

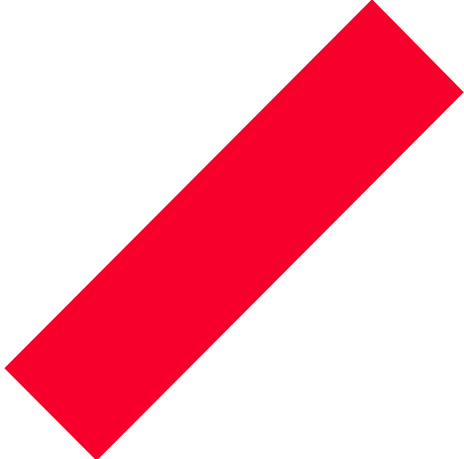


# CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

## FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE

### **Pessac, quartier de Saige**

Réhabilitation de la Tour 08 avec un  
changement de destination en vue d'une  
réplicabilité et aménagement de la coulée  
verte reliant le quartier au centre-ville  
et au domaine universitaire



## Les acteurs impliqués dans le projet

### La maîtrise d'ouvrage

Ville de Pessac  
Domofrance  
MOA désigné : Domofrance

### Les partenaires

Préfecture de Gironde  
Services déconcentrés de l'État  
Bordeaux métropole

### Autres parties prenantes identifiées

Centre social de Saige  
Associations des locataires de Saige  
Conseil citoyen  
Comité de quartier  
UNITEC  
Le club des entreprises de Pessac  
Hôpital Saint Martin  
Université Bordeaux Montaigne

## 1. Le quartier au sein du territoire

### Localisation

Situé le long de la rocade, **entre le quartier du Pontet et le domaine universitaire**, et non loin de la zone d'activités de Bersol, le quartier de Saige a été intégré au projet partenarial d'aménagement de l'opération d'intérêt métropolitain **Bordeaux Inno-Campus** arrêté en janvier 2020.



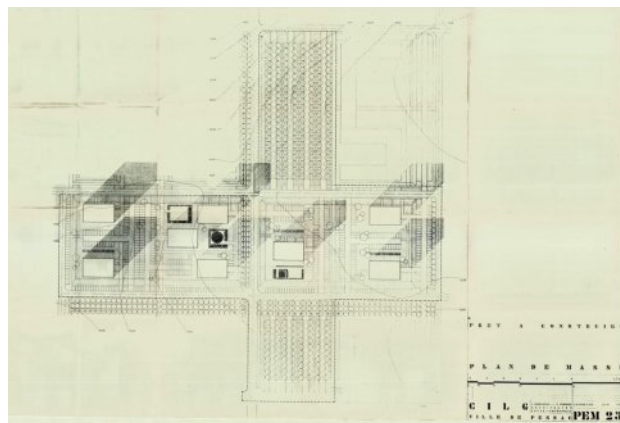
Plan de localisation du quartier

## Histoire

Le quartier de Saige Formanoir prend place sur les terres d'un **ancien domaine viticole**, occupé en partie par des forêts. Les architectes **Jean Dubuisson, Francisque Perrier et André Kelderman** sont chargés par l'État de construire un nouveau quartier d'habitat pour répondre aux besoins de la métropole de Bordeaux. Le programme comprend 900 logements pour accueillir 4 000 habitants. Le plan d'origine se compose de **6 bâtiments bas de 3 étages et de 8 tours de 18 étages**. A cet ensemble s'ajoutent un centre commercial, des équipements publics, et une plaine sportive. **Les 8 tours s'inscrivent sur un socle** délimité par la voirie. De forme rectangulaire et orientées linéairement, elles développent des façades deux à deux : deux faces en loggias et deux faces latérales composées de failles verticales, qui résultent d'un travail fin de conception. Projet réalisé entre 1970 et 1974, le quartier devient le **lieu d'accueil des réfugiés chiliens**, ce dont témoigne la grande fresque bordant la plaine sportive du quartier.

Dans les décennies suivantes, ont été construits **1 hôpital privé, 3 bâtiments de logements sociaux, 1 résidence sociale étudiante et 1 résidence en accession sociale**.

Aujourd'hui, le bailleur Domofrance possède 1 412 des 1 500 logements de l'ensemble. Depuis 10 ans, la vente HLM est activée sur les 6 bâtiments bas.



Plan historique du quartier

## Chiffres clés du quartier

### Démographie

- Nombre d'habitants : 3 900
- Part des ménages d'une personne : 42 %
- Part des familles monoparentales : 27 %
- Indice de jeunesse 2,1
- Part des 0-14 ans dans la population : 21,7 %

### Revenus et emploi

- 289 entreprises présentes dans le quartier de Saige et des Acacias en 2017 dont 229 établissements sans salariés et parmi eux, 160 sont domiciliés dans les logements.
- Pépinières et incubateurs : 2
- Domaine universitaire Talence Pessac Gradignan : 65 000 étudiants, 5 000 chercheurs et enseignants et 3 000 membres du personnel
- Parc industriel Pessac-Bersol à proximité immédiate du quartier : 800 entreprises
- Centre commercial Saige

- Taux d'emploi : 50,4 %
- Taux de chômage (au sens du recensement) : 26,8 %
- Part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi : 8,5 %
- Taux de pauvreté au seuil de 60 % : 40 %

### Logement

- 1 443 logements sociaux
- Part des ménages locataires : 86,7 %
- Part des ménages ayant emménagé depuis 10 ans ou plus : 35,8 %

### Équipements publics

- Plaine des sports
- Bibliothèque
- Plateforme des services au public
- Salle municipale
- Mairie de quartier
- 2 écoles maternelles et 1 école élémentaire



## 2. Le projet urbain en cours

### Les orientations

Le quartier de Saige bénéficie d'une localisation stratégique, à l'entrée du domaine universitaire et d'une zone d'emplois attractive, à proximité directe d'un hôpital et sur le tracé du tramway métropolitain. Le projet urbain a pour objectif de développer de la mixité sociale et urbaine grâce à **une offre diversifiée de logements et d'activités**.

Sur le sujet de l'habitat, l'objectif est de **dédensifier le cœur de quartier, de réhabiliter une grande partie du patrimoine et de développer une nouvelle offre** à proximité du tramway, sur l'avenue du Maréchal Juin et l'avenue de Saige pour donner une nouvelle image de l'entrée du quartier. La démolition de 3 des 8 tours est ainsi prévue à ce jour (tours 3, 6 et 9).

La mixité fonctionnelle et le soutien au développement économique passe par la **restructuration de l'offre commerciale** en entrée de quartier, mais aussi la création de **rez-de-chaussée actifs** (activités de services, ESS ou équipements de proximité), et la création d'un nouvel axe urbain « **l'allée de la santé** ». Cette orientation passe aussi par le **changement d'usage de la Tour 08**.

Enfin, avec une volonté de réaffirmer la cohésion sociale, un travail important sur les espaces publics est planifié, avec **la création d'une coulée verte et la refonte de la plaine des sports**, la résidentialisation des pieds d'immeubles, et le développement des mobilités douces. Un schéma d'intervention sur les équipements publics (bibliothèque, maison municipale, écoles) a aussi été initié.



Photo aérienne du périmètre de réflexion



Plan masse projet urbain en cours

## Le niveau d'avancement

Le plan guide du PRU de Saige Formanoir, établi par l'équipe de l'Atelier Ruelle, a été validé le 20 septembre 2022 par l'ensemble des partenaires (Domofrance, Ville de Pessac, Bordeaux Métropole). Le projet prévoit la réhabilitation d'environ **1 000 logements locatifs**, et la **construction d'environ 260 logements** dont 180 à destination des étudiants et jeunes actifs dans la tour 08.

**Les relogements ont été engagés** pour le bâtiment 11 et la tour 06. Les études préliminaires des voiries du quartier sont en cours et le dossier d'évaluation environnementale du projet urbain devrait être déposé en février 2025. La purge des éléments incendiés du centre commercial est programmée pour tout début 2025.

Une démarche de **concertation** a été initiée à travers la concertation réglementaire en 2020 et 2021, et se poursuit aujourd'hui, sujet par sujet, avec la réhabilitation des bâtiments bas (1, 2 et 11) initiée en octobre 2024, les espaces publics et les commerces, prévue entre novembre 2024 et avril 2025.



### 3. Le projet soumis aux équipes

#### Le site de projet

Le site de projet visé s'inscrit au cœur de quartier de Saïge Formanoir, sur l'**axe Est-Ouest** partant de la coulée de verte du Pontet pour rejoindre celle du domaine universitaire en englobant toutes les tours actuelles de la centralité. Cet axe doit être conforté par le dessin d'un espace public structurant adressé à tous les usagers du quartier : **la coulée verte**. A l'intersection avec l'axe Nord-Sud allant de l'hôpital Saint-Martin jusqu'à la station de tramway Saïge, se trouve **la Tour 08** dont la réhabilitation doit aussi être étudiée.



*Vue aérienne du site de projet*



*Photo aérienne du périmètre opérationnel envisagé*





*Vue des bâtiments bas (Crédits Paul Robin\_DOMOFRANCE)*



*Vue des pieds de tours (Crédits Paul Robin\_DOMOFRANCE)*



*Vue des tours (Crédits Paul Robin\_DOMOFRANCE)*



*Vue des tours 2 (Crédits Paul Robin\_DOMOFRANCE)*

## Les premières pistes programmatiques

Le projet de la **coulée verte** a pour ambition d'assurer le lien entre la coulée verte du Pontet et celle du Bois de Saige, soit **entre le centre-ville de Pessac et le domaine universitaire**. Ce lien manquant est indispensable pour relier Saige Formanoir au reste de la ville et offrir au quartier **un nouvel espace public d'envergure**. Passant au cœur du quartier de Saige, cette coulée verte fait aussi le lien avec le théâtre de verdure et l'Esplanade, autres espaces importants du quartier. Elle doit non seulement assurer la continuité écologique mais aussi offrir de véritables îlots de fraîcheur et des usages diversifiés (dont vivriers) pour en faire un espace accueillant et ouvert à tous.

**À ce jour, la tour 08 abrite 109 logements.** Chaque étage est composé de 6 logements : 1 T1/2, 2 T2/3, 1 T3/4 et 1 T4/5 résultant d'une pièce hybride de 7,58 m². L'ambition de la programmation de la Tour 08 est de contribuer à la diversification de l'habitat et des fonctions du quartier en procédant à une **réhabilitation lourde**. Sont ainsi envisagés **sur les niveaux bas des locaux destinés aux entreprises**, en s'appuyant sur la présence de l'hôpital privé Saint Martin et du pôle universitaire de renommée nationale, comme sur la visibilité de la tour et l'atout de son accessibilité en transports en communs. Cette programmation est complétée par le développement de **logements à l'attention des étudiants et/ou de jeunes actifs** pour répondre en partie aux besoins générés par l'université.

## L'ambition du projet

Le projet porte une ambition globale pour la requalification de la centralité du quartier de Saige Formanoir. La réflexion sur **la réhabilitation de la tour 08 et son changement d'usage** porte des enjeux **forts de répliquabilité** sur ce patrimoine remarquable des années 70. **L'équilibre économique à atteindre pour la rénovation** est essentiel, le changement d'usage ayant été envisagé en partie pour satisfaire à cet objectif, en s'appuyant sur la situation particulière de cette tour. L'ambition économique se couple à **une ambition technique et environnementale** pour développer une rénovation innovante et une conception bas carbone permettant la mixité fonctionnelle attendue. L'objectif est ainsi de **changer l'image du bâti tout en respectant l'héritage patrimonial du quartier**.

La consultation, visant la réhabilitation de la Tour 8 du quartier de Saige à Pessac, est envisagée comme un **prototype** en ce qui concerne la méthode d'intervention en cas de changement d'usage. À ce titre, le projet **pourrait être répliqué au plan local sur tout ou partie du quartier comme au plan national** sur d'autres quartiers de la Politique de la ville.

Si la répliquabilité des solutions proposées pour la Tour 08 venait à être assurée, cela pourrait conduire à **réinterroger les contours de la future coulée verte du quartier**. Mais quoi qu'il en soit, pour la Ville de Pessac, la coulée verte constitue une véritable opportunité de créer une continuité physique avec les espaces structurants du territoire. Elle est l'occasion de repenser la relation des Pessacais au quartier de Saige en contribuant au changement d'image du quartier. La coulée verte réinterroge également le rapport des habitants de Saige aux **pieds des tours** en lien avec la **résidentialisation** envisagée. Plus globalement, elle fait entrer la nature dans le quartier et avec elle, les questions des espaces de rencontre non genrés et multigénérationnels, les questions de biodiversité, de préservation du vivant, les questions culturelles dans le rapport à la nature. La coulée verte devra également être **mutable** pour se dessiner et se vivre sans attendre la fin des chantiers.

---

### Les enjeux spécifiques du site

1. La conjugaison des impératifs de rénovation d'un **bâti** caractéristique du patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle avec **une mise à niveau thermique** dans un **cadre économique** à respecter pour des raisons de soutenabilité du projet.
2. Une réflexion sur **les traces à préserver** d'un dessin et d'une identité d'espace public qui a fondé l'histoire du quartier.
3. Le travail du sujet **des espaces publics et des espaces extérieurs résidentiels** de cœur de quartier, en tenant compte des besoins en accès et dessertes de chacun des programmes (activités, logements, stationnement, etc.).

---

### Approche budgétaire du projet

Coût maximal des travaux de la coulée verte :  
**1 500 000 € HT**

Coût maximal des travaux pour la réhabilitation de la Tour 08 : **17 000 000 € HT**

---



---

## Les questions posées aux concepteurs à travers le dialogue

---

- Comment **réinterpréter la figure de la tour de logements** au profit d'une nouvelle image architecturale, tout en s'appuyant sur des **techniques de rénovation répliquables** sur ce type de patrimoine ? Comment **relier la tour à son sol** ?
- Comment créer **une programmation attractive et mixte à l'immeuble** pour répondre aux besoins des entreprises, des étudiants, de jeunes actifs, et de primo-accédants sur ce secteur de l'agglomération ? Avec quels **services** adossés ?
- Comment faire de la rénovation de la tour 08 un **démonstrateur** pour le territoire sur le plan du **bilan carbone** (réemploi, efficacité énergétique, production d'énergie, matériaux bio sourcés etc.) ?
- Comment s'appuyer sur une pluralité d'usages pour faire d'un **aménagement paysager un lieu appropriable par tous les publics**, dans une dynamique de lien avec son environnement proche ?

---

## Les missions qui seraient confiées au lauréat du dialogue

---

### En ce qui concerne DomoFrance :

- En tranche ferme (marché conditionné à la faisabilité technique et économique du projet) : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour **la réhabilitation de la tour 08** (APS, APD, PRO-DCE, AMT, DET, AOR) et missions complémentaires (**BIM**, EXE partielle, OPC, SSI, **prototypage**, études thermiques réglementaires)
- En tranche optionnelle : Conseil et accompagnement en **montage d'opérations immobilières complexes**
- En tranche optionnelle : Mission d'accompagnement de la conception et du chantier en matière de **réemploi**

### En ce qui concerne la Ville de Pessac :

- En tranche ferme : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour **l'aménagement paysager de la coulée verte** (AVP pour la totalité, et PRO-DCE, ACT, DET, AOR au seul droit de la Tour 08) et missions complémentaires (EXE OPC, demandes de branchements concessionnaires, étude des coûts d'exploitation, de surveillance et de maintenance, analyses en coût global de l'ouvrage et étude d'un système de gestion, **urbanisme tactique et prototypage**)
- En tranche optionnelle : Mission PRO-DCE, ACT, DET, AOR et missions complémentaires (EXE OPC, demandes de branchements concessionnaires, étude des coûts d'exploitation, de surveillance et de maintenance, analyses en coût global de l'ouvrage et étude d'un système de gestion, **urbanisme tactique et prototypage**) pour le reste des phases de la coulée verte.

Pour une durée de marché de **9 années**.

---

## Les livrables attendus en cours de dialogue :

---

### Tour 1 : Diagnostic

Analyse urbaine et paysagère du site

Analyse architecturale et structurelle de la Tour 08 et de ses possibilités d'évolution au regard des études existantes

Analyse opportunités / contraintes des pistes programmatiques formulées pour la Tour 08 (renouvellement de l'offre de logement et activités en socle) au regard des complémentarités attendues sur le quartier et en tenant compte de la présence de l'Hôpital et de l'Université, étude de marché en résultant

Présentation et analyse de projets de références développant la diversité programmatique attendue

Préconisation quant au périmètre à prendre en compte pour requalifier les espaces publics attenants et traiter le sujet de la coulée verte

Liste de questions et sujets à arbitrer par la maîtrise d'ouvrage à ce stade, ou à réfléchir pour un arbitrage ultérieur, en vue d'affiner le programme de la tour et de la coulée verte

---

### Tour 2 : Pistes de solutions

Évaluation des invariants et alternatives d'intervention sur la Tour 08 au regard des partis pris de programmation formulés par la MOA et propositions d'arbitrages

Programmation proposée pour l'offre de logements et les activités envisagées dans la Tour 08

Propositions en matière d'ambition environnementale à développer dans le cadre du projet de rénovation de la Tour 08 et premières solutions techniques associées

Ambition possible en matière de réemploi sur le projet de la Tour 08

Ambition possible en matière d'emploi de matériaux biosourcés pour le projet de la Tour 08

Nature des porteurs de projets susceptibles de porter la programmation d'activités et logiques de gestion associées (identification des capacités en loyers) pour ce projet de la Tour 08

Proposition d'invariants et d'alternatives sur l'aménagement de la Coulée verte, présentation des enjeux de mutabilité et propositions d'arbitrages

Propositions d'usages et de pratiques à développer dans la cadre de l'aménagement de la coulée verte

Propositions en matière d'ambition environnementale, écologique et de développement de la biodiversité à développer dans le cadre du projet d'aménagement de la coulée verte

Première approche des coûts d'investissement des deux projets dans une logique comparée des différentes solutions techniques présentées

Pistes de montages pressenties pour la réalisation de l'opération de rénovation de la Tour 08

---

### Tour 3 : Offre finale

Esquisse + sur la rénovation de la Tour 08 comprenant les éléments de rendu définis au RC en tenant compte du recadrage de la MOA intervenu au cours du dialogue

Parmi les contenus à présenter, le scénario d'aménagement retenu pour la coulée verte est à intégrer, ainsi que le phasage opérationnel du projet de la coulée verte comme de l'investissement de la Tour 08, ainsi qu'une notice portant sur la possibilité de répliquabilité possible de l'opération de rénovation de la Tour 08 (tant en termes de sujétions techniques que de préconisations programmatiques).

---



**EPAU** GROUPEMENT  
D'INTÉRÊT PUBLIC  
L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

Tour Séquoia, 1 place Carpeaux  
92055 La Défense Cedex  
epau.archi.fr

Ville de  
**PESSAC**

**DomoFrance**  
Groupe ActionLogement  
*Votre logement, notre engagement*

La consultation internationale *Quartiers de demain*, lancée à l'initiative du Président de la République, a pour ambition de mobiliser l'innovation et l'excellence architecturale, urbaine et paysagère afin d'accélérer la transformation de dix quartiers et de capitaliser à l'échelle nationale en faveur de la politique de la ville. Elle permettra la réalisation de projets en capacité d'entraîner un effet levier sur l'ensemble du quartier voire au-delà, en offrant une réponse aux attentes des habitants et une contribution exemplaire à la transition écologique.

## CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Quartiers de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains, en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Cité de l'architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l'ordre des architectes.



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Partenaires

