

IMMEUBLE RÉVERSIBLE TÉBIO



LE REGARD DU CAUE

► Maîtrise d'ouvrage

SCCV Tour Elithis Bordeaux, Egidia

► Conception

Canal architecture

► Équipe

Elithis (BET technique et environnement)

► Milieu

Urbain dense

► Localisation

Bordeaux, ZAC Saint-Jean-Belcier (33)

► Programme

Logements / bureaux

► Année de réception

Projet en cours / livraison prév. 2027

► Surface

4 500 m² SDP + 1 600 m² espaces extérieurs

► Capacité

Crèche de 32 berceaux + 53 logements traversants (T2 à T5) OU 16 plateaux de bureaux

► Coût

11 100 000€ HT (valeur 2023) environ
2466€/m²

Un projet réversible dans sa destination, conçu pour pouvoir changer d'usage rapidement et efficacement tout en étant durable.

Conçu par Canal Architecture, l'immeuble Tébio est l'aboutissement de leurs recherches sur la lutte contre l'obsolecence programmée du bâti. Il se concrétise par un permis de construire sans affectation, assurant sa réversibilité fonctionnelle (bureaux / logements / mixte).

Cet immeuble s'inscrit dans un contexte urbain dense soumis à une pression foncière importante. Pour répondre aux contraintes du site et anticiper les futurs usages, l'immeuble s'organise en trois volumes de hauteurs différenciées. Deux bâtiments principaux (R+9 et R+7), les « tourelles », encadrent un plateau extérieur central regroupant circulations verticales, réseaux techniques, et une pièce modulable de 50 m², la « fabrique ». L'ensemble repose sur un socle unitaire en rez-de-chaussée, accueillant une fonction pérenne (crèche de 32 berceaux). La structure poteau-dalle et la centralisation des réseaux offrent des plateaux traversants, libres de cloisonnement et facilement reconfigurables selon les usages.

Ces choix assurent une grande flexibilité de configuration des espaces selon les scénarii : bureaux, logements, mixité d'usage. La qualité d'ambiance est assurée, quel que soit l'usage, grâce à de grandes baies qui éclairent les plateaux de façon traversante. L'enveloppe en panneaux préfabriqués, non porteurs et interchangeable, garantit une transformation aisée de l'aspect des façades, par simple remplacement de panneaux vitrés ou pleins, renforçant le potentiel évolutif du bâtiment.



LA RÉVERSIBILITÉ

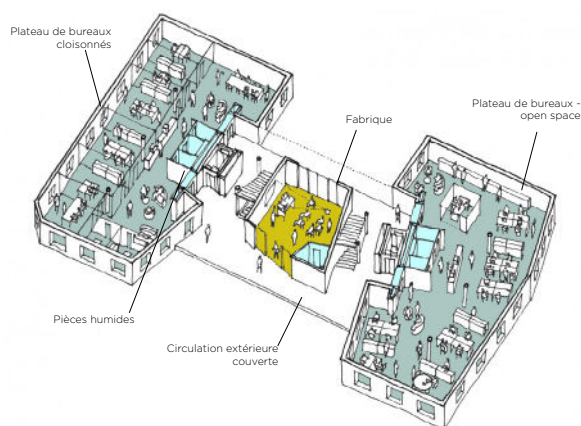
Tébio a été conçu pour être réversible du point de vue fonctionnel, à savoir capable d'évoluer dans le temps entre différents usages : bureaux, logements ou configurations mixtes.

Cette capacité d'adaptation repose sur un ensemble cohérent de choix constructifs et techniques, répondant aux exigences croisées des logements et des bureaux (normes pmr, incendie, etc.).

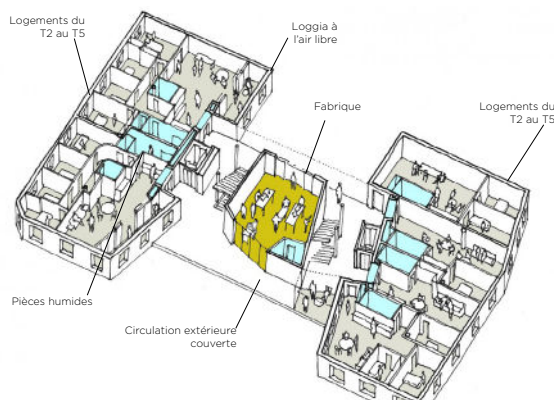
Le système constructif poteau-dalle libère entièrement les plateaux, et assure une reconfiguration simple des espaces par ajout ou retrait de cloisons, sans contrainte structurelle. De même, la largeur et la hauteur des étages ont été fixées pour s'adapter aussi bien à un usage de bureau que de logement, tout en garantissant des espaces traversants.

Les circulations et les réseaux sont dissociés des plateaux, préservant la liberté d'aménagement intérieur. Les menuiseries adoptent un format unique, adapté à tous les scénarios, facilitant les transitions entre usages sans modifier les ouvertures. L'ensemble de ces choix permet au bâtiment de s'ajuster dans le temps, sans transformation lourde, et d'accompagner les mutations programmatiques et esthétiques.

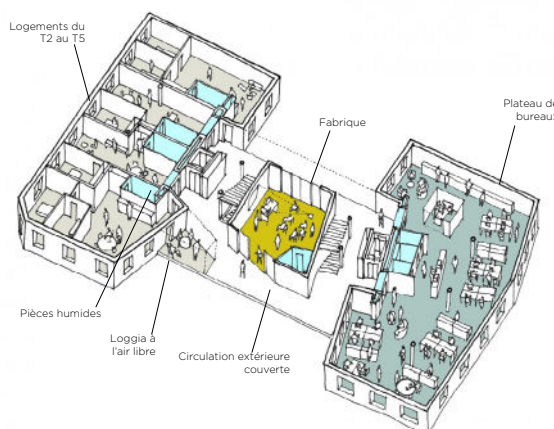
Bureaux



Logements



Programme mixte



LES PRÉCISIONS TECHNIQUES



Structure

Structure : poteaux-dalles préfabriqués, béton bas-carbone

Façades : non porteuses et légères, ossatures bois ou métalliques préfabriquées



Rapport au sol

Fondations : profondes, en béton armé

Réseaux : raccordement réseau urbain (enterrés), eaux pluviales (apparents) passage en faux-plafond



Temps de mise en œuvre

16 mois de chantier prévus

Préfabrication : structure (2 mois, sur site) / pods sanitaires (1 mois, hors-site) / panneaux façades (1 mois, hors-site).



Matérialité

Façades : ossature bois ou métallique et revêtement minéral tuiles terre cuite

Claustres, clôtures, platelages, menuiseries ext.: bois



Conception thermique

Bioclimatisme : panneaux solaires photovoltaïques; toitures-terrasses végétalisées; espaces traversants (ventilation naturelle)

Autres : ventilation double-flux avec récupérateur de chaleur (bureaux) et simple flux (logements); chauffage urbain.



Informations complémentaires

Obtention AMI «Permis d'innover» 2018

Objectif : bâtiment à énergie positive

Sur le même sujet

- Construire modulaire et réversible
- Parking silo démontable et réversible
- Bureaux modulaires, déplaçables, réversibles

Conseils et aides

- Prendre conseil auprès d'un architecte conseiller du CAUE www.caue76.fr

Crédits

- Vues 3D : AESDE. Dessins : Luc GUINGUET