

Réhabilitation au 47 rue Carpenteyre

Présentée par :

Marianne Baquet, Directrice de l'aménagement, InCité

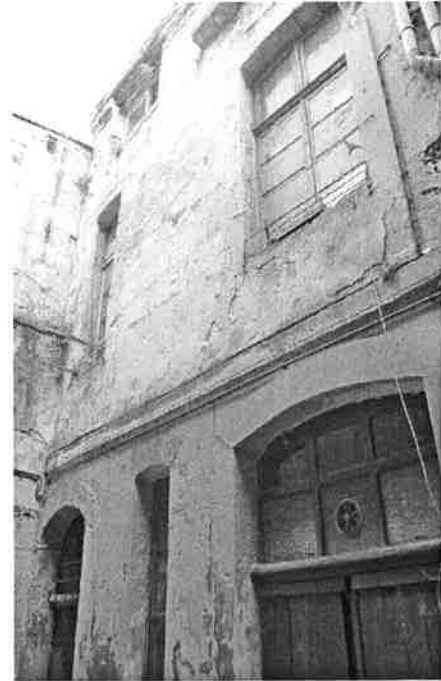
Anne Boyer, architecte, InCité

Joel Jaboeuf, architecte.

Jean-Michel Pitoun, maitre de l'ouvrage

En présence de :

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



Photos InCité

Mardi 24 mai 2011

Depuis 2002, la ville de Bordeaux a lancé un programme de revitalisation du centre historique, InCité en gère les volets: habitat et commerce.

Rue Carpenteyre, la société a fait l'acquisition de plusieurs immeubles, avec pour objectifs une recomposition et de la réhabilitation en privilégiant la mixité de programmes .

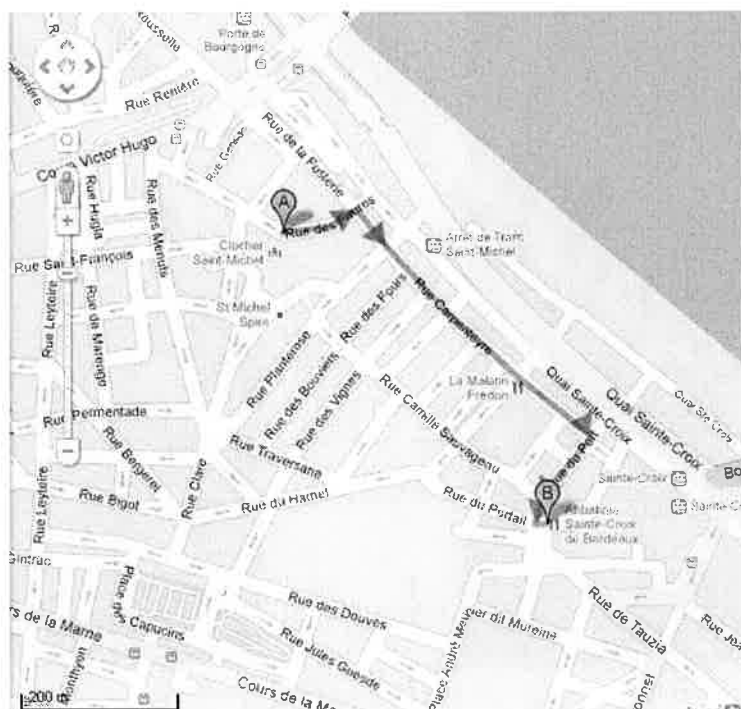
C'est au numéro 47 que s'effectuera la visite, avant le début des travaux. Monsieur Pitoun a remporté l'appel d'offre, grâce au projet proposé avec l'architecte Joël Jaboeuf. Cet immeuble offrira 13 appartements locatifs à loyer encadrés en Malraux.

Anne-Marie CIVILISE
Présidente

La rue Carpenteyre, qui prolonge la rue de la Fusterie, est située non loin du quai de la Grave. En effet, c'est par ce quai qu'arrivait le bois utilisé par les «carpenteyrs» pour réaliser les barriques et les fûts servant à loger le vin. Les noms de ces deux rues font donc référence à cette activité de futaille ainsi qu'au métier de «charpentiers de barriques», c'est-à-dire de tonneliers. À l'époque, le vin était vendu en fûts, ce qui entraînait une intense activité de ces charpentiers avant chaque vendange.

Ces noms rappellent ainsi la présence de corps de métiers très actifs directement associés à l'activité portuaire sur le quai de la Grave. Le négoce des vins venant d'amont va rester très actif jusqu'au XVIIe siècle avec la présence de nombreux chais dans le quartier.

La rue Carpenteyre a une histoire très riche puisqu'elle relie deux quartiers très populaires mais aussi très emblématiques de Bordeaux. Elle mène ainsi du quartier Saint-Michel, qui a été de tous temps un lieu de vie pour des communautés d'origines diverses et conserve cette forte identité de nos jours, au quartier Ste-Croix dont la remarquable fontaine entretient tout autant l'esprit de popularité et de convivialité du quartier.



Basilique Saint-Michel de Bordeaux
45 Rue des Faures
33800 Bordeaux



Abbatale Sainte-Croix de Bordeaux
14 Place Pierre Renaudel
33800 Bordeaux

InCité est une SEM (Société d'Economie Mixte) dont le capital est détenu majoritairement par la CUB et la ville de Bordeaux et qui intervient dans les domaines du logement, de l'aménagement ou de la gestion d'équipement public.

Dans le cadre du programme de revitalisation du centre historique lancé par la ville, InCité s'est vu confier les volets habitat et commerce, dans le cadre d'une convention Publique d'Aménagement, jusqu'en 2014.

Ce programme vise à mettre en valeur la ville historique, l'identité de ses quartiers et leur patrimoine architectural, tout en l'adaptant aux modes de vie contemporains.

Le Centre Historique, centre actif et patrimoine architectural de l'agglomération de Bordeaux, se dévitalisait. Entre 1965 et 2005, la population n'a cessé de diminuer. En effet, trop de logements subissaient depuis longtemps un état de dégradation progressive et étaient parfois devenus insalubres (12% d'entre eux). Près de 20% étaient vacants. Par ailleurs, l'offre était peu diversifiée, avec 85% de locatif, et 66% de petits logements (T1 et T2), donc très peu d'offres pour les familles. Ceci entraînait un taux de rotation important des habitants et nuisait à la vie de quartier.

Son secteur d'intervention s'étend de l'intérieur des Cours (cours Arnozan au cours de la Marne) jusqu'à la Garonne en incluant le secteur compris entre le Cours de la Somme et la rue de Bègles. Le programme d'actions vise à améliorer la qualité de vie et le confort résidentiel des habitants (actuels et à venir), à renforcer la diversité sociale (âge, situation et composition des ménages), à diversifier l'offre résidentielle et à juguler ainsi une dévitalisation progressive du centre.

Les objectifs d'InCité :

- renforcer la diversité résidentielle en soutenant le logement social public et privé (30% obligatoires dans tout programme de logements privés) et l'accession à la propriété, et en produisant des logements adaptés aux familles,
- lutter contre le mal logement, prévenir et traiter la dégradation des copropriétés en difficulté,
- offrir un habitat contemporain dans un patrimoine préservé,
- permettre à tous les ménages qui le souhaitent de demeurer dans le centre ancien.

Les missions d'InCité comprennent également la revitalisation des pieds d'immeubles commerciaux afin de favoriser l'implantation de commerces, services et artisanats de proximité.

Les quartiers prioritaires ont été désignés par des Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) : Saint-Eloi - Salinières, Sainte-Croix - Saint-Michel et Sainte Catherine.

L'objectif, à l'horizon 2014, est de réhabiliter 2 400 logements et de créer 5 000 m² d'espaces communs et commerciaux ainsi que 330 places de stationnement.

A fin 2010, 1708 logements ont déjà été réhabilités ou sont en cours de réalisation, dont 30 % de logements sociaux publics et privés.

InCité s'appuie pour cela sur trois outils :

L'incitation et l'accompagnement : InCité informe, conseille, accompagne, individuellement et gratuitement, les propriétaires durant l'élaboration de leur projet, en liaison avec les services de la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi que les partenaires qui peuvent aider à le financer. Elle anime un dispositif d'aides financières différenciées en fonction du statut d'occupation du logement et du projet envisagé. Elle accompagne les locataires, qui du fait de certains travaux devront déménager, recherche et met en place des solutions de relogement adaptées à leurs besoins et leurs moyens financiers.

Le déclenchement et l'encadrement : Certains secteurs qui présentent encore des logements inconfortables et/ou insalubres font l'objet de programmes de travaux obligatoires dans le cadre de Périmètres de Restauration Immobilière (PRI). InCité identifie ces immeubles, notifie les propriétaires et les accompagne dans la réalisation et le financement de leurs travaux.

La restructuration d'immeubles ou d'îlots trop denses : InCité peut acquérir des immeubles en vue de les restructurer en logements plus grands ou de les réhabiliter ponctuellement pour du relogement. Il peut être également nécessaire d'acquérir des immeubles afin de procéder à des démolitions ponctuelles pour aérer des cœurs d'îlots trop denses et créer des jardins ou du stationnement résidentiel. InCité a également été sollicitée dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre, pour se rendre propriétaire d'immeubles en état d'insalubrité lourde.

Préambule :

Compte-rendu de l'emplacement de l'immeuble, situé dans le **Secteur Sauvegardé** de Bordeaux, et de son classement sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du **Secteur Sauvegardé**, un soin tout particulier sera apporté à la restauration de l'ensemble de celui-ci. Tous les éléments de décors existants, menuiseries, cheminées... présentant un intérêt architectural et patrimonial devront être obligatoirement conservés et restaurés. Ils devront faire l'objet de protection durant toute la durée du chantier afin qu'ils ne soient pas détériorés ou volés.

Tous les travaux devront être réalisés conformément aux règlements du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV) de la ville de Bordeaux, aux règles de l'art, aux règles professionnelles, aux recommandations des fabricants de matériaux, aux règlements sanitaires municipaux et départementaux, aux normes, lois et documents techniques en vigueur au moment de leur exécution.



Photos InCité

Programme de restauration de l'immeuble :

Les travaux de restauration porteront sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble, à savoir :

Pour les parties communes :

- le ravalement et la restauration de toutes les façades,
- l'ensemble des toitures,
- les menuiseries de façades et les châssis de toit,
- le couloir d'entrée, les deux cages d'escalier, et les trois cours intérieures,
- le local vélos, le local poubelles et le placard technique.

Pour les parties privatives :

- au rez-de-chaussée :
 - un logement type T2, trois logements type T1 et une maison type T3 sur trois niveaux,
- au niveau 1 :
 - trois logements type T3,
- au niveau 2 :
 - un logement type T3, deux logements type T2 et un logement type T4,
- au niveau 3 :
 - un logement type T3.

Maçonnerie/Gros œuvre :

Exécution des ouvertures dans les murs en pierres, y compris tableaux et linteaux à prévoir pour la nouvelle distribution des locaux et des logements, conformément aux plans architecte.

Condamnation avec du parpaing plein de 15 cm, **hourdis** au mortier de ciment, des ouvertures ne correspondant pas aux nouveaux plans d'aménagement. Les rebouchages visibles depuis les parties communes ne recevront pas d'enduit.

Réalisation d'un dallage en béton armé de 10 cm d'épaisseur pour recevoir un dallage en pierre dure de 7 cm d'épaisseur dans les trois cours et le couloir de l'immeuble.

Exécution des réseaux enterrés y compris siphons de sols et regards pour la collecte et l'évacuation des eaux de pluie.

Réalisation d'une dalle en béton armé à prévoir en sol pour les locaux à vélos, poubelles, y compris terrassements, forme de pente et siphons de sol pour le local poubelles.

Exécution de tous les joints de fractionnement et de dilatation dans les dallages en béton armé suivant les normes en vigueur au moment des travaux.

Rebouchage des trous et fissures dans les murs périphériques des logements.

Démolition du mur existant séparant le couloir d'entrée du séjour du logement attenant et réalisation de murs en parpaing de 20 cm d'épaisseur, en retrait de 40 cm par rapport à l'existant, pour la mise en place des placards techniques et des boîtes aux lettres

Ravalements/Pierres de taille/Enduits :

Tous procédés agressifs sont formellement interdits. L'entrepreneur veillera à conserver en place le plus de pierres possible (consolidation, ragréage).

Application si nécessaire sur l'ensemble des façades d'un lait de chaux dilué réalisé avec de la chaux vive (eau forte teintée soit avec de l'ocre rouge, de la terre d'ombre ou de la terre de sienne brûlée).

Dépose du seuil en pierre existant de la porte d'entrée de l'immeuble. Fourniture et pose d'un seuil en pierre dure.

Fourniture et pose de seuils en pierre dure pour les portes d'entrée des logements du rez-de-chaussée donnant sur le couloir d'entrée, pour les portes fenêtres des logements au rez-de-chaussée donnant sur les cours.

Fourniture et pose d'un dallage en pierre dure de 7 cm d'épaisseur dans les trois cours et le couloir de l'immeuble.

Fourniture et pose d'un dallage en pierre dure de 4 cm d'épaisseur pour le sol des deux terrasses du premier étage dans la cour 2.

Remise en état des soubassements en pierre. Réalisation d'une **allège** en pierre de même nature et même texture que celles existantes pour les deux fenêtres du rez-de-chaussée côté rue.

Ravalement de toutes les façades intérieures/extérieures : nettoyage à l'eau et au sable sous faible pression (hydro gommage), application modulée selon la dureté de la pierre ou de son altération. Réfection des joints dégradés au mortier de chaux grasse et de sable de rivière.

Restitution de toutes les **modénatures** de façades et remplacement de toutes les pierres altérées par des pierres de même nature et texture que celles existantes.

Percement d'une fenêtre, y compris l'appui, les jambages et le linteau en pierre, à prévoir pour :

- l'appartement T3 au premier étage dans le mur donnant sur la première cage d'escalier,
- l'appartement T2 au deuxième étage dans le mur donnant sur la première cage d'escalier,
- l'appartement T2 au deuxième étage dans le mur donnant sur la seconde cage d'escalier.

Remaniement des trois baies des trois chambres de l'appartement T4 au deuxième étage, y compris rebouchage et restitution de chaque baie en un oculus.

Restitution de la baie à arc surbaissé du séjour de la maison T3.

Les rebouchages, visibles depuis les parties communes, des baies condamnées par le maçon recevront un enduit au mortier de chaux ton pierre.

Après repiquage des enduits ciment dans le couloir d'entrée, si la pierre découverte s'avère très altérée, les murs recevront un enduit au mortier de chaux, à l'exception des encadrements en pierre qui seront restitués à l'identique de l'existant.

Les marches, contremarches et paliers des cages d'escalier de l'immeuble seront **sablés à la micro fine** après révision et réparation des **épaufures** et joints. Les marches très usées et dangereuses seront reprises ou remplacées avec de la pierre dure.

Menuiseries extérieures :

Toutes les menuiseries anciennes ainsi que les ferrements présentant un intérêt architectural et patrimonial devront être conservés et restaurés.

Restauration des cadres, fenêtres et portes pouvant être conservés. Remplacement des autres par des éléments neufs en bois exotique, identiques à ceux des éléments existants.

Fourniture et pose d'une porte d'entrée de l'immeuble refaite à l'identique avec imposte vitrée fixe et traverse d'imposte moulurée.

Les menuiseries de la façade sur rue seront restituées à l'identique de l'existant avec petits carreaux, simple vitrage 10 mm d'épaisseur. Les menuiseries sur cour seront en bois avec grands carreaux, double vitrage et **pare close bois 45°**. Toutes les fenêtres seront dotées de volets bois intérieurs à panneaux bois moulurés.

Menuiseries intérieures :

Dépose et stockage des menuiseries conservées pour restauration ou restitution à l'identique.

Fourniture et pose de plinthes de 13 cm de haut sur les murs du couloir d'entrée de l'immeuble.

Fourniture et pose de plinthes de 11 cm de haut sur l'ensemble des pièces logements.

Remise en état des marches, contremarches, paliers, rampe de l'escalier du dernier étage de la cage d'escalier 2.

Réalisation d'un escalier en bois exotique dans la maison T3.

Plâtrerie :

Exécution de plafonds sous rampants ou horizontaux coupe-feu 1h réalisés avec des plaques de plâtre de 13 mm d'épaisseur vissées sur une ossature métallique en acier galvanisé, avec la fourniture et la pose de 200 mm de laine de verre avec pare vapeur, à prévoir pour le couloir d'entrée de l'immeuble et le plafond situé tout en haut de la cage d'escalier.

Exécution de plafonds horizontaux réalisés avec des plaques de plâtre de 13 mm d'épaisseur vissées sur une ossature métallique en acier galvanisé, avec la fourniture et la pose de 200 mm de laine de verre avec pare vapeur, pour les pièces de logements.

Condamnation du foyer des cheminées conservées avec des carreaux de plâtre de 7 mm d'épaisseur. Habillage des devants, entourages de baignoires et des bacs à douche avec des carreaux de plâtre hydrofuges de 7 cm d'épaisseur.

Electricité/Chauffage électrique/Ventilation Mécanique Contrôlée :

Fourniture et pose des appareils d'éclairage dans le couloir d'entrée de l'immeuble, les cages d'escalier, le local vélos, le local compteurs eau, le local poubelles.

Les appartements seront ventilés par une installation de VMC. Les groupes moteurs devront être insonorisés afin de ne pas créer de nuisances sonores pour les occupants de l'immeuble et le voisinage.

Les appartements seront chauffés par un chauffage électrique avec des radiateurs blancs à inertie maîtrisée programmable. Conformément à la norme NFC 15-100, les radiateurs ne devront pas être installés :

- dans un courant d'air susceptible de perturber sa régulation,
- sous une prise de courant,
- dans le volume 1 des salles d'eau,
- dans le volume 2 si la manipulation des commandes est possible par une personne utilisant la douche ou la baignoire.

Parquets :

Dans la mesure du possible, restauration des parquets existants : ponçage et application de trois couches d'huile satinée sur ceux-ci. Dans le cas où cela ne serait pas possible de les récupérer, fourniture et pose de parquets massifs en pin huilé type Totem tradition naturel.

Ferronneries :

Réalisation de deux grilles de défense en fer forgé carré de 20x20 mm avec traverses à trous renflés pour les deux fenêtres du séjour de l'appartement du rez-de-chaussée.

Réalisation de deux grilles ouvrants en fer forgé carré de 20x20 mm avec traverses à trous renflés et serrure de sureté, permettant d'accéder aux cours 1 et 2 depuis le couloir d'entrée de l'immeuble.

Restauration de la grille en fer forgé de l'imposte de la porte d'entrée de l'immeuble.

Fourniture et pose de barres horizontales en fer carré de 20x20 mm posées devant les fenêtres à 100 cm du sol fini.

Le montage financier de l'opération, 47 rue Carpenteyre.



Date d'achat : 01/12/2005
Mode d'achat : Prémption sur enchère

Date de vente : 11/07/2010
Acquéreur : Investisseurs Malraux

Type d'opération : Locatif privé
Nombre de logements : 13
Nombre de commerces : 0

	TOTAL
Acquisition par InCité	644 000 €
Frais d'acquisition	21 493 €
Indemnités, déménagement	12 159 €
Travaux & honoraires	5 109 €
Impôts et taxes	12 874 €
Coûts de gestion	20 797 €
TVA nr 4%	3 107 €
TVA sur marge	
Total charges directes	719 540 €
+ Ingénierie	35 822 €
+ Frais de portage 3% sur 5 ans	99 824 €
= Coût total pour InCité	855 187 €
Vente à l'acquéreur ht	825 127 €
Vente à l'acquéreur ttc	825 127 €
Solde	-30 058 €

Observations :

- InCité a revendu à perte en contrepartie des engagements requis au cahier des charges : non seulement la création de loyers sociaux, mais aussi la qualité des travaux requise, la typologie des logements...

- le temps de délai entre l'acquisition et la revente s'explique par le fait qu'il y avait cinq relogements à faire avant de pouvoir envisager une revente, en effet des personnes vivaient encore dans cet immeuble et ont toutes été relogées dans le quartier dans du logement social refait à neuf. De plus, l'opération complexe a été étudiée dans le cadre de l'ilot puis à l'échelle de l'immeuble. La commercialisation a été réalisée en 2010.

- L'opérateur bénéficiera d'aides directes en subvention uniquement pour les logements sociaux ; pour les autres, les acquéreurs peuvent bénéficier de mesures de défiscalisation au titre de la loi Malraux.

Allège (n.f.) : elle désigne, sur un bâtiment, la partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre. Petit mur d'appui sous la fenêtre servant aussi de décoration à une pièce.

Epaufure (n. f.) : brisure, notamment du rebord d'une pierre de taille, d'une pierre sculptée.



Hourdis (n. m.) : il désigne un élément creux de maçonnerie :

Loi Malraux (1962) : le dispositif Malraux permet aux propriétaires d'immeubles anciens situés dans certaines zones protégées, qui effectuent des travaux en vue de leur restauration, de déduire l'intégralité de leur coût de leur revenu imposable, s'ils s'engagent à louer ces immeubles en non meublés, pendant 6 ans, une fois la restauration achevée.

Modénature (n. f.) : on appelle modénature l'ensemble des moulures qui ornent une partie d'un monument ou l'ordre qui le caractérise. Les principaux éléments qui, dans un édifice grec, portent ces moulures sont, de haut en bas : le couronnement, la frise, le chapiteau, la base (ionique ou corinthienne).

Pare close bois (n. f.) : pièce de bois servant à tenir le vitrage d'une fenêtre.

Sablage à la micro-fine ou micro sablage : la Micro-fine est composée de particules de verre, broyées et finement calibrées. Ces particules sont très propres et exemptes de corps étrangers. La micro-fine a pour avantage de respecter la surface traitée. Ce produit ne contient pas de silice libre, il peut donc être projeté à sec sans danger pour l'opérateur et l'environnement. Elle permet ainsi de nettoyer les parements et façades souillées par projection à sec.

Secteur Sauvegardé : un Secteur Sauvegardé est une mesure de protection portant sur un «secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles». Les Secteurs Sauvegardés ont en effet été spécialement introduits par la loi, dite « Malraux », du 4 août 1962, pour la sauvegarde des centres urbains historiques. Il s'agissait, à l'époque, d'éviter leur destruction systématique par la politique de rénovation urbaine qui consistait en la démolition du bâti ancien au bénéfice d'une reconstruction sans aucun rapport avec la ville traditionnelle.
Le Secteur Sauvegardé est une démarche d'urbanisme dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse en accord avec l'évolution de nos modes de vie contemporains et en relation avec l'ensemble de la ville.

Remerciements

L'association Renaissance des cités d'europe remercie :

Incité

101, Cours Victor-Hugo
33 074 BORDEAUX

Joël Jaboeuf, architecte D.P.L.G.
6, Place de la Ferme de Richemont
33 000 BORDEAUX

M. Jean-Michel Pitoun, maître de l'ouvrage.

En partenariat avec :

renaissance des cités d'europe 

Lundi 9 Décembre
18h

Visite de chantier

47 rue Carpenteyre

En présence de :

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

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

Fabien Robert, maire-adjoint du quartier Saint-Michel - Nansouty - Saint-Genès,

Jean-Michel Pitoun, gérant, Pitoun Gestion et

Joël Jaboeuf, architecte, D.P.L.G.

InCité et 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.

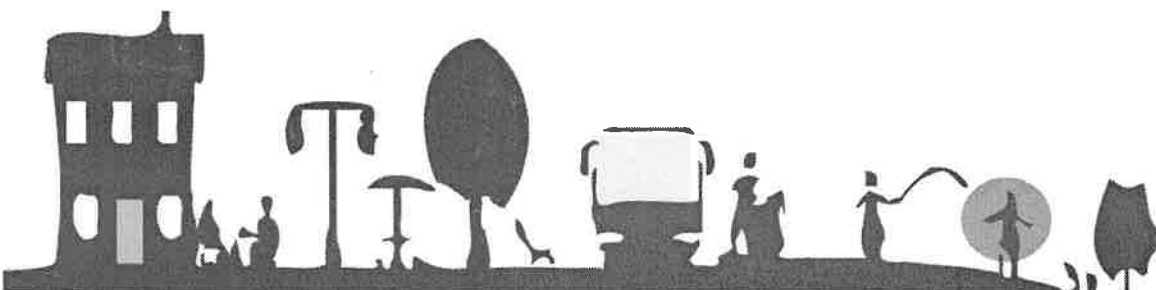
Depuis 2002, le volet « habitat » a été confié à InCité dans le but de rendre au centre historique son caractère actif, convivial et habité grâce, en particulier, aux subventions publiques disponibles pour réhabiliter plus de 2400 logements.

Les enjeux :

- améliorer la qualité de vie et le confort des habitants en réhabilitant et remettant en valeur des immeubles en déshérence,
- renforcer la diversité sociale en produisant des logements adaptés aux familles,
- 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.

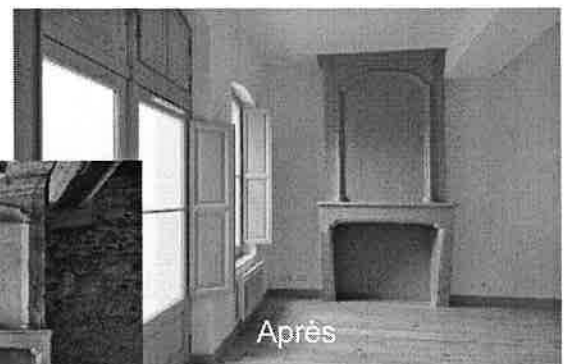
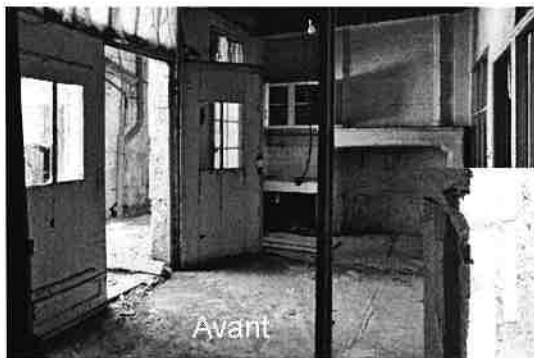
Les objectifs 2002/2014 :

- 2 400 logements seront remis en état à fin 2014,
- à ce jour, 2 220 logements sont réhabilités.



Suivi du chantier, en photos

Intérieur de l'immeuble



Suivi du chantier, en photos

Vue intérieur depuis le dernier étage



Vue intérieur depuis le rez-de-chaussée



Dégagements, rez-de-chaussée



Projet architectural Maître d'ouvrage : PITOUN GESTON

Maître d'oeuvre : Agence Joël Jaboeuf

Situé dans le Secteur Sauvegardé de Bordeaux, la restauration de l'immeuble a été fait avec le plus grand soin. Tous les éléments de décors existants (menuiseries, cheminées...) présentant un intérêt architectural et patrimonial ont été conservés et restaurés en cohérence avec les prescriptions des architectes de bâtiments de France.

Programme de restauration de l'immeuble :

Le programme :

- Au rez-de-chaussée : 1 T2, 3 T1 et une maison (T3) sur trois niveaux, ainsi qu'un local poubelle et un local vélo
- Au R+1 : 3 T3 ;
- Au R+2 : 1 T3, 2 T2 et 1 T4 ;
- Au R+3 : 1 T3

Les travaux :

Cette opération a fait l'objet de travaux très lourds et en particulier :

- les menuiseries anciennes dont les ferrements présentant un intérêt architectural et patrimonial ont été conservés et restaurés, les autres ont été remplacés à l'identique ;
- les menuiseries intérieures ont été conservées pour restauration dès que possible ;
- le chauffage est électrique associé à une ventilation mécanique contrôlée et insonorisée
- les parquets ont été ponçés et traité avec un choix particulier de lasure ;

On peut souligner enfin l'enjeu fort des ravalements et enduis sur ce projet.

Tous procédés agressifs sont formellement interdits. L'entrepreneur a veillé à conserver en place le plus de pierres possible (consolidation, ragréage).

Application si nécessaire sur l'ensemble des façades d'un lait de chaux dilué réalisé avec de la chaux vive (eau forte teintée soit avec de l'ocre rouge, de la terre d'ombre ou de la terre de sienne brûlée).

Dépose du seuil en pierre existant de la porte d'entrée de l'immeuble. Fourniture et pose d'un seuil en pierre dure.

Fourniture et pose :

- de seuils en pierre dure pour les portes d'entrée des logements du rez-de-chaussée donnant sur le couloir d'entrée, pour les portes fenêtres des logements au rez-de-chaussée donnant sur les cours.

- d'un dallage en pierre dure de 7 cm d'épaisseur dans les trois cours et le couloir de l'immeuble.

- d'un dallage en pierre dure de 4 cm d'épaisseur pour le sol des deux terrasses du premier étage dans la cour 2.

Remise en état des soubassements en pierre. Réalisation d'une allège en pierre de même nature et de même texture que celles existantes pour les deux fenêtres du rez-de-chaussée coté rue.

Ravalement de toutes les façades intérieures/extérieures : nettoyage à l'eau et au sable sous faible pression (hydro gommage), application modulée selon la dureté de la pierre ou de son altération.

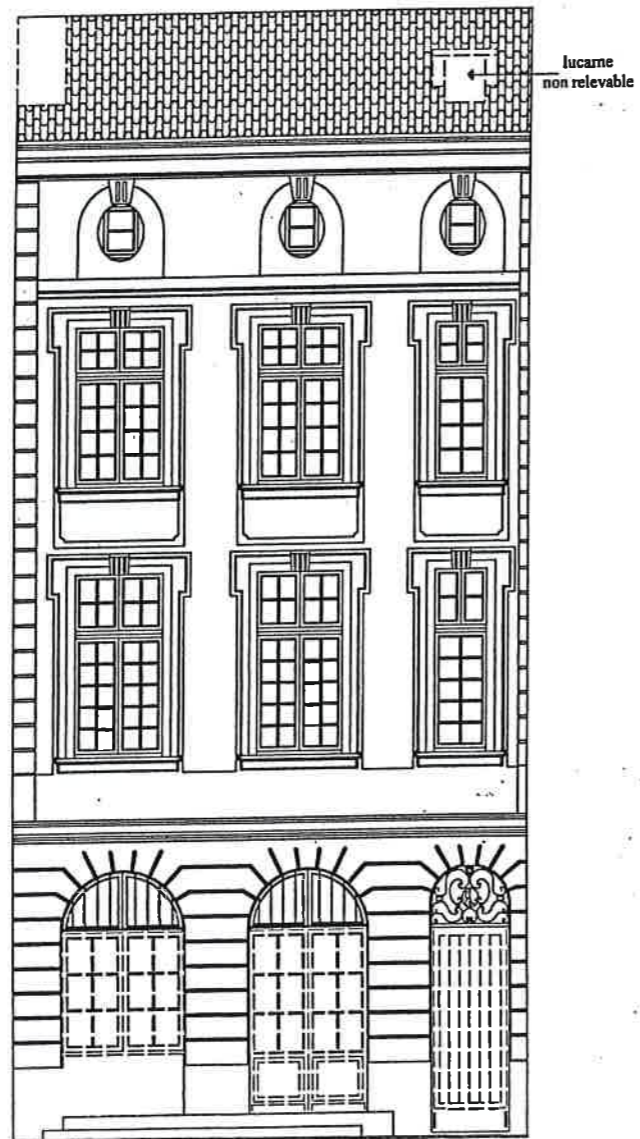
Réfection des joints dégradés au mortier de chaux grasse et de sable de rivière.

Restitution de toutes les modénatures de façades et remplacement de toutes les pierres altérées par des pierres de même nature et texture que celles existantes.

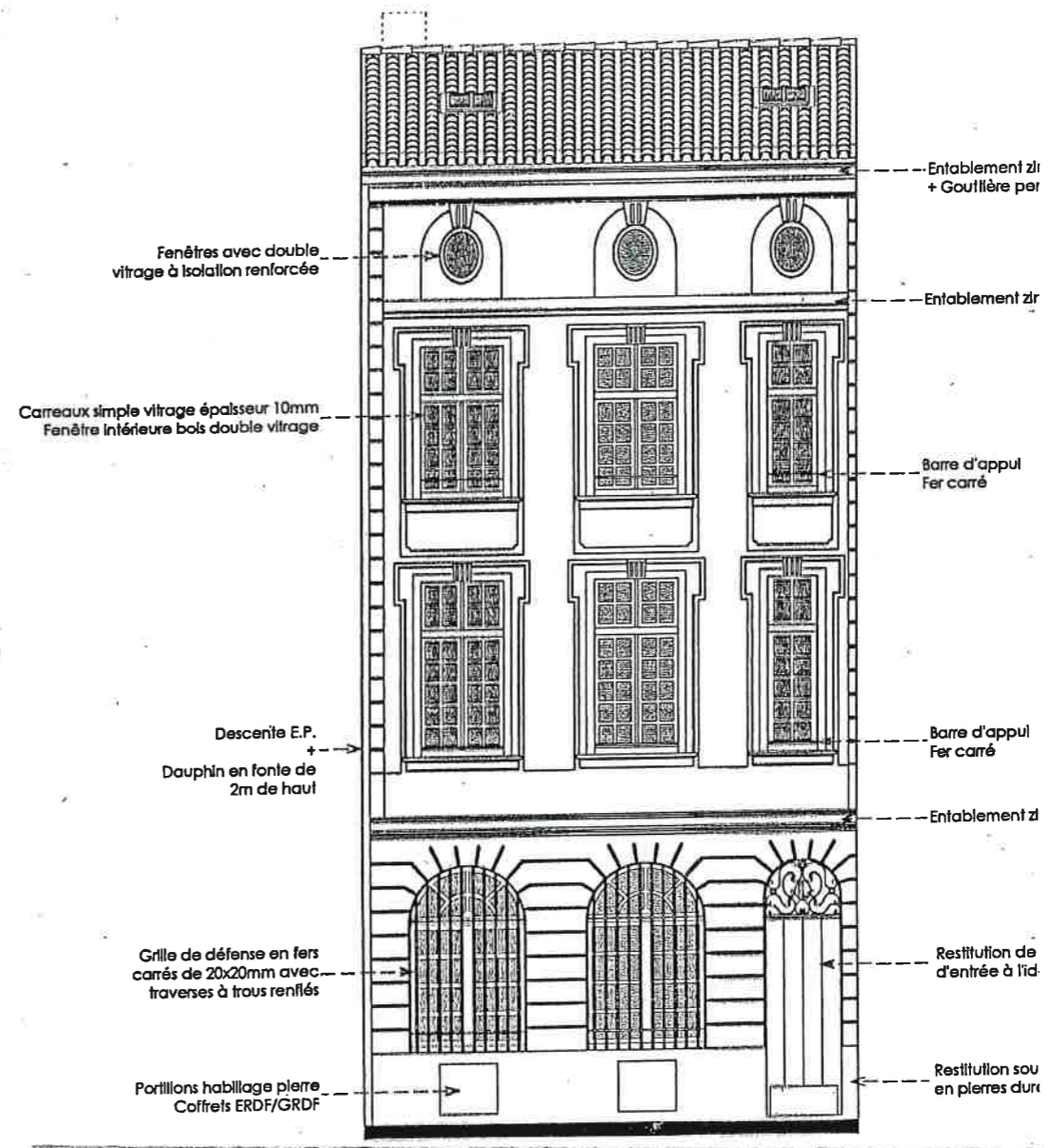
Percement d'une fenêtre, y compris l'appui, les jambages et le linteau en pierre.

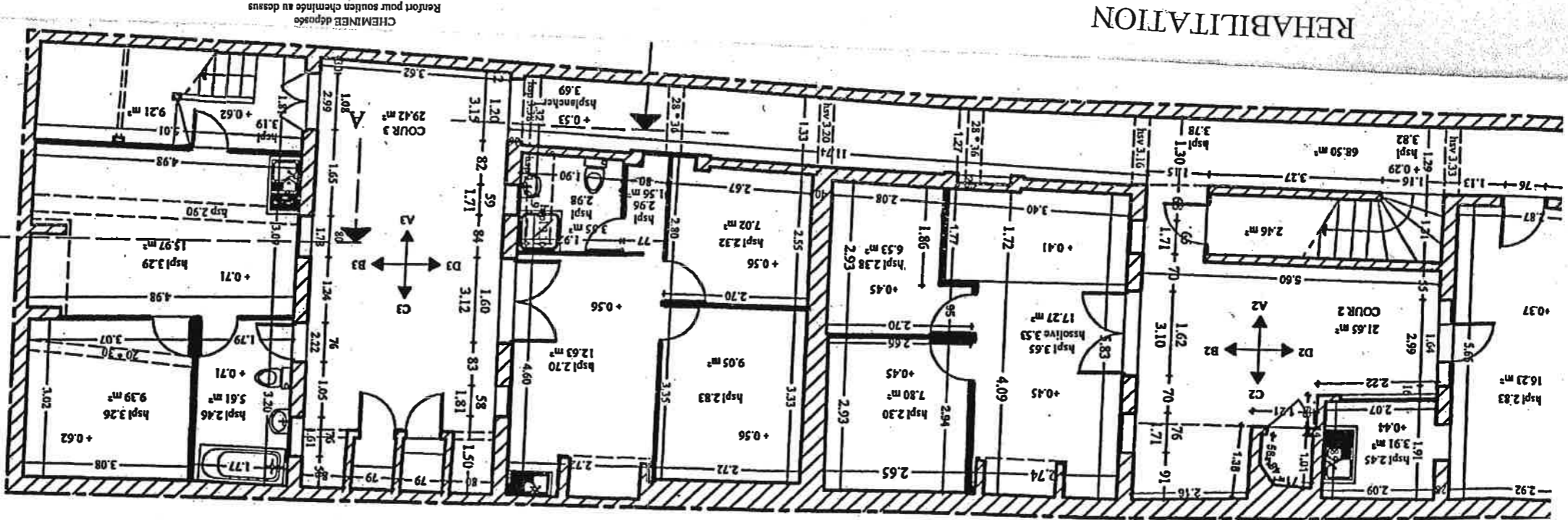
FACADE RUE CARPENTEYRE

ETAT AVANT TRAVAUX

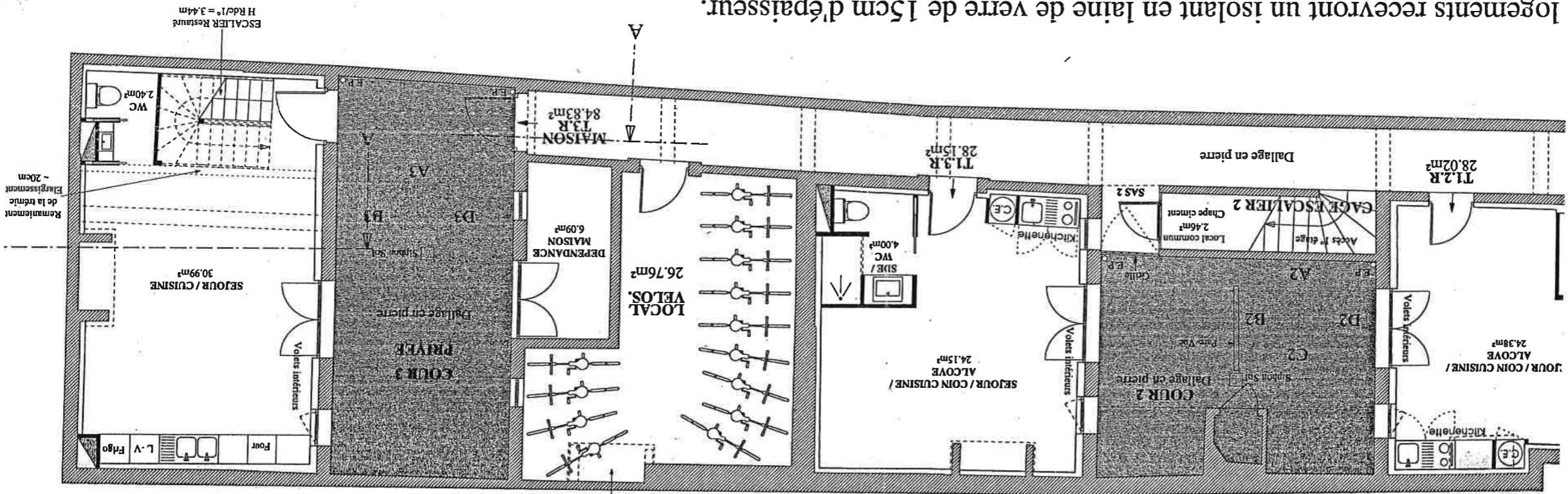


REHABILITATION





REHABILITATION



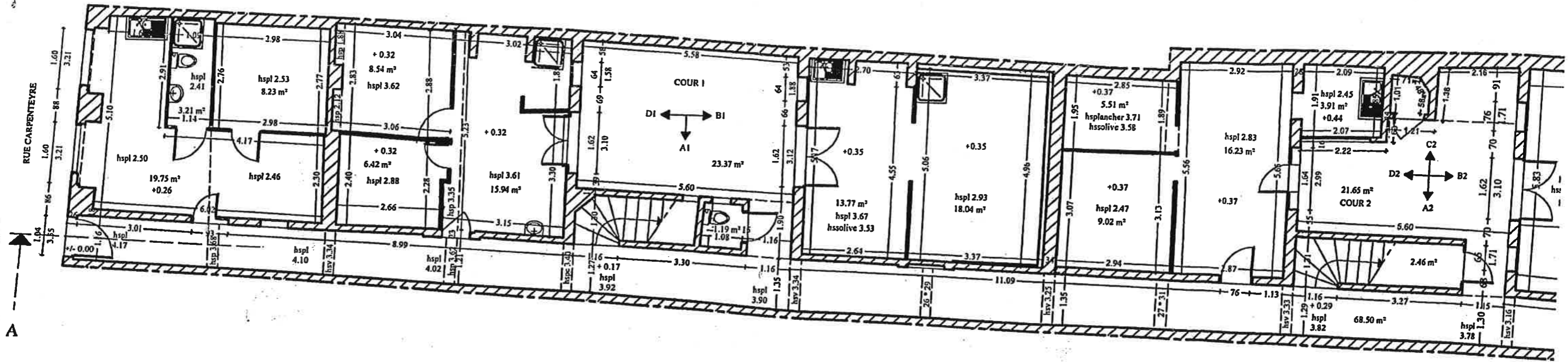
Les murs extérieurs des logements recevront un isolant en laine de verre de 15cm d'épaisseur.
 Les murs périphériques recevront un isolant en laine de verre de 10cm.

REHABILITATION DE L'IMMEUBLE 47, RUE CARPENTIERE A BORDEAUX

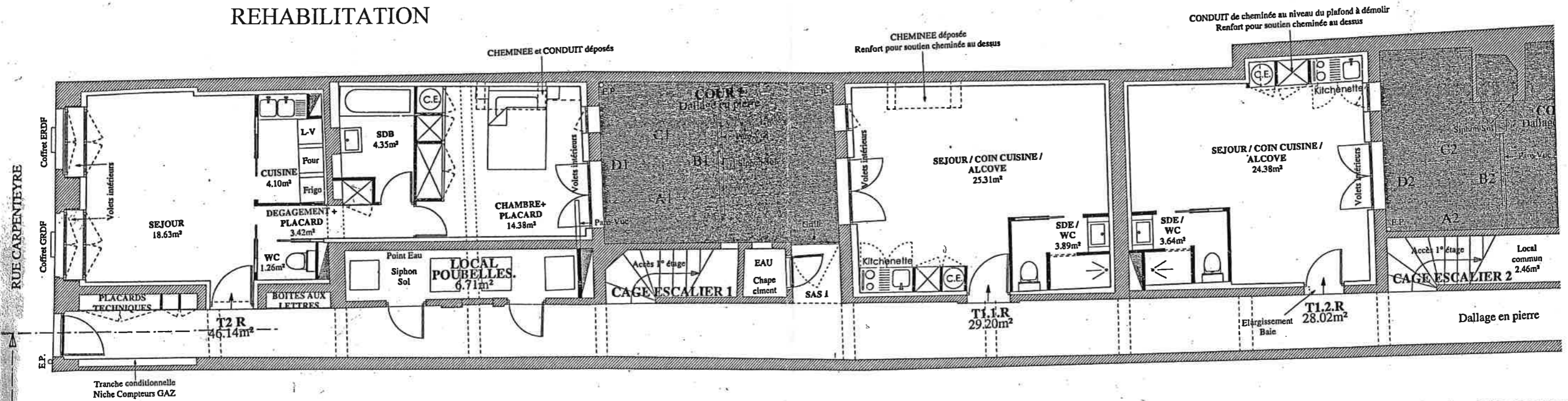
Jol JABOEU
 Architecte D.P.L.G.
 6 place de la Ferme de Richemont
 33000 BORDEAUX
 Tél. : 05 56 91 52 68
 Fax : 05 56 91 18 59



ETAT AVANT TRAVAUX



REHABILITATION



PLAN REZ DE CHAUSSEE
ECHELLE 1/100

Joël JABOEUF
Architecte D.P.L.G.
6 place de la Ferme de Richemont
33000 BORDEAUX
Tel. : 05 56 91 52 68
Fax : 05 56 91 18 59

47 rue CARPENTEYRE
33000 BORDEAUX

PLAN RDC

5, Sagnots
33720 Saint Michel de Rieufret

Tél: 05.56.76.16.41

Le 15 Octobre 2009