



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

Visite animée par Manoël Dorget, Muriel Queneuille et Thomas Bardin sous la présidence d'Anne-Marie CIVILISE.

Présentée par :

Alexandre Sfintesco, architecte agence Dusapin-Leclercq
Charles Dufrenoy, responsable de programmes
Nexity-Apollonia

Village Bacalan

En présence de :

Anne-Marie Civilise, présidente de
renaissance des cités d'europe
Nathalie Delattre, maire adjoint quartier Bordeaux Maritime
Les principaux entrepreneurs



Nexity apollonia

Jeudi 9 décembre 2010

Imaginez d'immenses chais désaffectés, très hauts, très larges et très longs, disposés orthogonalement sur un très vaste terrain (rien à voir avec le parcellaire étroit des Chartrons), dotés de beaux pignons en pierre et d'ouvertures élégantes. Décider d'y faire vivre plusieurs centaines de personnes dans le confort contemporain, sans perdre la mémoire des lieux : il y a un défi architectural et technique qui est entrepris.

C'est ce qui a été fait, au beau milieu du Bacalan populaire et industriel au-delà du pont tournant. Encore que beaucoup d'activités aient disparu... . Qu'il soit ou non inclus dans la ZAC des bassins à flot, ce quartier est appelé à des transformations considérables.

Un siècle chasse-t-il l'autre ? Faites-vous une opinion en vous joignant à cette visite.

Anne-Marie CIVILISE
Présidente

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

Histoire de Bacalan : des bassins à flot au Village de Bacalan Thomas Bardin



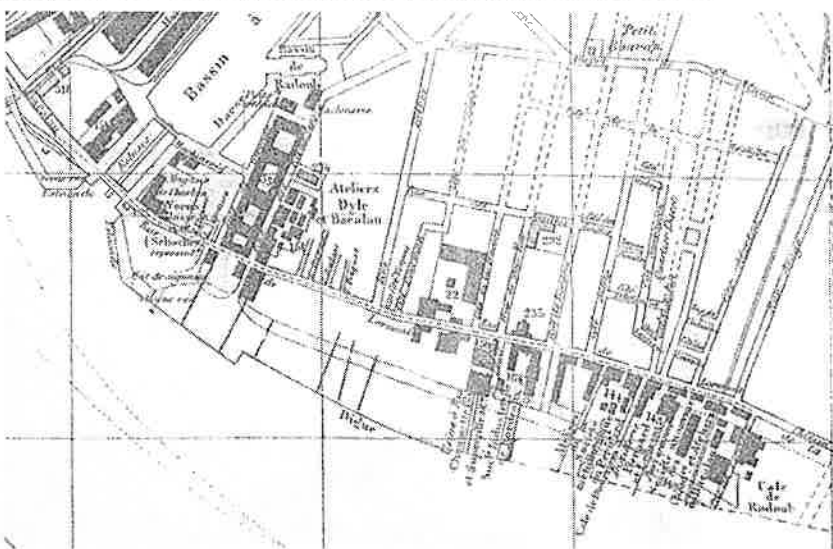
Le quartier Bacalan était au XVII^{ème} siècle un terrain marécageux jusqu'en 1630, date à laquelle le Hollandais Conrad Gaussen assécha les marais, après décisions du conseil des jurats bordelais. Des habitations et des entrepôts virent le jour.

Le nom « Bacalan » vient certainement d'un Auvergnat, Monsieur de Bacalan, s'installant sur ces terres laissant son nom de famille comme toponyme.

A partir de la seconde moitié du XVII^{ème} siècle, le faubourg s'invita aux activités maritimes et commerciales. Des entreprises telles que des distilleries, des huileries, des chocolateries et des entrepôts de tabacs furent établis. Bacalan était consacré à différentes activités industrielles de tous types : la Société métallurgique du Périgord, l'Usine du Marçay (construction d'avion de chasse jusqu'en 1918), l'entrepôt des Tabacs, la raffinerie Saint-Rémi, la Société Dyle & Bacalan (sidérurgie navale, aéronautique et ferroviaire) et les Ateliers Maritimes du Sud Ouest.

Pour relier Bordeaux à ce nouveau pôle d'activités croissantes, la jonction était nécessaire qui se fit au niveau des quais au début du XIX^{ème} siècle : le chemin du Roy.

Un aménagement allait changer la morphologie du quartier, celle des bassins à flot. Leurs buts étaient d'affirmer les liaisons et les contacts commerciaux avec la ville de Bordeaux et la gare du Médoc, puis, d'alléger le port bordelais saturé. Le premier bassin à flot fut construit à partir de 1869 et son inauguration date du 18 octobre 1879. Les deux formes de radoub sont construites et mises en service en 1885 et 1906.



Plan du quartier Bacalan - 1888

En 1912, le bassin à flot n°2 (au nord du premier bassin) est inauguré et mis en service. Puis, un troisième plan d'eau est décidé pour y consacrer la réserve d'alimentation des bassins. Ces installations renforcèrent le caractère industriel du site.

En juillet 1940, les bassins à flot servent de base sous-marine aux Italiens, l'ensemble étant appelé Betasom (*Bé*ta pour la lettre grecque pour Bordeaux, *so*m pour sommergibili -sous-marin- en italien) . De septembre à décembre 1940, pas moins de vingt-trois sous-marins italiens sont à Bacalan.

De septembre 1941 à octobre 1942, la base sous-marine allemande se construit remplaçant l'ancienne réserve d'alimentation. Le projet est appelé Fangrost composé de onze alvéoles dans lesquelles les sous-marins allemands étaient amarrés pour les armer et les réparer.

Le 17 mai 1943, des bombardiers américains détruisent les deux écluses reliant le bassin à flot n°1 à la Garonne. C'est alors que les Allemands réagissent par la construction d'un bunker et de nouvelles écluses.

Après 1945, c'est l'époque du remaniement urbain pour Bacalan. Le bunker-écluses est détruit en 1947, la cité Claveau (1951) et la cité Lumineuse (1960) sont construites pour loger la grande vague d'ouvriers et les familles nombreuses issues du baby boom. La vie de quartier à Bacalan est prospère, calme et conviviale jusqu'à la crise économique des années 1980.

A cette époque, les activités portuaires se déplacèrent de Bacalan au Verdon, les usines fermèrent successivement, le chômage augmenta inévitablement.

En quelques années, les activités bacalanaises s'écroulent, les pouvoirs politiques se devaient de réagir pour redynamiser ce quartier.

Histoire de Bacalan (suite)

Les chais Cordier-Mestrezat réhabilités



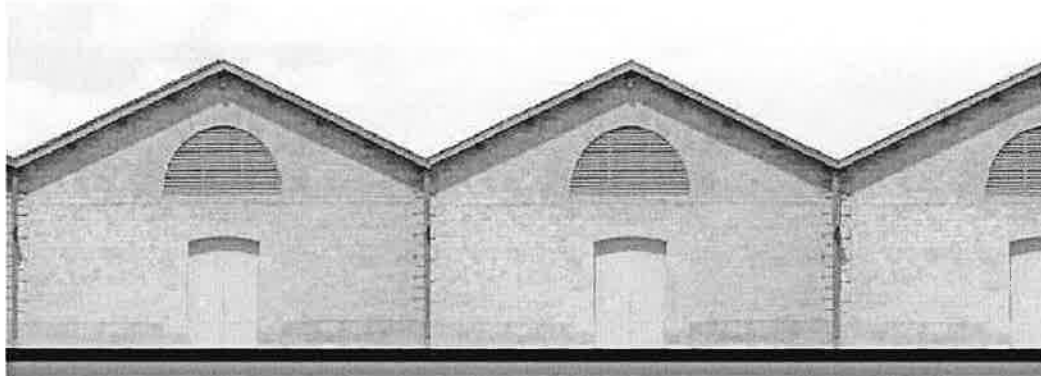
Récemment, la politique de la ville souhaite valoriser Bacalan afin d'y réaliser un lieu d'habitats, de dynamisme et de convivialité. Ce quartier dévalorisé était occupé sur les deux-tiers de sa surface par les friches industrielles. Les promoteurs immobiliers y ont vu un grand potentiel à réédifier des maisons, des commerces grâce à cette vaste surface abandonnée. Les bassins à flot et les formes de radoub sont à revaloriser. Ils restent les traces historiques de l'activité portuaire de Bordeaux au XIXème siècle, c'est pourquoi ils sont inscrits à l'inventaire supplémentaire le 31 janvier 2008.

De plus, ce quartier typique est relié au centre ville de Bordeaux, grâce à l'installation du tramway en 2007. De plus, en amont des écluses, les commerces, les entreprises et la promenade redeviennent facteurs d'attractivité complémentée par la restauration des hangars et des quais.

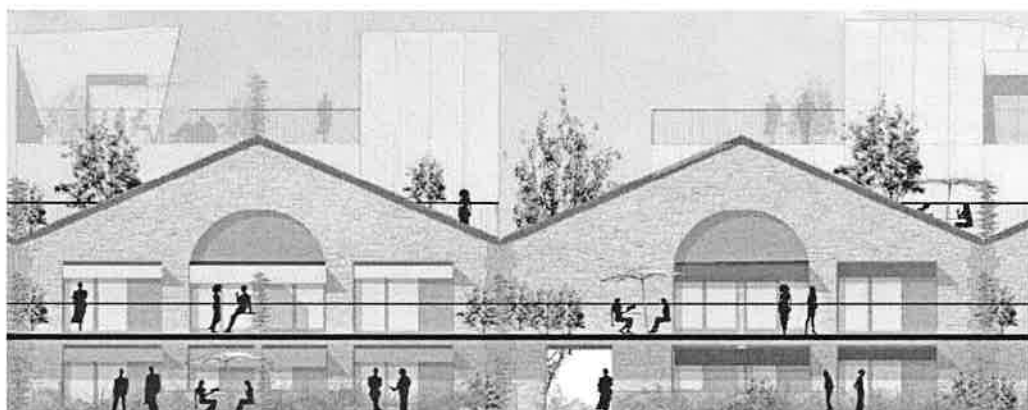
C'est dans ce contexte de redéveloppement que le promoteur immobilier Nexity Apollonia entreprend un chantier de réhabilitation des chais Cordier Mestrezat pour en faire des logements semi-collectifs au cœur de Bacalan, à la suite du permis de construire délivré en 2008 par la Mairie de Bordeaux.

Avant que l'ensemble ne prenne sa forme de chais, se trouvait là le domaine de la Croix-Maron jusqu'à la fin du XIXème siècle. Le 3 mars 1728, le domaine est partagé en plusieurs lots fonciers. Le noble Guy Joseph de Donnissan achète le lot n°2 (entre la rue Lormont et la Garonne). Condamné à mort en 1794, sa propriété passa aux mains de Monsieur Couran, puis à Mademoiselle Changeur (1827) jusqu'en 1838, date à laquelle l'Etat en devint propriétaire. Le lot est alors utilisé comme un entrepôt des Tabacs, en 1843, jusqu'à ce qu'il devienne les écuries impériales sous Napoléon III.

A la chute du Second Empire, le Russe Alexis Lichine racheta cet ensemble et y installa ses chais. Au début du XXème siècle, la famille véronaise Mestrezat, importants négociants en vin de Bordeaux, s'implantèrent à Bacalan, au numéro 109 rue Achard. En 2000, la société Mestrezat fusionne avec la Maison Cordier donnant naissance au groupe Cordier Mestrezat Grands Crus. Cependant, pour des raisons de sécurité industrielle, les chais Cordier Mestrezat se sont depuis déplacés sur la rive droite, à l'exception des bureaux administratifs qui restent au numéro 109 rue Achard.



Les chais avant le chantier



Façade projetée

Illustrations Agence Dusapin-Leclercq

Sources : **Didier PERIZ**, *Bacalan Story* (2009) et *Bacalan d'hier* (2009) ; Editions Pleine Page.
Pascal JARTY, « Bacalan : toute l'âme d'un quartier », article sur blogspot.fr, juillet 2007.
Alfred LEROUX, *Histoire du quartier de Bacalan*, 2003, Editions Pleine Page.
Hervé GUICHOUX, *Bacalan quartier maritime et industriel de Bordeaux*, CD-ROM

Nexity Apollonia est la filiale nationale du groupe Nexity, spécialisée dans les opérations importantes, complexes et innovantes, visant essentiellement à la construction de logements. Elle produit en moyenne autour de 1000 logements par an, dont 30 % en locatif social, Apollonia capte environ 60% de propriétaires occupants.

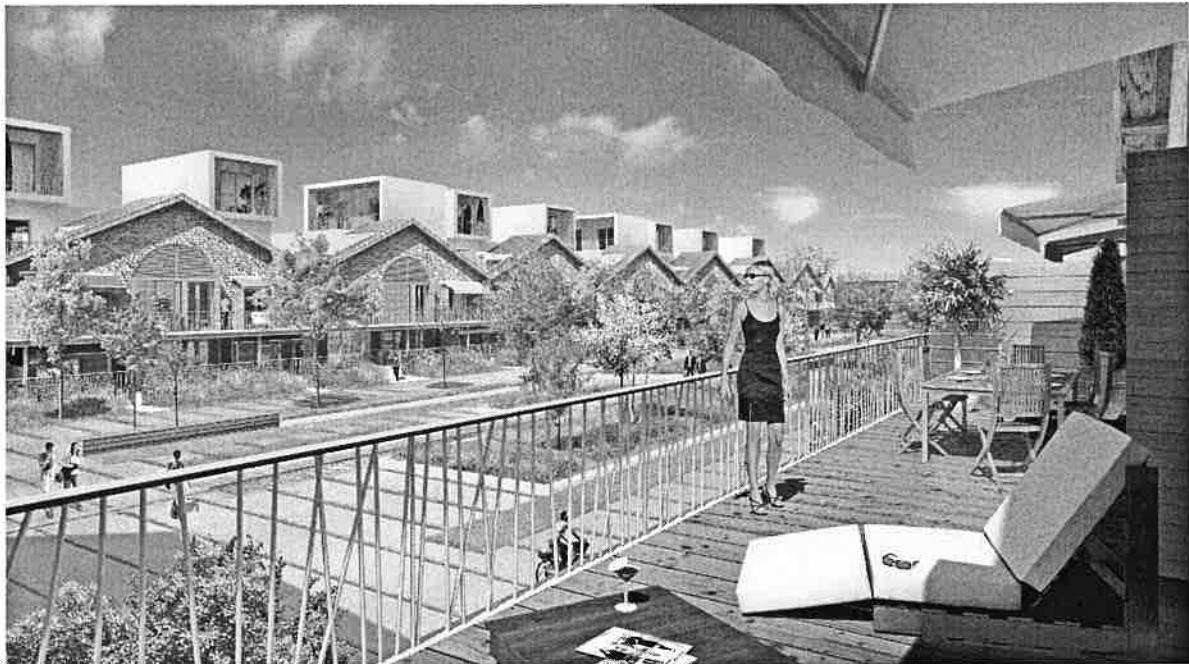
Chaque année, 4 à 5 programmes de logements de taille significative émergent. Apollonia fait du sur-mesure, en fonction des opérations et des sites, ce qui crée une richesse de formes.

La gamme est innovante, les modules d'habitation arborent souvent des duplex créant de la double hauteur, des patios, des terrasses. Ceci est la véritable signature Nexity-Apollonia.

Offrir une qualité de vie similaire à celle rêvée dans une maison est le véritable leitmotiv de la société, traduit par le rapport à l'espace extérieur et les accès individualisés.

Nexity-Apollonia apporte une attention particulière aux enjeux du développement durable par la valorisation d'une circulation douce, la généralisation de la construction d'immeuble BBC, de chantiers propres employant des matériaux peu polluants.

Le programme village Bacalan est une parfaite illustration des éléments forts d'Apollonia, il est intéressant de noter qu'il a déjà bénéficié d'une récompense, en recevant la Pyramide de Vermeil du prix de l'Esthétique immobilière (Cetelem). La Pyramide d'Or 2010 est organisée par la Fédération des promoteurs constructeurs de France (FPC).



Vue projetée, agence Dusapin-Leclercq

Fiche technique
Alexandre Sfintesco – Agence Dusapin-Leclercq

Les dimensions et la particularité du site ont guidé dans le choix de conserver l'architecture des chais, la considérant comme identitaire de la ville de Bordeaux, et constituant une opportunité intéressante d'y insérer un programme de logements.

Typologies

Les chais sont constitués de 2 espaces se faisant face, l'ensemble offrira 203 logements :

Dans la rue cité Pourmann, 70 logements neufs sont en construction.

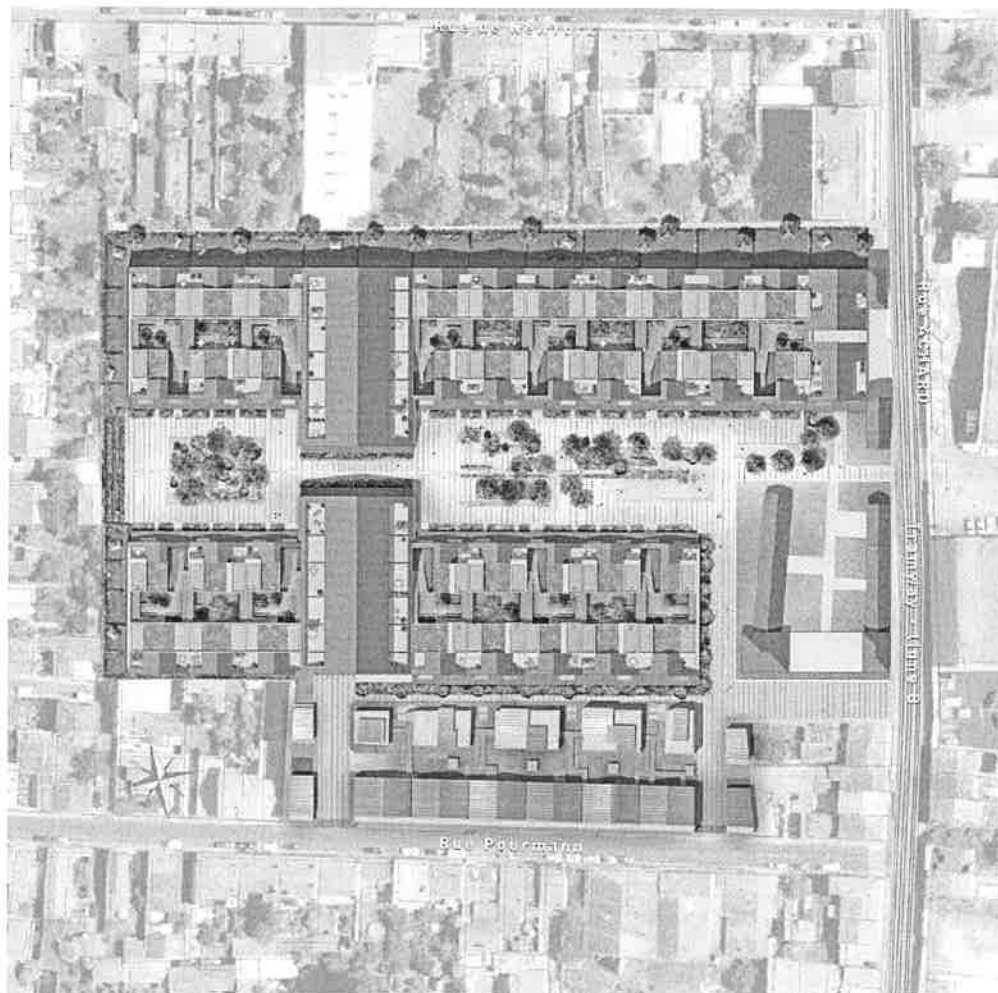
Ce qui représente un ensemble de 273 logements dont 27 % attribué en social.

Soit : 19910m² SHON (Surface Hors Œuvre Nette) / 18000 m² SHAB (surface habitable)

Répartition

typologie	quantité
studio	13
2 pièces	70
3 pièces	110
4 pièces	60
5 pièces	18
6 pièces	2

304 places de parking couvert dont 255 avec un accès autonome. Les voitures entrent par les rues bordant l'îlot, les locaux deux roues et les locaux poubelles sont répartis sur le projet.



Plan masse Agence Dusapin-Leclercq

Cheminevements

La création du parking couvert par une rue intérieure en R+1 permet de ne pas avoir de voiture en pied d'immeuble et de garder le cœur du projet piéton.

Cette volonté affirmée de restituer le site aux piétons et à la végétation se traduit par un cheminement progressif allant du plus collectif au plus privatif. L'allée centrale donne sur le jardin intérieur semi-privatif et des passerelles donnent accès aux logements, espaces privatifs par essence.

Les façades des chais et les voies d'accès dessinent l'espace central composé de deux parties aux vocations distinctes, l'une aux dimensions généreuses mettant en valeur le site, et la seconde par sa position dédiée au calme et à la détente.

Les jardins du rez-de-chaussée se prolongent par des patios, qui conduisent au jardin intérieur, véritable épine dorsale desservant du projet. Cette répartition découpée permet l'individualisation des dessertes par des cours communes équivalentes à de petites copropriétés d'une quinzaine de logements, mais excluant toute circulation collective intérieure de type couloir ou hall.

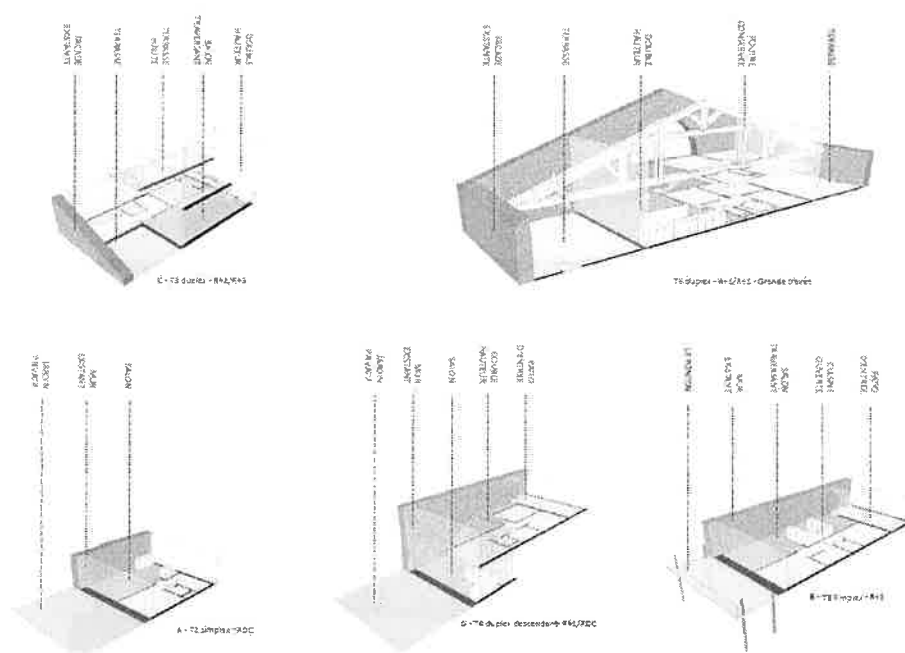
Façades et volumétrie

Le bâti originel, dont l'usage avait créé la forme, était à caractère professionnel d'abord écurie puis espace de stockage. La réappropriation pour un usage domestique implique naturellement une modification de la forme en y ajoutant une succession d'espaces privatifs qui modifie le bâtiment tout en conservant les éléments constitutifs originaux à savoir l'épaisseur de 70 cm des murs, les pignons et les toitures à deux pentes, la trame existante de 32m sur 13,5 m, tout ceci constituant l'âme du lieu.

La rue intérieure couvrant le parking permet surtout de diviser le bâti en 2 épaisseurs de 12m dans lequel les logements sont traversant.

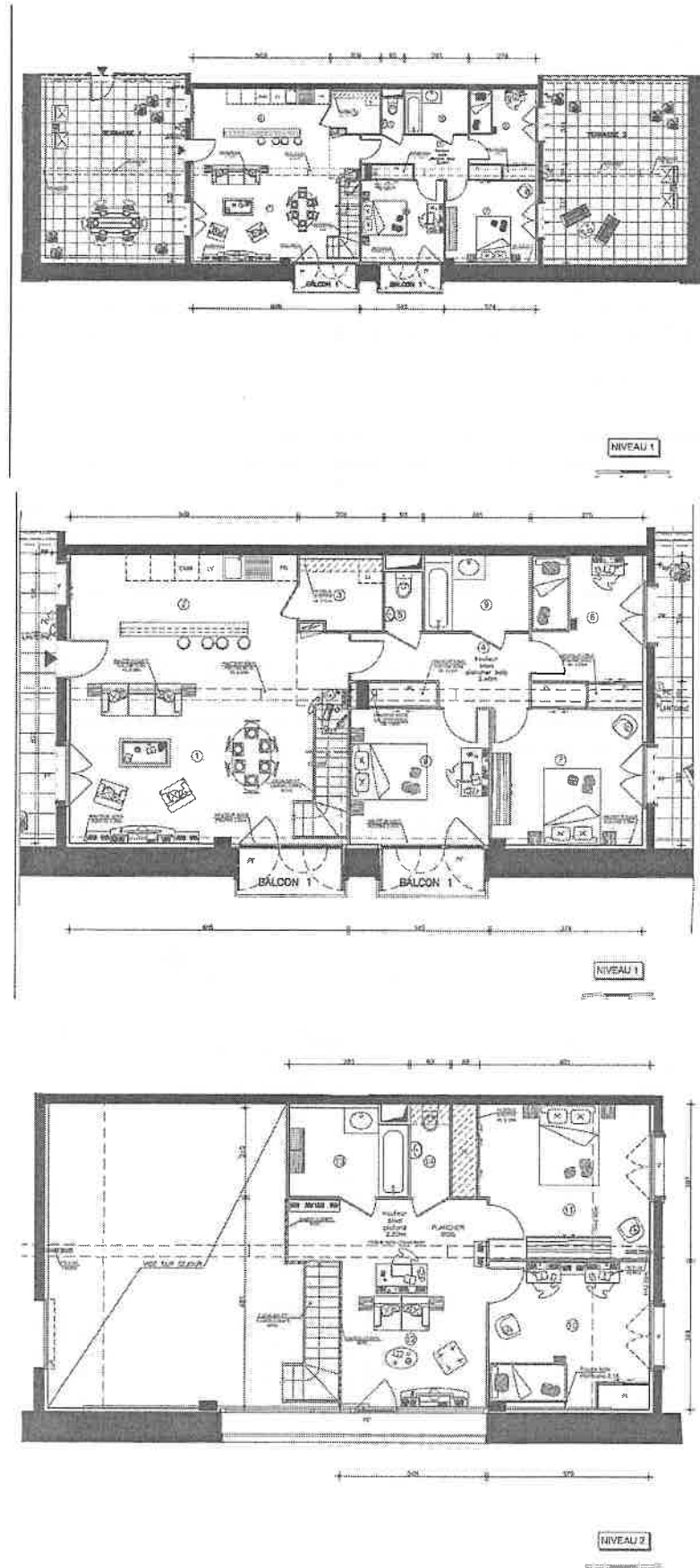
Ces logements bénéficient d'espaces extérieurs généreux : des jardins au rez-de-chaussée, un deck structurant la façade à R+1 accueillant des terrasses, des solariums dans le volume des toitures à R+2. Des émergences viennent ponctuer le bâtiment et lui confèrent un caractère résolument contemporain. Tout cela concourt à marquer l'unicité de chaque logement en soulignant la façade collective.

Les matériaux modernes utilisés, béton, bois, métal à connotation industrielle, valorisent par contraste la façade pierre, le vocabulaire actuel étant cohérent avec la nature première du site.



coupes Agence Dusapin-Ledercq

6 pièces, duplex plus mezzanine 152,3 m²



Plans Nexity-Apollonia

Développement durable

Il y a une volonté de retrouver une certaine intelligence de construction : construction en filière sèche, inertie de la pierre, ventilation naturelle des logements, lumière naturelle et récupération des eaux de pluie. Des solutions simples pour associer plaisir d'habiter et développement durable. Ces solutions simples permettent un chantier à faible nuisance, une réduction des gaz à effet de serre, une bonne inertie thermique, la récupération des eaux de pluie et un éclairage naturel généreux. Le projet propose de positionner les trois quarts des stationnements couverts au rez-de-chaussée et le dernier quart dans un parking semi-enterré. Il n'y aura donc que très peu de terrassement, ce qui implique peu de poussières et peu de camions dans la ville.

Pour optimiser le bâti, l'objectif est de le conserver au maximum et de le démolir au minimum ; seule la couverture a été totalement déposée et réutilisée en partie selon son état, et la charpente en partie conservée ; les ouvertures ont été créées en fonction de la structure existante pour conserver au maximum l'esprit du bâtiment originel. Les pierres non utilisées sont récupérées, découpées pour réaliser des parements intérieurs agrafés.

La conservation de l'ensemble en pierre massive procure au bâtiment une très bonne inertie thermique naturelle. Ce qui évite la surchauffe en été à l'intérieur du logement en veillant à prévoir des châssis avec protection solaire ; c'est également une limitation des consommations énergétiques pour le chauffage en hiver. Les appartements sont conçus comme des logements traversant ou à double orientation, assurant ainsi une ventilation naturelle.

Tous les logements bénéficient d'espaces extérieurs généreux. Certains profitent de deux espaces extérieurs : l'un exposé au soleil et l'autre à l'ombre.

Les logements sont conçus de façon à ne pas avoir de parties communes intérieures fermées ; les escaliers conduisent directement aux logements et sont, en majorité, éclairés naturellement. Ils favorisent ainsi une limitation dans les consommations énergétiques et un abaissement des charges de copropriété. Les espaces extérieurs actuellement bitumés sont transformés en jardins communs en pleine terre permettant ainsi une dé-imperméabilisation des sols.

Toutes les eaux de pluie sont récupérées et stockées au rez-de-chaussée pour permettre l'arrosage des jardins communs, afin de réduire la consommation d'eau.



Photo Nexity-Apollonia



L'association Renaissance des cités d'Europe remercie
Charles Dufrenoy, responsable de programmes pour Nexity-Apollonia
Alexandre Sfintesco, architecte, agence Dusapin- Leclercq
Vincent Baradat, conducteur des travaux
Hervé Guichoux, membre de la société Française d'Histoire Maritime
ainsi que les différents entrepreneurs

