

Le quartier Belvédère, Bordeaux (33)

#RégénérationUrbaine #MixitéDesUsages #CréationDeQuartier

Belvédère : à Bordeaux, Nexity transforme une friche en un nouveau quartier sur la rive droite de la Garonne, dans le cadre de l'opération Bordeaux Euratlantique. Bureaux, logements, commerces, services et équipement culturel : un quartier mixte qui accompagne le développement de la métropole. Livraison à partir de 2024

Contexte et ambition du projet

Transformer une friche urbaine en un nouveau quartier à l'échelle de la métropole bordelaise.

Lauréat d'un appel à projet lancé par l'EPA Bordeaux Euratlantique, le projet Belvédère s'inscrit dans l'aménagement de la ZAC Garonne Eiffel, **au cœur d'une Opération d'Intérêt National**. Porté par Nexity, en copromotion avec Altea Cogedim et Pitch Promotion, cet ensemble immobilier fait émerger un **nouveau quartier** sur la rive droite de la Garonne, en combinant **logements, bureaux, commerces et équipements, pour répondre aux besoins de la métropole**.

Le projet répond aux enjeux d'aménagement du territoire et participe à la création d'une **nouvelle centralité urbaine** à l'échelle de la métropole bordelaise. Conçu en co-construction avec la collectivité, il s'appuie sur un dialogue étroit avec les acteurs locaux pour proposer un quartier adapté aux usages et aux besoins du territoire.

Programmation

Une mixité d'usages pensée pour faire émerger un quartier complet et animé.

Le projet se déploie sur **9,3 hectares** et développe près de **150 000 m² de surface de plancher**, avec une programmation répartie entre activités économiques, habitat et lieux de vie. Il comprend :

- ▶ plus de **40 000 m² de bureaux**,
- ▶ **9 000 m² de commerces**,
- ▶ près de **1 400 logements**, dont **une résidence Nexity Studéa** de 124 chambres située au cœur du quartier.
- ▶ des **locaux d'activité** et un **équipement culturel et événementiel** de dimension métropolitaine.

Cette programmation vise à créer un **quartier vivant**, capable d'accueillir une **diversité de publics et d'usages**. Elle favorise également **l'accès au logement**, notamment grâce à des dispositifs comme le Bail Réel Solidaire (BRS) et l'usufruit locatif social (ULS), qui contribuent à proposer une **offre résidentielle plus accessible**.



Démarche partenariale et développement du quartier

Un projet conçu en lien étroit avec la collectivité pour accompagner la transformation du territoire.

Au delà de sa programmation, le quartier Belvédère s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement portée en partenariat avec l'EPA Bordeaux Euratlantique et les acteurs publics. Le projet repose sur une logique de co-construction, qui a guidé le choix de l'équipe lauréate et permis de proposer une réponse adaptée aux enjeux de la métropole.

Mobilisant les expertises de Nexity Villes & Projets ainsi que ses savoir-faire en résidentiel et en tertiaire, le projet accompagne la transformation de la rive droite de la Garonne et contribue à structurer un nouveau pôle de vie, en lien avec les dynamiques urbaines existantes et à venir.

Architecture et insertion urbaine

Une composition urbaine pensée à l'échelle d'un nouveau quartier et de ses usages.

Réalisé avec l'architecte urbaniste Güller+Güller, le projet développe une organisation urbaine structurée autour d'espaces publics et d'un cœur de quartier. La place centrale s'ouvre sur un pavillon indépendant de plus de 2 000 m², conçu comme un théâtre urbain, accueillant un équipement culturel et événementiel ainsi que des activités contribuant à l'animation du site.

L'ensemble favorise les circulations et les interactions entre les différents usagers, avec des commerces, des services et des espaces publics conçus pour accompagner les usages du quotidien.

«Avec le quartier Belvédère, nous contribuons à faire émerger une nouvelle manière de concevoir la ville, fondée sur la mixité des usages et la complémentarité des fonctions urbaines. Ce projet participe à la création d'un quartier vivant, intégré à son environnement et attractif à l'échelle métropolitaine. »

Lise Sauvagnat, Directrice générale – Région Sud-Ouest

Repères clés

- ▶ **Localisation** : Bordeaux (33), rive droite de la Garonne
- ▶ **Programme** : bureaux, logements, résidence étudiants, commerces, services et équipements
- ▶ **Superficie** : 9,3 hectares
- ▶ **Surface** : environ 150 000 m²
- ▶ **Architecte** : Güller+Güller
- ▶ **Acteurs** : Nexity, Altarea Cogedim, Pitch Promotion, EPA Bordeaux Euratlantique
- ▶ **Livraison** : à partir de 2024

