

## **Réhabilitation Tour 2, quartier de La Benaugue à Bordeaux**

### Une première étape emblématique franchie avec le logement témoin

Le logement témoin de la Tour 2, réalisé dans le cadre de travaux de réhabilitation du programme de renouvellement urbain intercommunal Joliot Curie (NPNRU), porté par Bordeaux Métropole, a été livré. Il permet de découvrir les avancées des travaux et d'illustrer les transformations engagées pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Cette étape emblématique a été marquée par une visite en présence de Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire de Bordeaux en charge de l'urbanisme résilient, du service public de l'habitat et de l'économie sociale et solidaire.

#### **La Benaugue, un quartier en plein renouvellement**

Le projet de renouvellement urbain de Bordeaux *La Benaugue* (NPNRU) vise à transformer le quartier en améliorant l'habitat, les espaces publics et les équipements, tout en renforçant le lien social et la mixité. Il inclut la réhabilitation de logements, la création de nouveaux espaces extérieurs et la modernisation des infrastructures. Ce programme bénéficie de divers financements octroyés par Bordeaux Métropole, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), le Fonds européen de développement régional (FEDER), SNCF Réseau ainsi que des prêts d'Action Logement et de la Banque des Territoires.

La réhabilitation des Tours 1 et 2 et du bâtiment C constitue l'une des multiples pièces de ce projet de requalification urbaine.

Erigées en 1959 et patrimoine emblématique du paysage bordelais, les Tours 1 et 2 de *La Benaugue* ont entamé depuis octobre 2024 leur transformation avec pour objectif la modernisation des bâtiments par l'amélioration des logements, l'isolation thermique et l'efficacité énergétique grâce au raccordement au réseau de chaleur urbain géothermique. Le projet inclut également la création de nouveaux espaces extérieurs, ainsi que la reconfiguration des accès et des espaces partagés pour renforcer le lien social.

#### **Zoom sur le choix de la réhabilitation**

Plutôt qu'une démolition-reconstruction, le choix a été fait de réhabiliter les tours existantes afin de préserver leur identité urbaine et d'optimiser l'impact social et environnemental du projet. Cela permet ainsi de limiter l'empreinte carbone du projet en évitant la production massive de déchets de déconstruction et en réduisant l'impact énergétique lié à l'extraction et au transport de nouveaux matériaux.

#### **Une réhabilitation conséquente pour adapter les logements aux nouveaux usages des résidents**

Avec un investissement d'environ 110 000 € par logement, cette opération représente un levier fort pour la requalification du quartier de *La Benaugue*. Outre les transformations architecturales, elle vise à renforcer l'attractivité et la qualité de vie des habitants en intégrant pleinement le projet dans son environnement urbain et paysager.

Dans les logements des Tours 1 et 2, les travaux ont inclus une restructuration interne des plateaux et la redistribution des pièces humides des logements. Ces aménagements permettent de retrouver une mixité de logements, avec une majorité de petits logements T2, T3 permettant ainsi de répondre aux besoins de la commune qui fait face à une augmentation de familles monoparentales ; et en proposant également des T4 et des T5.

Les balcons en béton sont rapportés à l'extérieur du volume des tours sur les 10 premiers niveaux pour des raisons structurelles et sismiques. Ces nouvelles structures doivent être indépendantes et dans la limite de 10 étages maximum afin de ne pas déséquilibrer la structure en béton caverneux d'origine. Du 11<sup>ème</sup> au 15<sup>ème</sup> étage, les espaces sont redistribués pour créer des grandes loggias à tous les logements offrant des espaces extérieurs généreux et des vues uniques sur Bordeaux et Cenon.

Les travaux sur le bâtiment C ont quant à eux permis l'isolation thermique par l'extérieur, le remplacement des menuiseries, la création de loggias en creux pour les logements du dernier étage, la création de nouvelles entrées et de locaux communs combinés avec un espace paysagé en pieds d'immeuble.

Les travaux mis en œuvre comprennent également le remplacement des équipements sanitaire, de chauffage et électriques et la réfection des embellissements des logements et des parties communes.

### Une démarche participative et dynamique pour impliquer les locataires dans le projet

Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain important, une démarche participative et inclusive a été intégrée depuis 2018, permettant d'impliquer activement les habitants à chaque étape de son développement. Cette phase de concertation a permis d'adapter le projet à leurs besoins et attentes, influençant par exemple la réflexion sur la réorganisation des cuisines et salles de bain ou l'agrandissement des balcons.

Elle a également concerné le sujet des relogements. Ainsi les enquêtes menées indiquent que 82 % des locataires souhaitent être relogés sur l'opération une fois les travaux terminés. La plupart des habitants de *La Benauge* restent très attachés à leur quartier.

Cette dynamique de concertation des résidents, se poursuit également durant la phase de chantier. Il est ainsi proposé aux locataires qui le souhaitent de visiter le logement témoin, afin qu'ils puissent se rendre compte de leur futur environnement. Des ateliers et animations sont également proposés au sein de l'appartement pédagogique, présent sur le quartier de *La Benauge*, et permettent aux futurs habitants de se familiariser avec les bons gestes à adopter pour entretenir leur futur logement.

D'autre part, le lien de proximité avec les locataires sera renforcé par l'installation, en rez-de-chaussée de la Tour 2, d'une antenne de CDC Habitat.



« Avec cette réhabilitation ambitieuse, CDC Habitat réaffirme son engagement en faveur d'un habitat de qualité, durable et adapté aux besoins des locataires. Ce projet d'envergure, mené en concertation avec les habitants, illustre notre volonté de conjuguer amélioration du cadre de vie, performance énergétique et renforcement du lien social. Au-delà de notre mission de bailleur social, nous nous positionnons comme un partenaire engagé aux côtés des villes et métropoles, accompagnant leurs projets de renouvellement urbain pour bâtir des territoires plus inclusifs, résilients et adaptés aux défis de demain. En repensant les espaces de vie et en intégrant de nouveaux usages, nous contribuons activement à la transformation du quartier de *La Benauge*, aux côtés de Bordeaux Métropole et de nos partenaires. »

**Jérôme FARCOT**, directeur interrégional CDC Habitat Sud-Ouest



### Groupe CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 563 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

[cdc-habitat.com](http://cdc-habitat.com)

#### **CDC Habitat Sud-Ouest**

Danielle GOLFETTO  
06 34 63 15 95  
[danielle.golfetto@cdc-habitat.fr](mailto:danielle.golfetto@cdc-habitat.fr)

#### **Cabinet CLAI**

Rebecca SCHROTH  
07 82 00 48 97  
[cdchabitat@clai2.com](mailto:cdchabitat@clai2.com)