Confédération **N**ationale du **L**ogement
Amicale des Locataires de Formanoir
5, Rue des Fuchsias - 33600 PESSAC

RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER DE SAIGE

LA RÉSIDENCE FORMANOIR

PROJET ALTERNATIF DE L'AMICALE CNL SUR LA PARTIE IMMOBILIÈRE

- PRÉAMBULE
- ASPECT ÉCONOMIQUE
- ASPECT SOCIAL
- ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET ÉCOLOGIQUE
- ASPECT ARCHITECTURAL
- CONSULTATION DES LOCATAIRES

PRÉAMBULE

Le projet de renouvellement urbain **B**ordeaux **I**nno **C**ampus (BIC), prévoit d'importantes transformations du territoire. Parmi les secteurs concernés, Saige et plus particulièrement, la résidence Formanoir, sujet sur lequel nous attirons votre attention.

Il ne semble pas qu'il soit question de reconstituer du logement social mais du logement privés.

Les enjeux de cette rénovation impliquent d'une part, notre engagement en tant que citoyens et habitants de la résidence représentés par l'amicale CNL des locataires, et d'autre part, les forces politiques que vous représentez.

La réflexion et l'élaboration d'un tel projet met en exergue un sens des responsabilités, d'autant plus impérieux, qu'il s'inscrit désormais dans un contexte de crise majeure. Par conséquent, chaque partie prenante devrait s'orienter vers un modèle de société plus juste et raisonné. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons ce projet alternatif. Gageons que cette opportunité de changement soit profitable à tous.

Pour cet exposé nous avons consulté et reçu les conseils de M. Jean Philippe VASSAL du cabinet LACATON & VASSAL, prix Pritzkert d'architecture.

L'amicale CNL des locataires de Formanoir est présente sur le terrain et connaît bien le projet pour l'avoir étudié, commenté et élaboré diverses actions depuis le deuxième semestre 2016 et pour certaines d'entre elles en partenariat avec l'association Femmes Égalité Comité Flora Tristan.

Nous remercions chaleureusement Jean Philippe VASSAL, ainsi que Gisèle et Patrick DUBROCA

- *Parallèlement, l'Amicale CNL de Formanoir reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.*

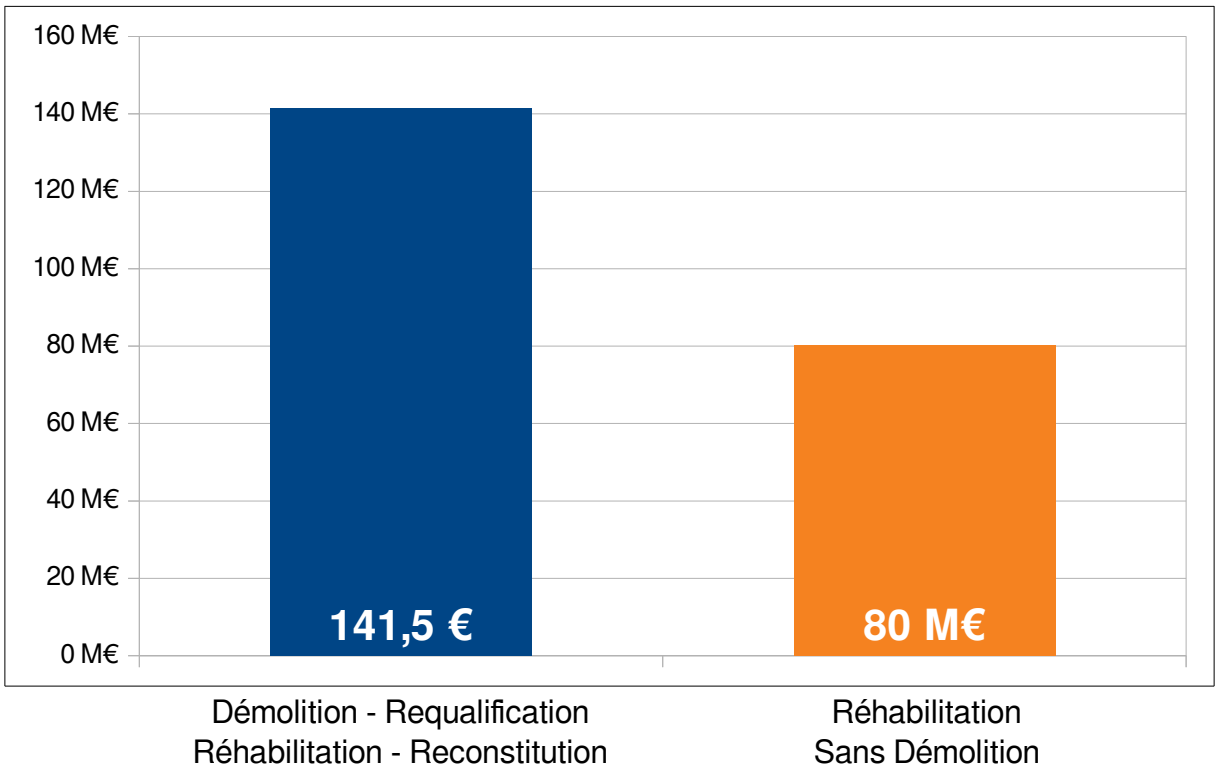
- *Tous les documents relatifs aux consultations des locataires sont consultables au bureau de L'amicale CNL des locataires de Formanoir.*

Pessac Juin 2021

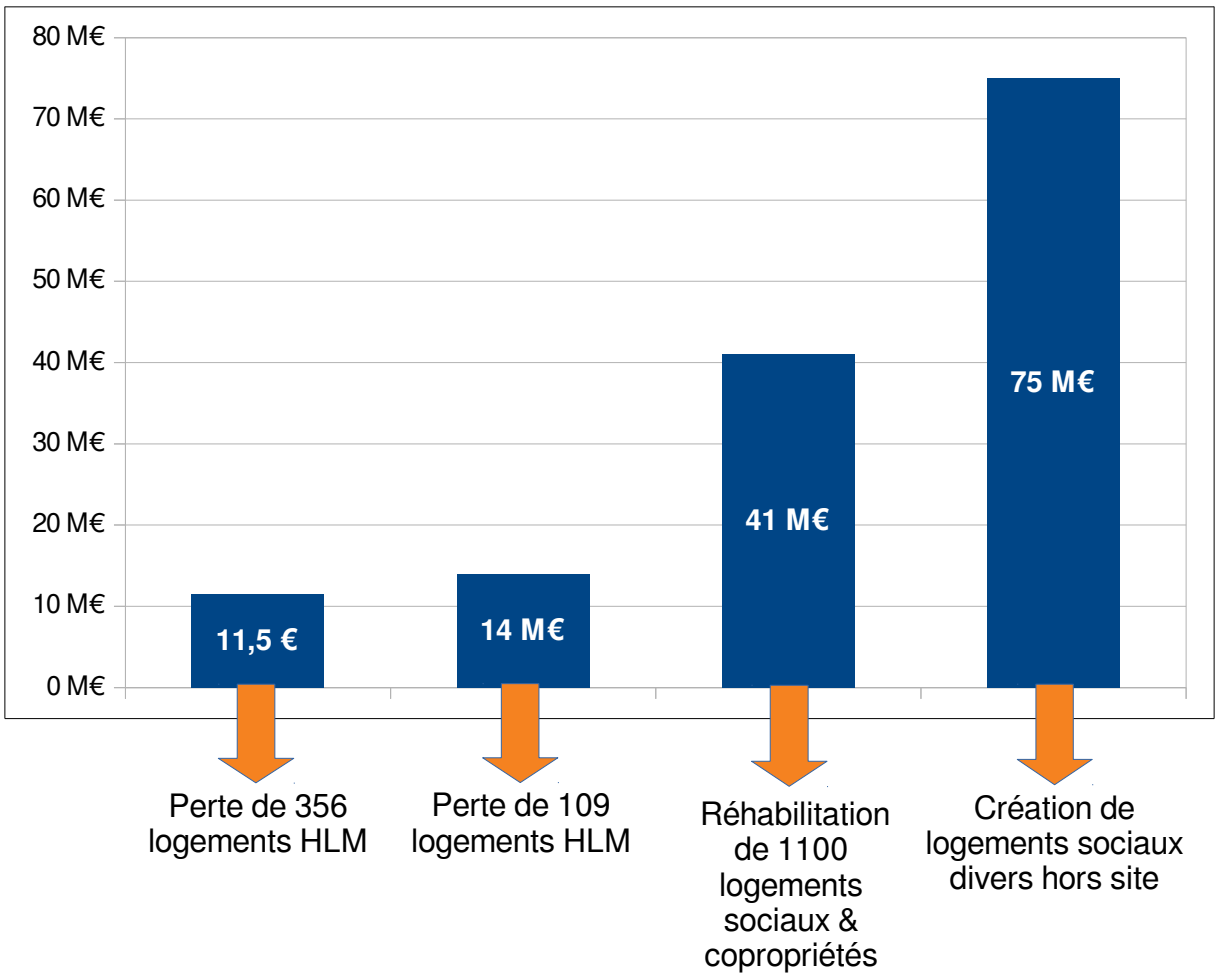
ASPECT ÉCONOMIQUE - R.U. SAIGE-FORMANOIR

« Une démolition et une rénovation-résidentialisation, dispendieuses »

VISION FINANCIÈRE DU PROJET SUR LA BASE DE B.M.



COÛT FINANCIER DE L'IMMOBILIER DE SAIGE-FORMANOIR.



VISION FINANCIÈRE DU PROJET DE BORDEAUX MÉTROPOLE

(Source: Bordeaux Métropole Renouvellement urbain des quartiers - Pessac-Saige)

Budget global du projet de Rénovation Urbain de Saige : 166,5 millions d'euros.

Nous avons travaillé uniquement sur la partie immobilière du PRU de Saige, sur les 4 grands postes :

- *Démolition.*
- *Changement d'usage.*
- *Réhabilitation.*
- *Reconstitution de l'offre locative.*

Ce budget représente : 141,5 millions d'euros.

DÉMOLITION : 11,5 millions d'euros.

Remarque :

Suppression et expropriation des 3 tours (327 logements) + Bat-11 (29 logements), soit une perte sèche de 356 logements HLM.

Changement d'usage :14 millions d'euros.

Requalification de la tour 8 + Socle Pôle Santé.

Remarque :

109 logements HLM perdus au profit de locaux d'entreprises et baux précaires.

RÉHABILITATION ET RÉSIDENTIALISATION : 41 millions d'euros. 1100 logements environ.

Remarque :

Réhabilitation des logements HLM qui représente le restant du patrimoine locatif après démolition et requalification + la réhabilitation de la copropriété.

RECONSTITUTION DE L'OFFRE LOCATIVE : 75 millions d'euros.

Remarque :

Reconstitution de l'offre en logements sociaux et privés, location et accession à la propriété.

COÛT FINANCIER DE L'IMMOBILIER DE SAIGE-FORMANOIR

Démolition de 3 Tours + 29 logs Bat-11.	11,5M€	Perte de 356 logements sociaux.
Requalification Tour 8.	14M€	Perte de 109 logement sociaux.
Réhabilitation & Résidentialisation.	41M€	1100 logements sociaux & copropriétés.
Reconstitution offre locative.	75M€	Logements divers, location et accession.
Total du budget 2019.	**141,5M€**	

PROJET ALTERNATIF DE L'AMICALE CNL
SUR LA PARTIE IMMOBILIÈRE

« Pour une réhabilitation complète et raisonnée de l'ensemble du patrimoine »

- D'après le volet financier de B.M. sur la base de 41M€ le coût moyen est de : 41M€÷1100 logements = 37273€ par logement réhabilité.
- L'ensemble du patrimoine de la résidence Formanoir représente, logements HLM et copropriétés environ 1604 logements.
- Nous estimons que pour une réhabilitation complète, bien pensée et de qualité le coût moyen devrait être de 50000€ minimum par logement.

Ce qui représente

50000€ x 1604 logements = 80,2M€
*Soit une économie de : **61,3M€**

*(141,5M€ - 80,2M€)

Ce qui pourrait être évité grâce au projet alternatif proposé par l'Amicale CNL dans le cadre du PRU Saige-Montaigne-Compostelle.

- 11,5M€ (démolition de 3 tours et de 29 logements du bâtiment 11), seront dépensés pour la réalisation d'une « coulée verte » traversant le quartier sur environ 540m. En comparaison, le coût d'1 km d'autoroute est de 6,2M€.
  C'est la coulée verte la plus chère de France.

- 14M€ (requalification de la Tour 8 avec le pôle santé)

✔ 465 logements sociaux perdus représentent 38,15 % de l'ensemble locatif du patrimoine de la résidence Formanoir soit plus du tiers du logements HLM.

✔ L'amortissement d'une démolition-reconstitution se fait en pratiquement 50 ans, quand celui d'une réhabilitation peut être estimé à une quinzaine d'années.

✔ DOMOFRANCE va céder plus de 50% de son patrimoine foncier présent sur le site de Saige-Formanoir, au détriment du logement social.

ASPECT SOCIAL

« Déplacement de 1200 personnes »

Le taux d'occupation des logements est très important, témoignant d'une forte attractivité, pour des logements de qualité, des montants de loyers abordables, particulièrement bien situés pour les étudiants à proximité du campus.

Une réhabilitation de qualité pour ces immeubles ainsi que le maintien d'un loyer abordable, seraient convaincants pour tous les locataires à la place d'un déménagement dans des logements divers, dont le coût économique pourrait modifier le montant des loyers, des charges avec des impôts supplémentaires.

Ce n'est pas à la population modeste de Saige-Formanoir, dans certains cas fragiles et précaires, de porter le poids d'une transition économique sous couvert d'une ouverture et un désenclavement de 4 quartiers.

La démolition se fait au détriment du logement HLM, et traduit une forme de violence sourde à l'endroit d'une population composite. On démolit du logement social pour libérer des terrains pour construire du logement en majorité privé. Pour rappel, la chambre régionale de la Cour des Comptes de Nouvelle Aquitaine alerte Bordeaux Métropole, sur le manque de prés de 60000 logements.
Elle pointe : « *Un risque d'éviction sociale* » *(Source : S.O le 16 févier 2021)*.

C'est un préjudice important pour un profit discutable économiquement pour les locataires. L'argument souvent avancé : *« Les familles seront relogées ».* Mais ceci n'est pas un droit, mais une obligation légale. Ce poncif élude non seulement les répercussions sur le plan économique mais aussi sur le plan humain et psychologique de ce déracinement.

Le projet de Démolition-Reconstitution hors site, s'appuie entre autre chose, sur le principe de « *mixité sociale* ». Cette notion fait débat depuis plusieurs années. Des études soulignent que : *« La notion de mixité sociale est de plus en plus utilisée dans la construction des politiques du logement. Mais les incertitudes autour de sa définition et les présupposés idéologiques qui lui sont rattachés en font également une notion très contestée ».*
(Source : AITEC - Association internationale de techniciens, experts et chercheurs).

Fresque Chilienne de Formanoir

ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET ÉCOLOGIQUE

« Faire de la résidence Formanoir un site expérimental de réhabilitation de référence »

La démolition-reconstruction de logements consomme environ de 40 à 80 fois plus de ressources qu'une réhabilitation, il faudrait aussi y ajouter la consommation liée à la démolition ou la non utilisation d'une capacité existante.
(Source : ADEME, Communiqué de presse du 20 décembre 2019).

La reconstitution de l'offre de logements sur les terrains entourant le site va accroître l'artificialisation des sols, emprise des bâtiments 4 à 5 fois supérieure, sans compter les voiries et les parkings supplémentaires nécessaires.

Il est paradoxal de promouvoir l'aspect écologique de la continuité de la coulée verte quand celle-ci se fait sur la démolition de logements social HLM, (le bilan carbone de l'opération démolition-reconstitution devrait être précisément comptabilisé).

Le maintien des 3 tours et des 29 logements du bâtiment-11 n'empêche pas de conserver, voire d'améliorer le couloir de nature existant.

Notre quartier est calme, paisible, aéré et compte à ce jour une multitude d'arbres divers et variés. Les constructions à venir se feront sans aucun doute au détriment d'une coupe sévère de ce patrimoine de nature. La traversée viaire qui coupera la résidence en deux zones va installer de ce fait, un trafic routier permanent.

Il est à noter aussi, que la démolition de chaque tour représente à minima 7500 tonnes de gravats de béton, auxquelles devront s'ajouter toutes les constituantes de chaque appartement et de lieux communs. A cela et non moins préoccupant la nuisance sonore, la poussière, (aggravé par un éventuel concassage du béton sur place), le trafic des évacuations des déchets par de lourds camions de chantier … etc, pourraient engendrer des effets nuisibles sur la santé des habitants du quartier.

Début d'une artificialisation des sols.

ASPECT ARCHITECTURAL

« La Résidence Formanoir construite grâce à des architectes talentueux »

La résidence Formanoir caractéristique des grands ensembles des années 1970 a été construite grâce à des architectes talentueux comme Jean DUBUISSON – Francisque PERRIER – André KELDERMAN.

Elle est emblématique des réalisations de Jean DUBUISSON qui a été l'élève de LE CORBUSIER : organisation graphique de l'espace, immeuble à l'esthétique soignée, souci du détail, appartements de qualité (lumineux, spacieux et fonctionnel).

Les habitants disposent à proximité de leur lieu de vie : des écoles, des commerces, des transports en commun (TBM), des installations sportives, un centre social, une médiathèque, une maison de quartier, ainsi que l'université.

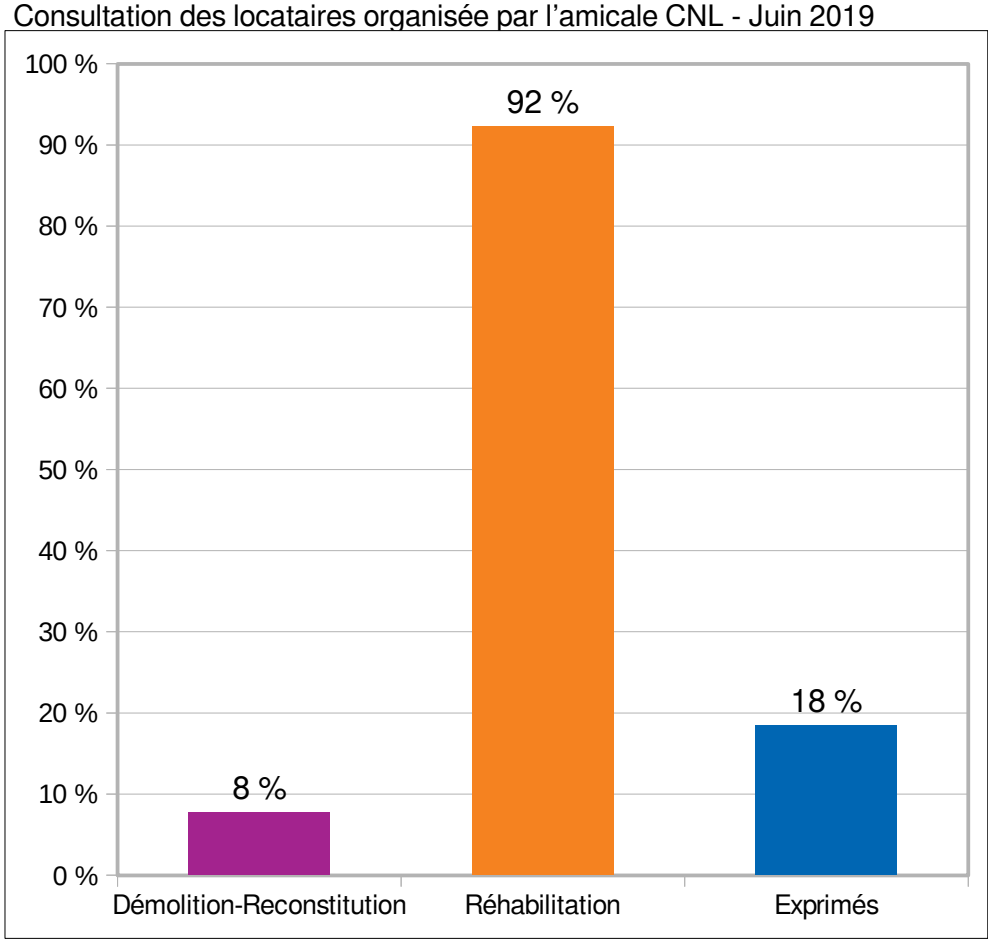
Elle fait partie de l'habitat collectif de la ville de Pessac et elle a sa propre histoire.
La résidence Formanoir est emblématique des ensembles urbains d'architecture moderne du XXe siècle qui ont beaucoup de qualité. Elle nécessite une réhabilitation complète pour être valorisée et non défigurée ou détruite. C'est un patrimoine résiliant à préserver.

La ville de Pessac a connu son premier geste architectural moderne avec la cité Frugès de Le Corbusier, puis quelques décennies plus tard, Jean Dubuisson marque le second geste dans une même optique de modernité, plus ambitieux dans sa dimension, avec la réalisation de Formanoir.

Les Tours de Formanoir.

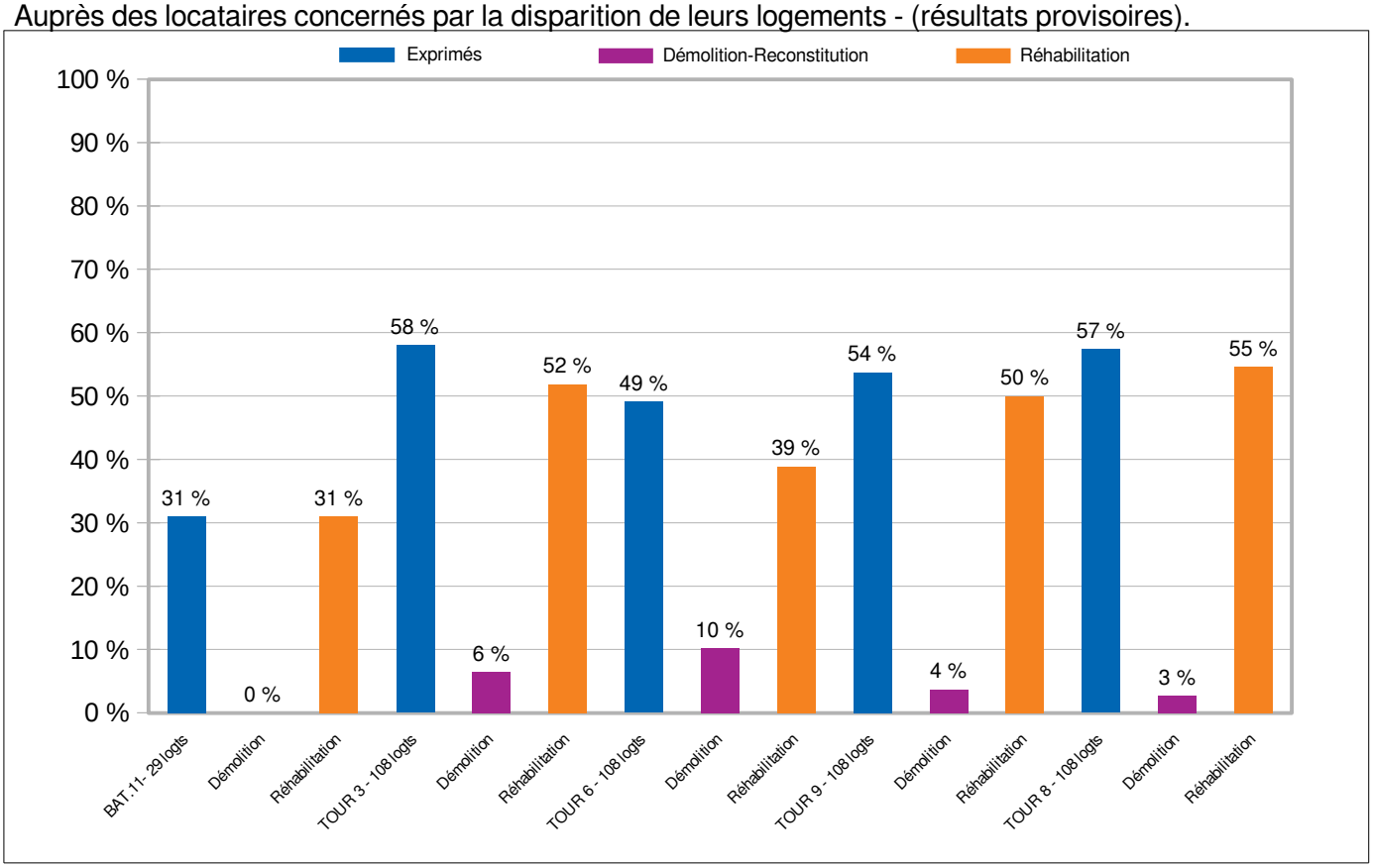
CONSULTATION DES LOCATAIRES

Consultation des locataires organisée par l'amicale CNL - Juin 2019



Sur 1689 logements, soit une participation moyenne de 18,47 %

Consultation des locataires organisée par l'amicale CNL – Juin 2021
Auprès des locataires concernés par la disparition de leurs logements - (résultats provisoires).



Sur 461 logements, soit une participation moyenne de 53,15%