



Les Visites de Chantiers sont organisées par l'association **renaissance des cités d'europe**, en partenariat avec la **Mairie de Bordeaux**

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

Présentée par :

**Domofrance**, représenté par Isabel de Jésus, responsable de programmes.

**Agence de l'Arsenal, S.C.P. Lapalus & Massie** représenté par Eric Ouspoutour architecte, Pierre Coudroy de Lille, historien

En présence de :

**Anne-Marie Civilise**, présidente de l'association **renaissance des cités d'europe**

**Anne-Marie Cazalet**, maire adjoint, quartier Grand Parc et Paul Doumer

Et les principaux entrepreneurs: Belhadi, Sergentou, Sanitherm, Clichy, Dubernet, Roque, EIPD, Bellagarde, MSO, EDD

Un grand projet de renouvellement urbain a été lancé dans Bordeaux. C'est dans le cadre de l'opération Saint Jean que Domofrance a dirigé la réhabilitation du 31 rue de l'Arsenal.

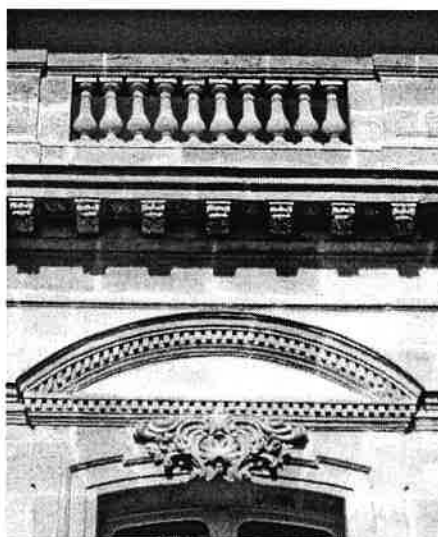
Le but de cette opération est de dédensifier globalement l'îlot Saint Jean et de diversifier l'offre de logements. L'autre point important est la volonté d'amener de la mixité sociale en permettant une répartition de l'offre locative dans d'autres quartiers de Bordeaux qui sont déficitaires en logements sociaux.

La réhabilitation de l'immeuble rue de l'Arsenal est un très bon exemple de la mixité sociale recherchée par la mairie et la CUB puisque Domofrance a créé huit logements sociaux dans un hôtel particulier du XIXe siècle, en respectant les qualités patrimoniales du lieu.

## Réhabilitation de l'ancien Office National des forêts



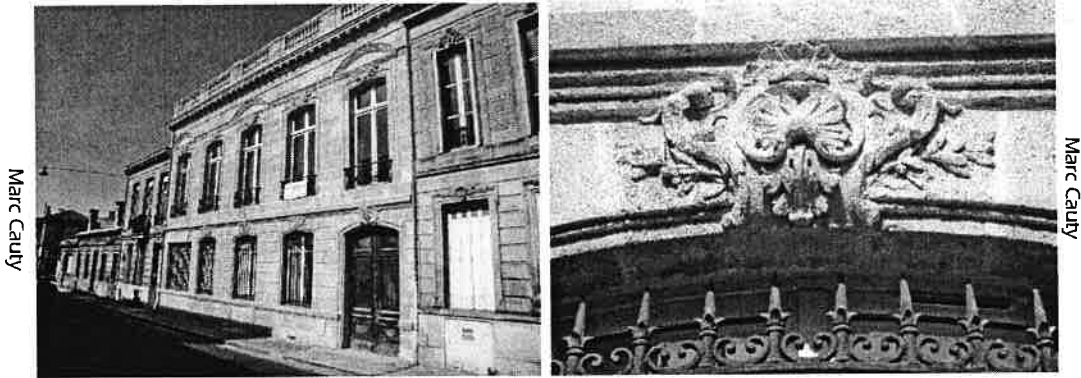
Manoel Dorget



Marc Cauty

Mercredi 05 mai 2010

## L'histoire du 31 de la rue de l'Arsenal Pierre Coudroy de Lille



Marc Cauty

Marc Cauty

La belle et imposante maison du 31 de la rue de l'Arsenal offre une façade-écran ordonnée majestueusement avec ses cinq travées où le classicisme (frontons courbes, corniche, cinq rangées de balustres) s'allie à des décors issus du style baroque (palmettes et feuillages aux clés de voûte des ouvertures) selon un éclectisme habituel au milieu du XIXe siècle. Cette époque est confirmée par les gardes corps en fonte, comme par les barreaux de la rampe hélicoïdale de l'escalier d'honneur.

Dans l'annuaire bordelais LAGRELL de 1876, la maison appartient à un négociant en vins et spiritueux, monsieur Gajac. On peut penser qu'il fut le maître d'ouvrage

Au rez-de-chaussée, dans la travée Ouest, il y avait l'entrée des bureaux qui devaient occuper trois travées, jusqu'à l'escalier d'honneur à droite. Un jardin très en contrebas permettait de dégager un entresol aménagé pour les services, selon un schéma courant à Bordeaux. Dans le jardin, une maison habitable a été aménagée, et sept autres habitations dans le corps de logis.

Le quartier, doté d'un arsenal dont on a oublié où il se trouvait, dépendait autrefois de la commune de Caudéran. Il a été englobé dans Bordeaux lorsque la suite des boulevards fut terminée et mise en circulation (1865). Nous avons donc un habitat de qualité avec maison de maître.

Les entrepôts, chais, habitations du personnel étaient rue Lapeyre au numéro 120.



Marc Cauty

Le bailleur social a tout d'abord été créé sous le nom de « La Gironde » en 1958. Les années 60 sont marquées par une production urbaine intensive qui se concrétise par la construction de logements sur Lormont, Cenon et Mérignac. Les années 70 marquent la diversification : construction de maisons individuelles, accession à la propriété, réalisation de villages de vacances sur la Côte Aquitaine et développement de sociétés d'économie mixte d'aménagement. Dans les années 80, la société amorce les réhabilitations du patrimoine locatif, les interventions dans le Vieux Bordeaux en acquisition-amélioration et les innovations techniques en utilisant le solaire, la géothermie, les pompes à chaleur...

En 1987, La Gironde devient Domofrance, ce changement de dénomination par décision ministérielle donne une compétence nationale à la société. Dans les années 2000, Domofrance est très actif dans le renouvellement urbain : aménagement de l'îlot des Chartrons à Bordeaux, projets pour Bordeaux Saint Jean, Lormont Carriet et Génicart. Mise en route des démarches de développement durable et diversification des interventions dans le parc privé.

Domofrance est une société de statut privé, d'intérêt général et à but lucratif limité. La société affiche un capital de 3 246 190 € et un chiffre d'affaire en 2008 de 142 M€. L'actionariat est constitué de représentants du monde socio-économique (des collecteurs interprofessionnels du logement, en majorité le CILG), des grands partenaires locaux (Caisse d'Épargne Aquitaine Nord, CCI de Bordeaux, Crédit immobilier de la Gironde) et des collectivités locales (Ville de Bordeaux, CUB et communauté d'agglomération de Périgueux.)

La société atteint une production de 1000 logements par an dont 700 en location et 300 en accession sociale à la propriété. Les engagements de travaux ont augmenté, cela est dû à une volonté de répondre aux exigences de qualité de service exprimées par la clientèle mais aussi aux exigences environnementales notamment quant à la performance énergétique des bâtiments. Domofrance a renforcé depuis quelques années les démarches de développement durable en neuf comme en rénovation.

En 2008, les dépenses pour les travaux d'entretien s'élevaient à 15,1M€ dont 6,2 en entretien courant, 6,8 en gros entretien et 2,1M€ de travail de maintenance.

La société offre trois types de prestations : des locations, des locations-accessions et des accessions neuves.

La société Domofrance est actuellement engagée dans plusieurs projets de renouvellement urbain dont l'opération Saint Jean. L'aménagement Bordeaux Saint Jean représente 440 logements des années 60 rachetés par Domofrance en 1988. Opération progressive de « Construction Démolition » permettant la réalisation sur site de 338 logements pour 440 démolis. Construction hors site de 284 logements. Le coût global est de 90M€. Le but de cette mission est de :

- Supprimer l'effet de coupure constitué par cet îlot de 3 barres de plus de 90 m de long
- Dédensifier l'habitat de l'îlot
- Diversifier l'offre de logement

Ce renouvellement urbain a permis des constructions hors site :

- Répartition de l'offre locative de reconstruction dans d'autres quartiers de Bordeaux déficitaires en logement social.
- Réalisation de 79 logements en accession à la propriété, en vue d'améliorer la mixité dans les quartiers.

La typologie des logements prend en compte la composition des familles à reloger.

Le bâtiment – objet de la visite - qui accueillait les bureaux de l'Office National des Forêts a été acheté en 2007 par Domofrance à la suite d'une préemption réalisée par la CUB, en accord avec la mairie de Bordeaux.

La décision d'achat s'est faite au regard de plusieurs critères :

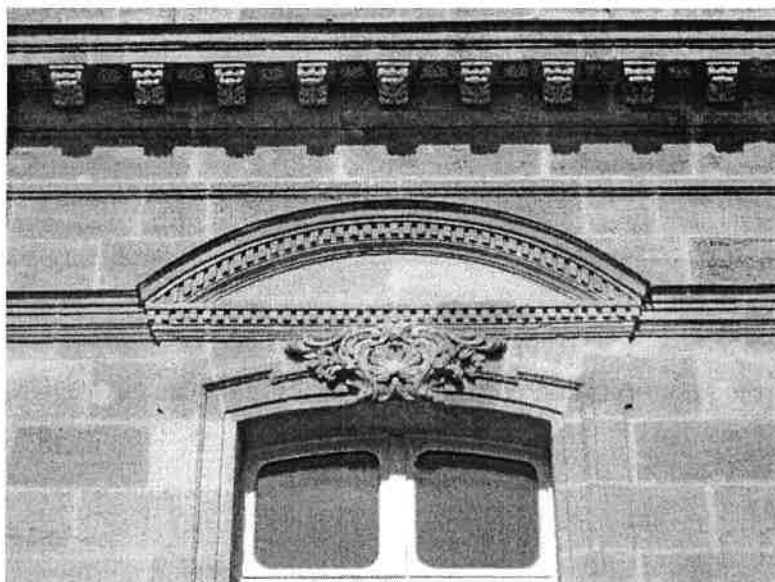
- Domofrance avait besoin de foncier pour assurer le relogement des locataires de la résidence Saint Jean dans le cadre de l'opération de démolition reconstruction (voir ci-dessus).
- Le programme permet de répondre à un objectif de mixité sociale en créant des logements locatifs sociaux dans un quartier (et une commune) déficitaire en la matière.
- La qualité architecturale du bâtiment et sa situation géographique, dans un quartier « central » de Bordeaux, constituent un investissement patrimonial.

Ce genre de programme ne représente qu'une faible partie de la production annuelle : moins de 10%. Cela s'explique par le petit nombre de logements (moins d'une dizaine) et les moyens engagés sensiblement supérieurs à la moyenne. Le coût de revient de l'opération de la rue de l'Arsenal est de l'ordre de 3000 € TTC / m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'offre de logement dans ce type d'opération est presque toujours du locatif pour des personnes dont les ressources sont modestes. Les loyers sont de l'ordre de 5 € par m<sup>2</sup>. Par exemple pour un T3 de 87m<sup>2</sup>, le loyer est de 435 € hors charges et hors annexes.

Pour cette opération, Domofrance a bénéficié de subventions qui proviennent de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), de l'Etat, de la CUB et de la Ville, ainsi que d'un prêt du CILG.

L'agence de l'Arsenal a été choisie en raison de son expérience en matière de réhabilitation. Il faut savoir que Domofrance ne travaille pas toujours avec les mêmes architectes, ils sont choisis en fonction du programme et de leurs compétences.



## PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU SITE

Immeuble du XIX<sup>e</sup> siècle situé rue de l' Arsenal, qui s'élève en rez-de-chaussée, plus un étage avec parties de combles aménageables. Si la façade principale a subi peu de transformations au fil du temps (hormis une modification de baie visible sur le côté gauche du rez-de-chaussée, déjà fort préjudiciable), l'intérieur a considérablement été vandalisé – destruction d'éléments décoratifs tels que les corniches et les rosaces, dissimulation des parquets, adjonction de constructions légères – Car enfin, pour permettre une utilisation du bien en bureaux, et dans la pure tradition des années 1960 et 1970, les surfaces existantes ont été compartimentées en une multitude de locaux.

## PRESENTATION DU PROJET

Acquis par la société DOMOFRANCE, le projet fut d'étudier l'aménagement de logements sociaux. Plusieurs contraintes à cela :

- un budget financier établi au préalable et non extensible,
- un plan local d'urbanisme,
- une architecture existante,
- des normes de sécurité et d'accessibilité à adapter à un bâti ancien,

Après étude, la configuration des lieux permettait le développement de huit logements collectifs.

## FRAGMENTS ARCHITECTURAUX

Une cour intérieure a été entièrement recrée par démolition d'éléments superflus et par curetage d'éléments porteurs en pierre, ce qui a permis d'apporter la lumière naturelle jusqu'au rez-de-chaussée.

Les parquets, essentiellement aux étages, ont été rénovés et traités, en prenant soin d'utiliser les mêmes essences de bois.

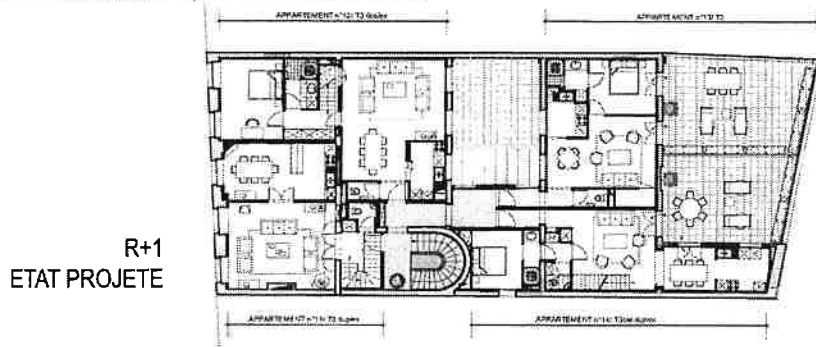
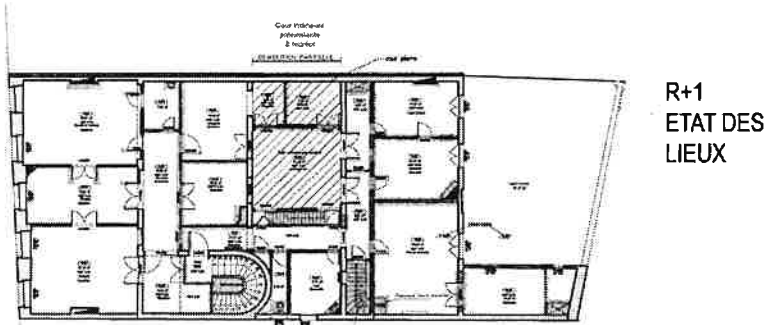
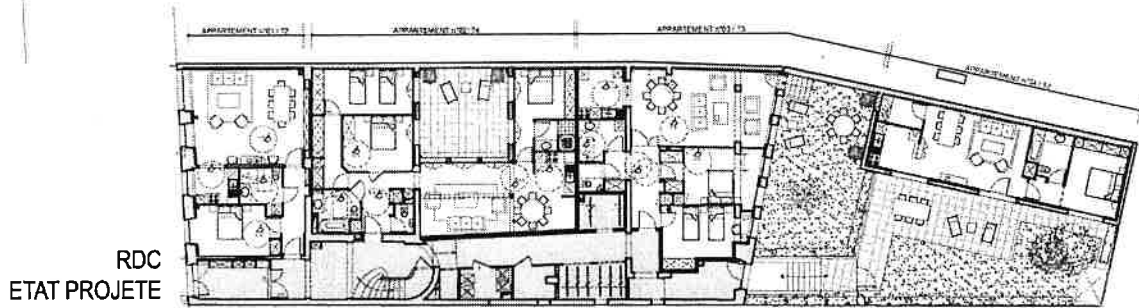
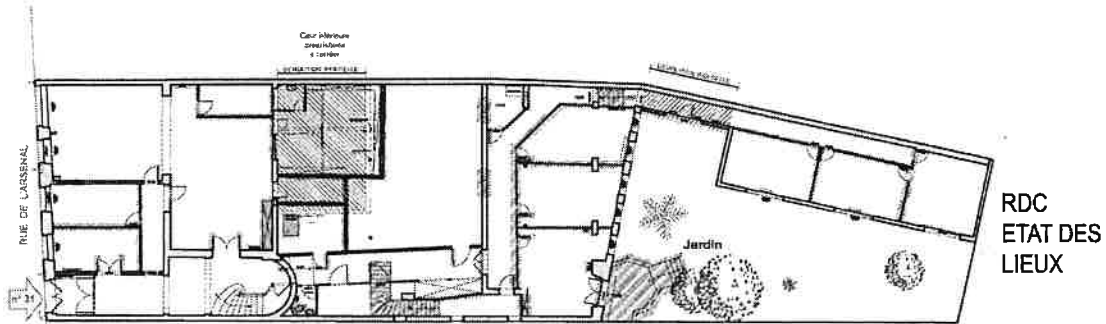
L'unique cheminée de qualité, de style Louis XV, dont le fonctionnement a été neutralisé, a été intégrée au salon d'un logement.

Afin de préserver la verrière coiffant la cage d'escalier principale, il s'est avéré possible de déporter le châssis de désenfumage du volume visible depuis le hall.

D'une manière générale et dans la mesure du possible, les moulures et chambranles décoratifs ont été sauvegardés.

# DOMOFRANCE

## Logements 31 rue de l'Arsenal à Bordeaux



# Agence de l'Arsenal

S.C.P. Pierre LAPALUS et Christophe MASSIE

Architectes D.P.L.G.

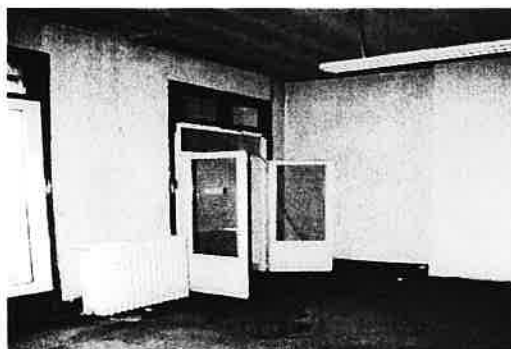
## DOMOFRANCE Logements au 31 rue de l'Arsenal BORDEAUX



Terrasse privative au 1er étage, rénovation



Pièce noble sur la rue de l'Arsenal, restitution



Volume habitable en partie arrière, adaptation

## Remerciements à...

Domofrance  
110 avenue de la Jallère  
33042 BORDEAUX

Agence de l'Arsenal  
S.C.P Pierre LAPALUS et Christophe MASSIE  
Architectes D.P.L.G  
Eric Ouspoutour  
1 rue de l'Arsenal, 33000 BORDEAUX - Tél. 05 56 48 49 99 – Fax : 05 56 51 34 69  
e-mail : lapalus.massie@wanadoo.fr  
Site internet : [www.agence-arsenal.com](http://www.agence-arsenal.com)

SARL BELHADJI CONSTRUCTIONS, Ravalement, démolitions, Gros œuvre  
5 rue du Professeur Calmette  
33150 CENON  
TEL: 05 56 40 24 48

SARL BELLAGARDE, Charpente, couverture/zinguerie  
12 rue du Poujéau-Caychac  
33290 BLANQUEFORT  
TEL: 05 56 57 06 99

SARL SANITHERM, Chauffage, gaz, VMC, Plomberie/Sanitaires  
55 allée du Pont de Lozes  
33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC  
TEL: 05 57 43 83 68

SARL SERGENTOU, plâterie  
45 chemin des Sablons  
33450 SAINT-LOUBES  
TEL: 05 56 20 49 97

ROQUE, Menuiserie bois  
9 route de Créon  
33750 SAINT-GERMAIN-DU-PUCH  
TEL: 05 57 24 52 33

SARL DUBERNET, traitement des parquets  
338 avenue de Tivoli  
33110 LE BOUSCAT  
TEL: 05 57 22 10 26

EIPF , peintures/papiers peints  
83 rue Lagrange  
33000 BORDEAUX  
TEL: 05 57 87 74 40

CLICHY, revêtement/désamiantage  
54 quai de Brazza  
33100 BORDEAUX  
TEL: 05 56 86 00 40

MSO, menuiseries  
15 rue Pierre Mendès France  
33 BP 118—33305 LORMONT Cedex

EURL EDD, électricité  
192 Chemin du Fauqey  
33420 GENISSAC