

VISITE DE CHANTIER

95, quai des Chartrons

Maître d'ouvrage : DOMOFRANCE,
financement particulier PLA HLM pour les logements
Subvention de la Ville, la Région et l'État pour le nettoyage des façades

Les diverses opérations seront présentées par :

M. Pierre COUDROY de LILLE, Historien
M. Michel CROISE, Directeur du Patrimoine Domofrance
M. Régis DAUREL, Architecte, maître d'œuvre
M. Jérôme GORISSE, Chef de Projet de l'OPAH

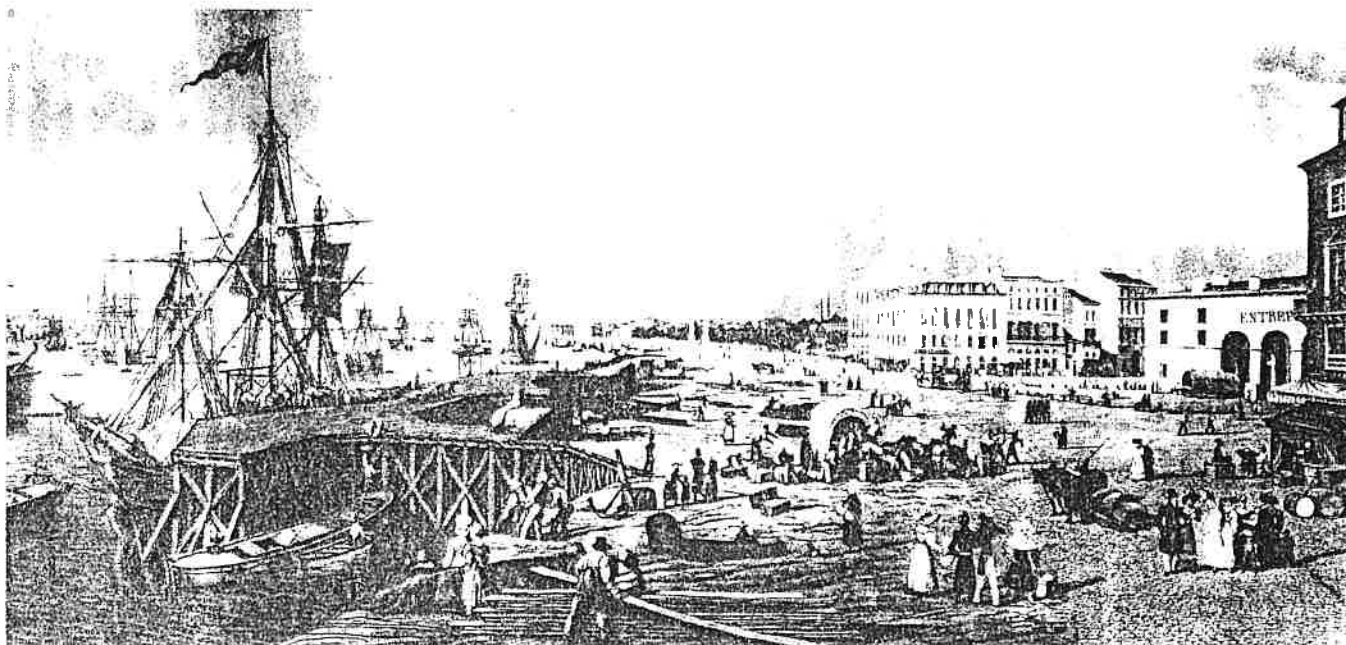
En présence de :

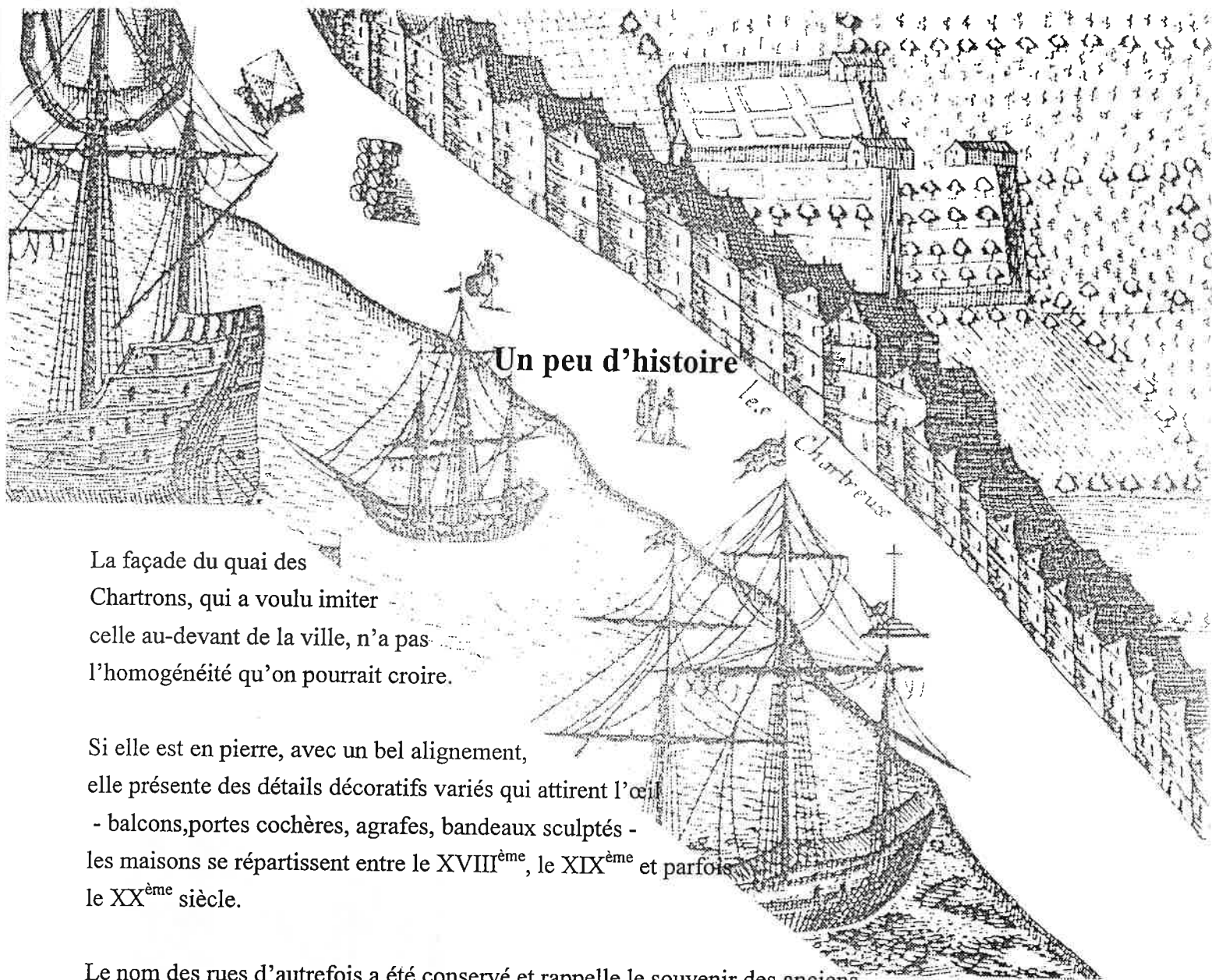
M. le Maire de Bordeaux ou son représentant, la DRAC, l'Architecte des Bâtiments de France, le Bureau de rénovation du Patrimoine Bordelais, l'équipe d'animation SCET, le CAAID, EDF, Gaz de Bordeaux et les Entreprises spécialisées :

- Taille de pierre, nettoyage des façades : **ART RENOVE**
- Menuiseries : **LEGENDRE & LUREAU**
- Charpente, couverture : **MALEYRAN**

Animé par :

Renaissance des Cités de France





Un peu d'histoire

La façade du quai des Chartrons, qui a voulu imiter celle au-devant de la ville, n'a pas l'homogénéité qu'on pourrait croire.

Si elle est en pierre, avec un bel alignement, elle présente des détails décoratifs variés qui attirent l'œil - balcons, portes cochères, agrafes, bandeaux sculptés - les maisons se répartissent entre le XVIII^{ème}, le XIX^{ème} et parfois le XX^{ème} siècle.

Le nom des rues d'autrefois a été conservé et rappelle le souvenir des anciens négociants qui y avaient bureaux, habitation, entrepôts et passages pour chariots.

Rue Poyenne évoque le négociant des Antilles Poyen ; la rue Raze, un armateur hollandais ; Rue Cornac, rue Constantin, impasse Beaujou, rue Latour également.

DOMOFRANCE a eu l'idée de réhabiliter tout un pâté de maisons entre la rue Poyenne et la rue Barreyre pour créer des logements à loyers peu élevés tout en supprimant les friches industrielles qui enlaidissaient le quartier. Si la façade du n°95 présente une superbe ordonnance, celles des numéros 97 et 102, plus simples, sont du XIX^{ème} siècle.

La maison du 95 offre la particularité de proposer une superposition des ordres, comme l'avaient préconisée les architectes de l'époque Renaissance : le rez-de-chaussée évoque l'ordre dorique par sa grande simplicité, puis le bel étage affiche l'ordre ionique avec ses pilastres à chapiteaux à volutes, et l'on trouve les chapiteaux corinthiens au-dessus. Une corniche indique que l'immeuble s'arrêtait là ; un étage supplémentaire fut ajouté après, justifiant une deuxième corniche. Cette superbe façade, fort bien remise en valeur, abritait en 1812 la maison de commerce Dowling, Walter et Johnston. A la fin du siècle, on y trouvait les Espeleta, les Schroeder. La maison a un vaste et beau couloir d'entrée, qui aboutit à un majestueux escalier droit et à une petite cour intérieure bien rénovée.

En examinant les dessins et plans de ville du XVII^{ème} siècle, celui de Van der Hem des années 1640, ou celui qui illustre le présent texte, on voit qu'existait à l'époque une façade continue de Maisons à 3 niveaux et mur-pignon supportant un toit à deux eaux ; ces immeubles n'ont pas été détruits mais il semble qu'on ait construit la façade actuelle au-devant, ce qui expliquerait l'antériorité des bâtisses à l'arrière, visibles parfois des cours intérieures. Ainsi, le sol du quai aurait été réduit et accaparé. L'appareillage arrière est plus irrégulier, et l'on y trouve de nombreuses pierres de lest réutilisées. Au soleil du matin, ces façades étincellent, et les habitants peuvent profiter du coup d'œil splendide de la « rivière de Bordeaux ».

Pierre COUDROY DE LILLE

Historien



BORDEAUX. — Les Quais.
Déchargement des Fûts de vin.

LA CAMPAGNE DE RAVALEMENT DES QUAIS BORDEAUX

La charte d'objectifs entre l'Etat (Ministère de la Culture) et la Ville de Bordeaux, affirme la volonté de faire de Bordeaux une ville européenne de référence en matière de sauvegarde et de mise en valeur des architectures traditionnelles.

Pour atteindre cet objectif, la façade des quais comprise entre le Conservatoire André Malraux et le Cours du Médoc a été retenue pour une première campagne de ravalement. Le choix de ce périmètre est lié à la qualité architecturale d'un ensemble immobilier, de style principalement XVIIIème siècle, s'étirant sur deux kilomètres et inscrit pour une bonne part à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

1) LA VILLE ET SES PARTENAIRES

La Ville puis l'Etat et la Région Aquitaine sont convenus de mettre en place au sein du programme patrimonial bordelais une opération dénommée « *Encourager la réhabilitation des architectures traditionnelles* ». A l'automne 1997, le maire de Bordeaux rendait obligatoire le ravalement des façades des quais par arrêté notifié à chaque propriétaire concerné. Simultanément et après définition des niveaux d'intervention respectifs des autres partenaires, étaient arrêtées les modalités de subventionnement des travaux obligatoires. Un comité dit « des financeurs » était mis en place pour se prononcer sur le montant de l'aide à apporter à chaque propriétaire concerné.

Ce comité des financeurs se réunit mensuellement depuis fin 1997. Il a déjà attribué des subventions pour le ravalement à une trentaine de propriétaires.

2) L'ASSISTANCE TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE

La Ville de Bordeaux et ses partenaires ont mis en place un bureau du patrimoine pour accueillir, informer et assister les propriétaires en vue du ravalement des façades et de la réhabilitation de logements.

L'équipe d'animation de la SCET, Madame MARIET chargée d'opération, Monsieur FAUX architecte-conseil et Monsieur GORISSE, chef de projet sont à la disposition des propriétaires pour les aider dans leurs projets.

3) LES SUBVENTIONS POUR LE RAVALEMENT

Les conditions d'intervention de chacun des partenaires sont encadrées par des contingences réglementaires : il s'ensuit que la ville et la Région apportent un montant de subventions correspondant à 30% du coût des travaux éligibles de ravalement en faveur des personnes physiques dont le revenu net imposable n'excède pas le double du plancher de la tranche la plus élevée de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

L'Etat, quant à lui, intervient complémentaiement par référence aux conditions d'accès au prêt à taux à 0% ; ainsi toute personne physique propriétaire d'un immeuble en façade sur les quais, qui pourrait prétendre à l'octroi d'un prêt à taux à 0% bénéficiera d'une subvention complémentaire de 30% du montant des travaux engagés pour le ravalement de la façade de son immeuble (soit une subvention totale de 60%). Ce taux de 30% augmentera en même temps que le niveau de revenu imposable au titre de l'IRPP diminuera. La subvention de l'Etat est dans tous les cas cumulable avec celle attribuée conjointement par la Ville et la Région.

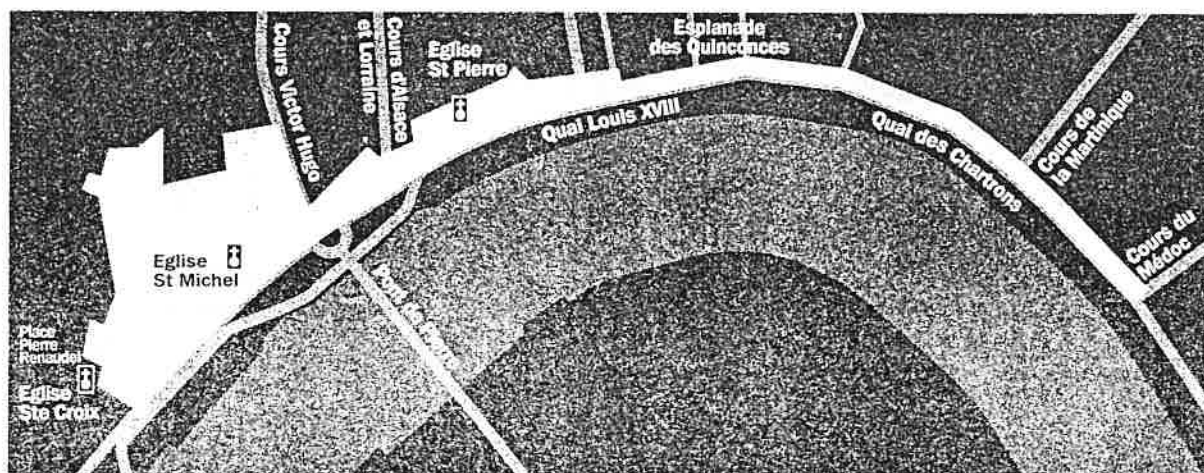
4) UN OBJECTIF DE QUALITE

La mise en valeur de cet ensemble que constitue la façade des quais, largement soutenue financièrement par les pouvoirs publics, justifie la recherche d'une grande qualité architecturale. Pour atteindre cet objectif, la compétence de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Conservation Régionale des Monuments Historiques a été réaffirmée. Cette exigence qualitative est reprise dans un cahier de recommandations et dans la charte de qualité signée par l'ensemble des parties intéressées au projet. L'architecte conseil de l'équipe d'animation (M. FAUX) a pour mission d'allier le souci de mise en valeur du patrimoine et la capacité financière des maîtres d'ouvrage à satisfaire à cet objectif.

Les propriétaires sont invités à prendre rendez-vous avec l'équipe d'animation, dès que possible, pour préparer le ravalement de leur façade.

**BUREAU DU PATRIMOINE BORDELAIS
12, RUE DES FAUSSETS
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 52 54 49
Fax : 05 56 51 27 60**

Rendez-vous du mardi au vendredi de 14H00 à 18H00.



DOMOFRANCE ET LE QUARTIER DES CHARTRONS

DOMOFRANCE est une SA d'HLM à compétence nationale intervenant :

- en accession à la propriété
- en actions de développement urbain
- en locatif (presque 18 000 logements)

pour apporter des réponses diversifiées à l'ensemble des besoins concernant l'habitat.

En 1994, DOMOFRANCE a acquis des Grands Vins de Gironde et de la famille SCHYLER environ 3,5 hectares de chais et 5400 m² de surface habitable dans plusieurs immeubles compris entre le 87 et le 102 quai des Chartrons.

La volonté de la Société était de faire revivre un quartier :

- par la rénovation des bâtiments de la façade des quais
- par le réaménagement urbain d'un îlot
- par la réalisation de locaux d'activité
- par la création de nombreuses places de stationnement
- par la construction de bâtiments nouveaux le long des places et rues créées entre le Cours Balguerier-Stuttenberg et les quais.

L'emprise totale permettra d'accueillir à terme, outre les activités professionnelles et les locaux publics (école, gymnase), environ 500 familles dans des logements en accession, en locatif de standing intermédiaire, en locatif social, réalisés par plusieurs maîtres d'ouvrage.

En fonction de l'expérience récente sur des projets géographiquement proches et déjà livrés, on sait que les familles concernées sont pour environ les deux tiers des familles qui vivaient déjà sur le quartier mais souvent dans des conditions d'habitat médiocre.

Ce type d'intervention globale et structurante, soulève des difficultés qui dépassent les seuls enjeux techniques et financiers. Une gestion de proximité permet d'apporter aux locataires un service plus rapide et personnalisé (bureau Domofrance au 96 quai des Chartrons).



L'OPERATION DU QUAI DES CHARTRONS

Le 95, quai des CHARTRONS : un exemple parmi les immeubles rénovés.

Cet immeuble acquis par Domofrance au début de 1996 était la propriété, depuis 1989, d'une SCI qui avait engagé une opération de logements pour investisseurs et, faute de financements, avait interrompu le chantier.

Ce début d'intervention compliquera la reprise de l'opération et conditionnera la typologie des logements réalisés.

Domofrance a réalisé 20 logements locatifs, financés en Prêts Locatifs Aidés (PLA) :
11 T2 / 6 T3 / 3 T4.

Habituellement, les opérations locatives sociales comportent une proportion bien moindre de petits logements.

Le prix de revient total s'élève à 8,5 millions de francs soit 6 770 F TTC (TVA 20,6%) le m² de surface habitable. Le poste "travaux et honoraires" représente 58,5 % de l'ensemble.

Financement :

- Prêt PLA CDC 72,2 %
- Subvention PLA (État)..... 10,6 %
- prêt 1 % (CILG)..... 7,1 %
- Subvention ravalement (Ville de Bordeaux)..... 0,3 %
- Subvention Gaz de Bordeaux..... 0,4 %
- Subvention sur logements (Ville de Bordeaux) 5,2 %
- Subvention Conseil Régional 0,9 %
- Fonds Propres Domofrance..... 3,3 %

Loyers mensuels :

T2 : 1 650 F à 2 290 F

T3 : 2 270 F à 2 620 F

T4 : 2 600 F à 3 000 F.

Le chantier a été réalisé dans le cadre d'une procédure "SPIR-Artisans".

Les contraintes financières sont fortes dans une opération sociale, mais n'ont pas empêché la réalisation d'un habitat de qualité grâce notamment aux subventions obtenues et aux Fonds Propres apportés.

	ART - RENOVE ARMAGNAC	Pose et Taille de Pierre Ravalement
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------	----------------------------------------

Francis CARMAGNAC 7, Impasse Brunereau 33150 CENON Tel. 56 40 92 81
RM Bordeaux N° 3301 Siret 394 573 570 00014 APE 267Z



Téli. 05 57 56 08 20 33910 SABLONS
Fax 05 57 69 10 46

	S.A.R.L. MALEYRAN - C^o & Fils COUVERTURE - CHARPENTE - ZINGUERIE CHAUFFAGE CENTRAL - PLOMBERIE - SANITAIRE FILTRATION DE L'EAU ET DE L'AIR TRAITEMENT ANTI-CONDENSATION 2, rue du 14 juillet - 33400 TALENCE - Tél : 05 56 04 13 19 - Fax 05 56 37 05 25
--------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Transformation de maisons de négoce de vins en logements HLM DOMOFRANCE – QUAI DES CHARTRONS.

Note sur la méthodologie architecturale. Comment avons-nous procédé ?

A l'échelle urbaine :

Le plan de la ZAC voisine a défini des parties d'immeubles à conserver en façade et à démolir en arrière-pour création d'un parking commun à toute la façade.

A l'échelle des immeubles :

Chaque bâtiment a fait l'objet d'un état des lieux quantitatif et qualitatif, d'un diagnostic des éléments architecturaux et décoratifs, d'une analyse fine des fonctions actuelles et des structures, d'un bilan de ce qui serait souhaitable de :

- conserver,
- supporter,
- restaurer,
- restituer,
- effectuer les curetages nécessaires de constructions venues parasiter les éléments initiaux ou volontaires pour améliorer éclairage et ventilation.

A l'échelle des logements :

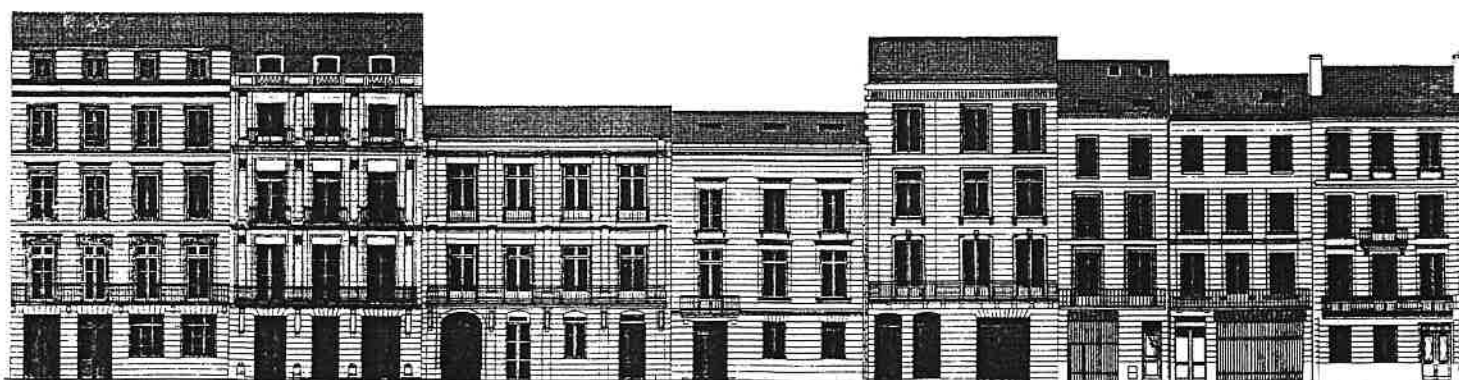
Définition d'un programme en adoptant le plus judicieusement possible les souhaits commerciaux (taille des logements – marché locatif), les impératifs réglementaires (financement des logements – normes) aux réalités des espaces résultant de l'analyse ci-dessus.

Proposition de ce programme au maître d'ouvrage puis après validation et autorisations administratives, appel d'offre et démarrage des travaux.

Les Caractéristiques des logements :

- peu ou pas de logements identiques,
- des logements différents de la production standard en neuf
- Souvent des surfaces et des volumes supérieurs aux normes minimales,
- des distributions intérieures de logements peu courantes et néanmoins appréciées par les utilisateurs.

Régis DAUREL - Architecte DPLG.



95

96

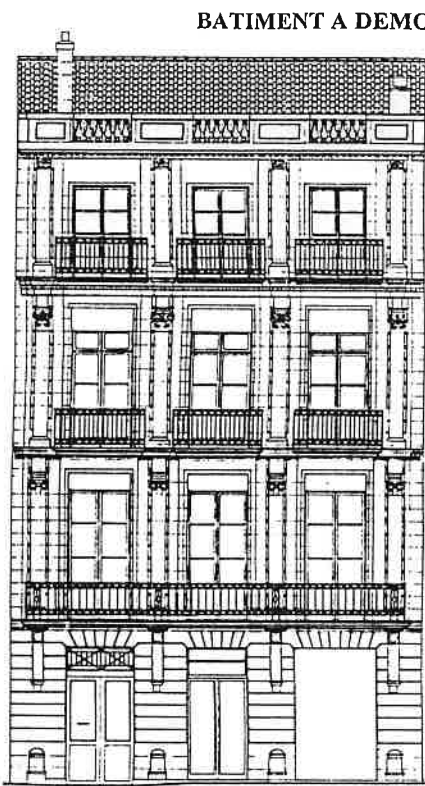
97

98

100

101

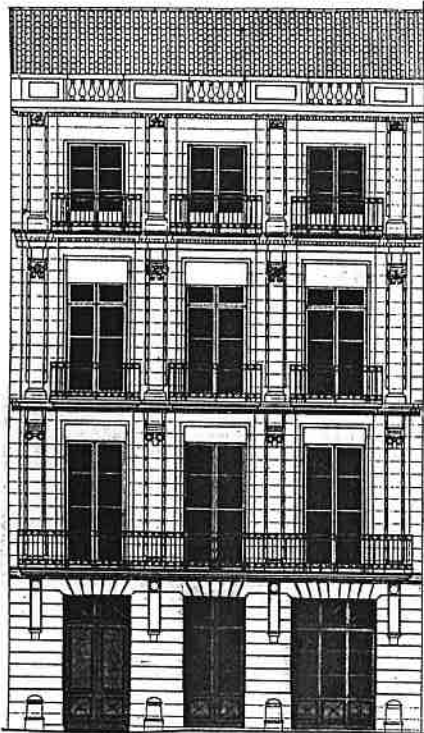
102



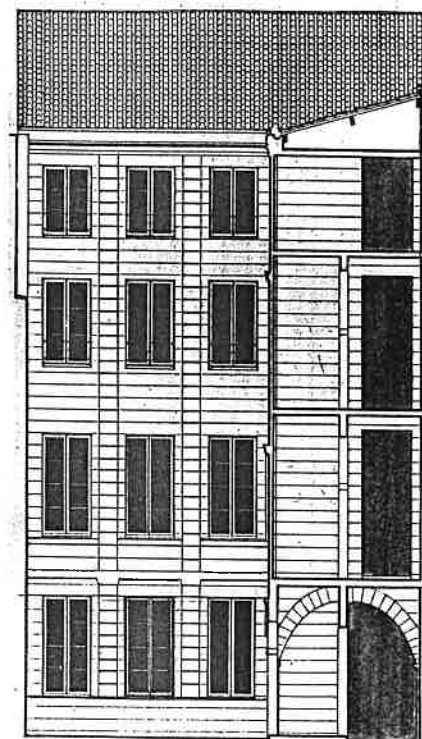
FACADE QUAI
ETAT DES LIEUX



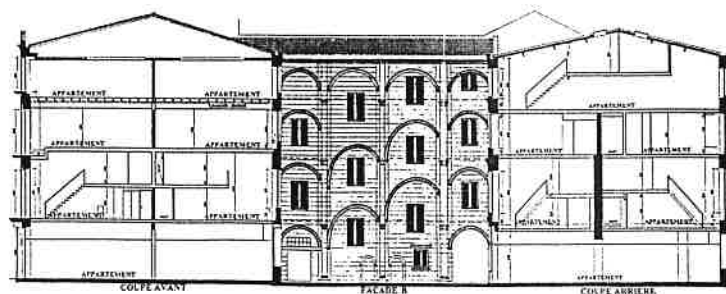
FACADE SUR COUR



FACADE QUAI
PROJET



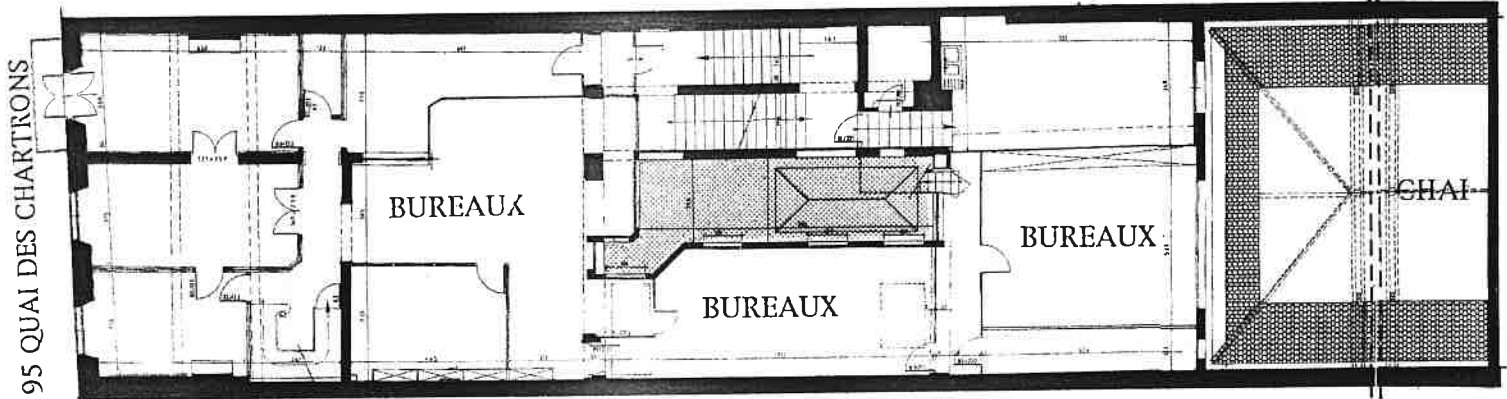
FACADE SUR COUR



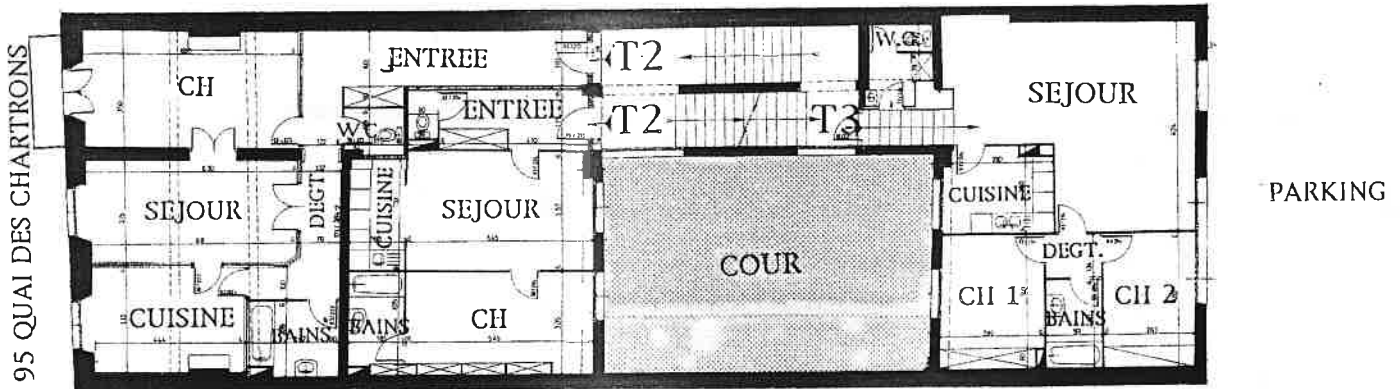
COUPE



Régis DAUREL et Hugues LEGRIX de la SALLE
Architectes D.P.L.G.
70 rue du Jardin Public - 33000 BORDEAUX
T : 05 56 81 03 66 - F : 05 56 51 70 08



ETAGE 1 ETAT DES LIEUX



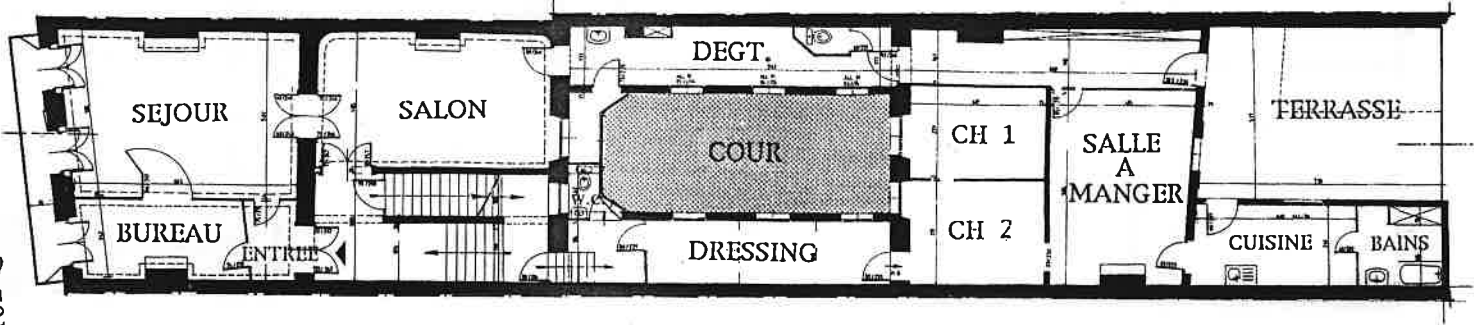
ETAGE 1 PROJET

**TRANSFORMATION D'UN PLATEAU DE BUREAUX EN 2 APPARTEMENTS
APRES CURETAGE DE LA COUR ET RE-CREATION DES FACADES SUR COUR**

L'APPARTEMENT SUR QUAI EST DANS L'ANCIEN BUREAU DE MONSIEUR SCHYLER

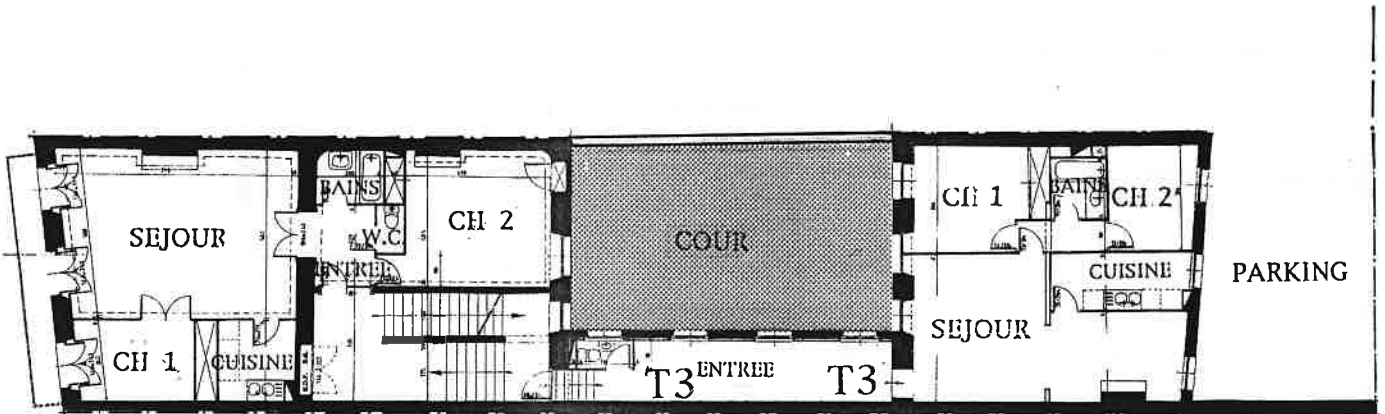
97 QUAI DES CHARTRONS
33000 BORDEAUX

102 QUAI DES CHARTRONS



ETAGE 1 ETAT DES LIEUX

102 QUAI DES CHARTRONS



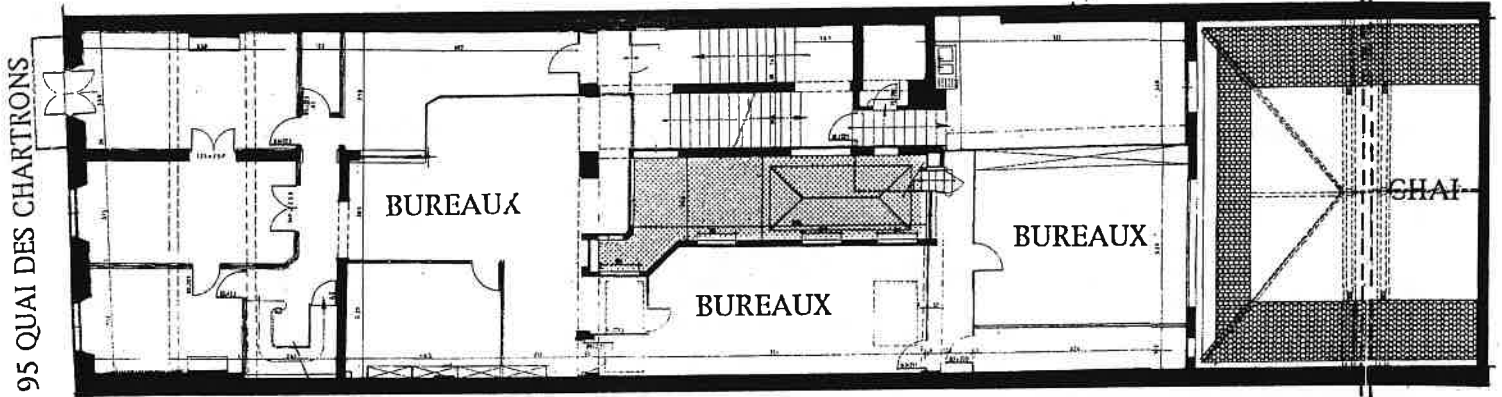
ETAGE 1 PROJET

**TRANSFORMATION D'UN GRAND APPARTEMENT BOURGEOIS EN
2 APPARTEMENTS T3 AVEC CONSERVATION DES ELEMENTS DECORATIFS**

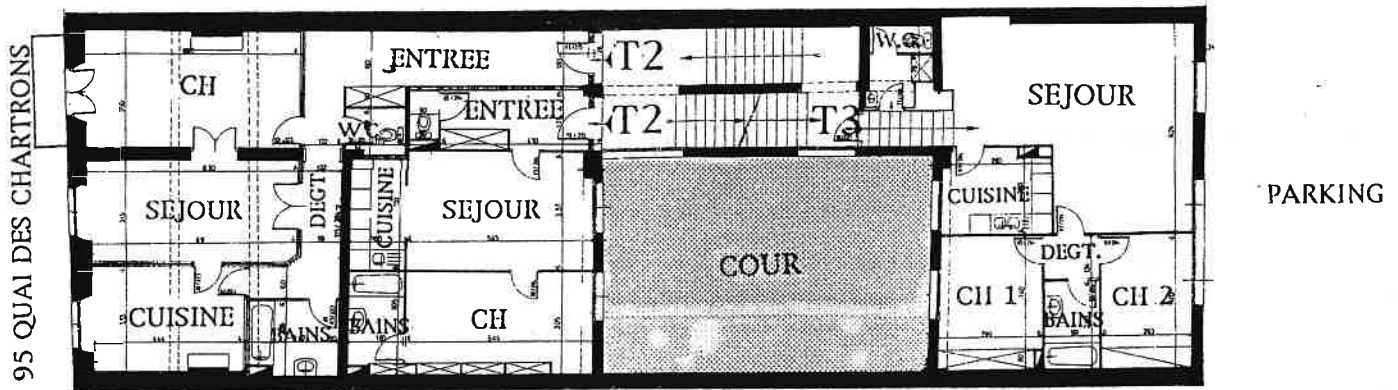
102 QUAI DES CHARTRONS
33000 BORDEAUX



Régis DAUREL et Hugues LEGRIX de la SALLE
Architectes D.P.L.G.
70 rue du Jardin Public - 33000 BORDEAUX
T : 05 56 81 03 66 - F : 05 56 51 70 08



ETAGE 1 ETAT DES LIEUX



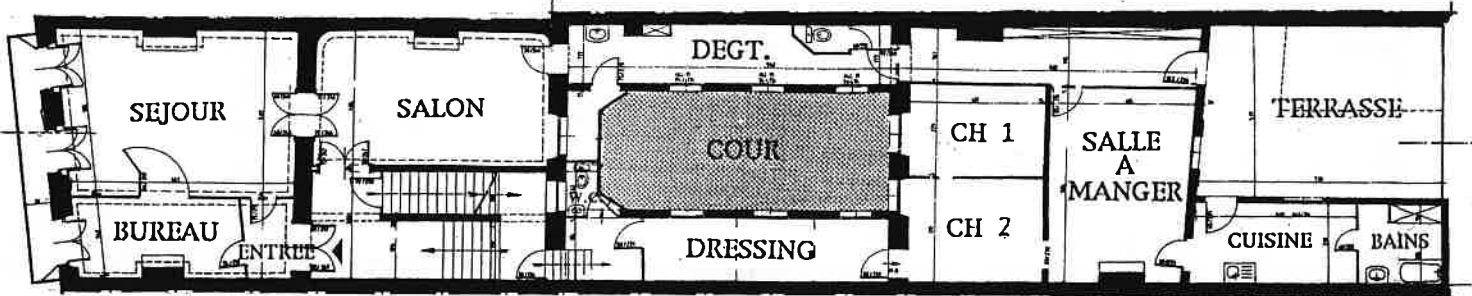
ETAGE 1 PROJET

**TRANSFORMATION D'UN PLATEAU DE BUREAUX EN 2 APPARTEMENTS
APRES CURETAGE DE LA COUR ET RE-CREATION DES FACADES SUR COUR**

L'APPARTEMENT SUR QUAI EST DANS L'ANCIEN BUREAU DE MONSIEUR SCHYLER

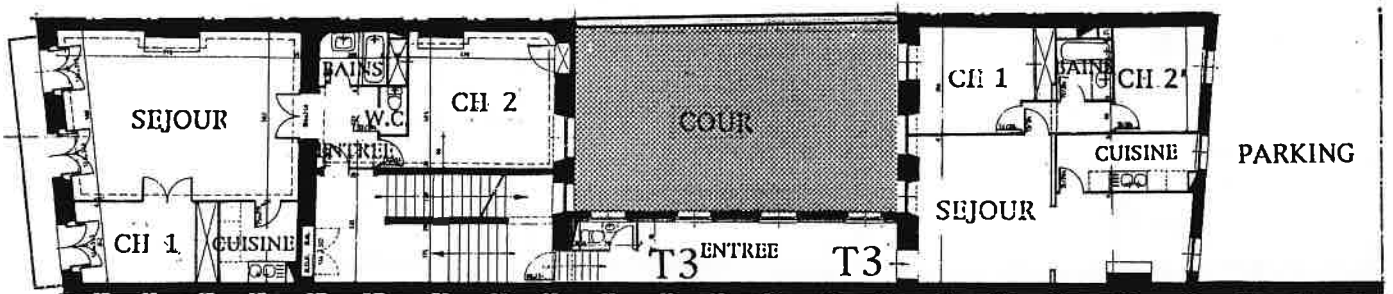
97 QUAI DES CHARTRONS
33000 BORDEAUX

102 QUAI DES CHARTRONS



ETAGE 1 ETAT DES LIEUX

102 QUAI DES CHARTRONS



ETAGE 1 PROJET

**TRANSFORMATION D'UN GRAND APPARTEMENT BOURGEOIS EN
2 APPARTEMENTS T3 AVEC CONSERVATION DES ELEMENTS DECORATIFS**

102 QUAI DES CHARTRONS
33000 BORDEAUX