

# Deschamps Belvédère

DOSSIER DE PRESSE



bordeaux  
**euratlantique**  
*Un nouveau patrimoine commun*



# SOMMAIRE



PAGE

04

Éditos

PAGE

06

Belvédère, un projet urbain  
d'envergure à l'échelle nationale

PAGE

08

Belvédère, le nouveau visage  
de la rive droite bordelaise

PAGE

14

Belvédère, un quartier au service  
de la qualité de vie de ses usagers

PAGE

22

Belvédère, chiffres clés  
et caractéristiques

PAGE

26

À propos & contacts



## VALÉRIE LASEK

**Directrice Générale de l'Établissement Public  
d'Aménagement BORDEAUX EURATLANTIQUE**

L'opération du Belvédère porte les enjeux de l'Opération d'Intérêt National visant à créer des nouveaux quartiers de vie, à proposer des logements pour tous les ménages, quels que soient leurs revenus, mais aussi à localiser les services, les équipements publics ainsi que des emplois dans le cadre d'une transition écologique et énergétique portée et assumée depuis plusieurs années déjà. En lieu et place d'un ancien nœud routier, cet ÉcoQuartier devient dès à présent une nouvelle centralité métropolitaine à la croisée entre la Benauge, le secteur Deschamps, la Souys, le bas Floirac et la rive gauche de Bordeaux.

Au cœur de la ZAC Garonne Eiffel, le programme du Belvédère est ainsi pensé pour révéler une intensité urbaine qui s'articule d'une part avec le secteur Deschamps et ses équipements sportifs de plein air, son groupe scolaire, son pôle médical et d'autre part avec le futur parc Eiffel de plus de 14 ha. Cette articulation est permise par les aménagements et espaces publics réalisés par les équipes de Bordeaux Euratlantique, la maîtrise d'œuvre urbaine et les entreprises mobilisées sur cette opération, que je tiens ici à remercier. Le quai Deschamps et le parc aux Angéliques, l'allée des Abeilles, la place de la Cité des Fleurs, le boulevard Joliot Curie apaisé, les futures trémies qui permettront de passer sous la LGV sont autant d'aménagements qui dessinent un véritable écrin pour le Belvédère.

Plus grande consultation lancée par l'EPA jusqu'à présent, le Belvédère est désormais un nouveau centre-ville pour la rive droite, grâce au professionnalisme, à la persévérance et à l'efficacité des équipes du groupe Altarea, de Nexity, de leurs partenaires et entreprises qui ont permis cette réalisation d'envergure.



## VÉRONIQUE BÉDAGUE

**Présidente - Directrice Générale de NEXITY**

Je suis fière de vous présenter ce projet emblématique, l'une des plus vastes opérations d'aménagement et de développement en France. Bordeaux Belvédère est la preuve de notre savoir-faire et de notre engagement indéfectible pour une ville durable, inclusive et créatrice de liens. Grâce à l'importance accordée au dialogue et à la co-construction avec les acteurs publics, nous avons pu créer un quartier urbain entier et durable au service des habitants et des travailleurs du quartier, renforçant ainsi la cohésion sociale et le bien vivre-ensemble.

Nous avons mis un point d'honneur à tisser des liens, mettant ainsi fin à la fracture sociale qui séparait les deux rives de Bordeaux. Chaque espace libéré a été dédié à l'enrichissement de l'espace social, aux mobilités douces, aux interactions humaines et aux activités quotidiennes, tout en les harmonisant avec les espaces privés. Nexity a ainsi créé un lieu de vie dynamique et ouvert à tous, démonstrateur de la ville de demain. C'est d'ailleurs la raison qui nous a poussé à y installer notre siège régional.

Bordeaux Belvédère est l'exemple parfait de notre transformation en faveur des territoires avec une offre multiproduits, capable de porter l'ambition d'un nouveau modèle de ville voulu par la Ville, l'Aménageur et la Métropole.

Je salue tous les acteurs politiques qui ont œuvré avec détermination pour faire émerger ce projet, ainsi que les équipes Nexity qui ont fourni un travail remarquable. Ensemble, nous avons prouvé que l'innovation et l'engagement peuvent transformer nos villes et améliorer la vie de tous.



## ALAIN TARAVELLA

**Président - Fondateur d'ALTAREA**

Le Belvédère incarne parfaitement la vision de la ville que nous développons chez Altarea depuis une dizaine d'années déjà.

Cette vision, c'est celle d'une ville mixte, d'une ville du quart d'heure, qui réunit tous les usages urbains en un seul lieu : logements, commerces, bureaux, équipements publics et culturels. Un véritable concentré de ville pensé pour les habitants, imaginé pour créer de l'animation, de l'attractivité, des rencontres, en un mot pour offrir du bien-être en ville au plus grand nombre.

Cette vision, c'est aussi celle d'une ville qui se transforme, qui se reconstruit sur elle-même, qui se projette dans la modernité tout en restant fidèle à son histoire.

Avec une surface de 140 000 m<sup>2</sup>, plus de 1 400 logements, une vingtaine de commerces et restaurants, plus de 40 000 m<sup>2</sup> d'immobilier tertiaire, un lieu culturel, une crèche, Belvédère est l'un des projets de transformation urbaine les plus importants en France à l'heure actuelle. Ce nouveau quartier va permettre d'accélérer la mutation de la rive droite de Bordeaux et de révéler tout son potentiel, au bord de la Garonne et juste en face de la cité historique.

Belvédère est l'un des 15 grands projets mixtes développés ou en cours de développement par Altarea. Nous avons mobilisé et conjugué tous nos savoir-faire en logement, commerce et immobilier d'entreprise pour rendre ce territoire vivant et attractif, au service de tous les Bordelais. Avec nos partenaires, nous sommes fiers de bâtir le futur de ce territoire plein de promesses.

# BELVÉDÈRE UN PROJET URBAIN D'ENVERGURE À L'ÉCHELLE NATIONALE

NOUVEAUX PROJETS DE LA RIVE DROITE DE BORDEAUX, DESCHAMPS ET BELVÉDÈRE ONT ÉTÉ CONÇUS POUR DEVENIR DES LIEUX INCONTOURNABLES DE VIE ET DE RENCONTRES. SITUÉS ENTRE LE PONT DE PIERRE ET LE PONT SAINT-JEAN, CES PROJETS PENSÉS COMME UN SEUL QUARTIER OFFRENT TOUTES LES FACILITÉS DE LA VILLE ET CONSTITUENT UNE NOUVELLE CENTRALITÉ URBAINE SUR LES BERGES DE LA GARONNE EN CRÉANT UN LIEN FORT ENTRE LE QUARTIER DE LA BASTIDE ET LA COMMUNE DE FLOIRAC.



## UN EMPLACEMENT HISTORIQUE... ET STRATÉGIQUE

Le quartier Deschamps - Belvédère se situe stratégiquement au cœur de la métropole bordelaise face à la Ville de Pierre et à la gare TGV Saint-Jean. Cette opération représente beaucoup plus qu'un projet d'aménagement sur la rive droite, elle se place au cœur de l'ambition métropolitaine de réussir, presque deux siècles après le pont de Pierre et la création de la gare Bastide-Orléans, le « deuxième saut » du centre-ville bordelais au-dessus de la Garonne. Elle s'inscrit ainsi pleinement dans l'ambition de Bordeaux Euratlantique de faire émerger une nouvelle centralité d'agglomération avec un esprit de proximité et de renforcer les interconnexions entre les communes de Bordeaux et Floirac.

## 2013

- Sélection de la MOE urbaine à l'échelle de la future ZAC

## 2016

- Arrêté de création de la ZAC
- Consultation Belvédère et sélection du groupement

## 2020

- Démarrage des premiers travaux immobiliers et d'espaces publics

## 2024

- Inauguration du quartier

## VALORISATION DES LIEUX

Situé au sein du projet d'aménagement Garonne Eiffel, Deschamps - Belvédère s'intègre ainsi dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique (OIN). Elle a pour ambition le renouvellement urbain des deux rives de la Garonne sur une vingtaine de quartiers sur les communes de Bègles, Floirac et Bordeaux. Elle accompagne le développement de la métropole en limitant l'étalement urbain. Il s'agit de l'un des plus grands projets urbains en France (hors région parisienne). Sur la rive droite, à Bordeaux et Floirac, Garonne Eiffel porte les ambitions de l'OIN et doit ainsi accueillir 20 000 nouveaux habitants et 10 000 salariés supplémentaires\*.

À l'échelle de la ZAC, l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, est accompagné par la TVK (Urbaniste conseil), Ingerop (BET) et Patrick Ecoutin.

Cette opération renforce l'identité d'un secteur aujourd'hui dominé par de fortes contraintes urbaines et traversé par des infrastructures routières et ferrées. Le projet urbain de la ZAC Garonne Eiffel vient inverser cette logique routière pour réinsuffler une vie urbaine à cet endroit charnière et poursuivre la reconquête de la rive droite. Belvédère est une pièce maîtresse de ce renouvellement urbain, apportant son intensité urbaine à l'échelle du quartier Deschamps - Belvédère et plus largement à la rive droite.



« Le Belvédère est une opportunité unique pour la ville de Bordeaux d'étendre son centre-ville et de retrouver son lien à la Garonne par une reconquête de la rive droite. L'acte fondateur du Belvédère est sa place publique, cœur battant de la vie du futur quartier. Avec son pavillon culturel, cette place créera un véritable théâtre urbain, pendant du miroir d'eau de la rive droite.

L'identité du quartier est marquée par sa « skyline vert » qui se déploie entre la Garonne et les coteaux et permet à la nature de rentrer en ville non seulement en cœur d'îlot mais aussi grâce à des jardins partagés en hauteur et aux plantations des terrasses privées. Cette « skyline vert » dégage pour chacun des vues, si bien qu'ainsi c'est l'ensemble du quartier qui devient un belvédère !

Le Belvédère vient créer un front de rive d'où rayonnera une véritable élégance en vis-à-vis de la Ville de pierre. »

**Mathis Güller, Güller & Güller**  
architecture urbanism



## LES ACTEURS DE LA TRANSFORMATION

Belvédère est développé par le groupement de promoteurs désigné en 2016 par Bordeaux Euratlantique composé de Nexity, d'Altarea et ses marques Cogedim, Woodeum x Pitch Immo. Le groupement est accompagné de Güller & Güller et de GROSS. MAX., deux agences d'urbanistes de renommée internationale. Le programme porte sur une surface de 140 000 m<sup>2</sup>, soit une surface totale de 9,3 hectares, dont 43 000 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 5 immeubles;

avec près de 1 400 logements représentant 73 000 m<sup>2</sup> et 9 150 m<sup>2</sup> de commerces développés par Altarea Commerce et 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces culturels répondant aux besoins des nouveaux habitants, salariés et visiteurs du quartier.

Une deuxième tranche comprenant 34 000 m<sup>2</sup> avec une programmation de logements familiaux et de coliving, sera développée à compter de 2025.

\*Source : OIN Bordeaux Euratlantique

# 1

## BELVÉDÈRE LE NOUVEAU VISAGE DE LA RIVE DROITE BORDELAISE



## A - UN NOUVEAU QUARTIER MÉTROPOLITAIN

**UN PROGRAMME MIXTE ET URBAIN QUI CRÉE UN NOUVEAU CENTRE-VILLE SUR LA RIVE DROITE DE BORDEAUX ET UNE VÉRITABLE VIE DE QUARTIER.**

Connecté et accessible, le Belvédère est situé en bordure de la Garonne, à quelques pas du pont Saint-Jean et en surplomb du parc aux Angéliques. Ce programme mixte vient créer un nouveau pôle culturel, social et économique, sur une rive droite en pleine mutation. Il s'articule pleinement avec les programmes et équipements de Deschamps (équipements sportifs de plein air, groupe scolaire, lycée, gymnase...) et le futur parc Eiffel de l'autre côté des voies ferrées.



## DÉVELOPPER UN CLUSTER TRAVAIL-SÉJOUR-LOISIR EN ENTRÉE DE VILLE

Avec son offre de bureaux, le quartier s'inscrit durablement dans le prolongement de l'intensité tertiaire autour de la gare Bordeaux Saint-Jean. Il dispose d'une position stratégique sur la porte d'entrée de la ville, entre les ponts ferroviaire et routier en bord de Garonne.

Ce programme de bureaux se compose de typologies variées, intégrant, des sièges sociaux comme celui du siège régional Aquitaine de Nexity ou encore celui de la Mutualité Sociale Agricole (MSA), une offre de services de loisirs, sportifs et culturels, ainsi que des lieux de rencontre et d'échanges. Il a anticipé les évolutions des modes de travail et de vie (lieux de travail flexibles, haut niveau de services et d'aménités, lieux de rencontre, etc.) tout en étant à côté de la gare et de l'offre hôtelière.



10



## RÉAFFIRMER L'IDENTITÉ D'UN LIEU

Belvédère et avec lui Deschamps, viennent écrire une nouvelle page dans l'histoire de Bordeaux, faisant le lien entre le passé (architecture inspirée du XVIII<sup>ème</sup> avec son écriture architecturale soignée, allées piétonnes et échelle de quartiers bordelais...) et le présent/futur d'une ville moderne (aménagement des quais, mixité à tous les étages, végétalisation massive, boulevard apaisé faisant la part belle à toutes les mobilités...). L'opération valorise et renouvelle la rive droite reconnectant la Bastide à la Garonne et la rendant plus accessible à toutes les métropolitaines et à tous les métropolitains.

## CRÉATION D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ LOCALE ET MÉTROPOLITAINE

Ce nouveau lieu vient réintroduire une vie urbaine et de quartier grâce à 1 400 nouveaux logements, 43 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'immobilier tertiaire et une programmation mixte (commerces de bouche, restaurants, services, loisirs et culture) répondant aux différents besoins des riverains, travailleurs et visiteurs du quartier.

## L'ÉMERGENCE D'UN PÔLE D'ATTRACTION

Avec le nouveau lieu culturel Bien Public, le Belvédère, offrira à tous les Bordelais et toutes les Bordelaises une destination culturelle, ludique et gastronomique. Situé place Marie de Gournay et visible par tous depuis la ligne de TGV, à la fois salle de concert, restaurant, lieu de conférences et d'exposition, ce nouvel espace alternatif viendra animer le quartier de jour comme en soirée. Une programmation créative et diversifiée est élaborée par l'équipe renommée de La Bellevilloise à Paris et menée par le groupe Cultplace qui gère plus d'une douzaine de lieux en activité en France.



11

« Les architectes paysagistes de renommée internationale GROSS. MAX. d'Édimbourg en Écosse, ont contribué au plan directeur global et ont été commissionnés pour la conception de la place Marie de Gournay. Tirant parti de son emplacement exceptionnel, de sa position élevée et de son orientation sud-ouest, la place est envisagée comme un balcon public surplombant la Garonne et la silhouette de Bordeaux au-delà. La place est animée par des terrasses extérieures, des plantations d'arbres, du mobilier urbain et d'une œuvre d'art exceptionnelle. Le pavillon au toit végétalisé en pente prolonge l'espace public avec

des gradins en amphithéâtre. Le pavage de la place est composé de pavés en pierre naturelle recyclée provenant d'un autre site de la ville. Le motif, l'orientation et l'inclinaison du pavage renforcent la composition en forme d'éventail du plan au sol. Un bosquet de pins crée une atmosphère distinctive avec des bancs en bois placés sous leurs canopées en forme de parasol. La différence de niveau entre la place et le quai bas est résolue par une cascade dynamique de marches, rampes et plantations de plantes vivaces et de graminées. »

**Barbora Micovska, GROSS. MAX.**

« Située au cœur du nouveau quartier, la place Marie de Gournay a pour ambition de devenir un espace public habité et animé donnant à voir l'extraordinaire dimension géographique des lieux quand la rive de pierre apparaît par-delà le fleuve Garonne. »

**Antoine Viger-Kohler, TVK**



12

## L'ŒUVRE DE L'ARGENTIN LEANDRO ERlich, « LA CARTE À L'OMBRE DE LA VILLE »

Imaginée par l'artiste argentin Leandro Erlich à l'initiative du Fonds Cré'Atlantique, « La Carte, À l'ombre de la ville » est une œuvre monumentale accompagnant la naissance d'un nouveau quartier. Intimement liée au territoire, en rapport direct avec l'architecture et les dimensions de la place, l'œuvre est composée de 14 arbres recouverts d'une grande canopée en aluminium dont l'ensemble forme une interprétation de la carte de Bordeaux. Dans un jeu d'ombres et de lumières, le fleuve, les avenues et les rues de Bordeaux se dessinent sur le sol de cette forêt urbaine invitant le passant à flâner sous sa canopée.

Le Fonds Cré'Atlantique est un outil de mécénat voué à donner accès à l'art au plus grand nombre et à soutenir la création sous toutes ses formes.



## UNE DÉMARCHE CONSTRUCTIVE INNOVANTE

Le projet Belvédère intègre des solutions durables dans la construction des logements en utilisant des matériaux régénératifs comme le bois, en optimisant l'efficacité énergétique grâce à sa connexion au réseau de chaleur urbain, et en concevant des bâtiments résilients et adaptables.

Les bâtiments de bureaux réalisés avec des matériaux minéraux pérennes de teinte pierre bordelaise, sont conçus très performants énergétiquement, reliés au réseau de chauffage urbain, et dotés de panneaux photovoltaïques en toiture, avec une attention particulière sur l'accès à la lumière pour tous les espaces de travail et à des espaces extérieurs à différents étages (coursives, loggias, patios, grandes terrasses, espaces végétalisés entre bâtiments...)



13

## B - UN PROJET VERTUEUX ET RESPONSABLE

**BELVÉDÈRE ILLUSTRE LA VOLONTÉ DE L'EPA ET DU GROUPEMENT D'OPÉRATEURS DE CO-CONSTRUIRE ET DE DÉVELOPPER UN PROGRAMME IMMOBILIER INNOVANT ET ATTRACTIF, À UNE ÉCHELLE INÉDITE, PRÉSENTANT DE FORTES QUALITÉS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ.**

### UNE LOGIQUE DE MUTUALISATION

En tant que quartier mixte, Belvédère incarne « la ville du quart d'heure », un modèle urbain qui permet de limiter les déplacements puisqu'on y trouve tout ce dont on a besoin à proximité immédiate. Le quartier déploie une mise en commun des services, usages et espaces, dans une logique d'échange des ressources et des services entre programmes, usagers et habitants.



## UNE VÉGÉTALISATION À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Dans la continuité du parc aux Angéliques, la végétalisation du quartier, présente partout, a été pensée à différentes échelles : en cœur d'îlot, « pocket parks », sur les toits-terrasses, toitures végétalisées, espaces potagers partagés dans les immeubles de logement.

## DES CERTIFICATIONS LABELLISÉES

Belvédère vise les plus hautes certifications :

- Label ÉcoQuartier (étape 2)
- HQE – Haute Qualité Environnementale (niveau visé : Excellent)
- HQE exploitation (niveau visé : Excellent)
- BREEAM, BREEAM In-Use International (niveau Very Good)
- WELL Building Standard
- WiredScore C et D (bâtiment Bordovita)





## 2

**BELVÉDÈRE**  
**UN QUARTIER**  
**AU SERVICE DE**  
**LA QUALITÉ DE VIE**  
**DE SES USAGERS**



A - DES LOGEMENTS CRÉATEURS DE LIEN SOCIAL

CÔTÉ LOGEMENT, BELVÉDÈRE A CRÉÉ UN CADRE DE VIE CONFORTABLE, MODERNE ET APAISÉ, FAISANT LA PART BELLE À LA NATURE ENVIRONNANTE ET AUX ESPACES VERTS ET CRÉATEUR DE LIEN SOCIAL.

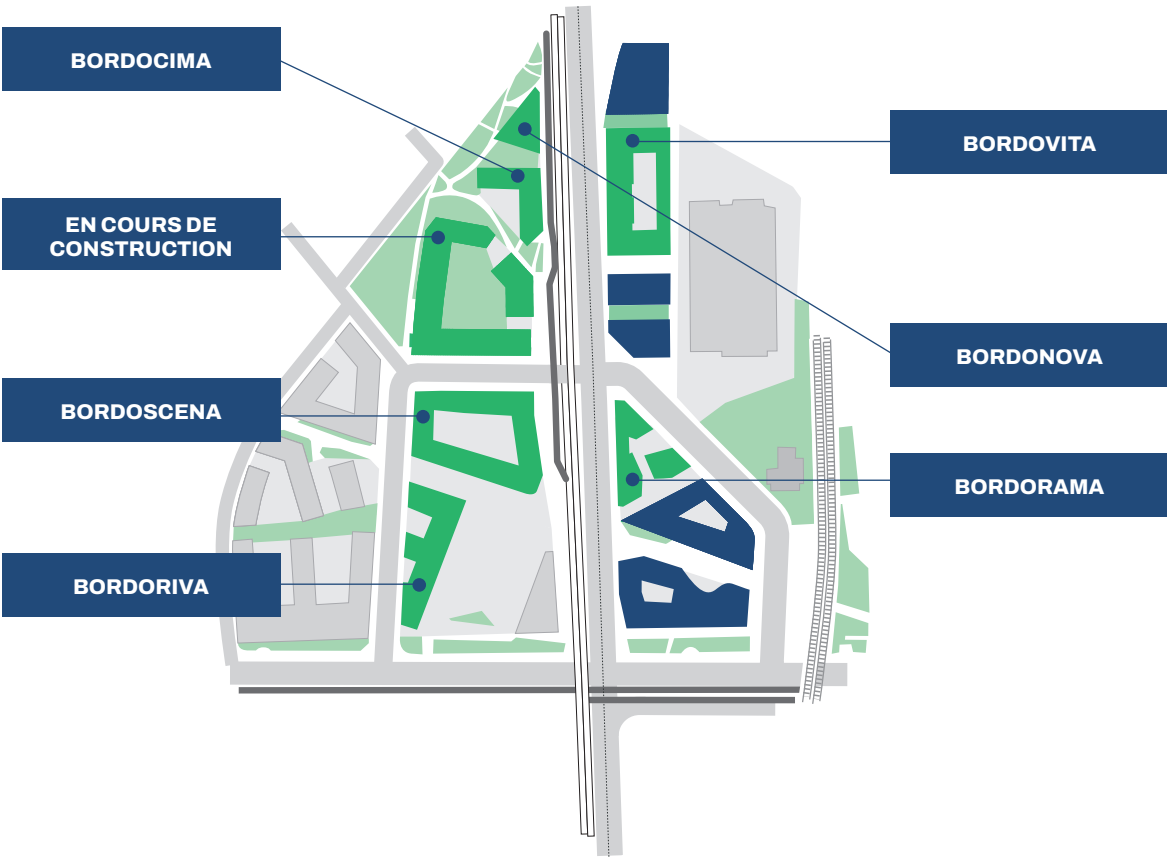
Le Belvédère comprend 1 400 logements représentant une surface totale d'environ 73 000 m². Le programme de logements offre une grande mixité, visant à créer du lien social, avec une forte présence du végétal au sein des résidences et un accent mis sur le confort des habitants.

DES LOGEMENTS MIXTES ET CONVIVIAUX

Le principe de mixité est l'un des fers de lance du Belvédère. Les 1 400 lots du programme comprennent ainsi 35 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables, aux côtés des logements libres. Une première résidence étudiante Studéa, filiale de Nexity, a été livrée en octobre 2022 et une deuxième complètera le dernier îlot. La circulation entre les appartements, les espaces publics et les bâtiments a été pensée pour faciliter les échanges et les déplacements, en lien avec les urbanistes conseil TVK, Güller & Güller et GROSS. MAX.

Certains immeubles de logement bénéficient d'un patio ou d'un jardin potager partagé. La végétalisation des toits mais également l'installation de brise-soleils en lame de bois et les coursives, le long des bâtiments, assurent le confort d'été des habitants.

LOGEMENTS



ZOOM SUR LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

| BÂTIMENT                    | LOGEMENTS CRÉÉS<br>1 402 AU TOTAL                                                                                             | ACQUÉREUR                                  | AUTRES                                                  | LIVRAISON                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| BOROVITA                    | 124 logements étudiants<br>95 logements sociaux (LLS)                                                                         | Nexity Studéa<br>ICF Habitat<br>Atlantique | 388 m²<br>de commerces                                  | Octobre 2022<br>Mai 2023                            |
| BORDORAMA                   | 181 logements<br>(dont 68 sociaux)                                                                                            | Clairsienne<br>Gecina                      | 922 m²<br>de commerces                                  | T3 et T4 2025                                       |
| BORDONOVA<br>ET BORDOCIMA   | 172 logements à TVA 5,5%<br>(dont 51 lots LLI avec Perl)                                                                      | Particuliers<br>(Pinel)                    | 150 m²<br>de commerces                                  | Mai à juin 2023                                     |
| EN COURS DE<br>CONSTRUCTION | 240 logements étudiants<br>140 logements étudiants (ULS)<br>64 logements libres,<br>67 logements sociaux,<br>18 LLI et 15 BRS | 3F<br>Clairsienne                          | 355 m²<br>de commerces<br>+ 385 m²<br>de crèche         | Dépôt du permis<br>de construire<br>semestre 2 2024 |
| BORDOSCENA                  | 177 logements,<br>dont 85 sociaux                                                                                             | Clairsienne<br>et particuliers             | 4 702 m²<br>de commerces<br>et 443 places<br>de parking | Décembre 2023<br>à avril 2024                       |
| BORDORIVA                   | 102 logements                                                                                                                 | Particuliers                               | 2 355 m²<br>de commerces                                | Juin/juillet 2023                                   |

TYPOLOGIES

35%

de locatif social

5%

de locatif intermédiaire

10%

d'accession sociale

5%

d'accession abordable

45%

d'accession libre  
et résidences étudiantes



LA « SKYLINE VERTE »

Ce programme propose un cadre de vie attractif pour les nouveaux habitants, favorisant le bien-être et la qualité de vie. Belvédère offre un cadre de vie apaisé, où les programmes immobiliers et les espaces privés prennent en compte la biodiversité et assurent une trame végétale, notamment en toiture.

Des cœurs d'îlots paysagers, des toitures/jardins partagés accessibles, espaces privatifs et extérieurs généreux ont été intégrés à l'architecture à dominante minérale, symbolisant la Ville de Pierre.

À cela s'ajoutent les espaces publics, aménagés par Bordeaux Euratlantique, qui recréent des continuités vertes et font la part belle à la biodiversité. La dimension paysagère et architecturale du site est sublimée par de nombreuses vues sur la Garonne et la ville, ou vers les coteaux.

Le programme est par ailleurs labellisé EcoQuartier (étape 2).

B - UN QUARTIER DE BUREAUX VIVANT ET DYNAMIQUE

ADAPTÉ AUX NOUVEAUX BESOINS ET USAGES, BELVÉDÈRE VIENT COMPLÉTER L'OFFRE IMMOBILIÈRE DE BUREAUX QUI FAISAIT DÉFAUT À LA RIVE DROITE.

Extension du quartier de la gare Bordeaux Saint-Jean, Belvédère offre une alternative neuve et sereine à l'intensité de la gare tout en bénéficiant d'une position centrale, facile d'accès. Il dispose d'une offre de bureaux diversifiée nouvelle génération.



DES BUREAUX DE HAUTE QUALITÉ

Ce quartier offre une mixité d'usages et de services qui rendent les conditions de vie et de travail faciles et agréables : les bâtiments de bureaux y sont conçus de haute qualité environnementale offrant des espaces et services recherchés (toiture multi-usage et terrasses végétalisées, des espaces extérieurs à chaque étage, des jardins partagés...) en adéquation avec les modes de travail d'aujourd'hui et de demain.

DES BUREAUX VERTUEUX ET PERFORMANTS

Les deux premiers bâtiments de bureaux livrés « Ark » et « Facette » développant une surface de 10 000 m² s'intègrent parfaitement au quartier par les matériaux rappelant ceux des bâtiments de logements. Reliés au chauffage urbain, ils ont obtenu une double certification environnementale HQE © excellent et BREEAM © very good. Le bâtiment Bordovita est labellisé WiredScore C et D (label lié à la connectivité des bâtiments).

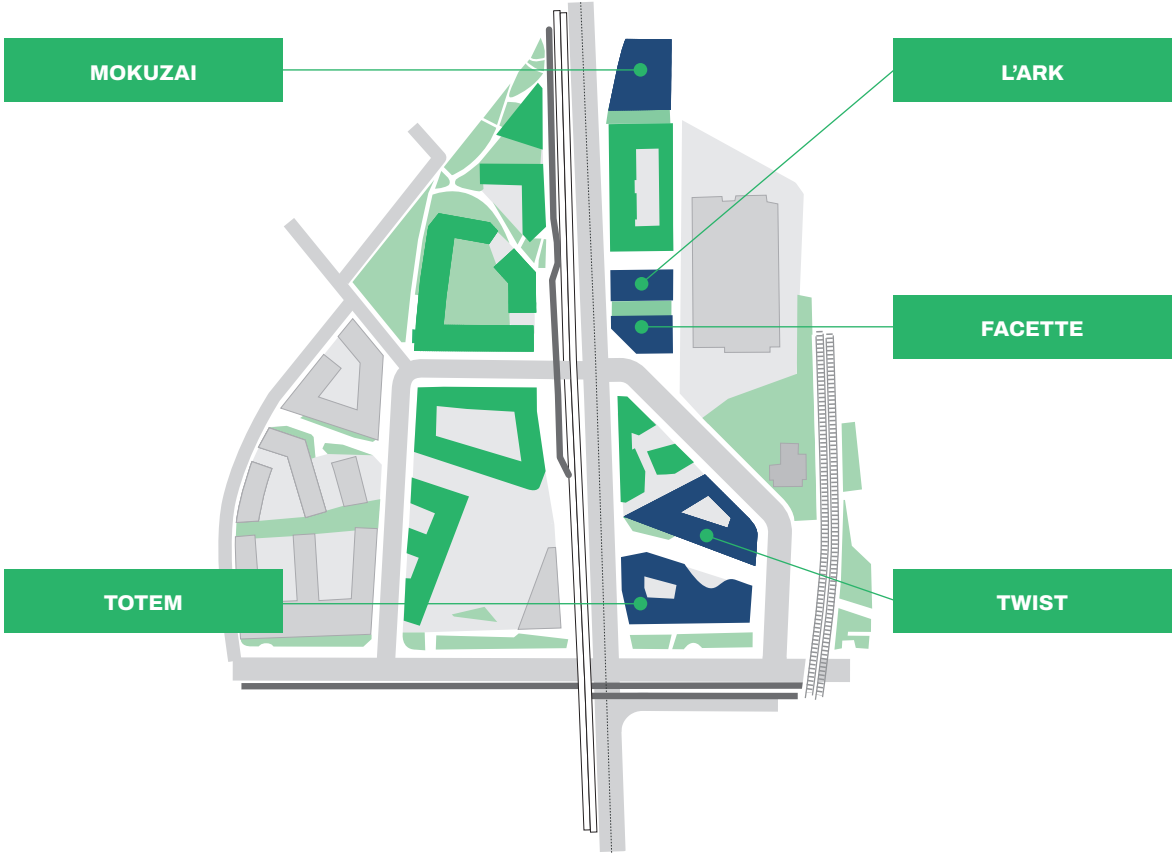
UN PÔLE TERTIAIRE ATTRACTIF

Le troisième bâtiment de bureaux en cours de construction verra s'installer le siège social de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) pour une livraison en 2026. Nexity a également décidé d'installer son siège régional Aquitaine au sein de ce quartier Belvédère. Leurs collaborateurs y sont présents depuis décembre 2023.

ZOOM SUR LA PROGRAMMATION TERTIAIRE

| BÂTIMENT | USAGE / EMBLEMENT                                         | ARCHITECTE             | SDP (48 030 M2) | ACQUÉREUR / UTILISATEUR                 | LIVRAISON                         |
|----------|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| L'ARK    | Bureaux, parkings                                         | Cino Zucchi Architetti | 5 156 m²        | Arkéa Foncière / Agrica                 | Mai 2023                          |
| FACETTE  | Siège de Nexity, bureaux, commerces, parkings             | Studsoninedots         | 5 178 m²        | Suravenir / Siège régional Nexity       | Septembre 2023                    |
| MOKUZAI  | Bureaux, terrasses, parkings                              | It's                   | 7 516 m²        | Mutuelle Sociale Agricole de la Gironde | T1 2026                           |
| TOTEM    | Bureaux, Enseignement supérieur, terrasses, ERP, parkings | Güller & Güller        | 10 338 m²       | En cours de commercialisation           | Date à venir                      |
| TWIST    | Bureaux, terrasses, parkings                              | Studios                | 14 625 m2       | En cours de commercialisation           | Date à venir (30 mois de travaux) |

TERTIAIRE





**C - UNE OFFRE COMMERCIALE ET CULTURELLE POUR UNE VRAIE VIE DE QUARTIER**

**LE BELVÉDÈRE PROPOSE UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ, VARIÉE ET COMPOSÉE À LA FOIS D'ENSEIGNES NATIONALES ET LOCALES, DÉVELOPPÉE PAR ALTAREA COMMERCE. CE NOUVEL ESPACE COMMERÇANT CONTEMPORAIN ET FLEXIBLE EST UN FACTEUR CLÉ D'ANIMATION DU QUARTIER ET DE LA RIVE DROITE.**

## UN LIEU DE VIE

Le quartier déploie une activité bien plus large que le commerce sur la place Marie de Gournay ou le boulevard Joliot Curie avec la présence d'équipements culturels, événementiels et de loisirs, sur l'espace public jusqu'aux rives de la Garonne en proposant des événements de dimension métropolitaine. Les initiatives associatives, artistiques, culturelles, sociales et sportives se déploient ainsi en articulation et en lien avec les commerçants du quartier Deschamps - Belvédère.

## UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

La surface totale dédiée aux commerces et leur emplacement a été définie par l'EPA Bordeaux Euratlantique dans une forte volonté de maintenir un équilibre entre les enseignes nationales et indépendantes.

Un comité d'enseignes associant l'EPA et Altarea Commerce pilote la prospection, sélection et validation des enseignes présentes dans le programme. La volonté est de privilégier les commerçants locaux, un commerce de qualité et une offre complémentaire répondant aux besoins de ce morceau de ville. Fruit de cette réflexion commune, l'offre rayonne ainsi à diverses échelles, du quartier, à la rive droite jusqu'à la Métropole.

## 20 COMMERÇANTS ET SERVICES DANS VOTRE QUARTIER



- COMMERCES ET SERVICES
- 1 Bien Public
  - 2 Boulangerie Ange
  - 3 Carrefour Market
  - 4 La Rôtisserie Chez Gus
  - 5 Hecto
  - 6 Kalimera
  - 7 Laboratoire d'analyses médicales
  - 8 La Pause
  - 9 Meet'in
  - 10 On Air
  - 11 Recyclerie sportive
  - 12 Robe des Moines
  - 13 Sud primeur
  - 14 Sushi Kobbo

- ÉQUIPEMENTS
- A Groupe scolaire Marie de Gournay
  - B Gymnase Promis
  - C Jardin sportif Suzanne Lenglen
  - D Parc aux Angéliques
  - E Zone humide



**Belvédère propose 9 000 m<sup>2</sup> de commerces et de restauration sur la rive droite bordelaise et 12 000 m<sup>2</sup> potentiels, créant une nouvelle centralité qui bénéficiera autant au quartier qu'à l'ensemble de la ZAC Garonne Eiffel et de La Bastide.**

## DES MARQUEURS IDENTITAIRES FORTS

Le quartier propose une offre commerciale de proximité et une programmation composée d'enseignes nationales (Carrefour Market, On Air, Boulangerie Ange) mais également locales (Sud Primeur, Robe des Moines...), de commerces de bouche, de restaurateurs indépendants, ainsi que Hecto, une brasserie de 400 m<sup>2</sup> qui brasse la bière sur place, destinée à être un lieu essentiel à la création d'une vie de quartier animée. Pour compléter cette offre existante, des commerces complémentaires ouvriront au premier semestre 2025 : la Rôtisserie Chez Gus, Frank Provost, Krys ou encore une pharmacie.

## LA DIVERSITÉ PROGRAMMATIQUE

L'offre commerciale et de services développée par Altarea Commerce a vocation à assurer à tous les habitants ou usagers de Deschamps - Belvédère la possibilité de trouver à proximité de leur lieu de vie ou de travail toutes les ressources nécessaires à leur quotidien, à travers le développement d'une palette variée, contemporaine et flexible.



## 3

**BELVÉDÈRE**  
**CHIFFRES CLÉS**  
**ET CARACTÉRISTIQUES**



# BEAUVOIR



ENVIRON

**140 000 M<sup>2</sup>**

SUR UNE SURFACE TOTALE DE

**9,3** HECTARES

BUREAUX

**43 000 M<sup>2</sup>**

5 IMMEUBLES

COMMERCES

**9 000 M<sup>2</sup>**

20 COMMERCES  
ET RESTAURANTS

PROJET CULTUREL  
(BIEN PUBLIC)

**2 000 M<sup>2</sup>**

LOGEMENTS

**73 000 M<sup>2</sup>**

1 400 LOGEMENTS

La ZAC Garonne Eiffel ambitionne  
la construction d'environ  
1 089 000 m<sup>2</sup> de SDP.

#### PROGRAMME SDP EN M<sup>2</sup>

|                                           |                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Logements<br><b>764 000 M<sup>2</sup></b> | Commerces, activités et équipements<br><b>108 000 M<sup>2</sup></b> |
| Bureaux<br><b>207 000 M<sup>2</sup></b>   | Hôtels<br><b>10 000 M<sup>2</sup></b>                               |

**TOTAL : 1 089 000 M<sup>2</sup>**

62 ha d'espaces publics seront réaménagés  
dont 31 ha d'espaces végétalisés en pleine terre.



# BELVÉDÈRE



**CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES :**  
Stefan Rodriguez – Photographies / Rémy PUJOL / ©E.Legouhy  
Alexandre Isard / © Stanislas Ledoux

**CONCEPTION ET RÉALISATION GRAPHIQUE :**  
Benjamin Lourenco

Novembre 2024



Altarea est le leader français de la transformation urbaine bas carbone avec l'offre immobilière la plus complète au service de la Ville et de ses acteurs. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire et de marques reconnues pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Le groupe a développé ou développe 15 projets mixtes partout en France. 60 % du chiffre d'affaires d'Altarea sont alignés à la taxonomie européenne.

Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

Pour plus d'information, [www.altarea.com](http://www.altarea.com)

## CONTACTS PRESSE

### Denise RODRIGUES-VELLIARD

Responsable relations presse  
06 37 36 24 14  
[drodrigues@altarea.com](mailto:drodrigues@altarea.com)



Bordeaux Euratlantique est une opération d'aménagement qui s'étend sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac sur 730 ha environ. Opération d'Intérêt National (OIN), elle est menée par l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique créé en 2010. S'appuyant sur la création d'un réseau d'espaces verts et la réalisation de nouvelles voies piétonnes et cyclables, sa programmation mixte (équipements publics, logements, bureaux, commerces, locaux d'activités, hôtels...) doit lui permettre de localiser 30 000 emplois et de répondre aux besoins en logement de 50 000 personnes.

Les représentants de l'État, les représentants des présidents du conseil régional de la Nouvelle Aquitaine, du conseil départemental de la Gironde, le président de Bordeaux Métropole et les maires des communes de Bègles, Bordeaux et Floirac, siègent au sein du conseil d'administration de l'EPA Bordeaux Euratlantique.



## NEXITY, LA VIE ENSEMBLE

Avec un chiffre d'affaires de 4,3 milliards d'euros en 2023, Nexity, premier opérateur global d'immobilier, est présent sur tout le territoire et intervient sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services. Notre stratégie d'opérateur global d'immobilier nous permet de répondre à tous les besoins de nos clients, particuliers, entreprises, institutionnels et collectivités. Notre Raison d'être 'la vie ensemble' traduit notre engagement à créer pour eux, des espaces, des quartiers et des villes durables qui permettent de tisser et retisser des liens. Nexity est notamment classée, pour la sixième année consécutive, 1<sup>er</sup> maître d'ouvrage de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA), membre de l'indice Bloomberg Gender-Equality (GEI sur l'équité femmes-hommes), Best Workplaces 2021 et certifiée Great Place to Work® septembre 2022.

Nexity est coté au SRD, au Compartiment A d'Euronext et au SBF 120.

### Cyril RIZK

Responsable des relations presse  
06 73 49 72 61  
[presse@nexity.fr](mailto:presse@nexity.fr)

### Emma DUREL

Chargée des relations presse  
06 99 14 09 28  
[presse@nexity.fr](mailto:presse@nexity.fr)

### Agence Madame de la Com' Hélène ROMER

Consultante Relations Presse & Stratégie de Communication  
06 75 99 76 93  
[helene@madamedelacom.com](mailto:helene@madamedelacom.com)

### Mathilde DIAZ

Responsable relations extérieures et communication  
06 38 98 29 00  
[mathilde.diaz@bordeaux-euratlantique.fr](mailto:mathilde.diaz@bordeaux-euratlantique.fr)

