



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 Poitou-Charentes

Visite animée par Marc CAUTY, Manoël DORGET, Serge NOUEL et Violaine RAUZY sous la présidence d'Anne-Marie CIVILISE.

Patrimoine et confort Immeuble 25 rue Condillac



Présentée par :

Anne-Marie CIVILISE, présidente de **renaissance des cités d'europe**

Jacques DAVID, maître d'œuvre

Elisabeth TOUTON, architecte, adjointe au maire de Bordeaux

Pierre COUDROY DE LILLE, historien

Bernard PERROMAT, propriétaire

En présence de :

Didier DAFORGE, entreprise GRANIMAR

Monsieur FONTELAS, société EREK

Monsieur TYMKOW, Menuiseries de la Leyre

Jeudi 14 mai 2009

Comment réhabiliter un immeuble de la fin des années 1790 selon les exigences du confort contemporain sans le dénaturer ?

Installer un ascenseur, ventiler et climatiser, implanter des réseaux divers, redistribuer les pièces, isoler thermiquement et phoniquement, permettre l'accès aux handicapés, organiser le stationnement des deux roues et d'une voiture, abriter les conteneurs de tri sélectif, tout cela dans l'hyper centre et en secteur sauvegardé, exige grande attention et grand soin.

Un propriétaire avisé assisté d'une maîtrise d'œuvre pertinente a relevé le défi et est en train d'achever un chantier qui présente de nombreux éléments dignes d'intérêt. A maints égards cette opération est exemplaire et riche d'enseignement.

Avec l'édification d'un niveau supplémentaire, l'immeuble comporte quatre étages sur rez-de-chaussée dédiés à l'habitation.

Nous verrons les deux premiers niveaux affectés à la location et comportant chacun un studio et un trois pièces, puis les niveaux supérieurs constituant un duplex dont le propriétaire se réserve l'usage. Un étonnant escalier, construit selon le principe de la voûte sarrasine, en relie les deux niveaux.

Nous verrons comment un ascenseur a pu être implanté sans porter atteinte à la très belle cage d'escalier et comment tous les réseaux et appareillages techniques ont été dissimulés avec soin et d'autres astuces encore...

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

Rappel Historique

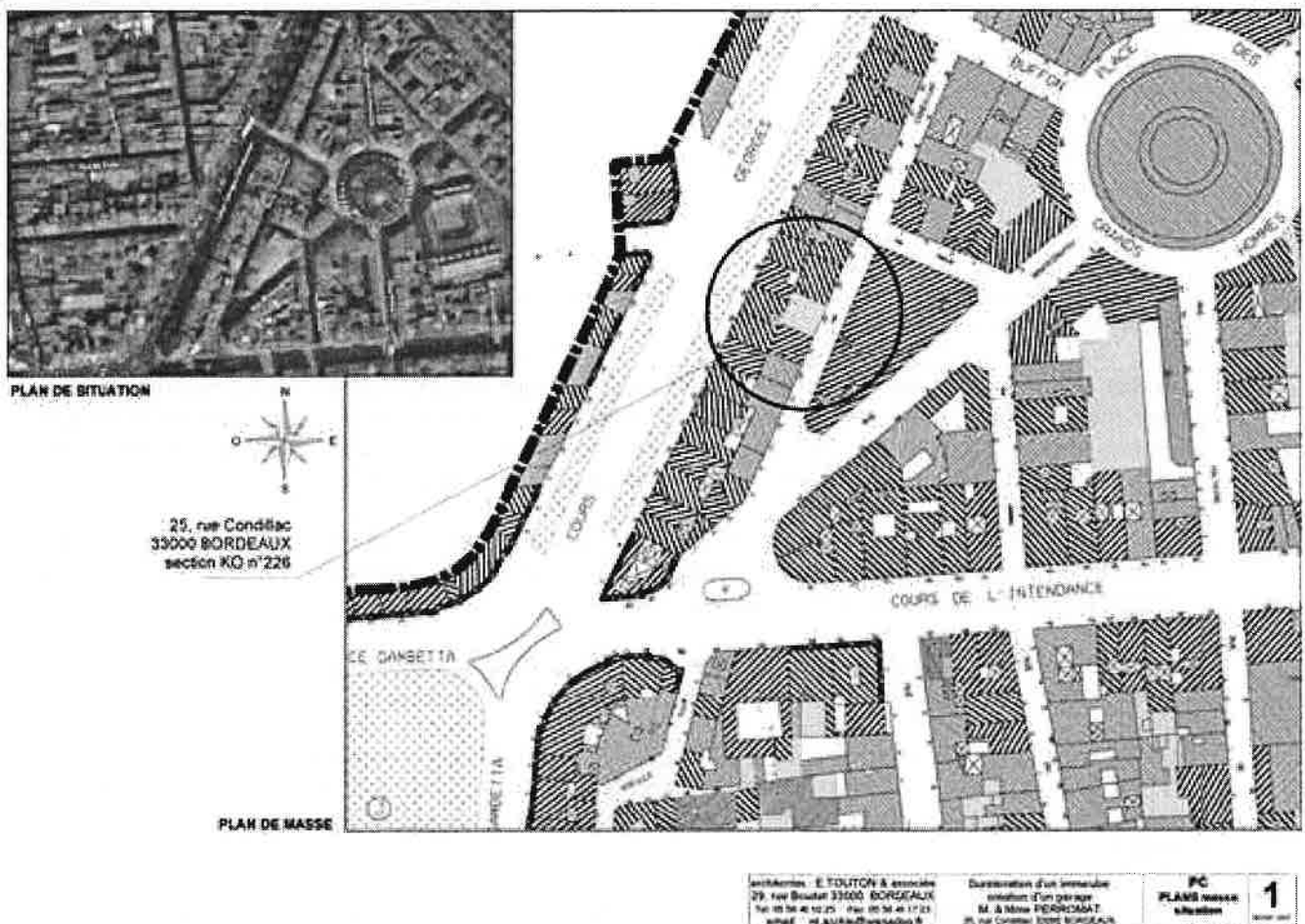
(avec le concours de Pierre Coudroy de Lille et des emprunts à « Bordeaux le temps de l'Histoire » de Robert Coustet et marc Saboya, éditions Mollat.)



La Révolution ayant transféré la propriété des biens du clergé à la Nation, la Ville se trouva à la tête d'importants terrains anciennes possessions des Jacobins et des Récollets entre les fossés de l'Intendance, les Allées de Tourny et la rue de la Vieille Corderie (aujourd'hui notre rue Condillac)

Le plan du quartier conçu par l'architecte Chalifour consiste en un ensemble de voies rayonnantes autour d'une place circulaire, la rue de la Vieille Corderie étant conservée et formant un angle aigu avec l'une des rues provenant de la place centrale. C'est dans cet angle que DUFART aura la difficile tâche d'inscrire le Théâtre Français, dont l'une des façades latérales est en vis à vis de notre immeuble.

Ce dernier est adossé au rempart de la troisième enceinte (que l'on peut apercevoir de l'une des fenêtres arrières). Sa façade est encore de style Louis XVI, mais un peu plus tardive, sans doute autour de 1800. Peut-être pourrait-on comme celle de l'immeuble voisin, l'attribuer à Chalifour. Elle présente un assez long linéaire ayant permis l'édification de cinq travées sur rez-de-chaussée et trois niveaux, avec des ouvertures très sobrement encadrées de fines moulures et une corniche à denticules pour toute ornementation.



Situation de l'immeuble dans le parcellaire du quartier, Elisabeth Touton, architecte

Immeuble 25 rue Condillac

Manoël Dorget, renaissance des cités d'europe



PROGRAMME :

Le propriétaire a souhaité implanter sa résidence principale dans les étages supérieurs (troisième étage existant et quatrième étage créé en surélévation, tout en se ménageant un parking privatif au rez-de-chaussée, en lieu et place d'un local commercial. Le second local commercial situé à droite de l'entrée est conservé.

Au premier et au second étages, une redistribution des lieux permet de créer deux appartements d'une pièce, cuisine et salle d'eau séparées, et deux appartements de trois pièces. Ces appartements seront loués au prix du marché, cette opération étant réalisée par un propriétaire privé n'ayant fait appel à aucun mécanisme d'aide publique.

Ce programme permet donc l'implantation d'appartements familiaux, conformément aux souhaits de la Ville qui souhaite le retour des jeunes générations dans le centre.

DESCRIPTIF

L'ensemble du projet est conçu comme devant apporter un maximum de confort aux occupants, qu'il s'agisse de l'habitabilité et de l'éclairage des pièces, de l'isolation thermique et phonique, des circulations verticales et horizontales (accessibles aux handicapés). Il a également été choisi de conserver autant que faire se peut des éléments de décor anciens, à leur emplacement d'origine ou moyennant leur déplacement.

GROS ŒUVRE

En façade il s'agit essentiellement de la surélévation du quatrième niveau, réalisée en pierre de taille, selon un dessin dépouillé (on notera seulement l'encadrement des fenêtres) et du linteau de la porte de garage au rez-de-chaussée, selon un dessin inspiré du linteau de la vitrine commerciale située à droite de l'entrée.

SECOND ŒUVRE

Les grosses interventions concernent la création d'un ascenseur (prenant sur les surfaces privatives pour laisser intacte la cage d'escalier), la réalisation d'un escalier entre le troisième et le quatrième niveau selon la technique de la voûte sarrasine, la création d'un réseau de ventilation pour l'ensemble des niveaux (avec machinerie au sous sol), la création d'une climatisation pour les deux niveaux supérieurs (avec machinerie dissimulée sous le faîtage.)

L'accès handicapé a nécessité la reprise du sol de l'entrée et la création d'une nouvelle porte sur rue (reprenant des éléments de décor de l'ancienne).

Un soin particulier a été apporté au remplacement des anciens réseaux (électricité, eaux usées et de pluie) en les dissimulant au maximum dans les parties communes (utilisation par exemple de l'arrière de l'arrondi de la cage d'escalier).

Bien entendu les huisseries extérieures sont en bois exotique et munies de doubles vitrages. Les planchers existants sont doublés pour rattraper leur flèche (plusieurs centimètres au centre des pièces).

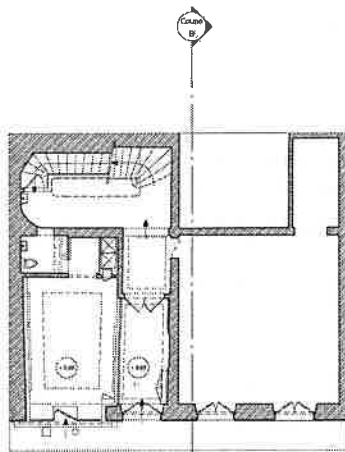
On notera la récupération d'une ferronnerie ancienne dans le garde corps d'une terrasse située au quatrième niveau.

Etat des lieux de l'immeuble 25 rue Condillac

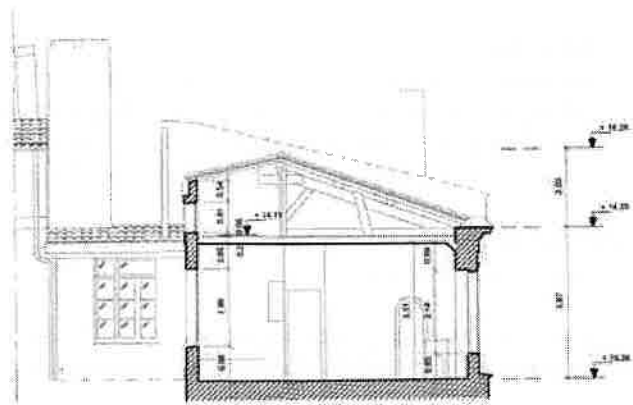
Elisabeth Touton, architecte



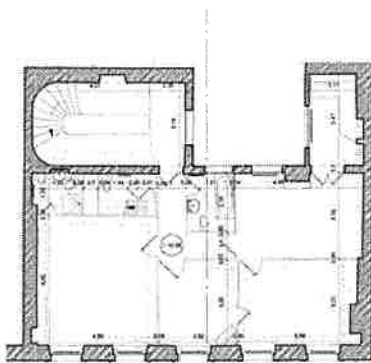
ELEVATION SUR RUE
CONDILLAC



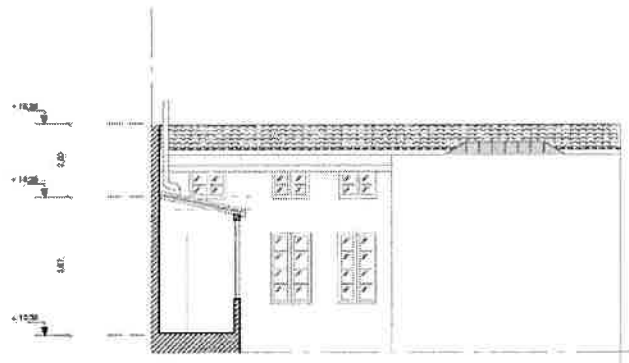
REZ DE CHAUSSEE



COUPE B - B



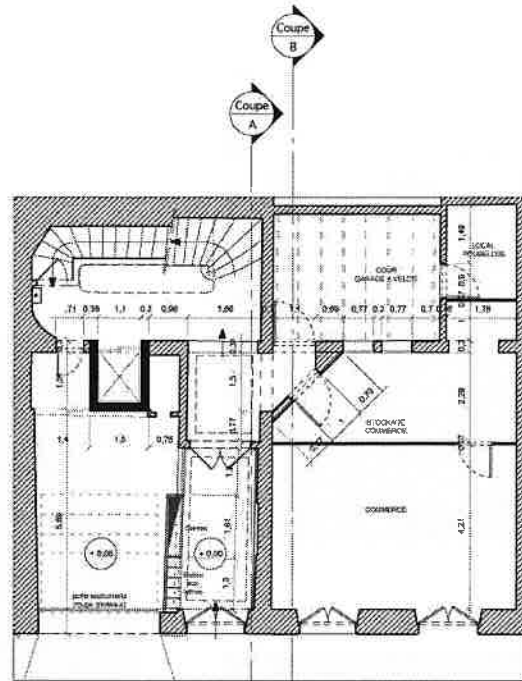
3ème ETAGE



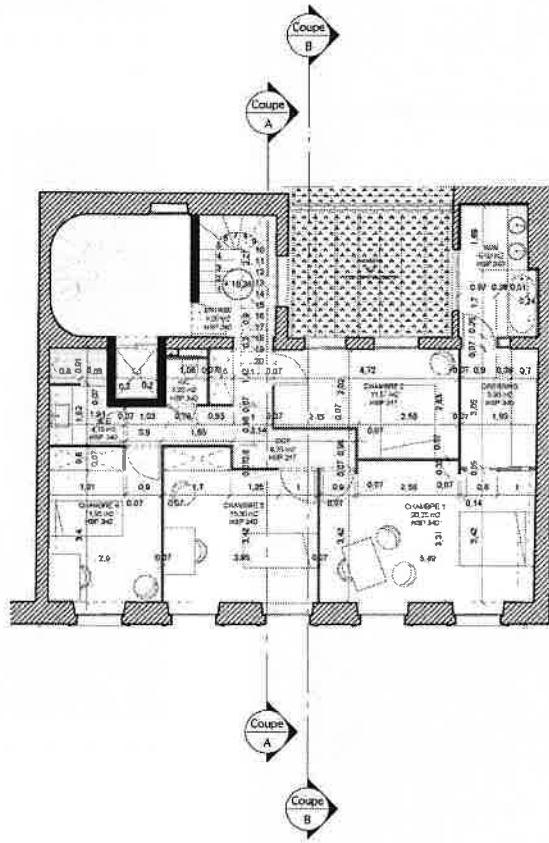
COUPE - ELEVATION
patio intérieur

Projet pour l'immeuble 25 rue Condillac

Elisabeth Touton, architecte



REZ DE CHAUSSEE



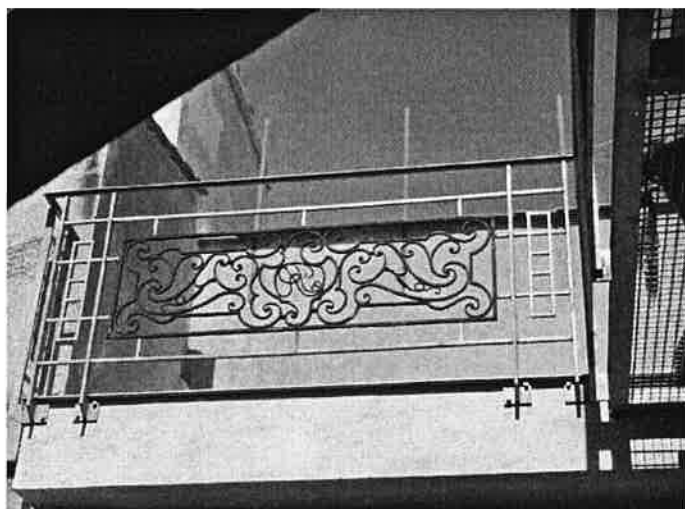
3ème ETAGE

Le chantier de l'immeuble 25 rue Condillac

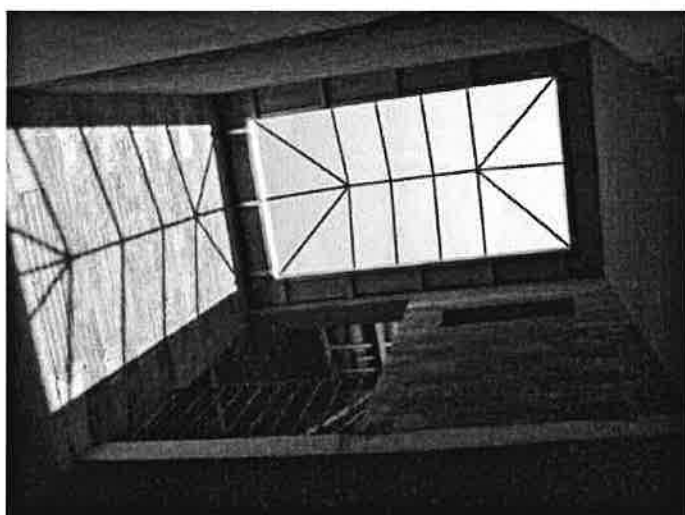
Photos : Manoël Dorget, renaissance des cités d'europe



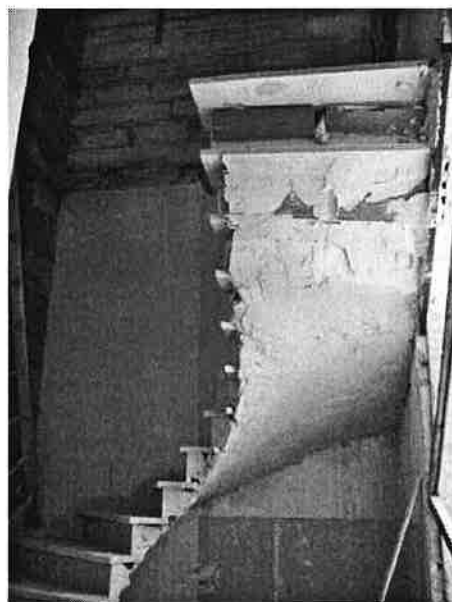
Façade de l'immeuble



Grille du XVIIIème siècle récupérée et incluse dans un garde-corps - société EreK



Verrière sur la cage d'escalier



Escalier en voûte sarrasine - société Graminar



Plancher du second étage faisant apparaître les lambourdes d'époque