



Les Visites de Chantiers sont organisées par l'association **renaissance des cités** d'europe, en partenariat avec la **Mairie de Bordeaux** et avec le soutien de la **Caisse d'Epargne Aquitaine Nord**

Visite animée par Manoël DORGET, Violaine RAUZY et Chantal CRIDELAUSE, sous la présidence d'Anne-Marie CIVILISE.

L'harmonisation de la façade des quais : Utilisation conjointe de la pierre et du béton Immeuble 3, Quai Louis XVIII

Présentée par :

Anne-Marie Civilise, Présidente de **renaissance des cités** d'europe,
Elisabeth Touton, Conseillère Municipale,
Robert Coustet, Professeur d'Histoire de l'art,
Frantz Charbonnier, Chargé de Promotion, Domofrance,
Laurent Duplantier, Architecte D.P.L.G.,
Jacqueline Gourguechon, Technicienne au SDAP de la Gironde.

Avec les interventions de l'entreprise générale T.M.S.O. et des Compagnons de Saint-Jacques.

Cette visite est proposée en partenariat avec l'ALAM (Association des Amis du Livre Ancien et Moderne), dans le cadre du **Salon du Livre Ancien** qui s'est tenu les **06 et 07 Octobre** à la **Halle des Chartrons**



Façade de l'immeuble rue Lafayette,
Photo : Manoël Dorget pour RCE

Mercredi 10 Octobre 2007

Le Quai Louis XVIII présentait jusqu'à ce jour un défaut de continuité de son bâti, ce que l'on appelle communément une « dent creuse », venant rompre l'harmonie des façades du XIXème siècle s'étendant de l'angle de la rue Esprit des Lois jusqu'à celui des allées d'Orléans.

Ne s'élevant que sur rez-de-chaussée et premier niveau, un petit immeuble de seulement deux travées produisait un hiatus dans un ensemble d'architecture assez homogène et surtout d'une belle élévation, marquant fortement l'entrée dans la partie la plus noble de la ville.

Ayant pu faire acquérir par préemption l'immeuble disgracieux, la Ville de Bordeaux a demandé à la société DOMOFRANCE de rebâtir un immeuble d'une hauteur cohérente avec celle des immeubles mitoyens.

Ceci n'est pas en soi le seul objet de notre attention, en effet le parti retenu pour l'architecture de la nouvelle façade (ainsi que pour la façade arrière, rue Lafayette, la parcelle étant traversante) mérite que l'on s'y attarde, puisque, selon le vœu de la Ville, la mise en œuvre de son dessin néoclassique est réalisée en pierre de taille massive.

L'intérêt de ce chantier réside dans une conception associant une structure liant poteaux, poutres et planchers en béton, donc auto porteuse et permettant ainsi de se passer de murs de refend, à des façades en pierre de taille d'épaisseur traditionnelle, mises en œuvre selon les techniques ancestrales.

A usage de commerce au rez-de-chaussée, de bureaux à l'entresol et de logements dans les étages et l'attique, cet immeuble aux normes d'habitabilité les plus modernes est destiné à la location.

renaissance des cités d'europe 

6, rue Margaux - 33000 Bordeaux - Tel : 05 56 48 14 23 - Fax : 05 56 51 93 34
E-mail : visiteschantier@renaissancedescites.org - www.renaissancedescites.org

Aperçu historique de l'îlot délimité par le Quai Louis XVIII, la rue Esprit des Lois, la rue Lafayette et les allées d'Orléans.

D'après Professeur Robert Coustet

L'îlot dans lequel est inclus l'immeuble visité aujourd'hui est délimité par le Quai Louis XVIII, la rue Esprit des Lois, la rue Lafayette et les allées d'Orléans.

Son urbanisation est récente, puisque ce secteur fut inconstructible jusqu'au début du 19^{ème} siècle car proche du Château Trompette.

Certes, dès la fin du 18^{ème} siècle, des réflexions avaient été menées en vue de la réutilisation des larges espaces devant être libérés par la destruction du fort, notamment par Victor Louis dont le projet de place Ludovise (voir l'élévation imaginée par Victor Louis au musée des Arts Décoratifs) ne put aller au delà de l'amorce que constitue la maison Gobineau, ceci en raison des vicissitudes politiques de l'époque, le roi annulant le projet en 1790.

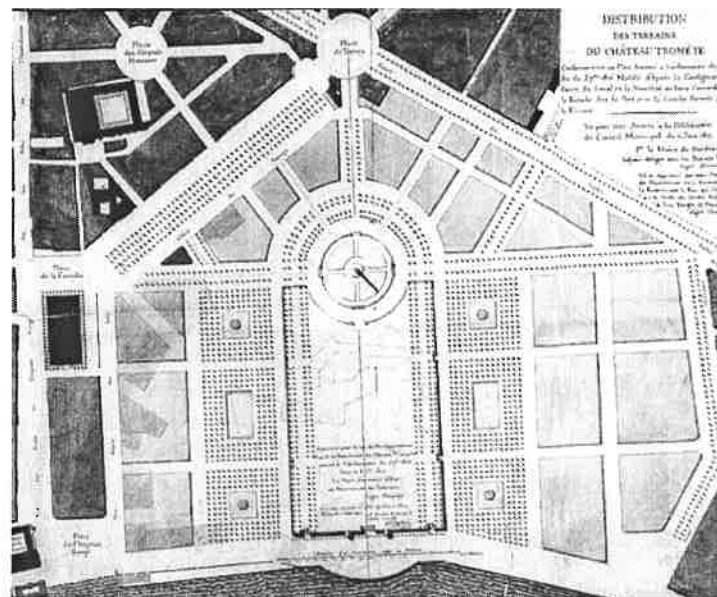
Mais, la Révolution calmée, le Directoire ouvre un concours en l'an V (1797) suivi d'un second en l'an IX (1801) ; pas moins de 15, puis 28 candidats présentèrent des projets soumis à une commission parisienne, jacobinisme oblige, présidée par Monge (cf. Coustet Saboya « *Bordeaux, le temps de l'histoire* », Mollat, 1999).

En 1816, le comte de Tournon, préfet de la Gironde, obtient de Louis XVIII que la propriété du fort soit transférée à la Ville, et c'est J.B Dufart, s'inspirant d'un projet de Combes, qui voit son plan accepté en 1817.

Dès lors le lotissement et l'édification du quartier peuvent commencer autour de la place ; elle prendra plusieurs décennies et notre îlot semble avoir été le dernier concerné, au milieu du siècle, et pour n'être bâti que de façon médiocre, les immeubles ne s'élevant guère au delà d'un premier étage. On peut penser que la bâtisse occupant le terrain sur lequel vient d'être édifié l'immeuble, objet de notre attention, était le dernier témoin de cette époque.

Les choses changent avec le second Empire, l'îlot abritant désormais des immeubles prestigieux, d'une belle élévation et aux façades d'un éclectisme sévère. Parmi ces nouvelles constructions, on remarque à l'angle du quai et des allées d'Orléans un très important immeuble qui fut édifié par l'architecte Ferrand à usage d'hôtel et qui fonctionna plusieurs décennies durant sous l'enseigne d'« Hôtel de Nantes » avant d'être découpé en logements et bureaux. Il subsiste cependant la salle à manger et le bar décorés de faïences de Vieillard, actuellement dévolus à une brasserie. On remarquera aussi rue Lafayette la façade des écuries d'une compagnie de voitures à chevaux desservant la gare d'Orléans sur la rive droite.

Tout cela pour dire que nous assistons aujourd'hui à l'achèvement de l'édification de cet îlot, dans l'esprit qui avait prévalu à sa deuxième urbanisation sous le second Empire et au début de la troisième République. Sans doute le choix de l'architecture d'accompagnement de ses façades, ne rompant pas avec cet esprit, eut-il convenu aux maîtres d'œuvre de cette époque..



J.B. Dufart, plan d'aménagement des Terrains du château Trompette (in Coustet Saboya « *Bordeaux le temps de l'histoire* », Mollat, 1999)

Descriptif du projet, Immeuble 3 Quai Louis XVIII

Texte et photos : Manoël Dorget pour renaissance des cités d'europe

LE PROGRAMME

Sur une parcelle extrêmement étroite, puisque n'ayant qu'un peu plus de 5 mètres d'ouverture sur le quai Louis XIII et la rue Lafayette (pour plus de 29 mètres de profondeur), il a été élevé un immeuble de 5 étages affichant 21 mètres de hauteur au sommet de la façade et 23,5 mètres au faîtage, ce qui a permis d'adjoindre une mezzanine à l'appartement du 5^{ème}.

Les surfaces utiles se décomposent ainsi qu'il suit :

- Au rez-de-chaussée, un local commercial ouvrant sur les deux façades de 86,5 m², à laquelle il faut ajouter une mezzanine de 33,5m²,
- Au 1^{er} étage, un local à usage de bureau de 115 m²,
- Aux 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} étages, trois appartements de quatre pièces, cuisine, salle de bains, WC séparés, d'une superficie de 106,5 m² chacun,
- Au 5^{ème} étage, un appartement de quatre pièces plus mezzanine ouvrant sur le séjour, cuisine, salle de bains, WC séparés, d'une superficie de 124 m². Cet appartement dispose aussi d'un grenier d'une douzaine de mètres carrés mais d'une hauteur sous plafond réduite,
- Il est à noter que l'ensemble de ces niveaux est desservi par un ascenseur accessible aux personnes handicapées.

On voit que ces appartements ont vocation à accueillir des familles, ce qui correspond au souhait de la Ville de développer l'habitat de ce type dans le centre.

Au total l'immeuble développe donc une surface utile de 678,5 m², pour une surface hors œuvres nette de 859 m².

La profondeur de la parcelle a nécessité la création d'un puits de jour pour donner de la lumière en partie centrale des appartements, et plus particulièrement à la cuisine, à l'une des chambres et à la circulation ; il en résulte une petite perte de surface habitable mais un meilleur confort des pièces éclairées et ventilées naturellement.

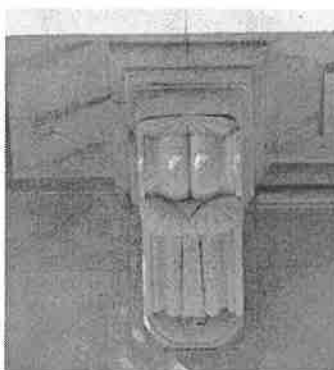
LE DESCRIPTIF

Il s'agit d'un immeuble neuf.

Il a donc été possible de le doter d'une structure en béton, poteaux, poutres et planchers assurant sa stabilité sans qu'il ait été nécessaire de le doter de murs porteurs en périphérie, ce qui a permis de maximiser la largeur utile sur cette parcelle si étroite.

Cette solution a aussi présenté un avantage financier permettant de reporter l'économie générée par l'absence de murs de refend sur l'édification de façades en pierre de taille autoportantes. Il s'agit de pierres pleines de 20 cm d'épaisseur, et non de pierres agrafées, en provenance de Frontenac et de Bourg. Les jointoiments ont été effectués au mortier de chaux et de sable de rivière.

C'est là l'élément marquant de cette construction, associant noblesse et tenue dans le temps d'un dessin de façade conçu pour s'harmoniser avec les immeubles mitoyens.



Modillon à volutes soutenant le balcon

D'un dessin d'une grande sobriété, la façade à deux travées est ornée au rez-de-chaussée d'un bossage en tables comparable à celui de l'immeuble situé à sa droite, séparé d'un entresol sans décor par un bandeau à peine mouluré. Les baies des trois étages au dessus de l'entresol sont encadrées de chambranles à fasces et surmonté d'une discrète corniche. Une corniche plus importante supportée par de petits modillons soutient l'attique, aussi dépourvu de décor que l'entresol. L'étage au dessus de l'entresol dispose d'un balcon soutenu par des modillons à volutes très comparables à ceux des immeubles voisins.

On notera aussi que seules les fenêtres des niveaux supérieurs comportent du petit bois, comme celles des immeubles voisins qui sont au même niveau. Il y donc bien eu volonté de fondre cette façade dans un ensemble. On la comparera aux deux projets qui avaient initialement été élaborés, dans un esprit très différent. L'occultation des ces baies est réalisée par des volets en bois intérieurs.

Cette harmonisation a aussi des conséquences sur la coupe de l'immeuble, la nécessité d'aligner les niveaux sur les immeubles voisins conduisant à doter la plupart des appartements de grandes hauteurs sous plafond allant jusqu'à 3,50 mètres pour l'étage au dessus de l'entresol.

L'ÉCONOMIE DU PROJET

L'immeuble est un immeuble locatif, propriété de la société DOMOFRANCE qui louera les rez-de-chaussée et entresol aux termes de baux commerciaux ou professionnels avec des loyers libres et les étages d'habitation aux termes de baux d'habitation avec des loyers réglementés.

Après avoir été acquis par préemption par la Communauté Urbaine de Bordeaux, le foncier a, à la demande de la Ville de Bordeaux, été rétrocédé à la société DOMOFRANCE, aux termes d'une convention fixant à cette dernière les contraintes architecturales que nous venons d'évoquer et l'obligation de mettre sur le marché des logements locatifs sociaux à loyer minoré (en l'occurrence de l'ordre de 7€/m²/mois).

Le financement de l'opération associe donc aux fonds propres de DOMOFRANCE un prêt du CILG dans le cadre du 1% construction et surtout un prêt locatif spécial.

Le prix de revient des logements étant de l'ordre de 3000€ au mètre carré et le loyer brut annuel de 85€, les baux d'habitation ne dégagent malgré ces financements bonifiés, et en l'absence de subvention, qu'une rentabilité brute de l'ordre de 3%. Celle-ci est évidemment insuffisante pour faire face à la charge de l'emprunt et permettre une rentabilisation même modeste des fonds propres.

C'est donc dans la possibilité de louer au prix du marché (et même en haut de sa fourchette) le local commercial du rez-de-chaussée (270 €/m²/an) et les bureaux de l'entresol (200€/m²/an) que ce programme retrouve un niveau de rentabilité acceptable.

C'est dire que même si d'autres dents creuses méritent d'être traitées dans les quartiers historiques de Bordeaux, il ne sera sans doute pas possible d'intervenir à chaque fois avec une telle qualité d'exécution, dès lors que la commercialité du secteur ne permettra pas d'obtenir des loyers élevés dans les niveaux inférieurs.



Vue sur la Garonne depuis une fenêtre d'un niveau supérieur de l'immeuble Quai Louis XVIII

Elévations de façades de l'immeuble
Atelier r - Anouk DEBARRE / Laurent DUPLANTIER



Façade de l'immeuble quai Louis XVIII

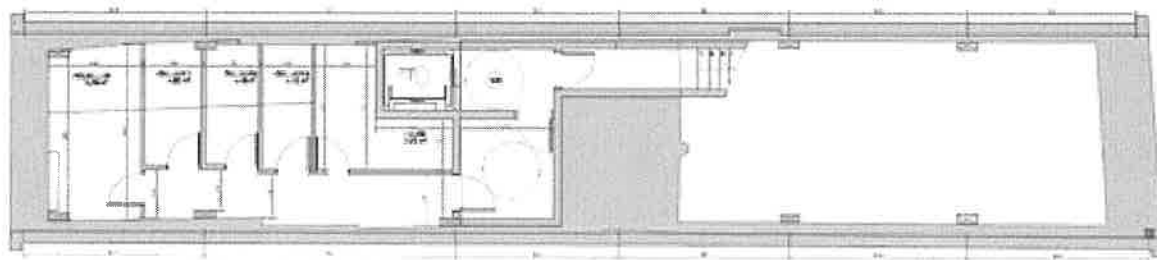


Façade de l'immeuble rue Lafayette

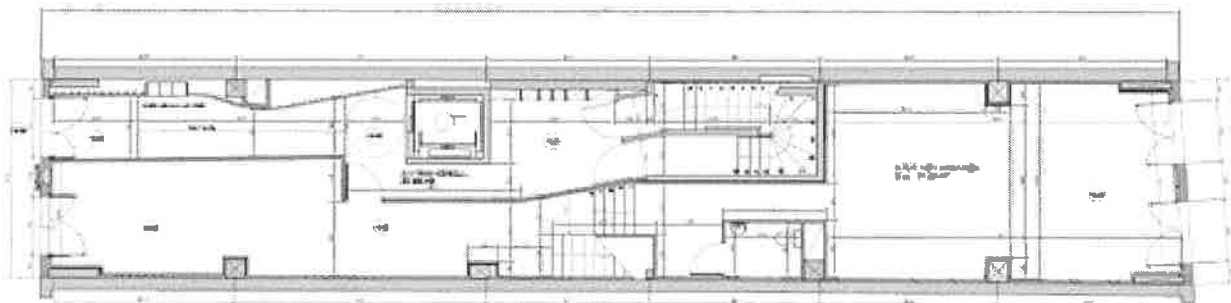
Coupe de l'immeuble
 Atelier r - Anouk DEBARRE / Laurent DUPLANTIER



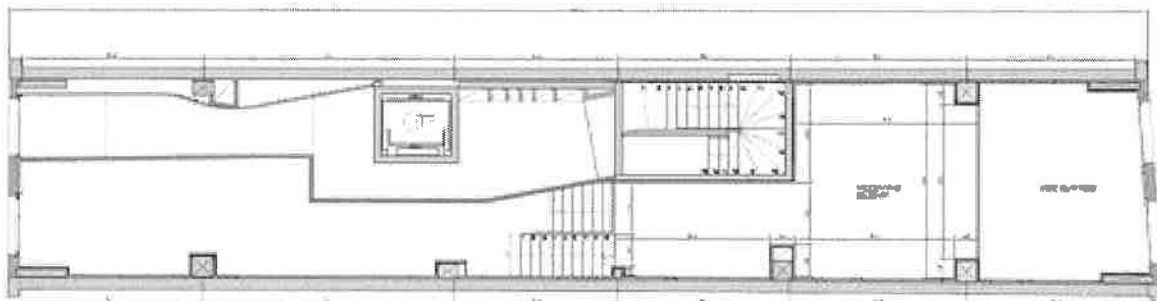
Plans de chaque niveau :
R-1, RDC et mezzanine, R+1, R+2
 Atelier r - Anouk DEBARRE / Laurent DUPLANTIER



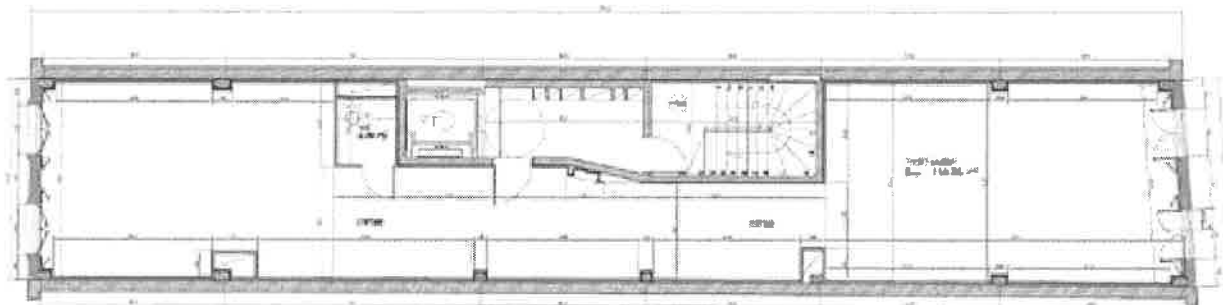
PLAN R-1



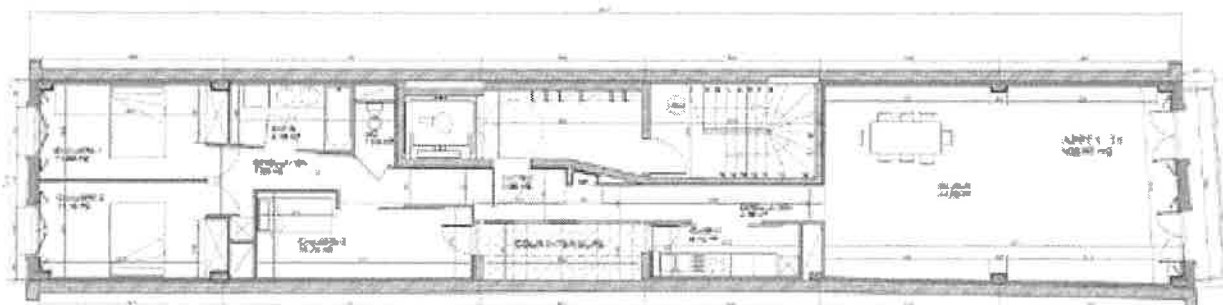
PLAN RDC



PLAN MEZZANINE

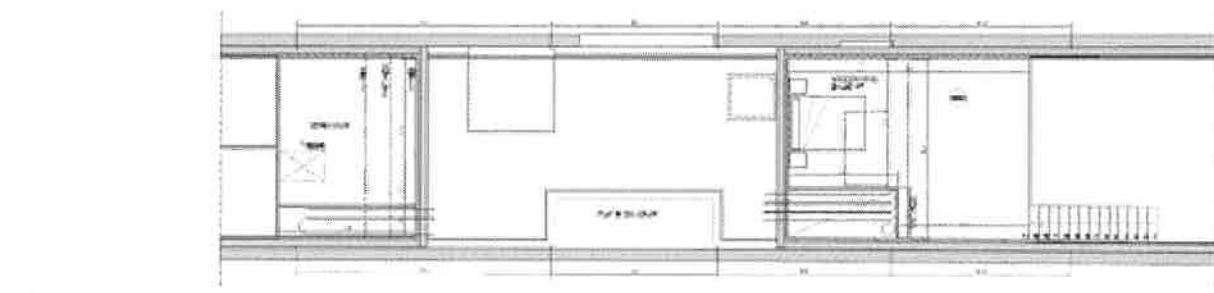
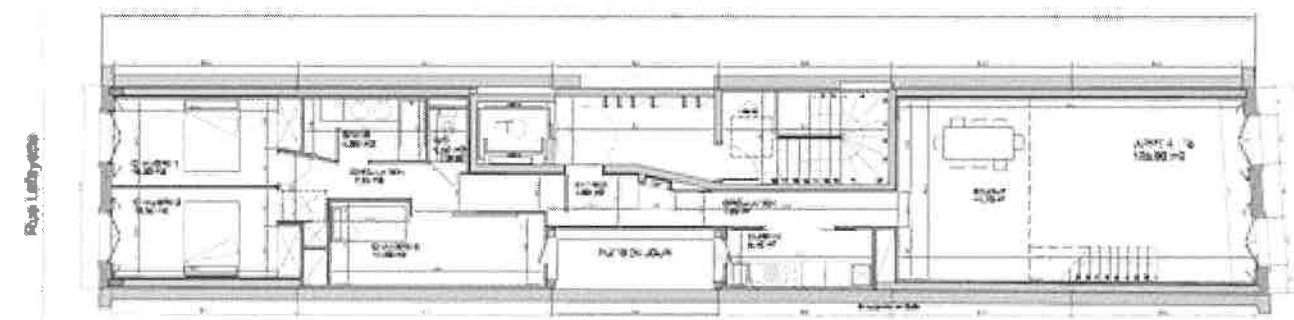
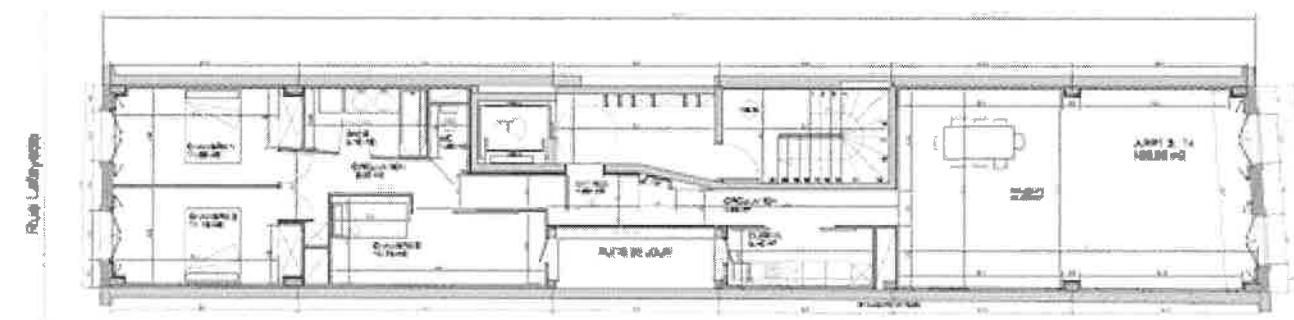
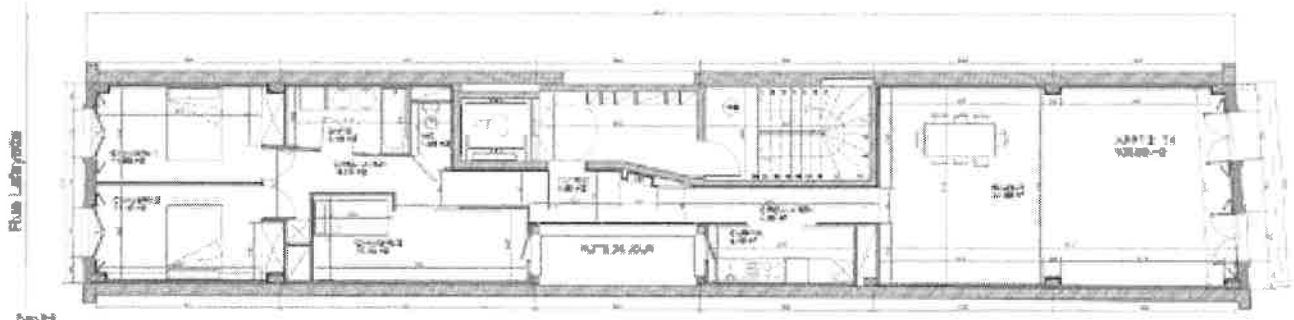


PLAN R+1



PLAN R+2

Plans de chaque niveau :
R+3, R+4, R+5 et mezzanine
 Atelier r - Anouk DEBARRE / Laurent DUPLANTIER



Images des trois projets proposés

Atelier r - Anouk DEBARRE / Laurent DUPLANTIER



Projet immeuble « pastiche » (réalisé)



Projet immeuble avec façade en pierre



Projet immeuble avec façade métallique

Chantier quai Louis XVIII : la taille de pierre

Les Compagnons de Saint-Jacques

Les travaux consistaient à reconstruire en pierre de taille massive deux façades, l'une côté quai Louis XVIII et l'autre côté rue Lafayette.

Le choix du Maître d'ouvrage et du Maître d'œuvre était de reproduire ces deux façades en respectant les modénatures des immeubles adjacents.

Le balcon en pierre de Frontenac marbrier est la reproduction de son voisin de gauche.

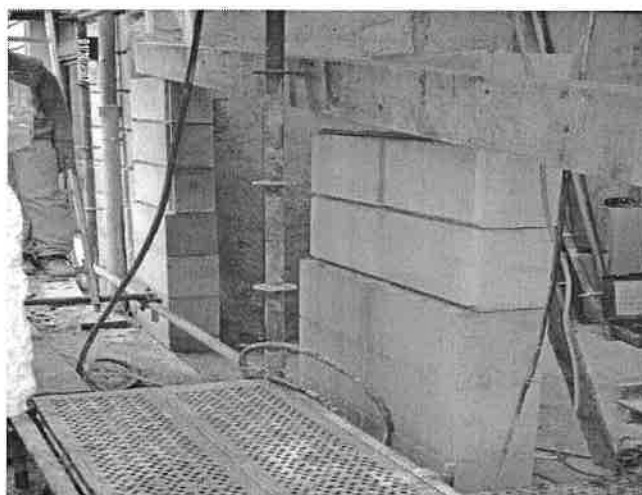
La complexité de notre intervention étant de réaliser ce chantier sur une surface plutôt réduite et de marier la pierre avec le béton, sachant toutes les contraintes que cela comporte, comme les dilatations etc. ...

La taille a été réalisée dans nos ateliers à Barbezieux. La pose de chaque élément a été effectuée à l'aide d'un palan pierre par pierre. Tout cela scellé au mortier de chaux. Enfin, un léger ravalement a été nécessaire afin d'aligner les différentes moulurations. Puis nous avons terminé par le jointoiment au mortier de chaux grasse et la patine pour uniformiser le ton avec les immeubles voisins.

Durée d'intervention : 5 mois.



Préparation de la semelle de fondation

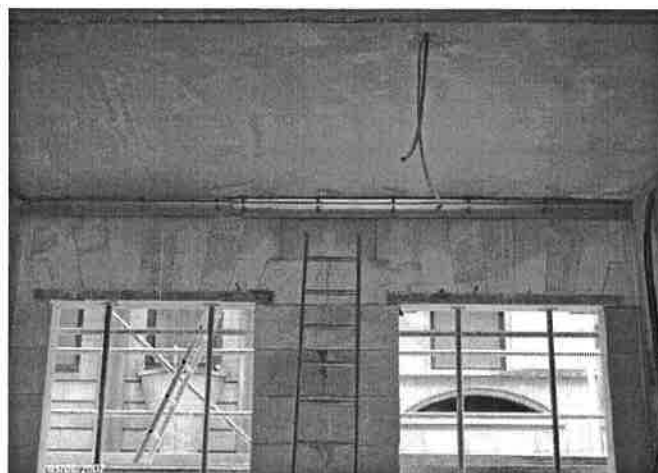


Pose des premières assises

Chantier quai Louis XVIII : la taille de pierre Les Compagnons de Saint-Jacques



Pose du balcon en cours



Principe de renfort de la façade pierre à la dalle béton



Corniche posée



Pose du dernier niveau



Ravalement, jointement en cours