



BASTIDE  
NIEL

# Le projet urbain **Bastide Niel réorienté :** plus de logements en accession sociale, des espaces publics végétalisés et une architecture revue

---

**Dossier de presse**

Mardi 22 mars 2022



# Le projet Bastide Niel

Sur une superficie d'environ 35 hectares,  
cette opération vise des objectifs urbains,  
environnementaux, patrimoniaux et  
programmatiques suivants :

- Le développement d'un quartier durable et à haute qualité d'usages, un quartier valorisant la lumière naturelle,
- Le développement d'un quartier mixte et accessible de centre-ville,
- La préservation et la valorisation des éléments d'identité du quartier, avec la conservation au travers du projet urbain de la mémoire de l'histoire ferroviaire et militaire du site.

L'opération est labellisée EcoQuartier pour ses **ambitions fortes en termes de mobilité** (promotion des déplacements doux et réduction de la part modale de la voiture à 20 %) et de **desserte énergétique** (réseau de chaleur, panneaux solaires, valorisation des déchets, réduction des îlots de chaleur).

**35**  
**hectares**

# L'opération en quelques chiffres

**35 hectares**

de friches ferroviaires et militaires transformées en 16 ha d'espaces publics paysagers +19 hectares d'îlots bâtis

**1 000**

Densification du volet accession sociale avec un objectif de **1 000 logements en accession sociale** dont la majorité sera réalisée en BRS

**374 000 m<sup>2</sup>**

de constructions dont 252 524 m<sup>2</sup> de logements (+ de **4 100 logements et usagers** à terme) soit environ **10 000 habitants** se répartissant actuellement en 21% de logements sociaux PLUS-PLAI, 13% de logements sociaux PLS, 24% en accession sociale et modérée, 42 % de logements libres

**63 000 m<sup>2</sup>**

d'activités, pôle tertiaire et hôtelier, commerces et services de proximité ainsi que de nombreux équipements publics et privés : 2 groupes scolaires, établissements d'enseignement supérieur, une clinique, des crèches, un gymnase, une salle polyvalente et des équipements sportifs de proximité.

**66 %**

Avancement global au bilan de décembre 2021 : 242 985 m<sup>2</sup> sont engagés soit **66%** du programme global

**225 millions d'€ TTC**

Un **bilan d'opération de 225 millions d'€ TTC**. Bordeaux Métropole apporte une participation financière au bilan à hauteur de 47,6 millions d'€.

# 5 à 3 X végétalisation

1.

## Une augmentation de la végétalisation des espaces publics

A la demande de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole, les orientations du projet d'aménagement des espaces publics ont été amendées en décembre 2020 pour une maximisation du potentiel écologique du site, en prévoyant une **désartificialisation et désimperméabilisation des espaces publics, une densification végétale, une réflexion sur les matériaux de surface, ...**

La révision du plan initial a permis de retrouver **2 hectares de pleine terre** (hors centralités et parcs 3D) **sur les 16 hectares** d'espace public, en remplacement du béton coulé : une opération simple, qui concilie aménagement frugal et qualité de vie, sans impact financier pour l'aménageur, la Métropole et la Ville.

La part de végétalisation envisagée (dont 1800 arbres et 3000 arbustes) sera de **3 à 5 fois** plus conséquente ; en complément, une **micro-forêt** verra le jour à l'Est de la ZAC; des **potagers** seront également développés dans certains des **21 parcs "3D"** (7 000 m<sup>2</sup> environ) prévus dans le projet urbain ; une réflexion sur les modalités d'intégration d'une trame bleue est en cours.



Le Passage de la Vinaigrerie dans sa configuration « finale »



Densification  
végétale  
des espaces  
publics

Projet urbain initial



# BASTIDE NIEL



Projet urbain actualisé



# 2.

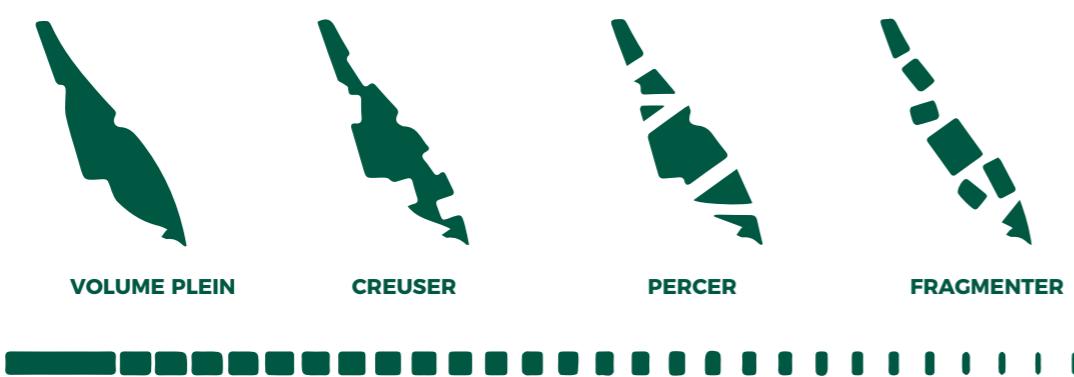
## Une évolution de l'architecture pour des îlots à taille plus humaine avec davantage de respiration

Afin de proposer un quartier à taille humaine, plus confortable et responsable dans sa réalisation, l'architecture fait l'objet d'un travail précis, en cours actuellement, pour la faire évoluer et la simplifier.

2 grands îlots ont été fragmentés au cœur de l'opération et près de l'avenue Thiers, où l'imposant volume de l'îlot initialement prévu a cédé la place à 7 unités plus aérées, permettant ainsi de créer des espaces privés extérieurs et de générer 3 nouveaux espaces publics.

Le bâti puisera en priorité dans la palette des matériaux bio-sourcés locaux – bois, béton de chanvre, briques, terre et autres, économies en CO<sub>2</sub>, réduisant les températures d'été dans la ville.

La ville à taille plus humaine :  
fragmentation des îlots les plus imposants  
L'îlot B127 : Gradient de fragmentation



### Exemple de l'ÉcoVillage Agricole des Berges de la Garonne (EVA)

Un îlot structurant composé d'un programme immobilier et d'un projet d'agriculture urbaine et de transformation agroalimentaire est en développement. Il illustre à la fois les nouvelles orientations architecturales demandées par les collectivités mais aussi la place que l'agriculture peut prendre dans notre ville.



Bâtiment  
Frugal  
Bordelais

L'urbanisme autrement

L'îlot B040 : la conception en a été confiée à l'architecte Lina Ghotmeh.



Ce projet ambitieux de 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprendra 200 logements libres, 154 logements BRS, des bureaux/commerces/locaux d'activité autour de la **transformation et la valorisation agroalimentaire** pour 2 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ et 515 parkings.

EVA vise à ce que la place de la nature soit renforcée dans un environnement urbain contraint et de forte densité, tout en offrant aux habitants et usagers la possibilité de vivre et travailler à proximité des lieux où sont produits leurs aliments. EVA propose des surfaces d'agriculture urbaine, préserve les ressources naturelles et valorise la biodiversité.

EVA réunit en une proximité de lieux toute la chaîne de valeur alimentaire : agriculture, transformation et distribution alimentaire. Il permet aux futurs utilisateurs de contribuer à une gestion vertueuse des ressources (les eaux, l'énergie, les déchets) et de favoriser les filières économiques locales, notamment par l'emploi de matériaux durables et locaux.



# 3.

## Offrir plus de logements et permettre plus largement l'accession sociale à la propriété

**Objectif : 1000 logements en accession sociale (+ 320 logements par rapport au volume initial) en intégrant du BRS (Bail Réel Solidaire) sur les opérations à engager**

Une ville ouverte et solidaire se doit d'accueillir et loger ses habitants dans toute leur diversité. Une réorientation marquée des objectifs en matière de logement et d'habitat a été impulsée à Bordeaux, avec pour ambitions :

- > De développer la **part de logements sociaux** ;
- > De proposer une diversité des produits permettant de répondre aux besoins des Bordelais à toutes les étapes de leur parcours résidentiel.

Afin de répondre à ces demandes conjointes de la Ville et de la Métropole, le programme global de construction du projet Bastide Niel a été modifié pour :

- > Augmenter résolument le nombre de logements en accession sociale :

**1000 logements, soit + 320 logements (environ)**

- > Tout en augmentant le nombre de logements sociaux initialement prévus :

**+ environ 190 logements locatifs sociaux**

L'accession sociale à la propriété, en complément de l'accession libre, permet aux personnes de revenu modeste de se constituer un patrimoine immobilier à Bordeaux. A l'échelle d'un projet d'aménagement tel que Bastide Niel, elle facilite l'installation durable de ménages et notamment de familles et ainsi la dynamisation à long terme du quartier.

**La part d'accession sociale a augmenté** de 320 logements environ et représente près du quart de la programmation globale de logements. Pour cela, des surfaces dédiées à du logement libre ont été dévolues au logement en accession sociale.

Le nombre global de logements a été augmenté en substituant de la surface de parking en ouvrage par des logements. **Au total, le projet remanié permet de produire environ 700 logements supplémentaires.**

La part des logements en catégories PLAI et PLUS (logements locatifs sociaux dédiés aux plus modestes), a été légèrement augmentée (21 % de la programmation).

L'accession libre représente environ 1700 logements, soit 42% de l'offre globale de logements.

**58% des logements proposés sont donc des logements accessibles au plus grand nombre, soit en locatif soit en accession.**

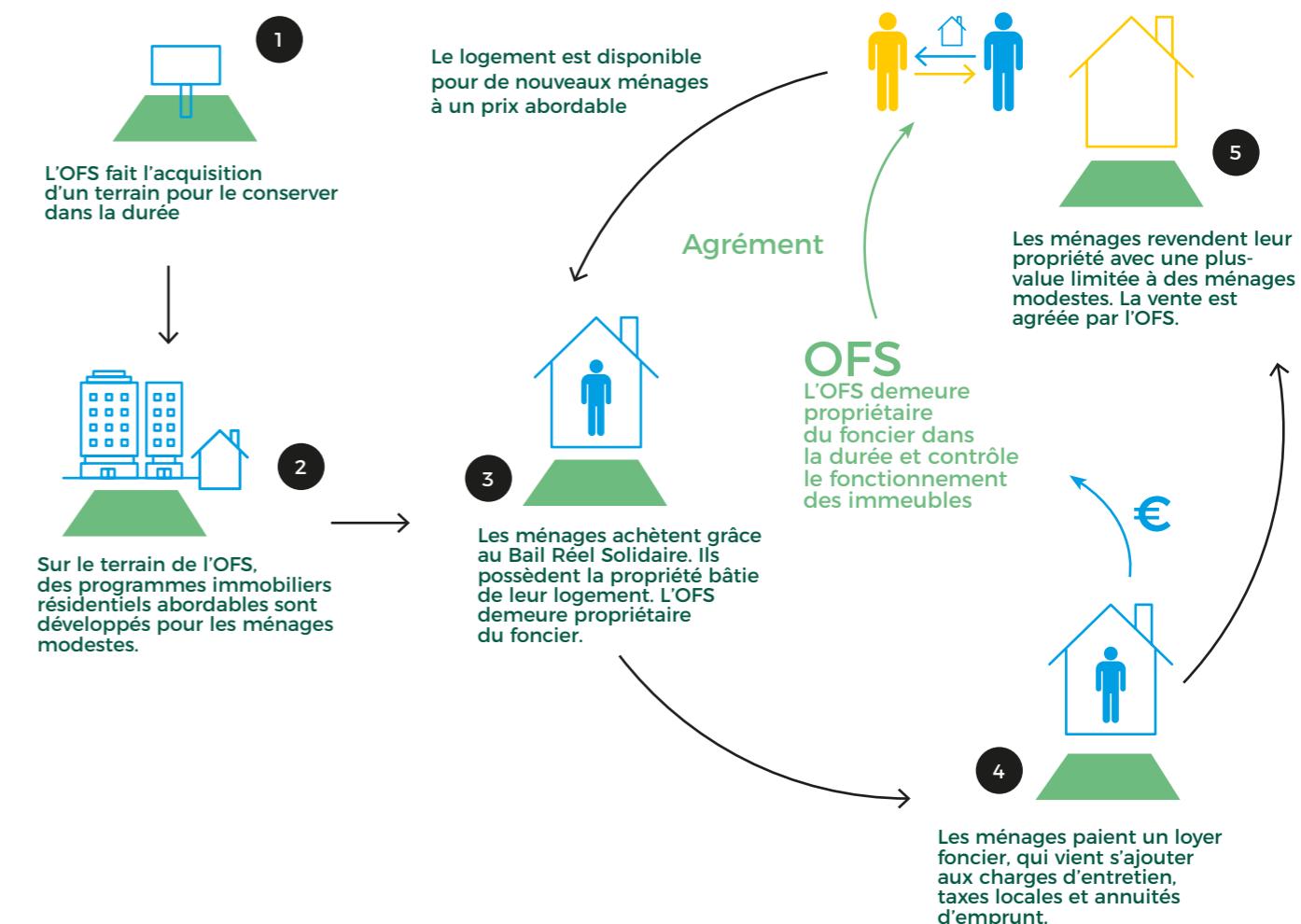
Enfin, il est à noter qu'environ **800 logements étudiants** sont programmés au sein de 4 résidences universitaires, dont au moins 160 logement locatifs.

## QU'EST-CE QUE LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE ?

Il s'agit de dissocier la propriété du terrain de celle du bâtiment :

- > Le propriétaire achète uniquement son logement (les murs) en accession sociale à la propriété (sous conditions de ressources),

> Il loue le terrain sur lequel est construit son logement (ou une partie du terrain pour les immeubles collectifs), au travers d'un bail appelé **Bail Réel Solidaire (BRS)**, signé avec l'**Organisme Foncier Solidaire** (propriétaire du terrain).



Le BRS est un nouveau contrat juridique entre l'organisme foncier solidaire et les propriétaires de logements, créé par une ordonnance du 20 juillet 2016. Il s'agit d'un bail par lequel un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées :

- > Il bénéficie, s'il s'agit d'un logement neuf, d'une TVA à taux réduit de 5,5 % ;
- > **Le prix d'acquisition est plafonné** aux plafonds de prix du PSLA (Prêt Social Locatif Accession), soit 3093 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile.
- > De plus, le prix d'acquisition du logement est réduit de la part représentée par l'achat du terrain, généralement **entre 15 à 30 % du prix final** ;
- > Un abattement de la taxe foncière sur la propriété bâtie peut être mis en place sur la part revenant aux communes. A Bordeaux, les modalités de cet abattement seront soumises au Conseil municipal avant le 1<sup>er</sup> octobre 2022 pour une application à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## L'organisme foncier solidaire (OFS)

Créé par la loi ALUR du 24 mars 2014, l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) est une structure à but non lucratif agréée et contrôlée par le Préfet. Son objet principal est d'acquérir des terrains ou des immeubles et de les mettre à disposition à des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, appelés Baux Réels Solidaires (BRS).

Bordeaux Métropole s'est associée à Aquitanis, Axanis, Mésolia et le Toit Girondin pour créer coo.sol, OFS de Bordeaux Bordeaux Métropole.

En contrepartie de ces avantages, l'acquéreur doit se conformer à certaines règles :

- > respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de ressources du PSLA (Prêt Social Locatif Accession),
  - > occuper le logement à titre de résidence principale,
  - > s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.
- La principale innovation de ce bail réside dans le fait que les conditions de revente du logement sont fixées dans le bail et sont transmissibles aux acquéreurs successifs. En effet, ce bail prévoit dès l'origine que :
- > le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA
  - > le prix de revente du logement ne peut dépasser les plafonds de prix du PSLA

Coo.sol a pour objet de conduire et développer une activité d'intérêt général sans but lucratif consistant pour partie en l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, en vue de la réalisation ou de la réhabilitation de logements et équipements collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation sur le territoire de Bordeaux Métropole afin notamment de faciliter l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes.

Les logements en accession sociale développés sur Bastide Niel par Axanis et Exterra donneront lieu à la signature de baux réels solidaires entre les acquéreurs de ces logements et coo.sol, qui restera propriétaire des terrains. En cela, coo.sol restera garant du caractère social de ces logements dans le temps et de leur maintien à des prix de vente accessibles au plus grand nombre.

# Annexes

## Les acteurs

La SAS Bastide Niel est l'aménageur de la ZAC homonyme. Elle est présidée par Bordeaux Métropole Aménagement (51%) associée à Domofrance et Aquitanis (24,5% chacun). Elle pilote l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine composée de l'Agence néerlandaise MVRDV (mandataire) dont Winy MAAS Architecte-Urbaniste est coordonnateur du quartier, associé à A+R Paysage, Artelia BET VRD et Geosat. L'Atelier Raisonné est l'AMO Développement Durable du quartier.

## Les principales dates

**10 juillet 2009** : création de la ZAC par Bordeaux Métropole

**23 mai 2014** : approbation du dossier modificatif de création de la ZAC Bastide Niel et désignation du groupement BMA (mandataire), Aquitanis et Domofrance comme concessionnaire de la ZAC (délibération 2014/0270), ci-après constituée en SAS d'Aménagement Bastide Niel.

**7 juillet 2014** : Signature du traité de concession pour 14 ans (2014-2028).

**25 mars 2016** : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC par la Métropole. -> Démarrage de la phase 1 du quartier et des premiers travaux de viabilisation.

**16 mai 2017** : Signature de la Charte EcoQuartier.

## Avancement de l'opération

Après l'ouverture des Archives Municipales (début 2016), la livraison des premières constructions, îlots mixtes de logements, bureaux, activités et équipements s'effectuent depuis 2019 :

> Hôtel de 128 chambres et siège social EKLO

> **BORD'HA** : 6 logements en habitat participatif, 1 logement social privé, bureaux et espaces partagés

> **UNITY** : siège aquitain de l'agence Patriarche et bureaux en coworking

> Groupe scolaire Billie Holiday : 18 classes et un pôle petite enfance

> **L'annexe** : 24 logements libres, 1 commerce et 236 places de stationnement en silo

> **EKKO** : 49 logements libres et 1 commerce

## Les équipements publics livrés en septembre 2021 :

> Groupe scolaire Billie Holiday 18 classes (incluant un centre loisirs)

> Espace sportif de plein air mutualisé avec le Groupe scolaire.

## Les équipements publics en programmation :

> Groupe scolaire 2 : 15 classes (incluant un centre de loisirs)

> **Crèche dans l'îlot du Groupe scolaire 2** : 60 places

> Gymnase (pôle sportif neuf)

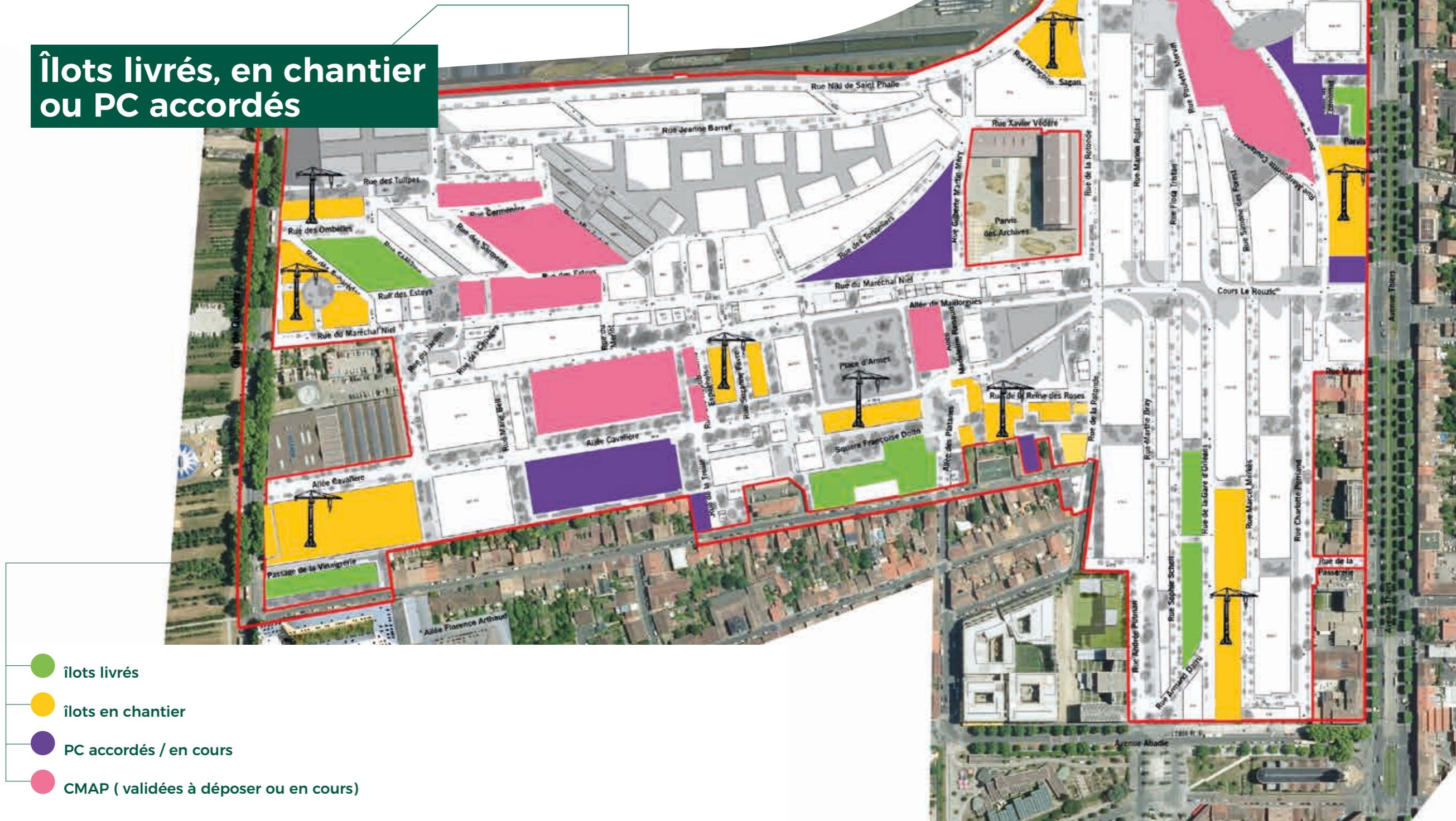
> Salle polyvalente dans le gymnase Thiers (40 % au titre du quartier)

## Avancement global :

A ce jour, 242 985 m<sup>2</sup> SDP sont engagés soit 66 % du programme global de construction recalé à 374 000 m<sup>2</sup> environ, dont 92 332 m<sup>2</sup> sous PC approuvés ou en instruction.

# BASTIDE NIEL

### Îlots livrés, en chantier ou PC accordés



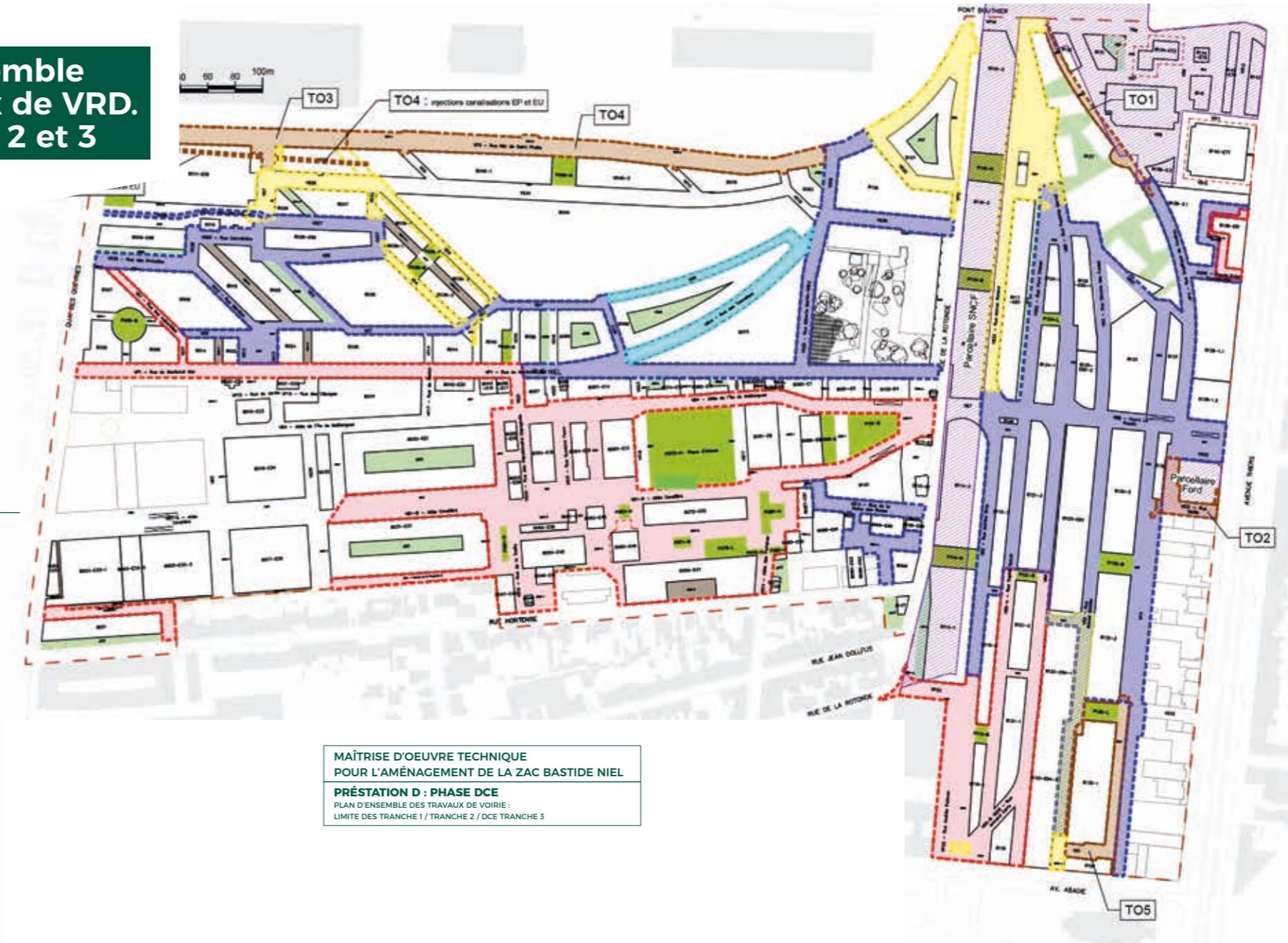
# Aménagement des espaces publics

La 1<sup>ère</sup> tranche des travaux de viabilisation est en cours d'achèvement (rouge), la 2<sup>ème</sup> tranche est en réalisation (bleu) et la tranche 3, actuellement en consultation, sera lancée à compter de mai 2022 (jaune et marron).

Le traitement des espaces publics est d'abord réalisé en aménagement provisoire lorsque les îlots sont livrés pour une mise en fonctionnement rapide. Les aménagements de surface, mobilier et plantations complémentaires viennent finaliser le projet à la livraison définitive des îlots par secteur.

## Plan d'ensemble des travaux de VRD. Tranches 1, 2 et 3

- Tranche 1**
- Périmètre de la ZAC
- Périmètre Tranche 1
- Tranche 2**
- Périmètre Tranche 2
- Périmètre Avenant n°2
- Tranche 3**
- Périmètre DCE Tranche 3 + Accès à maintenir
- Périmètre DCE Tranche 3 - Travaux de surface
- Périmètre DCE Tranche 3 optionnelle
- Périmètre parcellaire non disponible



## Programmation de logements détaillée avant/après

	<b>PLUS PLAI</b>	<b>PLS</b>	<b>ACC SOC</b>	<b>ACC LIBRE</b>	<b>TOTAL</b>
Programmé 2022	<b>859</b> logements	<b>520</b> logements	<b>1 001</b> logements	<b>1 736</b> logements	<b>4 116</b> logements
PGC initial	<b>850</b> logements	<b>340</b> logements	<b>680</b> logements	<b>1 530</b> logements	<b>3 400</b> logements
Ecart 2022 vs PGC initial	<b>9</b> logements	<b>180</b> logements	<b>321</b> logements	<b>206</b> logements	<b>716</b> logements
Part 2022	<b>21 %</b>	<b>13 %</b>	<b>24 %</b>	<b>42 %</b>	<b>100 %</b>

	<b>PLUS PLAI</b>	<b>PLS</b>	<b>ACC SOC</b>	<b>ACC LIBRE</b>	<b>TOTAL</b>
Programmé 2022	<b>60 350 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>25 670 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>71 012 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>95 492 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>252 524 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>
PGC initial	<b>59 628 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>23 851 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>47 702 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>107 330 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>238 510 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>
Ecart 2022 vs PGC initial	<b>722 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>1 819 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>23 310 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>-11 837 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>	<b>14 014 m<sup>2</sup></b> <b>SDP</b>
Part 2022	<b>24 %</b>	<b>10 %</b>	<b>28 %</b>	<b>38 %</b>	<b>100 %</b>

### Contacts presse

**France-Laure Pons**  
07 61 85 53 72

**Nicolas Corne**  
06 20 33 00 15

### Service de presse

presse@mairie-bordeaux.fr  
05 56 10 20 46  
[twitter.com/bordeauxpresse](http://twitter.com/bordeauxpresse) - bordeaux.fr

**BASTIDE MIEL**

