

# SAIGE MONTAIGNE COMPOSTELLE

## NOTICE EXPLICATIVE

### ANNEXE N°3A

L'étude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier (Ville de Pessac)



Grand territoire  
d'innovation





# L'étude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier (Ville de Pessac)

## Le contexte de l'étude

Malgré 25 ans d'accompagnement dans le cadre de la Politique de la Ville, le quartier de Saige se trouve toujours dans une situation sociale difficile. Ce quartier possède pourtant d'indéniables atouts. Mais des faiblesses préoccupantes y perdurent : un niveau de pauvreté et de précarité très élevé, un manque global de mixité, une image de « cité » dont le quartier n'arrive pas vraiment à se défaire, un climat social régulièrement tendu, un bâti vieillissant et des problèmes techniques récurrents notamment dans les tours, un manque d'ouverture et un fonctionnement urbain peu lisible, un centre commercial peu attractif qui se dégrade, une gestion de proximité à améliorer. La politique de la ville a jusqu'alors visé principalement à gérer et accompagner socialement ce grand quartier d'habitat social.

Dans ce contexte, la Ville a proposé d'engager une étude stratégique globale et partenariale sur l'évolution urbaine du quartier de Saige. Le principe de cette étude est inscrit dans la convention cadre du contrat de ville métropolitain 2015/2020 (Fiche action : Saige). Domofrance, Bordeaux Métropole, l'État, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ont été partenaires de cette étude.

## Les objectifs de l'étude

Cette étude stratégique visait à préfigurer un projet de renouvellement urbain d'ensemble pour le quartier. En accord avec Bordeaux Métropole, la Ville a piloté l'étude, inscrite au contrat de co-développement dans le cadre d'un avenant Politique de la Ville.

Trois enjeux principaux ont été identifiés pour guider la réflexion et définir le projet de renouvellement urbain à mettre en œuvre :

- un enjeu de peuplement et de mixité,
- un enjeu d'insertion dans la ville et de qualité urbaine,
- un enjeu de changement d'image.

A travers ces enjeux, l'objectif visé de l'étude était de contribuer à :

- l'ouverture du quartier sur son environnement,
- l'amélioration du cadre et des conditions de vie des habitants,
- l'accroissement de la mixité d'habitat et de la mixité sociale,
- la restructuration du centre commercial et le développement de la mixité fonctionnelle,
- le réinvestissement des espaces publics,
- l'amélioration du fonctionnement urbain,
- la mise en place d'une gestion de proximité renforcée/adaptée,
- au changement d'image du quartier.



## Les phases de l'étude

### Phase 1 - Le diagnostic du quartier.

Cette étape a permis d'analyser le quartier dans toutes ses dimensions (urbaine, architecturale, économique, sociale, etc.).

### Phase 2 - La formulation de scénarios de transformation du quartier.

Plusieurs scénarios différents de transformation du quartier ont été proposés en matière d'aménagement urbain, d'habitat, de commerces, d'espaces, d'équipements de proximité et de fonctionnement du quartier, etc.

### Phase 3 - L'élaboration d'un plan guide.

A partir du scénario privilégié, le projet de renouvellement urbain du quartier a été formalisé. Les habitants, commerçants, acteurs associatifs ainsi que le conseil citoyen du quartier de Saige ont été associés à la définition de ce projet, aussi bien dans la phase de diagnostic que dans l'approfondissement du scénario. Le conseil citoyen, auquel l'étude a été présentée a intégré les instances de pilotage. Il a été un interlocuteur privilégié de la Ville et du bureau d'études retenu.

## La démarche participative associée

Un processus de participation citoyenne a été initié durant toute l'étude, comme suit :

- De nombreuses réunions de travail et visites de quartier
- 11 Ateliers avec les habitants et les professionnels
  - Atelier professionnels Développement économique et commerces (13 mars 2017)
  - Atelier professionnel Habitat (14 mars 2017)
  - Atelier habitant Habitat et cadre de vie (16 mars 2017)
  - Second atelier habitant Habitat et cadre de vie (22 mars 2017)
  - Atelier habitant Le quartier dans la Ville (23 mars 2017)
  - Atelier habitant Services, équipements et commerces (29 mars 2017)
  - Atelier professionnels Ouverture du quartier, Déplacements et mobilité (30 mars 2017)
  - Atelier professionnel Innovation et développement économique (13 septembre 2017)
  - Atelier professionnel Habitat (14 septembre 2017)
  - Atelier habitant Espaces publics et liaisons (9 novembre 2017)
  - Atelier habitant Qualité de l'habitat et Services (23 novembre 2017)
- NB : Les ateliers avec les habitants ont regroupé entre 25 et 50 personnes
- Des rencontres du cabinet Ellipse avec des associations du quartier
- La participation du Conseil citoyen aux comités de pilotage de l'étude
- La présentation du diagnostic au Conseil citoyen et à l'association locale de la Confédération Nationale du Logement (CNL)
- La restitution du diagnostic en réunion publique le 13 septembre 2017 (un peu plus d'une centaine d'habitants)
- La présentation du scénario privilégié par les partenaires en réunion publique le 28 juin 2018 (une centaine d'habitants)
- Le porte-à-porte auprès des habitants des 8 tours

- La présentation du plan guide en réunion publique le 10 juillet 2019 (environ 140 personnes)
- Des supports d'informations dédiés : Premier numéro (juin 2018) d'un dossier spécial "Renouvellement urbain de Saige" consacré au diagnostic du quartier. Cette lettre d'information a fait l'objet d'une seconde parution (octobre 2018) pour évoquer les objectifs visés pour la transformation du quartier. Enfin, une troisième parution a réalisé une synthèse de l'étude (juillet 2019).
- L'organisation de 4 comités de pilotage partenariaux : comité de lancement du 13 juillet 2016, comité de validation du diagnostic du 3 mai 2017, comité de validation des enjeux du projet du 29 septembre 2017 et comité de choix du scénario du 25 juin 2018) faisant l'objet de compte rendus (en PJ).
- Un point d'avancement de la réflexion sur le projet de Saige lors de chaque réunion Développement Social des Quartiers (réunions pour les acteurs du quartier initiées par la Ville) en 2017, 2018 et 2019.

### **Les documents disponibles**

Cette étude est aujourd'hui finalisée. Plusieurs documents peuvent être présentés pour éclairer le public :

#### Phase 1 – Diagnostic

- Présentation au public du diagnostic - 13 sept 2017
- Livrable du diagnostic

#### Phase 2 et 3 – Scénarios de transformation du quartier et plan-guide

- Présentation au public des scénarios - 28 juin 2018
- Présentation du scénario privilégié - 10 juillet 2019
- Livrable de la synthèse – juillet 2018



**Grand territoire  
d'innovation**