



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

Visite animée par Serge Nouel, Manoel Dorget, Muriel Queneuille,
sous la présidence d'Anne-Marie CIVILISE

Parquets, lambris et label BBC

Présenté par :

Monsieur BRUNET de la société Technique et bâtiment, maître d'ouvrage,
Thierry MORIN, architecte.

En présence de :

Anne Marie CIVILISE, présidente,
Sarl PONCIANO, restauration de façades,
Gaston RIFFAULT, peintre, entreprise RG Restauration,
M. FAURE, Artech, bureau d'études
M. VIDAL, Ecobilan plus, bureau d'études



Mercredi 27 février 2013

L'un des plus imposants immeubles d'habitation du secteur sauvegardé de Bordeaux achève sa réhabilitation sous une maîtrise d'ouvrage et d'œuvre soucieuse de l'adapter aux exigences les plus poussées d'économies d'énergie, et aussi d'accessibilité aux personnes handicapées, tout en en restituant le caractère d'origine.

Ce chantier privé, destiné à l'investissement locatif, est certes facilité par les avantages fiscaux offerts aux investisseurs en secteur sauvegardé, mais ne mobilise pas de fonds publics pour sa réalisation.

Il constitue donc un exemple de réalisation de qualité que nous souhaitons transposable à d'autres opérations de réhabilitation, afin de satisfaire une demande locative sans cesse plus importante dans le centre de Bordeaux.

Anne-Marie CIVILISE
Présidente

renaissance des cités d'europe

Renaissance des cités d'europe—33000 Bordeaux—05 56 48 14 23—contact@renaissancedescites.org

Un petit retour en arrière :

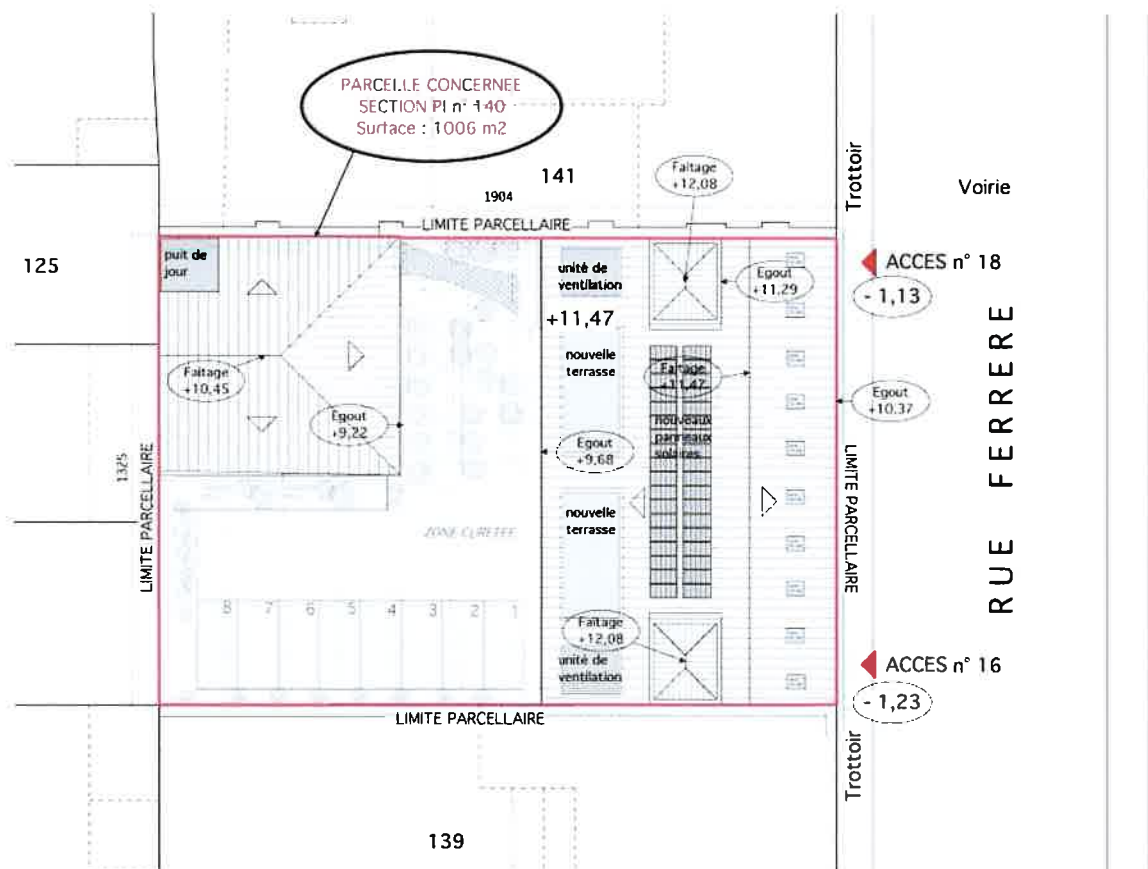
L'immeuble, ou plutôt l'ensemble immobilier, puisque nous avons affaire à deux corps de bâtiment, le principal donnant sur la rue et l'autre en retour à l'arrière, borde la rue Ferrère.

Cette voie a été ouverte au début du 19^e siècle dans le cadre de l'urbanisation des glaciés du Château Trompette permise par le démantèlement de ce dernier. La voie portera d'abord le nom de rue Madame Royale, puis après l'arrivée de Louis Philippe sur le trône, celui de Philippe Ferrère, un avocat peu favorable aux Bourbons.

Dès 1819, l'ensemble du secteur est loti et les parcelles mises aux enchères. Celle qui nous intéresse n'est acquise qu'en 1841 par des négociants en bois qui y édifient des entrepôts, cette activité de négoce se poursuivant jusqu'au début de la troisième République.

L'ensemble est revendu en 1881 à deux autres négociants, mais en vins cette fois-ci, les sieurs Borie et Rialland, qui font alors édifier l'ensemble immobilier qui fait l'objet de notre visite de chantier, d'abord l'immeuble sur rue en 1882, puis l'immeuble en retour en 1893. Cette adresse demeurera le domicile de la famille Borie jusqu'en 1936. Par la suite, transformé en bureaux, complété par des constructions hétérogènes obstruant la cour, l'immeuble finit par perdre cette fonction faute d'être bien adapté aux exigences contemporaines formulées par les utilisateurs de surfaces tertiaires.

Il a récemment été acquis par la société Technique et Bâtiment qui le rend à sa fonction initiale dans le cadre d'une intervention architecturale, technique, financière et commerciale faisant l'objet du présent dossier.



Plan masse

La réaffectation de l'ensemble immobilier à sa fonction d'origine a permis le réaménagement de 29 appartements dont certains accessibles aux personnes handicapées, ainsi que la création de 25 places de parking dont 17 en sous sol et 8 dans la cour après curetage de cette dernière.

L'affectation de l'immeuble sur cour à l'accueil de personnes handicapées a nécessité l'aménagement d'un accès adapté depuis la rue et bien entendu le respect de cotes particulières tant dans les parties communes que dans chaque appartement, et particulièrement dans les pièces humides.

Un local à usage de bureaux d'une centaine de mètres carrés a été conservé au rez-de-chaussée du 18 rue Ferrère.

L'aménagement des appartements a été effectué dans le **respect optimal des éléments de décor subsistants, notamment des grands salons côté rue Ferrère, des planchers, des chambranles, des décors muraux ou des plafonds.** Il faut noter en partie arrière de l'immeuble sur rue la réalisation d'une terrasse tropézienne sur laquelle ouvre l'appartement sous comble.

En façade, la création d'un accès aux parkings par une porte à panneau a été réalisée par l'ouverture d'une travée entre deux fenêtres du rez-de-chaussée. Par souci de symétrie, une ouverture équivalente a été réalisée pour éclairer et desservir les bureaux situés à l'opposé.

Descriptif succinct des travaux

Éléments particuliers à la restauration de cet ensemble :

Une démolition des constructions encombrant la cour en totalité du rez-de-chaussée et du premier niveau et partiellement du second et du troisième a été effectuée, permettant aux façades donnant sur cette cour de retrouver l'air et la lumière, mais aussi de trouver quelques uns des emplacements de parking exigés par le permis de construire.

Béton :

Une reprise en sous-œuvre importante a été réalisée pour créer une trémie d'accès au parking situé sous la cour ; le plancher de ce dernier a été repris avec étanchéification et isolation thermique.

Traitement des façades :

Un nettoyage à l'eau sous faible pression a été effectué sur l'ensemble des façades. Certaines pierres en mauvais état **retailées** pour recevoir une pièce de forme équivalente d'une épaisseur d'au moins 15 cm, tandis que les éléments de décor dégradés ont été **remplacés en pierre massive** ; les joints ont été dégagés et regarnis au mortier à la chaux et au sable de rivière.

Des ouvertures ont été créées en rez-de-chaussée de la façade de la rue Ferrère, et des baies restituées en façade arrière.

Économies d'énergie :

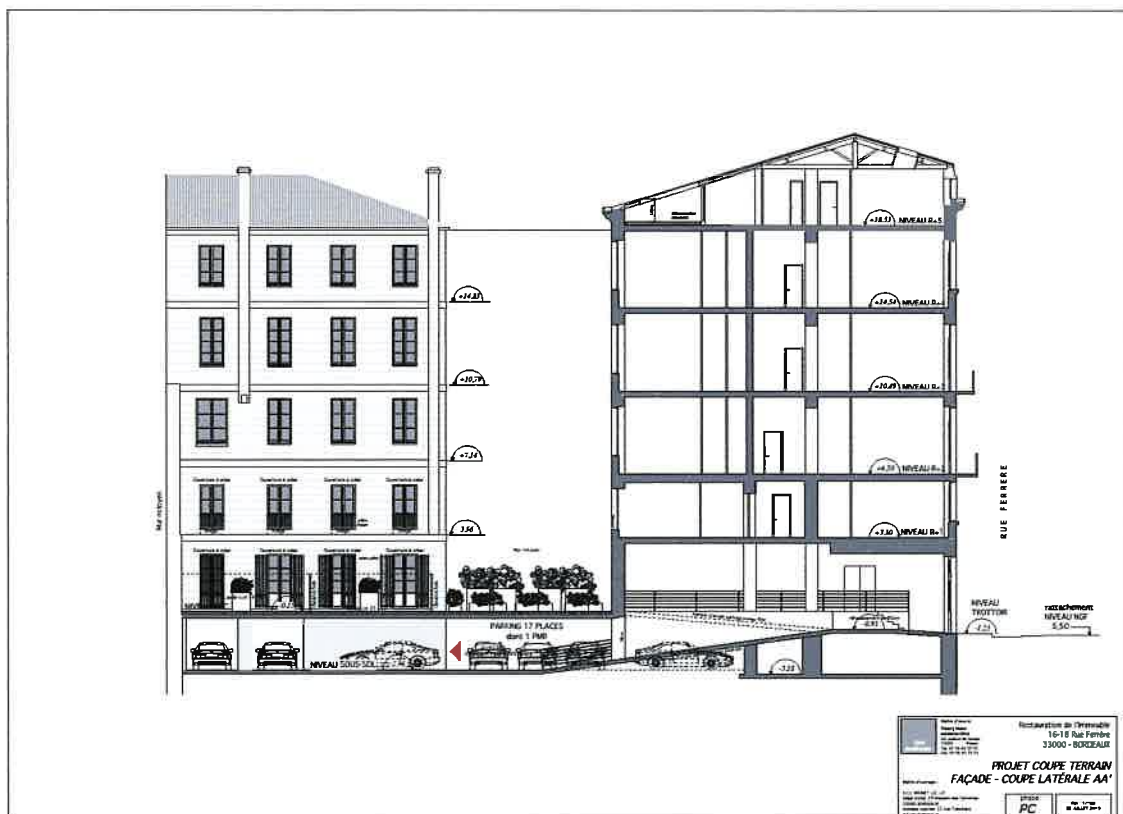
L'obtention de ce BBC EFFIENERGIE RÉNOVATION, a concerné les lots plomberie chauffage, plâtrerie, menuiserie, vitrerie, couverture et électricité.

Peinture :

Outre l'application d'une peinture décorative de type « chiffon » sur une grande partie des murs intérieurs, on remarquera la restauration des décors peints en plafond et sur les parois du grand salon au deuxième étage de la rue Ferrère.

Ascenseurs :

Il a été réalisé un ascenseur par cage d'escalier, soit un total de 3 appareils, avec cages en verre et serrurerie décorative ; ces machines, toutes accessibles aux handicapés, ont pu être implantées sans aucune atteinte aux emmarchements et garde corps existants. Un monte personne a été installé côté rue à l'intention des personnes handicapées.



Coupe du projet

Avec des murs extérieurs en pierre de 50 et 60 cm d'épaisseur, les deux bâtiments présentaient avant leur restauration une caractéristique favorable dans le domaine de la consommation d'énergie. Mais le manque d'isolation des toitures comme des planchers bas, ainsi qu'un mode de production obsolète de chauffage et d'eau chaude sanitaire, les rendaient fortement consommateurs, au double du seuil admis actuellement pour obtenir le label BBC.

Pour diminuer les pertes, l'intervention a essentiellement porté sur le **doublage** par l'intérieur des murs périphériques au moyen de panneaux en placoplâtre garnis de mousse polyuréthane et d'une épaisseur totale de 8,5 cm (la disposition des lieux était favorable à cette intervention, ce qui n'est pas toujours le cas), et le doublage de la toiture par un isolant en laine de verre de 32 cm.

Par ailleurs les planchers bas en béton ont été **doublés** d'un isolant en mousse de polyuréthane de 10 cm, tandis que fenêtres et portes fenêtres en bois ont été équipées de doubles vitrages en 4/16/4 mm.

D'un autre côté pour diminuer la consommation d'énergie, la chaudière au fioul du chauffage collectif a été remplacée par une chaudière à condensation au gaz naturel, tandis que les radiateurs en fonte traditionnels ont été remplacés par des radiateurs basse température. L'eau chaude sanitaire, également collective, est produite pour le bâtiment sur cour par des capteurs solaires avec l'appoint éventuel de la chaudière à gaz.

Par ailleurs l'éclairage des parties communes du bâtiment sur rue est également alimenté par des capteurs solaires installés sur les toits. Bien que des consommations nouvelles doivent être prises en compte, notamment du fait de l'installation d'une ventilation simple flux désormais réglementaire dans les locaux d'habitation neufs ou rénovés, le bilan prévisionnel fait état d'une réduction des consommations de l'ordre de 72% par rapport à l'état antérieur.

Ce résultat est d'abord dû à une diminution des déperditions extérieures de l'ordre de 60%, les gains principaux se situant en **toiture, puis sur les murs et planchers bas**, les gains obtenus sur les ouvrants étant plus marginaux.

Mais le meilleur rendement de la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, et plus marginalement l'installation de panneaux solaires, permettent aussi d'arriver à cette économie de 72 %, et ceci malgré l'installation d'une ventilation et une plus grande puissance de l'éclairage des parties communes .

Au total, le bilan prévisionnel permet à l'opération d'obtenir le label BBC EFFIENERGIE RÉNOVATION 2009 grâce à une consommation d'énergie primaire par mètre carré de l'ordre de 62 kw, en deçà du seuil maximal de 72 kw/m² au delà duquel le label ne peut plus être obtenu.



Photos MORIN - DMV architectes



L'ensemble immobilier a été acquis en bloc par un opérateur qui assure la restauration de l'ensemble et organise sa revente par lots à des investisseurs qui constitueront entre eux une copropriété ; la finalité de l'opération est donc de mettre sur le marché des appartements locatifs.

L'opération se déroule dans le cadre de la législation relative à la Vente d'Immeubles à Rénover (VIR) applicable depuis 2009 à ce type d'interventions, et calquée sur le régime des Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) relative aux immeubles neufs.

Ce régime a pour objet de sécuriser les relations entre les acquéreurs de logement réhabilités et l'opérateur, en imposant notamment à ce dernier de ne vendre les lots qu'après obtention d'un permis de construire définitif, de souscrire une assurance dommage d'ouvrage transférable aux acquéreurs, ainsi qu'une garantie bancaire d'achèvement des travaux. Comme dans la VEFA, le paiement du prix se fait de façon échelonnée en fonction de l'avancement des travaux.

L'immeuble étant situé en secteur sauvegardé, l'acquéreur dispose d'un avantage fiscal qui lui permet d'imputer son déficit foncier sur le montant de son impôt sur le revenu des personnes physiques, dans des limites plus strictes qu'auparavant (actuellement 40 % du déficit avec un plafond à 100 000 €) et ce dans le plafonnement général de l'ensemble des déficits imputables du foyer fiscal. L'intérêt fiscal de l'opération doit donc être apprécié par chaque candidat à l'acquisition en fonction de sa situation propre.

Il devra également être tenu compte de l'obligation de laisser le logement en location pendant 9 ans.

Dans le cas qui nous intéresse, le coût moyen du m² est de l'ordre de 5000 € à mettre en regard d'un loyer moyen de 11 €/m²/mois, soit environ 120 €/m²/an, ce qui correspond à un rendement brut de 2,4 % avant bien sûr imputation de la déduction fiscale, qui bonifiera ce rendement en fonction de la situation fiscale de chaque acquéreur.

Dossier réalisé par Muriel QUENEUILLE et Manoël DORGET d'après les documents et informations aimablement communiqués par MM. BRUNET - TECHNIQUE et BATIMENT, et MORIN - DMV architectes.



Doublage intérieur des pièces sur rue : avant et après.



L'association Renaissance des cités d'Europe remercie :

Monsieur BRUNET de la société TECHNIQUE ET BÂTIMENT, maître d'ouvrage,

Thierry MORIN, 44 avenue de Candau, 33600 PESSAC, architecte,

M. FAURE, ARTECH, 162 Rue Etchenique 33000 BORDEAUX, bureau d'étude,

M. VIDAL, ECOBILAN PLUS, 32 rue Yves Cousteau, 33140 VILLENAVE D'ORNON, bureau d'étude,

SARL PONCIANO, 45 rue Belcier – 33800 BORDEAUX , restauration de façades,

SARL ADJOU 7 rue des Vacherons – 17100 SAINTES, charpente,

Gaston RIFFAULT, entreprise RG Restauration, peinture,

SARL M.D.L.G, 27 chemin de Ferny - 33730 VILLANDRAUT, menuiserie.