

CAHIER Tertiaire



© Atelier Philippe Caumes

bordeaux
EURATLANTIQUE
Un nouveau patrimoine commun

BORDEAUX EURATLANTIQUE, TERRITOIRE D'INITIATIVES



Gare de Bordeaux Saint-Jean © iStock

La métropole bordelaise occupe le haut du podium national pour la création d'entreprises. Plébiscitée pour son art de vivre et sa localisation privilégiée, elle trouve dans l'OIN Bordeaux Euratlantique un territoire propice à l'accueil de nouvelles implantations.

▷ ENTREPRENDRE ICI



Tour Innova © Eppo Studio

L'OIN Bordeaux Euratlantique tient toute sa place dans le Schéma de développement économique de Bordeaux Métropole (2021). Soutien à l'emploi, transition écologique et rééquilibrage entre les territoires bénéficient de la dynamique de Bordeaux Aéroport, Bordeaux Innocampus et Arc Rive Droite. 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, Bordeaux Euratlantique attire les entrepreneurs à la recherche d'un écosystème intégré à la vie des **21 « nouveaux quartiers »** de l'OIN.

▷ 2015-2020 : UN ÉLAN CONFIRMÉ POUR LA CRÉATION DE VALEUR

Au cours de la dernière 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 doit permettre la réduction des distances domicile-travail et la limitation de l'habitat péri-urbain.

L'offre tertiaire développée sur le territoire de l'OIN a déjà attiré **plus de 150 entreprises** entre 2015 et 2022.



Bureaux de la Caisse des Dépôts et Consignations - Amédée Saint-Germain © Kaufman & Broad

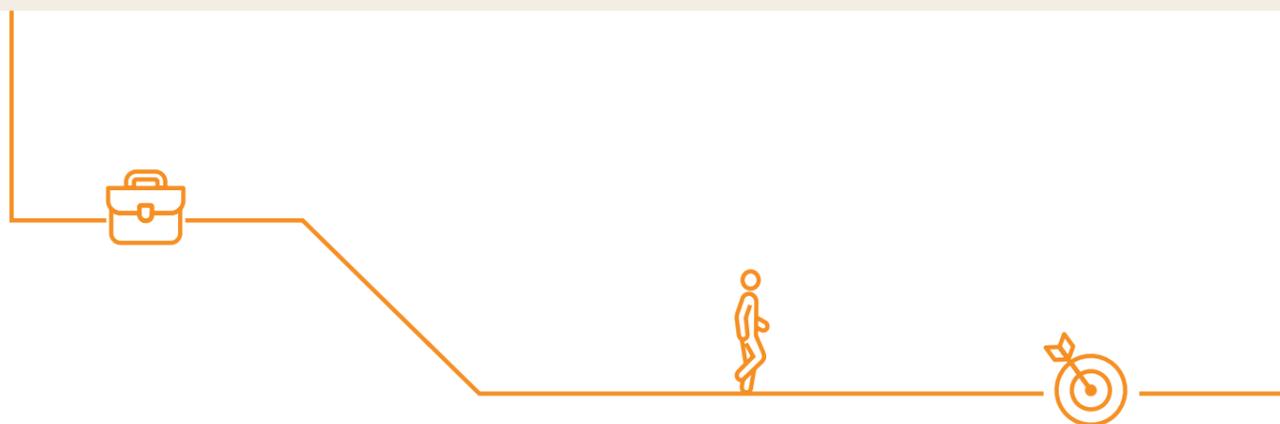
Le marché se caractérise par une surface moyenne par transaction relativement élevée et un taux de vacance faible (**3,5 %**). La demande placée annuelle est de **28 000 m²** en moyenne, soit **19 % du total de l'agglomération bordelaise**. **33 %** des implantations concernent des créations ou des relocalisations depuis les autres métropoles nationales ou l'Île-de-France. Les grandes entreprises comme les PME et TPE sont représentées.

8 000
emplois tertiaires

Les surfaces tertiaires livrées entre 2015 et 2019 ont permis la localisation d'environ **8 000 emplois**, soit **26 %** des objectifs globaux attendus sur l'OIN.

SOMMAIRE

- 3 ----- Bordeaux Euratlantique, territoire d'initiatives
- 4 ----- La stratégie 2020-2025
- 6 ----- Travailler dans les nouveaux quartiers aménagés
- 8 ----- Chiffres-clés



LA STRATÉGIE 2020-2025

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 généralisation du télétravail dans certaines spécialités, de nouvelles normes et usages modifient l'organisation des surfaces de bureau. Cette nouvelle donne n'a pas réduit la forte activité du secteur tertiaire à Bordeaux, et particulièrement celle des PME, dont la capacité d'adaptation est reconnue. Dès 2022, les nouvelles implantations de grandes entreprises ont retrouvé un rythme dynamique.

Le Zéro artificialisation nette (ZAN), le défi du changement climatique et les tensions croissantes sur le foncier et l'immobilier économique participent de transformations profondes et durables. Les stratégies des salariés se transforment au même titre que celles des entreprises. L'EPA Bordeaux Euratlantique ayant anticipé ces tendances, il bénéficie d'une réactivité dans l'ajustement de ses programmes.



Jardin de l'Ars © Eppa Studio

Cité Numérique - Bègles © Olivier Ouadah



► UNE OFFRE ACTUALISÉE EN PERMANENCE

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 une importante dynamique d'offre tertiaire. **200 000 m²** de bureaux ont d'ores et déjà été livrés. Ainsi, les projets futurs ne sont pas remis en question, mais devront développer des formats qui s'adaptent 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 2020-2030 consiste ainsi à :

- **Poursuivre** l'anticipation des évolutions du secteur tertiaire pour une offre bien dimensionnée, avec des immeubles plus facilement segmentables et destinés à des usages plus flexibles,
- **Accentuer** la diversification des usages économiques tels que les rez-de-chaussée « actifs », offres d'ateliers ou 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,
- **Concrétiser** une offre complémentaire de locaux d'activité (secteurs Souys et Bègles Garonne notamment) dans le sillage de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Ville productive ».



Gare Saint-Jean © Eppa Studio

► DES OBJECTIFS CHIFFRÉS, DES LEVIERS D'ACTION EFFICACES

Pour atteindre ces objectifs et ajuster la programmation et le calendrier, l'EPA Bordeaux Euratlantique tient compte de l'évolution de la demande. L'accent est mis sur la diversification de l'offre : petites surfaces, flex-office, vente à la découpe, 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 de proximité.

Avec plus de **10 700 m²**, le pic de mise sur le marché de surfaces tertiaires au sein de l'OIN sera atteint en 2024.

Bordeaux Euratlantique livrera plus de **350 000 m²** de bureaux et espaces d'activité à partir de 2025.

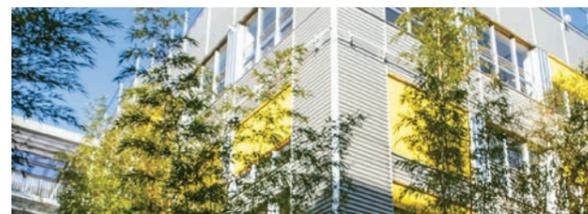
Entre 2021 et 2025, **240 000 m²** auront été mis sur le marché.

TRAVAILLER DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS AMÉNAGÉS

Dans chaque quartier 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 de la Cité Numérique (25 000 m²) fait le lien entre le passé et le futur. Tournés vers la santé ou l'innovation numérique et environnementale, Interaction Healthcare, Axys, Sanofi ou le CNAM ont pris pied dans le quartier Terres Neuves à Bordeaux.



Cité Numérique - Bègles © Sébastien Sindeu

35 500 m² programmés

AMÉDÉE SAINT-GERMAIN

Complémentaires de 679 logements et des commerces en pied d'immeuble, les programmes tertiaires du quartier Amédée Saint-Germain et de la place des Citernes ont déjà été investis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

59 400 m² programmés



Mint - Amédée Saint-Germain © Clément Vergély Architectes

ARMAGNAC

Allianz, Orange et Erasmus font partie des premiers arrivés.

121 600 m² programmés



Place d'Armagnac © Antoine Ollier

SOUYS - PARC EIFFEL

Les entreprises bénéficieront d'un espace verdoyant répondant à toutes les exigences environnementales de l'EPA Bordeaux Euratlantique. La programmation mixte (749 logements dont 40% en accession libre et 2 600 m² de commerces) fera de la frange du parc Eiffel un quartier à nul autre pareil sur la rive droite de la Garonne.

8 000 m² programmés



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

PARC NEWTON

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

26 000 m² programmés



Newton - Bègles © Bordeaux Euratlantique

« Nous nous sommes installés dans un lieu flexible, proche des gares et du centre de Bordeaux, qui ressemble à notre business-model et à notre façon de vivre et travailler »

Gabriel Julien, Directeur chez KPC

JARDIN DE L'ARS

Après l'ESMA (École d'Enseignement Supérieur des métiers artistiques), Perspectives (premier immeuble bois de l'OIN) et la tour Innova qui ont accueilli de nombreuses start-ups et entreprises, de nouvelles implantations sont attendues autour du jardin de l'Ars et de son prolongement.

95 000 m² programmés



ESMA - quartier de l'Ars © Triptyque

PALUDATE / CORTO MALTESE

Le secteur a accueilli la Caisse d'Épargne, Mazars, AG2R ainsi que le Groupe Bernard historiquement présent sur le quartier...

45 661 m² programmés



Immeuble Mazars - Paludate - Corto Maltese © RedMan

DESCHAMPS-BELVÉDÈRE

Leader français de la construction métallique, Fayat s'est installé à une enjambée du parc aux Angéliques.

112 000 m² programmés



Belvédère © SSCV BORDEAUX © Studioincedots

CANOPIA

De la gare Saint-Jean aux quais de la Garonne, la rue-parc de 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.

60 000 m² programmés



Canopia © Maison Edouard François © Daug&Wolf

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, l'ambition porte sur la possibilité d'accueillir 3 000 à 4 000 emplois.

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

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



Atelier Philippe Caumes

CHIFFRES-CLÉS

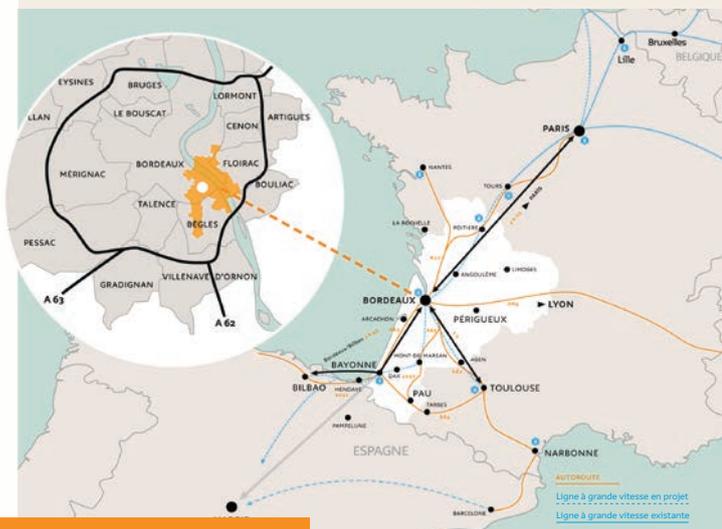
- Paris à **2 heures** de Bordeaux par le TGV, réseau TER + trains du quotidien
- 18 millions** de voyageurs annuels à la gare TGV Bordeaux Saint-Jean

en 2022

- Plus de **220 000 m²** de bureaux livrés et occupés par plus de
- 150** entreprises

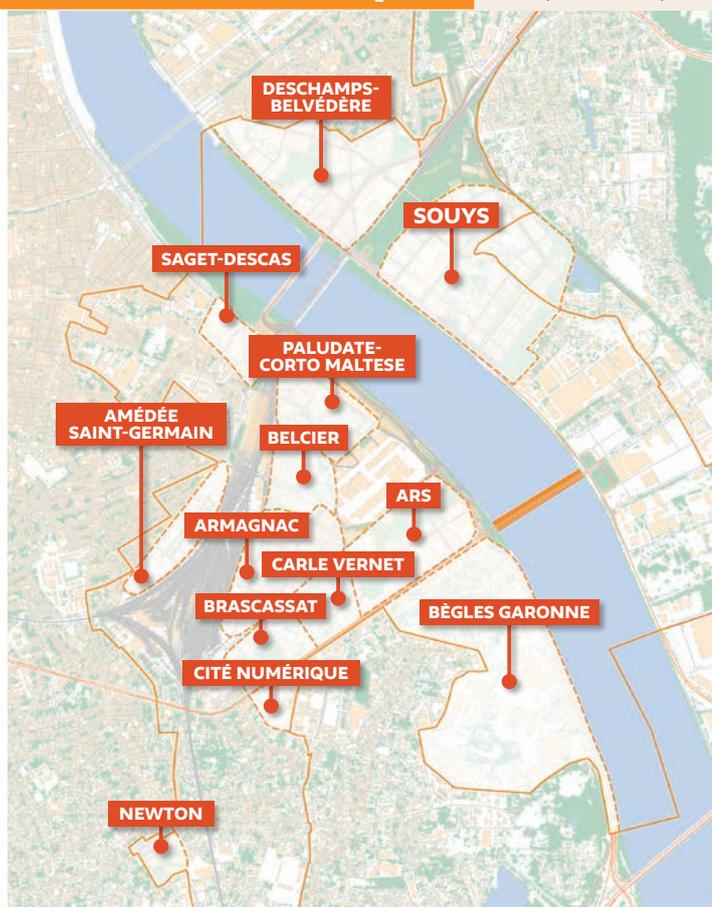
à terme

- 30 000** emplois sur le territoire de l'OIN Bordeaux Euratlantique
- 600 000 m²** de bureaux
- 50 000 m²** d'hébergements hôteliers
- 46 000 m²** de locaux d'activité
- 100 %** d'immeubles de classe A
- 6** polarités de commerces de proximité
- 1** polarité de commerces d'équilibre (CANOPIA)



CARTES DE BORDEAUX EURATLANTIQUE

- Limite OIN
- - - Quartiers et opérations
- Pont Simone Veil (en réalisation)



BORDEAUX-EURATLANTIQUE.FR

informations@bordeaux-euratlantique.fr

05 47 500 999

bordeaux
euratlantique

Un nouveau patrimoine commun