



Les Visites de Chantiers sont organisées par l'association **renaissance des cités** d'europe,

Visite animée par Serge Nouel, Nelly Perrier, Gaëlle le Gourrièrec ,
sous la présidence d'Anne-Marie CIVILISE

Présentée par :

Pierre COUDROY de LILLE, historien
Bruno et Rémy FAURE, co-gérant Crear Patrimoine
Nathalie LAFARGE, Crear patrimoine
Christophe ROQUES, Guyenne Ingénierie

La ruche du 160 cours Victor Hugo

En présence de :

Fabien ROBERT, maire adjoint, quartier St Michel, Nansouty, St Genès et administrateur
d'InCité



Photo Crear patrimoine

Jeudi 30 mai 2013

Le bel immeuble du début du XXème siècle, à l'angle du cours Victor Hugo et de la rue Lalande, situé dans le Secteur Sauvegardé, a été conçu par l'architecte Jean Marion Jelineau. C'est l'architecte qui a ouvert le cours Pasteur en 1903.

Cette réhabilitation est destinée à l'investissement locatif. La réalisation de ce chantier privé a été facilitée par l'apport de fonds publics pour trois logements sociaux.

Anne-Marie CIVILISE
Présidente

renaissance des cités d'europe 

Histoire



Cette maison pittoresque porte la date de 1888, et elle est bien révélatrice de son époque : le début de l'Art 1900, appelé aussi Art Nouveau, le temps par exemple de la construction de la gare Saint-Jean.

Il y a de la fantaisie dans le décor, d'épais balcons en pierre tenus par de fortes consoles décorées, des détails amusants : guirlandes de feuillage, frises de nids d'abeilles, petits garde-corps ventrus et dans le pan coupé une aimable tête féminine et un enfant en haut. Tous ces détails sculptés réapparaissent grâce au nettoyage des travaux en cours. L'architecte habitait là et avait ses locaux de travail jusqu' à son décès en 1907.

Biographie de l'architecte

Jean-Marion Jelineau (1833-1907)

Neveu et élève de l'architecte Mialhe, l'architecte Jean-Marion Jelineau complète sa formation avec les architectes Duphot, Roux et Charles Burguet dont il deviendra le plus proche collaborateur .

Il fit partie de la très influente Société des Architectes de Bordeaux fondée en 1840 et sera un véritable interlocuteur pour les questions de règlement urbain.

Jelineau a réalisé seul de grands travaux à Bordeaux vers la fin du XIXème siècle. Il fut d'ailleurs engagé comme architecte des hospices et c'est durant cette période qu'il réalisera, entre autre, l'Hôpital des Enfants de 1883 à 1886.

Ce bâtiment est désormais place des frères Pouyanne, place ainsi baptisée il y a quelques semaines, les frères Pouyanne ayant été le médecin et le chirurgien des enfants à l'origine de l'hôpital. Il y a eu une sympathique inauguration municipale de la place devant le bâtiment qui est aujourd'hui l'école internationale.

En 1903 commence le percement du Cours Pasteur. D'un point de vue pratique, l'ouverture de ce Cours est une réussite incontestable, sur le plan esthétique, il appartient à la nouvelle génération des percées dites post-haussmanniennes où s'affirme à la fin du siècle, une écriture qui tend vers le pittoresque et le théâtral. Les pans coupés arrondis, les rotondes, les oriels ou bow-windows en sont les éléments principaux.

Chaque architecte apporte sa marque, son style, mais l'ensemble révèle les nouvelles tendances : goût pour la masse dynamique et la modulation rythmique, introduction d'un décor riche et lourd dans les parties hautes (frontons brisés, guirlandes) qui doit beaucoup au Néo-baroque de l'Exposition Universelle de 1900. Pilastres et colonnes ont totalement disparu du nouveau cours et les procédés classiques de régulation ont laissé place à un langage proche de l'Art Nouveau qui, en dépit des références ornementales au XVIIIème siècle et plus précisément au Rococo, a pris ses distances avec l'histoire.

Nous pouvons donc en conclure que l'immeuble du 160 Cours Victor Hugo construit pour la pâtisserie Caliot en 1905 est l'un des derniers travaux de cet architecte.

Pierre Coudroy de Lille

Contexte juridique et financier



En ce qui concerne le financement, il n'y a pas eu d'appel à un prêt mais à l'épargne collectée par la SCPI RENOVALYS II qui repose sur le régime fiscal dit « Déficit Foncier classique » pour l'achat et la réalisation des travaux.

L'avantage Malraux, devenu une réduction d'impôt de 30% plafonnée à 100 000 euros de travaux, les investisseurs se tournent vers d'autres avantages fiscaux.

La Société Civile de Placement Immobilier est une alternative d'investissement qui fait bénéficier les épargnants des caractéristiques bénéfiques de l'immobilier tout en mutualisant les inconvénients éprouvés par un investisseur qui agirait seul.

Une SCPI Fiscale est une société ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Les sommes collectées sont affectées à l'acquisition d'habitations qui seront mises en location. Elle perçoit des revenus locatifs et supporte des charges d'entretien et de travaux.

Dans ce cas, les personnes achètent des parts pour générer un déficit foncier qu'elles pourront déduire de leur impôt sur le revenu.

Depuis 2002, le volet « habitat » du projet Bordeaux [Re] Centres 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.

Dans ce cas précis InCité a répondu à plusieurs objectifs :

- améliorer la qualité de vie et le confort des habitants,
- renforcer la diversité sociale en produisant des logements adaptés aux familles,

Sur les neufs logements de l'opération, trois sont en loyer conventionné social. Le montant global des travaux pour les trois logements conventionnés est de 255 000 euros.

Ces logements sont des T2 et T3 entre 55 et 60 m².

Le loyer moyen hors charges pour ces logements est de 430€ par mois environ.



Vue de l'immeuble
Créer Patrimoine

Programme des travaux

Créer Patrimoine



L'immeuble, situé en Secteur Sauvegardé de Bordeaux est référencé sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comme étant un "immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé".

Le bâtiment en bon état n'a pas subi de modifications importantes depuis plus d'un siècle. Le confort moderne n'existait pas, seules des chaudières à gaz produisaient l'eau chaude sanitaire par niveau et non pas par appartement.

L'électricité était aussi d'après guerre (1939-1945) date à laquelle les anciens propriétaires M. et Mme SALON ont acheté l'immeuble pour reprendre l'activité de pâtisserie existante et en faire leur habitation familiale, puis ensuite du locatif en colocation par niveau.

L'immeuble était découpé en quatre appartements dont un seul monumental de plus de 200m² au deuxième étage.

En réponse à la convention publique d'aménagement, il a été convenu avec InCité de réaliser neuf appartements :

- trois logements de type T3 conventionnés et subventionnés par l'ANAH, la ville, le conseil général, des T2/T3 entre 55 et 60 m²,
- un T3 bis de 123m², l'appartement des anciens propriétaires, dont on a mis en valeur les prestations remarquables,
- les logements du dernier étage sous combles ont été transformés en un seul appartement avec la création d'une terrasse type "tropézienne".

Isolation :

L'isolation jusque là totalement inexistante a surtout été renforcée autour du puits de jour intérieur. Une dépollution s'est avérée nécessaire ainsi que le démontage de l'essentage en bardeau fibrociment amianté appelé également amiante-ciment.

Les fenêtres ont été entièrement refaites à l'identique, hors crémonage et quincaillerie, hélas non récupérables sur les ouvrants existants. Les petits bois ont été collés sur le verre monobloc afin de ne pas avoir à augmenter leur dimension et pouvoir gérer le poids du verre, et un intercalaire a été mis en place dans le verre afin de pallier l'effet disgracieux du jour de 16 mm du verre isolant et de renforcer l'isolation phonique et thermique.

Ravalement :

Concernant la restauration de la façade un procédé mixte a été choisi : un nettoyage par lavage et savonnage avec des savons spéciaux biodégradables non agressifs et pour la façade cours Victor HUGO, un hydro-gommage à faible pression, en particulier sur les décors et denticules. Les balcons très abimés ont fait l'objet d'une restauration manuelle en particulier sur les balustres qui étaient recouvertes d'une couche de dépôt calcaire centenaire, résultant d'un suintement d'eau de l'appui en pierre, formant des sortes de stalactites disgracieuses.

Les décors très fins ont malheureusement beaucoup souffert des acidités diverses et pollutions ambiantes.

Lexique :

Fibrociment amianté : matériau constitué d'un complexe de fibres d'amiante dispersées dans un liant hydraulique qui est du ciment. Il a servi à produire des plaques, dalles, murs anti-bruit, tôle-ondulée de couverture, tuiles, tuyaux servant au drainage pluvial ou d'aqueduc, tuyaux d'évacuation de conduits de cheminées.

Essentage en bardeau : consiste à recouvrir les poutres, le plus souvent les pignons avec petites planches de bois, tuiles de bois, ou des ardoises. C'est un terme dialectal de l'ouest, en français standard on parlera de « bardage » de bois ou d'ardoise.

Il assure une protection durable du bois situé du côté de la maison qui se trouve exposé aux intempéries.

L'association renaissance des cités d'europe remercie :

Bruno FAURE, Crear Patrimoine



InCité

