

lundi 30 septembre 2013
18h30



**Rénovation de logements
20-22 cours de la Somme—
Bordeaux**

Dossier préparé par Muriel Queneuille,
chargée de mission,
association renaissance des cités d'europe

En présence de :

Elizabeth Touton, présidente d'InCité, adjointe au maire chargée du logement,
de l'aménagement urbain et des transports,

Alain Moga, vice-président d'InCité et maire-adjoint du quartier Bordeaux Sud

François Larrere, président de la CIR, porteur du projet

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



GROUPE CIR



www.bordeaux2030.fr

renaissance des cités d'europe

La revitalisation du centre historique ?

L'amélioration des espaces publics et de l'habitat est au cœur du projet urbain de la Ville :
Bordeaux [Re]Centres.

Depuis 2002, le volet « habitat » a été confié à InCité dans le but de rendre au centre historique son caractère actif, convivial et habité grâce, en particulier, aux subventions publiques disponibles pour réhabiliter plus de 2400 logements.

Les enjeux :

- améliorer la qualité de vie et le confort des habitants,
- renforcer la diversité sociale en produisant des logements,
- élargir l'offre résidentielle en soutenant l'accession à la propriété et la production de logements locatifs sociaux et conventionnés,
- favoriser et préserver les loyers modérés pour permettre aux familles de rester dans leur quartier.

Les objectifs 2002/2014 :

- 2400 logements seront remis en état fin 2014,
- à ce jour 2092 logements sont réhabilités:

1794 logements locatifs avec :
38 % de loyers encadrés,
500 logements vacants remis sur le marché
232 en accession maîtrisée à la propriété
66 propriétaires occupants.

Programme des travaux

Marty & Hybre, architectes



Un bien immobilier en cœur de ville.

Quartier

L'ensemble immobilier, situé dans le champ de visibilité d'un immeuble protégé, à savoir la Porte d'Aquitaine de Bordeaux, au 20-22 Cours de la Somme, est à quelques mètres de la Place de La Victoire et de la rue piétonne Sainte Catherine, en plein cœur de la ville.

Le bien immobilier est constitué de deux corps de bâtiment distincts :

- un bâtiment principal sur rue, édifié à la fin du XIXème siècle, en R+3 ;
- une bâtie seconde donnant sur la cour-jardin arrière, construite en limite latérale de propriété en R+1.

Exposition est / ouest pour le premier et nord / nord-est pour le second.

Une architecture XIXème

- Des façades en pierre de taille ravalées pour l'immeuble principal,
- Des corniches et frises ouvragées en saillies, décors sculptés pour chaque ouverture sur rue,
- Balcons et garde-corps en ferronnerie pour la façade sur rue,
- Une porte d'entrée d'immeuble moulurée,
- Un escalier central en pierre.

Un projet de réhabilitation

Pour la réalisation de cette opération; le porteur du projet, le Groupe CIR, a fait appel à l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'habitat (O.P.A.H.). Sur 9 logements réhabilités 4 ont ainsi pu bénéficier de subventions publiques dans le respect d'une programmation validée par InCité, en contrepartie de loyer modérés.

Avant travaux, l'ensemble immobilier comptait 7 logements et 3 commerces sur rue.

Les appartements, pris dans leur état originel, présentaient des désavantages : surface trop faible, cloisonnement très présent, éclairage limité, dimensions des pièces non adaptées au mode de vie actuel.

Le projet consiste ici à transformer la distribution des logements par étage, afin d'améliorer la qualité de ces derniers, en donnant à chacun une surface et une distribution intérieure en accord avec les attentes actuelles d'habitabilité, sans modification de la structure porteuse des bâtiments.

Ainsi la réhabilitation du bien a permis l'aménagement de 9 logements du T2 au T4 repartis comme suit :

> Bâtie sur cour :

2 logements T3 DUPLEX en rez-de-jardin et espaces extérieurs privatifs attenants (dont un adapté aux personnes handicapées),

> Bâtiment traversant sur rue :

3 logements en r+1 (1x T2, 1x T3 et 1x T4),

3 logements en r+2 (1x T2, 1x T3 et 1x T4),

1 T2 en r+3.

Des travaux de rénovation

I) L'immeuble sur rue

L'immeuble traversant est bâti en pierre de taille. Ce dernier, en bon état général, a bénéficié :

> Recloisonnement intégral des étages (cloisonnement adapté entre logement phonique et thermique) ;

> Redéfinition de deux puits de jour en patio pour favoriser la luminosité naturelle des appartements ;

> Isolation des murs périphériques et de la toiture jusque là inexistante ;

> Remplacement à neuf de la totalité des fenêtres et portes-fenêtres afin d'améliorer l'isolation phonique et thermique (tout en respectant le dessin des menuiseries anciennes existantes) ;

> Restitution des ouvertures bouchées sur la façade arrière de l'immeuble ;

> Dépose partielle de la souillarde, afin de redonner à la façade sur jardin son ordonnancement originel.

> Réfection des façades et ravalement avec conservation des pierres apparentes et des encadrements.

> Restauration des ferronneries (balcon et garde-corps)

> Réfection et réhabilitation de l'ensemble des éléments architecturaux intérieurs des parties communes : cage d'escalier ravalée, garde-corps en ferronnerie, sol, verrière, lambris, plinthes moulurées.

> Création d'un local poubelle et emplacements couverts pour le stationnement de 15 vélos.

> Conservation des planchers bois originels (dans la limite du possible).

Programme des travaux suite

Marty & Hybre, architectes



Le ravalement (entreprise GRB)

Immeuble sur rue

L'immeuble sur rue, typique de l'architecture domestique bordelaise de la fin du XIXème siècle, construit en pierre de taille, constitue le patrimoine architectural et urbain de la Ville de pierre qu'est Bordeaux.

La rénovation a tenu compte de la spécificité du matériau « pierre ». En ce sens, le choix du procédé de nettoyage des façades a été adapté à la nature et à l'état des matériaux des façades sur rue et arrière-cour afin d'en garantir leur pérennité, autant que leur mise en valeur.

Les pierres ont été brossées et nettoyées par micro projections avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.

Les joints dégradés ont été restaurés au mortier de chaux naturelle, dans le ton des pierres existantes.

Et la réfection des pierres abîmées a été réalisée par refouillement profond pour y disposer des pierres neuves et massives, notamment au droit de la façade arrière.

Les menuiseries extérieures (entreprise Thoreau)

Immeuble principal en pierre de taille – Cours de la Somme

Dans un soucis d'amélioration de l'habitat, le projet de réhabilitation s'est chargé du remplacement de l'intégralité des menuiseries extérieures existantes par des menuiseries bois offrant une isolation phonique et acoustique de qualité.

Les menuiseries sont des éléments architecturaux, au même titre que la pierre de taille. Elles participent à la composition et à la qualité de la construction. En ce sens, les menuiseries neuves reprennent les matériaux (bois et verre), le dessin, les profils des dormants et des ouvrants, les dimensions et les proportions à l'identique des baies existantes, tout en augmentant l'isolation thermique renforcée par la mise en œuvre de double vitrage Argon.

Il est à noter que les menuiseries situées en façade sur rue offrent également un affaiblissement acoustique.

En effet, l'Arrêt Préfectoral du 3 mars 2009, portant classement sonore de la voie Cours de la Somme – catégorie 3, impose un isolement acoustique spécifique.

D'autre part, les grilles de protections existantes ont été restaurées.

Des barres de protection contre les chutes ont été ajoutées, en retrait des grilles existantes, suivant cas, afin de mettre aux normes en vigueur les logements.

Les jardins (Entreprise les jardins d'Eden)

Les travaux d'agrément des extérieurs

Les contraintes topographiques du terrain, ainsi que l'impossibilité d'évacuer les terres excédentaires, nous a conduit à re-profiler le terrain de manière significative.

Grâce à ces contraintes, nous pensons pouvoir offrir au paysagiste l'opportunité de penser un jardin exceptionnel.

Les deux circulations dans les jardins, desservant les logements en duplex, sont traitées en pavées de granit. L'une de ces circulations respectent l'accessibilité aux personnes handicapées.

Programme des travaux suite Marty & Hybre, architectes



2) Bâtisse sur cour-jardin

La bâtisse est initialement composée d'une première partie en « dur », murs maçonnés recouverts d'un enduit ciment ton gris, et une autre partie construite en bois.

Le projet s'applique ici à redonner une unification à cette bâtisse sur cour, tout en conservant les structures et couvertures existantes :

- > Suppression de l'appentis de toiture existant, reliant la bâtisse arrière au bâtiment principal, afin de redonner à chacun son identité architecturale,
- > Mise en œuvre d'un enduit extérieur pour la partie inférieure, et un bardage bois prépeint, pour la partie supérieure de la bâtisse,
- > Isolation par l'intérieur de l'ensemble de cette construction,
- > Modification de l'ensemble des baies afin de garantir une isolation thermique très satisfaisante,
- > Aménagement de la cour-jardin existante en deux jardins privatisés,
- > Aménagement paysager des jardins et traitement des deux circulations en pavés de granit, l'une de ces circulations respectent l'accessibilité aux personnes handicapées.

Il est à noter que nous avons reconduit, pour le bâtiment sur cour-jardin, les murs et structure en bois afin de ne pas surcharger les fondations du bâtiment existant, respectant ainsi l'esprit de la construction antérieure.

Des commerces en activité pendant la durée du chantier

Il est important de noter que les commerces existants sont indépendants de l'opération de réhabilitation des logements. Le niveau rez-de-chaussée de la souillarde de l'immeuble principal est inclus dans le bail commercial en cours. En conséquence, le niveau rez-de-chaussée de la souillarde a été conservé.

Nota : L'organisation du chantier devait permettre aux 3 commerces de fonctionner sans discontinuité tout le temps du chantier.



Programme (logements subventionnés) : 647 502 € TTC

Subventions : 67 032 € (10%)

- Anah : 35 912 €
- La Ville de Bordeaux : 15 682 €
- La CUB : 10 668 €
- CG 33 : 4 770 €

1 logement T3 à loyer conventionné très social (347 € / mois - 63,30 m²)

2 logements T2 à loyer conventionné social (334 et 406 € / mois - 45,30 m²)

1 logement T3 à loyer conventionné social (467 € / mois - 63 m²)

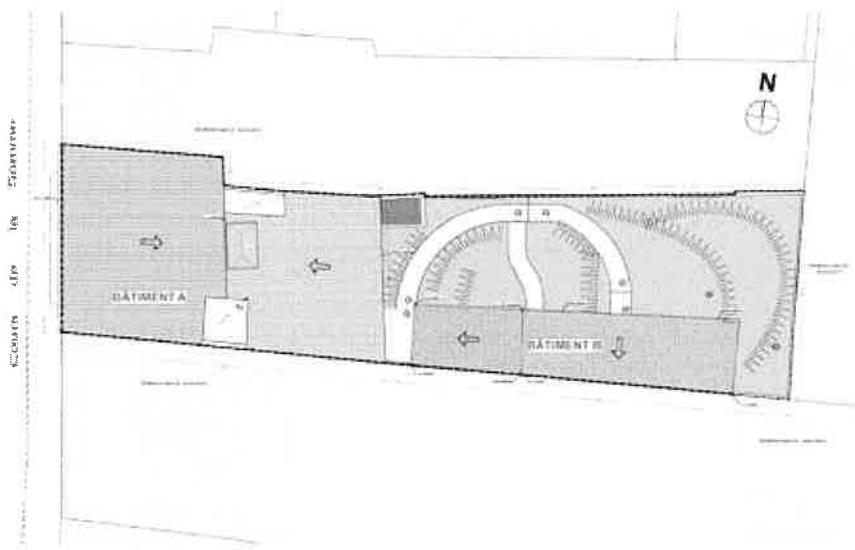
5 logements en loyer libre

Intérieur avant travaux, crédit agence Marty & Hybre

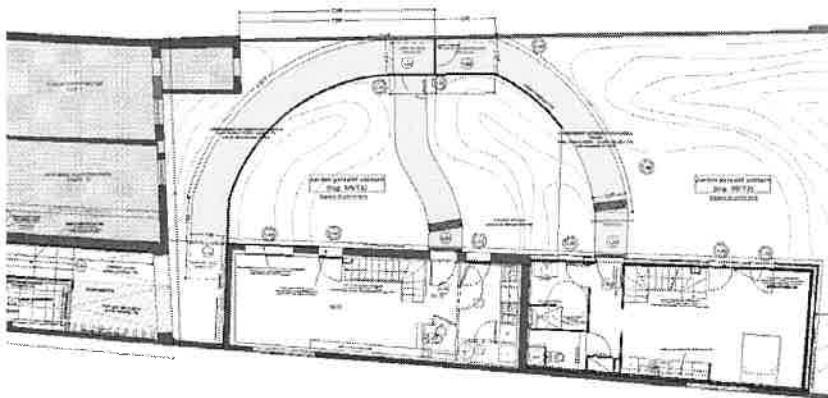
Plans Agence Marty & Hybre

Visite
de Chantier

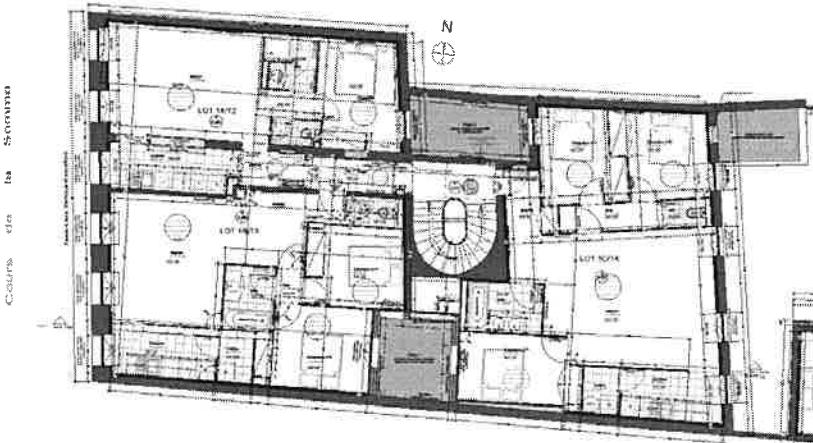
Plan masse



Plan rez-de-chaussée



Plan premier étage



IMMEUBLE SUR RUE - PLAN R11		EFB 1/7R*

L'association renaissance des cités d'europe remercie :

Claude Marty et Aurore Martineau, architectes, agence Marty & Hybre

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE RESTAURATION



Photographie du 20-22 crs de la Somme, façade avant et arrière avant travaux, crédit agence Marty & Hybre