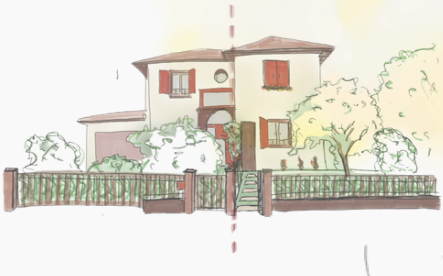
PESSAC

Habiter l'ordinaire, révéler l'extraordinaire

REGARDER - ÉCOUTER - COMPRENDRE - SUIVRE LES HABITANTS POUR DESSINER LA PESSAC DE DEMAIN

Concours habiter la ville - AIMF









Céleste De Matos Eveillard - Emma Ferreira - Emmy Guidez Cahuzac - Julia Bonne

Université BORDEAUX MONTAIGNE · AIMF · ENSAP · ATU Institut d'aménagement, de tourisme & d'urbanisme

PESSAC

Habiter l'ordinaire,

révéler l'extraordinaire.

SOMMAIRE

Présentation de l'équipe et de la commune ——— p. 1

1. **À partir de quelles données considérons-nous notre ville ? ——— p. 2**
2. **Quels sont les manques, les risques, les crises ? ——— p. 3**
3. **Comment sont construits les logements, et comment habite-t-on la ville ? — p. 4**
4. **Qu'est-ce qu'une ville sûre et résiliente ? Quelle serait notre ville rêvée ? — p. 5**
5. **Comment expérimenter une nouvelle manière d'habiter, pour des villes sûres et résilientes ? ——— p. 6**

Conclusion ——— p. 8

Annexes ——— p. 9

Annexe 1. Surélever : un étage de plus sur le bâti existant ——— p. 10
Annexe 2. Réhabiliter un pavillon : isolation biosourcée, confort d'été et d'hiver — p. 11
Annexe 3. Le Bail Réel Solidaire : dissocier le foncier du bâti ——— p. 12
Annexe 4. Diviser une grande maison en plusieurs logements ——— p. 13

Présentation de l'équipe et de la commune

Notre équipe est composée de quatre étudiantes en Master 2 Urbanisme à l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme de Bordeaux. Nous unissons nos regards complémentaires pour relever ce défi collectif. Nous sommes accompagnées de Monsieur Roux, responsable du Master, qui nous guide durant cette démarche.

Nous avons choisi de porter notre regard sur Pessac : 67 339 habitants en 2023, troisième commune de Gironde, située dans la métropole bordelaise et traversée par la rocade. Nous l'avons retenue parce qu'elle incarne d'abord **une ville ordinaire**, façonnée par un campus universitaire et des quartiers pavillonnaires. Pourtant, lorsqu'on l'observe de plus près, elle révèle un territoire **extraordinaire**, où se côtoient différentes manières d'habiter soulignant ainsi des fractures sociales, spatiales et symboliques.

À la fois singulière et paradigmatique[1], Pessac reflète les mutations de nombreuses villes françaises. Entre étalement pavillonnaire, centralités multiples, mixité sociale et tensions territoriales, elle devient un prisme pour comprendre la ville contemporaine et les multiples façons de l'habiter.

Se reconnaître à Pessac sans y avoir jamais mis les pieds : c'est l'ambition de notre travail. À ce titre, le récit suit les **parcours de ses habitants**, restitués par les entretiens que nous avons menés auprès de ces derniers, d'aménageurs et de chercheurs. Non seulement pour nous placer à hauteur de leurs expériences, mais aussi parce que nous défendons l'idée que la ville se comprend d'abord par celles et ceux qui la fabriquent, la pratiquent et l'habitent au quotidien. Une question demeure : celle de se loger. Leurs trajectoires, leurs usages et leurs récits nourrissent ainsi une lecture sensible du territoire, mais aussi une réflexion sur ce qu'il pourrait devenir. " Décrivez votre rue. Décrivez-en une autre. Comparez. ", exhorte Georges Perec. Autrement dit, "interroger ce qui semble tellement aller de soi que nous en avons oublié l'origine"[2], par le biais des Pessacais, demeure notre fil rouge. Interroger l'habituel, l'endotique[3].

Enfin, ce choix n'est pas qu'intuitif : depuis 2025, Bordeaux Métropole fait de Pessac, aux côtés de Gradignan et Talence, l'une de ses six " Portes métropolitaines ", des secteurs stratégiques appelés à devenir des quartiers plus vivants dans le cadre du programme " Métropole à vivre ". Pessac est, au sens propre, un territoire que la métropole elle-même pense aujourd'hui depuis ses interfaces plutôt que depuis son centre et c'est précisément ce que porte la réflexion de notre film.

[1] Qui constitue un paradigme ; qui relève du paradigme.
[2] PEREC Georges, *L'Infra-ordinaire*, Éditions du Seuil, 1989.
[3] PEREC Georges popularise cette approche dans *L'infra-ordinaire*. Il invite à interroger ce qui va de soi et ce qu'on ne remarque plus.

1. À partir de quelles données considérons-nous notre ville ?

Notre regard sur Pessac s'appuie sur des données statistiques, historiques et cartographiques qui permettent d'en comprendre les dynamiques urbaines. Ville en croissance grâce à son attractivité résidentielle et universitaire, elle reste pourtant difficile à définir : ni tout à fait banlieue, ni véritable ville de province, ni seulement ville universitaire, elle rassemble plusieurs réalités.

Quand on pense à Pessac, viennent à l'esprit les vignobles, le campus, le tramway, la forêt, les tours de Saige, les cités Frugès ou encore les quartiers pavillonnaires... Autant de paysages qui témoignent de la diversité et de la singularité de cette ville " patchwork ", que les mobilités cherchent à relier : le tram crée des continuités, tandis que la rocade reste à la fois un lien avec la métropole et une frontière dans le paysage. Enfin, " il y a dix-sept quartiers à Pessac ", rappelle Sylvie, habitante du bourg : une manière de dire que la ville se vit au pluriel.

D'un côté, une Pessac dense, connectée et étudiante ; de l'autre, une Pessac plus pavillonnaire, forestière et dépendante de la voiture. De cette tension émergent les principaux enjeux climatiques, sociaux et urbains qui façonnent l'avenir de la ville.

L'extraordinaire se niche dans les détails les plus discrets. Pessac abrite les deux seuls domaines viticoles ayant survécu à l'urbanisation, le long de la rocade : Pape-Clément et Haut-Brion, seuls premiers grands crus classés en 1855 hors du Médoc, au cœur d'un tissu résidentiel. " J'ai la chance d'habiter avec les vignes en face ", dit Fabien : " elles amènent de la campagne dans la ville ".

À Pessac, dans un mouvement national, les ménages d'une personne sont devenus les plus nombreux (45,6 % en 2022, contre 35,6 % en 2011). Ce phénomène, renforcé par la présence étudiante, fait qu'habiter Pessac, c'est de plus en plus souvent habiter seul, et faire croître une demande de petits logements plus vite que l'offre.

Pessac cache aussi une histoire de reconquête méconnue : la forêt du Bourgailh, autrefois gravière puis décharge, est devenue un Espace Naturel Sensible de 110 hectares. Cette transformation d'un site dégradé en véritable poumon vert illustre la capacité de la ville à se réinventer par des mutations discrètes mais profondes.

Enfin, Pessac s'affirme comme un laboratoire de projets porté par l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus. Signe de sa capacité à concilier taille humaine et poids métropolitain.

Notre regard croise ainsi données objectives et récits d'habitants, en faisant de l'expérience vécue un véritable outil de compréhension du territoire.

2. Quels sont les manques, les risques, les crises ?

À première vue, Pessac apparaît comme une ville privilégiée : bien desservie, attractive et dotée d'un riche patrimoine naturel, universitaire et viticole. Pourtant, cette qualité de vie masque des fragilités qui interrogent les manières d'habiter la ville.

L'été 2022 a tout révélé, suivi des incendies de 2026 : les feux qui ont ravagé la Gironde se sont arrêtés aux portes de l'ouest pessacais. Depuis leurs jardins, les habitants observaient un paysage en flammes. Ce n'était pas une catastrophe lointaine, mais la rue d'à côté. Ainsi, Pessac est aujourd'hui confrontée à deux risques majeurs : les feux de forêt et le retrait-gonflement des argiles, ce dernier fragilisant silencieusement de nombreux logements.

Il y a aussi ce que l'on ne voit pas toujours : les îlots de chaleur urbains, les étés plus longs, les nuits qui ne rafraîchissent plus ou encore des logements mal adaptés aux fortes chaleurs. Le Pessac extra-rocade est particulièrement vulnérable, et cette fragilité est renforcée par l'artificialisation des sols. C'est là que les crises climatiques frappent en premier, et c'est là que les réponses urbaines restent les plus absentes.

Logement et climat ne font qu'une crise dans le vécu. " Il fait 35 degrés dans mon appartement ", dit Élodie ; Quentin relève la même chose chez lui ; Norah décrit une résidence étudiante très mal isolée. Le logement est le premier lieu où se joue l'adaptation climatique, et le dernier à en bénéficier.

À ces risques s'ajoute la crise la plus quotidienne : celle du logement. À Pessac, les ménages sont de plus en plus petits : 2,02 personnes par ménage aujourd'hui, contre 3,45 en 1968, et 46 % vivent seuls. L'enjeu est donc de proposer une offre de logements plus petits, plus nombreux et abordables. Car malgré 24 % de logements sociaux, proche des 25 % exigés par la loi SRU, la demande reste très forte : 6,8 demandes pour une attribution.

Élodie, kinésithérapeute, a déposé des dizaines de dossiers avant d'obtenir un bail ; ses collègues cherchent encore. " On n'arrive plus à se loger dans l'agglomération, pour des questions de prix comme d'offre ", confirme Julie Brossier, de La Fab. La pénurie n'épargne ni Simone, 81 ans, dont la maison est devenue trop grande, ni les 63 000 étudiants du campus.

De surcroît, Pessac reste marquée par une fragmentation entre ville intra-rocade et extra-rocade, entre quartiers étudiants, secteurs pavillonnaires, grands ensembles et zones d'activités. L'étendue de la commune renforce ce sentiment de discontinuité, où les usages et les rythmes de vie se côtoient sans toujours se rencontrer. La rocade constitue autant une infrastructure de mobilité qu'une frontière physique et symbolique.

La mobilité redouble ces contrastes : au-delà de la rocade, la dépendance automobile persiste et les cyclistes peinent à trouver leur place. Claire comme Sylvie la citent spontanément comme le premier problème de Pessac.

Reste une crise plus discrète : celle du lien. " Comment fédérer tous ces quartiers ? ", demande Sylvie. Les infrastructures relient les quartiers ; elles ne relient pas ceux qui les habitent.

Le principal risque n'est donc pas seulement environnemental : c'est celui d'une ville qui se traverse plus qu'elle ne se vit, et où l'on ne parvient plus à se loger. Comprendre les récits et les attachements des habitants devient alors la condition d'une ville plus résiliente et plus hospitalière.

3. Comment sont construits les logements, et comment habite-t-on la ville ?

Habiter Pessac, c'est habiter une mosaïque de formes urbaines. La ville ne possède pas une identité résidentielle unique, mais juxtapose des modèles d'habitat qui racontent autant d'époques et de façons de vivre.

Il y a d'abord les Cités Frugès, conçues par Le Corbusier en 1924 : une utopie ouvrière faite de maisons en béton armé, aux toits-terrasses et aux couleurs franches, aujourd'hui inscrite au patrimoine mondial. Toujours habitées, transformées par leurs occupants successifs, elles témoignent d'une manière d'habiter où architecture, paysage et usages forment un ensemble cohérent. " Il y a une âme qui vit là-bas ", dit Sylvie.

À l'autre extrémité de l'histoire urbaine pessacaise se trouve Saige-Formanoir : quartier des années 1970, 2 000 logements majoritairement sociaux, signature du paysage pessacais grâce à ses huit tours de 18 étages. Malgré ses espaces verts et sa localisation, il reste marqué par l'enclavement et le vieillissement du bâti. Aujourd'hui, son renouvellement urbain pose une question simple : faut-il démolir ou réhabiliter les tours ? **Plusieurs architectes plaident pour la seconde option, moins coûteuse, moins carbonée et plus respectueuse de la mémoire des habitants.**

Entre ces deux héritages, Pessac se caractérise également par un important parc collectif, composé de nombreuses résidences de moyenne hauteur. Avec près de 24 000 lots en copropriété, la ville illustre sa position de commune de première couronne, entre densité métropolitaine et tissu pavillonnaire. Face à l'enjeu de limiter l'étalement urbain, densifier sans dénaturer constitue un défi majeur. Dans un contexte de hausse des coûts de construction, produire un habitat dense, abordable et qualitatif apparaît plus complexe que jamais.

Mais l'identité résidentielle de Pessac reste aussi largement façonnée par son tissu pavillonnaire, majoritaire en surface mais souvent oublié des politiques urbaines. Ces quartiers, construits entre les années 1950 et 1990, révèlent aujourd'hui leurs fragilités : dépendance à la voiture, sols imperméabilisés, logements coûteux à chauffer l'hiver et surchauffés l'été, vulnérabilité face aux changements climatiques.

À cette diversité des formes d'habitat s'ajoute une autre manière d'habiter le territoire : celle du campus universitaire. Sa présence structure les commerces, les mobilités et les espaces publics, tout en restant parfois peu connectée aux quartiers voisins. Cette coexistence de territoires aux usages différents souligne l'un des principaux enjeux de Pessac : recréer du lien entre ses habitants et ses espaces de vie.

Ces fractures ne se résument pas à une opposition entre quartiers favorisés et quartiers populaires : à valeurs foncières comparables, la rupture se joue dans l'accès aux services et dans les représentations. " Les trois critères d'un logement, c'est l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement ", résume Laurent.

Ces tensions s'inscrivent également dans les transformations silencieuses de la morphologie urbaine. En une décennie, les logements collectifs sont devenus majoritaires, au détriment de la maison individuelle. Cette évolution s'accompagne d'une autre tension, moins visible : le manque de logements étudiants, qui accentue les difficultés d'accès au logement à proximité du campus. La crise du logement pessacaise ne se joue donc pas seulement à Saige : elle traverse aussi, silencieusement, le monde étudiant.

4. Qu'est-ce qu'une ville sûre et résiliente ? Quelle serait notre ville rêvée ?

Conformément à l'esprit du concours, cette projection n'imagine pas une utopie, mais un futur souhaitable construit à partir des ressources présentes à Pessac. Car ici, ***l'idéal a toujours dû composer avec le réel*** *: le projet de Le Corbusier, rapidement réapproprié par ses habitants, en est l'illustration.* ***C'est cette leçon que nous souhaitons prolonger.***

Une ville idéale n'est pas une ville qui résiste à tout, mais une ville capable de s'adapter aux crises en garantissant à chacun des conditions de vie dignes ; à commencer par un logement.

Cette résilience passe d'abord par une nouvelle relation au vivant. Interrogés sur leur ville idéale, presque tous nos interlocuteurs répondent la même chose : des arbres. Sylvie veut "une ville ombragée" ; Élodie, "qu'on remette des arbres" ; Noa, des maisons isolées et résilientes à la chaleur. Forêt, vignes et espaces verts formeraient alors une infrastructure climatique : rues ombragées, sols perméables, toitures végétalisées. La nature comme alliée, non comme décor.

Cette attention portée à l'existant guide aussi la transformation des quartiers. À Saige, les tours ne sont pas rasées mais réhabilitées : leurs façades évoluent, leurs rez-de-chaussée s'ouvrent et leurs espaces communs deviennent des lieux de rencontre. Au-delà de l'enjeu environnemental, c'est une identité architecturale et urbaine que la ville cherche à préserver.

Le logement rêvé change aussi de nature : bioclimatique, adaptable aux épisodes extrêmes. Une ville qui densifie sans minéraliser, qui construit sans effacer ses paysages. Au cœur de cette transformation, des voisins qui se connaissent, des jardins partagés et des rues apaisées composent une ville *à hauteur d'yeux*.

Cette ville *à hauteur d'yeux* est aussi une ville qui se traverse autrement : la rocade devient lien plutôt que frontière, franchie par des passages plantés qui recousent les deux Pessac, à pied comme à vélo. " Une ville où l'on puisse se déplacer facilement ", dit simplement Claire.

Enfin, c'est une ville qui écoute. Habiter, rappelle Nicolas Tixier, c'est à la fois faire sien un lieu et trouver un lieu qui rende possible qu'on s'y sente bien. Donner une place à ces voix, c'est construire une ville capable d'évoluer avec ceux qui l'habitent.

Ce rêve n'est pas inaccessible : là où se trouvait une décharge s'étend aujourd'hui la forêt du Bourgailh. Une ville sûre ne se mesure pas à la robustesse de ses infrastructures, mais à sa capacité à protéger les plus vulnérables. **Pour nous, la résilience de Pessac commence là : dans une ville qui prend soin de ses habitants autant que de ses paysages.**

5. Comment expérimenter une nouvelle manière d'habiter, pour des villes sûres et résilientes ?

Cette ville rêvée ne tombe pas du ciel : elle se construit par des gestes concrets qui transforment progressivement le quotidien. Mais avant de transformer la ville, il faut apprendre à mieux l'habiter. Et pour mieux l'habiter, il faut d'abord mieux l'écouter. Toutes nos propositions partent du logement, parce que c'est là que la crise se vit d'abord.

Expérimenter une nouvelle manière d'habiter, c'est aussi changer notre regard sur l'existant. À Saige, le choix de la rénovation plutôt que de l'effacement ouvre la voie à une ville plus sobre, où le bâti devient une ressource et où la mémoire des lieux participe à construire la résilience de demain. Réhabiliter [4], c'est la seule manière d'améliorer un logement sans chasser celui qui l'habite. On ne déplace personne, on répare. Rénover les tours, ouvrir leurs rez-de-chaussée sur la rue, végétaliser leurs façades : c'est une autre façon de rendre la ville plus juste. Théo désigne un geste précis : casser les dalles du parking du centre commercial de Saige pour le revégétaliser.

Amadou ajoute la nécessité de surélever [5] nos immeubles: le terrain étant déjà payé, il reste de l'espace au-dessus qui ne s'achète pas au prix du foncier. Nous pouvons aussi imaginer qu'un étage supplémentaire permettrait à la copropriété de rénover sa façade. Des logements en plus, des charges en moins, et pas un euro public.

Cette résilience passe aussi par un logement plus inclusif. Il s'agit de proposer des habitats adaptés à la diversité des parcours de vie (étudiants, familles, personnes âgées ou fragiles) et de favoriser la mixité, pour mettre fin à la géographie silencieuse qui trie les habitants par quartier. Cela implique de développer une offre de logement étudiant accessible et d'expérimenter de nouvelles formes d'habitat partagé, capables de recréer des solidarités à l'échelle du territoire. Cela passe par la division [6] d'une grande maison en plusieurs logements, où il n'y a rien à construire, seulement une porte à percer. "Il faut améliorer l'habitat, car les gens souffrent énormément", résume Claire : offrir à Simone un logement plus petit dans son quartier, à Élodie un bail sans dix dossiers refusés. Ilona propose pour cela un " laboratoire récréatif " : concevoir les aménagements avec les habitants.

[4] cf annexe n°1
[5] cf annexe n°2
[6] cf annexe n°3

Enfin, la dissociation entre le foncier et le bâti, au travers du Bail Réel Solidaire [7], ouvre la voie à un marché du logement plus accessible et donne plus de droits aux ménages sur leur logement. Comment ? En achetant les murs sans acheter le foncier : le tout minimum 25 % moins cher que le marché.

Cette transformation du bâti doit aussi s'accompagner d'une transformation des sols. Rendre la ville plus résiliente passe par la désimperméabilisation des espaces publics, la création de sols vivants et le recours à des matériaux plus adaptés aux enjeux climatiques. Des bétons perméables, du métal et du bois en réemploi, des briques de terre… nombreuses sont les entreprises déjà conscientes des enjeux de demain. Chaque espace rendu perméable devient ainsi un allié face aux inondations, à la sécheresse et aux fortes chaleurs.

Cette ville plus perméable doit aussi redevenir plus végétale. Le Bourgailh, précisément, montre la méthode : une ancienne décharge, reconquise pas à pas depuis les années 1990, devenue un espace naturel classé et fréquenté toute l'année. **Ce n'est pas un modèle à inventer ailleurs, c'est un modèle déjà pessacais, qu'il reste à démultiplier.**

Ce que Pessac peut montrer, c'est qu'une ville ordinaire, une ville de lisière que l'on regarde peu, peut décider de se réinventer, non par des gestes spectaculaires, mais par mille petits actes quotidiens, *à hauteur d'yeux*.

Conclusion

En choisissant Pessac, notre équipe a voulu montrer qu'une ville de première couronne, souvent lue en creux de la métropole, porte une richesse singulière : les Cités Frugès, Saige en transformation, un vignoble d'exception, un campus majeur, une fracture intra/extra-rocade.

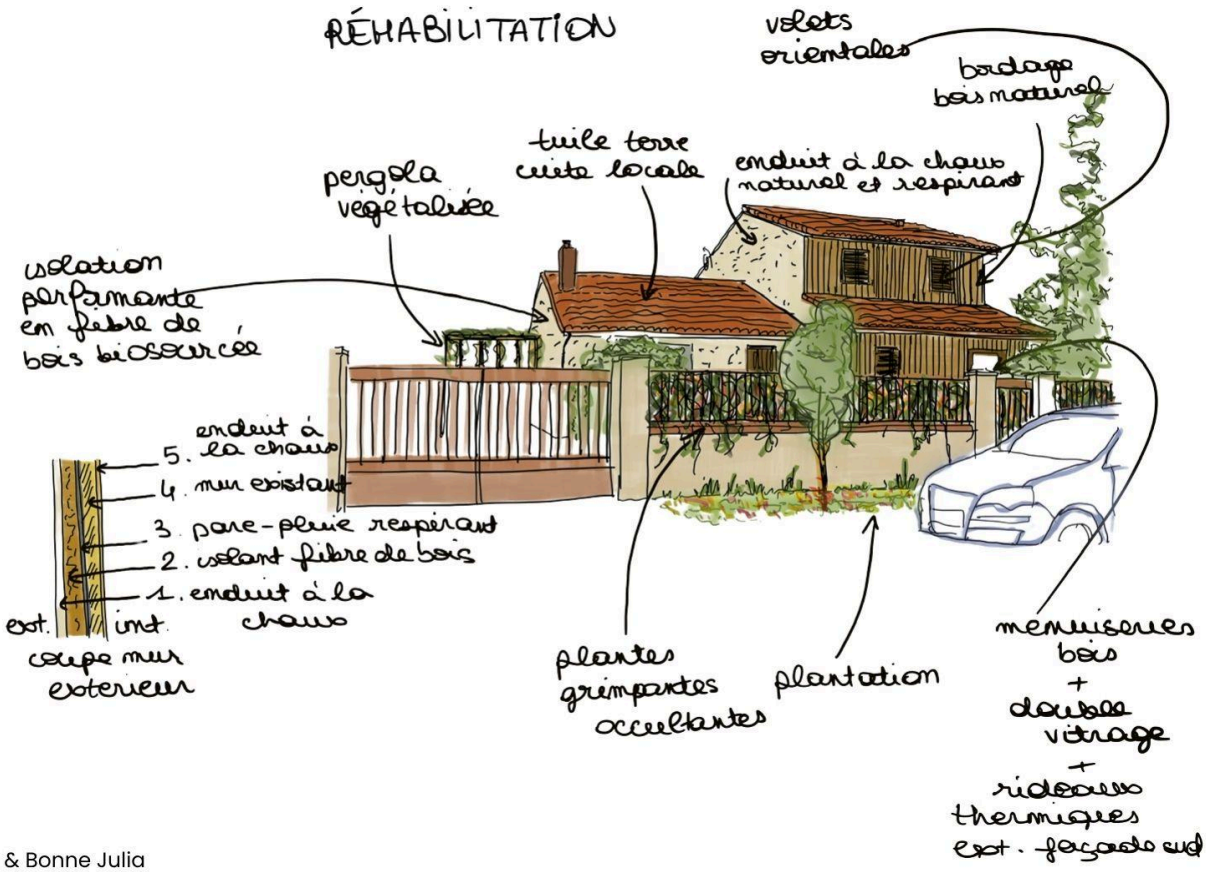
Notre vidéo suit le regard d'habitants pour révéler ce que les données disent moins : la manière dont chacun compose avec la chaleur, la distance, le voisinage; et avec la difficulté de se loger.

Habiter Pessac, c'est se loger, mais pas seulement : c'est construire un lien avec un territoire. Les réponses aux crises à venir ne tiendront pas à de grands gestes, mais à la capacité des villes ordinaires, et de leurs habitants, à réinventer, patiemment, leur manière d'habiter.

[7] cf annexe n°4

Annexes

Annexe n°1



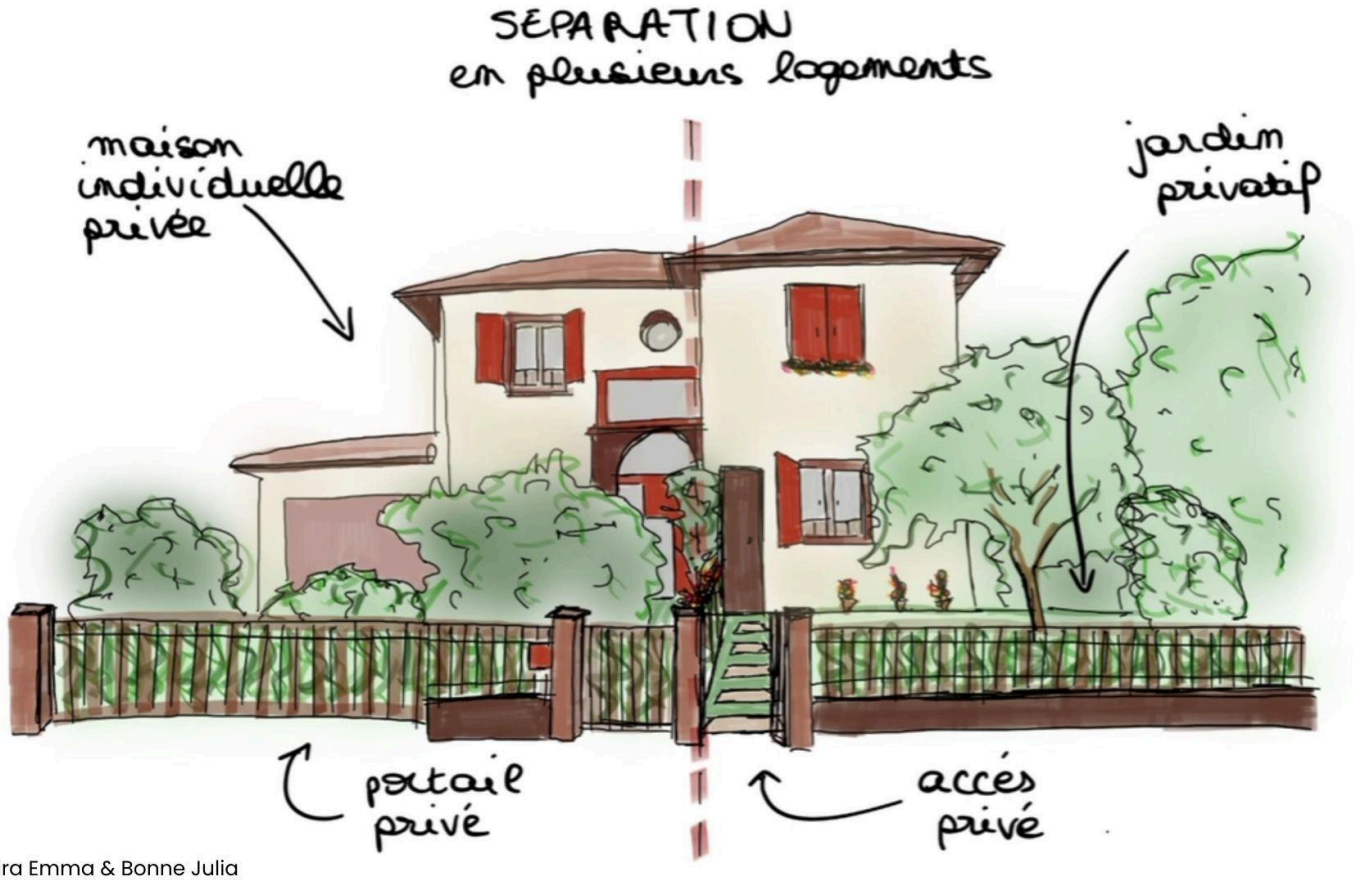
© 2026 Ferreira Emma & Bonne Julia

Annexe n°2



© 2026 Ferreira Emma & Bonne Julia

Annexe n°3



© 2026 Ferreira Emma & Bonne Julia

Annexe n°4



© 2026 Ferreira Emma & Bonne Julia

PESSAC

Habiter l'ordinaire,

révéler l'extraordinaire.

Par

BONNE Julia
DE MATOS-EVEILLARD Céleste
FERREIRA Emma
GUIDEZ CAHUZAC Emmy

encadrées par ROUX Jean-Michel