



**Cahier thématique
tertiaire**

CRÉER DE NOUVELLES PERSPECTIVES



Édition 2026

Quartier Armagnac © Camille Rigal

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun

BORDEAUX EURATLANTIQUE, créer de nouvelles perspectives

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. Tout en cultivant les critères de proximité, de performance environnementale et d'accessibilité financière, ses immeubles et espaces de travail hybrides et flexibles s'adaptent à l'évolution continue des besoins.



Pensé comme un **territoire de projets** et non comme un quartier monofonctionnel, Bordeaux Euratlantique accueille des activités tertiaires, productives, de services, de formation et de logistique urbaine intégrées **au cœur de quartiers mixtes**, habités et accessibles. Cette organisation permet de rapprocher les lieux de travail des lieux de vie et de répondre à un enjeu majeur : limiter l'étalement urbain, économique et résidentiel.

Axée sur le tertiaire, les services, les fonctions décisionnelles, le numérique, l'enseignement supérieur ciblé et l'économie de la transition, l'OIN Bordeaux Euratlantique prévoit **la création de 600 000 m² d'espaces tertiaires, soit environ 20 % du parc métropolitain** à terme. Cette ambition est compatible avec le maintien et le développement d'activités productives et de logistique urbaine en cœur d'agglomération, qui font la singularité du projet.

En offrant des conditions d'implantation adaptées aux évolutions des modes de travail, le territoire attire aussi bien des **créations d'entreprises** que des **structures en développement** ou en relocalisation. La qualité de l'aménagement, la proximité immédiate de la gare TGV, la performance environnementale des immeubles et l'intégration à la vie des quartiers constituent autant de facteurs favorables à l'entrepreneuriat métropolitain.

▷ ENTREPRENDRE ici

Entreprendre à Bordeaux Euratlantique, c'est s'inscrire dans la dynamique économique de la métropole bordelaise, au sein d'un projet d'aménagement structurant à l'échelle nationale. L'Opération d'Intérêt National constitue l'un des principaux leviers de développement tertiaire du territoire, aux côtés de Bordeaux Aéroport, Bordeaux Inno Campus et de l'Arc Rive Droite.

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

Depuis les premières livraisons, le développement économique de Bordeaux Euratlantique a permis l'accueil de plus de **300 nouvelles entreprises**, portant à plus de 1 500 le nombre d'entreprises implantées sur le territoire.

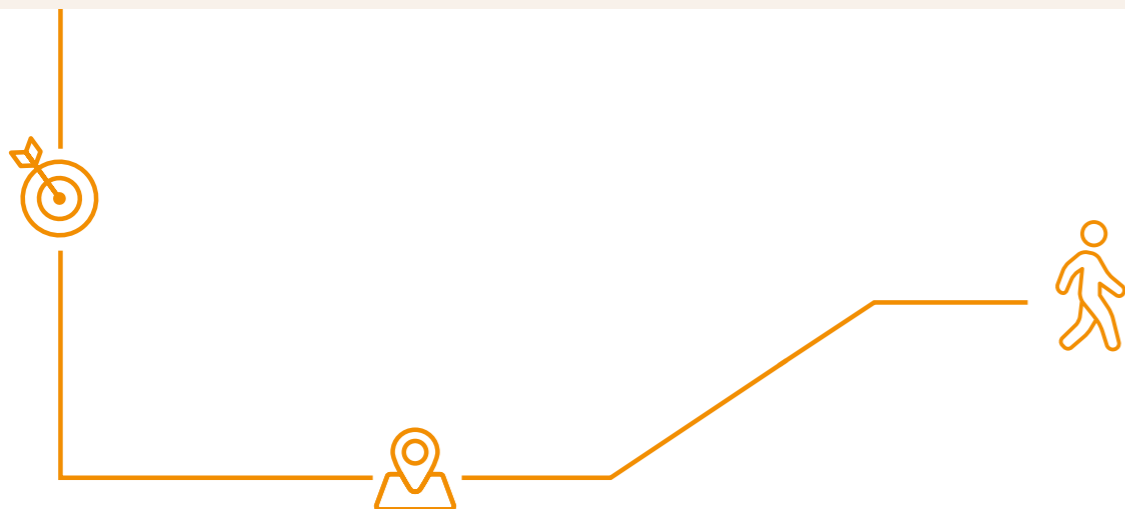
La demande placée annuelle moyenne s'établit autour de **20 000 m²**, soit entre **15 et 20 %** du marché tertiaire métropolitain. Près d'un quart des implantations correspondent à des créations ou à des relocalisations depuis d'autres métropoles françaises ou l'Île-de-France, traduisant l'attractivité du territoire à l'échelle nationale.

Cette dynamique bénéficie à l'ensemble des profils économiques : grandes entreprises, PME et TPE, mais aussi aux salariés, étudiants et apprenants, qui trouvent à Bordeaux Euratlantique **un environnement favorable aux parcours professionnels, à la formation et à l'innovation.**



SOMMAIRE

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



Plus de **15 000**
emplois tertiaires au total
sur l'OIN en 2025

Près de **2 000**
étudiants et apprenants
dans les nouveaux établissements

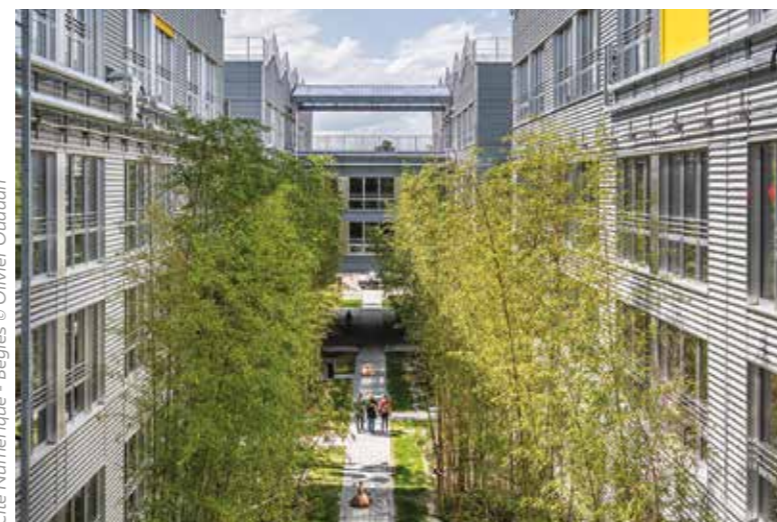
LA STRATÉGIE pour une offre créatrice de valeurs

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

▷ RÉPONDRE à l'évolution de la demande

Au-delà de la crise sanitaire, l'institutionnalisation du télétravail et la généralisation de flex-office dans certaines spécialités, de nouvelles normes et usages modifient l'organisation des surfaces de bureau. Cette nouvelle donne fait évoluer les besoins en bureaux des entreprises : au-delà de la qualité des immeubles, de la divisibilité des plateaux, la recherche de centralité et d'accessibilité est désormais un critère de choix d'implantation prioritaire. Depuis 2022, les nouvelles implantations de grandes entreprises ont retrouvé un rythme dynamique. L'OIN s'adapte en continu aux modes de travail et à leurs évolutions et propose des programmes avec des surfaces adaptées, des potentiels de divisibilité, une hybridation des usages.

Le territoire est également une opportunité pour le développement équilibré d'établissements d'enseignement supérieur. L'ESMA, l'ESTACA ou encore l'ICT François d'Assise s'insèrent dans des quartiers mixtes, comprenant espaces publics généreux, commerces et services pour les étudiants. La Cité Numérique quant à elle, mêle formation supérieure, bureaux et co-working dans un écosystème dynamique au service des interactions.



Cité Numérique - Bègles © Olivier Ouadah

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le défi du changement climatique, la mise en œuvre du décret tertiaire à horizon 2030 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. Les orientations de l'Établissements sont ambitieuses : **développer une ville créatrice de valeur et inclusive**, s'adapter à chaque territoire de projet, aménager des quartiers de vie et de travail faciles d'accès.



Parc du Pont Roulant - quartier Armagnac © Camille Rigal

▷ 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. 230 000 m² de bureaux et d'équipements d'enseignement supérieur 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 et des écoles supérieures. 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 modulables tels que les rez-de-chaussée « actifs », ateliers, espaces de stockage voire de laboratoires,
- ▷ accueillir de nouveaux équipements d'enseignement supérieur, intégrés dans les quartiers et participant à la mixité,
- ▷ 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,
- ▷ compléter l'offre tertiaire par l'émergence d'un immobilier d'activités pour conforter et développer les activités productives de proximité (secteurs Souys et Bègles Garonne notamment).



Place Marie de Gournay - quartier Deschamps-Belvédère © Rémy Pujol

▷ 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 2025, Bordeaux Euratlantique a livré plus de 230 000 m² de bureaux, d'équipements d'enseignement supérieur et plus de 35 000 m² de commerces et services.

Le secteur de l'hôtellerie représente quant à lui plus de 32 000 m² livrés et les locaux d'activités, 6 500 m².



Quartier Amédée Saint-Germain © Tîmelapse Go'

Campus François d'Assise - Armagnac © Rémy Pujol



ESMA © Rémy Pujol



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

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, One Point et Hello Asso ont pris pied dans ce site connecté au tram avec l'arrêt Terres Neuves.

35 000 m²
programmés



Cité Numérique - Bègles
© Sébastien Sindeu

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, l'agence Cobe et AIA Life Designers.

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

ARMAGNAC

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

120 000 m²

programmés sur Armagnac :
65 000 m² de bureaux déjà livrés
55 000 m² en développement



Programme Silva - quartier Armagnac © Camille Rigal

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 auxquels s'ajoutent de nombreux bureaux, dont un espace de co-working dans la Halle 47.

10 000 m²

programmés sur Souys Eiffel



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

PARC EUNICE NEWTON

Les entreprises technologiques, notamment le siège social de Valorem, trouvent dans le parc Eunice Newton un écosystème adapté à leur développement en lien avec l'intelligence environnementale.

25 000 m²

programmés sur le parc :
12 000 m² déjà livrés
13 000 m² en développement



Parc Eunice Newton - Bègles © Ivan Mathie

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



Immeuble Perspective - quartier Ars
© 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



Quartier Paludate-Corto Maltese
© Timelapse Go

DESCHAMPS-BELVÉDÈRE

Aux côtés des entreprises déjà implantées que sont Fayat ou Nexity, l'École d'ingénieurs ESTACA y a installé son campus bordelais à la rentrée 2025.

64 000 m²

programmés :
20 000 m² déjà livrés
44 000 m² en développement



Deschamps-Belvédère
© Rémy Pujol

SAGET-DESCAS

Entre gare Bordeaux Saint-Jean et Garonne, le programme Canopia développe 3 immeubles d'offres distinctes : Flow, Pulse et Ikon dédiés aux entreprises tertiaires, co-working et enseignement supérieur. 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**.

6 600 m²
en développement



Canopia © Maison Édouard François © Doug&Wolf

BÈGLES GARONNE DES QUARTIERS DIVERSIFIÉS PAR NATURE

Dans la partie ZAC Bègles Garonne, au sud du nouveau pont Simone Veil et du boulevard Jean-Jacques Bosc, de l'ordre de **1 500 emplois** supplémentaires sont envisagés en complément des 2000 déjà présents.

Le projet Bègles Garonne confortera la place des entreprises, notamment productives, en développant un immobilier renouvelé, densifié, mutualisé sur environ **100 000 m²**.

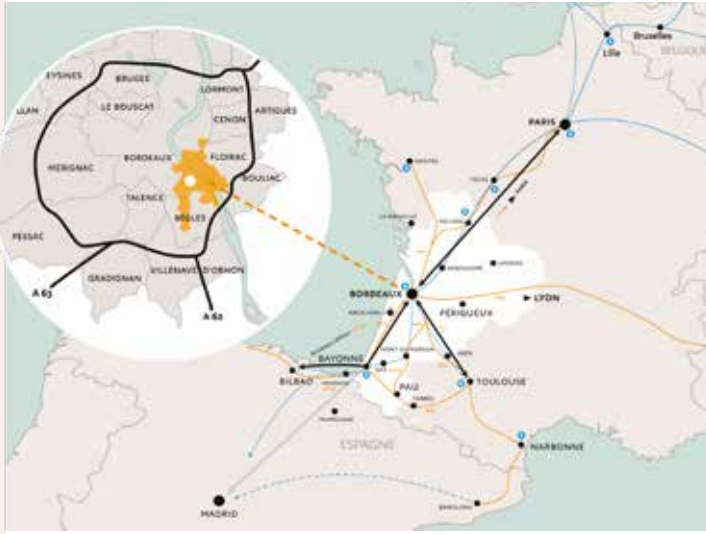
L'ensemble du secteur devrait bénéficier de la transformation des voies sur berges et de l'estacade.



Bègles Garonne © Timelapse Go

L'OIN EN CHIFFRES ET CARTES

Une situation stratégique à 2 heures de Bordeaux par le TGV



Autoroute Ligne à grande vitesse en projet Ligne à grande vitesse existante

Des quartiers et opérations connectés au plus grand Pôle d'Échange Multimodal de Nouvelle-Aquitaine, la gare Bordeaux Saint-Jean (28 millions de visiteurs en 2025).



— Limite OIN - - - Quartiers et opérations 🚉 Gare Bordeaux Saint-Jean

738 hectares
sur Bordeaux, Bègles et Floirac

400 hectares
en projet permettant :

- La création de **25 000 logements** (dont 1/3 tiers sociaux) pour accueillir **50 000 nouveaux habitants**
- Le développement de plus de **755 000 m² dédiés aux activités économiques** et le maintien de 3 pôles industriels permettant d'atteindre **30 000 emplois**
- La renaturation de plus de **60 hectares**
- La réalisation de nombreux **équipements**, publics et privés, pour l'enseignement, le sport, la culture, le lien social, la petite enfance

À FIN 2025

- ▷ **5 900 logements** livrés dont 1 900 logements sociaux permettant de loger près de **10 000 habitants**
- ▷ **63 000 m²** d'équipements dont 2 groupes scolaires, 1 collège, la MECA, de nombreuses crèches ou encore une caserne de pompiers
- ▷ **13 hectares** d'espaces publics végétalisés et 6 000 arbres et arbustes plantés
- ▷ **230 000 m²** de bureaux et d'enseignement supérieur, **30 000 m²** de commerces, **32 000 m²** d'hôtels et **6 500 m²** de locaux d'activité produits correspondant à **300 entreprises** accueillies
- ▷ Plus de **22 000 emplois** localisés sur l'OIN, dans les nouveaux quartiers ou dans les sites non transformés

bordeaux-auratlantique.fr / tél. 05 47 500 999
informations@bordeaux-auratlantique.fr