

Bordeaux

LA BENAUGE

Encore deux tours à réhabiliter pour CDC Habitat

Yannick Delneste, y.delneste@sudouest.fr



Jérôme Farcot, directeur de CDC Habitat Sud-Ouest, devant la barre C de la Benauge, récemment réhabilitée. Y. D.

Dans le cadre plus large de la rénovation urbaine du secteur Joliot-Curie, le bailleur CDC Habitat Sud-Ouest envisage la fin de la réhabilitation de son bâti (453 logements) pour 2026

« J'ai déménagé deux fois en un an mais cela valait le coup. Et puis les déménageurs ont été formidables : rien n'a été cassé, vous savez. » Nicole Marsacq est arrivée des tours de Palmer, à Cenon, pour habiter la Benauge en 1981, dans la barre C de Coligny, aujourd'hui CDC Habitat. Quarante-trois ans de cette cité bordelaise qu'elle n'a pas envie de quitter. « J'ai mes habitudes, les commerces à côté, il manque juste un médecin. Celui qui est parti n'a pas été remplacé », explique la Bordelaise de 77 ans.

La réhabilitation de sa barre de 40 logements sociaux qui se termine l'a contrainte de quitter le n° 5 pour passer un an dans un appartement rue Rivière à 300 mètres, puis elle est revenue en 2023, au n° 7 cette fois-ci, T3 au rez-de-chaussée. « Tout a été refait, j'ai maintenant un visiophone, des contrevents, des stores et des placards dans les chambres. Bon, pour l'instant, il y a beaucoup de bruit. » Et pour cause : devant chez elle, parvis et parkings terminent leur aménagement.

Logements reconfigurés

La Cité blanche. Emblématique et historique (fin des années 1950) ensemble immobilier populaire de la Benauge dont Aquitanis est l'autre bailleur principal. Après dix ans d'attente, la rénovation urbaine est enfin en marche dans le cadre d'un programme plus vaste autour du boulevard Joliot-Curie, concernant aussi les villes de Cenon et Floirac. Après deux premiers immeubles réhabilités en 2016 (A et B), une seule démolition dans ces 548 logements : la barre D de 160 appartements, tombée en 2019.

« Par son emplacement, par cette dynamique de reconquête urbaine de la rive droite, par son riche tissu associatif et culturel, ce quartier a tout pour être un modèle des années 2030 », s'enthousiasme Jérôme Farcot, directeur de CDC Habitat Sud-Ouest. Et de décrire la deuxième phase sur son patrimoine : la barre C quasiment terminée, avant la cure de jouvence plus que nécessaire pour les tours 1 et 2, passant à 60 appartements chacune. « Comme la tour 1, la tour 2, vide et déjà en travaux, va voir ses logements reconfigurés pour plus d'espace. »

« Tous les bâtiments seront progressivement reliés au réseau de chaleur urbain »

Balcons et loggias

Des balcons seront rajoutés pour tous ceux des dix premiers étages, et des loggias du 11^e au 15^e. Le pied de la tour sera « épaissi » pour accueillir la nouvelle antenne locale du bailleur. Fin du chantier à l'hiver prochain.

Commencera alors celui de la tour 2 pour un programme terminé mi-2026 en attendant la requalification du boulevard Joliot-Curie (Bordeaux Métropole) qui longe et enferme aujourd'hui le quartier au sud-est, pour une fluidité des circulations douces de Cenon au parc Pinson via le parc de la Blanche, agrandi par la disparition de la barre D.

« Le choix en grande majorité de la réhabilitation plutôt que la démolition, dicté aussi par le manque de place [et les coûts, NDLR], s'avère judicieux en matière de consommation de carbone », souligne Jérôme Farcot. « Tous les bâtiments seront progressivement reliés au réseau de chaleur urbain, garantissant des prix de chauffage accessibles et 12 kg/m²/an d'émission de gaz à effet de serre, en dessous de la moyenne préconisée. (1) » L'ensemble CDC Habitat à la Benauge sera, au terme de ces travaux de 40 millions d'euros, de 430 logements, avec reconstitution d'offre sociale sur les quartiers Queyries et Armagnac (96 logements).

Centre commercial repensé

Reste encore dans son escarcelle un centre commercial plus que vieillissant en entrée de quartier. Le choix de l'opérateur se fera avant l'été. Ce dernier achètera l'îlot pour le reconstruire, nanti de deux nouveaux commerces, reconcentré et tourné vers le boulevard. Auchan resterait la locomotive agrandie. À l'arrière de celui-ci, et notamment sur l'emprise de l'ancien collège Ellul, 200 logements en accession ou à loyer libre, et un pôle culturel sont toujours dans les cartons.

(1) Pour rester à une augmentation de 1,5 degré du climat, une moyenne de 15 kg/m²/an est établie.

« MON LOGEMENT ET MOI »

Dans l'ancien cabinet médical au pied de la petite tour Bastide, CDC Habitat anime et coordonne depuis décembre 2022 des séances sur l'appropriation et entretien des logements réhabilités. « Sur la barre C, on est passé à des compteurs individuels et il s'agit de sensibiliser à la consommation », prend en exemple Fabrice Moïska, animateur social. Compagnons bâtisseurs, Ekologeek, Nouvelles voies Sud-Ouest ou Soliha sont ainsi intervenus autour de la précarité énergétique ou de l'accès aux droits. En 2024, on causera aussi fracture numérique et maintien à domicile des seniors. Les actions de « Mon logement et moi », qui a touché jusque-là 60 locataires différents, se poursuivront jusqu'en 2026.

Publié le 26/03/2024 – Sud-Ouest – Yannick Delneste