

L'INCUBATRICE DES INITIATIVES DE QUARTIER  
un patrimoine graphique recontextualisé

### 3. La valorisation d'un Patrimoine d'Usage

Contrairement aux autres opérations modernes du territoire, la Caserne a toujours été une enclave. Le départ des pompiers est l'occasion de démystifier cet héritage, en faire un patrimoine démocratique, ouvert sur la ville pour que tout le monde puisse appréhender ses qualités spatiales. Sa valeur patrimoniale réside dans les principes du modernisme qu'elle incarne. Le défi est de les conserver, alors même que la conception originale du bâtiment est calquée sur des fonctions amenées à disparaître. Il importe alors de préserver l'essence des usages pour révéler les principes qui ont fondé le lieu. *Le projet ne concerne donc pas une réhabilitation mais une habilitation de la caserne, en conservant son patrimoine d'usage et en le rendant accessible.*

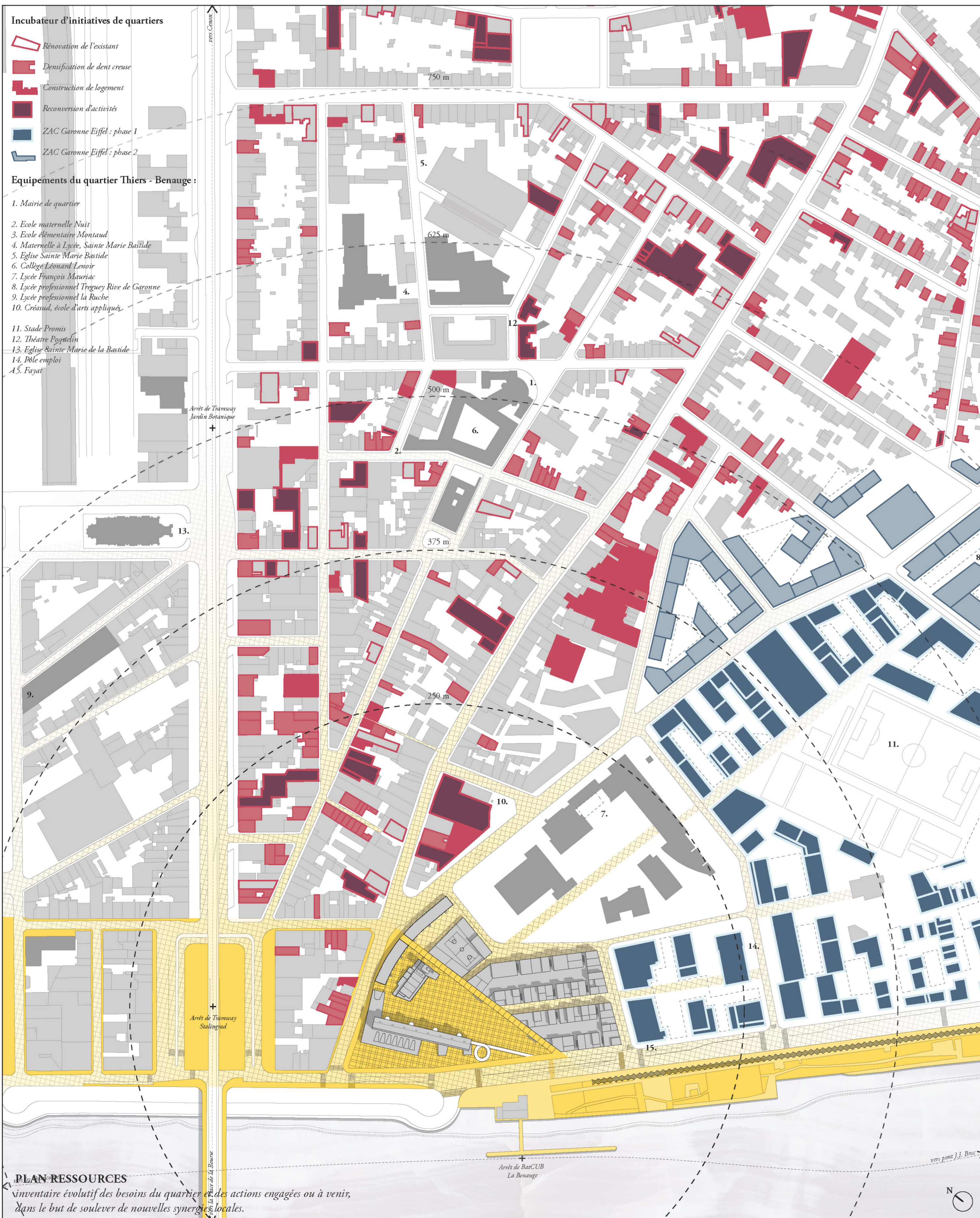
#### L'Agora Moderne, incubatrice d'initiatives locales

La rénovation de la Caserne de la Benaugue devra respecter trois fondements :

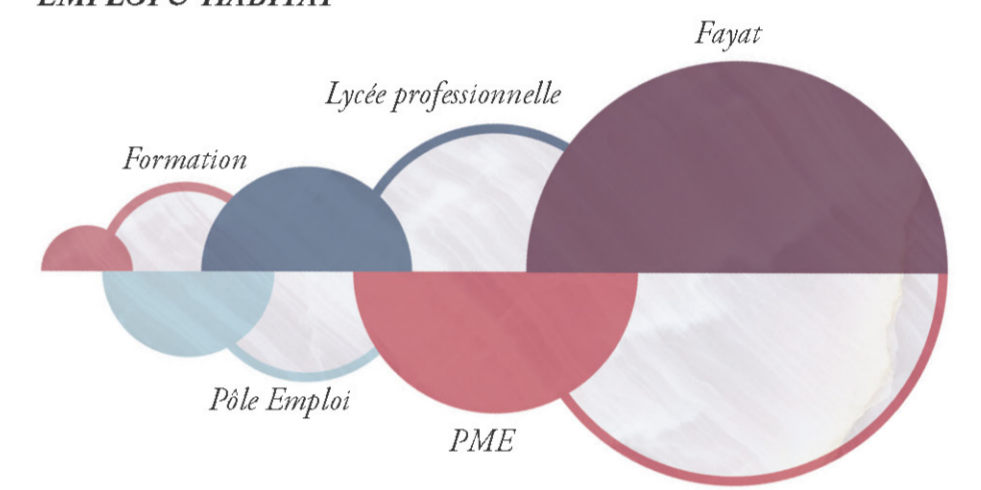
1. Soutenir un patrimoine d'usage
2. Devenir une Agora du quartier
3. Être un incubateur d'initiatives locales

Ils définissent le cadre qui incite les futurs investisseurs à innover, tout en laissant un large degré de liberté. Ces derniers devront notamment être très innovants sur leur manière de mettre leurs actions en synergie avec le quartier : que ce soit en réinventant leurs programmes, en proposant des formations, en favorisant l'emploi local, en jouant sur le développement de l'économie présentielle, en participant aux actions de réhabilitation du quartier, à l'émergence de la ZAC ou à d'autres métamorphoses locales.

La réussite de ce nouveau modèle repose sur sa capacité à définir au mieux les actions prioritaires dans le but d'engager des actions aux effets multiplicateurs. Il se base alors sur un système ajustable, capable d'appréhender à différentes échelles les dynamiques actuelles et à venir. Il favorisera l'émergence d'un nouveau « way of life » bordelais basé sur la synergie et l'interactivité de son corps social ; et pourra servir de projet pilote pour la Rive Droite, à la recherche d'un nouveau modèle de développement territorial.



#### EMPLOI & HABITAT

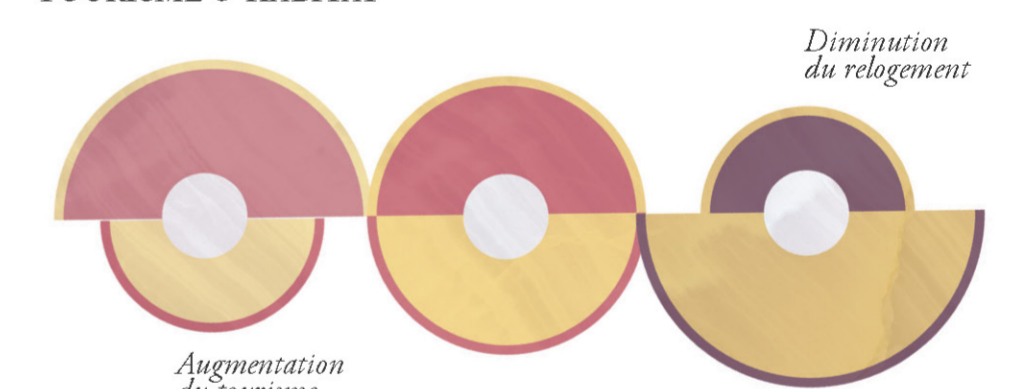


**Le PTCE pour la rénovation du quartier** (Pôle territorial de coopération économique) est le regroupement des initiatives, des entreprises et des réseaux de l'économie sociale et solidaire associé à des PME, des centres de recherche et organismes de formation, dans le but de créer une économie locale renforcée et spécialisée sur la rénovation.

Ces entités mettent en œuvre une stratégie commune et continue de coopération et de mutualisation au service de projets économiques innovants de développement local durable.

Ce système rentre dans un processus d'effet multiplicateur territorialisé, où les besoins de formation et d'emploi entrent en résonance avec les besoins de réhabilitation et de densification du quartier.

#### TOURISME & HABITAT

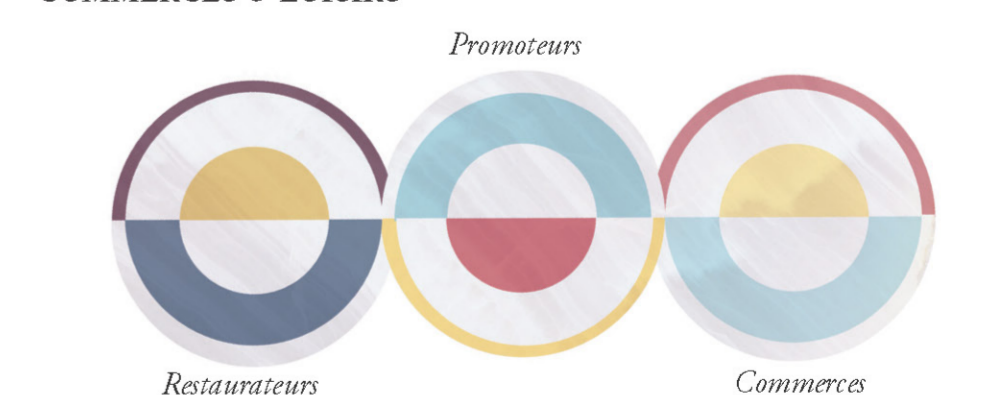


L'appart-hôtel constitue l'un des programmes phare de l'Agora qui combine les rythmes du tourisme avec celui de la rénovation du quartier. Il participera au logement en proposant des appartements temporaires pour les propriétaires ou locataires dont le logement est en rénovation.

La caserne de la Benaugue accueillera simultanément tourisme et habitants du quartier, dans des proportions variant selon les besoins de la population, les saisons plus ou moins touristiques...

Ainsi ce système aidera l'investisseur privé à lancer son activité et lui évitera de perdre trop d'argent sur les périodes où son taux d'occupation est moins important. En outre, ce séjour dans l'hôtel permettra aux habitants de découvrir de l'intérieur ce patrimoine moderne, de vivre la qualité de ses chambres avec vue.

#### COMMERCES & LOISIRS



Un incubateur d'activités (commerces, restauration ou services) prendra résidence dans l'ancien hangar des pompiers qui offre une grande visibilité à la fois métropolitaine et de quartier. Il servira de support de développement pour les futurs commerces de la ZAC Garonne Eiffel et ceux du quartier de la Benaugue. Ainsi, avec des risques mesurés, les investisseurs pourront tester leur concept d'activité, leur aire de chalandise, et profiter de la médiatisation de la Caserne pour se faire connaître, avant de s'engager avec les baux commerciaux des rez-de-chaussée alentours.

L'Agora accueillera également des services de mutualisation pour les nouvelles entreprises tertiaires de la ZAC Garonne-Eiffel ou les nouveaux habitants, en jouant sur les rythmes du travail : une conciergerie communautaire qui regroupe un ensemble de services pour les entreprises ou les habitants de proximité, une cantine de quartier ou encore des systèmes de location de voitures et de camionnettes dédiés aux professionnels durant les heures de travail et aux habitants le reste du temps.