

## Ginko - Berges du Lac

par Communication Bouygues Immobilier / 2015-12-02 10:28:43 / France / 13936 / EN

Extension + rénovation



**Adresse :** 33300 AVENUE MARCEL DASSAULT BORDEAUX, France

**Densité brute :** 83.34 logt/ha

**Nombre d'emplois :** 2 000 emplois

**Année d'engagement du projet :** 2004

**Année d'achèvement du projet :** 2020



32.6 ha



97 229 310 €

**Proposé par :**



**Label / Certifications :**



### CARTE D'IDENTITÉ

L'écoQuartier Ginko, au nord de l'agglomération bordelaise, est un projet vaste et complexe de quartier neuf, sur une superficie de 32.6 ha alliant 2 717 logements, 25 144 m<sup>2</sup> d'établissements publics parmi lesquels le groupe scolaire Berge du Lac de Joly & Loiret et 70 000 m<sup>2</sup> de SHON de tertiaire. Il fait partie du palmarès du concours écoQuartier sur la thématique "sobriété énergétique et énergie renouvelable".

Les objectifs de cette opération d'aménagement se déclinent à travers 5 thèmes : la mise en valeur des berges du lac, le jardin promenade et la lisibilité des accès ; le développement d'une mixité sociale ; les continuités urbaines entre les quartiers de logements et les activités ainsi qu'entre la zone tertiaire du Lac, le quartier des Aubiers et les bassins à flot ; la création d'un véritable réseau d'espaces publics adapté à tous les modes de déplacements et aux différentes occupations du sol ; les contraintes liées à la nature du sol.

Les opérations du quartier sont réparties sur 4 phases :

- Phase 1 (2010-2013) : coeur du quartier autour de la place canal : premier groupe scolaire, maison polyvalente, cours du tramway, avenue Reinson
- Phase 2 partie Sud (2011-2016) : jardin promenade, canal, espace multisports, maison de la danse, collège, Eglise
- Phase 3 partie Nord (2012-2017) : canal Nord, îlots de la frange Nord
- Phase 4 (2015-2020) : nouveau pôle commercial, deuxième groupe scolaire

### Programme

- Logements
- Bureaux
- Services et commerces
- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces verts

## Etat d'avancement du projet

- Phase de livraison
- Operationelle

## Type de procédure

- Permis de construire

## Points remarquables

- Cadre de vie
- Développement local
- Mobilité
- Energie /Climat

## Démarche(s)

- Agenda 21
- Charte locale

## Label(s)

- Label Eco-Quartier

## Plus d'info

<http://www.ecoquartier-ginko.fr/>

## Fiabilité des données

Certifié tierce partie

## TERRITOIRE

### Type de territoire

- Région: Aquitaine
- Département: 33 - GIRONDE
- Commune appartenant à un grand pôle (10 000 emplois ou plus)
- Population communale de Bordeaux: 235891 habitants (INSEE 2008)

Au début des années 1950, la présence de grandes étendues de marais et les fortes inondations qui touchent le nord de Bordeaux incitent la municipalité à mener une grande politique de salubrité publique par une action d'assainissement d'envergure. La création d'un bassin de rétention au centre des marais et l'élévation des terres aux alentours permettent de dégager de grandes emprises foncières constructibles. L'assainissement des terrains s'effectue principalement entre 1962 et 1964. L'écoquartier est soumis aux documents d'urbanisme suivants :

- SCoT de l'agglomération bordelaise, PPR, PLU, PDU et PLH
- PLU de la communauté urbaine de Bordeaux.
- Le périmètre opérationnel de l'EcoQuartier est soumis aux orientations d'aménagement du PLU (en cours de révision)
- L'Ecoquartier est situé pour une petite partie en ZNIEFF 1 et à proximité d'une ZNIEFF
- Le PPRI indique que l'écoquartier se situe en zone rouge hachurée bleue.
- Il est également situé pour sa partie sud (phase 2) en ZUS.

Ginko est situé au Nord de Bordeaux, dans l'arc de développement durable inscrit dans la stratégie de développement urbain de la ville, au coeur du site d'intérêt métropolitain de Bordeaux Maritime, tel que défini dans le schéma de cohérence territoriale en 2011.

## Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

## CHIFFRES CLÉS

### Surface de plancher de bureaux

Surface de plancher de bureaux : 19 664 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher commerces

Surface de plancher commerces : 32 464 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher équipements publics

Surface de plancher équipements publics : 18 162 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher de logements

Surface de plancher de logements : 216 652 m<sup>2</sup>

### Nombre de logements

Nombre de logements : 2 717

### Nombre de logements sociaux

Nombre de logements sociaux : 905

### Total subventions

Total subventions : 15 000 € HT

### Détail subventions (€ HT)

Bouygues Immobilier (infrastructure) : Coût total (en € TTC)

Dépenses : 97 229 310

- Etudes de suivi d'opération : 1 993 153
- Acquisitions foncières : 32 011 378
- Frais d'aménagement, dont provisions pour actualisation et révisions : 39 196 857
- Participation au programme d'équipements publics (superstructure) : 13 445 000
- Frais de communication : 1 694 222
- Honoraires de concession : 4 676 767
- Frais financiers : 3 099 267
- Impôts et taxes : 150 000
- TVA encaissée/reversée : 962 666

Recettes : 96 506 460

- Cessions foncières : 84 880 130
- Participation constructeurs : 4 982 574
- Participation équipements intérêts réalisés par l'aménageur : 693 445
- Participation communautaire au titre du foncier : 1 250 000
- Participation communale au titre du foncier : 1 000 000
- Participation communautaire aux travaux de la ZAC : 45 379
- Participation communale aux travaux de la ZAC : 44 119
- Autres recettes : 452 485
- Prise en charge par l'aménageur : 3 143 328

## GOUVERNANCE

### Porteur de projet

Nom : Mairie de Bordeaux et Communauté Urbaine de Bordeaux

Type : Commune

#### Description générale :

Le premier projet urbain de Bordeaux, conçu en 1996, annonçait le tram, les quais en tant que nouvel axe de développement et le patrimoine comme élément fédérateur bordelais.

Le deuxième projet urbain, imaginé en 2009, posait les bases d'une métropole durable capable d'accueillir d'ici 2030 100 000 habitants nouveaux.

Depuis 2009, les projets de construction d'habitats, d'équipements et de nouveaux quartiers, entrent dans une phase opérationnelle rapide, d'où la définition d'un troisième projet urbain : "2030 : vers le Grand Bordeaux, du croissant de lune à la pleine lune".

## Pilotage projet

#### Description :

- o Concertation, échanges permanents et confiance réciproque entre l'aménageur et les représentants de la CUB et de la Ville de Bordeaux, ainsi qu'avec d'autres institutions (Préfecture, Maison de l'emploi,...)
- o Financement : investissement porté par l'aménageur avec très faible participation des collectivités. Bilan financier et programmatique trimestriel; Compteur d'activité comptable annuel
- o Pilotage et management du projet : équipe projet pluridisciplinaire et expérimentée. Comité de pilotage, comité de suivi
- o Coordination aménageur/constructeur

Les collectivités et l'aménageur ont mis en place conjointement une méthode de travail qui permet d'associer à la réflexion et aux décisions tous les services de la CUB et de la Ville compétents (voirie, déplacements, espaces verts, eau et assainissement, développement économique, développement social et urbain, jeunesse et sport, éducation, culture, DD...) et notamment les futurs gestionnaires de l'espace public et des ouvrages de voirie et d'assainissement. Les relations entre l'aménageur et les représentants des collectivités sont quasiment quotidiennes compte tenu de l'ampleur du projet.

En phase travaux, un technicien de la CUB représentant la direction territoriale Bordeaux (le futur service gestionnaire de la voirie) est présent chaque semaine en réunion de chantier afin de préparer au mieux la future remise en gestion des ouvrages et d'anticiper les éventuels problèmes et obstacles. Il est aussi associé aux choix techniques finaux des matériaux. Les techniciens de la Ville de Bordeaux sont aussi régulièrement associés aux décisions en phase chantier pour les domaines relevant de leur compétence (marquage des végétaux, suivi des travaux d'espaces verts, éclairage public,...). Un dialogue permanent est ainsi instauré entre l'aménageur et les collectivités qui s'avère efficace pour la bonne réalisation du projet.

## Intervenants du projet

Bouygues Immobilier

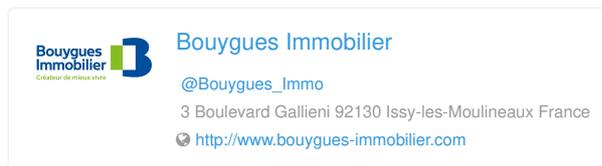
Fonction : MOA urbaine

Maîtrise d'ouvrage et aménagement: Bouygues Immobilier dans le cadre d'une concession d'aménagement lancée par la Communauté urbaine de Bordeaux (EPCI)

Structure juridique : Bouygues Immobilier, aménageur privé concessionnaire

Franck Potier, Directeur de l'Aménagement Ginko, Bouygues Immobilier. [f.potier@bouygues-immobilier.com](mailto:f.potier@bouygues-immobilier.com)

Page entreprise dans Construction21 :



## CADRE DE VIE

### Cadre de vie / densité

A l'échelle du quartier, la taille importante des îlots, le regroupement et la mutualisation des parkings et la coexistence de différentes opérations au sein d'un même périmètre permettent de libérer de 25 à 35% d'emprise au sol affectés aux espaces extérieurs plantés, non imperméabilisés, conformément au PLU. De plus, 50% des espaces sont non construits.

Densité équilibre entre densité d'habiter et cadre de vie. Cadrage des vues, des épannelages, des distances et reculs pour préserver l'intimité.

40% d'espace libre.

### Densité nette

83.34

### Culture et patrimoine

Ginko vient poursuivre le projet « des clairières » engagé par Chaban-Delmas, en s'appuyant sur les qualités paysagères exceptionnelles des abords du Lac, sur une dynamique économique existante basée sur des équipements d'envergure nationale ou internationale (Parc des Expositions, Palais des Congrès, nouveau Stade...), et sur le développement des transports en commun.

Enfin, le Pavillon Ginko a été identifié comme une oeuvre significative du patrimoine moderne de Bordeaux (oeuvre éphémère aujourd'hui déconstruite) et Lago est la première opération de construction de logements en France de Souto de Moura.

## Mixité sociale

Mixité sociale (33% logements locatifs sociaux, 21% logements accession modérée et sociale, 46% logements libres), diversité des équipements publics, démarche sociétale pour faciliter l'appropriation des habitants et le vivre ensemble entre Ginko et le quartier des Aubiers. Jardins partagés. Conciergerie Ginko. Animations dans le quartier.

Démarches pédagogiques et de sensibilisation. Equipements publics : groupe scolaire, Maison polyvalente, résidence intergénérationnelle, EHPAD face à l'école, résidence sociale.

Social: 33% de locatif social; 21% d'accession maîtrisée et sociale 46% d'accession libre; typologies de T2 à T5 avec 75% T3 à T5

Intergénérationnelle : Pôle séniors, ludothèque, EHPAD, résidence intergénérationnelle

## Inclusion sociale et sécurité

### **Le rôle des équipements publics : un facteur de cohésion sociale**

Élément clé du pilier sociétal du projet, le nombre, la variété et la répartition des équipements publics de Ginko donnent les conditions favorables à une bonne cohésion sociale au sein du quartier ainsi qu'avec le quartier voisin des Aubiers.

L'ensemble des équipements publics (les deux groupes scolaires, le Gymnase, la Maison de la danse, la Maison polyvalente...) donnent directement sur le cours de Québec (tramway) ou sur la venelle verte, ce qui, tout en favorisant l'utilisation des cheminements doux pour y accéder, assure des possibilités de rencontres et d'échanges entre les résidents du quartier.

Qualité des logements, des îlots, des espaces publics (généreux, plantés, souci des détails, matériaux de qualité). Travail sur les vues, les ambiances. Présence du Lac et des canaux. Mixité des fonctions et mise en place de la Ville des courtes distances. Vivre au bord d'un lac tout en étant proche du centre urbain de Bordeaux et relié par le tramway. Commerces de proximité.

## Qualité de l'air ambiant et santé

Zone 30, 50% des espaces de voirie consacrés aux modes doux. Utilisation de matériaux peu émissifs dans les logements.

Une démarche pilote a été mise en place par Bouygues Immobilier en 2012/13 dans plusieurs logements livrés pour analyser la qualité de l'air et son évolution dans le temps en fonction à la fois des usages, des comportements et des émissions.

## SOLUTIONS

Conciergerie Ginko

### Description :

- o Ce centre dédié à l'économie sociale et solidaire, localisé en pied d'immeuble d'un des premiers îlots livrés sur la place Jean Cayrol, offre de nombreux services de proximité aux habitants (pressing, garde d'enfants, ménage, pain bio, paniers de fruits et légumes de saison et de production locale, soutien scolaire,...). Elle est accessible facilement à pied et son amplitude horaire (7h/23h) favorise un usage adapté aux modes de vie urbains.
- o Repassage, coutures, démarches administratives mais aussi garde d'enfants, coiffure à domicile, via des prestataires de l'économie sociale et solidaire, sont proposés aux habitants. Pour la structure, le bilan a bout d'un an est plus que positif puisque plus de 50 % des habitants installés sont abonnés à la conciergerie solidaire.
- o Co-financée par l'aménageur et la Ville de Bordeaux.



### Entreprise :



**Bouygues Immobilier**  
@Bouygues\_Immo  
3 Boulevard Gallieni 92130 Issy-les-Moulineaux France  
<http://www.bouygues-immobilier.com>

- o Services de proximité

## DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### Développement local

Ginko permet la création de 2000 emplois dans le quartier (bureaux, équipements publics, commerces) et offre un panel diversifié d'immeubles de bureaux pour

des PME locales ou régionales (5 immeubles).

Partenariat avec la Maison de l'emploi depuis 5 ans.

Relations étroites avec les entreprises locales et les acteurs socio-économiques du quartier.

L'utilisation de matériaux locaux permet aussi de conforter des filières économiques locales comme le bois (bois des Landes, du Médoc), les cales céramiques des trottoirs (savoir faire d'une petite usine locale à 40km de Bordeaux), ou les bordures granit du Tarn.

## Mixité fonctionnelle

Le parti d'aménagement assure au sein de l'opération une offre de logements, de commerces et de services diversifiée répondant aux objectifs de mixité sociale et de mixité intergénérationnelle (33% de locatif social, 22% d'accession aidée modérée et sociale, 45% d'accession libre). La programmation offre une diversité de typologies de logement : 25% T2, 40% T3, 25% T4, 10% T5 et plus. Elle propose également une diversité des modes d'habiter : un Ehpad de 75 chambres est en cours de construction (livraison 2015) ainsi qu'une résidence intergénérationnelle dans l'îlot Hanami (livraison 2015).

Quartier où l'on habite (logements), travaille (bureaux, commerces), où l'on fait ses courses (commerces), où l'on pratique des activités culturelles, associatives, sportives (équipements publics et privés). Logements collectifs + logements intermédiaires + 10% de maisons.

## % de surface de bureaux

6

## % de surface de commerces

10

## MOBILITE

### Strategie mobilité

Chemineements doux : le Parc, la venelle verte et la place Jean Cayrol sont réservés aux modes doux ; pistes et bandes cyclables double-sens.

Stationnement : le principe de l'îlot complexe intègre un socle de 2 niveaux de stationnement mutualisé en coeur d'îlot surmonté d'un jardin suspendu, de sorte qu'aucun véhicule parké ne soit visible ni de l'extérieur ni de l'intérieur de l'îlot. De plus, l'intérieur des îlots est inaccessible aux véhicules, exceptés les secours.

TC : Un pôle multimodal a été créé cours de Québec autour de la station tramway (le tramway dessert Ginko depuis le 1er février 2014): tramway, vélos en libre service, autopartage, station véhicules électriques.

Voirie : 50% des espaces de voirie consacrés aux modes doux et TC.

Près de 300 emplacements de stationnement pour les vélos sont répartis dans l'ensemble du quartier (soit autant que de places de stationnement pour véhicules légers), de manière privilégiée à proximité des équipements publics.

Une Station VCub (réalisée par le délégataire de service public du réseau de transport en commun) a été réalisée le 1er février 2014 face à la station tramway. Le tramway est accessible aux cyclistes durant les heures creuses, favorisant ainsi la multimodalité.

## SOLUTIONS

Station VCub

Description :

La Maison du Vélo qui propose des prêts gratuits de vélos, des informations sur le réseau et les bonnes pratiques cyclistes en ville, ainsi que le marquage contre le vol. Cette Maison dispose d'un atelier de mécanique et d'une station de lavage.

## NUMÉRIQUE

### Strategie ville numérique

Quartier alimenté par le Très Haut Débit (1er quartier bordelais).

## RESSOURCES

### Gestion de l'eau

- Deux canaux rythment le quartier et dessinent les espaces publics.

- Dans le cahier des charges de la ZAC, sont formulées pour chaque macro-îlot des exigences de surfaces minimum d'espaces plantés pleine terre et de surfaces en espace planté (soit une hauteur de terre végétale de 60 cm minimum), conformément aux exigences du PLU. Cela conduit à un taux d'imperméabilisation de l'ordre de 40% de la surface totale du quartier, avec une proportion de 25 à 35% de la surface des îlots traitée en surface perméable.
- Présence de noues, bassins filtrants, avant rejet dans le lac.

## Gestion des sols

- Plusieurs évaluations de la qualité environnementale des sols réalisées par des bureaux d'études spécialisés ne montrent pas de pollution dans les horizons de remblais et les terres naturelles prélevées au droit du site.
- Un seul point de pollution a été détecté à l'emplacement des fondations d'un ensemble inachevé et le site a été dépollué.
- La qualité des sols investigués est donc compatible avec l'usage prévu du site.

## Gestion des déchets

- Equilibre des déblais/remblais
- Chantiers propres dans le cadre certification "Habitat et environnement" et "NF logement démarche HQE"
- Système innovant de collecte sélective enterrée des déchets + information et sensibilisation des habitants

## BIODIVERSITE

### Biodiversité et milieux naturels

Le projet prend en compte la présence à proximité de deux ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et d'une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) en bordure du Lac, notamment dans la conception du Parc et du canal Sud afin d'accueillir les espèces présentes sur Ginko.

- Le Parc Bühler et le canal s'intègrent dans la trame verte et bleue du PLU. La venelle verte et le canal de la place Jean Cayrol constituent des éléments forts du paysage du quartier. Sa qualité d'aménagement, ses espaces de déambulation et de détente, ses cabanes, le fait d'avoir conservé 150 arbres du boisement pré-existant en font un lieu où de nombreux habitants viennent se promener, courir, déjeuner,... Il s'étire au sud du quartier sur une surface de 4,5 ha, le long d'un axe reliant le Lac aux Bassins à flot.
- Gestion raisonnée des espaces verts vue très en amont avec les services gestionnaires de la Ville de Bordeaux.

## SOLUTIONS

Jardins partagés du parc Bühler

### Description :

Les jardins partagés, qui prolongent le Parc vers le Nord-Est, ont été créés en 2013 en concertation et avec la participation des habitants. 30 familles ont rejoint le groupe des jardiniers dont 15 familles de la Résidence du Lac (aux Aubiers) et 15 familles de Ginko.

La création de jardins partagés au Sud du quartier permet de préparer la vie du quartier et de faire se rencontrer les habitants de Ginko, à la fois entre eux, mais également avec ceux du quartier de la Résidence du Lac toute proche. Chacun de ces jardins est un support de lien social et d'éducation à l'environnement. Ils deviennent prétextes à des rencontres autour du jardinage, d'un barbecue, d'une partie de pétanque ou de jeux d'enfants, et permettent l'élaboration des petites solidarités du quotidien.

Au niveau économique, ces espaces sont également vecteurs d'autoproduction, gage d'une qualité alimentaire et de bien-être.

## ENERGIE/CLIMAT

### Adaptation climat, préservation es ressources, émissions GES

Le Bilan Carbone à l'échelle du quartier a été réalisé en collaboration avec Carbone 4 (Jean Marc Jancovici et Benoit Lemaignan) selon une méthodologie innovante spécifique au projet unique en France. Le bilan met en avant l'impact énergétique positif des solutions techniques issues des partis d'aménagement retenus en matière de développement durable (réseau de chaleur, tramway, équipements de proximité...).

### Sobriété énergétique

- Performances énergétiques en phase label : 3/4 des logements en BBC, 1/4 en THPE (très haute performance énergétique)
- Le projet Ginko est réalisé pour atteindre un gain de l'ordre de 150 à 250 Kg d'émissions de carbone par personne et par an par rapport à un projet classique
- Un suivi des consommations des logements sur 2 ans a été mis en place à partir d'octobre 2013 par Bouygues Immobilier et Cofely sur les 3 premiers îlots

de logements habités (accession libre, modérée, PLS) : Galilée, Jules Verne et Saint Exupéry. Une douzaine de logements tests permettra d'évaluer les consommations réelles des logements et d'identifier les écarts avec le prévisionnel.

## Mix énergétique

### Un réseau de chaleur à l'échelle du quartier

- Tous les îlots du quartier (logements, bureaux, équipements publics, pôle commercial) sont raccordés à un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie centrale comprenant une chaudière biomasse bois prioritaire de 2,5 MW secondée par une chaudière mixte huile végétale/gaz de 4,5 MW (en appoint d'hiver) et une chaudière gaz (en secours).
- Le taux de couverture par la biomasse est au minimum de 77% et à terme de 100% dont 80% par le bois et 20% par l'huile végétale.
- La chaufferie biomasse est alimentée en partie (51% de plaquettes forestières) par des déchets de coupe issus des forêts d'Aquitaine (contrat-cadre passé avec la CAFSA), favorisant l'exploitation et l'entretien de la forêt landaise. Les 49% restant du mix produit sont composés de plaquettes bois industrielles (déchets de scierie...)
- Réseau de chaleur réseau de chaleur 100% privé, la société Cofely services a financé, a construit et exploite le réseau pendant 18 ans.
- Le taux de couverture par la biomasse est à terme (2017) de 100%, dont 80% par le bois et 20% par l'huile végétale.

En mai 2014, le taux de couverture en hiver est de 100% par la biomasse bois et, sur une année calendaire, de plus de 80% par la biomasse bois (en été, compte tenu des puissances appelées à ce jour non encore suffisantes pour le seul préchauffage de l'ECS, la chaudière bois est relayée par la chaudière gaz)..

### Production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique

- En fonction des orientations des bâtiments, et après réalisation d'études d'ensoleillement, des panneaux solaires thermiques ont été intégrés à la conception des immeubles pour couvrir environ 40% des besoins en eau chaude et sanitaire sur les immeubles équipés (Jules Verne).

## Total besoins d'électricité du projet/an

Total besoins d'électricité du projet/an : 45,00 kWh

## BATIMENTS

### Batiments

#### Ecoconstruction

L'aménageur a exigé des matériaux sains, récupérés ou recyclés privilégiés pour les logements, et des matériaux innovants pour les infrastructures et espaces publics (Ex : application basse température, liants végétaux, matériaux facilement recyclables). Les bois mis en oeuvre sont certifiés par le label Forest Stewardship Council (FSC) ou Pan European Forest Certification (PEFC), certifications qui offrent des garanties de gestion et d'exploitation durables des forêts.

Accessibilité : tous les espaces publics, tous les logements et équipements sont accessibles PMR.

Qualité architecturale : diversité des architectures, des écritures, concours d'architectures. Exigences qualitatives de la Ville de Bordeaux.

Qualité d'usage : espaces extérieurs des logements, cadrage des vues, qualité des espaces collectifs des îlots, qualité des espaces publics, plantations

- Certification Habitat et Environnement/NF Environnement démarche HQE pour tous les logements.
- Tous les logements bénéficient d'une démarche THPE.
- 70% des logements de la première phase (livraison 2012) sont BBC.

## Concours

### Batiment candidat dans la catégorie



Grand Prix Ville Durable

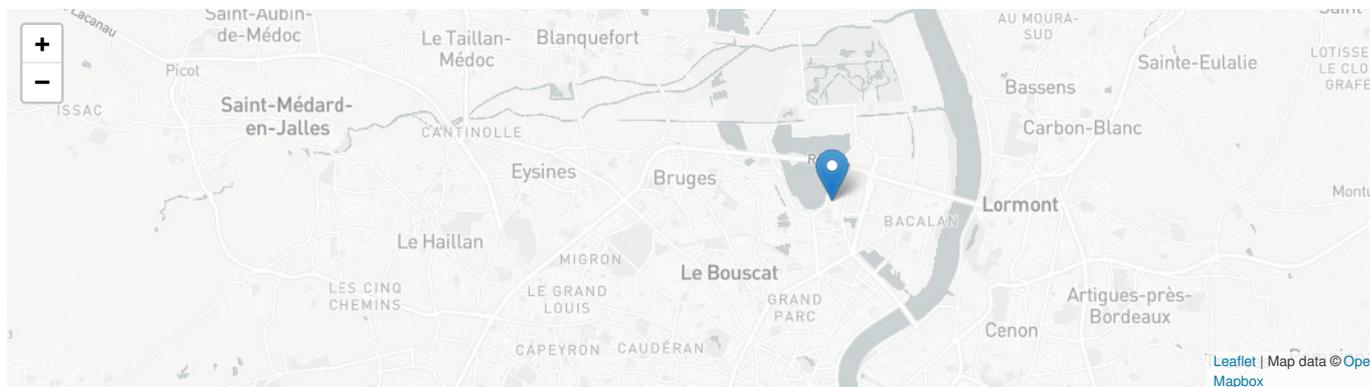


**Green City**  
**Solutions Awards 2016**

powered by  Construction21.org



Coup de Coeur des Internautes



Date Export : 20230314124407