

# Bouygues Immobilier

La Berge du Lac - Quartier Ginko, Bordeaux (33)



© architecte Brochet-Louis-Pueyo - image AXYZ

LES TROPHÉES  
DE L'AMÉNAGEMENT  
AU SERVICE DE LA COLLECTIVITÉ  
2010-2011

s n a l

# La Berge du lac

## Commune

Bordeaux (33)  
215 374 habitants, Bordeaux Lac, au nord de Bordeaux.

## Opération

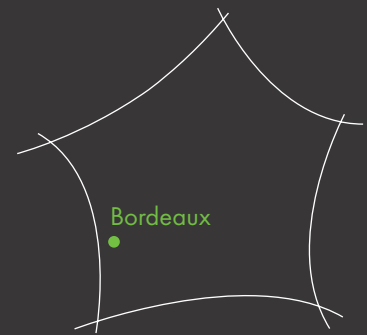
ZAC Ginko, quartier dont la typologie, la composition urbaine et la mixité sociale, fonctionnelle et d'usage se rapprochent de celles d'un centre-ville. 6 000 habitants sont attendus sur Ginko.

Quartier neuf en continuité du centre urbain de Bordeaux. Ancienne friche urbaine.

**Superficie** : 32,3 hectares (258 659 m<sup>2</sup> de SHON)

**Programme** : 2 150 logements (25 % de T2, 40 % de T3, 25 % de T4, et 10 % de T5 et plus – 32,5 % de locatif social, 20 % d'accession aidée, 47,5 % d'accession libre).

Surface des équipements publics : 21 380 m<sup>2</sup> SHON – Surface des commerces et des services : 32 000 m<sup>2</sup> SHON – Surface des bureaux : 25 180 m<sup>2</sup> – Surface



résidence hôtelière : 4 000 m<sup>2</sup> SHON – Surface de l'EHPAD : 6 000 m<sup>2</sup> SHON.

## Pilotage de l'opération

**Collectivité locale** : Communauté urbaine de Bordeaux (Direction territoriale Bordeaux et Direction de l'urbanisme) - Ville de Bordeaux (Direction générale de l'aménagement)

**Maîtrise d'ouvrage** : Bouygues Immobilier

**Chef du projet** : Franck Potier, directeur aménagement Ginko, Bouygues Immobilier, Bordeaux

**Equipe de maîtrise d'œuvre** : Christian Devillers & associés (architectes-urbanistes), Brochet/Lajus/Pueyo (agence d'architecture), Signes (paysagiste).



### Michel Duchène,

Vice-président de la Communauté Urbaine de Bordeaux et adjoint au maire chargé de la ville numérique, des perspectives et stratégies urbaines

© architecte Brochet-Lajus-Pueyo - image PXYZ



1] Vue du promenoir et du jardin des enfants

## Comment est né le projet Ginko ?

Né de la volonté du maire de poursuivre l'aménagement du territoire nord de Bordeaux, ce projet d'urbanisme est l'un des premiers éco-quartiers de France. Le terrain a été attribué à un groupe privé pour un déroulement rapide de l'opération, le but étant d'aménager ce secteur et de le relier à la ville. Suite à un appel d'offres, Bouygues Immobilier a remporté ce projet. Un comité de pilotage a été mis en place, avec des réunions régulières en ateliers. Le projet a été suivi au jour le jour par les instances communautaires et communales, et s'est ainsi fait en concertation avec les habitants des Aubiers et les professionnels du secteur.

Cette opération d'urbanisme permet de relier les Aubiers au reste de la ville. Le tramway qui traverse les Aubiers, Ginko, le quartier du lac où s'élèvera le nouveau stade, joue un rôle structurant dans ce projet urbain.

## Quel est le calendrier de production ?

Le calendrier de production s'étend jusqu'en 2017. L'opération a débuté, et d'ici deux ans, le quartier sera méconnaissable. Sur place, la transformation est déjà largement perceptible.

## Que représente ce Trophée ?

Il est la reconnaissance d'un travail pluridisciplinaire de qualité : ce quartier n'est pas seulement une opération d'urbanisme, il est centré sur l'humain et la préservation de l'environnement. Il s'agit d'y créer une mixité sociale et, par le développement d'une rue commerçante entre le quartier et les grandes surfaces, de tisser un lien avec les activités existantes. C'est un nouveau quartier qui redessine les contours d'une ville renouvelée où le centre historique se prolonge par des îlots dotés d'équipements publics et d'espaces verts.



2] Remise du Trophée de la Qualité Sociale et Économique à Aix-en-Provence le 20 mai 2011 ; 3] Plan masse ; 4] Parc Ginko.



### Franck Potier,

Responsable de l'opération d'aménagement - Bouygues Immobilier

#### Comment est né le projet Ginko ?

"Ginko, l'éco-quartier du Lac de Bordeaux" (aussi dénommé ZAC de la "Berge du Lac"), est issu d'une consultation urbaine lancée en 2004-2005 par la communauté urbaine de Bordeaux (CUB) afin d'urbaniser ce territoire de Bordeaux maritime. Lauréat de la consultation en 2006, Bouygues Immobilier a signé le traité de concession en février 2007. Nous sommes propriétaires du terrain depuis juillet 2010. Projet pilote et plus grand projet d'aménagement de Bouygues Immobilier, il se caractérise par une démarche à la fois globale et transversale. Il aborde l'ensemble des thématiques du développement durable : les aspects sociaux, économiques, environnementaux (énergie, mobilité, biodiversité, eau...) et la gouvernance locale. Dans une démarche de progrès constant, nous cherchons à chaque phase à améliorer le projet.

#### Que représente pour vous ce Trophée de la qualité sociale et économique ?

Concernant l'aspect social et économique, qui touche d'abord à des sujets complexes, à l'humain, nous avons

multiplié les actions les plus efficaces possibles visant à créer du lien social et à favoriser l'insertion économique, en partenariat avec la Maison de l'emploi et la Ville de Bordeaux, et des associations sportives, artistiques et culturelles. Il s'agit d'une démarche volontariste et humble de la part de Bouygues Immobilier, qui vise à créer des liens entre les habitants afin qu'ils s'approprient ce nouveau quartier. Les premiers habitants arrivent en septembre 2012 en même temps que l'ouverture du groupe scolaire.

#### Le mot de Philippe Thébault - président du jury

Participer à la recherche de l'excellence dans l'aménagement par l'attribution d'un trophée qui portera en exergue l'équipe qui s'est posée les bonnes questions et a apporté les bonnes réponses concrètes, est tout à fait passionnant. Les projets étudiés par le jury pour ces Trophées du SNAL manifestent une certaine maturité dans la compréhension du développement durable. On constate une réflexion préalable sur le site ainsi qu'une intelligence d'aménagement.

Le projet du quartier Ginko est un projet à grande échelle, difficile puisqu'il s'agit d'un morceau de ville entier. Sur un coin à l'origine abandonné, la ville s'organise, avec des transversales vers le lac, de façon structurée.



5

© architecte Christian Devillers et associés - image AXYZ

5] Vue du Lac



**Christian Devillers,**  
Architecte-urbaniste (Paris)

Pouvez-vous nous présenter  
le projet du quartier Ginko ?

En association avec le Cabinet Brochet-Lajus-Pueyo, notre cabinet Devillers & Associés a une mission d'urbaniste sur ce projet, mais nous réalisons également les espaces publics et construisons environ un tiers des logements. Ce projet, construit sur une friche, est situé entre le centre commercial Auchan et les Aubiers, ensemble de logements sociaux, créant ainsi une continuité urbaine. Il se caractérise par une volonté de mixité sociale (logements sociaux, en accession libre, à prix modérés, etc), fonctionnelle et morphologique (locatif collectif, intermédiaire et individuel). Chaque îlot comporte des équipements publics et des activités (bureaux, restaurants, commerces, etc).

Nous essayons de faire le contraire d'une ville-dortoir ; une ville complexe, mélangée, durable. Ce quartier a de multiples atouts : desservi par le tramway, il est relié par

trois canaux au lac de Bordeaux. Primé par le ministère de l'Écologie et du Développement durable, cet éco-quartier répond aux objectifs du développement durable (réseau de chaleur avec chaufferie biomasse bois et huile pour l'ensemble des bâtiments, quasiment tous en BBC). Il s'agit d'un quartier de haute qualité environnementale, mais aussi d'avant-garde sur le plan architectural. L'aménagement, réalisé par un opérateur privé, se fait sous le contrôle des collectivités locales, qui définissent un cahier des charges précis. La partie réglementaire du PLU (Plan Local d'Urbanisme) est la plus légère possible.

Ce projet a été un grand succès commercial. La première tranche de 600 logements et d'équipements publics est en construction, tandis que la deuxième est en cours de projet. Il se sera donc écoulé seulement sept à huit ans entre le moment de la signature du traité de concession et la réalisation du quartier.

6] Vue du cours du tramway et du promenoir



6

© architecte Corinne Vezzani et associés - image AXYZ