

**BORDEAUX
LA JALLERE**

PROTOCOLE PARTENARIAL

**Bordeaux Métropole
Ville de Bordeaux
Groupama Gan Vie**

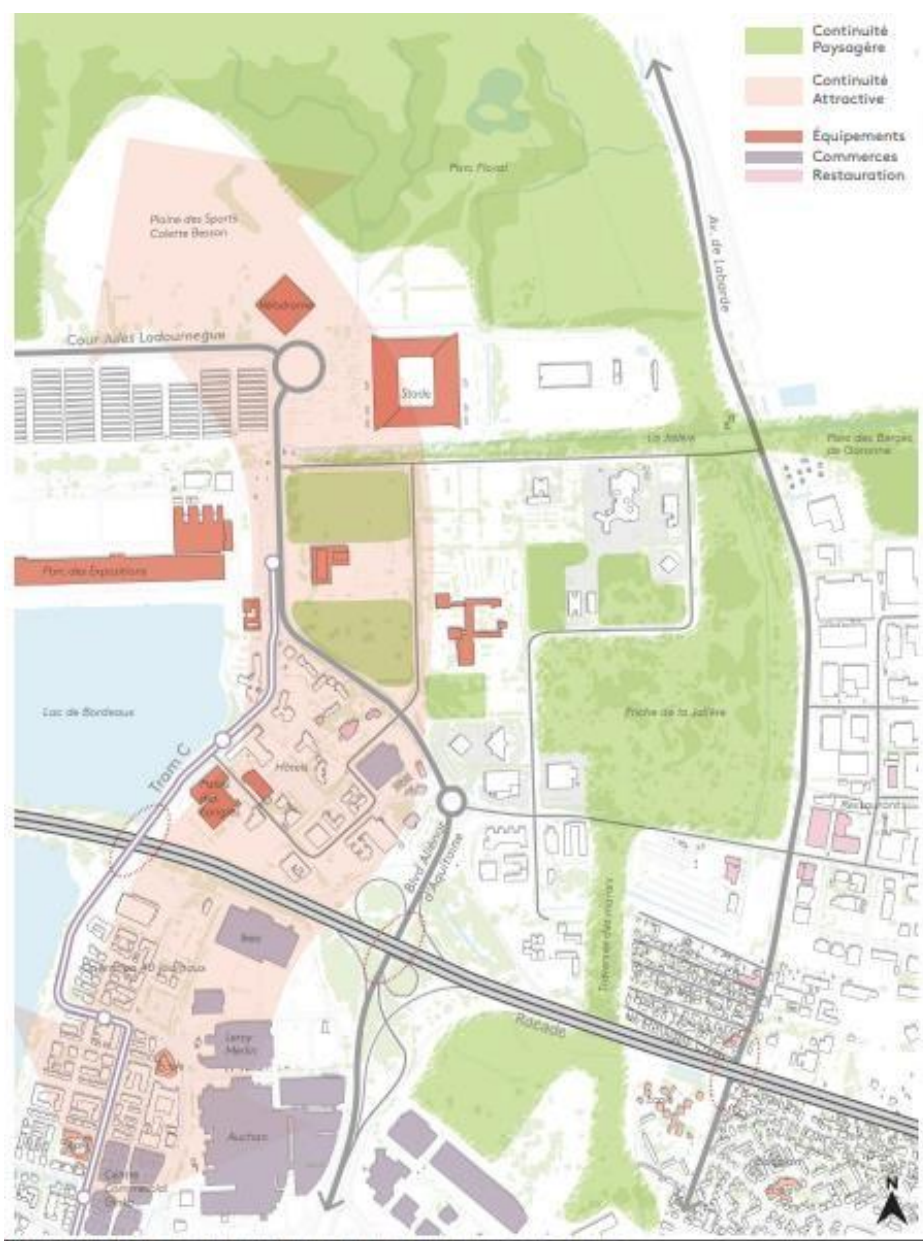


Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260130-lmc1115021-DE-1-1
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026
Publié le : 06/02/2026

PREAMBULE

Le secteur de la Jallère se situe en cœur de la Métropole, au Nord de la Ville de Bordeaux, entre le lac de Bordeaux et les berges de la Garonne. Bordé par des zones monofonctionnelles à vocation économique, touristique et commerciale, il est également proche des deux principaux équipements métropolitains : le Stade Atlantique Bordeaux Métropole et le Parc des expositions.

Ce quartier est également partie prenante du Parc des Jalles dont il constitue l'une des portes d'entrée en lien avec le Parc des Berges de Garonne, et se trouve également inclus au sein de la future Porte métropolitaine du Lac. Il offre ainsi des qualités paysagères uniques à ce quartier.



L'objectif partagé est de développer un quartier écologique exemplaire préservant et valorisant les qualités paysagères du site, respectant le principe de zéro artificialisation et visant à une désimperméabilisation des sols.

La mutation de ce quartier est engagée sur les parcelles de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Épargne, Gironde Habitat et Domofrance, dans le cadre d'un protocole partenarial analogue au présent, signé avec Urbain des Bois en 2023.

La société Groupama Gan Vie est propriétaire dans le secteur de la Jallère des parcelles cadastrées section TV numéro 2, 3 et 4.

Le présent protocole a pour objet de définir et partager sur la parcelle Groupama, composante à part entière du quartier de la Jallère :

- **Les ambitions du projet et orientations programmatiques,**
- **les rôles, responsabilités et engagements réciproques des différents acteurs concourant à la mutation du Quartier de la Jallère, dans une ambition forte et partagée de développer un quartier mixte bas carbone.**

Par la société Groupama Gan Vie, il convient d'entendre toute société ou toute entité qui viendrait aux droits de la société Groupama Gan Vie. Par suite, le présent protocole vaut tant pour la société Groupama Gan Vie que pour ses ayants-cause ou ayants-droits à quelque titre que ce soit.

1- Ambitions du projet « parcelles Groupama » et orientations programmatiques

Dans le cadre de la mutation de la propriété détenue par la société Groupama, les orientations suivantes, conformes aux orientations globales à l'échelle du quartier, sont arrêtées :

- Préservation des zones humides nord et sud (parcelles TV2 et TV4),
- Respect des ambitions du quartier en termes de désimperméabilisation (objectif de désimperméabilisation à 15% sur la parcelle TV3) et de développement bas carbone,
- Réemploi des bâtiments existants,
- Exemplarité sur le volet environnemental : respect de l'existant, recours aux énergies renouvelables, préservation des ressources en eau, atteinte du label Bâtiment Frugal Bordelais,
- Garantie d'un lien entre le Parc des expositions et le cœur du quartier de la Jallère (mail sud),
- Intégration urbaine, architecturale, paysagère et programmatique à l'échelle plus large du quartier, permettant d'offrir aux futurs habitants et usagers un nouveau quartier cohérent sur l'ensemble de ces aspects.

Plus précisément, il est attendu une mixité sociale et programmatique dans le développement de la parcelle TV3, proposant des logements familiaux, des résidences, ainsi que des activités, commerces et services.

Un volume global de 52 000 m² SDP incluant la réhabilitation (environ 16 000 m² SDP) et le neuf (environ 36 000 m² SDP) est arrêté dans le Projet Urbain Partenarial (PUP) sur les propriétés appartenant à Groupama Gan Vie. Le projet de PUP ci-annexé sera présenté au Conseil de Métropole du 5 décembre 2025.

Le programme se décomposera en plusieurs destinations allouées au résidentiel et au développement de commerces, services, bureaux et activités.

Le logement familial devra proposer a minima :

- 40% de logements locatifs sociaux,
- 20% d'accession sociale.

La moitié des logements en résidences (étudiants et autres produits) sera développée en locatif social.

La mixité programmatique (logements, activités, commerces, services...) sera détaillée au fur et à mesure de l'avancement du projet. Le type de preneur et les destinations des commerces, services et activités seront également présentés et validés dans le cadre d'un comité de validation de la programmation urbaine propre au projet de la Jallère.

2- Répartitions des rôles et engagements réciproques

Bordeaux Métropole assurera :

- La coordination globale des maîtrises d'ouvrage et le pilotage des instances de validation,
- La maîtrise d'ouvrage des équipements d'infrastructures et de superstructure type groupe scolaire, en lien avec la Ville maître d'usage et co-financeur,
- La validation du cadrage réglementaire des autorisations d'urbanisme (PA, PC, PCVD...),
- L'adaptation du PLU le cas échéant,
- L'élaboration du Projet Urbain Partenarial (PUP) en lien avec les promoteurs et l'aménageur, et son suivi,
- L'organisation des Comités techniques, Comités de Pilotage et Copros, la rédaction de leurs ordres du jour et de leurs comptes-rendus,
- La reprise en gestion des espaces communs à rétrocéder,
- La réflexion globale sur desserte énergétique du quartier, en lien avec les études réalisées par les différents opérateurs,
- Un appui global sur les compétences de la Métropole.

Le mandataire de Bordeaux Métropole pour la réalisation des espaces publics existants, CoPublic, assurera, en lien avec Bordeaux Métropole :

- L'engagement des études PRO (Projet) en vue de la réalisation des espaces publics d'infrastructure, les éléments du PRO seront transmis à la société Groupama Gan Vie à chaque étape de validation,
- L'interface avec les services métropolitains sur la réalisation des espaces publics.

La Ville de Bordeaux assurera :

- Un appui global sur les compétences communales, et notamment sur l'accompagnement des projets dans l'atteinte du label Bâtiment Frugal Bordelais.

Groupama Gan Vie s'engage à s'inscrire dans le projet global du quartier Jallère afin de garantir notamment une cohérence urbaine, paysagère et architecturale. Groupama Gan Vie participera également aux ambitions en terme de décarbonation et désimperméabilisation du secteur au travers de l'opération de développement des parcelles lui appartenant. En outre, Groupama assurera :

- La mise en œuvre des procédures environnementales nécessaires au développement de l'opération immobilière sur les parcelles détenues. Celles-ci entraîneront une réactualisation de l'étude d'impact globale portée par Urbain des Bois afin de présenter les nouveaux impacts globaux à l'échelle du quartier, tenant compte de la mise à jour du projet développé sur les parcelles détenues par la société Groupama Gan Vie,
- Une demande de Dérogations Espèces Protégées et un Dossier Loi sur l'Eau,
- L'élaboration des études nécessaires au projet et notamment les études relatives au développement des énergies renouvelables, les études de pollution / qualité des sols,

- La réalisation des futurs espaces communs à rétrocéder, dans ce cadre, Groupama Gan Vie s'engage à transmettre à Bordeaux Métropole et CoPublic les éléments de leurs études à chaque étape de validation afin d'organiser la coordination globale des maîtrises d'œuvre,
- La réalisation et la tenue d'un calendrier partagé,
- Une participation aux démarches de communication auprès des riverains usagers du quartier puis auprès des premiers habitants,
- La ou les propositions de cadrage réglementaire (PA, PC, PCVD...),
- Une participation aux Ateliers, y compris le cas échéant une phase de préparation à ces temps de travail,
- Le dépôt des autorisations d'urbanisme,
- Son Engagement dans les démarches bas carbone, BFB,
- Le respect de la programmation ci-dessus partagée.

En outre, Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et Groupama Gan Vie s'engagent à réfléchir avec Urbain des Bois à une méthodologie commune permettant des actions de communication coordonnées autour du projet de la Jallère.

Enfin, dans l'objectif de contribuer à l'identité commune du quartier, et d'harmoniser son fonctionnement, Groupama s'engage à réfléchir en lien avec Urbain des Bois à la création d'une ASL commune permettant par exemple de gérer l'entretien des espaces privés, les offres de stationnement alternatives, ou les ordures ménagères.

3- Gouvernance

Durant la phase montage de l'opération, des réunions stratégiques seront organisées en tant que de besoin avec la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole (Direction Générale de l'Aménagement) et Groupama Gan Vie.

Des **revues de travail** seront programmées tous les 15 jours, à date récurrente. Ces échanges permettront le suivi de l'opération et le partage d'informations entre Groupama et la Métropole, en lien avec la Ville de Bordeaux.

Des **Ateliers** seront organisés tous les mois / deux mois aussi longtemps que nécessaire et associeront Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux, Groupama Gan Vie, Urbain des Bois, leurs éventuels mandataires, les bailleurs et opérateurs de l'opération, ainsi que leurs maîtrises d'œuvre. Ces ateliers auront pour objectif le suivi du projet dans la continuité du plan guide validé, afin de valider l'avancement des différents projets immobiliers.

Dans ce cadre, un comité de validation de la programmation urbaine permettra de confirmer les implantations des différents programmes proposés, et de valider le type des preneurs ainsi que les destinations pour les commerces et activités. La compétence de ce Comité de validation porte sur tous les fonciers de l'opération la Jallère et nécessitera une coopération avec l'ensemble des acteurs du projet dans un souci de complémentarité et de cohérence globale en termes d'offres de commerces, services et équipements notamment.

Ils permettront également la validation des projets avant la Commission Métropolitaine des Avant-Projet (CMAP) pour chacune des autorisations d'urbanisme. L'ordre du jour sera proposé par Bordeaux Métropole, en lien avec les porteurs de projet.

Des **Comités de pilotage**, se tiendront trimestriellement. Ces instances permettront la validation régulière des orientations par les élus. L'ordre du jour sera proposé par Bordeaux Métropole.

Des **Comités techniques** seront organisés préalablement à chaque comité de pilotage, afin de préparer les propositions techniques, notamment concernant le projet urbain des espaces publics (actuels et futurs). L'ordre du jour sera proposé par Bordeaux Métropole.

Un **Comité de projet des opérations d'aménagement** (COPRO) sera organisé afin de valider le montage opérationnel et les incidences financières à programmer pour les collectivités. L'ordre du jour appartient à Bordeaux Métropole.

ANNEXE – Projet de PUP la Jallère présenté au conseil Métropole du 5 décembre 2025

Protocole Partenarial signé le :

Par :

Bordeaux Métropole

Ville de Bordeaux

Groupama