b·CONNECT

LOCALISATION

Bordeaux, la métamorphose d'une métropole européenne

EMPLACEMENT BUREAUX

Au cœur d'une opération d'intérêt national : Euratlantique

PROJET

B-Connect, un ensemble immobilier vivant

BUREAUX

26 000 m² de bureaux modulables

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Des prestations soignées, des surfaces flexibles

DÉCOUVREZ les plans

ICADE

ADIM NOUVELLE AQUITAINE

BORDEAUX

Bordeaux bouge, Bordeaux s'agrandit

Métropole à l'**attractivité incontestable,** Bordeaux sait concilier la sauvegarde de son **patrimoine historique** et la **croissance massive** de ses infrastructures. Habitat, mobilité, culture… La ville investit dans tous les domaines en gardant en permanence à l'esprit la **dimension environnementale** indispensable à un **développement durable**.

Lire +

QUELQUES CHIFFRES*

9 ÈME
PLUS GRANDE VILLE DE FRANCE

814 049
HABITANTS DANS LA MÉTROPOLE

1067
HECTARES D'ESPACES VERTS

28
COMMUNES

*source : bordeaux-metropole.fr

BORDEAUX

ouge, Bordeaux

incontestable, Bordeaux sait concilier
atrimoine historique et la **croissance**
uctures. Habitat, mobilité, culture… La
domaines en gardant en permanence
nvironnementale indispensable à un

Ville d'histoire et de **savoir-faire** à **l'architecture exceptionnelle**, Bordeaux est la plus **vaste aire urbaine** inscrite au patrimoine mondial de l'unesco. Si la préservation du centre-ville est l'une de ses priorités, la métropole, composée de **28 communes,** conduit en parallèle une **politique de développement ambitieuse** dans de nombreux domaines.

Pour attirer toujours plus d'habitants et d'entreprises, la **capitale de la Nouvelle-Aquitaine** met tout en œuvre pour exploiter son potentiel. Elle investit massivement dans le **renouveau urbain** et les transports. Entre **pistes cyclables** et **tramway**, elle concentre ses efforts sur la **mobilité de proximité**, sans oublier pour autant le développement des **trajets longues distance**s avec l**a ligne à grande vitesse et l'aéroport**.

Bordeaux est une métropole de plus de **814 000 habitants** où tout le monde a sa place. À travers l'**opération Campus**, la ville propose un vaste choix en termes d'**études secondaires**. Haut lieu de la **French Tech**, elle favorise l'**intégration du numérique** dans toutes ses actions comme le montre la création de la **cité numérique**. La ville valorise également sa **vie culturelle** en offrant des **infrastructures remarquables** à ses habitants : la cité du vin, le grand stade, la salle de spectacle Arkea Arena ou encore la halle BOCA.

LQUES CHIFFRES*

814 049
HABITANTS DANS LA MÉTROPOLE

1067
HECTARES D'ESPACES VERTS

28
COMMUNES

*source : bordeaux-metropole.fr

BORDEAUX

La perle d'Aquitaine : Un bassin économique complet

Attractive et ouverte, portée par une **croissance économique soutenue**, Bordeaux est une **ville dynamique** à tout point de vue. Son ambition pour 2030 : devenir une **métropole de référence** à l'**échelle européenne**. Les politiques mises en place pour sa **rénovation urbaine** ont su conjuguer les **attraits économiques**, **numériques**, **résidentiels** et **touristiques**.

Lire +

QUELQUES CHIFFRES*

1.7 %
DU PIB FRANÇAIS PRODUIT PAR BORDEAUX

69 000
ENTREPRISES DANS LA MÉTROPOLE DONT 200 SIÈGES SOCIAUX ET GRANDS GROUPES:
Thales, Deezer, Avionics, Hermès, OVH, Backmarket, Unilab

450 000
EMPLOIS DANS LA MÉTROPOLE
OBJECTIF 2023 : + DE 100 000 EMPLOIS CRÉÉS

5
PÔLES DE COMPÉTITIVITÉ LABÉLLISÉS ET 15 CLUSTERS

*sources : bordeaux-metropole. investinbordeaux.fr

BORDEAUX

La perle d'Aquitai
Un bassin économ

Attractive et ouverte, portée par u
soutenue, Bordeaux est une **ville dy**
Son ambition pour 2030 : devenir u
à l'**échelle européenne**. Les politiq
rénovation urbaine ont su conjugu
numériques, **résidentiels** et **touris**

Lire +

1.7 %

450 000

EMPLOIS DANS LA MÉTROPOLE

OBJECTIF 2023 : + DE 100 000 EMPLOIS CRÉÉS

5

PÔLES DE COMPÉTITIVITÉ LABÉLLISÉS ET 15 CLUSTERS

HIFFRES*

*sources : bordeaux-metropole. investinbordeaux.fr

L'économie de la métropole, qui produit **1,7 % du PIB français,** se montre résiliente et diversifiée. Elle a su **s'adapter**, s'orienter vers les **nouveaux marchés** et se **développer** dans des **secteurs de pointe** qui en sont, aujourd'hui, l'essence même : la **santé**, l'**optique laser**, le **numérique**, **l'économie créative**, les **filières vertes** et le **tertiaire supérieur**. Le **domaine aéronautique et spatial** est particulièrement actif avec **1,6 milliard d'euros d'exportations** chaque année. Bordeaux dispose de **5 pôles de compétitivité** labellisés et de **15 clusters** assurant à la ville un **rayonnement européen**.

La métropole est également connue pour son **label French Tech** qui rassemble **7 000 start-ups**. Grâce au **budget R&D le plus élevé du pays**, **l'innovation** et le **numérique** sont au cœur des laboratoires et entreprises de la ville. Bordeaux, c'est aussi un engagement profond dans une **économie sociale et solidaire** où l'humain est au centre des préoccupations.

Le dynamisme économique qui caractérise Bordeaux est porté par la **croissance particulièrement élevée de l'emploi.** Son aire urbaine compte plus de **450 000 salariés** et d'ici 2030, la métropole vise la création de plus de **100 000 emplois supplémentaires**. L'entrepreneuriat n'est pas en reste : le territoire accueille **69 000 entreprises**, dont **200 sièges sociaux** de plus de **100 salariés**. De **grands groupes** s'y sont installés, encourageant toujours plus de sociétés à faire de même : **Thales systèmes** aéroportés, **Deezer**, **Avionics**, **Hermès**, **OVH, Backmarket**, **Unilbas**, **ManoMano**, etc.

BORDEAUX

Le palmarès d'une ville attractive

Bordeaux sait si bien allier **qualité de vie** et **dynamisme économique** qu'elle se classe dans le **top 10** des **villes françaises les plus attractives.** Ici, les **étudiants**, **cadres** et **dirigeants d'entreprise** s'épanouissent et tous les regards sont tournés vers l'avenir.

Lire +

QUELQUES CHIFFRES*

1ÈRE
PLACE DU PALMARÈS "GREAT PLACE TO WORK"

4ÈME
VILLE OÙ IL FAIT BON ENTREPRENDRE

2ÈME
MÉTROPOLE FRANÇAISE LA PLUS ATTRACTIVE

1ÈRE
MÉTROPOLE FRANÇAISE POUR LE TAUX DE CRÉATION D'ENTREPRISE

**sources : bordeaux-metropole Forbes, Institut Think*

BORDEAUX

Le palmarès d'u
ville attractive

Bordeaux sait si bien allier **quali**
économique qu'elle se classe d
françaises les plus attractives. Ic
dirigeants d'entreprise s'épanou
sont tournés vers l'avenir.

III

QUELQUES C

1ÈRE

PLACE DU PALMARÈS "GREAT PLACE TO WORK"

2ÈME

MÉTROPOLE FRANÇAISE LA PLUS ATTRACTIVE

MÉTROPOLE FRANÇAISE POUR LE TAUX DE CRÉATION D'ENTREPRISE

**sources : bordeaux-metropole*
Forbes, Institut Think

Depuis des années, la municipalité cherche à **créer des synergies** entre les **différents acteurs** de la ville. Résidents, étudiants, entrepreneurs et salariés évoluent dans un **lieu où il fait bon travailler**. L'énergie et les idées circulent librement dans un **environnement propice à l'échange** et aux collaborations. Pour preuve, Bordeaux remporte la **1ère place du palmarès Great Place to Work** tous les ans **depuis 7 années consécutives !**

Tournée vers l'avenir, la ville encourage la **création d'entreprises** : son taux est d'ailleurs le plus élevé de France. Sa réussite s'appuie notamment sur une **économie traditionnelle** qui offre des **aides directes** s'élevant à **4,47 millions d'euros par an**. Selon **l'institut Think**, elle se classe **4e des villes où il fait bon entreprendre**.

Autre atout essentiel qui fait gonfler les chiffres de la ville : « **l'effet LGV** ». La ville travaille activement au développement de **la ligne grande vitesse** afin de faciliter **les allées et venues vers Paris** et les **grandes capitales européennes**. Grâce à cette connexion, plus rien n'arrête les nouveaux arrivants !

Ces 5 dernières années, la population de Bordeaux ne cesse d'augmenter, la menant aujourd'hui à un chiffre record de **plus de 800 000 habitants**. Cet essor démographique important laisse penser que le nombre de résidents atteindra **1 million d'ici 2030**. Et cette population est jeune ! La moitié des habitants ont **entre 15 à 44 ans** : un **indicateur prometteur** pour le **développement de la métropole**.

BORDEAUX

Le tourisme : un pilier de l'économie bordelaise

À Bordeaux, la croissance n'est pas juste économique : le **tourisme se développe** considérablement chaque année. Venant principalement de France et d'Europe, les visiteurs sont attirés par le **patrimoine architectural et naturel**, mais aussi par **l'œnotourisme.** Le **tourisme d'affaires** prend également de plus en plus d'ampleur. Devenue **destination incontournable**, Bordeaux compte parmi les **villes les plus visitées de France**.

Lire +

QUELQUES CHIFFRES*

2 ÈME
VILLE FRANÇAISE POUR L'ACCUEIL DE CONGRÉS INTERNATIONAUX

7 MILLIONS
DE TOURISTES / AN CONTRE 5 MILLIONS À TOULOUSE

164
DÉPARTS ENREGISTRÉS SUR LES CROISIÈRES FLUVIALES EN 2022

1.7 MILLIONS
D'ENTRÉES SUR LES LIEUX CULTURELS ENREGISTRÉES EN 2022

sources : bordeaux-metropole, bordeaux-tourisme.fr

LE SAVIEZ-VOUS ?

Bordeaux est élue capitale du smart tourisme en 2022.

POUR EN SAVOIR +

BORDEAUX

Le tourisme : un pilier de l'économie bord

À Bordeaux, la croissance n'est pas
le **tourisme se développe** considérable
Venant principalement de France et d'Eu
attirés par le **patrimoine architectural**
par **l'œnotourisme.** Le **tourisme d'affaire**
plus en plus d'ampleur. Devenue **destin**
Bordeaux compte parmi les **villes les plus**

2 ÈME
VILLE FRANÇAISE
POUR L'ACCUEIL

7 MILLIONS
DE TOURISTES / AN
CONTRE 5 MILLIONS
À TOULOUSE

1.7 MILLIONS
D'ENTRÉES SUR
LES LIEUX CULTURELS
ENREGISTRÉES EN 2022

ES CHIFFRES*

sources : bordeaux-metropole, bordeaux-tourisme.fr

Chaque année, c'est environ **7 millions de voyageurs** qui parcourent les rues de la ville et visitent les lieux touristiques comme la **Place de la Bourse** ou la **Cité du Vin**. Situé au bord de la Garonne, Bordeaux est un point de départ pour les **croisières et balades fluviales**, des activités très populaires auprès des vacanciers. Le port est aussi une **escale maritime** très prisée qui concerne une **cinquantaine de paquebots** chaque année, soit **42 000 passagers**. Les amoureux de la randonnée sont également attirés par le premier **GR métropolitain** de France qui relie **17 communes sur 160 km**.

Le **tourisme d'affaires** joue lui aussi un rôle essentiel dans le dynamisme économique de Bordeaux. Tous les ans, la métropole accueille **150 congrès nationaux** et **internationaux,** et plus de **3 000 événements d'entreprise**. Pour maintenir sa position dans ce secteur, elle construit régulièrement des **infrastructures de choix** comme le **Palis 2 l'Atlantique** ou le nouveau hall de **congrès du Parc des Expositions**. L'étendue du **parc hôtelier** et la **proximité de Paris** favorisent également le succès de cette **activité touristique en plein essor**.

BORDEAUX

Une ville à l'emplacement stratégique dans la circulation européenne

Métropole aux **multiples connexions**, Bordeaux **facilite la mobilité** de ses habitants et de ses visiteurs en développant les infrastructures nécessaires à toutes les **modalités de transport** : route, aéroport, gare, port, etc. À Bordeaux, **on circule de 1001 façons** !

Lire +

3 navettes fluviales
5 arrêts

260 trains par jour depuis la gare Saint-Jean

4 autoroutes
+ de 2 600 km de voiries gérées

1 425 km de pistes cyclables
2 000 vélos

1 aéroport internatonal

79 lignes de bus
44 Mobibus

77 km, 4 lignes,
142 stations

*sources : bordeaux-metropole, infotbm.com

PARIS	1H20
LONDRES	1H35
DUBLIN	2H16
BRUXELLES	1H35
GENÈVE	1H20
MARRAKECH	2H35
LYON	1H10
MARSEILLE	1H00
LISBONNE	1H50
ROME	2H00

Choisissez votre vol !

BORDEAUX

Une ville à l'emplacement stratégique dans l[a] européenne

Métropole aux **multiples connexions**, B[or]
ses habitants et de ses visiteurs en dé[pla]
nécessaires à toutes les **modalités de tr[ans]**
port, etc. À Bordeaux, **on circule de 1001**

Lire +

3 navettes fluviales
5 arrêts

260 trains par jou
depuis la gare
Saint-Jean

1 aéroport
internatonal

79 lignes de bus
44 Mobibus

sources : bordeaux-metropole, infotbm.com

Bordeaux multiplie les **moyens de transport** dans une **démarche environnementale et conviviale**. La ville mise sur les **transports en commun** pour optimiser les déplacements, à commencer par l'emblématique **tramway** qui continue son développement. Le **réseau de bus** particulièrement étendu vient le compléter, ainsi que les **1 400 km de pistes cyclables** qui permettent de circuler entre toutes les communes du secteur. Les **navettes fluviales** quant à elle enrichissent les **connexions entre les deux rives**.

Pour asseoir sa **position stratégique** au **sein de l'Europe**, la **métropole est reliée** à l'ensemble du **territoire français** et **espagnol** par **4 autoroutes**. La **gare ferroviaire de Saint-Jean Belcier** permet de rejoindre **Paris en 2 heures**, ainsi que de **nombreuses villes de l'hexagone**. Et bien sûr, **l'aéroport de Mérignac** ouvre ses portes sur le reste du continent. Desservi par de multiples lignes intérieures et internationales, il reçoit des compagnies régulières et low cost.

Bordeaux ne se contente pas de proposer un nombre important de modes de transport. Elle participe également activement à **l'intermodalité** avec l'aménagement de **5 pôles d'échanges** train/tramway et **14 parkings-relais** automobile/tramway. Les réseaux de transports sont pensés pour correspondre entre eux et ainsi rendre les déplacements de tous les occupants de la ville plus **faciles** et plus **rapides.**

PARIS	1H20
LONDRES	1H35
DUBLIN	2H16
BRUXELLES	1H35
GENÈVE	1H20
MARRAKECH	2H35
LYON	1H10
MARSEILLE	1H00
LISBONNE	1H50
ROME	2H00

Choisissez votre vol !

EURATLANTIQUE

Un hub exclusif aux enjeux européens

Opération d'intérêt national, Euratlantique est un **hub d'affaires européen** de **1 000 hectares** répartis de part et d'autre de la Garonne. L'objectif est ambitieux : imposer Bordeaux comme l'une des plus **puissantes agglomérations d'Europe**. Pour inciter les entreprises à s'y installer, tous les services nécessaires au confort des salariés sont déjà de la partie !

Lire +

QUELQUES CHIFFRES*

50 000
NOUVEAUX HABITANTS

50
HECTARES D'ESPACES VERTS

30 000
NOUVEAUX EMPLOIS

145 000 M²
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS

sources : bordeaux-euratlantique.fr, insee

EURATLANTIQUE

Un hub exclusif aux enjeux

al, Euratlantique est un **hub d'affaires**
es répartis de part et d'autre de la
tieux : imposer Bordeaux comme l'une
mérations d'Europe**. Pour inciter les
us les services nécessaires au confort
partie !

Lire +

QUES CHIFFRES*

00
AUX
NTS

50
HECTARES D'ESPACES VERTS

00
NOUVEAUX EMPLOIS

145 000 M²
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS

sources : bordeaux-euratlantique.fr, insee

La zone **Euratlantique** est un **projet d'aménagement global innovant** à l'enjeu majeur : **d'ici 2030**, le secteur doit devenir un **centre d'affaires européen** dédié aux **activités tertiaires**. Ses **738 hectares** comprennent **plusieurs espaces** répartis sur les **communes de Bordeaux**, **Bègles** et **Floirac**. Située à **proximité de la gare Saint-Jean** et **traversée par le tramway**, elle bénéficie d'une **accessibilité optimale**.

Ce territoire est reconnu pour son **développement,** ses **innovations** et ses **hautes performances énergétiques**. De **nombreux services** y sont **déjà présents** et parés pour accueillir les professionnels prêts à se lancer dans cette aventure visionnaire : **restaurants d'entreprises, commerces de proximité, conciergeries, crèches, 50 hectares d'espaces verts,** etc.

Ce **centre d'affaires de renom** a pour mission de **renforcer l'attractivité de la métropole** bordelaise en créant **600 000 m² de bureaux d'ici à 2030**. De nombreuses grandes entreprises et administrations dans les secteurs du numérique et de l'économie créative se sont déjà positionnées sur le quartier. D'autres comme la **Caisse d'Épargne** Aquitaine Poitou-Charentes ou le **cabinet d'audit Mazars** ont également choisi Euratlantique pour installer leurs équipes. Au total, **30 000 nouveaux emplois** seront créés grâce à ce projet monumental. **B-Connect** évoluent donc dans un contexte et environnement favorable et à fort potentiel.

EURATLANTIQUE

Au centre de tout

Le **projet urbain Euratlantique** marque un réel tournant pour la ville de Bordeaux. Tout a commencé en 2017 avec la création de la **LGV Paris-Bordeaux.** Oui, **rejoindre Paris en seulement 2 heures**, c'est possible ! Située idéalement au centre de **l'axe européen nord-sud**, la métropole déploie de nombreux projets de connexions dans toutes les directions !

Lire +

Choisissez votre trajet !

BORDEAUX

PARIS	BRUXELLES	NANTES	TOULOUSE	BAYONNE
1H30	5H00	4H45	2H25	1H52

EURATLANTIQUE

Au centre de tout

Le **projet urbain Euratlantique** marque un réel tournant pour la ville de Bordeaux. Tou
en 2017 avec la création de la **LGV Pa**
Oui, **rejoindre Paris en seulement 2 heure**
Située idéalement au centre de **l'axe e**
sud, la métropole déploie de nombr
connexions dans toutes les directions !

Lire +

Choisissez votre

L'accessibilité de l'Euratlantique s'exprime localement : la **rocade**, les **lignes de bus** et de **tramway** facilitent les déplacements vers le **centre historique** et les **quartiers résidentiels**. Pour renforcer les **équipements déjà présents** et **accentuer les connexions** entre le **projet urbain** et le **reste de la ville**, de **nouvelles lignes de transpor**t sont à l'étude. En parallèle, les trajets plus longs sont assurés par la **gare TGV** et **l'aéroport international de Mérignac** qui permet de venir de toute l'Europe.

Depuis l'inauguration de la **LGV**, beaucoup de Parisiens se **déplacent quotidiennement** pour venir **travailler à Bordeaux**. D'autres **viendront bientôt de Toulouse** et de **toute la région méditerranéenne** lorsque la **nouvelle LGV** permettra de rejoindre la capitale de la Nouvelle-Aquitaine en **1 heure** seulement. Une **prolongation vers Madrid** et **Lisbonne** est également prévue **d'ici 2030**, créant ainsi un axe complet reliant le sud de l'Europe au réseau nord qui dessert Londres, Bruxelles et Amsterdam.

BORDEAUX

PARIS	BRUXELLES	NANTES	TOULOUSE	BAYONNE
1H30	5H00	4H45	2H25	1H52

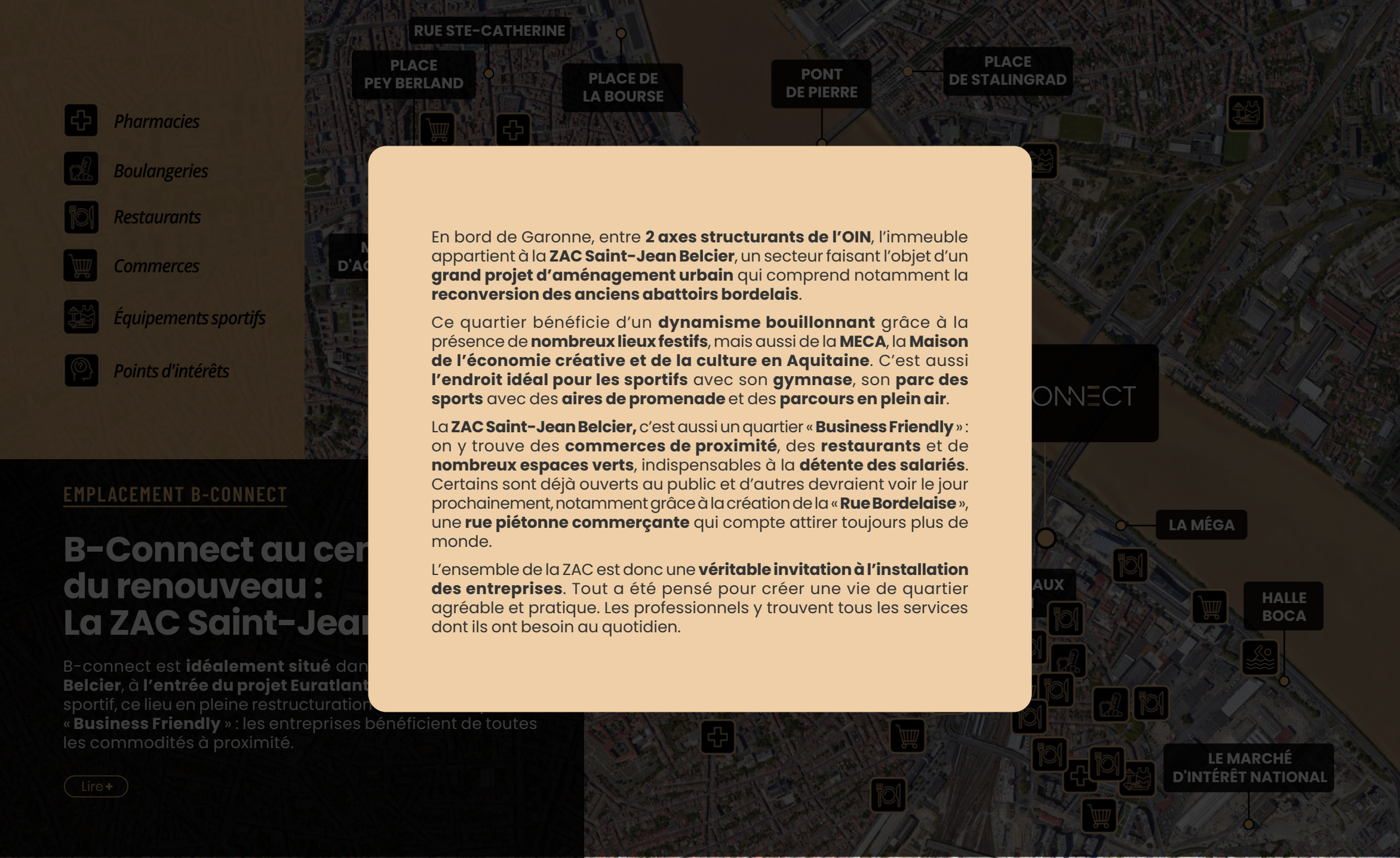
- *Pharmacies*
- *Boulangeries*
- *Restaurants*
- *Commerces*
- *Équipements sportifs*
- *Points d'intérêts*

EMPLACEMENT B-CONNECT

B-Connect au centre du renouveau : La ZAC Saint-Jean Belcier

B-connect est **idéalement situé** dans la **ZAC Saint-Jean Belcier**, à **l'entrée du projet Euratlantique**. Créatif, festif et sportif, ce lieu en pleine restructuration est aussi un quartier « **Business Friendly** » : les entreprises bénéficient de toutes les commodités à proximité.

Lire +



EMPLACEMENT B-CONNECT

B-Connect au cer du renouveau : La ZAC Saint-Jean

B-connect est **idéalement situé** dan **Belcier**, à **l'entrée du projet Euratlant** sportif, ce lieu en pleine restructuration « **Business Friendly** » : les entreprises bénéficient de toutes les commodités à proximité.

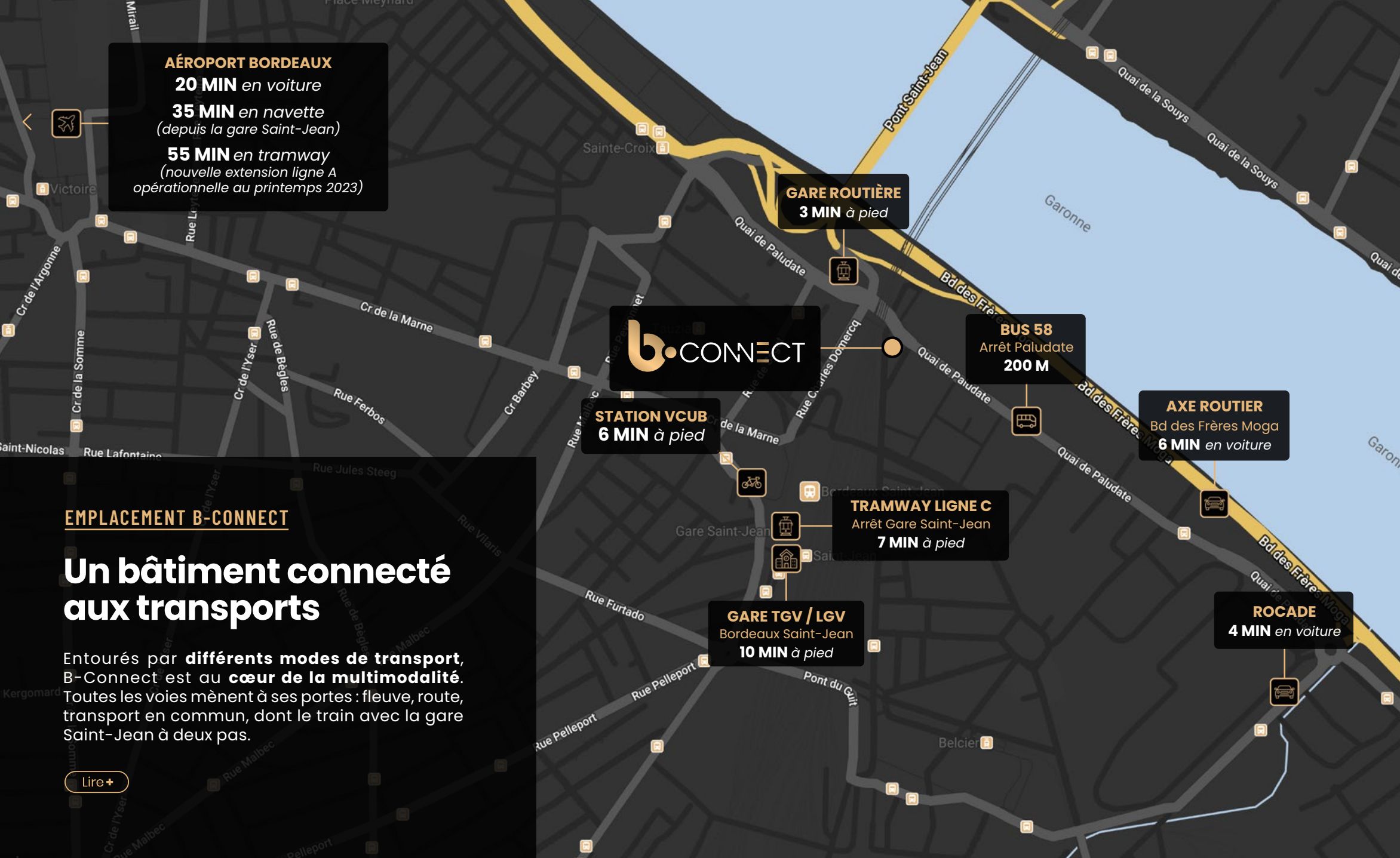
Lire +

En bord de Garonne, entre **2 axes structurants de l'OIN**, l'immeuble appartient à la **ZAC Saint-Jean Belcier**, un secteur faisant l'objet d'un **grand projet d'aménagement urbain** qui comprend notamment la **reconversion des anciens abattoirs bordelais**.

Ce quartier bénéficie d'un **dynamisme bouillonnant** grâce à la présence de **nombreux lieux festifs**, mais aussi de la **MECA**, la **Maison de l'économie créative et de la culture en Aquitaine**. C'est aussi **l'endroit idéal pour les sportifs** avec son **gymnase**, son **parc des sports** avec des **aires de promenade** et des **parcours en plein air**.

La **ZAC Saint-Jean Belcier,** c'est aussi un quartier « **Business Friendly** » : on y trouve des **commerces de proximité**, des **restaurants** et de **nombreux espaces verts**, indispensables à la **détente des salariés**. Certains sont déjà ouverts au public et d'autres devraient voir le jour prochainement, notamment grâce à la création de la « **Rue Bordelaise** », une **rue piétonne commerçante** qui compte attirer toujours plus de monde.

L'ensemble de la ZAC est donc une **véritable invitation à l'installation des entreprises**. Tout a été pensé pour créer une vie de quartier agréable et pratique. Les professionnels y trouvent tous les services dont ils ont besoin au quotidien.



EMPLACEMENT B-CONNECT

Un bâtiment connecté aux transports

Entourés par **différents modes de transport**, B-Connect est au **cœur de la multimodalité**. Toutes les voies mènent à ses portes : fleuve, route, transport en commun, dont le train avec la gare Saint-Jean à deux pas.

Lire +

EMPLACEMENT B-CONNECT

Un bâtiment conne aux transports

Entourés par **différents modes de tr** B-Connect est au **cœur de la multim** Toutes les voies mènent à ses portes : fleu transport en commun, dont le train avec Saint-Jean à deux pas.

Lire +

Grâce à sa **situation unique**, **B-Connect** est **accessible facilement**, quel que soit le point de départ. Les salariés peuvent venir des 4 coins de France en peu de temps avec la **LGV,** sans aucune correspondance, la **gare Saint-Jean** se trouvant à **quelques minutes à pied**. De son côté, l'**aéroport Bordeaux-Mérignac,** qu'il est possible de rejoindre en **20 minutes**, favorise la venue de **visiteurs internationaux**.

Concernant les **transports en commun**, les options sont nombreuses et les **arrêts à deux pas des bureaux**. Les usagers peuvent utiliser la **ligne C du tramway** qui s'arrête à la gare Saint-Jean et **diverses lignes de bus** qui passent par la gare routière. Les **cyclistes** peuvent emprunter la **piste cyclable Bordeaux-Lacanau**. Une **station VCub** est aussi à leur disposition à **6 minutes de l'emplacement**. Enfin, un arrêt de la **future ligne de BHNS** (bus à haut niveau de service) se trouvera bientôt au pied de l'immeuble.

Le bâtiment est également **relié à un axe routier majeur** : le **boulevard des frères Moga** qui longe la Garonne et permet de **se rendre en centre-ville** très rapidement. Pour rejoindre le quartier historique, il est aussi possible de passer par le **Pont de Pierre** qui connecte les deux rives.

Côté stationnement, les véhicules disposent du **parking réservé de l'immeuble** avec une entrée accessible par la placette sud située rue Cabanac.

B-CONNECT

L'architecture : le raffinement et la modernité sur toute la ligne

Véritable **point de repère,** le bâtiment est celui que l'on remarque le plus à l'entrée du secteur Euratlantique. Cet **immeuble totem** s'intègre **parfaitement à son environnement**. Ses **lignes classiques** et **élégantes** s'imposent comme une évidence dans le quartier.

Lire +

B-CONNECT

L'architecture : le raffinement et la modernité sur toute la ligne

Véritable **point de repère,** le bâtiment est celui qu
à l'entrée du secteur Euratlantique. Cet **imm
parfaitement à son environnement**. Ses **lignes c
s'imposent comme une évidence dans le quartier.

Lire +

Construit en partie **derrière la façade du 19e siècle en pierre de taille** du quai de Palutade, l'édifice est un **savant mélange de matériaux anciens** et **contemporains**. Ce choix architectural reflète l'image du projet global Euratlantique qui se veut à la fois **moderne** et **respectueux de l'histoire de la ville**.

La **forme spécifique du bâtiment** vient d'une **trame orthogonale** sur laquelle se développe un **volume unique** qui **évoque l'unité** et la **performance**. Les **renfoncements** et **failles profondes** réalisés dans l'alignement des murs extérieurs **allègent sa densité** et son impact visuel. **Composée d'un jeu de pans coupés** et **d'ouvertures** à l'évolution dégradée, **l'architecture des façades** se montre **équilibrée**, **sobre** et **élégante**.

B-CONNECT

Installez-vous au sein d'un projet mixte !

B-connect est un **ensemble immobilier** qui rassemble des **bureaux**, des **commerces**, des **lieux de restauration**, une **école supérieure** et des **logements**. La **mixité du lieu** crée un **dynamisme** communicant qui profite à toutes les activités.

Lire +

QUELQUES CHIFFRES

26 000 M²
DE BUREAUX AU TOTAL

4 000 M²
D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

142
LOGEMENTS ÉTUDIANTS
+ 1 résidence de 14 appartements libres

2 300 M²
D'ÉCOLE SUPÉRIEURE

324
PLACES DE PARKING

4 NIVEAUX + 1
NIVEAU EN ATTIQUE + ROOFTOP

Les bureaux s'inscrivent au sein d'un **projet mixte d'envergure**, à la **hauteur de la réhabilitation du quartier**.

Réalisé en **deux phases**, le bâtiment, conçu sur **4 niveaux**, auxquels s'ajoutent un **niveau attique** et un **rooftop**, comprend plus de **26 000 m² de bureaux** et **4 000 m² de surfaces réservées aux activités commerciales**. Outre la brasserie, le restaurant, et le local commercial du rez-de-chaussée, la structure accueille **une école supérieure**, **142 logements étudiants** et une **résidence de 14 appartements.**

Plus qu'un simple édifice, **B-connect est un lieu unique** et novateur où **tous les usages co-existent.** Résidents, étudiants, salariés, commerçants et restaurateurs partagent leurs quotidiens dans un lieu pensé pour **favoriser les synergies**. Au cœur de cette effervescence, les bureaux bénéficient d'une **belle visibilité** et du dynamisme des autres activités.

B-CONNECT

14 000 m² de plateaux de bureaux

Créé dans un **objectif de durabilité** et de mixité, le bâtiment B-Connect propose plus de **14 000 m² de bureaux** du **1er au 5ème étage**. Il offre un espace où la diversité des projets et les ambitions peuvent s'exprimer et se rencontrer.

Lire +

+ DE 14 000 m²
de plateaux de bureaux répartis sur 2 bâtiments (MB1 et MB2)

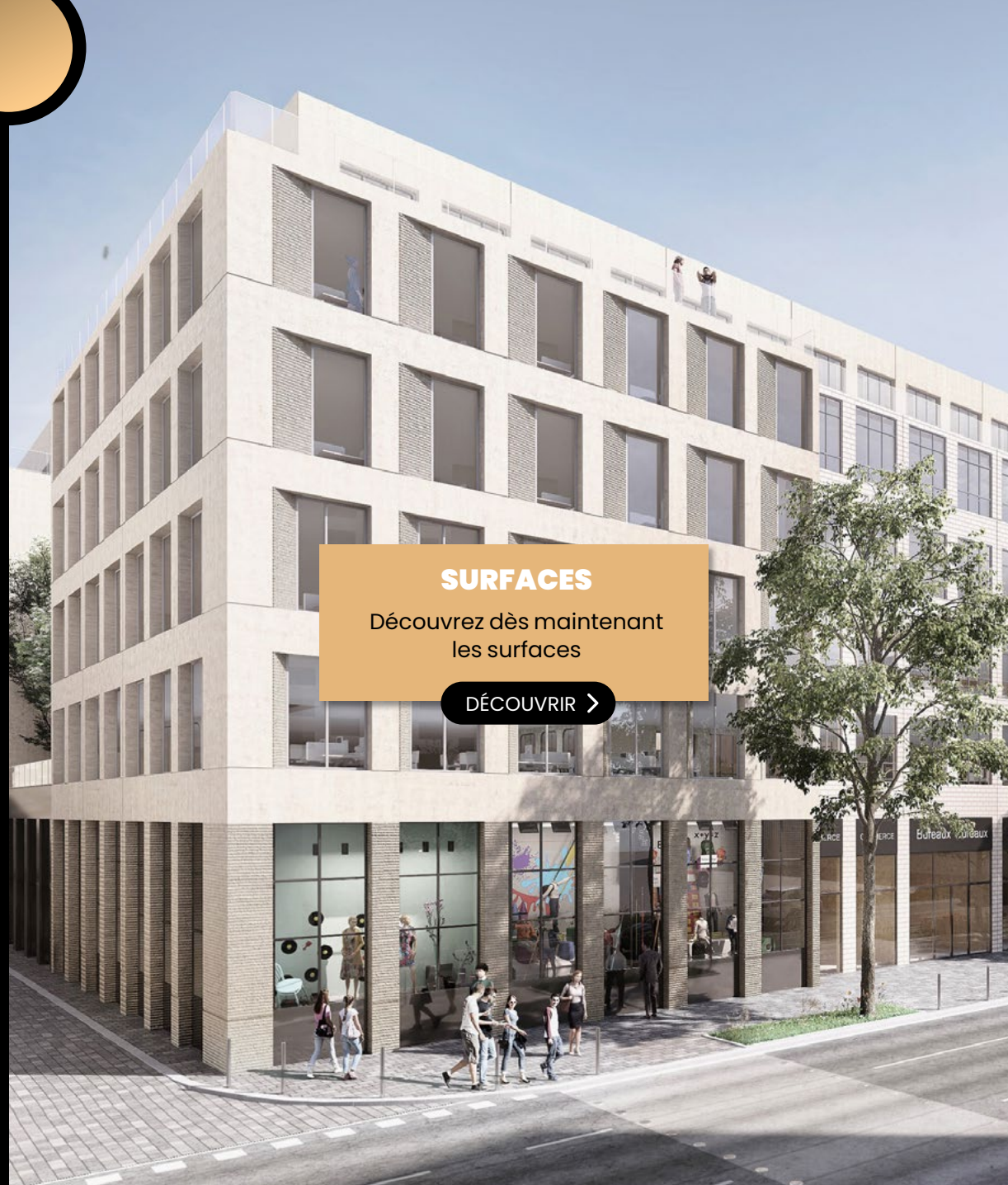
PLATEAUX CLASSÉS
CODE DU TRAVAIL

STATIONNEMENT

116
places de stationnement

EXTÉRIEURS

+ 2 000 m²
d'espaces extérieurs



B-Connect propose **14 000 m²** de plateaux de bureaux répartis sur **2 bâtiments** (MB1 et MB2) et allant du **1er au 5ème étage**.

Ces plateaux sont classés **code du travail** et sont accompagnés de **2 000 m² d'espaces extérieurs** pour le confort des usagers.

Toujours dans le but de faciliter le quotidien, les usagers peuvent stationner leur voiture sur l'une des **114 places de parking** dédiées en **sous-sol** dont certaines sont **pré-équipées** pour l'installation de **bornes de recharge électriques**. Pour les **amateurs des deux roues**, des **abris et locaux vélos** sont disponibles au rez-de-chaussée et des places dédiées **aux motos** sont également à disposition.

B-CONNECT

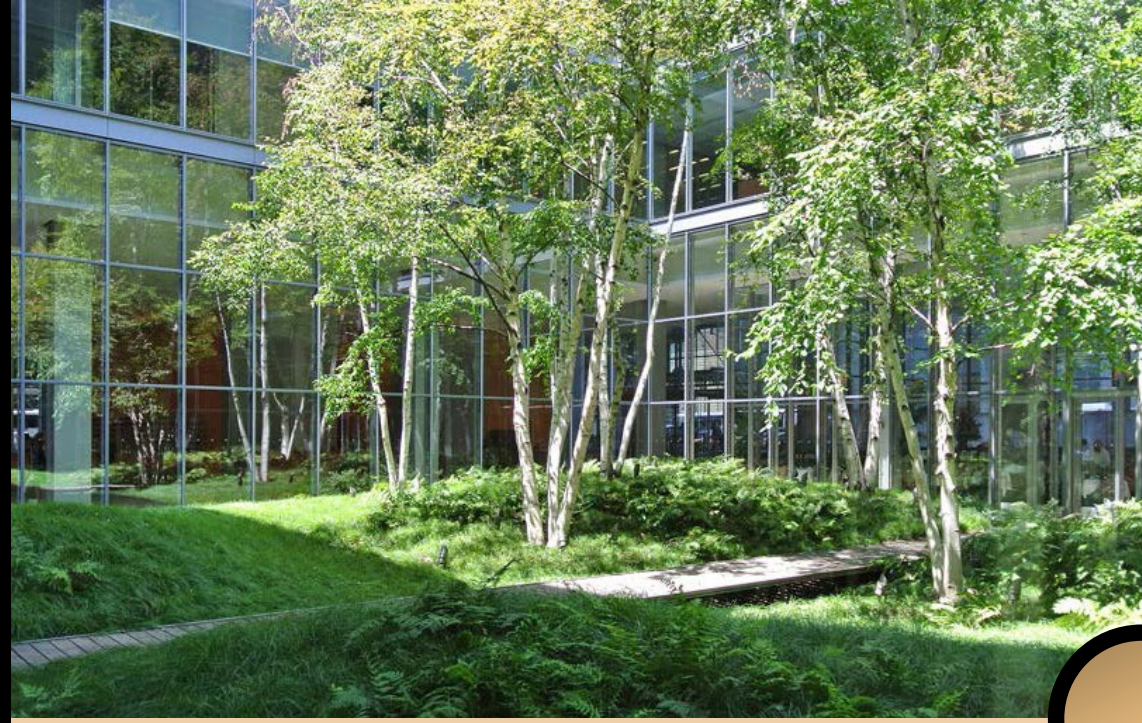
Des espaces extérieurs d'exception pour des pauses en plein air

Les bureaux **font la part belle au végétal** et **favorise les espaces extérieurs d'exception** pour de **réelles pauses au grand air**. Si le bénéfice esthétique des aménagements paysagers est évident, la présence d'arbres et de plantes variées a également des **avantages environnementaux.** Sans compter le confort qu'ils apportent aux usagers !

3 TERRASSES EN **ROOFTOP** DÉDIÉES AUX BUREAUX

TERRASSES **ACCESSIBLES AU RDC**

JARDINS SUSPENDUS **ACCESSIBLES AU 1ER ÉTAGE**



Au rez-de-chaussée du bâtiment se trouve des **cours végétalisées composées d'arbres de hautes tiges.**Des **jardins suspendus,** caractérisés par des alcôves, sont également présents et accessibles au**x bureaux du 1er étage**. Ces **espaces verts** permettent **d'adoucir l'impact visuel des constructions** tout en offrant un **lieu de promenade agréable** pour les usagers des plateaux. Les feuillages apportent de la **fraîcheur** en été et **améliorent le confort thermique** des bâtiments. De son côté, la faune locale y verra un bel endroit où construire son habitat.

Quant aux étages plus haut, ils profitent également de **jardins suspendus visibles** depuis les plateaux. Bien qu'inaccessibles, ils proposent un **spectacle reposant** qui facilite la détente. Mieux encore, Au **dernier étage, 3 grandes terrasses en rooftop** sont aménagées et dédiées aux **occupants des bureaux** pour une **vue imprenable sur Euratlantique.**

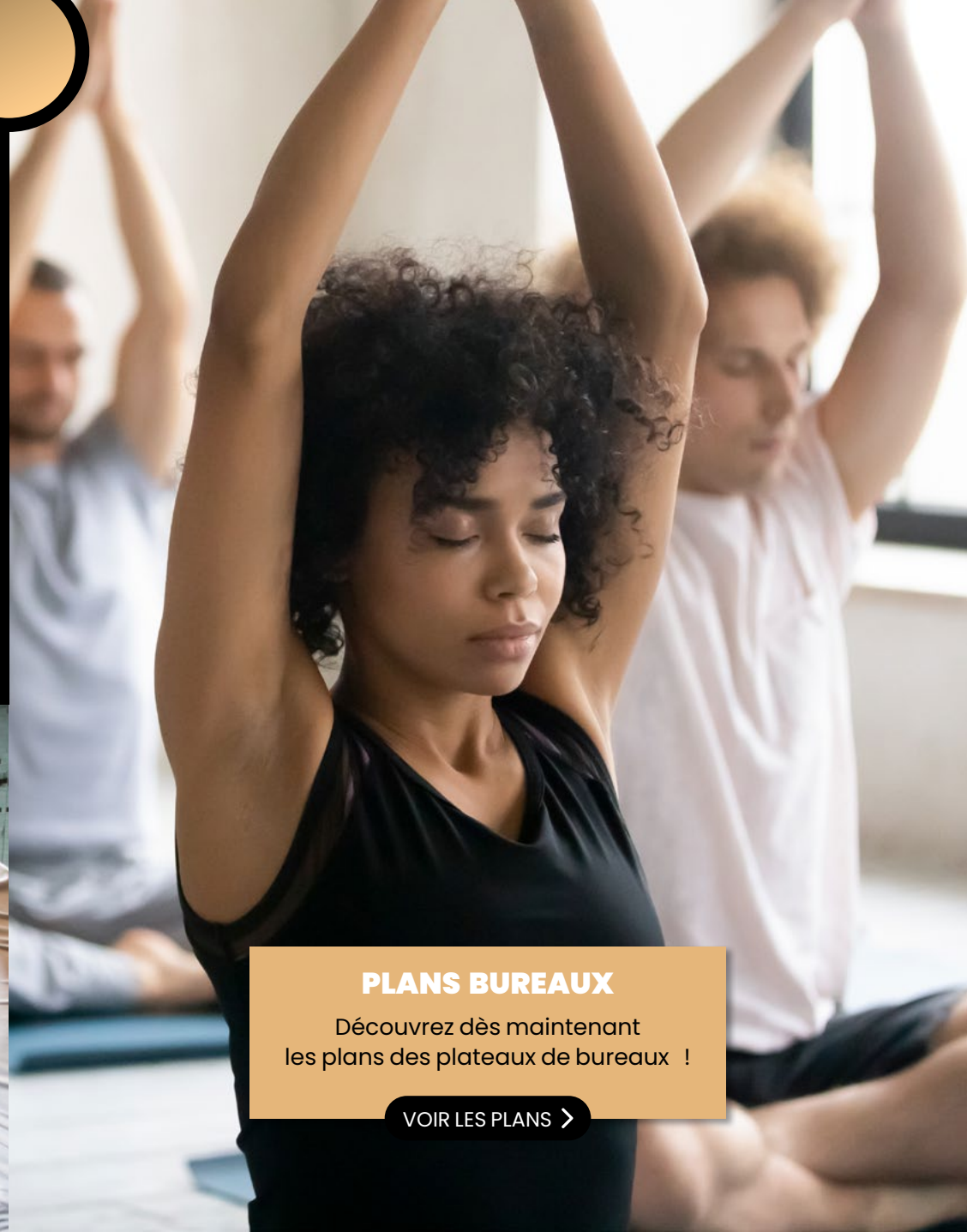
B-CONNECT

Des espaces de détente pour un bien-être au travail optimal

Dans une société qui évolue vers un **mode de travail où l'équilibre avec la vie privée** est primordial, **B-Connect** offre des **espaces de services** aux occupants des bureaux qui pourront **facilement organiser leur journée** et s'adonner aux activités de leur choix.

B-Connect dispose de **deux espaces de services**, répartis au rez-de-chaussée des deux bâtiments : salle de réunion, cours de sport, yoga, ou salle de détente... **tout est envisageable** pour se **détendre dans ces espaces**. Pour les plus sportifs, des **vestiaires et douches** seront également mis à disposition.

Les occupants des bureaux pourront bénéficier **d'espaces de vie** et **de rencontre** pour profiter à leur guise.



PLANS BUREAUX

Découvrez dès maintenant
les plans des plateaux de bureaux !

VOIR LES PLANS >

PLANS BUREAUX

Découvrez dès maintenant
les plans des plateaux de bureaux !

VOIR LES PLANS >

B-CONNECT

La flexibilité des plateaux de bureaux, plus qu'un choix : un besoin

Les bureaux ont été aménagés dans le but de **répondre aux besoins de toutes les entreprises**. Les plateaux sont **divisés en plusieurs lots répartis sur les 2 bâtiments (MB1 et MB2), pouvant être jumelés entre eux selon les besoins.** Ils conviennent à **toutes les tailles de sociétés,** des **PME aux grands groupes**, en passant par les **start-ups.**

BÂTIMENT MB1 :
PLATEAUX DIVISÉS EN 3 LOTS PAR ÉTAGE

LOT DE
190 À 1 685 M²

BÂTIMENT MB2 :
PLATEAUX DIVISÉS EN 2 LOTS PAR ÉTAGE

Pour répondre aux **nouvelles tendances professionnelles**, les bureaux mettent l'accent sur la **flexibilité.** Chaque plateau est **divisé en plusieurs lots** : 3 lots sur MB1 et 2 lots sur MB2, variants de **190 m² à 1 685 m².** Ces derniers peuvent être **jumelés** entre eux pour **s'adapter au mieux** à tous les projets. Chaque entreprise est **libre de moduler** son espace selon ses envies et ses besoins : **cloisonnement ou open space... Tout est possible** !

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

L'environnement : une évidence

Pour répondre à la politique écologique de la ville de Bordeaux, l'immeuble a été bâti suivant un **cahier des charges responsable**. Le programme, postionné sur une **ancienne friche urbaine**, s'ancre dans la **démarche de Zéro Artificialisation Nette** (ZAN). De la **construction à la livraison,** il a enregistré une empreinte environnementale faible. Pour cette raison, il dispose des certifications **BREEAM niveau "Excellent" et RE 2020.**

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Dans un premier temps, c'est la **réflexion autour de sa construction** qui a permit de réduire son **empreinte carbone.** Pour ce faire, nous avons optimisé sa **conception énergétique** et **limité sa consommation d'énergie primaire**. Le bâti répond donc à un objectif de **limitation de son impact climatique** et des **situations d'inconforts** dûes aux chaleurs estivales, conformément aux **normes RE2020**. Dans un second temps, la **conception du programme** lui a permis d'obtenir la certification **BREEAM Excellent** en travaillant sur la **gestion de l'énergie**, de **l'eau** et **des déchets** à l'utilisation. Plus important encore, **l'humain est placé au cœur du programme** par la réflexion autour des **espaces de vie** qui permettent aux usagers d'atteindre un **niveau de santé et de bien-être élevé**. Leur a**ccès à des transports durables** est aussi facilité.

OPTIMISATION DE LA CONCEPTION **ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI**

LIMITATION DE LA CONSOMMATION **D'ÉNERGIE PRIMAIRE**

LIMITATION DE L'IMPACT SUR LE **CHANGEMENT CLIMATIQUE**

LIMITATION DE **L'IMPACT CARBONE**

LIMITATION DES SITUATIONS D'INCONFORT DÛES **AUX CHALEURS ESTIVALES**

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Des prestations en faveur de la qualité d'usage

AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES FORTES

o 1er immeuble tertiaire RE 2020

o 1er immeuble tertiaire BREEAM Excellent de la région se développant sur une friche urbaine (0 artificialisation des sols / conforme ZAN)

PLUS DE 2000 M² D'ESPACES EXTÉRIEURS PAYSAGÉS ACCESSIBLES

o Patios des commerces RDC

o Jardins suspendus en R+1

o Terrasse en R+1 sur parvis

o Terrasses filantes en attique

o Rooftops de plus de 1 100 m² en toiture avec offices et sanitaires

PARKINGS SOUTERRAINS PROPRES À L'IMMEUBLES

PRESTATIONS PRIME :

o Places de stationnement en sous-sol

o HSP niveaux R+1 en attique = 2,70 m

o HSP Hall MB1 = 3,00 m / HSP Hall MB2 = 3,50 m

o Espaces de services / locaux multi-usages des RDC MB1 et MB2 : HSP = 3,50m

o Commerce A et D : Hauteur dalle à dalle (pas de faux plafonds) = 3,90 m sous dalle

o Commerce L1 : Hauteur dalle à sous-face d'isolation acoustique = 3,70 m sous dalle avec isolation acoustique sous dalle haute de 20 cm

o Faux planchers techniques

o Panneaux rayonnants assurant chauffage et rafraichissement

o Réseau de chaleur urbain

o Gestion Technique centralisée du bâtiment

o Désenfumage naturel balayage façades à façades

o Densité effectifs MB1 : 1 personne / 10 m² SUBL soit 1 personne / 8 m² SUN

o Densité effectifs MB2 : 1 personne / 10 m² SUBL soit 1 personne / 7,5 m² SUN

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Choisir sa surface : un moment clé

TABLEAU DE SURFACES **MB1** | TABLEAU DE SURFACES **MB2** | TABLEAU DE SURFACES **COMMERCES**

	SURFACES UTILES (EN M²)		**SURFACES UTILES PAR LOT** (EN M²)			**SURFACES UTILES ESPACES COMMUNS** (EN M²)	**EFFECTIFS** (EN PERS.)	**EFFECTIFS PAR LOT** (EN PERS.)		
			1.1	*1.2*	*1.3*			*1.1*	*1.2*	*1.3*
SOUS-SOL	**49**					**49**				
RDC	**699**					**699**	9			
R+1	**1 631**	+ 241*	538	298	578,5	**216**	177	67	37	73
R+2	**1 629**		538	298	578,5	**214**	177	67	37	73
R+3	**1 629**		538	298	578,5	**214**	177	67	37	73
R+4	**1 629**		538	298	578,5	**214**	177	67	37	73
ATTIQUE	**1 278**	+ 217*	415	222	436	**205**	138	53	29	56
ROOFTOP	**95**	+ 798*				**95**				
TOTAL	**8 637**	+ 1 256*				**1 960**	**855**			

** Surfaces extérieures accessibles (en m²)*

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Choisir sa surface : un moment clé

TABLEAU DE SURFACES **MB1** | TABLEAU DE SURFACES **MB2** | TABLEAU DE SURFACES **COMMERCES**

	SURFACES UTILES (EN M²)		**SURFACES UTILES PAR LOT** (EN M²)		**SURFACES UTILES ESPACES COMMUNS** (EN M²)	**EFFECTIFS** (EN PERS.)	**EFFECTIFS PAR LOT** (EN PERS.)	
			2.1	*2.2*			*2.1*	*2.2*
SOUS-SOL	**47**				**47**			
RDC	**700**				**700**	7		
R+1	**928**	+ 273*	240	554	**134**	105	32	73
R+2	**927**		240	554	**133**	105	32	73
R+3	**927**		240	554	**133**	105	32	73
R+4	**927**		240	554	**133**	105	32	73
ATTIQUE	**700**	+ 51*	190	384	**126**	78	26	52
ROOFTOP	**105**	+ 310*			**105**			
TOTAL	**5 261**	+ 634*			**1 511**	**505**		

** Surfaces extérieures accessibles (en m²)*

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Choisir sa surface : un moment clé

TABLEAU DE SURFACES **MB1** | TABLEAU DE SURFACES **MB2** | TABLEAU DE SURFACES **COMMERCES**

SURFACES UTILES RDC (EN M²)

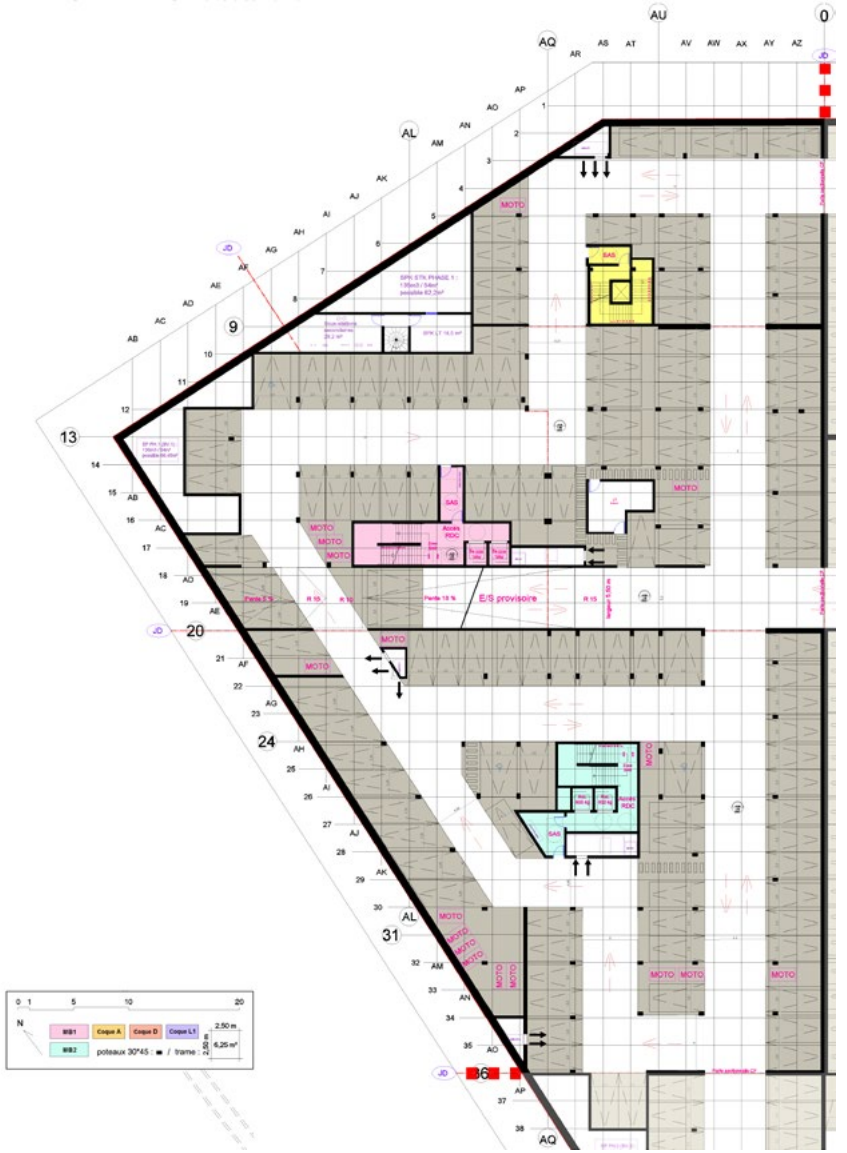
COQUE A	**213**
COQUE L1	**781**
COQUE D	**83**
TOTAL	**1 077**

** Surfaces extérieures accessibles (en m²)*

PLANS

SOUS-SOL

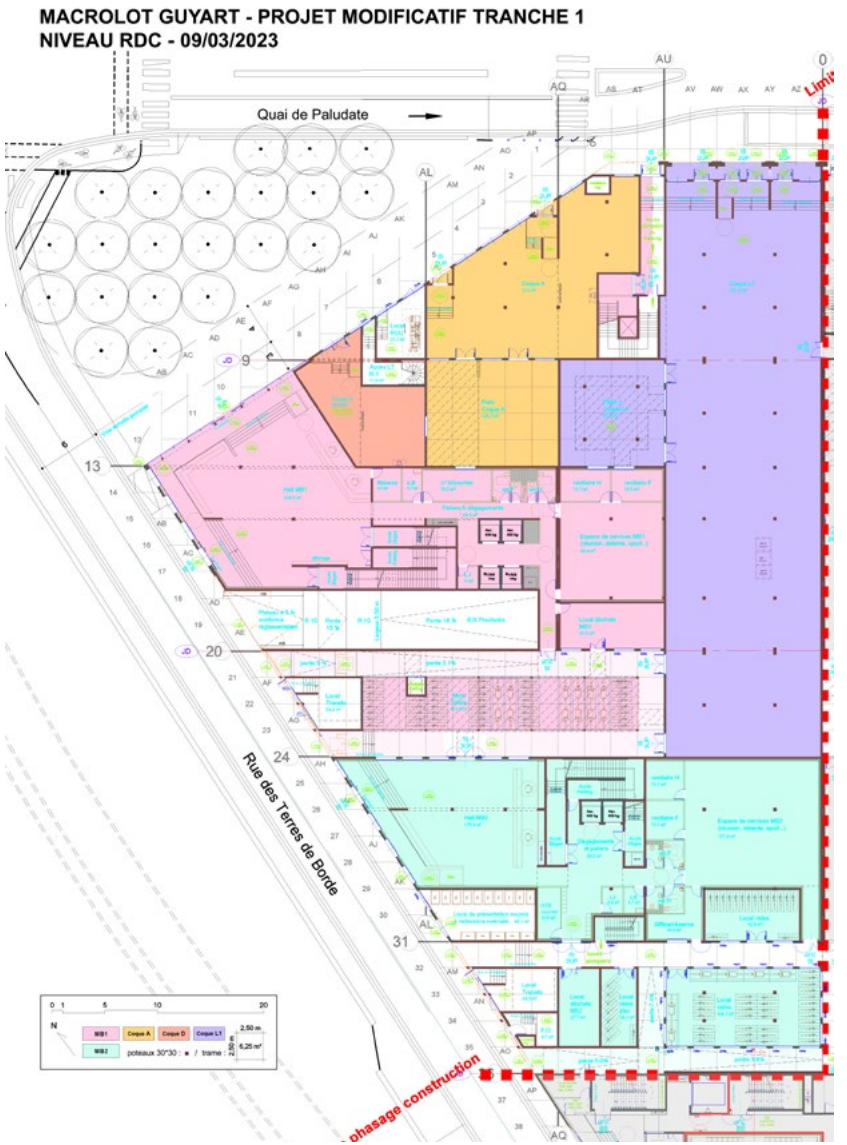
- SOUS-SOL →
- RDC →
- R+1 →
- R+2 →
- R+3 →
- R+4 →
- PLAN ATTIQUE →
- TOITURES →
- PLAN DE MASSE →



PLANS

RDC

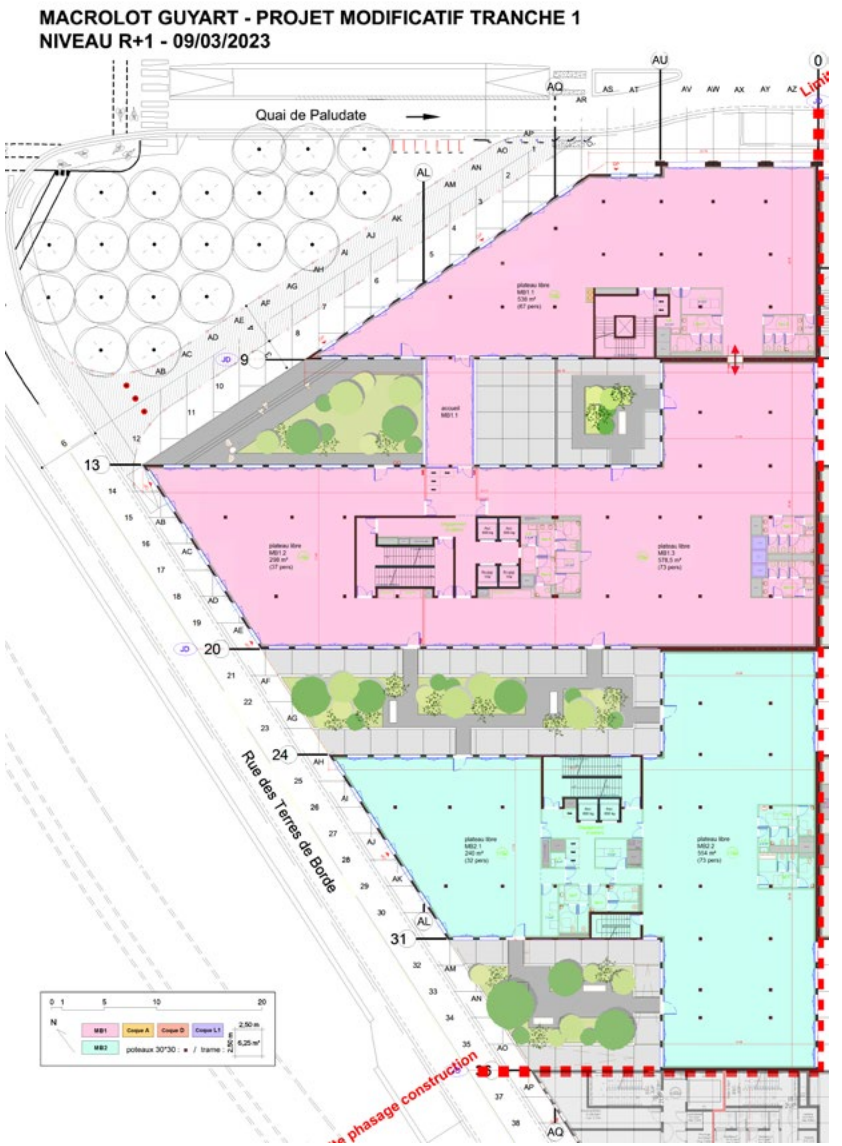
- SOUS-SOL →
- RDC →
- R+1 →
- R+2 →
- R+3 →
- R+4 →
- PLAN ATTIQUE →
- TOITURES →
- PLAN DE MASSE →



PLANS

R+1

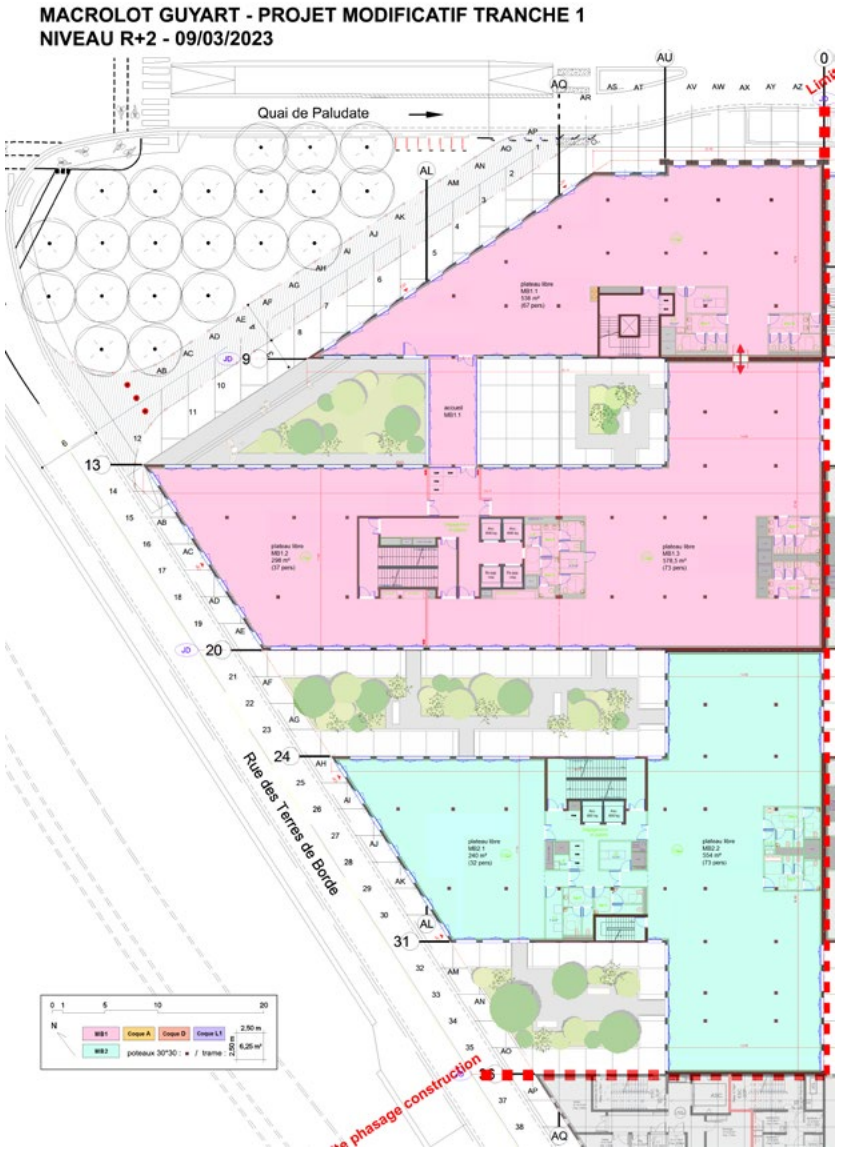
- SOUS-SOL →
- RDC →
- R+1 →
- R+2 →
- R+3 →
- R+4 →
- PLAN ATTIQUE →
- TOITURES →
- PLAN DE MASSE →



PLANS

R+2

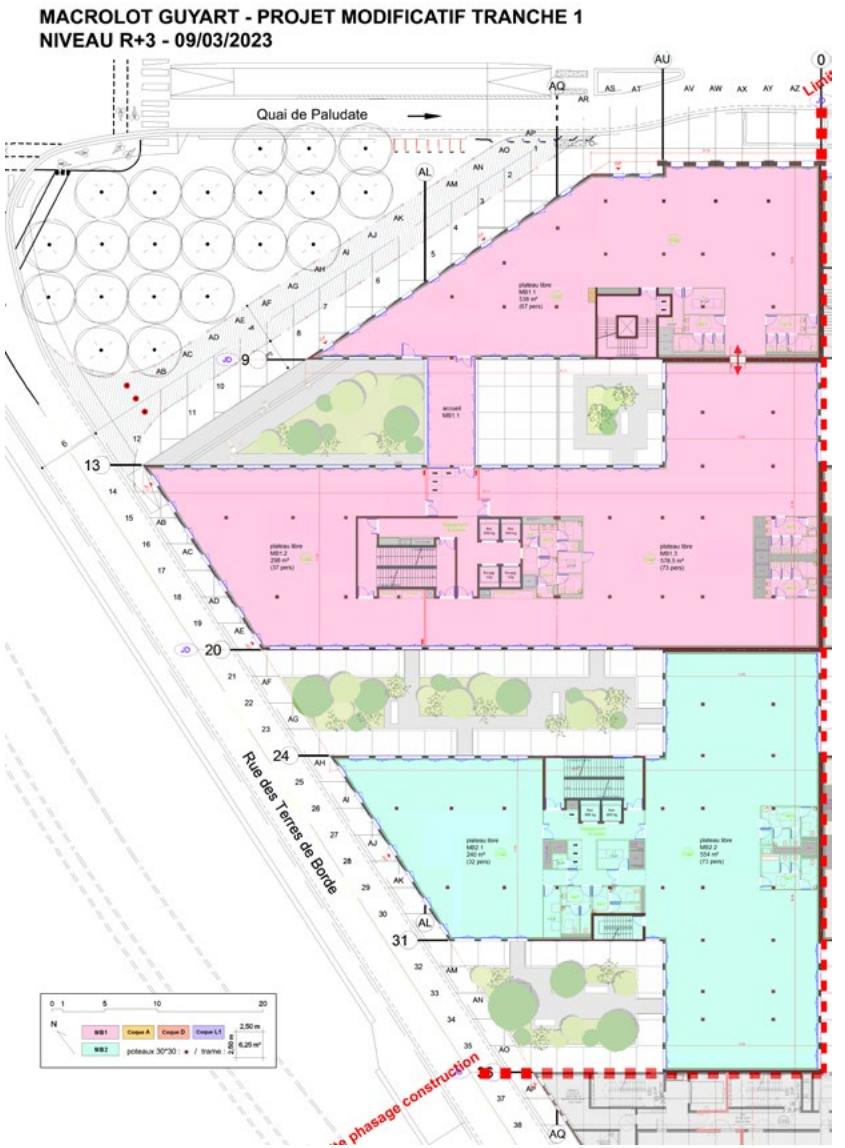
- SOUS-SOL →
- RDC →
- R+1 →
- R+2 →
- R+3 →
- R+4 →
- PLAN ATTIQUE →
- TOITURES →
- PLAN DE MASSE →



PLANS

R+3

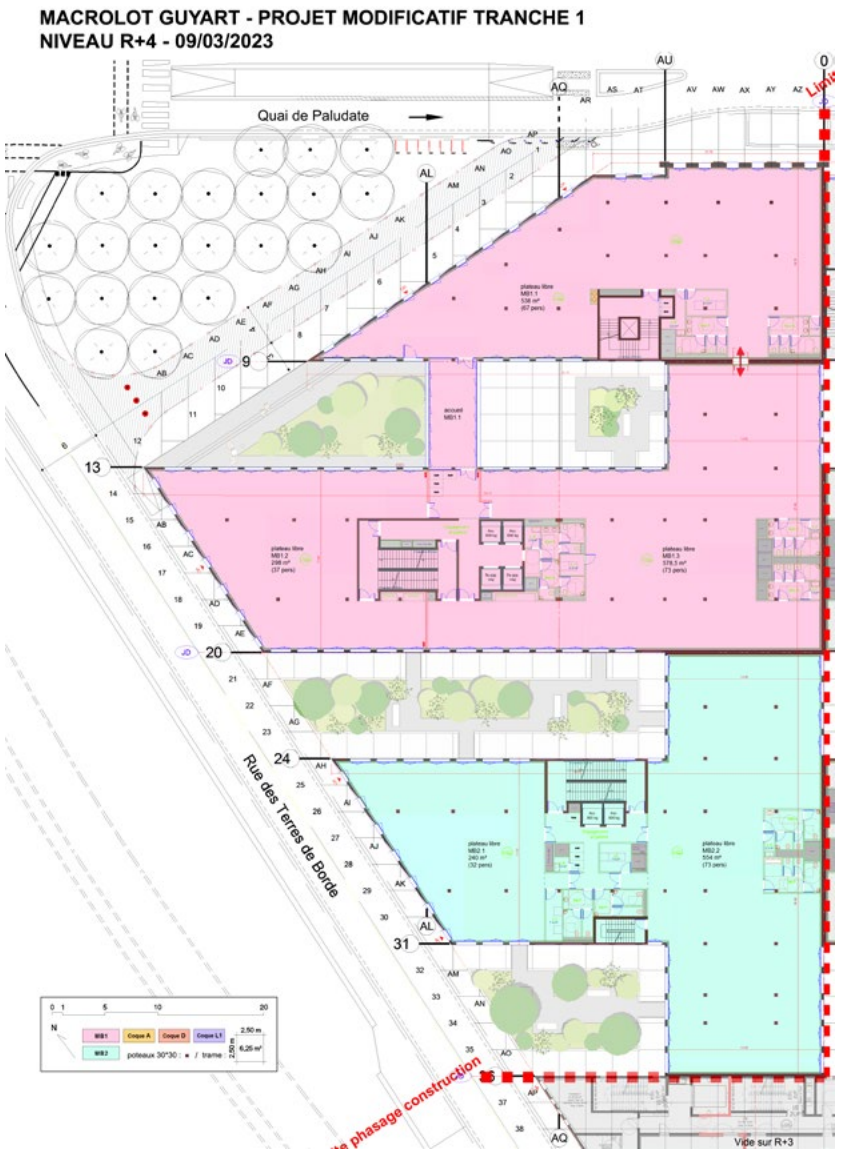
- SOUS-SOL →
- RDC →
- R+1 →
- R+2 →
- R+3 →
- R+4 →
- PLAN ATTIQUE →
- TOITURES →
- PLAN DE MASSE →



PLANS

R+4

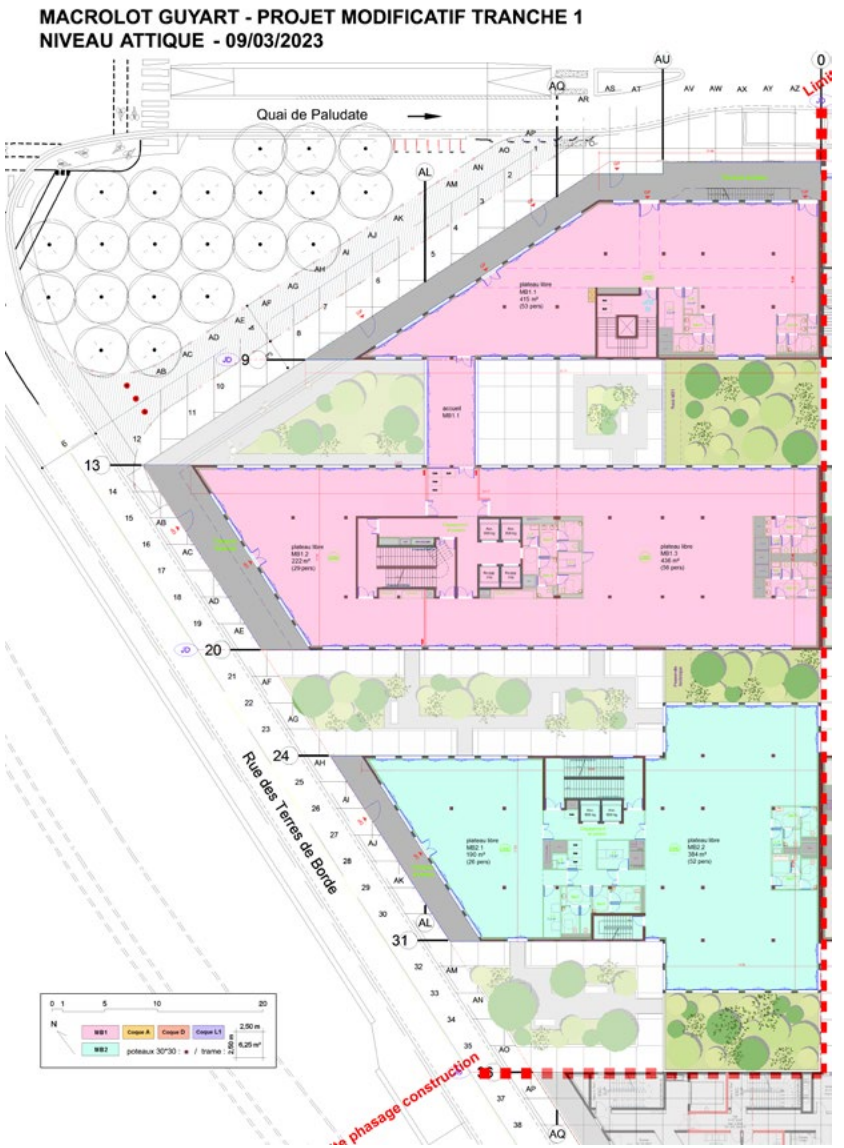
- SOUS-SOL →
- RDC →
- R+1 →
- R+2 →
- R+3 →
- R+4 →
- PLAN ATTIQUE →
- TOITURES →
- PLAN DE MASSE →



PLANS

PLAN ATTIQUE

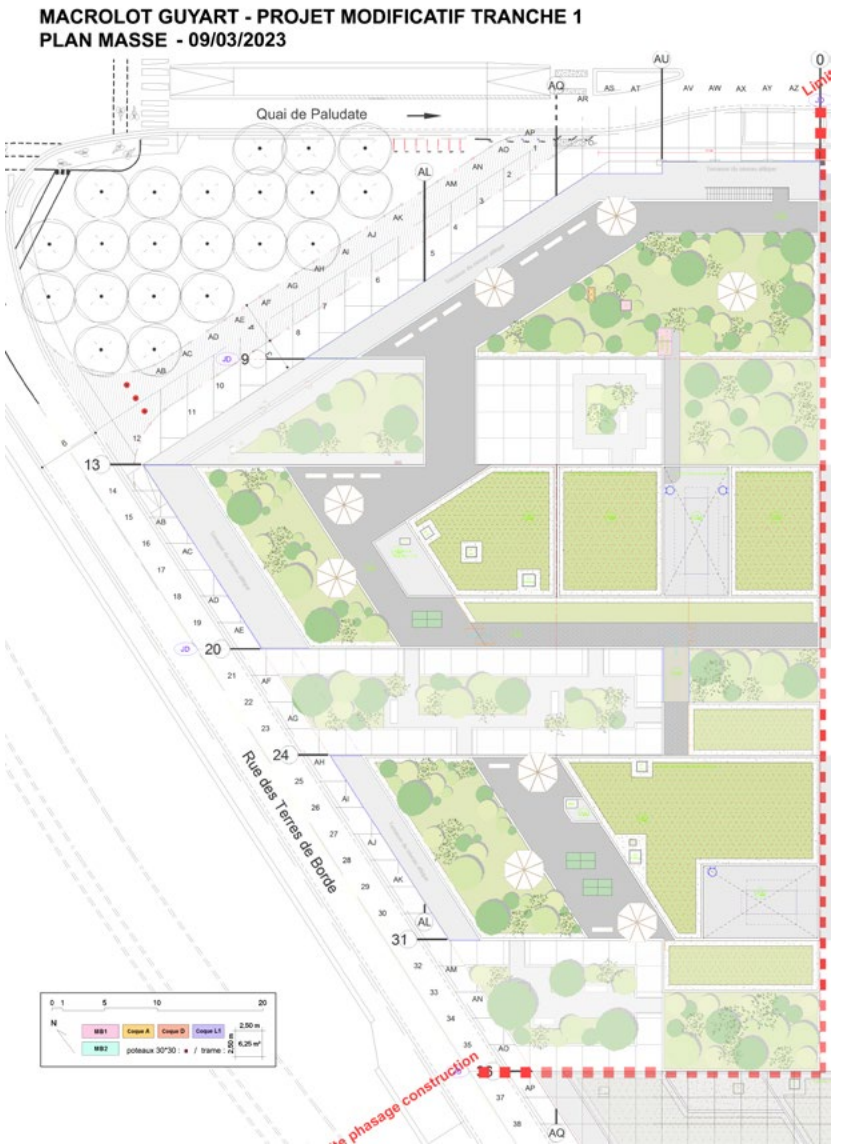
- SOUS-SOL →
- RDC →
- R+1 →
- R+2 →
- R+3 →
- R+4 →
- PLAN ATTIQUE →
- TOITURES →
- PLAN DE MASSE →



PLANS

PLAN DE MASSE

- SOUS-SOL →
- RDC →
- R+1 →
- R+2 →
- R+3 →
- R+4 →
- PLAN ATTIQUE →
- TOITURES →
- PLAN DE MASSE →



PLANS

TOITURES

- SOUS-SOL →
- RDC →
- R+1 →
- R+2 →
- R+3 →
- R+4 →
- PLAN ATTIQUE →
- TOITURES →
- PLAN DE MASSE →

NOUS CONTACTER

Jérôme Métais
Directeur du Développement Territorial
ICADE
jerome.metais@icade.fr

Caroline Desserant
Directrice des Relations Investisseurs
VINCI Construction France/ADIM Développement
caroline.desserant@vinci-construction.fr