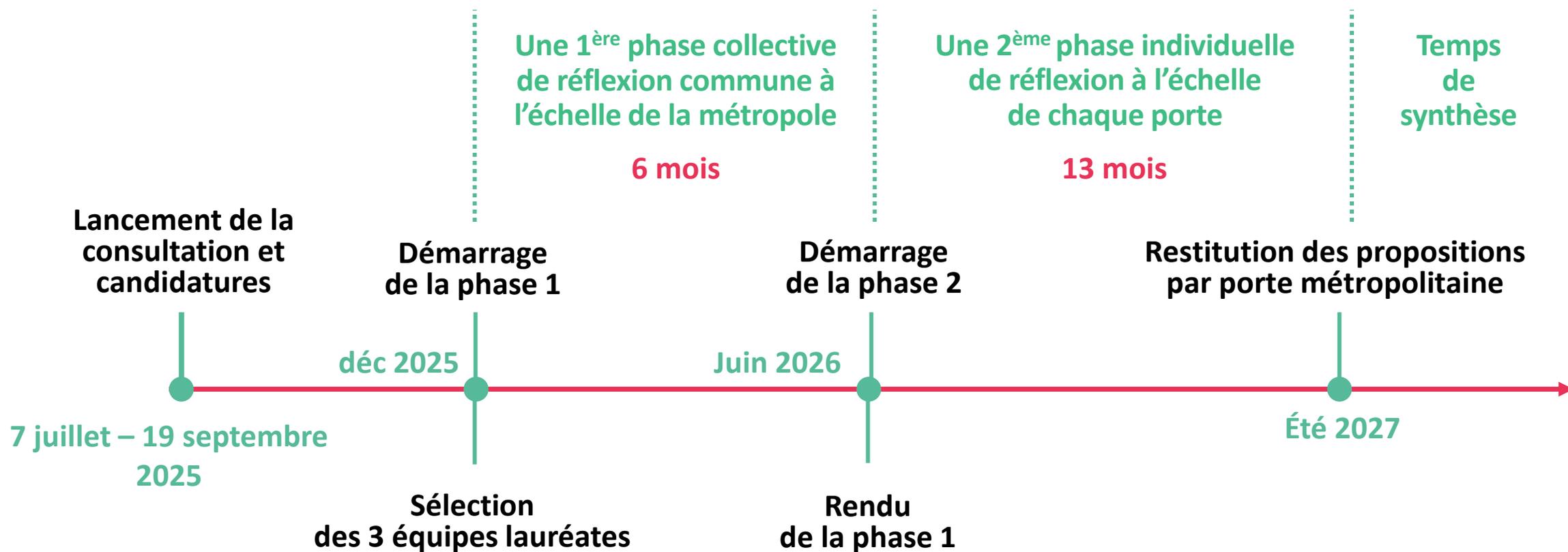
- ❑ **Acteurs de la fabrique urbaine** cette consultation est la vôtre.
- ❑ Les candidatures s'effectuent par équipe, chacune comportant un **mandataire**.

Les équipes peuvent candidater à plusieurs lots mais ne pourront se voir attribuer qu'un seul lot.

- ❑ **Les critères de sélection** : compréhension du territoire, compréhension de la mission, organisation de l'équipe, capacité à innover.

<https://bxmet.ro/consultation-portes-metropolitaines>

Une consultation en deux phases



Dévoilement du livre



POUR UNE MÉTROPOLE À VIVRE

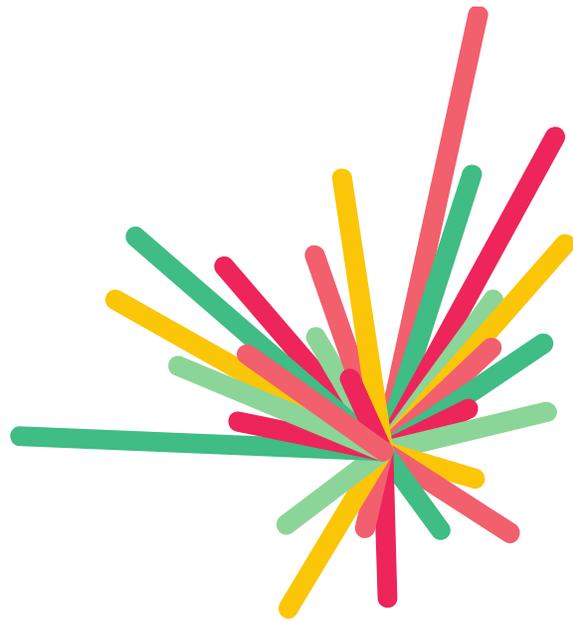
Récit d'un engagement territorial

En librairie le 9 juillet



Également disponible sur le site editionsbdl.com





**BORDEAUX
MÉTROPOLE**