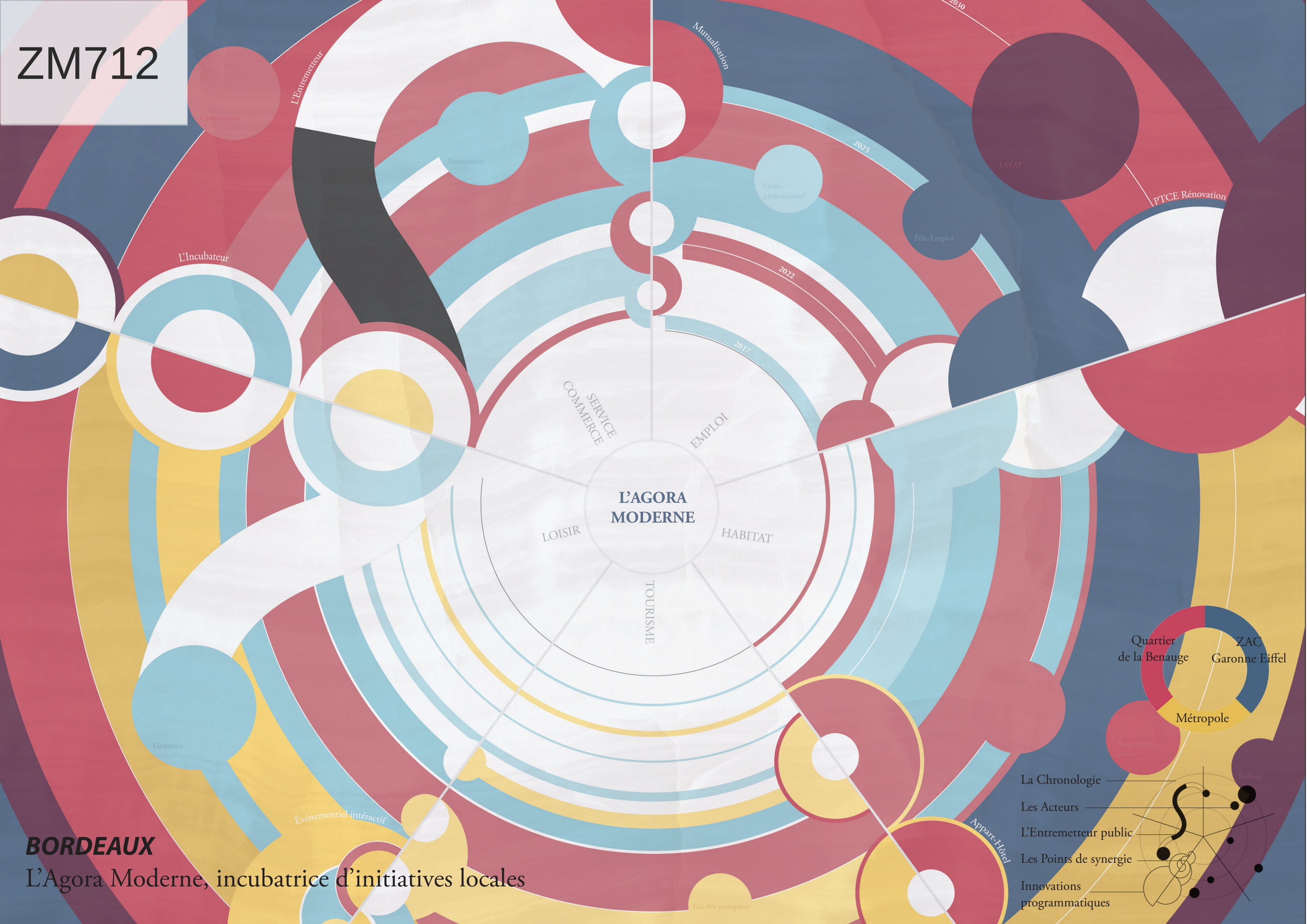
ZM712



BORDEAUX

L'Agora Moderne, incubatrice d'initiatives locales

ZM712

BORDEAUX
L'Agora Moderne,
incubatrice d'initiatives locales

I-1. CONSTRUIRE UNE ECONOMI E LOCALE BASÉE SUR LA MISE EN SYNERGIE DES ACTEURS POUR DÉVELOPPER LE TERRITOIRE

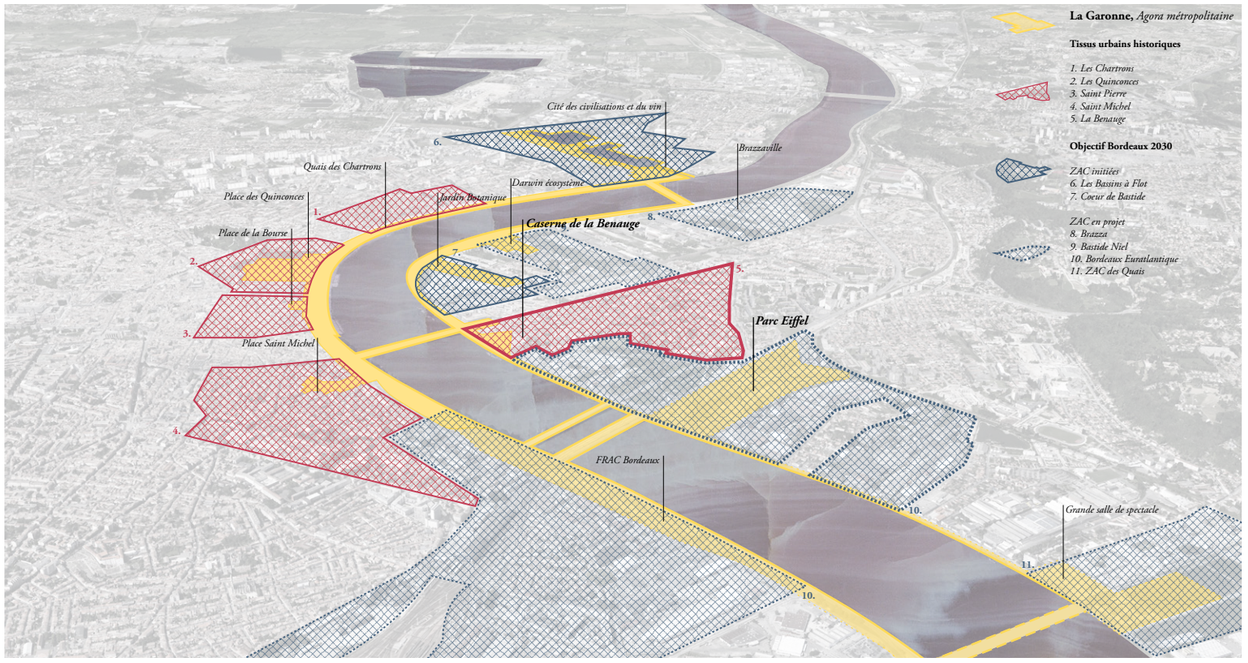
A la recherche d'alternatives de développement
La revente du patrimoine de la Caserne de la Benauge, propriété du Département, à des investisseurs privés, fait parti de ces projets où l'État français et les collectivités locales ont été obligés de diminuer leurs voilures. Les crises économiques, sociales et écologiques ont laissé place à une crise politique où l'expression de l'intérêt commun par les institutions publiques est devenue difficile. Avec un État providence affaibli, comment continuer à assurer l'ensemble des fonctions sociales ? Qui est le garant du bien commun ? Cette mutation demande de repenser la manière de faire la ville et de songer à de nouvelles alternatives de développement.

Une société civile inventive
Face aux difficultés financières, la société civile (par opposition à la classe politique) a mis en place de nouvelles alternatives économiques sous forme de procédés coopératifs, de financement solidaire, de club d'investisseurs (Cigale) … démontrant une capacité d'adaptation rapide. En plus de son puissant pouvoir d'investissement, nombre d'exemples démontrent que la société civile est en train de retrouver une certaine conscience territoriale. Outre les milieux associatifs et bénévoles, qui ont toujours participé à la création de valeurs locales ajoutées, les entreprises commencent à s'y intéresser. Comme le rappelle le sociologue Jean Viard, « *avant il fallait avoir des mines, des usines, une préfecture pour attirer des emplois et autour on construisait une ville et des spectacles. Aujourd'hui c'est l'inverse. Un territoire se développe parce qu'il a un climat perçu comme agréable, une qualité de logement... et les entreprises vont aller là où il y a de la main d'œuvre* ». La notion de réussite des entreprises a évoluée : initialement portée par leur seul profit puis par leurs responsabilités sociales, elles s'intéressent aujourd'hui à leur environnement, encouragées par le paradigme du développement durable.

Maîtrise du partage : créateur de synergies
Aux travers de ces dynamiques, on est en train de prendre conscience qu'à côté de la maîtrise d'ouvrage, ceux qui décident, et de la maîtrise d'oeuvre, ceux qui réalisent, il existe aujourd'hui une maîtrise du partage, à qui il faut faire place.

I-1.CREATING A LOCAL ECONOMY BASED ON SYNERGIES BETWEEN ACTORS TO DEVELOP THE TERRITORY

Searching for new development strategies
Selling the patrimonial Caserne de la Benauge, which is a property of the department, to private investors, reveals the necessity for the government and local authorities to diminish their influence on such projects. The economic, social and ecological crises have led to a political crisis where the expression of common interest by public institutions has become difficult. Within a weakened weelfare-state, how can all social functions continue to exist?



Il ne s'agit pas de diminuer le rôle des collectivités locales, mais de les envisager autrement : qu'elles fédèrent le corps social pour que l'ensemble des intérêts individuels converge vers un intérêt commun. Construire des synergies entre investissements privés et intérêts de quartier devient primordial, car aujourd'hui les territoires gagnants sont ceux qui dépassent cette opposition entre cadre de vie ou croissance, en remettant l'économie au service des citoyens.

Effet multiplicateur territorialisé
Il s'agit alors, non pas de faire des projets *low cost*, mais des projets basés sur des processus d'effets multiplicateurs territorialisés, où l'effet de chaque euro investit est amplifié au profit du bien commun.

Apart from volunteers and associations, which have always participated to creating local dynamics, companies are starting taking it into account as well. As the sociologist Jean Viard recalls " *Back then, it was necessary to have mines, factories, a prefecture to attract jobs and all around we built a city and entertainments. Nowadays it is the opposite. An area develops because it has a climate perceived as pleasant, a quality of accomodation, … and companies go where the workforce is.*"

The companies' notion of success has changed: formerly focused on their profit and their social responsabilities, they are now more and more impelled towards environment and sustainable development.

Control of sharing: creating synergy
Through these dynamics, we are realizing that alongside the "maîtrise d'ouvrage" -who decides- and the "maîtrise d'oeuvre" -who executes, there is a "maîtrise du partage" to include. It doesn't imply diminishing the local authorities' role, but rather working with them in order to unite the civilians and lead all individual interests towards common interest.

Building synergy between private investment and local concerns is fundamental. Indeed, the emerging territories today are those who go beyond the opposition between economical growth and living environment, by putting economy in the service of all citizens.

Territorialized multiplier effect
It is not about building low cost projects, but projects based on a multiplying effect, by which each euro invested is amplified for the common interest. As a matter of fact, it is a new form of distributing resources in a more direct way in a certain area.

Who can guarantee the common interest? This transformation involves rethinking the way we make cities by finding alternative development strategies.

A creative civil society
Facing financial difficulties, the civil society- by opposition to the political class- has set up new economic alternatives, such as cooperative systems, united financing, investors club (Cigale)... generally capable to adapt quickly. In addition to its powerfull investment potential, the civil society seems to grow a territorial consciousness.

En somme, c'est une nouvelle manière de penser la redistribution des ressources (parfois inexploitées) de manière plus directe et spatialisée dans un territoire donné. Il faut donc accompagner tout nouvel investisseur, du petit commerçant à la multinationale, dans un souci de captation de cette nouvelle richesse pour éviter qu'elle ne quitte le territoire. Cela passe par la recherche d'investissements stratégiques, susceptibles d'engendrer d'autres dépenses locales et ainsi d'en faire bénéficier l'ensemble des acteurs du même territoire. Cet effet multiplicateur doit être mis en place dans les différents temps du projet, de sa conception à sa réalisation, mais surtout dans le temps de sa gestion pour le pérenniser.

Therefore, it is crucial to guide every new investor, a modest storekeeper as well as a multinational, in order to fully involve this new wealth and avoid it leaving the territory. For it to be possible, it is necessary to search strategic investments, able to provoke other local spendings. This multiplier effect must be set in different stages of the project, from its conception to its achievement, especially during its management.

ZM712

BORDEAUX
L'Agora Moderne,
incubatrice d'initiatives locales

I-2. L'AGORA DE QUARTIER, LIEU DE RENCONTRE DES SYNERGIES LOCALES

La Garonne, une Agora métropolitaine
Bordeaux s'est engagé depuis vingt ans dans une reconquête de ses rives qui, à l'horizon 2030, formeront une grande promenade métropolitaine autour de son monument naturel : la Garonne, cette Amazone d'Aquitaine. Cet espace public est la nouvelle Agora de la métropole, véritable lieu de rencontres et d'échanges symbolisant le réveil de "la Belle Endormie". Mais la Garonne porte surtout le défi de rassembler les deux rives, celle de la *ville de pierre* et de la *ville de fer.*

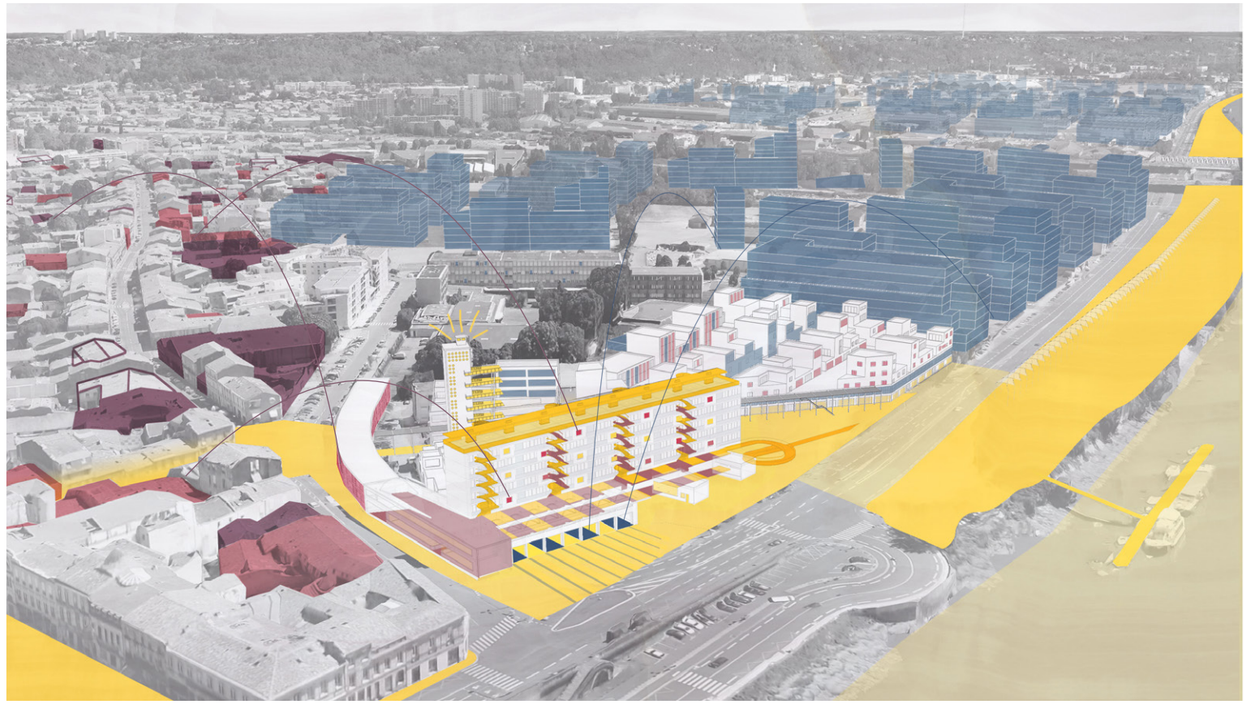
Bordeaux, nuée d'agoras
Historiquement, tous les quartiers bordelais sont reliés à la Garonne par des établissements humains, urbains, architecturaux ou paysagers. A la fois porte d'entrée des quartiers, pôles d'échanges, lieux de commerce, de loisir et de tourisme, ils font l'articulation entre la vie métropolitaine et la vie de quartier, entre le très urbain et le grand paysage. Ces repères se transforment au fil des rythmes urbains pour accueillir les riverains, les travailleurs, les joggeurs, les cyclistes, les touristes, etc. C'est le cas de la Place de la Bourse et son miroir d'eau rattachés au quartier Saint-Pierre, mais aussi des Hangars qui longent les Chartrons, de l'Ecluse et du Musée du vin qui s'ouvrent sur les Bassins à Flots ou de Darwin pour la rive droite.

Ces lieux multi-scalaires sont garants de la nouvelle cohésion urbaine et sociale de l'ensemble métropolitain. Car Bordeaux « *ne peut plus se contenter d'une politique de quartiers, ne peut plus être considéré comme une mosaïque d'espaces juxtaposés et indépendants. Elle a besoin d'une politique qui prenne la ville comme un tout, comme un écosystème* » (Vincent Feltesse, ancien président de la CUB). Et dans cet écosystème, la Caserne de la Benauge possède tout le potentiel nécessaire pour devenir une nouvelle Agora de quartier, vecteur de métropolité et générateur de sérendipité.

Benauge, un quartier d'avenir en plein coeur de métropole
Bien qu'il soit le quartier historique de la rive droite et qu'il se situe aujourd'hui au coeur de la Métropole, le quartier de la Benauge peine à s'intégrer pleinement à Bordeaux.

I-2.THE AGORA OF THE NEIGHBORHOOD, HUB OF LOCAL SYNERGIES

The Garonne, a metropolitan Agora
Bordeaux has been committed for twenty years now in reconquering its banks which, by 2030, should form a large "promenade" around its natural monument: the Garonne. This public space is the new "Agora" of the metropolis, real area of meeting and exchange, symbolising the revival of "La belle endormie". However, the Garonne takes up the challenge to reunite both banks, the *stone city* and the *metal city.*



Bordeaux, tessellation of Agoras
Historically, each neighborhood is linked to the Garonne with a urban, architectural or landscaped mark. Representing entry points as well as exchange spots or places for entertainment and tourism, they articulate two scales of city-life: the metropolis and the neighborhood. These landmarks change according to different urban rythms to welcome city-dwellers, workers, joggers, tourists, etc. The Place de la Bourse illustrates this idea with its "Miroir d'eau" attached to the Saint Pierre district.

Entouré de grands projets urbains en cours comme la ZAC Cœur de Bastide, la ZAC Garonne Eiffel et le renouvellement urbain de la cité de la Benauge, le quartier reste en marge des dynamiques de la rive droite. Aujourd'hui, la Benauge est majoritairement représentée par une classe populaire. Le taux de chômage y est deux fois supérieur que dans le reste de la métropole, les emplois et les formations n'ont pas su s'adapter à la délocalisation de l'industrie ferroviaire et portuaire. La majeure partie de son parc de logement est vétuste, 78% des habitations ont plus de 40 ans. Le quartier a besoin d'un nouveau souffle.

Il ne doit pas subir les dynamiques qui l'entourent (augmentation des prix, nouvelles offres d'emplois inadaptées, exode de la population) mais s'en servir pour engager sa mutation en favorisant une "gentrification douce". La population et les emplois actuels doivent rester dans le quartier tout en accueillant une nouvelle mixité sociale et économique. Nous pensons que le succès de la métamorphose du quartier repose sur sa capacité à entrer en résonance avec toutes ces entités urbaines et à capter leurs futurs investissements. Située entre la nouvelle ZAC Garonne-Eiffel et le quartier existant, l'Agora de la Benauge favorisera cette mise en synergie et deviendra le lieu des échanges et des coopérations inter-quartiers.

These multi-scale places are a way to assure a new urban and social unity. Bordeaux "*cannot content itself with a district-politics, cannot be considered as a patchwork of independant areas. It needs a politics considering the city as an entity, as an ecosystem.*" (Vincent Feltesse, former head of the CUB).

And in this ecosystem, the Caserne de la Benauge has all the necessary potential to become a new neighborhood Agora.

Benauge, a promising district in the heart of metropolis

Although being the historic neighborhood of the right bank and today part of the town center, the Benauge area faces difficulties including itself to Bordeaux. Surrounded by wide urban projects, like the ZAC Coeur de Bastide, or ZAC Garonne Eiffel, the neighborhood remains on the sidelines when it comes to strategies to dynamize the right bank.

Today, the Benauge is majorly represented by the lower class. The unemployement rate is twice the one in the rest of the metropolis, jobs and vocational trainings haven't adapted to the relocation of railroad and port industries. The major part of its housing stock is damaged, 78% of the housings are older than 40 years. The district needs a new fresh start.

The neighborhood shouldn't undergo the surrounding dynamics' consequences (raise of prices, inadapted job offers, population exodus) but take advantage of them to engage its own transformation through a suttle "gentrification".

The actual population and jobs ought to remain in the Benauge district whilst embracing a new economic and social mix. We think that a successful transformation of the neighborhood relies on its capacity to draw future investments and work with the existing urban entities. Located between the new ZAC Garonne-Eiffel and the existing district, the Benauge Agora will favor synergy and will become a spot for exchanges and inter-neighborhood cooperation.

ZM712

BORDEAUX
L'Agora Moderne,
incubatrice d'initiatives locales

I-3. LA DÉMOCRATISATION D'UN PATRIMOINE D'USAGE

Même si les périodes qui ont laissées l'empreinte la plus visible sur Bordeaux sont le 18ème et le 19ème siècle, le 20ème siècle a aussi laissé sa marque et construit un patrimoine de qualité. Et pourtant dans la conscience collective, le modernisme n'est pas encore perçu comme tel car la ville « *a payée un lourd tribut à cet urbanisme moderne adepte du zoning et du tout automobile* » (Vincent Feltesse). La mise en lumière de l'héritage moderne est un défi pour Bordeaux, comme pour la culture française qui a porté ce mouvement à bout de bras jusqu'en Europe et dans le monde. Ainsi, au travers de sa transformation et de son positionnement stratégique, la Caserne doit porter cet élan et valoriser le modernisme bordelais.

Contrairement aux autres opérations modernes du territoire, la caserne a toujours été une enclave. Même si 50 000 personnes passent devant tous les jours, aucune n'y entre. Le départ des pompiers est donc l'occasion de démystifier cet héritage, d'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. Ainsi, les rez-de-chaussée resteront très ouverts pour favoriser les flux ; les logements de fonction avec vue resteront des habitats transitoires, et au niveau intermédiaire la promenade architecturale deviendra publique jusqu'au toit-terasse, qui sera "habité".

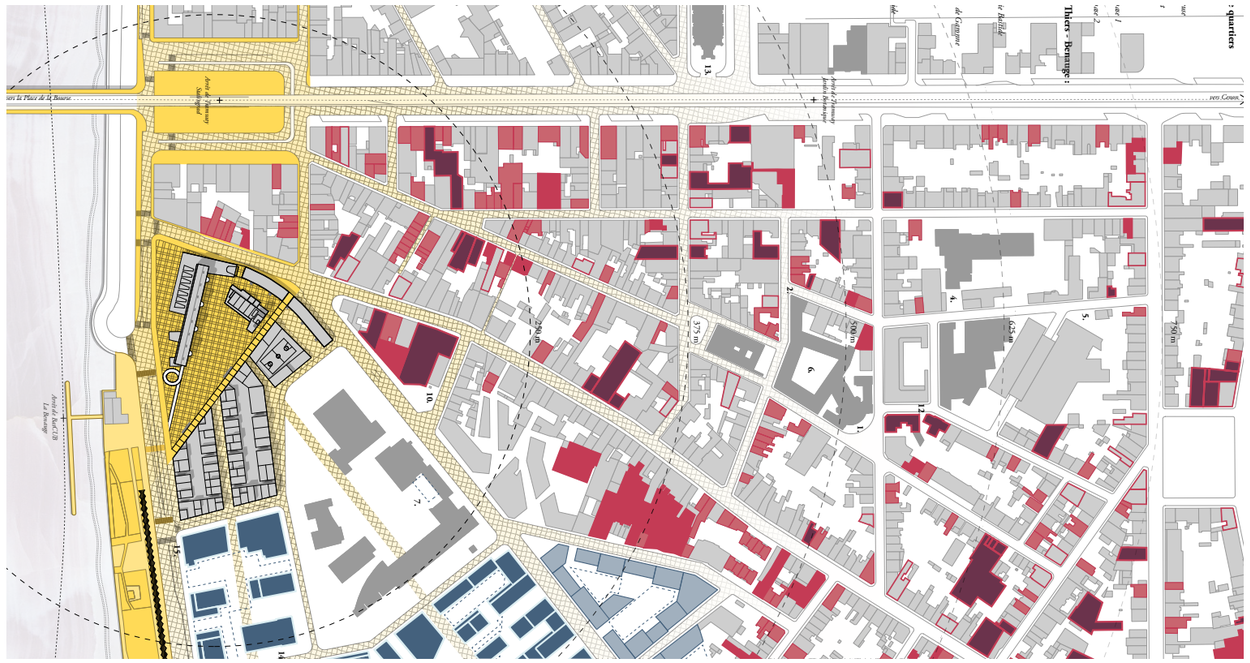
II - L'AGORA MODERNE : INCUBATRICE D'INITIATIVES COMMUNAUTAIRES

Ces trois intentions constituent les fondements pour la rénovation de la Caserne, à la fois patrimoine d'usage, agora de quartier et incubatrice d'initiatives locales. Ils définissent le cadre qui incite les futurs investisseurs à innover, tout en leur laissant un large degré de liberté. Ces derniers devront notamment être novateur dans 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. Selon la capacité du projet de l'investisseur à s'insérer dans ce dispositif, un prix de revente du terrain et un montage opérationnel seront négociés avec la ville. On peut envisager une revente de la Caserne ou alors la mise place d'un système locatif à long terme sous forme d'AOT ou de bail emphytéotique. Pour que la ville ait une garantie que le privé respecte son engagement, on peut imaginer que le prix de vente du foncier soit réparti jusqu'en 2030 et négocié chaque année entre la collectivité et l'investisseur privé en fonction des richesses redistribuées au quartier...

Mais il nous paraît important de ne pas contraindre l'investisseur avec un type de montage particulier pour lui laisser plus de liberté de s'inscrire au mieux dans les objectifs du quartier. Les acteurs publics, joueront ici le rôle d'entremetteur entre les différents acteurs du projet, pour assurer leur mise en synergie et le respect du bien commun. Le modèle de la Caserne de la Benauge représente l'émergence d'un nouveau *way of life* bordelais basé sur la synergie et l'interactivité de son corps social. La Rive Droite, à la recherche d'un nouveau modèle de développement de territoire, pourra se servir de la Caserne de la Benauge comme projet pilote pour la mise en place d'autres projets innovants sur son territoire.

I-3.DEMOCRATIZATION OF A USE HERITAGE

Even though the 18th and 19th century have been the most influencial periods on Bordeaux, the 20th has also left its marks and has contributed to building a quality heritage. And still, in everybody's mind, modernism is not perceived as such because the city "*paid a heavy price with this modern urbanism, favoring district zon ing and car traffic*" (Vincent Feltesse). Highlighting the modern heritage is a real challenge not only for Bordeaux, but also for the french culture which has spread modernism in Europe and through the world. Thus, through its transformation and its strategic positioning, the Caserne must carry this impulse and enhance the modernism of Bordeaux.



Contrarely to other modern projects in the area, the caserne has always been isolated. Even though 50 000 people walk past it everyday, no one actually enters. The fire brigade's departure is now an opportunity to demystify this legacy. Making it a democratic heritage, open to the city so that everyone can experience its qualities. Its patrimonial value lies in its modern principles. The challenge is to keep fundamental functions of the building even though some of them, as they were conceived in the first place, should be bound to disappear. It is thus important to preserve the essence of these functions, in order to reveal the modern precepts of the building.

The project is not about a rehabilitation but a habilitation of the caserne, while conserving its functionnal heritage and making the building available. Hence, the ground floors will be open to favor flows; the housings will remain passing accomodations and the middle-floor architectural promenade will become public up to the inhabited roof.

II.THE MODERN AGORA: AN INCUBATOR FOR LOCAL INITIATIVES

These three intentions are the basis for the caserne's renovation, as a specific heritage, a neighborhood agora and an incubator for local initiatives.

They define a framework that can instigate future investors to innovate, letting them a high level of freedom. These investors will have to initiate new ways to lead their actions in synergy with the neighborhood: by reinventing programs, offering trainings, favoring local employment, by participating to local rehabilitations, to the ZAC dynamic or other transformations.

According to the ability of the project to fit this plan, the land's resale price and an operational arrangement ought to be negociated with the city. We can imagine a resale of the caserne or setting a long-term locative system in the form of an AOT or a "bail emphytéotique".

Otherwise, so the city can have a guarantee that private investors respect their engagement, we can imagine that the resale price is budgeted up to 2030 and negociated every year between the community and the private investor, according to the resources redistributed to the neighborhood… It seems important to us, though, not to force the investor with a particular arrangement in order to let him set his actions rather freely. The public agents will have an intermediate role to assure the link between all actors of the project and the respect of common interest.

The model of the Benauge caserne represents the emergence of a new way of life for Bordeaux, based on social synergy and interactivity. The right bank, searching for a new model of development for its territory, could use the caserne as a pilot-project in order to set other innovating projects.

ZM712

BORDEAUX
L'Agora Moderne,
incubatrice d'initiatives locales

Processus et outils interactifs

La réussite de ce nouveau modèle repose sur sa capacité à définir au mieux les actions prioritaires : "qu'est-ce qui engendre quoi ?". Il se base alors sur un système ajustable, capable d'appréhender à différentes échelles les dynamiques actuelles et à venir, en s'appuyant sur des outils interactifs :

> Un calendrier au travers d'un chemin critique, définissant dans le temps la liste des opérations et des actions leviers aux effets multiplicateurs.
> Un plan ressource, inventaire évolutif des besoins du quartier et des actions engagées ou à venir, dans le but de soulever de nouvelles synergies locales.
> Un plan guide, projection spatiale des transformations du quartier, car il est important de conserver le dessin comme moyen de représentation autour duquel les acteurs se rassemblent.

Ces outils seront disponibles sur un site internet interactif (*www.agoramoderne.fr*), où les habitants et les investisseurs pourront soumettre leurs besoins et les spatialiser dans le quartier, prendre connaissance des actions en cours et à venir et en proposer de nouvelles.

RÉNOVATION ET TOURISME
Un appart-hôtel au service du relogement

Les objectifs : La métropole à 1 million d'habitants passe par la rénovation et le développement du quartier de la Benauge (trop peu dense). Cette densification modérée est une alternative à la ville bâtie par les promoteurs et favorise le retour d'investisseurs à des échelles différentes. L'objectif est de densifier le quartier par le bas, notamment grâce au pouvoir investisseur de ses habitants. Ces derniers pourront alors agrandir leur maison, créer un logement au dessus, derrière ou à côté de chez eux, ou diviser leur bien en plusieurs appartements.

Les acteurs : Pour éviter les problèmes de relogement ou d'exode de population, comme il est actuellement le cas dans la réhabilitation de la Cité de la Benauge, il est important d'accompagner les bailleurs sociaux, mais également inciter les propriétaires privés à créer des logements sociaux en collaboration avec des acteurs locaux comme InCité (aide à l'investissement pour les privés) ou les Cityzens (compétence juridique et économique pour les projets habitants).

Le Système : Situé dans le bâtiment principal, 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 relogement en proposant des appartements temporaires pour les propriétaires ou locataires dont le logement est en rénovation.

Dans ce dispositif, l'augmentation du taux d'occupation moyen de l'hôtel, dû à l'accroissement de sa notoriété, coïncidera avec la diminution progressive des besoins du quartier en relogement (le taux d'occupation moyen d'un hôtel à Bordeaux Bastide rive droite est de 72%). Le locataire continue a assurer son loyer (700 €/ mois en moyenne pour un T3 dans le quartier) et l'hôtel aura la garantie de remplir ses chambres (en moyenne 47 €/nuit, soit 1400 €/mois). La différence sera prise en charge par les pouvoirs publics (bailleurs, collectivités, Incité, etc.) qui négocieront avec l'hôtel un abaissement des tarifs selon les dates ou les prestations de service de l'établissement.

Interactive tools and processes

This new model's success lies on its capacity to define the priority actions: " who provokes what?". It is based on an adjustable system, capable of apprehending actual and future dynamics, at different scales, by relying on interactive tools:

> A calendar defining through time the operations and leverage actions with a multiplier effect.

> A resource-plan, evolving inventory of the neighborhood's needs and of the actions supposed to create local synergies.

> A guide-plan, spatial projection of the district's transformations because it is important to keep a graphic tool while working with all actors of the project.

These tools will be available on an interactive website (*www.agoramoderne.fr*), where inhabitants and investors can submit their needs, know about current and future actions, introduce new ones.

RENOVATION AND TOURISM
An "appart-hôtel" for rehousing

Objective: The one-million-inhabitant metropolis needs to renovate and develop the Benauge district (not dense enough). This moderated densification is an alternative to the promoter-built city and favors the introduction of new investors at different scales. The objective is to densify the neighborhood for its bottom, notably through the power of investment of its inhabitants. They will be able to expand their house, create housing above, behind or next to their own, or divide it into several appartments.

The operators: To avoid relocating problems or exode, as it is happening in the Cité de la Benauge's rehabilitation, it is important to guide the social landlords and to invite private owners to create social housings in collaboration with local participants such as Incité or Cityzens.

The system: Located in the main building, the "appart-hôtel" is one of the flagship programs of the Agora and combines the rythms of tourism with those of the district renovation. It will participate to relocating by offering temporary appartments for owners or tenants whose accomodation is being renovated.

In this scheme, the increase of the hotel's occupancy rate will coincide with the progressive reduction of the neighborhood's relocation needs (the average occupancy rate in a hotel on Bordeaux's right bank is 72%). The tenant will continue paying his rent (700€ for a T3 in the district) and the hotel will have the guarantee to fill the rooms (average

47€ per night so 1400€ per month). The difference will be taken in charge by publics authorities, who will negociate lower prices with the hotel.

In this intermediate role, the investment of the city remains low compared to actual renovation budgets and relocation plans. Thus, the city has to identify every year the inhabitants needing temporary accomodation, to define yearly contracts with the hotel. By assuring an occupancy rate, the city can negociate the prices and services. This system will help the private investor to launch his activity and avoid loosing too much money on periods of low occupancy. Furthermore, the stay in this hotel will get people to discover this patrimonial building from the inside, and experience its quality and amazing view.

ZM712

BORDEAUX
L'Agora Moderne,
incubatrice d'initiatives locales

Dans ce rôle d'entremetteur, l'investissement de la ville reste dérisoire comparé aux budgets de rénovation de quartier et de relogement des populations. Il faut alors qu'elle recense annuellement les habitants ayant besoin d'un logement temporaire, pour définir chaque année un contrat de partenariat avec l'hôtel. En lui assurant un taux d'occupation, elle pourra négocier les tarifs, planifier les périodes et déterminer les services en fonction du nombre et du type d'habitants-clients. 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.

RÉNOVATION ET EMPLOI
Le PTCE de la rénovation

Les objectifs : La métropole à 1 million d'habitants impose la création de 75 000 nouveaux emplois. L'enjeu est de les accueillir à proximité des foyers de peuplement, pour limiter les déplacements domicile - travail. Dans le quartier de la Benauge, la plupart des demandeurs d'emploi ont une faible qualification (72% n'ont pas fait d'études supérieures) et beaucoup d'entre eux cherchent dans les métiers de la construction (18% contre 8% à l'échelle de la métropole), une des spécificités du quartier. Former les habitants aux métiers de la rénovation pour qu'ils retrouvent un emploi en participant à la rénovation de leur quartier est l'un des objectifs majeurs du projet.

Les acteurs : Le groupe Fayat (constructeur), Pôle emploi (formation), les Lycées professionnels (formation) et les PME des métiers de la construction pourront collaborer pour créer une économie locale plus solide.

Le Système : Un pôle territorial de coopération économique (PTCE) est un regroupement, sur un territoire donné, d'initiatives, d'entreprises et de réseaux de l'économie sociale et solidaire associé à des PME socialement responsables, des collectivités locales, des centres de recherche et organismes de formation, qui mettent en œuvre une stratégie commune et continue, de coopération et de mutualisation au service de projets économiques innovants de développement local durable. Dans ce système, le centre de formation est une des priorités à mettre en place, il prendra place dans les logements d'astreinte le long de la rue de la Benauge, premier bâtiment de la Caserne à être réhabilité. Ce système rentre dans un processus d'effet multiplicateur territorialisé, où les besoins de formation et d'emploi entrent en résonnance avec les besoins de réhabilitation et de densification du quartier.

RENOVATION AND EMPLOYMENT
PTCE and renovation

Objective: The one-million-inhabitant metropolis needs to create 75 000 new jobs. The challenge is to develop them next to the population settlements, to limit the trip home-job. In the Benauge district, most of the job seekers have low qualifications (72% with no high education) and a lot of them search in construction sectors (18% versus 8% in the rest of the metropolis). Training the population to construction jobs so that they can work by participating in their neighborhood's renovation is one of the major objectives of the project.

The operators: The group Fayat (constructor), Pôle emploi (training), Lycées professionnels (training) and PME in construction sector can collaborate to create a stronger local economy.

The system: A territorial pole for economic cooperation (PTCE) is a grouping, in a certain area, of initiatives, businesses and social economy networks, associated to PME socially responsible, local authorities, research and training institutions. They all work to set up a common strategy to favor economically innovating projects and sustainable local development. In this system, the training centre is one of the priorities to settle, it will take place in the accomodations alongside the Rue de la Benauge, first building of the caserne to be rehabilitated. This scheme adapts to a multiplier effect process, where needs of training and employment match with needs of rehabilitation and densification.

RÉNOVATION ET COMMERCE/SERVICE
Un incubateur commercial

Les objectifs : La Benauge manque de services et de commerces, comparativement aux autres quartiers de Bordeaux; et la ZAC Garonne-Eiffel, comme tout nouveau projet urbain, aura du mal à assurer la programmation de ses rez-de-chaussée. L'enjeu est de permettre l'implantation de nouvelles activités, commerces et services dans les rez-de-chaussée du quartier Benauge et ZAC Garonne Eiffel, en diminuant la prise de risque de ses investisseurs.

RENOVATION AND BUSINESS
A commercial incubator

The objective: The Benauge lacks utilities and shops in comparison to other districts of Bordeaux and the ZAC Garonne Eiffel, as any new urban project, will face difficulties controlling the programs of the ground floors. The challenge is to allow new activities to settle while diminishing the risk taken by the private investors.

The operators: shops, food trucks, owners, ZAC developers,...

The system: An incubator for business, catering and services will take place in the former firefighter shed, which has a good visibility for the metropolis as for the neighborhood. It will be supporting the development of the future shops in the ZAC Garonne Eiffel and of the Benauge district. Thus, with measured risks, investors will be able to test their activity and beneficiate from the caserne's media coverage to attract clients, before engaging themselves in commercial leases in the surroundings. The Agora will also welcome mutualization services for new businesses or the inhabitants: a communal "conciergerie", a district cafeteria, car-renting or truck-renting for professionals...

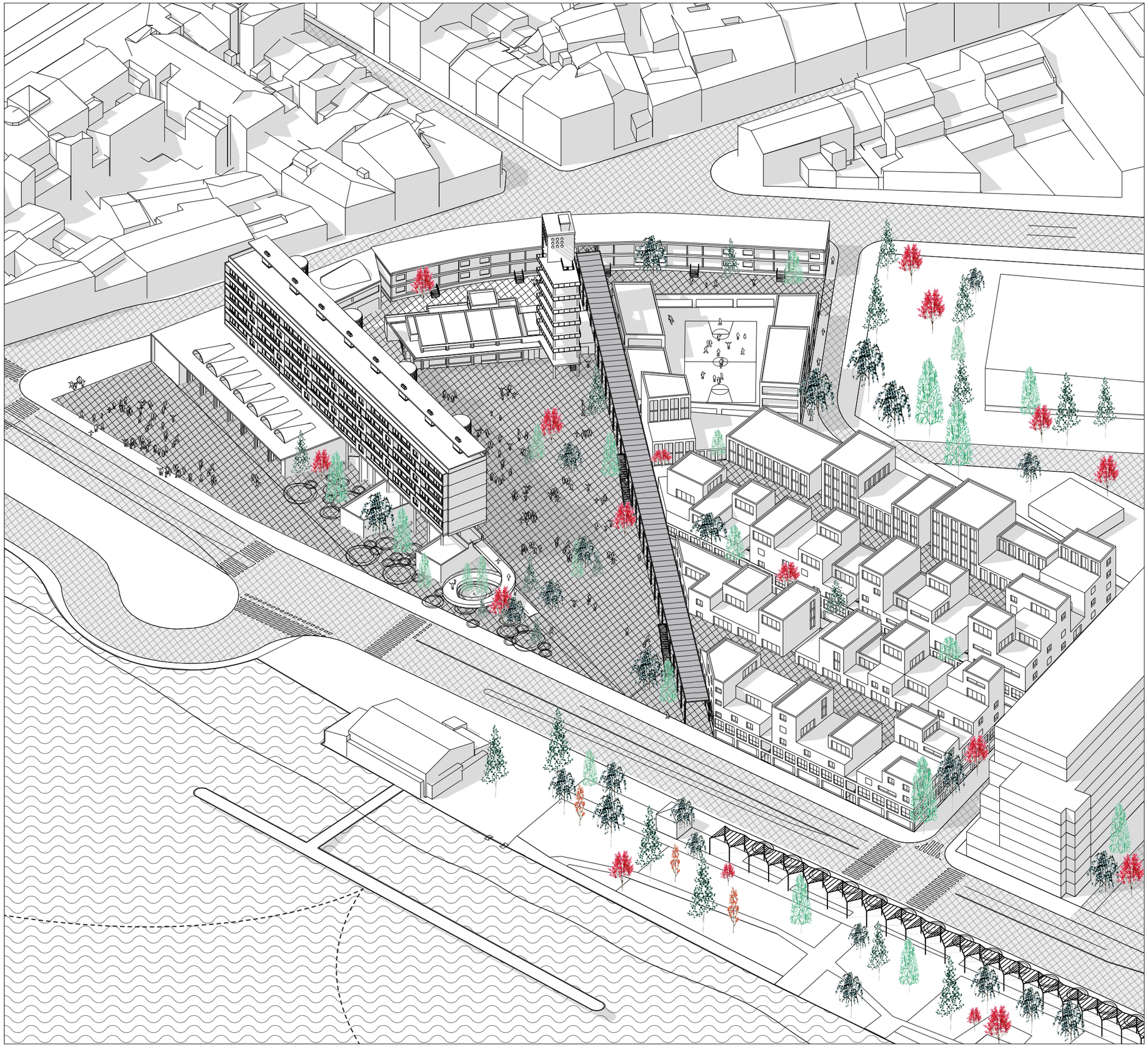
Beyond answering the prioritary needs of the neighborhood, all these actions will make the Modern Agora a new place of exchange between districts of the right bank. It will favor meetings and other random chances to connect, from which we hope will emerge new motivations for the system to reinvent itself.

ZM712

BORDEAUX
L'Agora Moderne,
incubatrice d'initiatives locales

Les acteurs/programmes : Incubateur, commerçants, restaurateurs, food trucks, promoteurs de la ZAC, propriétaires de la Benauge, ...

Le Système : Un incubateur de commerces, restauration et 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 (livraison prévue en 2032) et du quartier de la Benauge. 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 dans les 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 (il en existe déjà dans plusieurs quartiers de Bordeaux), une cantine de quartier ou encore des systèmes de location de voitures et de camionnettes dédiées aux professionnels durant les heures de travail et aux habitants le reste du temps.

Au delà de répondre aux besoins prioritaires du quartier, l'ensemble de ces actions feront de l'Agora Moderne le nouveau lieu de rencontre des quartiers sur la Rive Droite. Elle favorisera rencontres et autres hasards heureux, desquelles émergerons, nous l'espérons, de nouvelles envies, incitant le système se réinventer constamment sur lui même.