



Cahier thématique
tertiaire

CRÉER DE NOUVELLES PERSPECTIVES



Édition 2025

Quartiers Armagnac - Ars © Rémy PUJOL

bordeaux
EURatlantique
Un nouveau patrimoine commun

BORDEAUX EURATLANTIQUE, créer de nouvelles perspectives



Gare Bordeaux Saint-Jean © A'urba, Hélène Dumora

Plébiscitée pour son art de vivre et son attractivité économique, la métropole bordelaise trouve dans l'OIN Bordeaux Euratlantique un territoire propice à l'accueil de nouvelles implantations tertiaires. Tout en cultivant les critères de proximité, de performance environnementale et d'accessibilité financière, ses immeubles hybrides et flexibles s'adaptent à l'évolution continue des besoins.

SOMMAIRE

- 3 ----- Bordeaux Euratlantique,
créer de nouvelles perspectives
- 4 ----- La stratégie pour une offre créatrice de valeurs
- 6 ----- Travailler dans les nouveaux quartiers aménagés
- 8 ----- Chiffres-clés

► ENTREPRENDRE ici

L'OIN représente un projet de développement économique structurant pour le territoire métropolitain bordelais et en constitue l'un des attracteurs pour les entreprises. Comme pour Bordeaux Aéroparc, Bordeaux Innocampus et Arc Rive Droite, l'OIN promeut le soutien à l'emploi, la transition écologique et le rééquilibrage entre les territoires.

Axée sur le tertiaire, les services, les fonctions décisionnelles, le numérique et la croissance verte, l'OIN Bordeaux Euratlantique vise la création de **600 000 m² d'espaces tertiaires**, soit environ **20 % du parc métropolitain**.

Cette spécialisation compatible avec le maintien et le développement d'activités productives et de logistique urbaine en cœur d'agglomération fait toute la particularité de Bordeaux Euratlantique. Accueillant des créations ex *nihilo* ainsi que des entreprises en extension ou en relocalisation, le territoire attire les entrepreneurs à la recherche d'un écosystème intégré à la vie des **quartiers**.

Programme Les Cîmes - Quartier Armagnac © Rémy PUJOL



► LES PREMIÈRES ANNÉES : un élan confirmé pour la création de valeur

En une décennie, la population bordelaise et l'emploi ont connu une augmentation respective de **12 %**. La répartition équilibrée du développement tertiaire, mais aussi des PME/ PMI et des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire au sein de Bordeaux Euratlantique doit permettre la réduction des distances domicile-travail et la limitation de l'habitat péri-urbain.

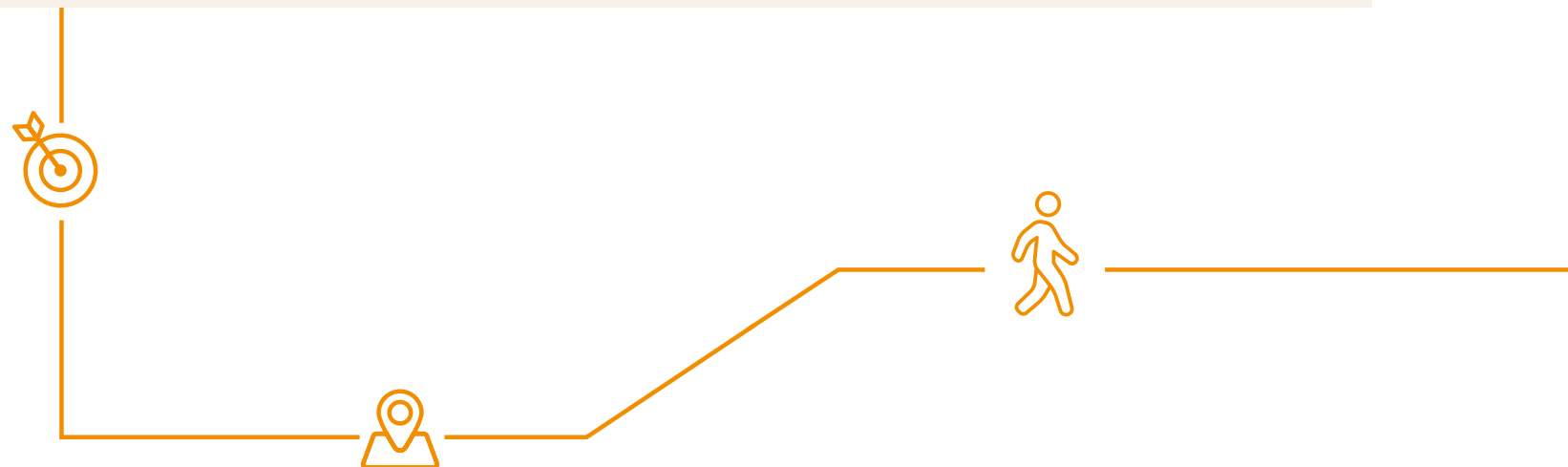
Le développement de l'offre tertiaire de l'OIN a, entre 2013 et 2024, attiré **plus de 230 entreprises**.



Siège de la Caisse des Dépôts et Consignations - Armagnac Saint-Germain © DVID et AUER WEBER

La demande placée annuellement, en moyenne, depuis les premières livraisons, se situe autour de **20 000 m²**, ce qui représente **entre 15 et 20 % du marché métropolitain**. Environ 25 % des implantations concernent des créations ou des relocalisations depuis les autres métropoles nationales ou l'Île-de-France. Les grandes entreprises comme les PME et TPE sont représentées.

Plus de
15 000
emplois tertiaires au total
sur l'OIN en 2024



LA STRATÉGIE pour une offre créatrice de valeurs

Tout en s'appuyant sur l'écosystème local du développement économique, l'EPA Bordeaux Euratlantique anticipe et accompagne l'évolution rapide de l'immobilier tertiaire.

► RÉPONDRE à l'évolution de la demande

Au-delà de la crise sanitaire et de la généralisation du télétravail dans certaines spécialités, de nouvelles normes et usages modifient l'organisation des surfaces de bureau. Cette nouvelle donne est sans incidence sur la forte activité du secteur tertiaire à Bordeaux, et particulièrement celle des PME, dont la capacité d'adaptation est reconnue. En 2022, les nouvelles implantations de grandes entreprises ont retrouvé un rythme dynamique. Cette nouvelle donne ré-interroge toutefois le développement de l'offre tertiaire du territoire, notamment sur les surfaces, la divisibilité des immeubles tertiaires, l'hybridations des usages tertiaires.

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le défi du changement climatique et les tensions croissantes sur le foncier et l'immobilier économique participent à des transformations profondes et durables. Les stratégies des salariés évoluent au même titre que celles des entreprises. L'EPA Bordeaux Euratlantique ayant anticipé ces tendances, il bénéficie d'une forte réactivité dans l'ajustement de ses programmes. **Cette stratégie est entérinée dans la nouvelle feuille de route de l'Établissement validée fin 2023.** Un des piliers de cette dernière, confirme l'enjeu de créer une ville inclusive, créatrice de valeurs sur les 5 territoires de projet de l'OIN. Les trajectoires et orientations sont prolongées jusqu'en 2040 et accompagnées par l'investissement public complémentaire accordé à l'EPA.



Jardin de l'Ars © Eppa Studio

Cité Numérique - Bègles © Olivier Ouadah

► UNE OFFRE actualisée

La très bonne connectivité du site, à proximité immédiate de la gare TGV, l'offre proposée sur l'ensemble de la métropole bordelaise et la demande croissante d'un immobilier flexible poussent l'EPA à maintenir son programme d'offre tertiaire. **220 000 m²** de bureaux ont déjà été livrés. Loin d'être remis en question, les nouveaux programmes développent des formats capables de se plier à la demande : l'EPA Bordeaux Euratlantique analyse finement, avec ses partenaires, l'évolution des implantations et des besoins des entreprises. Il agit sur la typologie de l'offre, les volumes et le calendrier.

La stratégie consiste ainsi à :

- **poursuivre** l'anticipation des évolutions du secteur tertiaire pour une offre bien dimensionnée, avec des immeubles plus facilement segmentables,
- **accentuer** la diversification des usages économiques tels que les rez-de-chaussée « actifs », ateliers, espaces de stockage voire de laboratoires,
- **donner** leur place à tous types d'entreprises (services et commerces de proximité) dans les quartiers Amédée Saint-Germain, Armagnac, Deschamps-Belvédère, ainsi que dans les autres secteurs de l'OIN Bordeaux Euratlantique, dans une logique d'articulation fine avec l'offre tertiaire,
- dans le sillage de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Ville productive », **développer** une offre complémentaire de locaux d'activité (secteurs Souys et Bègles Garonne notamment).

► DES OBJECTIFS CHIFFRÉS, des leviers d'action efficaces

Pour atteindre ses objectifs, l'EPA Bordeaux Euratlantique met l'accent sur la multiplication des petites surfaces, le flex-office, la vente à la découpe et les locaux hybrides (activités de production et tertiaire). Les secteurs Amédée Saint-Germain (emprises SNCF), Bègles Garonne et Floirac Sud ont ainsi vu leur programmation évoluer pour laisser plus de place à l'environnement et aux services logistiques et de proximité.

En 2024, Bordeaux Euratlantique a livré plus de **226 000 m²** de bureaux et d'espaces d'activité et près de **30 000 m²** de services et commerces.



Gare Bordeaux Saint-Jean © Eppa Studio

TRAVAILLER dans les nouveaux quartiers aménagés

Dans chaque secteur de Bordeaux Euratlantique, la « vie de bureau » change. Elle s’imprègne de l’ambiance particulière de quartiers habités, de leurs rues commerçantes et de l’inventivité propre à la ville productive. Tour d’horizon.

CITÉ NUMÉRIQUE ET TERRES NEUVES

À Bègles, l’architecture des 3 bâtiments de la Cité Numérique, déployés sur **25 000 m²** avec plus de **8 500 m²** d’espaces extérieurs fait le lien entre le passé et le futur. À terme, **10 000 m²** de plus sont prévus. Tournés vers l’innovation numérique, Interaction Healthcare, Sanofi ou le CNAM ont pris pied dans le quartier Terres Neuves à Bègles.



Cité Numérique - Bègles
© Sébastien Srindeu

35 000 m²
programmés

AMÉDÉE SAINT-GERMAIN

Complémentaires des **715** logements et des commerces en pied d’immeuble, les programmes tertiaires de la partie centrale d’Amédée Saint-Germain autour de la place des Citernes ont déjà été investis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

61 000 m²

programmés sur Amédée (centre, sud et nord) :
27 000 m² de bureaux déjà livrés
34 000 m² de bureaux en cours de développement



Siège de la Caisse des Dépôts et Consignations © Rémy PUJOL

SOUYS - EIFFEL

Les entreprises bénéficieront d’un espace verdoyant de 14 ha répondant à toutes les exigences environnementales de l’EPA Bordeaux Euratlantique. La programmation mixte prévoit **7 500 m²** de commerces et activités et de nombreux bureaux, dont du co-working dans la Halle 47.

10 000 m²

programmés sur Souys Eiffel



Halle 47 - quartier de la Souys - Floirac © Fayat Immobilier

ARMAGNAC

Allianz, Orange et Erasmus+ font partie des premiers arrivés.

130 000 m²

programmés sur Armagnac :
65 000 m² de bureaux déjà livrés
20 000 m² en développement court terme
45 000 m² en développement long terme



Inauguration place d'Armagnac © Antoine Ollier

PARC NEWTON

Les entreprises technologiques trouvent dans le parc Eunice Newton un écosystème adapté à leur développement en lien avec l’intelligence environnementale.

25 000 m²

programmés :
12 000 m² déjà livrés
13 000 m² en développement



Parc Eunice Newton - Bègles © EPA

JARDIN DE L'ARS

Le quartier mêle campus étudiant (ESMA, École d’Enseignement Supérieur des Métiers artistiques), premier immeuble en bois de l’OIN (Perspectives) et tour hybride logements et bureaux (Innova).

44 000 m²
programmés



ESMA © Rémy PUJOL

PALUDATE / CORTO MALTESE

Le secteur le plus créatif de Bordeaux Euratlantique a accueilli la Caisse d’Épargne, Mazars, AG2R tandis que le Groupe Bernard historiquement présent sur le quartier a réhabilité son siège.

105 000 m²

programmés :
60 000 m² de bureaux déjà livrés
45 000 m² en développement



Immeuble Mazars - Paludate - Corto Maltese © RedMan

SAGET - DESCAS

De la gare Saint-Jean aux quais de la Garonne, le programme Canopia accueillera 3 immeubles de bureaux aux ambiances différenciées. Ils seront l’une des composantes essentielles d’un quartier foisonnant comprenant commerces, ateliers et concepts urbains, offre de loisirs et restaurants sur **45 000 m²**.

6 500 m²

en développement



Canopia © Maison Edouard François © Doug&Wolf

DESCHAMPS-BELVÉDÈRE

Leader français de la construction métallique, Fayat s’est installé à une enjambée du pont de Pierre tandis que Nexity a pris possession de son siège régional en 2024 sur le boulevard Joliot-Curie.

82 000 m²

programmés :
20 000 m² déjà livrés
20 000 m² en développement court terme
42 000 m² en développement long terme



Belvédère © Rémy PUJOL

BÈGLES-GARONNE DES QUARTIERS DIVERSIFIÉS PAR NATURE

Dans la partie nord de la ZAC Bègles Garonne, non loin du nouveau pont Simone Veil et du boulevard Jean-Jacques Bosc, de l’ordre de **1 500 emplois** supplémentaires sont envisagés.

L’EPA Bordeaux Euratlantique étudie la création de lots tertiaires complémentaires au sein de l’ancien quartier industriel « IBA ». Tirant parti de l’existant, la programmation reposera sur la forte imbrication des commerces, logements et ateliers.

L’ensemble du secteur devrait bénéficier de la transformation des voies sur berges et de l’estacade.



ZAC Bègles Garonne © Atelier Caumès

CHIFFRES-CLÉS

- ▶ Paris à **2 heures** de Bordeaux par le TGV, réseau TER + trains du quotidien
- ▶ **+ de 28 millions** de voyageurs annuels à la gare TGV Bordeaux Saint-Jean

en 2024

- ▶ **+ de 220 000 m²** de bureaux livrés et occupés par
- ▶ **+ de 230** entreprises
- ▶ **6** polarités de commerces de proximité engagées
- ▶ **1** polarité de commerces d'équilibre lancée (CANOPIA)
- ▶ **2** groupes scolaires livrés
- ▶ **1** collège livré

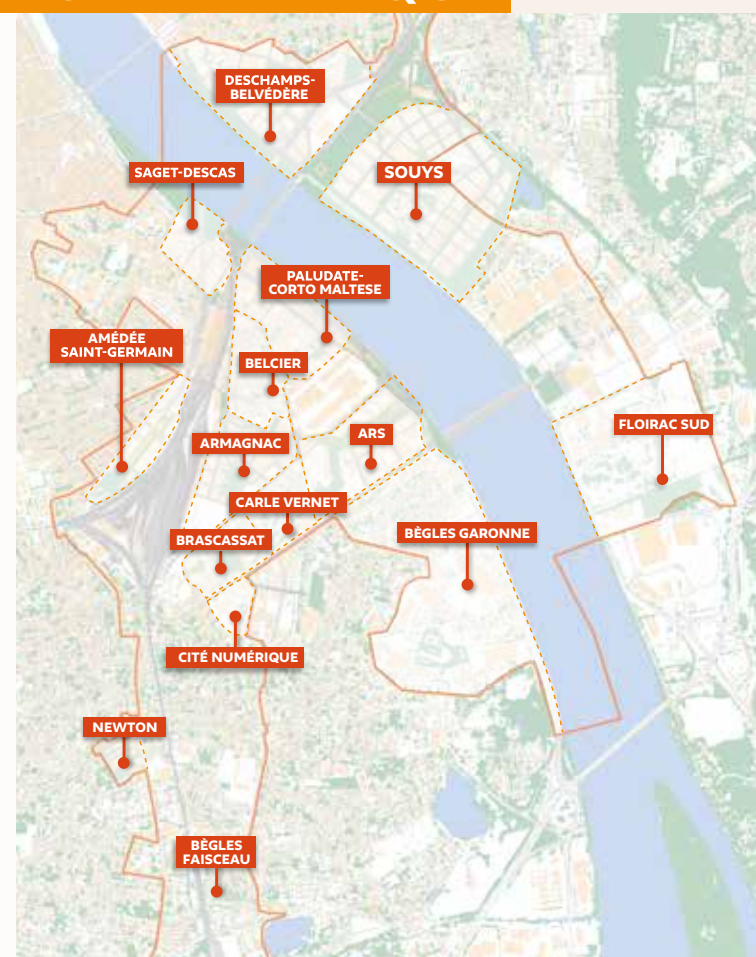
à terme

- ▶ **50 000** habitants
- ▶ **25 000** logements dont +d'1/3 abordables
- ▶ **+ de 60 ha** d'espaces publics de pleine terre
- ▶ **30 000** emplois sur le territoire de l'OIN
- ▶ **600 000 m²** de bureaux
- ▶ **50 000 m²** d'hébergements hôteliers
- ▶ **50 000 m²** de locaux d'activité
- ▶ **55 000 m²** de commerces



CARTES DE BORDEAUX EURATLANTIQUE

— Limite OIN
- - - Quartiers et opérations



BORDEAUX-EURATLANTIQUE.FR

informations@bordeaux-euratlantique.fr

05 47 500 999

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun