



VISITE APRES CHANTIER

9-9 bis quai des Chartrons

Immeuble ravalé dans le cadre de la campagne de ravalement obligatoire.

Co-propriété représentée par un syndic bénévole.

Ce chantier a ouvert droit à une subvention de la Ville, de la Région et de l'Etat.

Le 1 Juillet 1998, précédant la visite, une présentation de l'opération est exposée par :

Jean-Paul BOT, Directeur du Bureau de Rénovation du Patrimoine bordelais,

Catherine BROCHET AUZOUX, copropriétaire et syndic bénévole,

Jacques DERION, Ingénieur responsable du service Matériaux et Ingénierie du patrimoine à l'Institut Européen de l'Environnement de Bordeaux,

Jean-Pierre ERRATH, Directeur du service départemental de l'Architecture et du Patrimoine,

Michel FAUX, Architecte-conseil pour la campagne de ravalement,

GAZ DE BORDEAUX,

Jérôme GORISSE, Architecte-conseil, Chef de projet O.P.A.H. et Façade,

Laurent IDOUX, Quali Bâti, entreprise de maçonnerie, taille de pierre et de ravalement,

Evangelia MONTARNIER, Chargée de mission en architecture et en urbanisme à la Chambre de Métiers de la Gironde.





IL SUFFIT DE VOULOIR...

En mai 97, Monsieur Jean-Paul BOT expose le programme de ravalement et de réaménagement des quais lors d'une réunion organisée par l'association Bouge ton Quai : les partenaires que sont l'Etat, le Conseil Régional et la Mairie de Bordeaux accordent des subventions selon des critères bien précis. Par ailleurs, un Bureau pour la Rénovation du Patrimoine Bordelais, situé au 12 rue des Faussets est mis à la disposition des propriétaires et prépare les sessions avec la commission des financeurs et le comité de pilotage.

En septembre 97, étant nommée syndic bénévole du 9-9 bis quai des Chartrons, je me rends rue des Faussets où l'on me confie en tant que syndic quatre dossiers à remplir par les quatre copropriétaires, (le cinquième étant une société civile, il ne bénéficie pas de subventions).

Chaque dossier devait se composer des huit documents suivants :

- un certificat de propriété ou une attestation notariée,
- une fiche familiale d'état civil,
- un relevé d'identité bancaire ou postal,
- le dernier avis d'imposition (1995-1996),
- le plan de financement,
- le procès-verbal de l'assemblée générale des travaux,
- la demande d'autorisation d'occupation du domaine public,
- la déclaration des travaux.

Entre temps, je contacte Monsieur Michel FAUX, Architecte conseil de l'équipe d'animation de l'OPAH et de la campagne de ravalement des quais, qui me donne une fourchette de prix quant au coût du ravalement et m'informe sur la réhabilitation de l'immeuble selon les prescriptions architecturales édictées par les documents de référence.

L'immeuble n'étant pas en conformité avec les normes de Gaz de Bordeaux, je me mets en rapport avec Monsieur Eric BOURRE du service commercial et fais exécuter début novembre la pose d'un placard pré-équipé de quatre points de consommation.

En ce qui concerne le ravalement, je contacte différentes entreprises et fais établir des devis. Après accord entre les copropriétaires, l'entreprise Quali Bâti est choisie. Je porte les dossiers complets rue des Faussets et passe en commission en décembre 97. Le devis de Monsieur Laurent IDOUX est accepté. Cependant un architecte des Bâtiments de France lui demande ses références professionnelles qui obtiennent son agrément.

Monsieur Jean-Paul BOT, Directeur du Bureau pour la Rénovation du Patrimoine Bordelais, m'informe du montant des subventions dont bénéficient les différents copropriétaires : 30%, 60%, 80%, subvention affectée aux copropriétaires dès facture acquittée de Monsieur IDOUX. Monsieur BOT me remet alors le protocole Mairie de Bordeaux/banques relatif aux crédit relais.

Je retourne rue des Faussets afin d'obtenir les papiers nécessaires pour un des copropriétaires qui opte pour un crédit relais, qu'il obtient sans difficulté au taux de 3,5% auprès de la BNP, située quai des Chartrons.

Le 20 mai, l'entreprise Quali Bâti monte l'échafaudage.

J'informe les copropriétaires que la Mairie propose un produit anti-tag. Monsieur IDOUX se met en relation avec les entreprises qualifiées dans le traitement de protection des façades. Ce traitement sera réalisé sous le contrôle de l'Institut Européen de l'Environnement de Bordeaux.

Je porte le devis rue des Faussets ainsi que celui de la porte de garage, pour passer en commission. La première application d'un produit anti-graffiti peut être réalisée par Monsieur IDOUX. Une entreprise qualifiée interviendra en seconde partie. Entre le laps de temps où la façade est ravalée et le produit anti-graffiti pas encore passé, la Mairie s'engage à intervenir s'il se produit des dégradations sur la façade.

Catherine BROCHET AUZOUX, syndic bénévole
10 juin 1998





BORDEAUX ET SES PARTENAIRES

La charte d'objectifs de l'agglomération bordelaise déclinée notamment dans le cadre d'un programme patrimonial bordelais bénéficiant du contenu d'un protocole d'accord signé entre l'Etat-Ministère de la Culture et la Ville de Bordeaux, affirme la volonté de faire de Bordeaux une ville européenne de référence en matière de sauvegarde et de mise en valeur des architectures traditionnelles.

Pour atteindre cet objectif, un choix nécessaire de périmètre d'intervention a été fait : la façade des quais comprise entre le Conservatoire et le Cours du Médoc a été retenue pour une première campagne de ravalement. Le choix de ce périmètre est lié à la reconnaissance d'un ensemble immobilier quasi homogène, de style principalement XVIIIème siècle, s'étirant sur 2 kilomètres et inscrit pour une bonne part à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

1) LA VILLE ET SES PARTENAIRES

Après qu'eut été reconnu à tous les niveaux l'intérêt qui s'attache à la mise en valeur de la façade des quais, la Ville puis l'Etat et la Région Aquitaine sont convenus de mettre en place au sein du programme patrimonial bordelais une opération dénommée " *Encourager la réhabilitation des architectures traditionnelles.*" A l'automne 1997 le Maire de Bordeaux rendait obligatoire le ravalement des façades des quais par arrêté notifié à chaque propriétaire concerné. Simultanément et après définition des niveaux d'intervention respectifs des autres partenaires, étaient arrêtées les modalités de subventionnement des travaux obligatoires. Un comité dit " des financeurs" était mis en place pour se prononcer sur le montant de l'aide apportée à chaque propriétaire concerné.

2) L'ASSISTANCE TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE

Outre le fait de rappeler régulièrement le caractère obligatoire du ravalement des immeubles compris dans le périmètre de l'opération, la Ville de Bordeaux et ses partenaires mettaient en place un bureau d'accueil spécialisé pour accueillir, informer et assister les maîtres d'ouvrage à deux niveaux.

- a) Pour l'établissement du programme des travaux, un architecte conseil est à la disposition des maîtres d'ouvrage et les aide à bâtir un projet conforme à la réglementation en vigueur tout en les renseignant sur le coût engendré par les travaux projetés.
- b) Pour l'établissement du dossier administratif débouchant sur l'octroi de subventions, un conseiller spécialisé étudie avec chaque propriétaire les effets de l'engagement des projets.

3) LE SOUTIEN FINANCIER

Les conditions d'intervention de chacun des partenaires sont encadrées par des contingences réglementaires : il s'ensuit que la Ville et la Région apportent un montant de subventions correspondant à 30 % du coût des travaux éligibles dans le cadre de l'obligation de ravalement, et ce, de façon forfaitaire en faveur des personnes physiques dont le revenu net imposable n'excède pas le double du plancher de la tranche la plus élevée de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. L'Etat, quant à lui, intervient complémentaiement et de façon modulaire par référence aux conditions d'accès au prêt à taux à 0% ; ainsi toute personne physique propriétaire d'un immeuble en façade sur les quais, qui pourrait prétendre à l'octroi d'un prêt à taux à 0 %, bénéficiera d'une subvention complémentaire de 30 % du montant des travaux engagés pour le ravalement de la façade de son immeuble. Ce taux de 30 % augmentera en même temps que le niveau de revenu imposable au titre de l'IRPP diminuera. La subvention de l'Etat est dans tous les cas cumulable avec celle attribuée conjointement par la Ville et la Région.

4) UN OBJECTIF DE QUALITE

La mise en valeur de cet ensemble architectural que constitue la façade des quais, largement soutenue financièrement par les pouvoirs publics, justifie la recherche d'une qualité optimale de prestation. Pour atteindre cet objectif, la compétence de l'Architecte des bâtiments de France et de la Conservation régionale des Monuments Historiques a été réaffirmée. Cette exigence qualitative est reprise dans un cahier de recommandations et dans la charte de qualité signée par l'ensemble des parties intéressées au projet. L'architecte conseil a pour mission d'allier le souci de mise en valeur du patrimoine et la capacité financière des maîtres d'ouvrage à satisfaire à cet objectif.

Jean-Paul BOT
Directeur du Bureau d'accueil pour la Rénovation du patrimoine bordelais

Au plan opérationnel, l'équipe pluri-disciplinaire chargée d'animer et de conduire cette opération est à la disposition de chaque propriétaire au :

BUREAU D'ACCUEIL POUR LA RENOVATION DU PATRIMOINE
12 RUE DES FAUSSETS
33000 BORDEAUX
(près Place St Pierre)
 : 05.56.51.27.54.
 : 05.56.51.27.60.

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de
9 H. 00 à 12 H 30 et de 14 H. à 18 H.

Il est recommandé de prendre rendez vous pour un accueil personnalisé.



ELABORATION DU DOSSIER D'AUTORISATION ET DE SUIVI DES TRAVAUX

AUTORISATION DE TRAVAUX

Le dossier comprenait un devis suffisamment précis pour comprendre les travaux envisagés. Toutefois il convenait de vérifier la compétence de l'entreprise.

Nous avons reçu l'entreprise en lui demandant de nous communiquer des références de chantiers avec à l'appui des photos et descriptifs démontrant la qualité des travaux réalisés.

La compétence a été reconnue suffisante au regard de la qualité des travaux attendus.

Une phase intermédiaire a permis, avec nos conseils, de compléter le dossier d'autorisation de travaux.

L'avis favorable de l'ABF a été délivré une fois le dossier complet.

SUIVI DU CHANTIER

Par sécurité en ce qui concerne la qualité des travaux à obtenir, il a été procédé à des échantillons avant réalisation.

Par exemple, les joints nous ont été proposés au niveau des baies du dernier étage. Après notre passage sur place nous avons pu émettre nos remarques afin d'améliorer leur réalisation.



RESULTAT

Le parement bien que sablé n'en a pas moins gardé son calcin et la marque du temps.

Les pierres malades ont été changées en pleine masse et harmonisées avec le reste de la façade.

Les joints dans l'ensemble sont satisfaisants (leur état initial était très dégradé).

Des peintures, claires mais non blanches pour les menuiseries seront réalisées.

Les ferronneries seront en noir pour affirmer leur présence dans la composition de la façade.

La porte d'entrée et la porte de garage seront peintes en vert foncé pour affirmer leur caractère de fermeture.

On doit être satisfait de cette réalisation qui a permis la conservation de la façade de l'immeuble et sa mise en valeur. C'est l'un des premiers éléments d'un ensemble de la prestigieuse façade des quais de Bordeaux réalisé par cette entreprise.

Xavier RENOUX, Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine



QUELLE DEMARCHE SUIVRE POUR REHABILITER VOTRE IMMEUBLE

Chaque demande est particulière mais toutes se déroulent en 6 temps :

1- une visite gratuite

Un diagnostic réalisé gratuitement par un architecte-conseil de l'équipe d'animation de la SCET vous permettra d'élaborer un projet technique et financier personnalisé. Cette visite est sans engagement et se fait sur simple rendez-vous au 05 56 51 27 54 du mardi au vendredi, de 14h à 18h.

2- le montage de votre dossier technique et financier

Pour faciliter vos démarches administratives, pour obtenir les subventions et établir un montage financier avantageux, vous bénéficiez de l'assistance gratuite de l'équipe d'animation :

a) La partie technique

Après examen de votre immeuble ou de votre façade, ce dossier technique vous permet d'obtenir l'autorisation de travaux et de financements. Il comprend des plans, des photos et des devis de votre projet réalisés par l'architecte et les entreprises de votre choix. Il regroupe toutes les demandes administratives nécessaires à la réalisation de votre projet.

b) Le montage financier

La réhabilitation de votre immeuble, éventuellement accompagnée d'un ravalement, ne peut être entreprise que si le financement de l'opération est parfaitement maîtrisé. Un conseiller de l'équipe d'animation vous permettra d'établir un montage financier au mieux de vos intérêts, c'est à dire en vous faisant bénéficier de toutes les subventions auxquelles vous pouvez prétendre.

3- la demande et la délivrance d'une autorisation de travaux

L'autorisation de travaux est délivrée selon les règles habituelles du P.O.S. et du Secteur Sauvegardé de Bordeaux.

4- l'acceptation du dossier par la Commission des Financeurs

Cette commission attribue, chaque mois, des subventions pour le ravalement des façades situées sur les quais.

5- la réalisation des travaux

6- le paiement des subventions sur présentation des factures acquittées

Jérôme GORISSE
Architecte-conseil
Chef de projet OPAH et Façade

Le choix entre ces différents produits dépend de plusieurs facteurs, en particulier l'efficacité de la protection aux graffiti et les caractéristiques de la pierre. Concernant ce dernier facteur, on doit recommander l'emploi des polysaccharides et de certaines résines acryliques sur des supports respirant qui à la différence des cires ne réduisent que faiblement la perméabilité à la vapeur d'eau des pierres.

Par ailleurs, il serait souhaitable de tenir compte des nombreux essais réalisés sur le patrimoine bordelais jusqu'à ce jour par les services techniques de la Ville de Bordeaux et les professionnels.

3) ETAPES D'UN PROJET DE PROTECTION ANTIGRAFFITI

Tout projet de protection antigraffiti doit être mené en suivant une méthodologie précise dont les éléments sont les suivants :

- Diagnostic du support à traiter et de son environnement (notamment remontées d'humidité par capillarité),
- Choix du produit de protection le plus adapté :
Consultation des rapports d'essais de laboratoires (tels que CSTC, CEBTP, ...) réalisés sur des supports témoins proches du support à traiter et indiquant :
 - a) l'efficacité de la protection vis à vis des produits de tâchage courant (peintures et encres) et du détachage du support protégé,
 - b) les effets secondaires éventuels du traitement sur l'aspect,
 - c) la réduction de perméabilité à la vapeur d'eau du support pierres traité par rapport à un support non traité (essai selon la norme DIN 52.615 et prescriptions du document 25 PEM de l'UNESCO-RILEM),
 - d) la durabilité de la protection (essais selon NF T 30-049).
- Elaboration d'un cahier des charges du traitement,
- Consultation d'entreprises de traitement pour obtenir une offre financière,

Une fois l'entreprise retenue :

- Réalisation du traitement par cette entreprise,
- Réception des travaux
La réception consiste à contrôler la fiche d'application et à évaluer l'efficacité de la protection sur une petite surface témoin (application par l'IEEB de graffiti, essai d'enlèvement par l'entreprise).

Jacques DERION
Ingénieur responsable du service matériaux et ingénierie du patrimoine
à l'Institut Européen de l'Environnement de Bordeaux

Pour tous renseignements complémentaires, veuillez contacter :

l'Institut Européen de l'Environnement de Bordeaux

1 rue du Professeur Vèzes

33000 Bordeaux

tél : 05 56 01 84 22

mobile : 06 85 40 87 14

fax : 05 57 87 11 63



LES TRAITEMENTS DE PROTECTION ANTI-GRAFFITI DES IMMEUBLES EN PIERRE BORDELAIS

1) NECESSITE D'UNE PROTECTION

Le phénomène des graffiti prend une ampleur inquiétante car ils se rencontrent non seulement dans des environnements spécifiques tels que les domaines universitaires, les zones piétonnières, mais également dans une multitude d'autres endroits au point de n'épargner aucun support potentiel, public ou privé, simple habitation ou monument historique.

Il existe des procédés mécaniques ou chimiques qui permettent d'enlever des graffiti mais l'inconvénient de ces procédés est qu'ils attaquent aussi mécaniquement ou chimiquement les surfaces à nettoyer. Souvent des pertes de matière en sont le résultat et il est laborieux et coûteux de procéder à ces nettoyages qu'il faut répéter.

D'où l'intérêt et la nécessité des protections.

On parle de système de protection antigraffiti comprenant le produit de protection et les produits de détachage des supports protégés.

On trouve sur le marché de très nombreux produits ; ils agissent comme des **bouches-pores**, **filmogènes** ou **oléophobes** ou une combinaison d'une ou plusieurs de ces fonctions.

2) DES PROTECTIONS ADAPTEES AUX FACADES EN PIERRES DU PATRIMOINE BORDELAIS

Les pierres du patrimoine sont les matériaux les plus difficiles à protéger car elles sont mécaniquement fragiles, poreuses et de surface rugueuse ; leur protection doit répondre aux quatre conditions suivantes :

- Assurer une protection satisfaisante et durable contre les graffiti (peintures et encres),
- Ne modifier que légèrement l'aspect des matériaux,
- Ne diminuer que faiblement la perméabilité à la vapeur d'eau des supports traités (l'humidité ayant pénétré par les endroits défectueux des murs ou provenant de l'intérieur des bâtiments peut alors s'échapper),
- Permettre l'élimination des graffiti sans dégradation des supports ni effets secondaires sur les matériaux. Les techniques de détachage douces seront privilégiées (notamment celles à base d'eau chaude permettant soit de dissoudre ou de ramollir la protection et donc d'entraîner les graffiti).

Les seuls produits répondant actuellement à ces conditions contiennent les bases chimiques suivantes : cires, polysaccharides ou résines acryliques.

Ces produits sont éliminés en même temps que les graffiti : on parle de traitement temporaire, réversible ou sacrificiel et nécessitent donc un traitement après chaque détachage.

Dans les techniques les plus récentes, les protections avec les cires et les polysaccharides sont précédées par un traitement d'imprégnation oléo-hydrophobe qui fait obstacle à la pénétration dans la pierre des protections ultérieures et des spray des peintures des graffiti.



LE CHANTIER

Le chantier de ravalement 9-9 bis quai des Chartrons a été réalisé par l'entreprise QUALI BATI dont le responsable, Laurent IDOUX, a exercé pendant 11 ans au sein de l'entreprise CAZENAVE, en qualité de chef de chantier.

Selon ce dernier, et avant travaux, la façade ne présentait guère de difficulté quant à son nettoyage. Dès le montage de l'échafaudage, à compter du 20 avril, l'état de la façade paraissait progressivement plus en détail.

On y découvrait notamment l'ancien joint au mortier de ciment gris, des raccords avec utilisation de pointes d'acier, de mortier perruche et de ciment blanc, des dégradations de parements de certaines pierres d'élévation, des traces d'une ancienne peinture à l'huile de lin sur la corniche. En fait, l'immeuble avait subi au fil du temps des interventions mal adaptées sans véritable respect de la pierre.

Le gommage de la façade a nécessité 10 jours de travail à deux compagnons, à un rythme ralenti eu égard à la fragilité du support. (A titre indicatif, la pression du mélange eau-sable variait entre 300 et 500 grs pour le soubassement en pierre de Saint Macaire.)

Les autres prestations, déjointement, raccords, changements de pierre en tiroir au niveau des épaufrures sur la mouluration se firent sans grande difficulté à l'exception de la reprise à l'outil de la corniche pour la débarrasser de sa peinture. Cette reprise a été suivie d'une réalisation au GAYSTONE (mortier de reconstitution de la pierre).

Ces prestations complémentaires nécessitèrent 12 jours de travail et un compagnon.

L'attention est ici attirée sur les travaux de changement de pierre, prestation qui ne doit pas être minimisée tant les choix de couleur, de granulométrie, de dureté d'origine et d'épaisseur des joints revêtent de l'importance pour éviter de dénaturer l'aspect et l'équilibre de la façade.

Au delà du nettoyage, il paraît souhaitable de réaliser une protection efficace contre les graffitis. Pour ce faire, l'entreprise QUALIBATI s'est rapprochée de l'Institut Européen de l'Environnement de Bordeaux (Monsieur Jacques DERION), lequel a établi un cahier des charges du traitement à effectuer après visite diagnostic sur l'immeuble. Cette prestation sera réalisée après mise en concurrence d'entreprises qualifiées dans le strict respect du cahier des charges.

BILAN FINANCIER

La copropriété du 9-9 bis quai des Chartrons comporte 5 copropriétaires dont 4 personnes physiques éligibles au subventionnement. Le montant total des travaux (TTC) décrits ci-dessus ressort à 83 074 francs pour une surface de 142 m2. On trouvera ci-dessous le tableau de répartition des subventions.

ADRESSE		MONTANT DES TRAVAUX	MONTANT DE LA SUBVENTION VILLE ET REGION	MONTANT DE LA SUBVENTION ETAT
9-9 bis quai des Chartrons		83 074.00		
	Coprop.1		4 996.50	4 996.50
	Coprop.2		7 647.00	
	Coprop.3		4 630.50	7 718.50
	Coprop.4		7 647.00	

Enfin, l'immeuble étant situé dans une zone de protection des monuments historiques, son ravalement a été réalisé sous le contrôle du service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et plus particulièrement de Monsieur Xavier RENOUX. Ce dernier, au delà d'un simple avis émis lors de l'instruction de la demande d'autorisation a rencontré l'entreprise à plusieurs reprises sur le chantier et l'a conseillée sur divers points que Monsieur Jean-Pierre ERRATH, Architecte des Bâtiments de France et Chef du SDAP pourra exposer.

Jean-Paul BOT
Directeur du Bureau d'accueil pour la Rénovation du patrimoine Bordelais





LES JEUDIS DU PATRIMOINE

Dans le cadre de l'opération de ravalement des quais, la Chambre de Métiers de la Gironde organise des journées de perfectionnement technique afin de permettre aux artisans du bâtiment d'acquérir les connaissances nécessaires pour intervenir dans le Secteur Sauvegardé.

La mise en place de ces "jeudis du patrimoine" est le résultat d'un long travail de partenariat entre la Chambre de Métiers de la Gironde, le S.D.A.P, la D.R.A.C., et la Ville.

Plusieurs entreprises de maçonnerie et de taille de pierre suivent les formations (environ une vingtaine), et seront présentes également, pour la deuxième étape qui est la réalisation du chantier de référence sur la Porte de la Monnaie.

Le contenu de la formation englobe plusieurs aspects techniques comme l'appareillage, le traitement de l'humidité, les différentes méthodes de nettoyage, etc... Pour plus de détails, voir le programme ci-joint.

Les jeudis du patrimoine sont ouverts à tous les professionnels du bâtiment et se veulent un lieu d'accueil et d'échanges entre passionnés et amoureux du patrimoine ancien.

Restaurer c'est bien, mais restaurer selon les règles de l'art en respectant un héritage de plusieurs siècles c'est un devoir. Beaucoup d'entreprises le savent et suivent avec intérêt ces cycles de perfectionnement.

Evangelia MONTARNIER

Chargée de Mission en architecture et en urbanisme à la Chambre de Métiers de la Gironde