



# L'éco-quartier du Lac de Bordeaux



**Maître d'ouvrage** Bouygues Immobilier  
**Architectes-urbanistes** Christian Devillers & associés/ Brochet-Lajus-Pueyo | **Paysagiste** Signes  
**Site Internet** [www.ecoquartierginko.fr](http://www.ecoquartierginko.fr)





# SOMMAIRE

Ginko, un nouveau quartier qui s'intègre dans le projet "Bordeaux 2030"	3
Les étapes clés du projet	4
Ginko, ou le développement durable à l'échelle d'un quartier	6
La mixité, une notion essentielle au vivre-ensemble	9
Une innovation clé à Ginko : la conciergerie de quartier	10
L'engagement sociétal au cœur du quartier	11
Ginko, le quartier jardin	12
La diversité architecturale, maître-mot du quartier	13
Des équipements publics majeurs pour l'avenir	19
Contacts	20



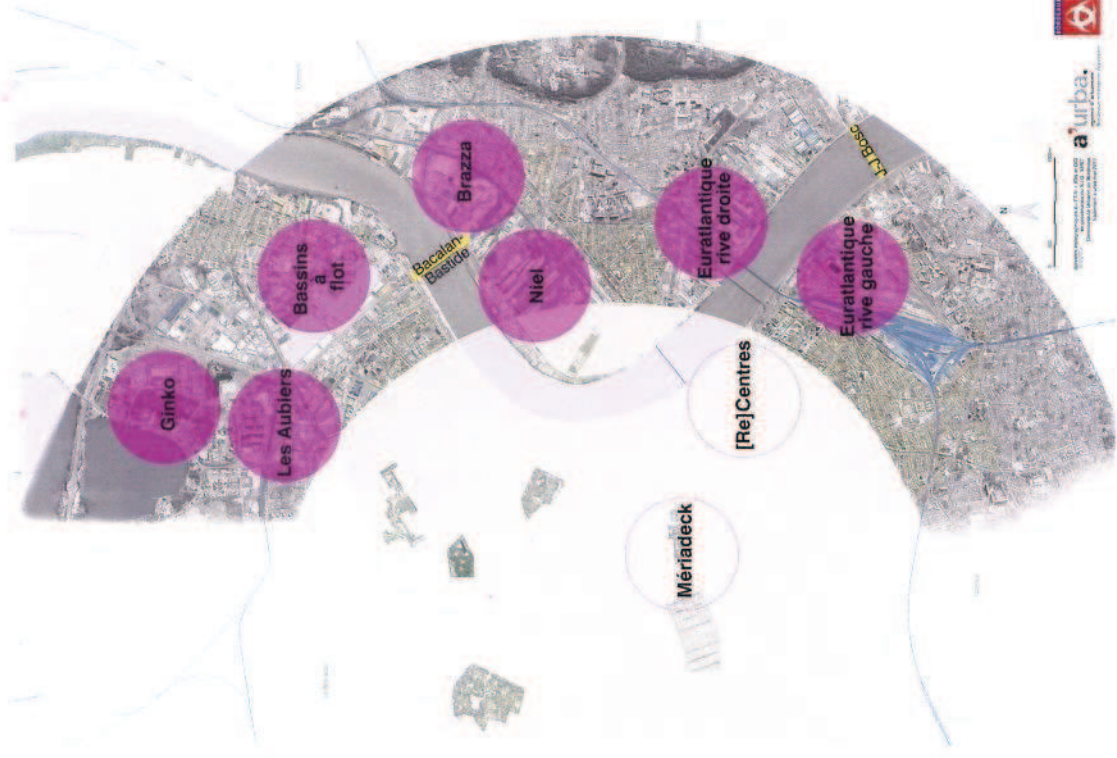
# GINKO, UN NOUVEAU QUARTIER QUI S'INTÈGRE DANS LE PROJET "BORDEAUX 2030"

L'éco-quartier Ginko est la réponse de la ville et de la Communauté Urbaine de Bordeaux aux besoins des citoyens soucieux de concilier respect de l'environnement et cadre de vie d'exception. Architecture bioclimatique, bâtiments à faible consommation, mutation sur énergies renouvelables, développement des transports en commun et des déplacements doux, Ginko est aujourd'hui une réalisation emblématique de l'urbanisation durable. La réalisation de Ginko, confiée à Bouygues Immobilier en 2006, constitue le fer de lance du grand projet lancé par la Communauté Urbaine de Bordeaux et la municipalité : "Bordeaux 2030, vers une métropole durable".

## QU'EST-CE QUE "BORDEAUX 2030" ?

Bordeaux est une ville en perpétuelle transformation. Le projet de 1996, avec l'arrivée du tramway et la reconquête des quais, a enclenché un renouveau majeur. Aujourd'hui, de nouveaux enjeux émergent. Parmi eux, l'enjeu démographique : Bordeaux, à l'horizon 2030, sera en capacité de recevoir près de 100 000 habitants supplémentaires : où les accueillir ? Quel cadre de vie leur proposer ? Comment relier les quartiers entre eux ? Le volume 3 du projet urbain "Bordeaux 2030", lancé en février 2013, prévoit de répondre à ces questions. Il fixe le cadre permettant de maîtriser les grandes évolutions urbaines à venir. Il comprend des déclinaisons opérationnelles par quartier. Il revient sur la nécessité d'une ville-centre qui "tire vers le haut" le reste de l'agglomération et de créer des "centralités bordelaises".

Plus d'informations : [www.bordeaux2030.fr](http://www.bordeaux2030.fr)



## Ginko - Chiffres clés

Superficie opération **32 ha**

**logements**

**2 200 logements**

**6 000 habitants**

**47,3 %** de logements en accession libre

**19,4 %** de logements en accession sociale

**6,6 %** de logements PLS

**26,7 %** de logements PLUS\*

**Bureaux 25 180 m<sup>2</sup>**

\*Prêt locatif à usage social

**Équipements publics**

**21 350 m<sup>2</sup>**

**2 groupes scolaires**

(dont crèche et halte-garderie)

**1 collège**

**Maison polyvalente**

**Maison des Danses**

**Gymnase et mur d'escalade**

**Commerces**

**30 000 m<sup>2</sup> SHON**

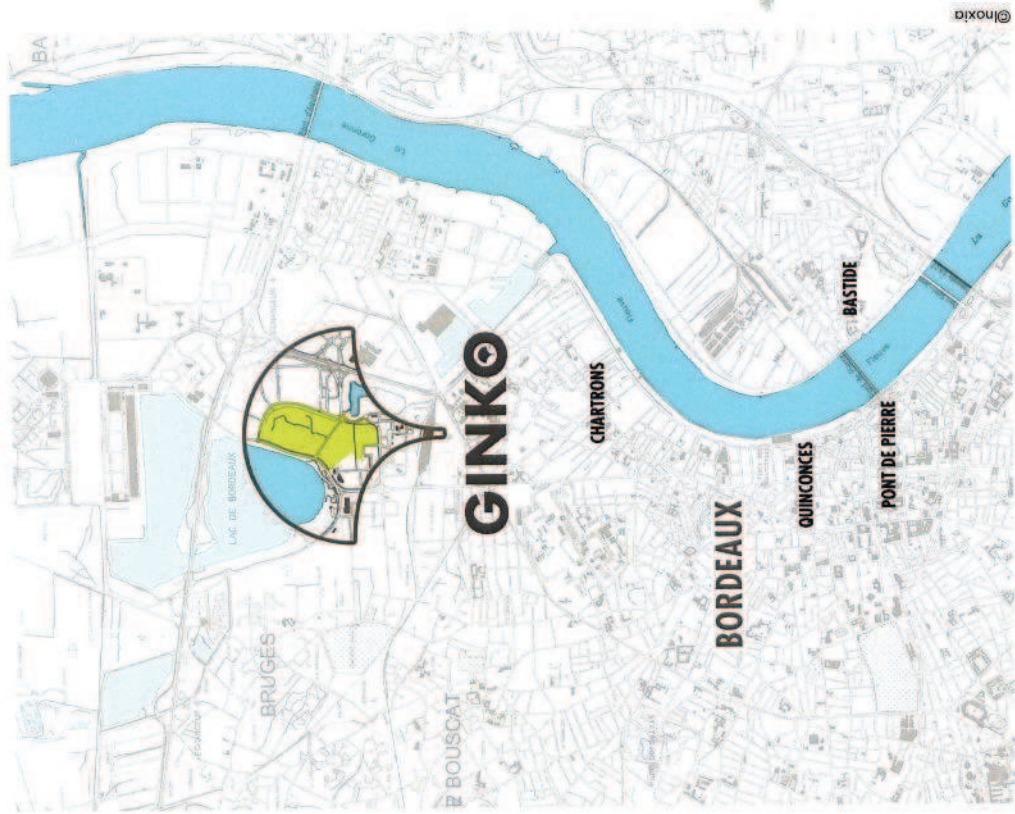
**EHPAD**



# LES ÉTAPES CLÉS DU PROJET



©Epsilon 3D



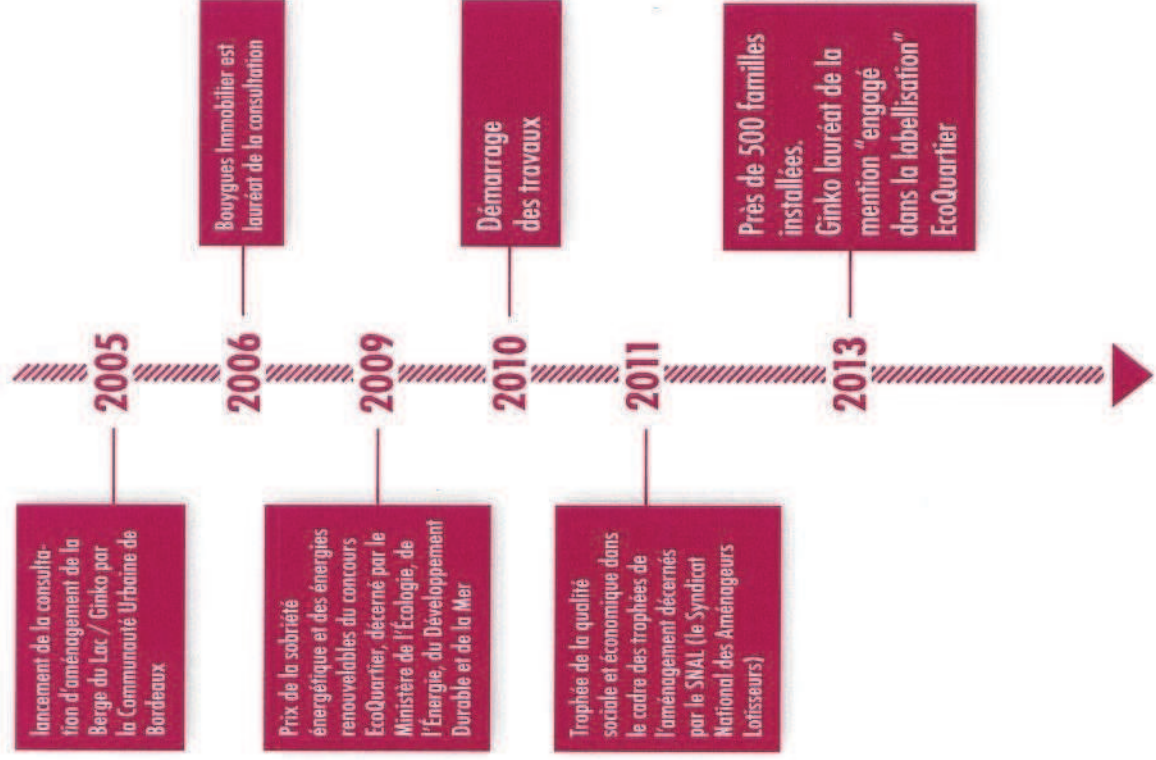
©Inoxia



## L'ÉCO-QUARTIER AU QUOTIDIEN

- Août 2012** : démarrage de la chaufferie Cofely
- 4 septembre 2012** : ouverture du 1<sup>er</sup> groupe scolaire Vaclav Havel
- 18 septembre 2012** : arrivée des premiers habitants de Ginko
- Entre septembre et décembre 2012** : les premières familles s'installent dans le quartier
- 19 octobre 2012** : grande pendaison de crémaillère et remise de la clé du quartier au maire de Bordeaux, Alain Juppé
- 19 novembre 2012** : ouverture de la conciergerie solidaire Ginko
- Printemps 2013** : arrivée des commerces de proximité et de 500 familles dans le quartier
- Printemps-été 2013** : ouverture du parc Denis et Eugène Bühler au public
- Septembre 2013** : Ginko lauréat de la mention "engagé dans la labellisation" EcoQuartier. Inauguration de Ginko. Une grande fête populaire réunit 20 000 Bordelais.
- Novembre 2013** : ouverture de la Maison polyvalente Sarah Bernhardt
- Janvier 2014** : arrivée du tramway à Ginko
- Janvier 2015** : ouverture de la totalité de l'extension de la ligne C du tramway vers la foire exposition
- Septembre 2015** : ouverture de l'EHIPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)
- 2015** : ouverture de la Maison des Danses et du gymnase
- 2017** : ouverture d'un collège et d'un 2<sup>e</sup> groupe scolaire

## HISTORIQUE DU PROJET





# GINKO OU LE DEVELOPPEMENT DURABLE À L'ÉCHELLE D'UN QUARTIER

L'éco-quartier est une opération d'aménagement durable exemplaire. Mesure phare du plan Ville durable du ministère, il contribue à améliorer notre qualité de vie, en l'adaptant aux enjeux de demain : préserver nos ressources et nos paysages, et favoriser les conditions de la création d'une offre de logements adaptée aux besoins.

## UN ÉCO-QUARTIER, UNE APPROCHE GLOBALE

Dès le départ, une approche globale du projet s'impose : aligner les immeubles à faible consommation d'énergie ne suffit pas pour créer un "vrai" quartier. Il faut prendre en compte l'ensemble des paramètres qui vont assurer la performance globale et durable du quartier : la qualité architecturale, l'intégration dans l'environnement local, les mobilités douces et les transports en commun, la mixité des fonctions et des usages, la gestion de l'eau et des déchets, le respect de la biodiversité, la diversité et l'énergie. La façon dont les habitants vont s'approprier leur quartier pour y vivre est également une condition sine qua non d'une performance énergétique pérenne.

## LE PREMIER ECO-QUARTIER EN FRANCE CHAUFFÉ À 100% PAR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

### Chiffres clés

- 100% de la chaleur produite à partir d'énergies locales et renouvelables
- Consommation réglementaire RT2012 : 45 kWh/an/m<sup>2</sup> maximum en énergie primaire
- Économies de CO<sub>2</sub> : 1,5 M de TteC/an pour 6000 habitants et 2000 emplois - 3 500 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées par an, soit l'équivalent de la consommation annuelle de 2 300 véhicules

solaires en fonction de l'orientation des bâtiments. Les panneaux photovoltaïques assurent également une partie de la production d'énergie. Il garantit une efficacité et une réactivité maximales au service du confort des occupants. Cet équipement innovant a été conçu et financé par Cafely Services et Bouygues Immobilier ; construit, exploité et géré pendant 18 ans par Cafely Services.

Un système de rafraîchissement à haute efficacité énergétique et environnementale équipera également le quartier. Ce procédé innovant conçu par Cafely met en œuvre une boucle d'eau tempérée - entre 20° et 35° - qui repose sur l'échange et la récupération d'énergie produite à partir de pompes à chaleur. Installée sur 2,3 km, cette boucle d'eau desservira le pôle commercial et les futurs bureaux implantés sur Ginko.

### La biomasse en bref

La biomasse désigne l'ensemble des matières organiques dégradables et transformables, après combustion ou gazéification, en énergie. Les déchets ou « biomasse végétale » offrent l'avantage majeur de présenter un bilan carbone neutre, la combustion de débris végétaux dégageant une quantité de CO<sub>2</sub> équivalente à celle qui a été absorbée lors de la photosynthèse. Inépuisable et disponible partout dans le monde, la biomasse est aujourd'hui évaluée comme une des solutions d'avenir pour la production d'énergie.

## DES CHOIX INNOVANTS EN TERMES DE CONSTRUCTION

90 % des logements sont labellisés BBC-Efficacité® RT 2012 (les 10 % de bâtiments THPE - Très Haute Performance Énergétique - se concentrent sur la première phase uniquement). Pour y parvenir, des techniques d'isolation des bâtiments ont été utilisées afin de conserver la chaleur en hiver et mieux s'en protéger en été.

En complément, des protections solaires extérieures permettent de limiter l'exposition directe au soleil. La quantité de vitrage permet un juste équilibre entre un éclairage naturel optimum et des pertes thermiques limitées. Les cadres de vitrages en PVC, bois ou aluminium sont prévus pour empêcher les pertes de température. Le double vitrage est performant : entre les deux feuilles de verre, le gaz d'argon assure une isolation maximale. Enfin, la ventilation garantit un débit d'air suffisant au renouvellement de l'air vicié, tout en limitant les pertes de chaleur.

### 2009

**Concours EcoQuartier.**  
Ginko remporte le Prix de la sobriété énergétique et des énergies renouvelables décerné par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer

### 2011

**Ginko remporte le Trophée de la qualité sociale et économique dans le cadre des trophées de l'aménagement du SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs)**

### 2013

**Ginko lauréat de la mention "engagé dans la labellisation" EcoQuartier décernée par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement**



## LE CHOIX DE MATÉRIEAUX LOCAUX

Ginko exploite les énergies renouvelables présentes dans la région afin d'économiser les ressources rares et limiter les émissions de gaz à effet de serre. Les matériaux locaux sont privilégiés, comme les cales des trottoirs en argile fabriquées au Barp, à 40 km de Bordeaux, ou le granit qui provient du Tarn ou le bois provenant des forêts d'Aquitaine.

## GINKO, LA VILLE DES COURTES DISTANCES ET DES MOBILITÉS DOUCES

Favorisant au maximum les déplacements doux, Ginko s'inscrit dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et encourage la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Dès janvier 2014, le tramway desservira le quartier, le mettant ainsi à 15 minutes seulement du centre-ville. 6 km d'itinéraires cyclables jalonnent le quartier, en bordure de lac, dans la venelle verte "Chemin des Ecoliers", véritable corridor végétal traversant tout le quartier, et dans le parc.

Ginko, ville des courtes distances, met tout à proximité pour limiter au maximum les déplacements polluants. Un service d'auto partage sera mis en place et permettra aux habitants de limiter le recours à leur automobile au printemps 2014.

Véritables ambassadeurs des mobilités douces, les habitants participent activement à ce mode de fonctionnement, en emmenant leurs enfants à l'école via un système de pédibus (mode de ramassage scolaire correspondant à un convoiage pédestre).

## UN PROLONGEMENT DE LA TRAME BLEUE ET VERTE

Situé en bordure du lac de Bordeaux, dans le prolongement des Bassins à Flot et des Quais de la Garonne, Ginko s'inscrit dans la trame bleue et verte du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Faisant la part belle aux espaces verts, avec un parc de 4,5 hectares, des jardins partagés gérés par les habitants, des toits végétalisés, Ginko n'en oublie pas pour autant la place essentielle de l'eau dans la vie du quartier.

Trois canaux alimentés par l'eau du lac sont naturellement filtrés par des plantes. Les habitants de Ginko bénéficient d'une vue sur le lac, sur l'un des canaux ou sur les espaces verts (parc, venelle, jardins suspendus en cœur d'île). Ces canaux offrent également le long de leurs berges des fonctions multiples : commerces de proximité, itinéraires cyclables, restaurants, terrasses de café, etc.

Le quartier offre une qualité de vie urbaine, sans les inconvénients du centre-ville et avec tous les avantages de la vie au bord du lac.

**2200 logements**  
**6000 habitants**  
**2000 emplois**  
dans le quartier à terme

**40 emplois**  
créés en insertion professionnelle  
Entre **300 et 400 ouvriers**  
mobilisés au plus fort du chantier  
Arrivée du tramway : **janvier 2014**

A terme :

**3 stations de tramway**  
desserviront Ginko

Chaque station de tramway à  
**moins de 300 m**

des habitations et bureaux

**50% des espaces de voirie**  
consacrés aux modes doux  
et au tramway

**6 km d'itinéraires cyclables**

Près de **300 emplacements**  
de stationnement pour vélos  
dans le quartier

**1 venelle verte**  
entre **15 et 25 m** de large

**Zone 30 km/h**

au cœur du quartier et

**zones de rencontres**

**limitées à 20 km/h**

**4,5 ha** de parc

**460** arbres dans le parc

**18 000** arbustes et

plantations dans le parc

**102 bacs**

de collectes de déchets enterrés

**4 points de compost** collectifs



Parc Denis et Eugène Büllier. Maîtrise d'ouvrage : Bouygues Immobilier. Paysagiste : Signes.



Maîtrise d'ouvrage : Bouygues Immobilier/Ville de Bordeaux. Architectes urbanistes : Christian Devillers & Associés/July & Loiret. Paysagiste : Signes / 154 logements livrés et groupe scolaire Václav Havel



# LA MIXITÉ, UNE NOTION ESSENTIELLE AU VIVRE-ENSEMBLE

La mixité<sup>3</sup> est une notion essentielle dans le bon fonctionnement d'un éco-quartier. Quatre types de mixité ont été pris en compte dans l'aménagement de Ginko : mixité fonctionnelle, sociale, générationnelle et morphologique. Chacune de ces formes de mixité garantit le vivre-ensemble au sein du quartier.

Selon Christian Devillers, **"Il n'existe pas qu'une proximité mais des échelles de proximité qui fonctionnent simultanément"**.

**La mixité fonctionnelle** désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : logements, activités, commerces, équipements administratifs, culturels, de mobilité, de loisirs...

A Ginko, les équipements représentent la garantie de cette diversité : commerces de proximité en pied d'immeubles sur la place Jean Cayrol, bureaux (le siège social d'Aquitanis s'est installé à Ginko en juillet 2012), équipements publics (un groupe scolaire a ouvert à la rentrée de septembre 2012, un second est en projet pour 2017, ainsi qu'un collège), Maison polyvalente regroupant services et animations de proximité (ouverture en novembre 2013), une Maison des Danses (2015), un gymnase doté d'un mur d'escalade, permettront aux habitants de profiter pleinement des activités du quartier.

**La mixité sociale** est souvent envisagée comme la réponse à une meilleure cohésion sociale permettant de lutter contre la ségrégation, forcée ou choisie, et la ghettoïsation grandissante des cités.

A Ginko, près de 35 % des logements sont des logements sociaux. Deux bailleurs sociaux (Aquitanis et Mésolia) comptent parmi les maîtres d'ouvrage du quartier. Qui plus est, de nombreuses aides sont mises en place pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété à Ginko (Pass 1<sup>er</sup> logement mis en place par la Ville de Bordeaux, accession modérée, etc).



**La mixité générationnelle** vise à réunir dans un même quartier ou bâtiment des personnes issues de générations différentes (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, recomposées...).

A Ginko, cela est rendu possible grâce à la nature même des équipements : deux groupes scolaires (de la crèche à l'école primaire), un collège, une Maison polyvalente ayant pour objectif de faire se rencontrer les différentes générations au sein du quartier (ludothèque côtoyant un pôle senior) et même un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) : tous ces équipements ont pour objectif de faire se rencontrer les habitants et les aider à vivre ensemble.

**La mixité morphologique** est la dimension la plus visible de la mixité sur Ginko. En effet le XX<sup>e</sup> siècle a vu émerger le quartier mono morphologique avec d'un côté les bâtiments collectifs et de l'autre les pavillons individuels. Le changement amorcé depuis quelques années et la mixité morphologique qui juxtapose formes architecturales, logements collectifs, intermédiaires et individuels s'installent comme une tendance de fond.

Ginko s'inscrit dans cette tendance et a largement misé sur la diversité architecturale pour atteindre cet objectif de mixité morphologique. Onze concours d'architecture ont été organisés pour la conception d'îlots de logements, de bureaux, d'équipements publics, dont l'un dans le cadre des Nouveaux Albums de la Jeune Architecture (NAJA).