

# GUIDE DU LOCAL ARTISANAL

EN VILLE



Chambre  
de Métiers  
et de l'  
Artisanat  
NOUVELLE-AQUITAINE  
GIRONDE







# SOMMAIRE

04

PRÉAMBULE

11

LES TROIS PRINCIPES  
FONDAMENTAUX  
DE LA CONCEPTION  
DES LOCAUX ARTISANaux

27

LES BESOINS IMMOBILIERS  
DES DIFFÉRENTES FAMILLES  
ARTISANALES

39

LES BONNES PRATIQUES  
DE L'IMMOBILIER ARTISANAL

50

PERSPECTIVES

## PRÉAMBULE

# LA VILLE PRODUCTIVE : UTILE, POSSIBLE, DÉSIRABLE

Aujourd’hui, les villes évoluent : elles se densifient, se transforment, se réinventent. Mais dans ce mouvement, les artisans peinent de plus en plus à y trouver leur place. Face à ce constat, cette publication propose une **contribution bordelaise pour éclairer les choix de celles et ceux qui façonnent la ville**. Destiné aux acteurs publics et privés (promoteurs, architectes, collectivités, etc.) ce guide décrypte les **besoins réels** des artisans et présente des **pistes concrètes** pour mieux intégrer leurs activités au cœur des territoires urbains.

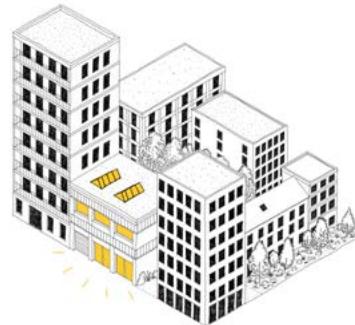


## UNE PLACE À RÉINVENTER DANS LA VILLE ANIMÉE

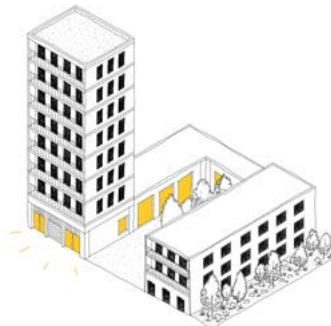
Dans les centres-villes, la pression foncière est forte, la population croît et les besoins en logements également. Les constructions d'immeubles remplacent souvent les anciens locaux d'activités. Et pourtant, **la ville, ses habitants, ses entreprises, ont toujours besoin d'artisans** : ils réparent, fabriquent, transforment, rendent service et créent du lien.

Depuis des années, les ateliers sont repoussés vers la périphérie avec plusieurs conséquences : perte d'emplois, de savoir-faire, de services de proximité, risque d'étalement urbain, difficultés de recrutement, dépendance à la voiture individuelle, etc. Aujourd'hui, ce modèle atteint ses limites. D'autant plus qu'avec les enjeux du Zéro Artificialisation Nette, les zones d'activités économiques ne sont pas extensibles : tous les artisans ne peuvent pas partir en zone d'activités. Ce n'est pas toujours faisable, ni même souhaitable, au vu du lien de proximité nécessaire avec les habitants. Beaucoup d'artisans en périphérie renoncent à venir travailler en centre-ville, perçu comme trop difficile d'accès.

À cela s'ajoute une réalité économique incontournable : le coût élevé du foncier et de la construction en milieu urbain impose de repenser les formes bâties. Pour rendre ces projets viables, il devient nécessaire d'augmenter la densité ou d'associer différentes fonctions au sein du même ensemble (logements, bureaux, etc.). Ainsi, en tant que **moteur discret mais décisif de la ville vivante**, l'artisanat peut retrouver sa place dans les quartiers sous différentes formes :



**Le bâtiment artisanal dans un îlot mixte**



**Le local artisanal dans un immeuble mixte**



**L'immeuble 100 % artisanal à étages**

## DES LOCAUX BIEN PENSÉS, POUR DAVANTAGE COHABITER

On entend souvent dire que logement et artisanat ne font pas bon ménage. Pourtant, cette idée reçue mérite d'être revisitée : **derrière le mot « artisanat » se cachent une multitude de métiers**, aux besoins très différents et dont la compatibilité avec le logement varie selon les cas :

- **Intégration facile** → Activités de petites créations, avec peu de livraisons et de nuisances, qui s'exercent souvent à domicile.

*Exemple : Métiers d'art*

- **Intégration moyenne** → Activités avec quelques machines légères, du stockage, des nuisances potentielles ou des flux importants de véhicules.

*Exemple : Métiers du BTP second œuvre*

- **Intégration difficile** → Activités avec des nuisances importantes et/ou un besoin élevé en stationnement/manutention.

*Exemple : Métiers de la réparation automobile.*

© Benjamin Gensou - Bordeaux Métropole

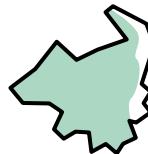


Certaines activités exigent plus d'attention lorsqu'il s'agit de les intégrer en ville. Mais avec de la volonté et des moyens adaptés, des solutions existent. **Tout se joue dans la conception des locaux** : une bonne isolation acoustique, une ventilation efficace, des accès bien pensés... Autant d'éléments qui permettent à la plupart des activités artisanales de cohabiter sereinement avec les habitants du quartier.



*Exemple : L'entrée véhicule de ce garage de réparation automobile, en plein milieu d'une cour d'immeuble (Paris, 88 rue Lecourbe, XV<sup>e</sup> arrondissement).*

## UNE VALEUR AJOUTÉE POUR TOUS



### Pour les habitants

- Des services utiles à deux pas
- Des rues animées
- Un lien social renforcé

### Pour les artisans

- Un espace accessible en cœur de ville
- Une clientèle sur place
- Moins de déplacements

### Pour le territoire

- Une diversité d'emplois et un savoir-faire préservé
- Une économie de proximité dynamique
- Une réduction des émissions de gaz à effet de serre

© Bordeaux Métropole



L'artisanat en ville dense,  
une transition à réussir.

# UN TISSU ARTISANAL AUX MULTIPLES VISAGES

Derrière le mot artisanat se cachent plus de 250 métiers très différents, chacun avec son savoir-faire, ses techniques et ses outils propres. Chaque artisan est à la fois chef d'entreprise et spécialiste de son activité, transformant son expertise en métier.

Pour être reconnu comme artisan, certains critères sont à respecter : exercer une activité de fabrication, transformation, réparation ou prestation de services relevant de l'artisanat, gérer son entreprise de manière indépendante, être immatriculé dans le secteur des Métiers et de l'Artisanat, et ne pas employer plus de dix salariés à la création de l'entreprise.

La liste des métiers artisanaux est fixée par décret en Conseil d'État et se répartit dans quatre grands secteurs :



**L'alimentation**  
*Boulangerie,  
fromagerie, traiteur*



**Le bâtiment**  
*Métallerie, plomberie,  
maçonnerie*



**La production**  
*Céramique, modiste,  
imprimerie*



**Les services**  
*Coiffure, nettoyage,  
réparation*

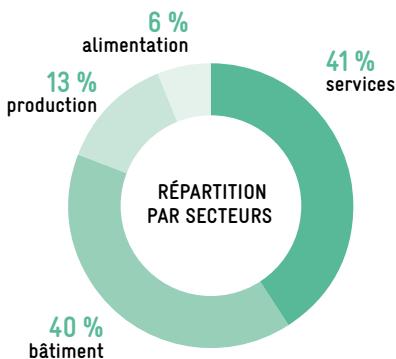
## QUELS LOCAUX POUR QUELS ARTISANS ?

Ils peuvent exercer dans deux types de locaux qui correspondent à deux réalités très différentes :

- **Les locaux commerciaux** accueillent du public : ils sont visibles, accessibles et déjà bien implantés dans les centres-villes, comme les salons de coiffure ou les boulangeries.
- **Les locaux artisanaux**, eux, sont avant tout des espaces de production, d'assemblage ou de réparation, comme une menuiserie ou un garage automobile.

Ce guide s'intéresse principalement à la conception du local artisanal, plus complexe à intégrer en ville mixte.

# BORDEAUX MÉTROPOLE, UN TERRITOIRE OÙ LA VILLE ET L'ARTISANAT SE RENCONTRENT



## L'IMPORTANCE DE L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ DANS LA « MÉTROPOLE À VIVRE »

Le Schéma de Développement Economique de Bordeaux Métropole (2021) identifie le maintien du tissu productif local comme un objectif stratégique. Près de 30 000 entreprises artisanales participent aujourd’hui à la vitalité du territoire métropolitain, représentant 32 000 emplois salariés. Majoritairement implantées hors des zones d’activités, elles maillent la ville et participent directement à son dynamisme local.

## UNE MONTÉE EN COMPÉTENCE COLLECTIVE SUR L'IMMOBILIER ARTISANAL

Depuis une dizaine d’années, Bordeaux Métropole s’engage dans une démarche «Ville productive», avec une ambition claire : créer les conditions propices au maintien, au développement et à l’accueil des entreprises productives sur son territoire. Pour atteindre cet objectif, plusieurs actions structurantes ont été menées. Un partenariat avec la Chambre de Métiers et de l’Artisanat Nouvelle-Aquitaine Gironde a permis d’affiner la compréhension des besoins immobiliers des artisans. Parallèlement, la participation à des séminaires nationaux, à des travaux de recherche et à des échanges entre territoires a nourri une connaissance fine de l’immobilier artisanal et renforcé l’expertise de la Métropole.

## UN CHANGEMENT DE CAP RÉUSSI POUR L'ARTISANAT URBAIN

Dans un territoire en pleine croissance démographique (+ 10 000 habitants par an), Bordeaux Métropole repense son immobilier productif. Le **Pacte de Transition de l'Immobilier Économique de la Métropole** (2025) guide cette évolution en encourageant collectivement des pratiques plus durables, notamment par de **nouvelles formes bâties qui favorisent la densité urbaine**. Forte de cette ambition et de l'expérience acquise ces dernières années, la Métropole impulse aujourd'hui la création de locaux artisanaux mieux intégrés dans la ville dense sur l'ensemble du territoire (Opérations d'Intérêt Métropolitain, Zones d'Activités ou projets urbains).

Le quartier Bordeaux Brazza en est l'une des illustrations : **véritable laboratoire de la «Ville productive»**, il accueillera à horizon 2035 près de 10 000 habitants et 40 000 m<sup>2</sup> de locaux dédiés aux artisans. À ce jour, 10 000 m<sup>2</sup> ont déjà été livrés, que ce soit en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation ou dans des immeubles entièrement dédiés aux activités artisanales.

Cette dynamique marque un véritable tournant, à la fois pour les concepteurs de la ville et pour les artisans, qui redécouvrent de nouvelles façons d'exercer en ville mixte.



© Benjamin Gensou - Bordeaux Métropole

01

LES TROIS  
**PRINCIPES**  
FONDAMENTAUX  
DE LA CONCEPTION  
DES LOCAUX  
ARTISANAUX

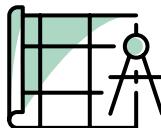




L'immobilier productif,  
c'est l'immobilier  
zéro défaut.

SYVIL





Dans un tissu urbain dense, chaque local artisanal doit être conçu sans marge d'erreur : un défaut peut le rendre inutilisable ou créer des tensions avec les voisins. Le défi est de rendre un local **aussi fonctionnel qu'en zone d'activité**, tout en étant intégré à la ville dense.



Pour y parvenir, trois principes fondamentaux guident tous les projets. Ils servent de **grille de lecture incontournable** pour évaluer l'implantation et la conception des locaux artisanaux. Une fois ces principes appliqués, les locaux gagnent en attractivité pour les artisans, ce qui facilite leur commercialisation.

Cette grille est un outil pratique à double usage :

- **pour les promoteurs et architectes** : vérifier dès la conception que les locaux répondront aux besoins des artisans,
- **pour les collectivités** : aider à analyser et discuter la fonctionnalité des projets.

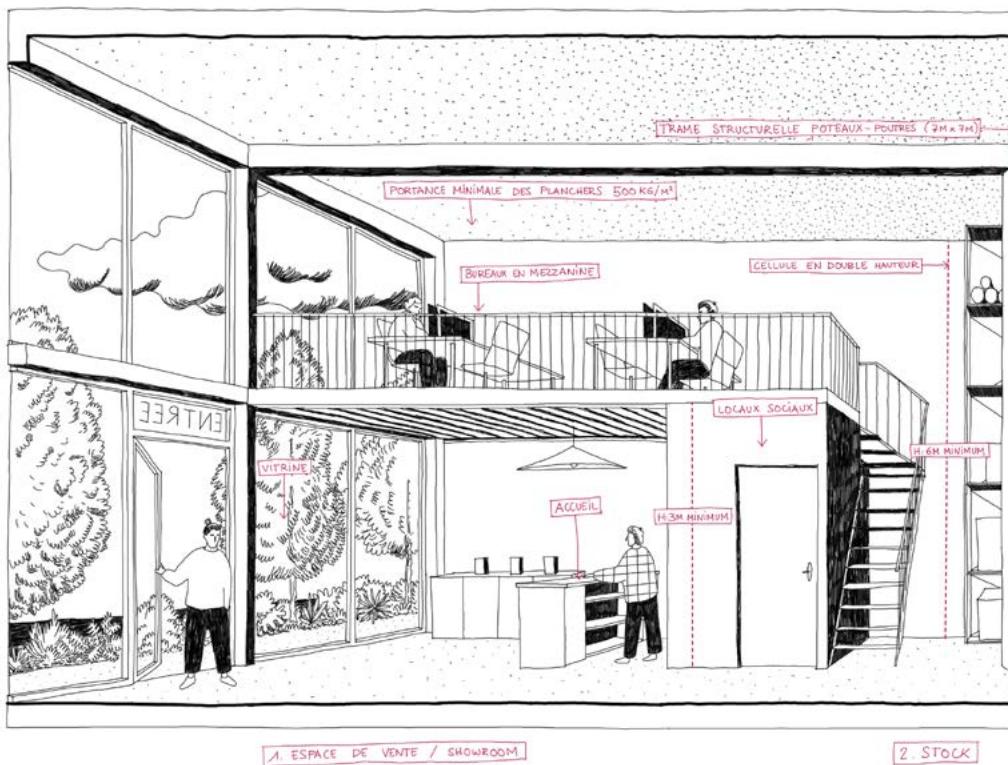
La grille de lecture peut être adaptée selon le projet, son contexte urbain, l'emprise parcellaire et la cible artisanale visée.

**Dès le stade conception, imaginez une journée type d'un artisan sur le site** : son arrivée, la réception des marchandises, le déplacement d'objets volumineux, l'exercice de son activité... Cela aide à anticiper les besoins concrets et à concevoir des locaux réalisistes et efficaces.



# PRINCIPE FONDAMENTAL N°1 : L'ORGANISATION SPATIALE

La manière dont l'espace est conçu influence directement l'efficacité et la durabilité des locaux. Une bonne organisation permet aux ateliers de rester flexibles, adaptés aux besoins des artisans et de soutenir leur activité sur le long terme.



## TRAME SPATIALE EFFICACE

L'organisation des volumes doit **limiter au maximum les obstacles** dans les espaces productifs, pour préserver la liberté d'aménagement et la fonctionnalité des ateliers. Pour cela, les structures poteaux-poutres favorisent une trame efficace.

Une **trame de 7x7 mètres** permet de créer de larges zones de travail, d'installer des racks de stockage et de maintenir une circulation fluide du matériel.

Cette trame s'adapte également aux constructions résidentielles situées au-dessus, évitant des surcoûts liés aux dalles de répartition. Les murs porteurs, eux, réduisent la modularité, mais restent adaptés aux petits ateliers.



© Tom Coutant avec Syvil architectures

## HAUTEUR D'USAGE ADAPTÉE

La hauteur disponible est un critère essentiel pour la majorité des locaux artisanaux. Elle permet d'installer les équipements et les racks de stockage, d'assurer une bonne ventilation et d'envisager des aménagements tels que des mezzanines. En pratique, on recommande un minimum de **3,5 mètres pour un volume simple et 5,5 mètres pour un double volume**.

Certaines professions, comme les métiers d'art, peuvent se satisfaire de hauteurs plus modestes. Mais ces références permettent de viser une cible artisanale plus large.

ⓘ Il est également crucial de prendre en compte la **hauteur sous poutre**, souvent réduite par les retombées de structure, ce qui peut limiter la création de mezzanines ou compliquer le passage des réseaux.

## ESPACE MODULABLE

La modularité est importante pour que les locaux artisanaux restent fonctionnels et s'adaptent aux besoins des artisans. Pour cela, les locaux doivent avoir une **forme rectangulaire simple** (avec des proportions longueur/largeur comprises entre 2 pour 1 et 2 pour 3).

La distribution doit permettre un accès satisfaisant à chaque partie du local, tout en autorisant le **découpage ou la fusion** des cellules grâce à des murs fusibles ou amovibles. Cette flexibilité garantit une commercialisation simplifiée et un local évolutif, en phase avec la croissance des entreprises.



© Projet 3D

La modularité repose aussi sur une **anticipation des besoins techniques** : ventilation, électricité, réseaux... Les planchers préfabriqués, qui ne peuvent pas être percés après construction, imposent de prévoir les passages dès la conception. Les gaines techniques doivent rester accessibles depuis les parties communes, permettant d'installer ou de modifier les systèmes (par exemple, l'extraction d'air vers le toit) sans travaux lourds. Cette organisation facilite l'évolution des équipements et **limite les coûts** lors des adaptations futures.



© JB Menges - Bordeaux Métropole

## PORTEANCE AU SOL SUFFISANTE

La capacité des planchers à supporter les charges détermine à la fois le fonctionnement du local et sa flexibilité future. Pour la plupart des activités artisanales, une portance d'au moins **500 kg/m<sup>2</sup>** est recommandée. Les petites industries ou productions plus lourdes nécessitent **1 000 kg/m<sup>2</sup>**. Les machines les plus lourdes peuvent nécessiter un renforcement ponctuel du sol par des plaques de répartition, garantissant sécurité et adaptabilité.

Lorsque des véhicules circulent dans le local, un dimensionnement spécifique doit être prévu.

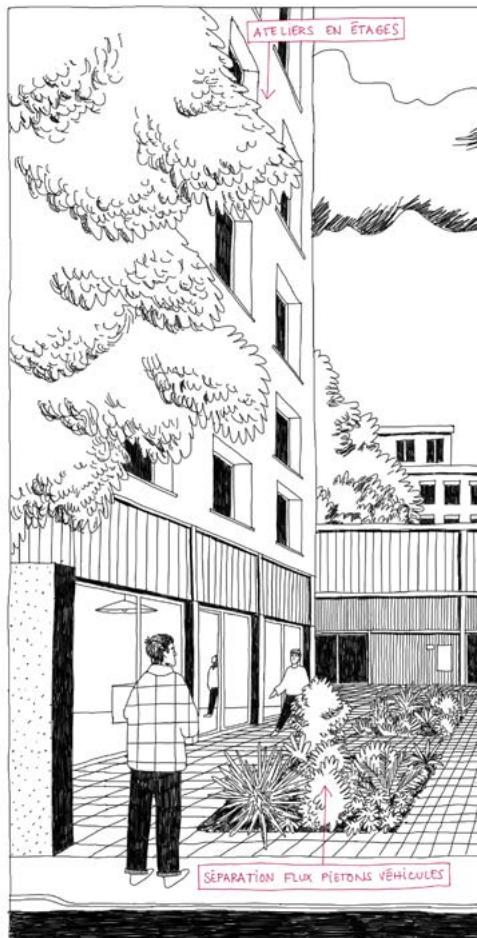
# PRINCIPE FONDAMENTAL N°2 : LA GESTION DES FLUX

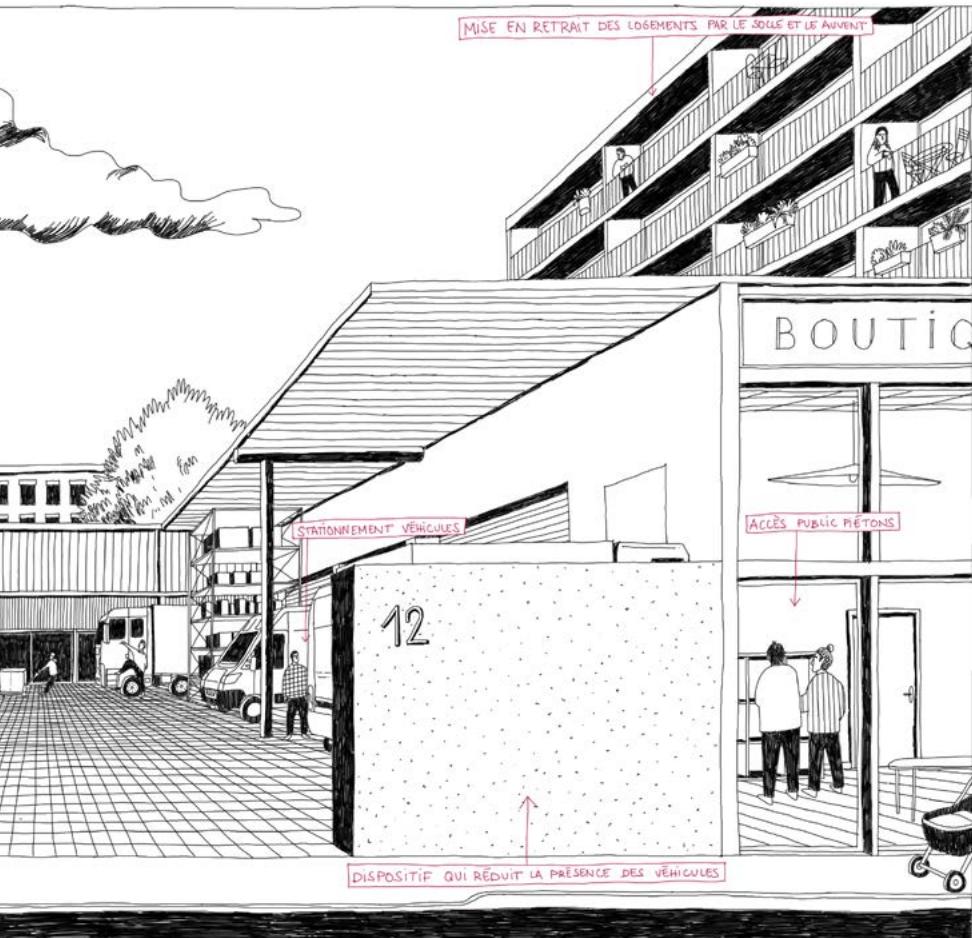
Le fonctionnement d'un local dépend de la circulation des personnes, des livraisons et des matériaux. Bien penser ces déplacements est essentiel pour éviter les tensions, assurer la sécurité et fluidifier le quotidien de tous.

## ACCES DIRECT AU LOCAL AVEC LE VEHICULE

La plupart des artisans ont besoin d'une porte sectionnelle pour accéder directement à leur local avec un véhicule utilitaire. La hauteur des portes varie selon le type d'activité : pour la majorité des artisans urbains, une porte de **3,5 m** suffit pour accueillir un utilitaire standard jusqu'à 20 m<sup>3</sup>. Les activités plus lourdes, qui nécessitent l'entrée d'un camion porteuse, requièrent des portes d'au moins **4,5 m**.

 Pour préserver la qualité des façades urbaines et éviter une succession de portes donnant sur la rue, il est préférable de regrouper ces accès dans une **cour intérieure**, permettant de desservir les ateliers par l'arrière.





2. SÉQUENCE MARCHANDISES

3. INSERTION URBAINE. ANIMER LE REZ DE VILLE

## ESPACE DE LIVRAISON BIEN CALIBRÉ

La plupart des artisans reçoivent et envoient fréquemment des marchandises. L'organisation des livraisons est donc un élément clé pour la fonctionnalité du local et la sécurité des flux.

### Livraison via une cour intérieure

Idéalement, ces opérations se déroulent dans une cour intérieure, qui **sépare les flux logistiques de l'espace public** et facilite les manœuvres. Les cours en « **marche en avant** » (où les véhicules entrent et sortent sans demi-tour) sont à privilégier : elles optimisent l'espace et réduisent les risques liés aux manœuvres en marche arrière. Ces cours peuvent aussi être intégrées au sous-sol du bâtiment, pour un impact minimal.

### Livraison depuis la rue

Lorsque la création d'une cour n'est pas possible, les livraisons se font directement sur la voie publique. Il est alors essentiel de prévoir une **aire de déchargement** à proximité du local, dimensionnée en fonction de la fréquence et le type de véhicule :

- 3 x 7 m pour un utilitaire jusqu'au 3,5 tonnes,
- 3,5 x 18 m pour un poids lourd.

*! Il est important que l'espace entre le local et l'aire de livraison soit praticable pour un tire-palette, au regard de la pente et du revêtement.*

## CIRCULATION PIÉTONNE FLUIDE

Dans les locaux artisanaux situés en milieu dense, il est essentiel de bien **séparer les flux des piétons et des marchandises**. Une bande dédiée à la circulation piétonne, distincte de celle réservée aux véhicules et au déchargement, garantit confort et sécurité.

Les parcours extérieurs peuvent être **protégés des intempéries, ombragés** et mener à des espaces conviviaux. Une **signalétique claire** dès l'entrée aide les visiteurs à identifier l'entreprise et à circuler sans risque.

## LIVRAISON VERTICALE OPTIMISÉE

Pour les immeubles artisanaux à étages, la verticalisation des flux (via monte-charges ou rampes) doit garantir une **performance équivalente à celle d'un bâtiment de plain-pied.**

### Monte-charges

Lorsque les véhicules ne peuvent pas accéder directement aux étages, les monte-charges deviennent indispensables pour transporter matériaux, produits et personnes. Ils doivent :

- Être en **nombre suffisant** (au moins 2 pour assurer la continuité en cas de panne),
- Accueillir une **palette standard** ( $1,50 \times 2$  m minimum) avec une capacité d'environ 1 tonne,
- Disposer d'un **espace de manœuvre** suffisant pour un transpalette ( $3 \times 3$  m minimum).

Les circulations situées en amont et en aval doivent mesurer au moins 1,8 m de large pour permettre le croisement de deux transpalettes ; sinon, des zones dédiées au croisement peuvent être prévues.

*① Au-delà de la conception, l'exploitant doit garantir aux occupants un dépannage rapide pour assurer la continuité de l'activité.*

### Rampes d'accès aux étages

Lorsque l'accès des véhicules se fait par rampes droites ou hélicoïdales, leur dimension doit correspondre aux véhicules des futurs usagers, avec des **pentes limitées** :

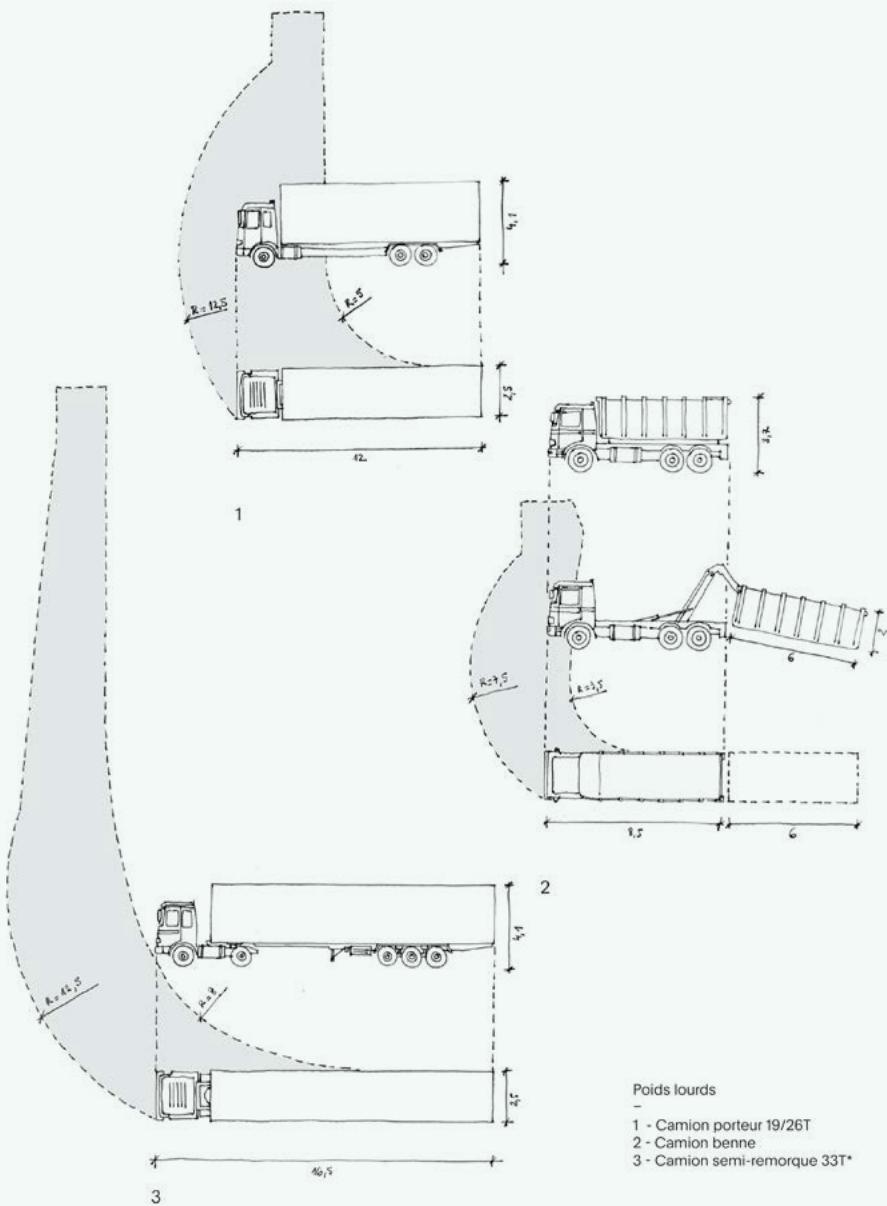
- 12 % maximum pour les utilitaires,
- 7 % maximum pour les poids lourds.

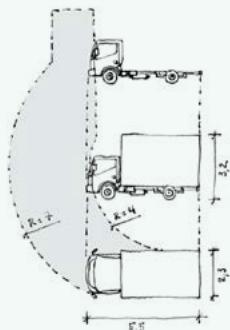
## GESTION PRATIQUE DES DÉCHETS

Les activités artisanales peuvent générer des déchets spécifiques, nécessitant parfois un espace dédié en complément des ordures ménagères classiques.

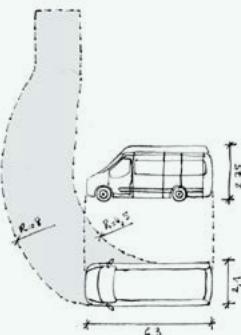
Selon la nature et la taille des ateliers, il est important d'estimer le volume et le type de déchets à traiter. La plupart du temps, ils seront pris en charge dans des **locaux déchets dédiés**. Pour les activités plus importantes, des bennes industrielles de  $8\text{ m}^3$  minimum peuvent être installées dans une cour intérieure, avec une zone de manœuvre et de manutention adaptée pour garantir une gestion sûre et efficace.

## GABARIT DES VÉHICULES ET LEUR MANŒUVRE EN MARCHE AVANT

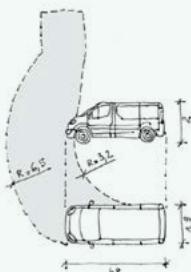




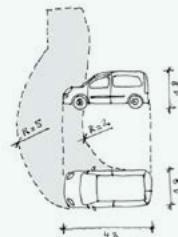
4



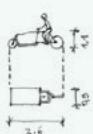
5



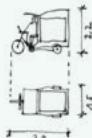
6



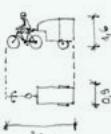
7



8



9



10

**Véhicules utilitaires**

- 4 - Camion 20m<sup>3</sup> - 3,5T
- 5 - Camionnette 15m<sup>3</sup> - 3,5T
- 6 - Camionnette 6m<sup>3</sup> - 2,8 T
- 7 - Camionnette 3m<sup>3</sup> - 1,7 T

**Vélos**

- 8 - biparteur - 0,3 m<sup>3</sup> - 100 kg
- 9 - triporteur - 1,5 m<sup>3</sup> - 300 kg
- 10 - remorque - 1,3 m<sup>3</sup> - 250 kg

\*Une aire de livraison complémentaire à la cour de livraison peut être ménagée sur l'espace public pour accueillir ponctuellement ce type de véhicule.

# PRINCIPE FONDAMENTAL N°3 : LA QUALITÉ D'USAGE

Concevoir des locaux, c'est d'abord penser au quotidien de celles et ceux qui vont y travailler. La qualité d'usage repose sur un équilibre subtil entre confort, sécurité et bien-être. L'acoustique, la lumière, l'air, la présence de réseaux, mais aussi l'accessibilité pour tous, deviennent autant d'éléments constitutifs d'un local artisanal fonctionnel.

## ISOLATION ACOUSTIQUE PERFORMANTE

Pour limiter les nuisances sonores vis-à-vis des logements situés en étages ou en mitoyenneté, le local doit intégrer des dispositifs d'absorption phonique adaptées.

Les activités artisanales génèrent deux types de bruits :

- **Aériens**, liés aux voix, machines légères ou livraisons, qui se propagent dans l'air. Un doublage acoustique des murs et plafonds, associé à des matériaux absorbants, permet de les atténuer. Pour les livraisons, un auvent acoustique et une charte d'usage de la cour (horaires, bruit) améliorent le confort des résidents.
- **Solidiens**, transmis par la structure du bâtiment via des machines lourdes, comme des presses. L'intervention d'un acousticien est recommandée pour dissocier mécaniquement le sol des murs, limitant ainsi les vibrations.

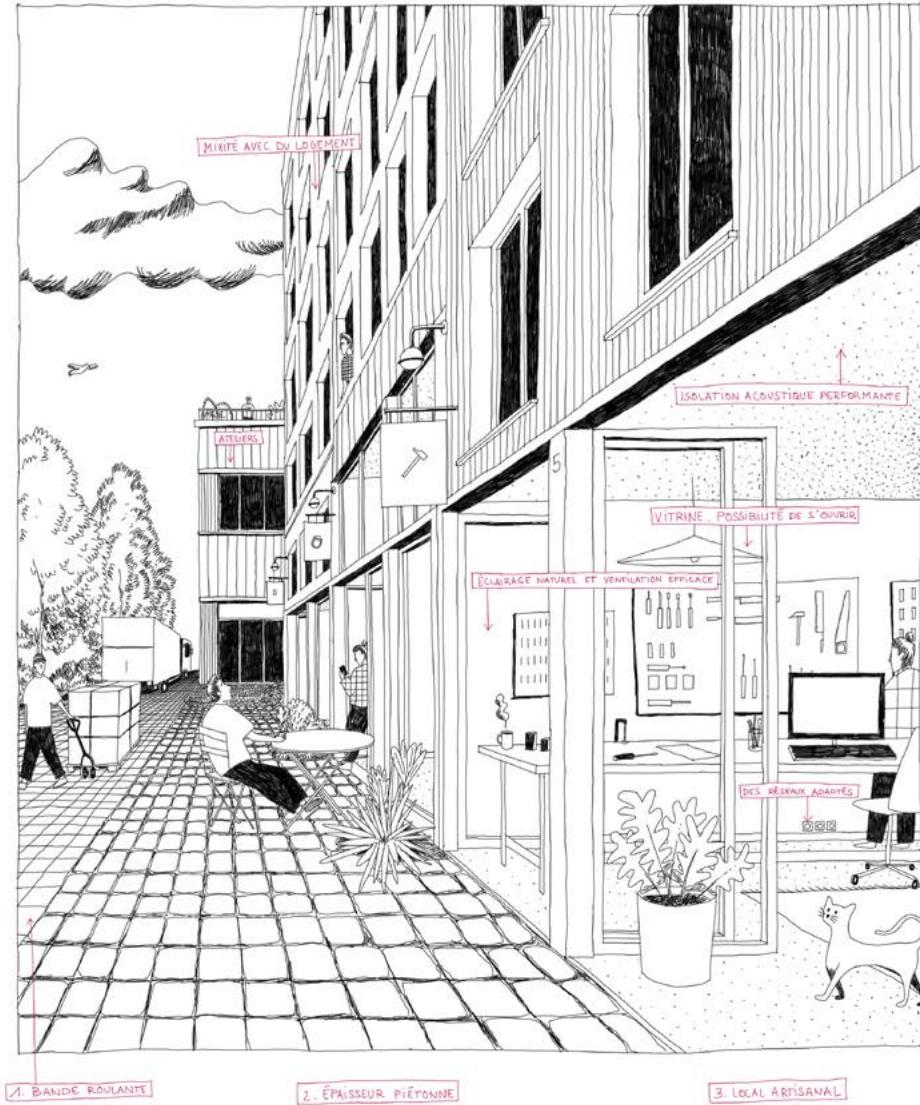


Une bonne pratique consiste à insérer un niveau « tampon » (parking ou locaux techniques) entre l'artisanat et l'habitat, pour réduire naturellement la propagation du bruit.

## VENTILATION EFFICACE

Les besoins varient selon les métiers : certains ateliers nécessitent une simple **ventilation mécanique** performante, d'autres un système d'**extraction spécifique** (poussières, fumées, odeurs).

Le local doit pouvoir intégrer ces équipements dès la conception, ou être facilement **adaptable ultérieurement**. Les gaines doivent être dimensionnées dès le départ, les réservations prévues dans les poutres, et les rejets orientés vers des façades intérieures ou la toiture (jamais sur l'espace public).



© Tom Coutant avec Sywil architectures

## ÉCLAIRAGE NATUREL ÉQUILIBRÉ

Le confort visuel est crucial dans tous les ateliers artisanaux. La plupart des artisans privilégient de larges ouvertures pour profiter d'une lumière généreuse, travailler avec précision ou mettre en valeur leur production. À l'inverse, d'autres réduisent les vitrages pour protéger leurs stocks ou préserver l'intimité de leur activité.

Dans tous les cas, la profondeur des locaux et la taille des baies doivent permettre à tous les postes fixes de bénéficier d'un éclairage naturel. En règle générale, **10 à 20% de surface vitrée par rapport au sol** assurent une lumière suffisante jusqu'à 10 mètres de profondeur ; au-delà, ces espaces doivent être réservés au stockage ou à la circulation.

La lumière zénithale, homogène et douce, limite les éblouissements et les ombres portées.

Pour cela :

- les doubles hauteurs peuvent accueillir des ouvertures hautes pour diffuser la lumière en profondeur et éclairer mezzanines ou bureaux,
- les ateliers en dernier étage, sous une cour ou un jardin, peuvent bénéficier de puits de lumière, verrières ou lanterneaux.

## RÉSEAUX ADAPTÉS

Les besoins varient fortement selon les métiers : la plupart des artisans se contentent d'un **raccordement électrique classique**, tandis que d'autres nécessitent un **réseau triphasé** pour leurs machines. Le local doit être conçu pour accueillir facilement les raccordements nécessaires aujourd'hui et demain, afin d'éviter de lourds travaux et garantir une adaptabilité dans le temps.

Ces aspects sont particulièrement importants dans les grands ateliers, conçus pour accueillir des activités plus techniques ou des machines puissantes, tandis que ces besoins sont moindres dans les petits locaux.

## ACCESSIBILITÉ ÉVOLUTIVE

La majorité des locaux sont initialement conçus comme des ERT (Établissements Recevant des Travailleurs). Toutefois, certains artisans peuvent avoir besoin, à terme, d'ouvrir leur atelier au public. Il est donc important que le local puisse **évoluer vers un statut ERP** (Établissement Recevant du Public) sans nécessiter de transformations lourdes, afin de faciliter cette ouverture lorsque l'activité le demande.

02

LES **BESOINS**  
IMMOBILIERS  
DES DIFFERENTES  
FAMILLES  
ARTISANALES

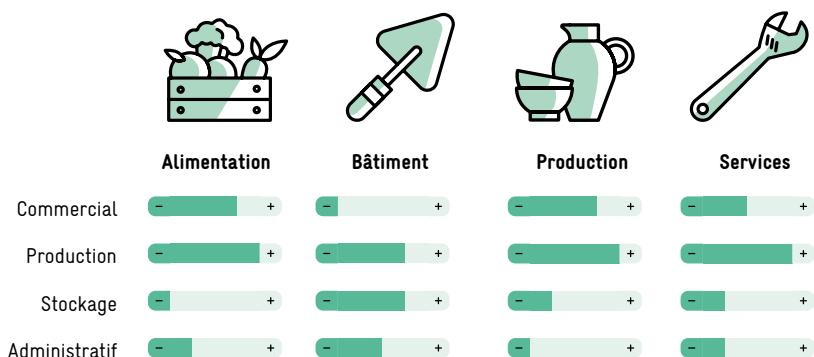


# Derrière chaque famille de métiers se cachent des besoins immobiliers très concrets, avec des priorités différentes.

Les artisans exercent des métiers très divers, et leurs besoins immobiliers le sont tout autant. Selon leur activité, ils ne recherchent pas les mêmes volumes, les mêmes accès, ni les mêmes conditions d'implantation.

Les enquêtes et entretiens menés auprès des artisans de la Métropole bordelaise permettent de mieux comprendre cette diversité.

Ces besoins se traduisent dans la manière dont l'espace est organisé : stockage, production, bureaux ou espaces de vente. Toutes ces fonctions coexistent, mais leur importance varie selon les métiers. La conception des locaux doit donc pouvoir s'adapter à cette diversité d'usages.



Source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat Nouvelle-Aquitaine Gironde 2023

# LE BÂTIMENT

## LES MÉTIERS

Le secteur du bâtiment regroupe le gros œuvre, le second œuvre et les travaux publics. Les activités les plus compatibles avec un tissu urbain mixte relèvent principalement du second œuvre (qui représentent plus de la moitié des métiers du bâtiment). Certaines peuvent toutefois générer du bruit ou des vibrations, nécessitant des précautions particulières pour une bonne cohabitation avec l'habitat.

Ces artisans interviennent aussi bien en intérieur qu'en extérieur, souvent au contact direct des habitants. Ils participent à la vie quotidienne du bâti et à son entretien :

- **Aménagement intérieur et extérieur :** plâtriste, carreleur, parqueteur, peintre,
- **Équipements techniques :** plombier, électricien, frigoriste,
- **Aménagement et finitions :** menuisier, serrurier, vitrier.

## OÙ EXERCENT-ILS ?

Environ la moitié des artisans du bâtiment n'occupe pas de local dédié à son activité professionnelle. L'autre moitié privilégie des locaux individuels, à proximité des grands axes de communication pour se rendre facilement sur leurs chantiers. Faute de locaux adaptés, beaucoup se retrouvent en zones d'activités, ce qui limite leur présence en centre-ville.



## TYPES DE LOCAUX RECHERCHÉS

### Atelier de production et de stockage

Le local est utilisé pour transformer les matériaux, produire des éléments en amont des chantiers. Les commandes de matériel peuvent être réceptionnées au sein du local et le départ vers le chantier se fait depuis celui-ci.

### Entrepôt de stockage

Le local permet de stocker les matériaux, le petit outillage, voire le véhicule. Les matériaux sont achetés dans des commerces de gros, livrés au local ou directement sur le chantier.



© Adobe stock

## CARACTÉRISTIQUES CLÉS DU LOCAL IDÉAL

Les artisans du bâtiment ont besoin de locaux avant tout fonctionnels, pensés comme des bases opérationnelles pour préparer les chantiers et stocker outils, matériaux et véhicules.

### Accès logistique direct pour les véhicules

Un stationnement intérieur, sans rupture de charge, facilite le chargement et le déchargement des utilitaires tout en limitant les risques d'endommagement des matériaux. Pour les artisans du bâtiment, **le véhicule est bien plus qu'un moyen de transport : c'est un véritable outil de travail, le prolongement de leur atelier.**

Cette réalité en fait un enjeu majeur, puisque cette famille artisanale est la plus équipée en véhicules : en 2022, 50 % des artisans en possédaient au moins deux et 20 % en détenaient quatre ou plus.\*

→ Prévoir un accès direct au local et une aire de manœuvre dégagée pour circuler et stationner temporairement.

\*source : Chambre de métiers et de l'artisanat/ Bordeaux Métropole, étude sur les conditions de mobilité des artisans.

### Grand volume utile

Une hauteur sous plafond généreuse permet de manipuler facilement des matériaux volumineux (panneaux, tuyaux, plaques de plâtre) et d'installer des mezzanines pour optimiser le stockage.

→ Concevoir un grand volume sans obstacle pour faciliter les manipulations.



## Accès aux fluides et réseaux

L'alimentation électrique renforcée (triphasé 380V) et la présence de réseaux techniques accessibles, notamment ventilation, sont importants pour certains artisans qui utilisent des outillages lourds dans leurs ateliers (menuiserie, serrurerie, etc.).

→ Prévoir des arrivées électriques renforcées et des réservations pour les réseaux techniques afin de garantir la compatibilité avec les usages.

### ZOOM SUR



## LES PRATIQUES EN APPROVISIONNEMENT ET LOGISTIQUE URBAINE

Les artisans, notamment ceux du bâtiment, doivent composer avec un environnement urbain souvent contraint : stationnement limité, accès restreints, espaces de stockage réduits. Face à ces conditions, ils font preuve d'une grande capacité d'adaptation, réinventant leurs manières de travailler, de s'approvisionner et de circuler en ville :

- Utiliser une plateforme logistique située en périphérie du centre-ville pour stocker les éléments volumineux.

*Exemple : ferronnier*

- Faire livrer le matériel directement sur les chantiers pour limiter les allers-retours et optimiser le temps de travail.

*Exemple : charpentier*

- Recourir à des moyens de déplacement doux, comme les vélos-cargos, pour faciliter la mobilité et les interventions rapides en centre-ville.

*Exemple : plombier*



# L'ALIMENTAIRE

## LES MÉTIERS

Le secteur de l'alimentation comprend les activités relevant de différents segments d'activités : **les viandes et poissons, la transformation des fruits et légumes, les produits laitiers, la boulangerie, la pâtisserie ou la production de boissons.** De manière générale, elles sont compatibles avec un tissu urbain mixte.

## OÙ EXERCENT ILS ?

Les activités artisanales alimentaires se distinguent par leur fort ancrage de proximité et par les exigences sanitaires strictes qui encadrent leur pratique.

Les locaux doivent être conçus dans le respect des normes d'hygiène, ce qui conduit la plupart des artisans à privilégier des espaces individuels, afin d'éviter tout risque de contamination croisée entre activités.

## TYPES DE LOCAUX RECHERCHÉS



### Commerce avec laboratoire

Le local est utilisé pour transformer, produire et commercialiser des produits alimentaires. Il dispose d'une vitrine et d'une visibilité commerciale forte.

*Exemple : boulanger, pâtissier, boucher*



## Atelier de production/ transformation alimentaire sans vente directe

Ici, la priorité est donnée à la fabrication : le local sert principalement à produire et transformer les denrées, avec une vente sur place inexistante ou très limitée.

*Exemple : brasseur, traiteur, cacaotier*

## CARACTÉRISTIQUES CLÉS DU LOCAL IDÉAL

Au-delà des principes communs à l'ensemble des artisans, les métiers de l'alimentaire se distinguent par un haut niveau d'exigence sanitaire et par la nécessité d'une organisation interne rigoureuse, à la fois fonctionnelle, hygiénique et commerciale.

Comprendre ces spécificités est essentiel pour concevoir des locaux réellement adaptés à leurs pratiques.



### Principe de marche en avant

Ce principe fondamental garantit qu'un aliment ne croise jamais un flux « sale » (déchets, vaisselle, eaux usées). Il impose une logique d'enchaînement fluide des espaces (de la réception à la vente) et parfois la présence de deux accès distincts.

→ Prévoir un plan clair et traversant, des cloisons modulables et des réservations techniques pour permettre cette organisation.



## Gestion des températures

Les activités alimentaires nécessitent la cohabitation d'espaces aux températures contrastées : zones froides (chambres froides, réfrigérateurs) et zones chaudes (cuisson, préparation).

→ Prévoir des murs et planchers dimensionnés, des arrivées électriques renforcées, ainsi que les réservations nécessaires pour la ventilation.



## Accueil du public

De nombreux artisans combinent production et vente directe (boulangerie, pâtisserie, fromagerie...). Les locaux doivent alors répondre aux normes ERP (Etablissement Recevant du Public) tout en garantissant une séparation claire entre l'espace de production et celui dédié à la clientèle.

→ Concevoir des locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite.





# LA PRODUCTION

## LES MÉTIERS

Les métiers de la production regroupent un large éventail d'activités : **travail des matériaux de construction, du métal, du bois, de l'ameublement, du papier, de l'imprimerie ou encore fabrication d'articles divers.** Ils incluent également une partie des métiers d'art.

Leur intégration dans un tissu urbain dense dépend en grande partie de la **nature de la production**.

Les activités manipulant des volumes importants ou des matériaux bruts comme le métal ou le bois nécessitent une conception de bâtiment adaptée. À l'inverse, les petites productions – textile, bijouterie, réparation – peuvent s'insérer plus aisément dans des locaux classiques.

## OÙ EXERCENT-ILS ?

Les activités de **petite production** s'adaptent facilement à des locaux mutualisés, certaines filières se révélant particulièrement complémentaires – comme le textile ou la bijouterie. Leur fonctionnement plus léger permet également une installation en étage et une implantation privilégiée en centre-ville, au cœur des quartiers.

À l'inverse, les activités relevant de la **petite industrie** recherchent le plus souvent des **locaux individuels, disposant de surfaces plus importantes.** **Leur implantation se situe généralement en périphérie des centres-villes, à proximité des grands axes de communication**, afin de faciliter les livraisons et la logistique.



## Atelier de production

Le local permet de transformer les matériaux et de produire des pièces artisanales volumineuses, parfois avec l'usage de machines importantes.

*Exemples : ébéniste, ferronnier*



## Boutique atelier

Le local permet de produire et transformer des biens artisanaux, tout en offrant un espace pour exposer et commercialiser les créations réalisées dans l'atelier. Certains artisans y aménagent également un espace dédié à la transmission de leur savoir-faire.

*Exemples : bijoutier, maroquinier*



## CARACTÉRISTIQUES CLÉS DU LOCAL IDÉAL

Les métiers de la production occupent une position hybride entre artisanat et petite industrie. Ils manipulent des machines puissantes, parfois des matériaux lourds, tout en cherchant à valoriser leur savoir-faire par la démonstration ou la vente directe. Cette double vocation impose une conception particulière.



### Lumière naturelle

La lumière naturelle est essentielle pour **assurer précision et confort visuel**, en particulier dans les métiers d'art très minutieux.

→ Favoriser des ouvertures en façade ou en toiture pour garantir un éclairage optimal.



### Renouvellement de l'air

Les procédés artisanaux peuvent générer poussières, fumées ou vapeurs. Une ventilation efficace est indispensable pour préserver la qualité de l'air, la sécurité des artisans et la durabilité des équipements.

→ Prévoir à la fois une ventilation naturelle et des possibilités d'extraction mécanique.



## Espaces complémentaires

De nombreux producteurs souhaitent partager leur savoir-faire via des ateliers, expositions ou ventes ponctuelles. Ces usages hybrides nécessitent des espaces modulables, capables de passer facilement de la production à la présentation.

→ Concevoir une trame flexible permettant de moduler l'espace entre atelier, accueil et stockage, tout en anticipant les raccordements électriques et les issues de secours ERP pour éviter des travaux lourds ultérieurs.



© Quentin Salinier

## ZOOM SUR



### LA MUTUALISATION DES ESPACES

De nombreux artisans, notamment des métiers d'art, choisissent de **partager leurs locaux pour réduire les coûts des loyers, rompre l'isolement et créer des synergies**. Cette organisation favorise également **la visibilité, l'échange de compétences** et l'amélioration des conditions de travail.

#### Différents degrés de mutualisation existent

##### • **Boutiques de créateurs :**

elles permettent de partager la fonction commerciale, optimisant ainsi le temps des entrepreneurs consacré à la production.

*Exemples : Collectif Specimen, Blue Madone*

• **Ateliers partagés à la location horaire**, souvent thématiqués par filière, offrant aux entrepreneurs l'accès à du matériel spécialisé.

*Exemples : Studio Primitif (céramique), Le Point Commun (tapisserie)*

##### • **Box individuels avec espaces communs partagés**, combinant autonomie et mise en commun de services ou d'infrastructures.

*Exemples : Les Berges de la Lune, pépinière d'entreprises Bordeaux Sainte-Croix*

Dans les métiers d'art, les artisans sont souvent demandeurs de **petits espaces**, adaptés à leur activité et faciles à intégrer dans des quartiers urbains denses. La mutualisation de locaux permet de répondre à ce besoin : **chaque artisan conserve son autonomie tout en partageant des espaces et services communs**.

# LES SERVICES

## LES METIERS

Ils incluent une grande variété d'activités : **réparation automobile, transport, nettoyage de locaux, blanchisserie, teinturerie, soins à la personne, restauration de meubles**, etc. La majorité d'entre elles sont facilement intégrables dans un tissu urbain dense.

## OÙ EXERCENT-ILS ?

Les besoins au sein de cette famille sont très variés. Certains métiers privilégient la visibilité et l'accueil du public, tandis que d'autres recherchent avant tout un espace fonctionnel pour entreposer du matériel, des véhicules ou organiser la gestion quotidienne. Les activités de production et de réparation nécessitent, elles, des locaux techniques, capables d'accueillir des équipements spécifiques et de répondre à des contraintes d'exploitation particulières.



### Commerce

La fonction commerciale permet de mettre en valeur les prestations réalisées et renforcent l'attractivité.

*Exemple : Coiffure, pressing*



### Entrepôt de stockage

L'espace de stockage sert à abriter véhicules, fournitures et matériel.

*Exemple : Ambulance, nettoyage de locaux*



### Atelier de production

La fonction production est assurée dans le local et permet d'effectuer les réparations.

*Exemple : Garagiste, réparateur de cycles*



© Steve Laurents

## CARACTÉRISTIQUES CLÉS DU LOCAL IDÉAL

Les métiers de service s'exercent souvent au contact du public ou sur le terrain. Le local doit donc être fonctionnel, accessible, et adapté à des équipements parfois volumineux ou nécessitant de la hauteur (ponts élévateurs, zones de levage, rayonnages hauts).



### Hauteur adaptée aux usages techniques

La hauteur sous plafond est déterminante pour manipuler et stocker du matériel volumineux ou utiliser des équipements spécifiques.

- Prévoir une hauteur utile conséquente, sans obstacle technique bas (conduits, poutres apparentes).



### Compatibilité du volume avec le stationnement et la maintenance de véhicules

De nombreux métiers de service nécessitent de stationner, charger ou entretenir des véhicules directement depuis le local (garagistes, dépanneurs, plombiers, ambulanciers...).

- Prévoir un accès avec porte sectionnelle, une aire de manœuvre dégagée et un sol résistant aux charges et aux fluides techniques.



### Renouvellement de l'air

Les activités de service peuvent générer chaleur, poussières, vapeurs ou odeurs (pressing, mécanique, coiffure...). Une ventilation efficace garantit la santé des salariés et le confort du public.

- Intégrer dès la conception un système d'extraction mécanique (ou VMC double flux) et orienter les rejets d'air vers les façades intérieures conformément à la réglementation.



© Pexels

03

# LES BONNES PRATIQUES DE L'IMMOBILIER ARTISANAL

Concevoir des lieux pour l'artisanat en ville, c'est trouver le juste équilibre entre les **besoins des artisans** et les **contraintes urbaines**.

Partout en France et à l'international, des projets montrent qu'une telle alliance est possible : avec une conception attentive et des choix adaptés, des **ateliers fonctionnels peuvent s'intégrer pleinement au tissu urbain**.

**Trois grandes configurations illustrent cette diversité d'intégrations :**

- **La juxtaposition** : local artisanal à côté d'autres activités, dans un îlot mixte,
- **La superposition** : atelier en rez-de-chaussée d'un immeuble mêlant logements ou bureaux,
- **La verticalisation** : plusieurs ateliers dans un bâtiment à étages entièrement dédié à l'artisanat.

Ces retours d'expérience montrent qu'il existe **plusieurs modèles d'intégration réussie**, du plus simple au plus innovant. Ils offrent des pistes concrètes aux promoteurs, architectes, collectivités et acteurs publics pour imaginer les locaux artisanaux de demain.



# JUXTAPOSITION

Bâtiment artisanal dans un îlot mixte

## VILLAGE ARTISANAL GODARD / LE BOUSCAT

ESSOR DÉVELOPPEMENT / COMPAGNIE ARCHITECTURE - LIVRÉ EN 2024

**Co-piloté par la FAB, le projet de village artisanal Godard transforme une ancienne friche en un village d'activités moderne, alliant production artisanale et cadre de vie soigné.** Situé près du centre du Bouscat, entre une zone d'activité et des jardins familiaux, le projet préserve une lisière paysagère dense tout en offrant une cour centrale animée, destinée aux artisans, visiteurs et flux logistiques.

Le concept favorise l'évolutivité, tout en rendant l'artisanat visible et accessible aux portes de Bordeaux. Les bâtiments modulables à taille humaine, offrent des ateliers lumineux avec doubles hauteurs, conciliant fonctionnalité, confort et qualité architecturale. D'ailleurs, le projet a reçu le **prix des Défis urbains 2024** attribué par le jury de Traits Urbains dans la catégorie « Ville productive ».



© Alexandre Dupeyron pour La Fab



### LES POINTS FORTS DU PROJET

**Cour fonctionnelle :**  
mutualisation du stationnement et flux logistiques optimisés.

**Bâtiments modulables et lumineux :** ateliers à taille humaine avec doubles hauteurs.

**Intégration urbaine :**  
respect de la lisière végétale et dialogue avec le quartier.

**Co-conception avec les artisans :**  
conception guidée par les futurs occupants.



© Compagnie architecture, photo Maitetxu Etcheverria

## LA VILLA DU LAVOIR - PARIS (10<sup>e</sup>)

RIVP / AGENCE D'ARCHITECTURE ANTOINE BARTHÉLÉMY - LIVRÉ EN 2019

A cœur d'un îlot dense, la Villa du Lavoir réinvente un ancien bâtiment industriel pour en faire une **cité artisanale et mixte**, mêlant ateliers et logements sociaux. Ce lieu singulier accueille bijoutiers, céramistes, designers, imprimeurs ou tapissiers, dans un cadre qui favorise la création, l'échange et la proximité.



Ce projet fait la démonstration qu'il est possible de **réhabiliter un bâtiment ancien** pour accueillir de nouveaux usages productifs. La Villa du Lavoir devient ainsi un **modèle reproductive** pour les villes qui souhaitent maintenir l'artisanat au cœur de leurs quartiers.

### LES POINTS FORTS DU PROJET



**Intégration au cœur de l'îlot** : ateliers artisanaux insérés dans un tissu urbain dense.

**Tarification adaptée :** loyers accessibles favorisant la pérennité des métiers d'art à Paris.

**Mixité fonctionnelle et sociale** : cohabitation harmonieuse entre ateliers et logements sociaux.

## GREENBIZZ - BRUXELLES (BELGIQUE)

CITYDEV / BAM CONTRACTORS / ARCHITECTESASSOC - LIVRÉ EN 2016

Greenbizz relie l'ancien tissu industriel au sud à la nouvelle zone résidentielle au nord. Il joue un rôle de transition urbaine et contribue à la création d'un quartier durable et mixte.

Le site, dédié à l'économie durable, solidaire et locale, accueille 17 ateliers de production de 120 à 550 m<sup>2</sup>, un incubateur de 2 800 m<sup>2</sup>, des bureaux ainsi que des espaces ouverts au public : fablab, café et salle d'exposition.

Au cœur du projet d'aménagement du quartier Tivoli, il constitue également un **lieu de visibilité pour l'économie locale**, permettant aux habitants de découvrir les métiers et savoir-faire du secteur durable.

© Sywil architectures



© Marc Detiffe



© Sywil architectures



### LES POINTS FORTS DU PROJET

**Circulation optimisée :**  
cours conçues pour les véhicules utilitaires circulant en marche avant.

**Stationnement discret :** places poids lourds intégrées dans des renflements du bâtiment.

**Performance énergétique :**  
incubateur passif et à haute performance.

**Cadre agréable :** larges terrasses et espaces extérieurs qualitatifs pour le confort des usagers.

# SUPERPOSITION

Local artisanal dans un immeuble mixte

## RÉSIDENCE HARMONY - BORDEAUX

VILOGIA / FLINT ARCHITECTES - LIVRÉ EN 2024



© Benjamin Gensou - Bordeaux Métropole



### LES POINTS FORTS DU PROJET

**Étage tampon de parking :**  
séparation physique  
entre ateliers et logements  
pour plus de confort.

**Logistique optimisée :**  
cour intérieure facilitant  
livraisons et circulation.

**Visibilité :** façades vitrées  
créant un effet showroom  
sur l'espace public.

**Séparation des flux :**  
circulation piétons  
et véhicules distincte  
entre résidents et artisans.

Au sein du quartier Bordeaux Brazza, ce projet illustre une nouvelle manière d'articuler habitat et production au sein d'un même ensemble. Il fait cohabiter une **centaine de logements** autour d'un vaste patio intérieur et **3 000 m<sup>2</sup> de locaux artisanaux en rez de chaussée**. Ces ateliers modulables en doubles hauteurs sont pensés pour accueillir une diversité d'activités productives.

Résidence Harmony est un **excellent exemple d'intégration urbaine** : l'artisanat est visible depuis l'espace public tout en restant discret pour les habitants grâce à des livraisons et circulations internes optimisées. Ce projet montre comment production et vie résidentielle peuvent coexister harmonieusement au cœur d'un quartier.



© Rodolphe Escher

## LES ATELIERS DIDEROT – PANTIN (93)

RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS ET CAISSE DES DÉPÔTS / BLOCK ARCHITECTES  
LIVRÉ EN 2024

Les Ateliers Diderot sont situés dans une ancienne usine de pneus, dont la réhabilitation a été gérée par la Régie Immobilière de la Ville de Paris et la Caisse des Dépôts. Le projet incarne une nouvelle génération de locaux productifs, où la **mixité d'usages devient un véritable levier d'innovation.**



Sur **5 000 m<sup>2</sup>**, les Ateliers Diderot réunissent ateliers, bureaux, espaces de coworking et fab lab, favorisant les synergies entre artisans, petites entreprises et acteurs de l'économie verte. Cette mixité d'usages crée un écosystème propice aux échanges de savoir-faire, à la mutualisation des ressources et à l'émergence de projets collaboratifs.



### LES POINTS FORTS DU PROJET

**Hauteur importante :**  
ateliers spacieux et lumineux adaptés à diverses activités.

**Synergies multiples :**  
échanges et collaborations facilités entre artisans, bureaux et fab lab.

**Espaces mutualisés :**  
salles de réunion, cuisine collective et lieux de convivialité partagés.

**Accessibilité logistique :**  
monte-chARGE et ascenseur pour une circulation efficace des charges lourdes.

## NOVACITY - ANDERLECHT (BELGIQUE)

CITYDEV, KAIROS / WOLITO / ARCHITECTES BOGDAN & VAN BROECK, DDS+ / LIVRÉ EN 2023



© Sylvi architectures

NovaCity est un projet pilote de ville productive à Bruxelles, articulant logements et activités économiques. Le projet combine des **rez-de-chaussée actifs** accueillant des activités artisanales et de production légère, et des **logements aux étages supérieurs**, conçus pour garantir une cohabitation harmonieuse avec les ateliers grâce à une attention particulière portée à l'acoustique, aux structures et aux accès séparés.

Le projet repose sur une **dalle-socle regroupant ateliers et espaces communs**. Le **toit de la dalle** est aménagé en espaces partagés et verts pour les habitants.

NovaCity illustre ainsi un **modèle rare d'intégration urbaine**, où production et vie résidentielle coexistent harmonieusement.



### LES POINTS FORTS DU PROJET

**Double adressage :** façades des logements dissociées des façades d'activités, flux résidentiels et productifs séparés.

**Orientation optimale :** plots de logements perpendiculaires à la cour de livraison pour limiter les nuisances.

**Espaces partagés :** toitures aménagées avec des espaces verts favorisant convivialité et vie de quartier.



© Sylvi architectures

# VERTICALISATION

L'immeuble 100 % artisanal à étages



## L'IMMEUBLE DES ARTISANS « QUAI 54 DE BRAZZA »

COGÉDIM/INCITÉ - LIVRÉ EN 2025

© Benjamin Gensou - Bordeaux Métropole



### LES POINTS FORTS DU PROJET

#### Cellules compactes :

tailles rares en milieu très urbain, adaptées aux artisans.

#### Stationnement intégré :

circulation et livraisons internes optimisées.

#### Continuité des activités :

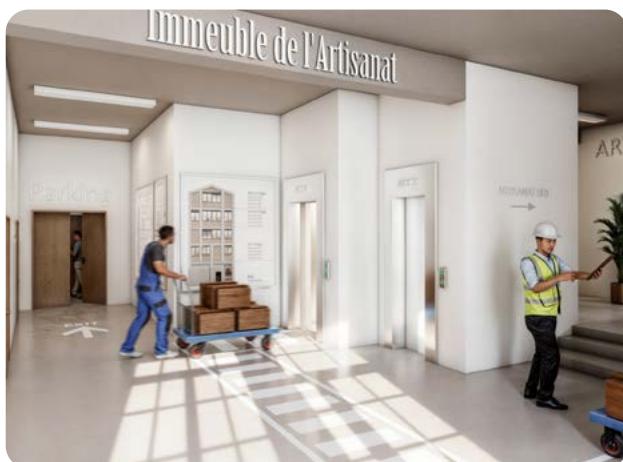
deux monte-charges facilitant les flux entre niveaux.

#### Loyers maîtrisés :

accessibilité favorisée grâce à InCité Bordeaux Métropole Territoire (Société d'Economie Mixte).

Situé au cœur du quartier de Bordeaux Brazza, l'Immeuble des Artisans propose **13 cellules réparties sur 5 niveaux**, dédiées aux activités productives en milieu urbain. Sur environ 3 000 m<sup>2</sup>, le programme réunit **ateliers, espaces mutualisés et solutions logistiques adaptées**, favorisant les échanges et les synergies entre professionnels. Pensé pour répondre aux besoins spécifiques des artisans (métiers d'art, création, petite production ou bâtiment), il offre des espaces lumineux, modulables et fonctionnels.

Sa **forme compacte** et optimisée en fait un excellent exemple d'intégration d'activités productives en ville, avec une **concentration maximale d'artisans sur une petite parcelle**.



© Projet3D

## HÔTEL INDUSTRIEL MÉTROPOLE 19

JEAN-PAUL VIGUIER, JEAN-FRANÇOIS JODRY  
LIVRÉ EN 1988

Métropole 19 fait partie d'une **série d'hôtels industriels construits entre les années 1980 et 1990 par la Ville de Paris**, destinés à maintenir les activités artisanales et industrielles dans un contexte de renouvellement urbain et de forte pression foncière. Le bâtiment se distingue par son **caractère fonctionnel**, sa cour logistique centrale accessible aux poids lourds et véhicules utilitaires légers, ainsi que par ses deux monte-charges, permettant une **continuité verticale jusqu'au R+4** pour les activités productives.

En 2018, la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) a lancé un appel à projets pour réhabiliter Métropole 19, moderniser les locaux et renforcer sa vocation artisanale. La réhabilitation a permis de réaménager les ateliers, de rendre les espaces modulables et lumineux, et de créer des conditions adaptées aux artisans et petites entreprises d'aujourd'hui, tout en conservant l'organisation originale du bâtiment.



© Syvil architectures



### LES POINTS FORTS DU PROJET

**Cellules en double hauteur :** ateliers spacieux en rez-de-chaussée.

**Portance au sol :** 1 tonne/m<sup>2</sup> au RDC et 500kg/m<sup>2</sup> en étages

**Continuité verticale :** deux monte-charges pour relier tous les niveaux.

**Logistique intégrée :** circulation des véhicules concentrée dans la cour centrale.

**Gestion durable :** RIVP assure accessibilité financière et pérennité de la vocation artisanale.



© Syvil architectures

## QUARTIER DE CORNIGLIANO - GÊNES (ITALIE)

### DIVERS CONCEPTEURS ET DATES DE LIVRAISONS

Dans les années 1990, l'ancien quartier industriel de Gênes a été reconvertis en un **quartier mixte**, combinant logements, espaces verts, équipements publics et zones d'activités économiques. Le projet illustre une **densification productive innovante** : les bâtiments d'activité utilisent des **rampes** pour accéder aux étages supérieurs, multipliant ainsi les surfaces productives sur un même terrain tout en restant intégrés dans le tissu urbain.



© Sywil architectures



© Sywil architectures

Le quartier de Cornigliano constitue un **exemple remarquable** de densification productive à l'échelle d'un ensemble urbain : il ne s'agit pas d'un seul bâtiment, mais d'un **tissu de projets verticalisés** qui font "fleurir" les activités économiques tout en restant parfaitement intégrées au quartier.



### LES POINTS FORTS DU PROJET

**Accès aux étages :**  
véhicules utilitaires pouvant circuler jusqu'aux niveaux supérieurs.

**Densité artisanale élevée :**  
maximisation des surfaces productives en milieu urbain.

**Intégration urbaine réussie :** maintien d'un dialogue harmonieux avec les logements et espaces publics existants.

# PERSPECTIVES

## VERS UNE NOUVELLE PLACE DE L'IMMOBILIER ARTISANAL

La rareté du foncier change profondément la manière de penser cet immobilier. Pendant des décennies, les activités productives ont été repoussées en périphérie, au fur et à mesure de l'urbanisation. Ce modèle extensif est désormais dépassé.

Il est nécessaire de repenser la conception des lieux artisanaux. Certaines zones d'activités doivent se densifier et renforcer leur vocation productive. D'autres sont appelées à devenir des laboratoires de la mixité d'usages. Dans le tissu diffus, l'artisanat doit retrouver sa place, s'hybrider, s'intégrer à d'autres usages. Pour maintenir et développer les activités artisanales, il faut offrir une **nouvelle stratégie adaptée à chaque tissu urbain : intensifier ici, reconvertis là, préserver ailleurs.**

Les projets peuvent prendre différentes formes : immeubles compacts ou verticaux, extensions ou surélévations, reconversions de sites industriels, intégration d'ateliers en rez-de-chaussée d'immeubles de logements. Il n'existe pas de solution unique. **L'immobilier artisanal de demain sera sur mesure et attentif à son contexte**, conçu comme un projet, et non comme un simple produit.

Pour cela, inutile de partir d'une page blanche. D'autres territoires ont déjà exploré ces voies : des zones d'activités compactes aux Pays-Bas, des immeubles à rampes à Gênes depuis les années 1970, ou des hôtels industriels à Paris dans les années 1980-1990. Des expériences récentes sont également instructives : des projets mixtes habitat-production à Bruxelles, le quartier Brazza à Bordeaux, ou la reconversion de friches industrielles en éco-parcs à Genève. Ces références constituent une **ressource précieuse, à comprendre et adapter**.

Face aux contraintes foncières, urbaines, techniques et économiques, les acteurs de la fabrique de la ville doivent jongler avec plusieurs paradoxes : les bâtiments doivent s'ouvrir sur la ville tout en maîtrisant les flux, être visibles et expressifs sans ostentation, allier frugalité et pérennité, performance et économie, convivialité et rigueur fonctionnelle. Ces tensions ne sont pas des obstacles, mais les moteurs d'un immobilier artisanal renouvelé.

Des exemples récents montrent que cette approche est possible et prometteuse. Au sein de la ZAC Ivry-Confluences, les halles Witchitz ont été réhabilitées pour accueillir un hôtel productif ouvert sur le quartier. Une voie douce traverse le site et relie les futurs logements aux espaces d'activité.

La livraison s'effectue dans une cour intérieure pour préserver la tranquillité du voisinage, un monte-chARGE dessert les étages, et les façades largement vitrées mettent en scène la vie du bâtiment.

Sur le territoire de Bordeaux Métropole un projet d'hôtel productif développé avec le groupe BECI, se distingue par la compacité de son organisation fonctionnelle : une rampe circulaire permet l'accès des utilitaires aux six niveaux, deux monte-charges relient les étages à la cour de manœuvre en rez-de-chaussée, et la densité élevée permet de préserver 35 % de pleine terre végétalisée.

**Tous ces exemples démontrent qu'activités, mixité et densité peuvent se conjuguer.** Chaque projet devient alors une réponse sur mesure, pensée pour ses utilisateurs et son contexte, capable d'accueillir des activités productives tout en enrichissant la vie urbaine.

© Syvil architectures



© Syvil architectures



Esplanade Charles-de-Gaulle  
33045 Bordeaux cedex

T. 05 56 99 84 84  
[bordeaux-metropole.fr](http://bordeaux-metropole.fr)

En partenariat avec la Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat Nouvelle Aquitaine Gironde.  
Avec la collaboration de Syvil architectures.

Direction de la communication de Bordeaux Métropole - Couverture : Benjamin Berisou - Bordeaux Métropole - Novembre 2025

