

ANNEXE 1

ZAC DES QUAIS – CRAC 2025

Rappel du projet d'aménagement et de l'activité 2025

Ce document comporte notamment :

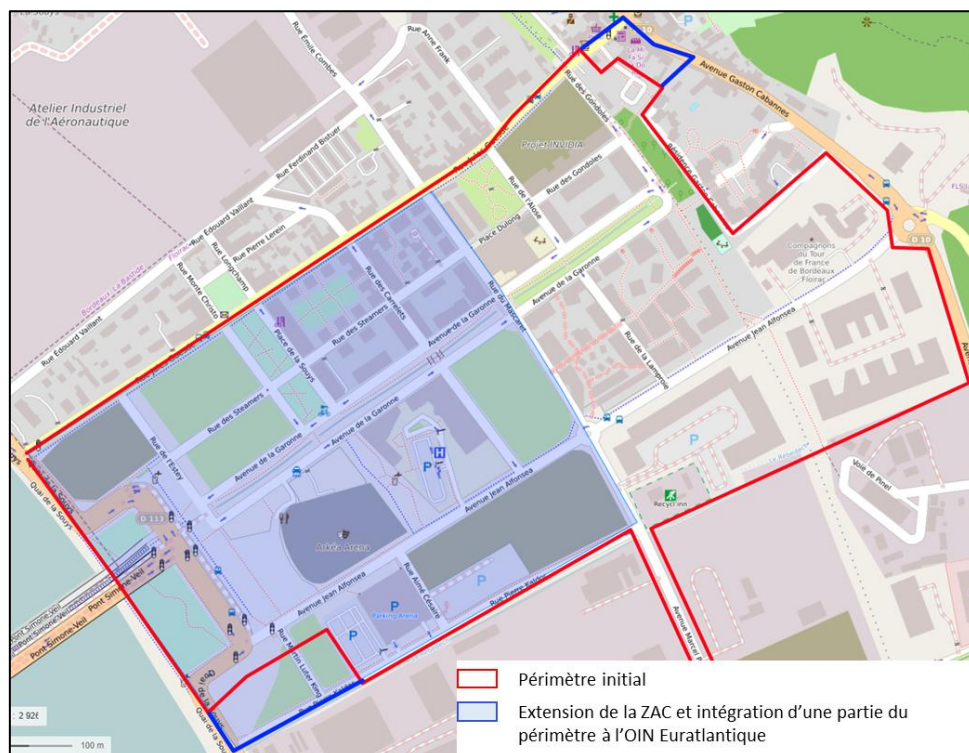
- Un descriptif de l'opération (périmètre, procédure, projet urbain),
- Une présentation de l'état d'avancement,
- Un bilan d'activité de l'année 2025.

1. Descriptif de l'opération

1.1 Périmètre et procédure de création de la ZAC des Quais

La zone d'aménagement concerté (ZAC) des Quais a été créée par délibération du 19 juillet 1991, et approuvée par délibération du 29 mars 1993 de l'assemblée délibérante de La Cub devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, afin de réaliser une opération d'aménagement de 43 ha.

C'est une opération aménagée en régie par Bordeaux Métropole qui a pour vocation de développer à la fois le centre-bourg ancien de Floirac, tout en aménagement une entrée de ville avec une façade ouverte sur le fleuve, de rayonnement métropolitain.



Périmètre de la ZAC des Quais

L'opération a fait l'objet de trois dossiers modificatifs en 2001, en 2006 et en 2015.

Le dernier dossier de création modificatif de la ZAC, adopté par délibération du 10 avril 2015, vient modifier substantiellement la programmation de l'opération pour tenir compte de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, de la réalisation du pont Simone Veil et des nouvelles lignes de transport associées ainsi que de l'arrivée des programmes de la Nouvelle Clinique du Tondu et d'une grande salle de spectacle de 10 000 spectateurs. Le périmètre de l'opération est agrandi à 45ha. Le nouveau programme global de construction est augmenté pour atteindre la création de 1 600 logements dont 15% de logements locatifs sociaux, 35% d'accession aidée et 50% de logements libres et de 34 000m² d'activités. Le programme d'équipements publics intègre l'aménagement de nouveaux espaces publics : un parvis de 4 400m², jouant le rôle d'interface entre l'Arena et l'îlot de la Nouvelle Clinique du Tondu, une place publique de 5 500m², la Place des Anciens Combattants, entre les îlots H1, H2 et I, la requalification de l'emprise de l'ancienne voie ferrée Bordeaux-Eymet sur 16 800m² et la création d'une liaison douce entre l'îlot I et la rue Gaston Cabannes pour relier la ZAC au parc du Castel.

En 2006, a été mis en place le budget annexe de la ZAC des Quais destiné à retracer l'ensemble des dépenses et des recettes de l'opération. Le dernier bilan d'activité approuvé au conseil métropolitain du 30 janvier 2026 (Délibération 2026-97) concernait l'exercice 2015 à 2024.

1.2 Rappel des objectifs urbains, environnementaux, et programmatiques du plan guide

Le projet urbain, initialement développé par l'architecte-urbaniste Dominique Peter-Muller, repose sur la trame orthogonale historique de la plaine alluviale en forme de grandes lanières répondant à la nécessité de drainer un territoire naturellement inondable. L'orientation « est-ouest » très marquée relie deux éléments paysagers forts : le Coteau à la Garonne en offrant de belles perspectives. L'orientation « nord-sud » complète le maillage en tissant des liens inter-quartiers. La trame des îlots repose sur des bâtis s'ouvrant sur des jardins en cœur d'îlot dans une ambition de ville nature portée à un niveau communal par la Ville de Floirac.

Différentes formes d'habitat sont proposées allant principalement de l'habitat groupé au logement collectif avec quelques propositions d'habitat individuel dense.

Les grands principes d'aménagement établis dans les dossiers règlementaires de la ZAC sont les suivants :

- Renforcer le rôle de la rue Jules Guesde, en faisant d'elle une véritable « entrée de ville » assurant ainsi la liaison entre le quai de la Souys et le centre-bourg de Floirac,
- Développer un centre-ville à l'échelle de cette commune, ce qui conduit à conforter et étendre le centre-bourg ancien regroupant déjà de nombreux équipements,
- Offrir une nouvelle façade urbaine sur le fleuve,
- Assurer une cohérence avec le quartier Garonne Eiffel Souys,
- Accueillir un équipement métropolitain structurant : une grande salle de spectacle de 11 000 spectateurs ainsi qu'un centre hospitalier (la clinique Tondu).



Plan guide Agence Antoine Musard 2023

1.3 Présentation du programme de construction

La programme de la ZAC issu du dossier de création de 2015 développe 184 000m² SDP rappelés dans le tableau ci-dessous.

Programmation	Répartition
Logements	117 000m ² environ soit 1600 logements répartis comme suit : • 15% soit 240 logements locatifs sociaux (PLUS / PLS) • 35% soit 560 logements en accession aidée • 50% soit 800 logements en accession libre
Bureaux	9 500m ² environ
Commerces et services	1 900m ² environ
Locaux d'activités	34 000 m ² environ
Equipements publics et privés	21 600 m ² environ

1.4 Programme des équipements publics

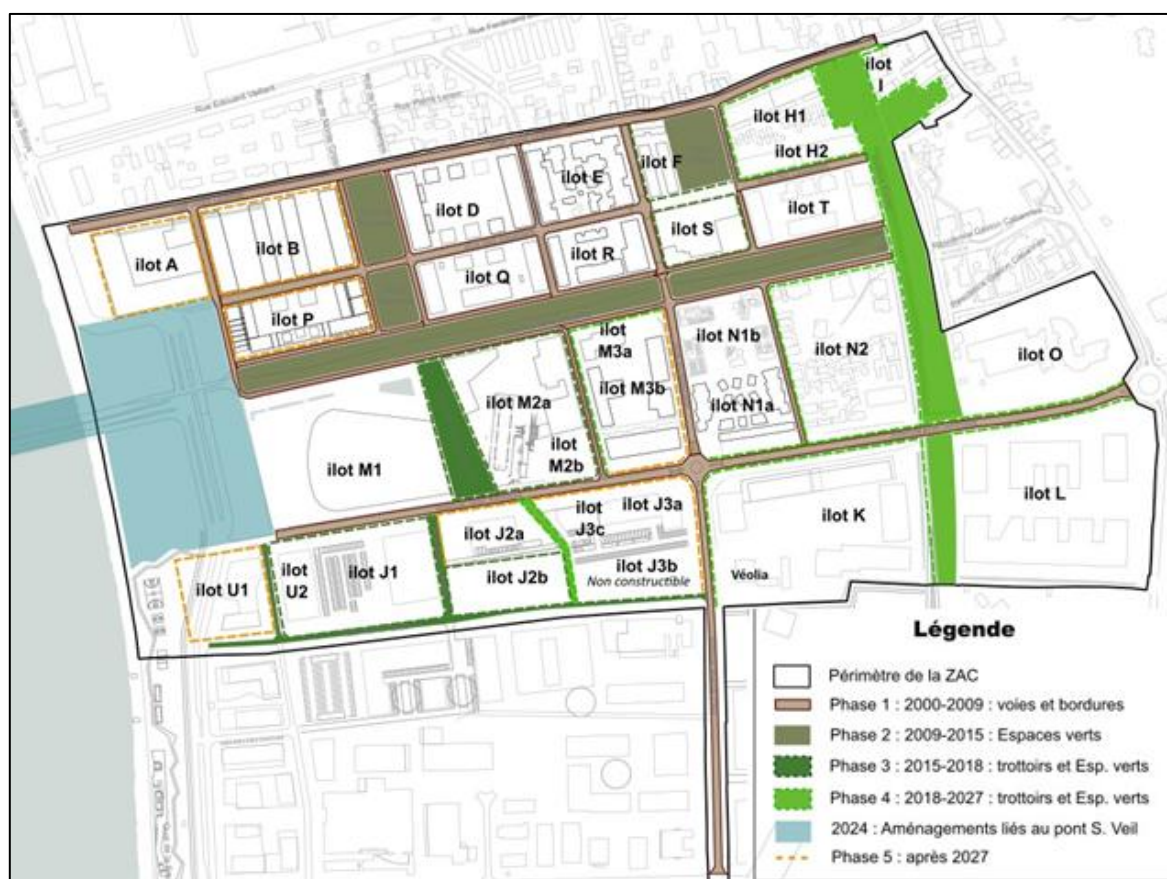
Les équipements publics de superstructure

Le programme des équipements publics initial prévoyait uniquement la réalisation d'un groupe scolaire. De nouveaux besoins étant apparus sur le secteur, le dossier modificatif de 2015 intègre la réalisation, si possible, d'un gymnase, d'une surface de près de 2 000 m², dont le montage et le financement restent à définir.

Les équipements publics d'intérêt général

Le programme d'espaces publics, conçus pour construire de nouveaux liens entre les coteaux, le centre-bourg ancien et la Garonne intègre l'aménagement :

- des rues Est / Ouest : rues Jules Guesde, avenue de la Garonne et Alfonséa, rue du Mascaret (1ère phase du projet)
- des places de la Souys et Mayensa, Dulong et aménagement paysager avenue de la Garonne (2ème phase du projet)
- d'un parvis de 4 400m² entre la grande salle de spectacle et la nouvelle polyclinique (3ème phase du projet)
- de la place des anciens combattants, l'emprise de l'ancienne voie ferrée Bordeaux Eymet, la liaison douce entre la rue Cabannes et la place Dulong et la réalisation d'une voie nouvelle le long de l'ilot J (4ème phase du projet)



Cartographie de phasage des espaces publics

2. Etat d'avancement de la ZAC des Quais

Réalisation des équipements publics

Les espaces publics de la ZAC sont réalisés à 95%. La phase 4 de la ZAC des quais est en cours de finalisation.

Concernant le programme d'équipement, les équipements de superstructure à l'exception du gymnase, dont le montage n'a pas été déterminé, sont livrés.

Commercialisation des ilots

Sur les 33 îlots prévus, 20 sont actuellement livrés.

Destination	M² SDP	Part des typologies autorisées	Etat d'avancement par rapport au plan guide
Logement	69 841	54,49%	65%
Artisanat	19 202	14,98%	63%
Bureau	2 259	1,76%	100%
Commerce	1 769	1,38%	57%
Service public privé (SPIC)	31 414	24,51%	71%
Equipement public	3 692	2,88%	65%
Total	128 177	100,00%	66%

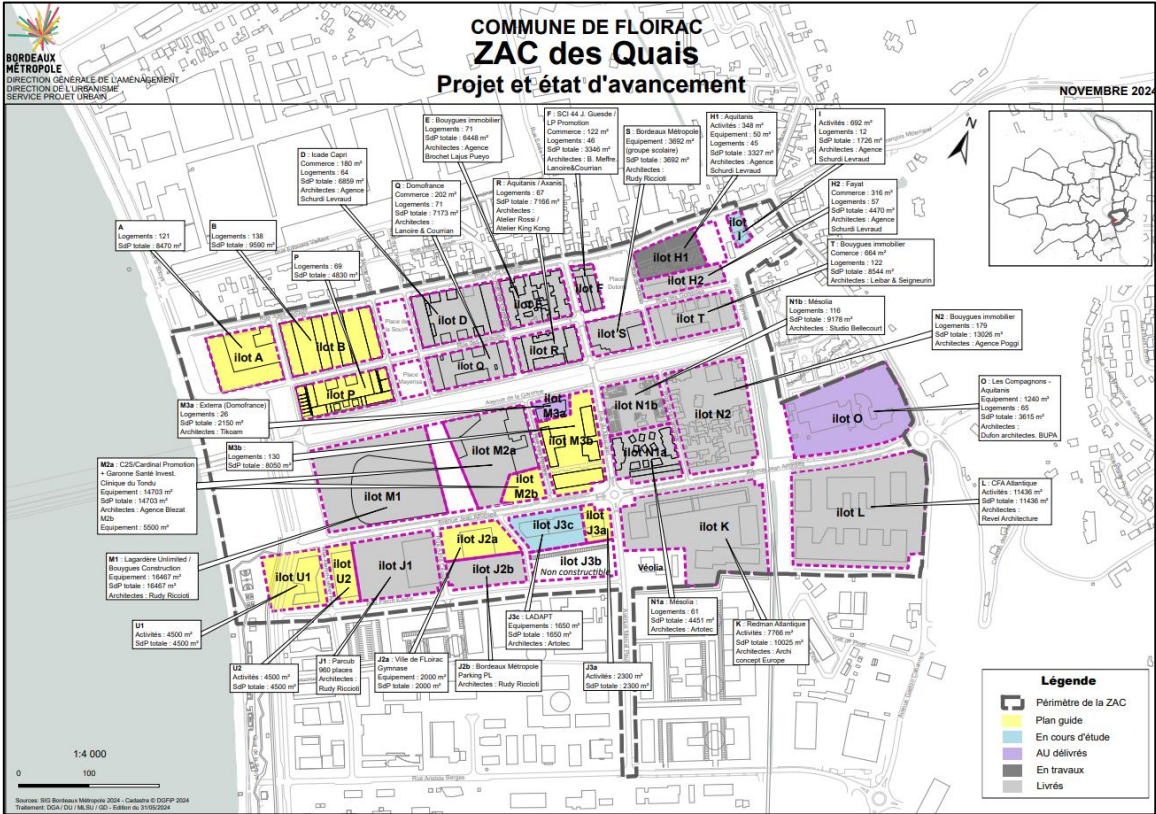
Tableau récapitulatif de la SDP construite au 31.12.2025

Les logements

854 logements sont livrés dont 218 logements locatifs sociaux, 202 logements en accession aidée et 434 logements en accession libre. 110 logements sont en cours de construction (livraison en 2026) et 29 logements font l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Les activités / bureaux :

Sur les 43 500m² SDP prévus de bureaux et d'activités PME / PMI, actuellement, environ 15000m² SDP de locaux ont été livrés. Un centre de formation porté par le CFA Compagnons du Tour de France est en cours d'étude.



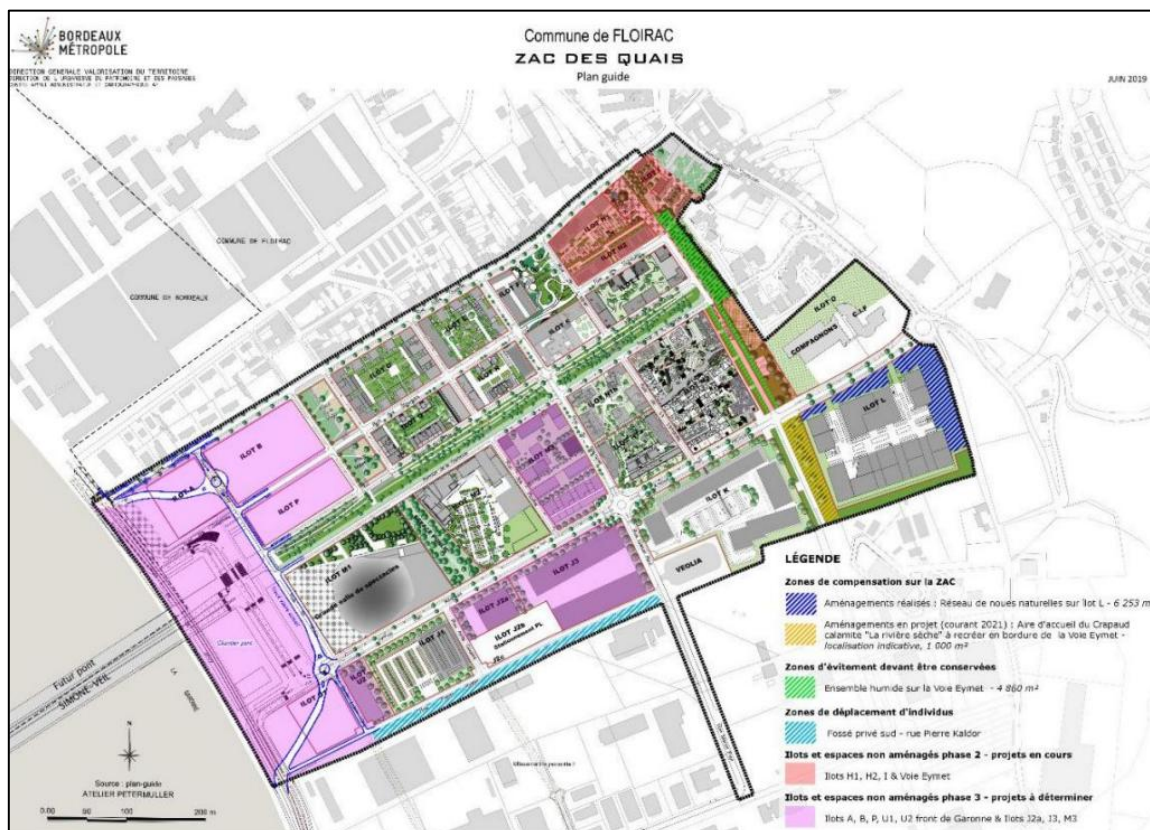
Carte état d'avancement de la ZAC

3. L'activité pour l'année 2025

– 1. Le bilan d'activité 2025

Etudes

Le bureau d'études Simethis réalise depuis 2020 dans le cadre d'un marché, le suivi annuel des mesures d'accompagnement notamment des amphibiens sur la ZAC des quais de Floirac. Ce suivi et les préconisations qui en découlent sont venus alimenter le plan de gestion en cours de réalisation des sites de compensation et des zones d'évitement étudiée en 2024 par le bureau d'études Eliomys.



Localisation des zones de compensation, d'évitement et de déplacement

Travaux d'aménagement

L'aménagement de la voie nouvelle Marthe Gauthier entre les ilots J2 et J3 a été réalisé dans le cadre de la phase 4 des espaces publics de l'opération intégrant notamment la séquence Eymet.

Ce nouveau barreau de 80m de long et 10m de large permet de relier la rue Pierre Kaldor et l'avenue Jean Alfonséa. Il a pour objectif de fluidifier le trafic, en particulier lors des manifestations organisées à l'Arena de Floirac qui entraînent une fermeture de l'avenue Jean Alfonséa. Cette voie a également pour vocation à créer un accès aux ilots J3c et J2a. Elle intègre également un aménagement piéton et cycle permettant de relier les voies vertes de la rue P. Kaldor et de l'avenue J. Alfonséa. Les travaux ont été réalisés de septembre à novembre 2025.



Plan et photographie de rue M. Gauthier

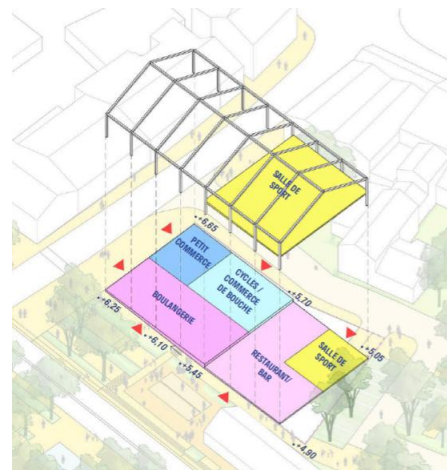
Suivi des ilots

- Ilot I (en cours de conception)

Au sein de la ZAC des Quais, le lot I occupe un foncier stratégique permettant d'accompagner la montée en gamme de l'offre commerciale du centre-ville de Floirac et sa restructuration le long de la rue Jules Guesdes.

Visible, situé entre centre historique et nouveau quartier de la ZAC des Quais, faisant face au futur arrêt de bus en site propre, proche d'un nouveau parking public, le lot I est un emplacement commercial de grande qualité. Il présente une surface de 1029m². Il a fait l'objet de plusieurs projets et tentatives de commercialisation non concluant.

En 2024, Bordeaux Métropole a fait appel à Incité pour étudier les conditions de sortie de cet ilot. Des études de programmation et une faisabilité ont été réalisés pour la conception d'un nouveau projet en R+1 développement sur 1 125m² SDP une salle de sport, plusieurs offres de restauration et commerces de bouche. Le montage financier et foncier de l'opération est cours pour un dépôt de permis espéré au 1^{er} semestre 2027.



Localisation et faisabilité ilot I

- Ilôt M3a (en cours de commercialisation)

Lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain », ce projet porté par Exterra (filiale accession de Domofrance) et l'agence Tikoam pour la qualité du logement prévoit la réalisation de 29 logements en accession aidée composée de 10 logements individuels et 19 logements collectifs pour une surface de 2073m² SDP. Ce projet répond aux principes d'une architecture bioclimatique (orientation, brise soleil, ventilation naturelle, matériaux bio-sourcés). Chaque logement est conçu autour d'une gaine unique par appartement qui permet de proposer plusieurs configurations dès la commercialisation ou ultérieurement. Ainsi, la configuration de chaque volume habitable est pensée pour évoluer au gré des changements familiaux et sociétaux. Le permis de construire a été délivré en 2024. Le programme est en cours de commercialisation en bail réel solidaire (BRS) pour un démarrage espéré en 2026.



29 logements en accession aidée (Exterra avec Tikoam)

- Ilôt H1 (en cours de construction)

Cet ilôt est porté par Aquitanis avec l'agence Schurdi Levraud comme maîtrise d'œuvre. C'est une opération de 45 logements locatifs sociaux qui intègre 10 logements individuels et un projet de résidence intergénérationnelle pour 35 logements en collectif. Des cellules commerciales d'une surface totale de 285m² complète cet ensemble de 2 929m² SDP. La livraison du programme est attendu pour le premier semestre 2026.

LE PROGRAMME 45 LOGEMENTS,
4 SURFACES COMMERCIALES,
1 SALLE COMMUNE

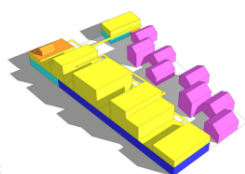
45 Logements:
Collectif 17 T2
14 T3
4 T4
Individuel 0 T2
4 T3
6 T4

Surfaces commerciales:
Surface commerciale 1: 106m²
Surface commerciale 2: 170m²
Surface commerciale 3/4: (divisible) 105m²

Salle polyvalente: 54 m²

Stationnement voitures: 45 Places: réglementairement
(0 à 1 place par logements)

Stationnement vélos: 124m² : réglementairement 3% de la SDP si H sup 3m soit 100m²



Programme et insertion de l'opération

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260925-Imc1119335-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026
Publié le : 02/10/2026

- Ilôt O (en cours de construction)

Cet ilôt est porté en co-promotion entre Les Compagnons du Tour de France et Aquitanis avec Dufon Architectes associées comme maîtrise d'œuvre. Ce projet prévoit la réalisation d'un foyer jeunes travailleurs permettant de loger les apprenants et formateurs du site pour une surface de 2 375m² SDP. Sa livraison est prévue pour début 2026.



Insertion du foyer jeunes travailleurs