



RÉHABILITATION
& TERRITOIRES
FRUGALE

&

TERRITOIRES
FRUGAUX

RDV du MARDI 21 NOV 2023 en visio

Le quotidien d'un (a)ménageur de centre historique

Avec inCité Bordeaux.Metropole.Territoires

CARNET DES VISUELS





incité

BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES

Le quotidien d'un (a)ménageur de centre historique : prendre soin du déjà là au service de toutes et tous 21 novembre 2023

Bordeaux • Métropole • Territoires



Témoignage d'un aménageur de centres anciens

**Une pratique en questionnement vers une plus grande frugalité,
Dans un processus plus systématique.**

**Intervenants : Anne Boyer (inCité), Stéphanie Ortola (inCité), Thomas Hus
(Architecte agence Thomas Hus) et Frédéric Gleyze (inCité)**





01

**inCité,
Entreprise
Publique Locale**

Aux origines de notre intervention

Depuis plus de 60 ans, inCité construit et gère un patrimoine de logements, commerces et activités tertiaires.

Elle a également développé un savoir-faire et une expertise reconnue en renouvellement urbain et centres anciens.

Société d'économie mixte, inCité fonde sa croissance sur un socle de valeurs : humanité, dialogue, transparence et intérêt général

inCité, engagée pour l'intérêt général, opère avec agilité avec et pour les territoires

- **1957** : création par la Ville de Bordeaux de la SBUC, aménageur, constructeur et bailleur social (Grand Parc)
- **2002** : la Ville confie à inCité la requalification de son centre historique
- **2003** : La métropole confie à inCité l'animation de dispositifs d'amélioration de l'habitat
- inCité intervient auprès d'autres collectivités locales (Lormont, La Réole, Sainte-Eulalie, Libourne, Castillon-La-Bataille, Toulouse...)
- **2020** : inCité missionnée par BM pour proposer aux 28 communes des solutions au service de l'économie de proximité





02

Nos missions

La construction et la gestion de logements

Notre patrimoine

- 2 000 logements répartis en 25 résidences à Bordeaux, Lormont et Cenon.
- Des niveaux de loyer très accessibles
- Production d'une offre locative sociale ou d'accession de grande qualité dans le centre ancien de Bordeaux, adaptée et innovante
- Des programmes mixtes complexes répondant à la demande et à la nécessité d'offrir des services de proximité



↑ Résidence Les Reflets de Counord au Grand Parc et ses commerces en pied d'immeuble



Développer l'économie de proximité

Une foncière pour agir

- inCité propriétaire et gestionnaire de 12 000 m² d'actifs immobiliers à Bordeaux, soit environ 80 locaux commerciaux, artisanaux et services de proximité
- Action renforcée et élargie par Bordeaux Métropole en 2020 pour proposer aux communes des solutions innovantes au service de l'économie de proximité.
- inCité accompagne les collectivités et les porteurs de projets



↑ Commerce et logements sociaux réhabilités 26 rue Buhan à Bordeaux

Renouvellement urbain et dynamiques de réhabilitation

Une expertise au service des collectivités locales

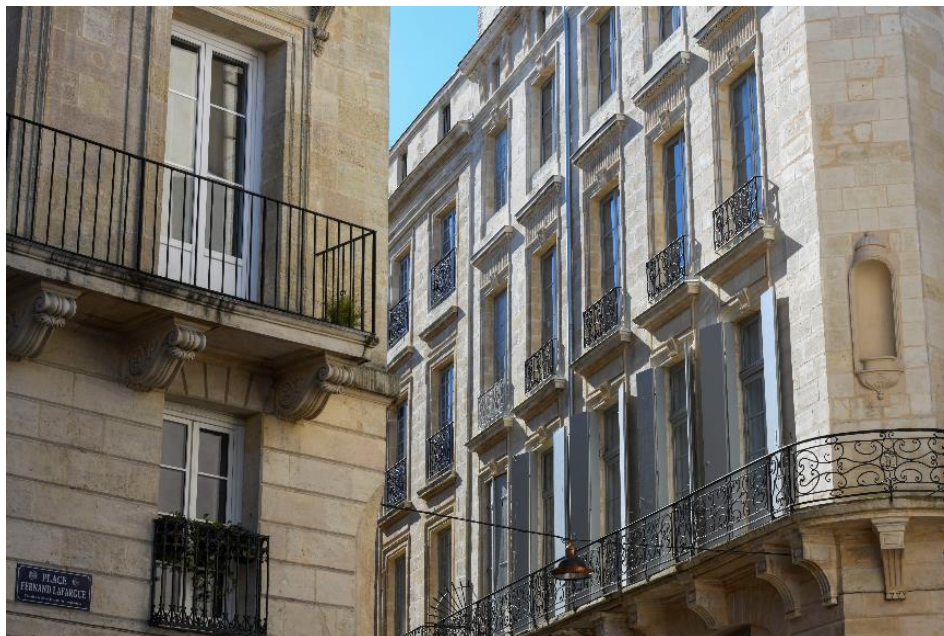
- **Requalification urbaine du cœur de Bastide de Libourne** : inCité désignée concessionnaire en 2020 pour 10 ans, dans le cadre d'Action Cœur de ville, avec un objectif de 500 logements à réhabiliter.
- **Etudes et assistance aux communes et EPCI** : La Réole, Communauté de communes Cœur de Presqu'île Médoc, Cenon, Castillon-La-Bataille, Toulouse, Val de Garonne...



↑ Castillon-la-Bataille : études et assistance à maîtrise d'ouvrage pour la revitalisation du centre-bourg

Renouvellement urbain et dynamiques de réhabilitation

Un savoir-faire unique dans les centres anciens



↑ 1-3 rue Bouquière à Bordeaux : réhabilitation de 9 logements sociaux publics en 2020

- **Requalification du centre ancien de Bordeaux** depuis 2002 : production et amélioration de 4 000 logements, 7 300 m² de locaux d'activités, des interventions en cœur d'îlot, des équipements de proximité
- **Animation de dispositifs d'amélioration de l'habitat** depuis 2003 à Bordeaux puis à l'échelle de la métropole
- **Relogement et accompagnement social**



02

**Côté coulisse :
la boîte à outils du
renouvellement
urbain des centres
anciens à partir
l'exemple de
Bordeaux**

Des objectifs qualitatifs qui visent une qualité résidentielle d'ensemble

Une offre de logements de qualité

- Qualité d'usage
- Valorisation des qualités patrimoniales
- Réhabilitation durable

Penser habitat et pas seulement logement

- Relation à l'espace public et aux voisins, rôle des parties communes
- Rôle des espaces extérieurs partagés et/ou privatifs
- Confort résidentiel urbain : collecte des OM, stationnement des vélos
- Offre de services diversifiée



Fabre - de Marien , architectes



Des objectifs qualitatifs qui visent une qualité résidentielle d'ensemble



Une offre résidentielle nouvelle pour tous

- Accession à la propriété
- Loyers sociaux publics et conventionnement du parc privé
- Variété des typologies en évitant la spécialisation en petits logements



Aurélie GUILBOT- Bruno PHIQUEPAL,
architectes

Un rôle d'ensemblier avec une boîte à outils complexe et complète

Conseiller, Encadrer

>> Veille foncière et programmatique, expertise du bâti ancien

Inciter, animer

>> Gestion des opérations animées : OPAH & PIG

Contraindre

>> DUP ORI, DUP aménagement, SDS du PLU/PSMV

Produire

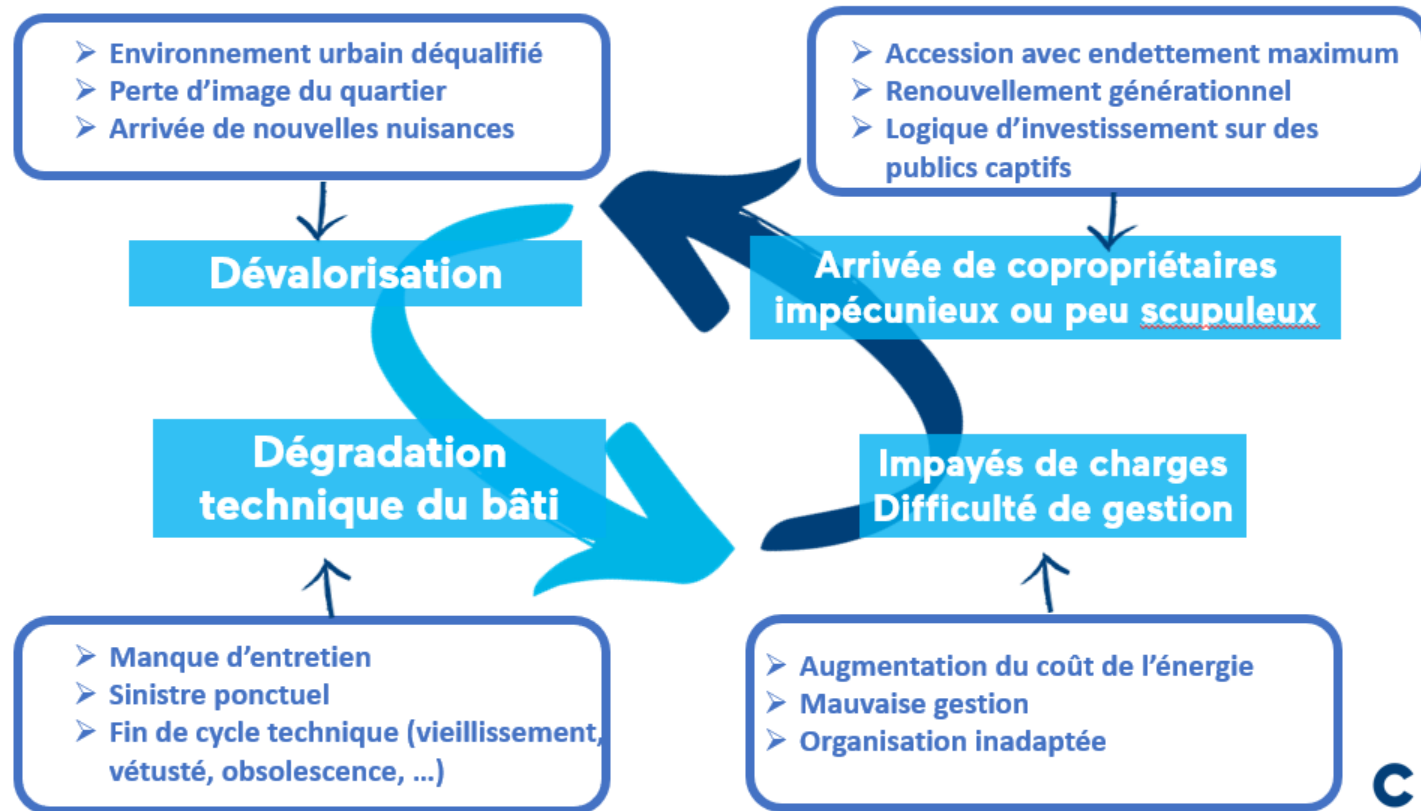
>> Recyclage foncier

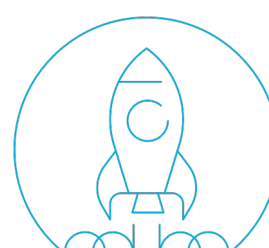
Accompagner les occupants

>> Relogement, provisoire, temporaire, définitif



Zoom sur l'outil d'accompagnement incitatif des copropriétés dégradées du centre historique (OPAH RU CD)





L'accompagnement d'inCité étape par étapes

Prérequis

Projet de travaux

Montage financier

Réalisation des travaux

Achèvement des travaux

PROCEDURE LHI

PROCEDURES DUP ORI si besoin

Démarrage des travaux :

Appui RELOGEMENT

• Durée prévisionnelle des travaux :

- Visite immeuble
- Diagnostic multicritères
- mobilisation copropriétaires / Conseil Syndical / Syndic
- Définition programme prévisionnel de travaux avec la copropriété
- Réalisation et présentation plan de financement prévisionnel
- Accompagnement aux assemblée Générale, formalisme des instances
- Mise à jour règlement de copropriété
- Accompagnement mise en place d'un (nouveau) syndic
- Diagnostic structure si procédure LHI en cours

- Contrôle + BE Structure + Audit thermique, ...)
- Analyse offres mission MOE
- Choix MOE et vote en AG
- Elaboration programme de travaux définitif
- Passage en Conseil Programmatif
- Vote en AG du programme définitif de travaux
- Dépôt demande d'autorisation d'urbanisme
- Refus/Accord autorisation d'urbanisme
- Réalisation du PRO avec prescriptions ABF/SDIS/BM
- Consultation des entreprises
- Présentation et validation plan de financement définitif
- Vote des devis en AG

- Recherche financement (avances subventions, prêts pour reste à charge, collectif et/ou individuel, ...)
- Actualisation plan de financement
- 1^{er} Appel de fond
- Constitution et Dépôt dossiers de demande de subventions
- Signature convention Ville + Bordeaux Métropole
- Agrément des subventions
- Engagement subventions Ville et Bordeaux Métropole
- Demande d'avance Anah
- Signature convention avance Procivis
- Appel de fonds suivants

- Réalisation des travaux * :
- Acomptes artisans
 - Planification des interventions de chaque artisan
 - Visites de chantier en cours
 - Réunions de travail avec le MOE / Architecte pour suivre l'évolution du chantier (aléas, approvisionnement matériaux, retards pris, ...)
 - Appel(s) de fonds suivants

- Visite de réception des travaux
- Dépôt DAACT
- Réception des factures artisans
- Constitution et Dépôt dossiers paiement des subventions

L'importance d'une approche globale et multicritères du bâti ancien dans le choix des solutions de réhabilitation

Qualitative :

- amélioration des conditions d'habitabilité des logements
- curetage en cœur d'îlot
- création de locaux communs (poubelle, vélo)

Technique :

- prise en compte du comportement physique différent des bâtiments modernes
- identification des pathologies
- stabilité de la structure
- pérennité de la qualité sanitaire du bâtiment

Energétique :

- performance de l'enveloppe
- performance des équipements
- étanchéité à l'air
- impact environnemental
- impact sur le confort des occupants
- réduction des consommations d'énergie

Patrimoniale :

- préservation et mise en valeur des spécificités architecturales et patrimoniales du bâtiment (réparer, réutiliser, restaurer, restituer)
- transmission d'une matérialité non renouvelable

Chaque projet est unique et donnera lieu à des réponses non généralisables



The image features a diagonal split between a dark blue upper-left section and a bright blue lower-right section. On the left, there are overlapping circles in shades of dark blue, medium blue, and white. In the center, a dark blue circle contains the white number '03'.

03

Côté projets

Du centre ancien comme première échelle d'intervention ... de l'îlot à l'immeuble, au logement



Mutualiser / partager

l'air, la lumière

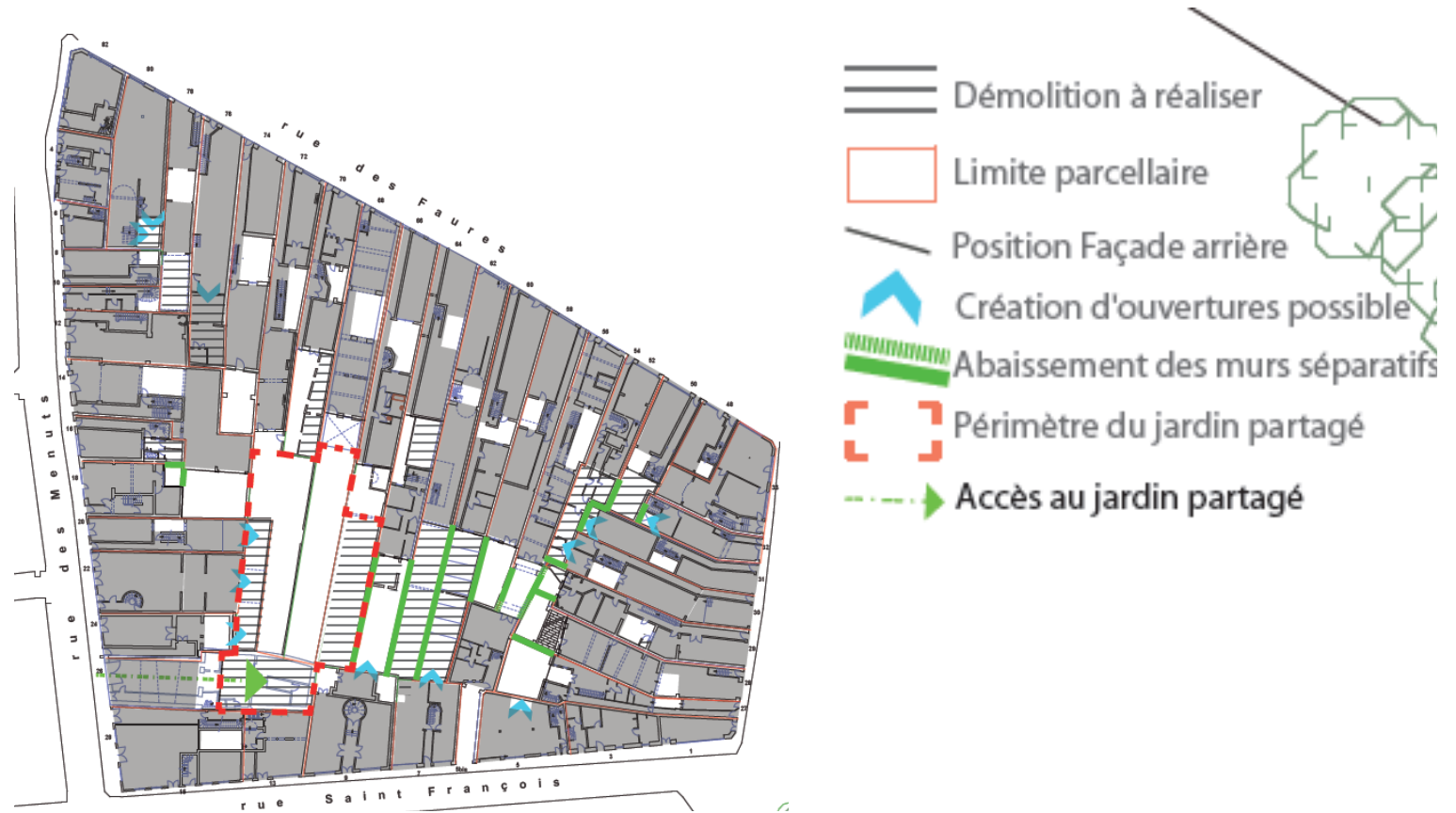
l'espace

les équipements contribuant à la qualité résidentielle des logements

pour des logements durablement requalifiés au sein d'un paysage urbain en renouvellement



L'îlot Faures-Gensan



L'îlot Faures-Gensan

co-maitrise d'ouvrage inCité-Aquitanis

Volumétrie des Immeubles dans l'environnement / Etat des lieux

avant

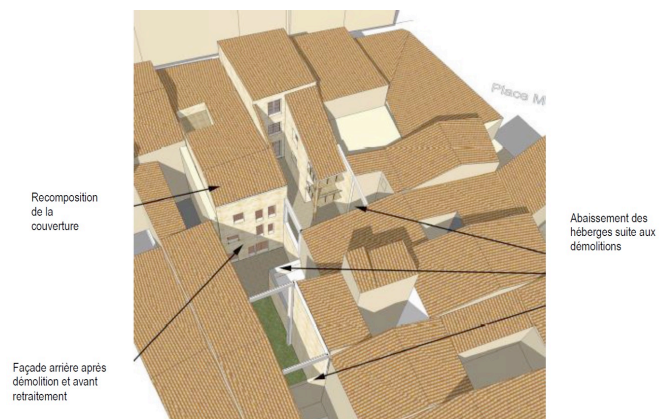


des logements aveugles en RDC



une succession d'espaces encaissés

après



une cour privative pour 1 T5 duplex



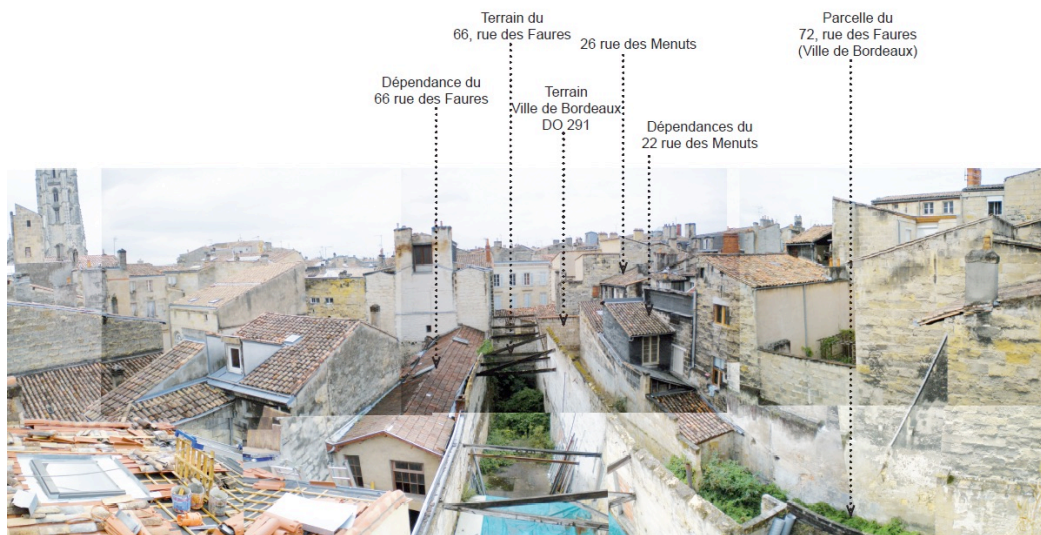
de nouvelles terrasses chez les voisins aussi ...

BRACHET de LA VALETTE, architecte



L'îlot Faures-Gensan

Création du jardin partagé Georges Dorignac



avant



après



JF DOSSO, architecte, pour la mise en état



L'îlot Bouquière Buhan un cœur d'îlot qui respire, des conditions d'habitat transformées pour 7 immeubles voisins



avant



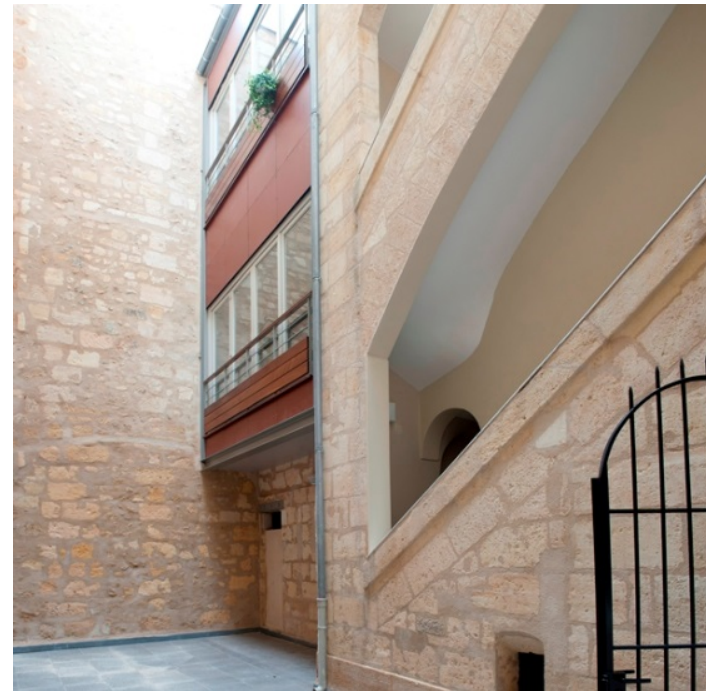
après



L'îlot Bouquière Buhan des logements qui s'ouvrent sur une cour retrouvée, une terrasse en toiture un restaurant associatif préservé



avant



après

BRACHET de LA VALETTE,
architecte



L'îlot Bouquière Buhan la première bicycletterie de quartier



La place Moulinié

**des actions combinées qui concourent à l'aménagement d'un espace public :
démolition/ reconstruction, recyclage d'immeubles avec production de logements sociaux
publics et privés, obligation de travaux sur du parc privé**



avant



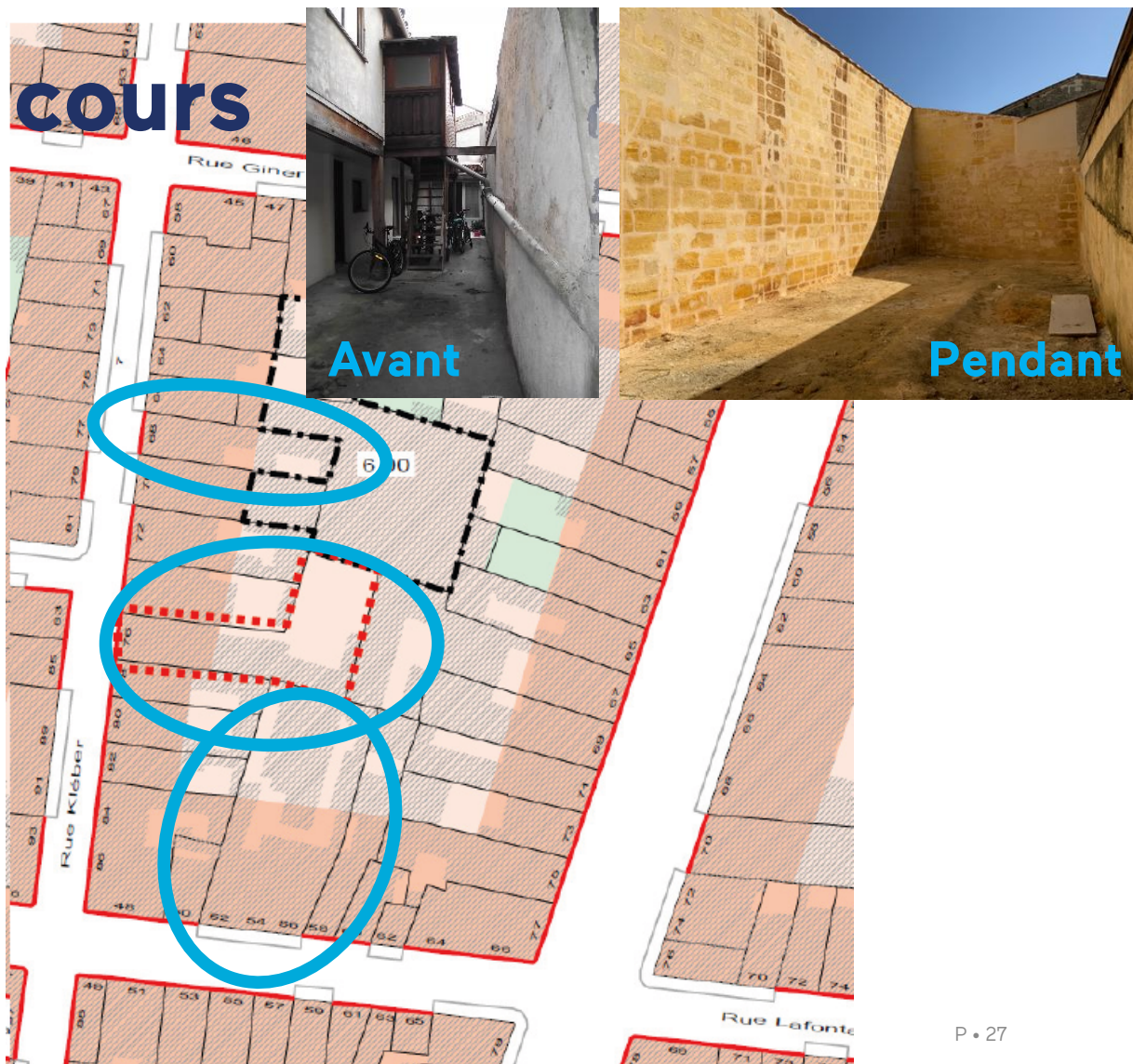
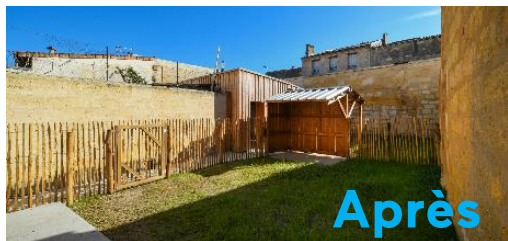
après



Réhabilitations en cours

Cœur d'îlot

Kleber/Lafontaine/Giner de los rios



dauphins

Réhabilitation

76 rue Kleber à Bordeaux

2 maisons en accession sociale à la propriété (BRS) conçue avec des matériaux biosourcés

Acquisition inCité 2016

PC : 2019

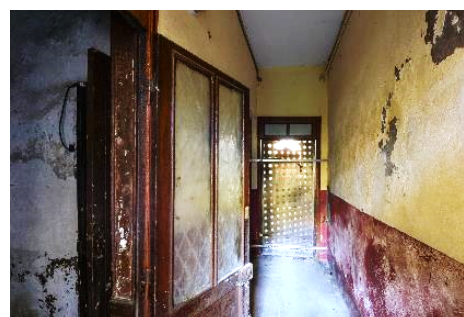
Revente à l'OFS : 2021

Livraison : 2023



PLU zone UP1 :

emprise 100% partie avant,
emprise 50% partie arrière



Réhabilitations

76 rue Kleber à Bordeaux

- **1 maison en réhabilitation** : isolation paille enduite chaux-terre à l'extérieur sur façade arrière ossature bois, fibre de bois, laine de bois, poêle à granulés, chauffe-eau thermodynamique et vmc

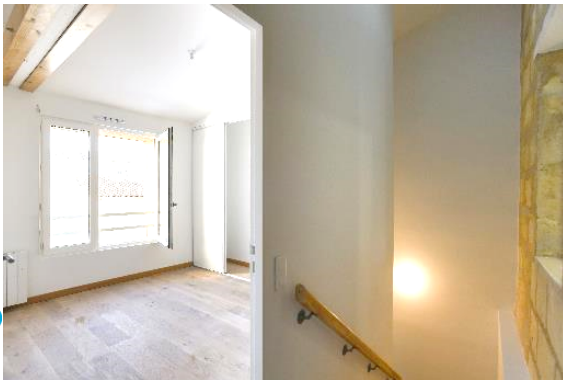
- **1 maison construction neuve** : ossature bois, isolation intérieure paille sur murs donnants sur l'extérieur, isolation laine de coton, menuiseries bois, toiture végétalisée, poêle à granulés, chauffe-eau thermodynamique et vmc

Ci-dessous le tableau compare quelques matériaux à résistance thermique équivalente (environ 7 m².K/W) et soumis à un flux de chaleur pendant 12 heures pour modéliser une journée d'été.



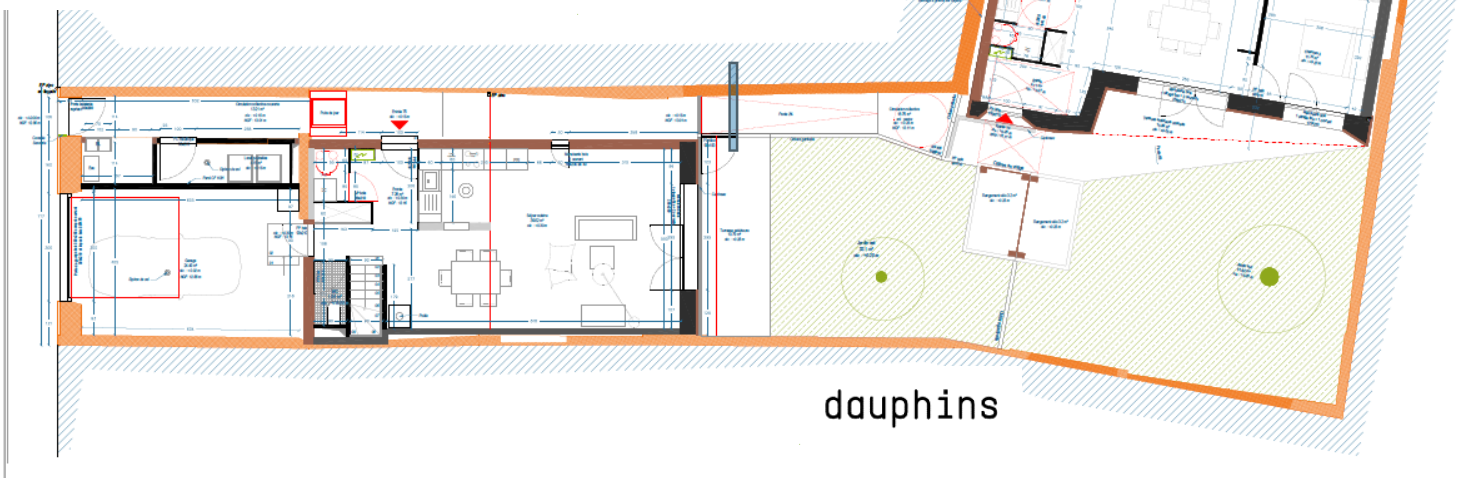
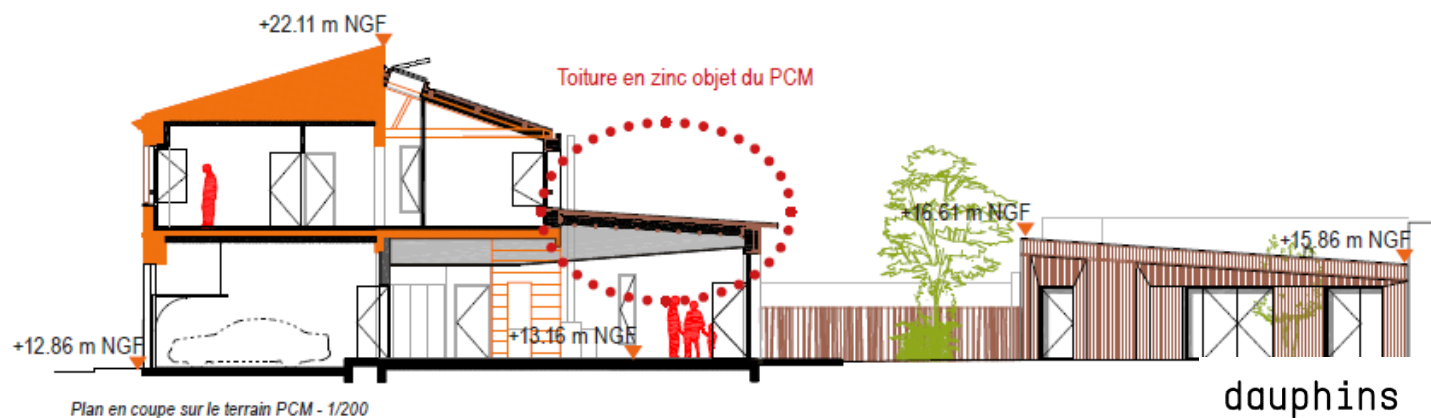
Matériau	Paille	Chênevotte	Laine de bois	Ouate de cellulose	Laine végétale Mixte	Laine de roche	Laine de verre
$\lambda - W/m.K$	0,052	0,048	0,038	0,039	0,038	0,035	0,032
$\rho - kg/m^3$	100	100	55	30	30	30	25
$Cp - J/kg.K$	1550	1950	2100	1600	1800	1000	840
Epaisseur (cm)	36,4	33,6	26,6	27,3	26,6	24,5	22,4
$R - m^2.K/W$	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Déphasage - h	12	13	8	4	4,5	2,5	1,5
Amortissement	22%	18%	46%	81%	77%	92%	97%

180 degrés



Réhabilitations

76 rue Kleber à Bordeaux



Réhabilitations

76 rue Kleber à Bordeaux



Réhabilitations

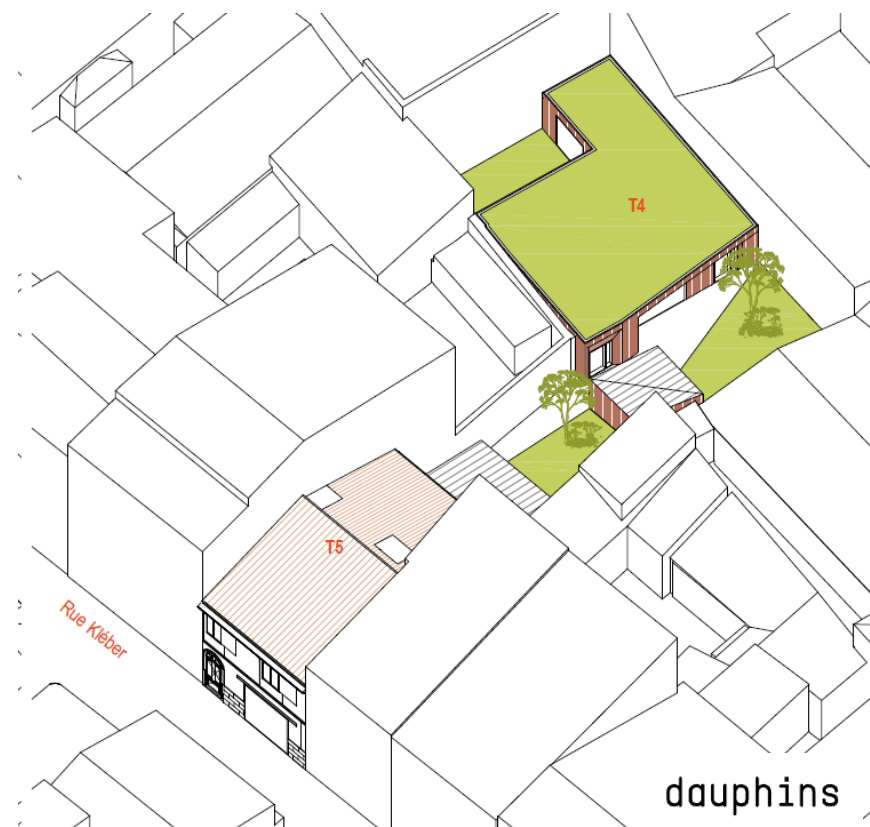
76 rue Kleber à Bordeaux

Atouts de l'opération :

- Curetage de coeur d'îlot
- Suppression d'habitat indigne
- Rehabilitation globale et performante thermiquement
- Usage de matériaux biosourcés : pin des Landes, paille de Charente, laine de coton

Retour d'expérience :

- Coût de travaux important : 2 940 €/m²
- Difficulté à trouver une entreprise pour mettre en oeuvre l'isolation paille : finalement, c'est une entreprise connue sur d'autres chantier d'inCité qui a accepté de se former spécifiquement pour ce chantier aux règles pro paille.
- Un bureau de contrôle qu'il a fallu acculturer



Réhabilitations

VINCENT GEOFFROY ARCHITECTURE

68 rue Kleber à Bordeaux

1 copropriété dégradée de 13 logements à l'EDL accompagnée sous DUP ORI avec portage d'une partie des lots par inCité dans le cadre de la concession d'aménagement et accompagnée par l'OPAH RU CD

DUP ORI : 2018

Arrêté de péril imminent puis ordinaire : 2021

Arrêté d'infraction au RSD : 2021

Accompagnement de l'OPAH RU CD : 2022

PC : janvier 2023

AG vote des travaux : février 2023

Relogement : 2022 et 2023

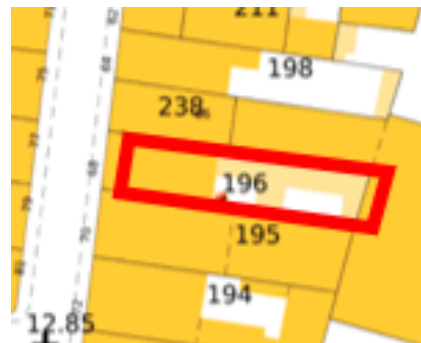
Curetage fond de parcelle : 2023

Accord de subventions Anah

+ Bordeaux Métropole + Ville : novembre 2023

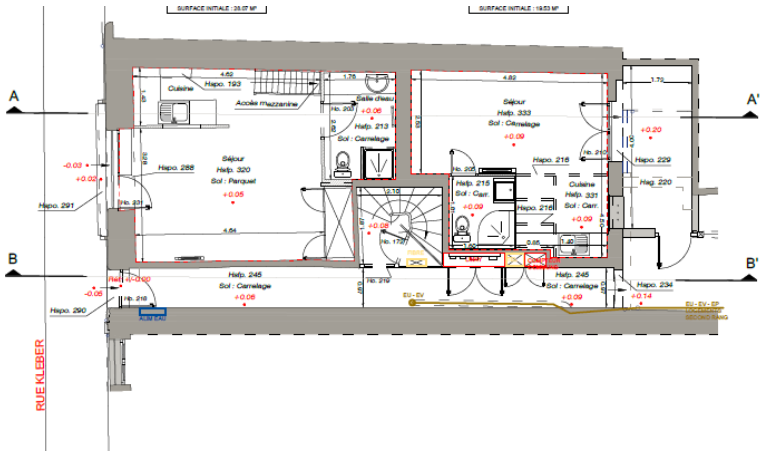
Démarrage des travaux : 1^{er} semestre 2024

Fin des travaux : 2^{ème} semestre 2025

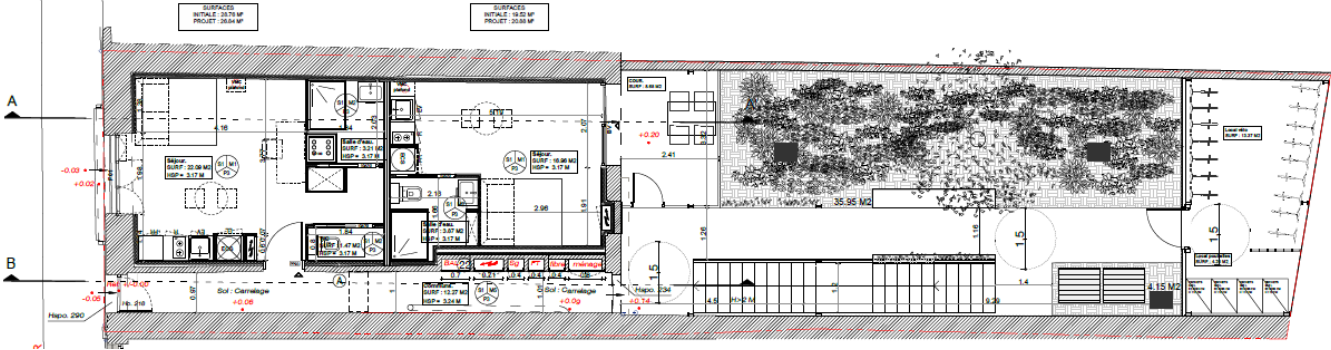


Réhabilitations

68 rue Kleber à Bordeaux



IC PROJET

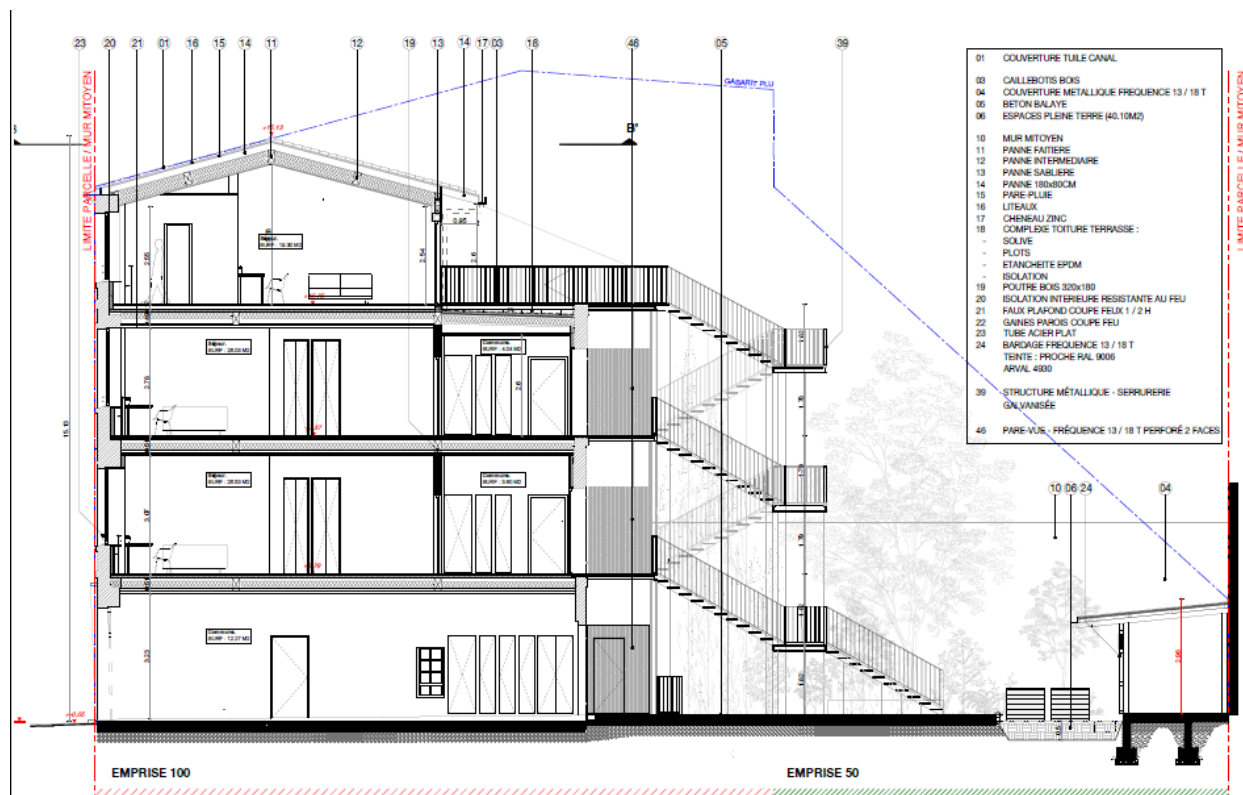


VINCENT GEOFFROY ARCHITECTURE



Réhabilitations

68 rue Kleber à Bordeaux

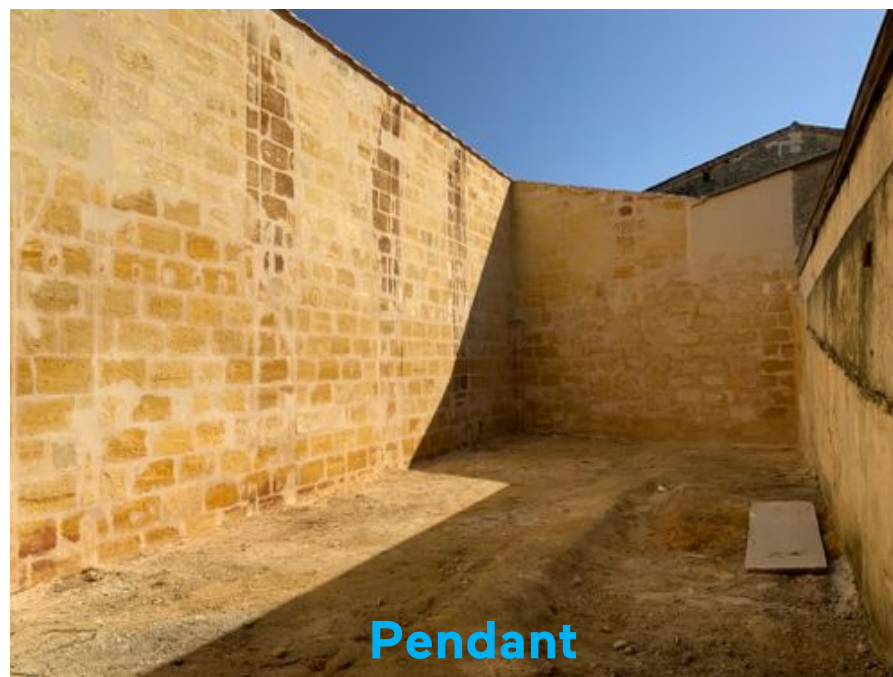


VINCENT GEOFFROY ARCHITECTURE



Réhabilitations

68 rue Kleber à Bordeaux



Réhabilitations

68 rue Kleber à Bordeaux

Une aide financière de l'Anah et des collectivités importante pour sortir de la spirale de dégradation

TOTAL HONORAIRES MOE, SPS, ... TTC	199 387,87 €
TOTAL TRAVAUX TTC	927 932,02 €
TOTAL dépense copropriétaires	1 127 319,89 €
Subvention Anah	566 628,00 €
Subvention Ville	38 473,00 €
Subvention Bordeaux Métropole	115 420,00 €
TOTAL Subventions	720 521,00 €
Total reste à charge :	406 798,89 €
Taux de subventions	64%



Réhabilitations

68 rue Kleber à Bordeaux

Atouts de l'opération :

- Aération de coeur d'îlot et creation d'espaces partagés par la copropriété
- Suppression d'habitat indigne
- Rehabilitation globale et performante thermiquement (+ isolants biosourcés laine de bois)

Retour d'expérience :

- Nécessité d'accompagner la copropriété à la fois à travers des outils coercitifs et incitatifs
- L'accompagnement d'une copropriété dégradée se fait sur le temps long



Réhabilitations

130 cours Alsace et Lorraine

1 copropriété dégradée de 9 logements à accompagner sous DUP ORI et OPAH RU CD

Différents arrêtés LHI depuis 2005

Arrêté de péril ordinaire : 2019

Arrêté infractions au RSD et sécurité des équipements communs : 2020

Accompagnement de l'OPAH RU CD : 2019

DUP ORI : 2021

PC : janvier 2023

AG vote des travaux : février 2023

Relogement : 2022 et 2023

Curetage fond de parcelle : 2023

Accord de subventions Anah

+ Bordeaux Métropole + Ville : novembre 2023

Démarrage des travaux : 1^{er} semestre 2024

Fin des travaux : 2^{ème} semestre 2025



THOMAS HUS ARCHITECTE



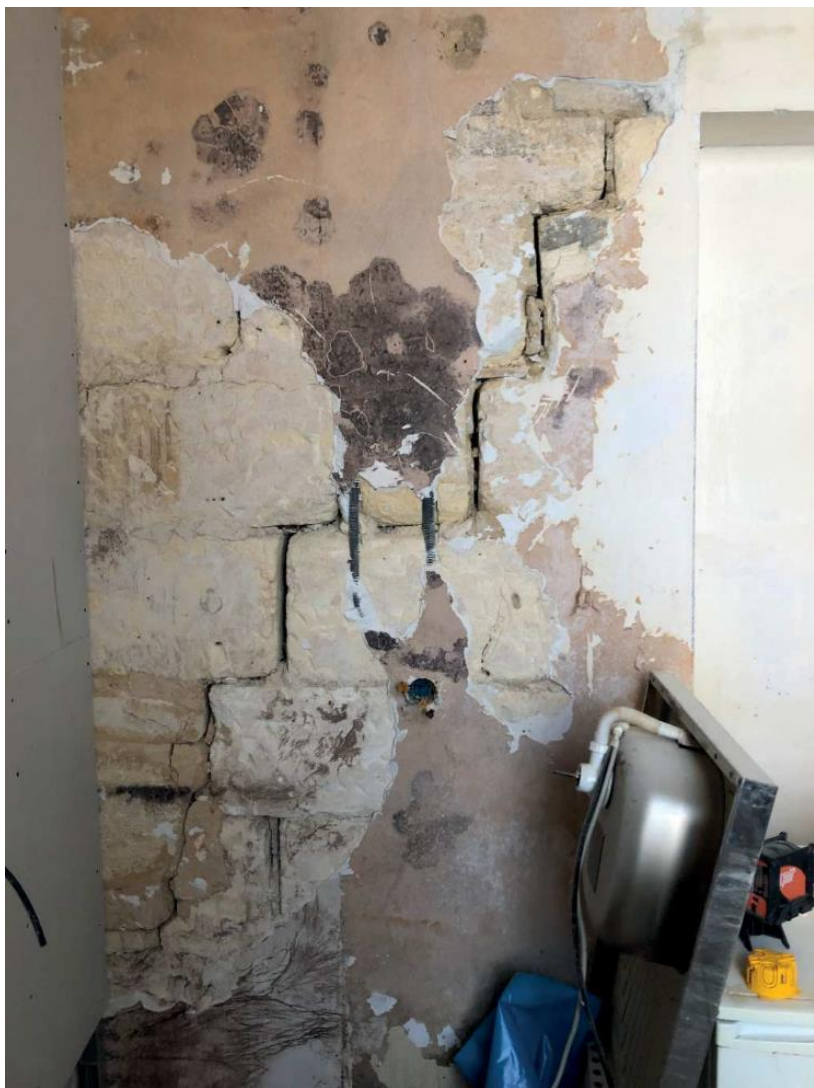




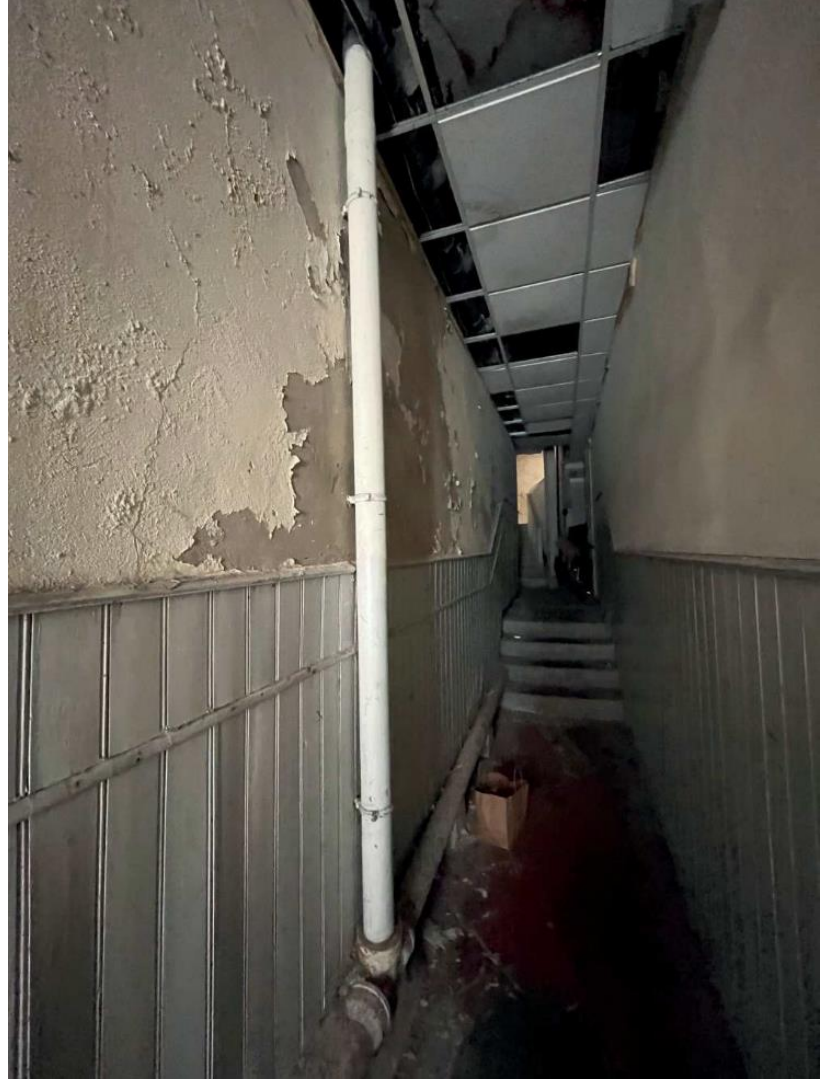


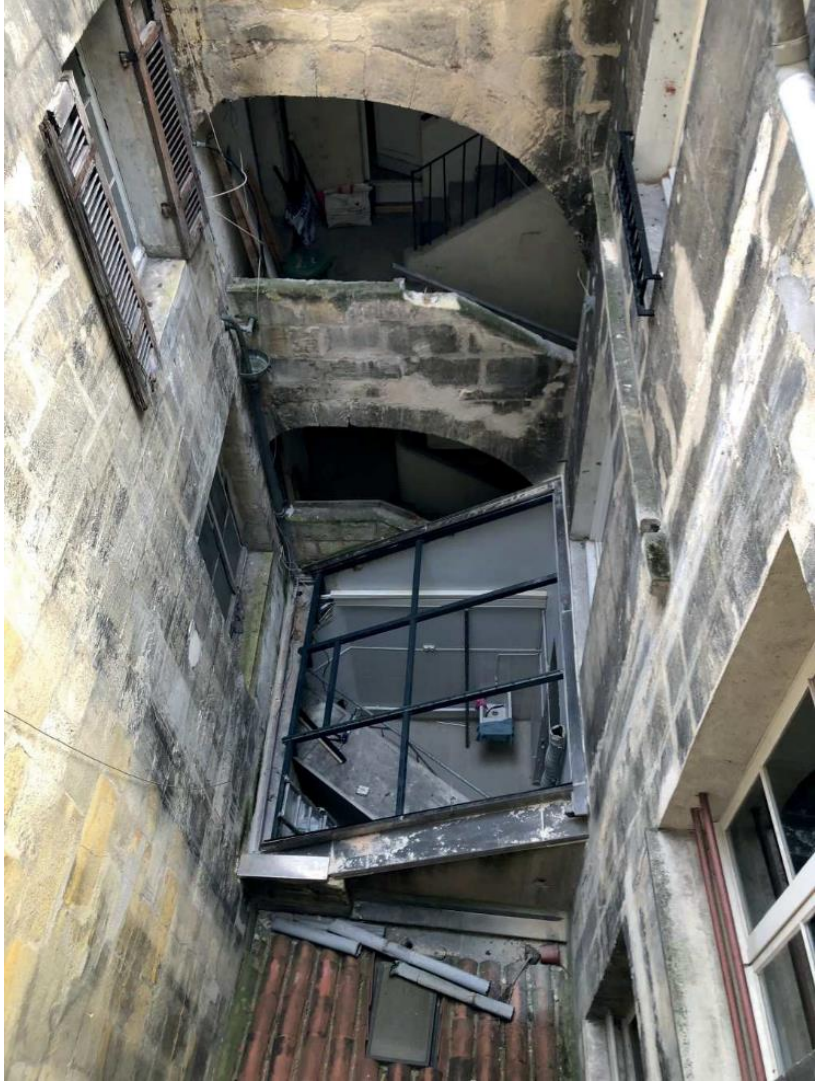










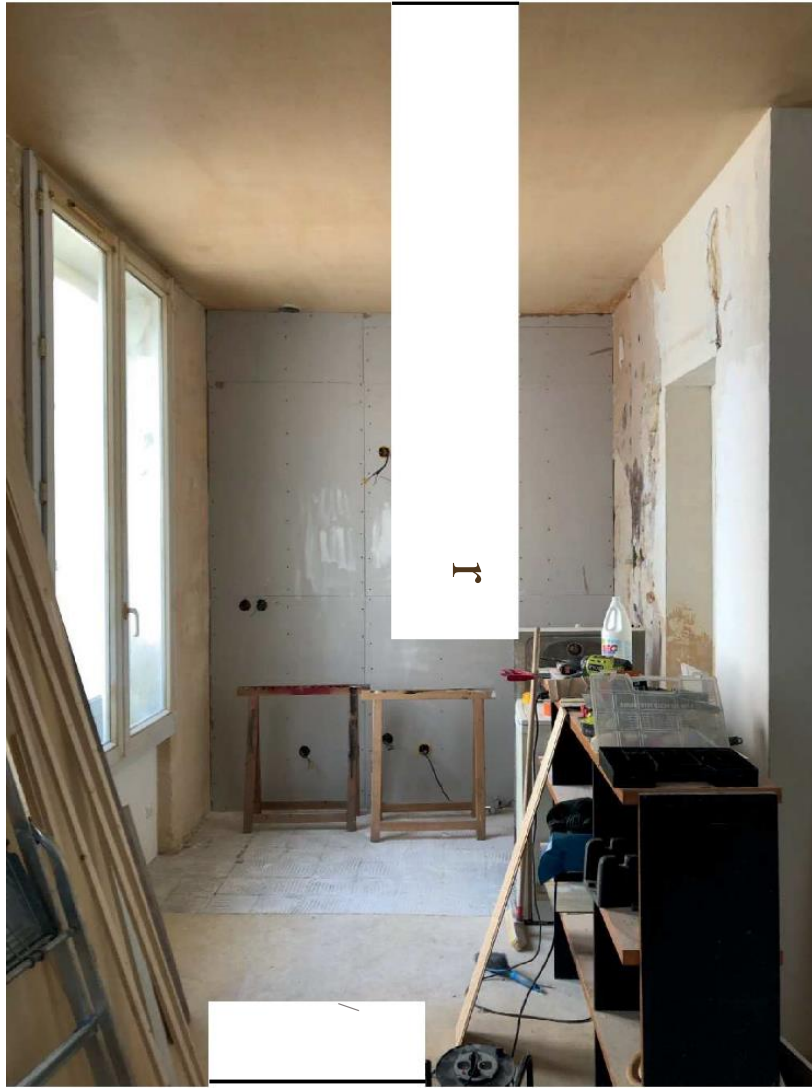




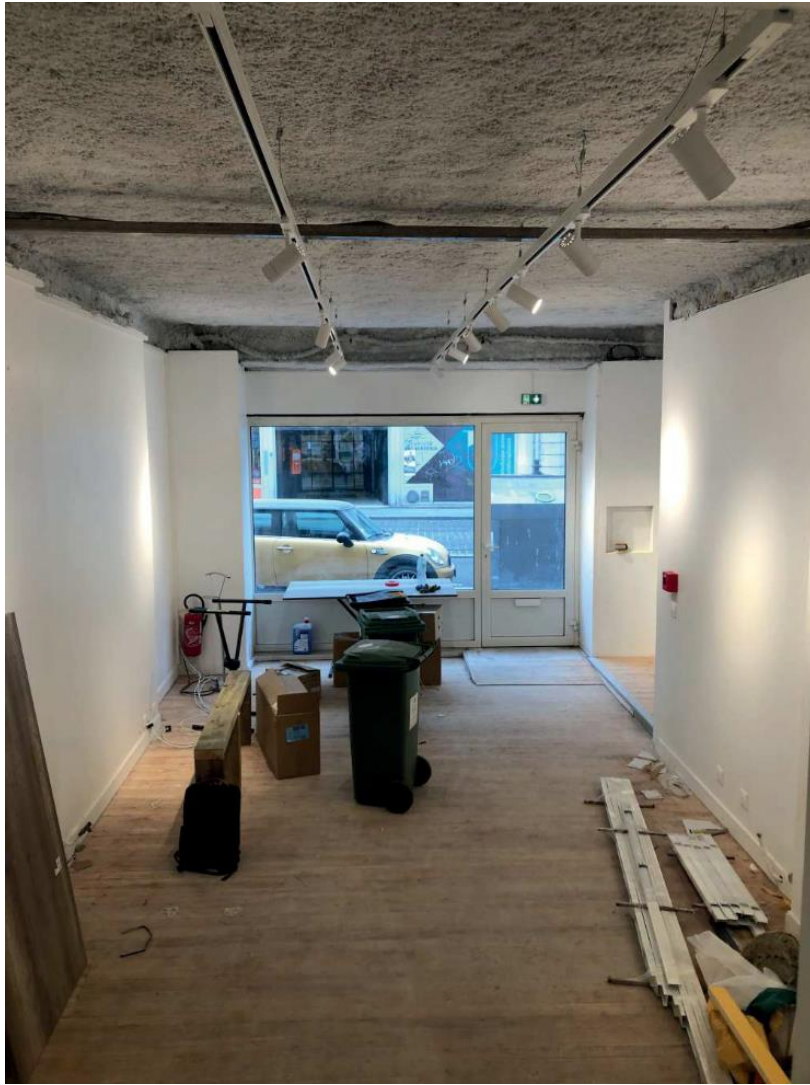




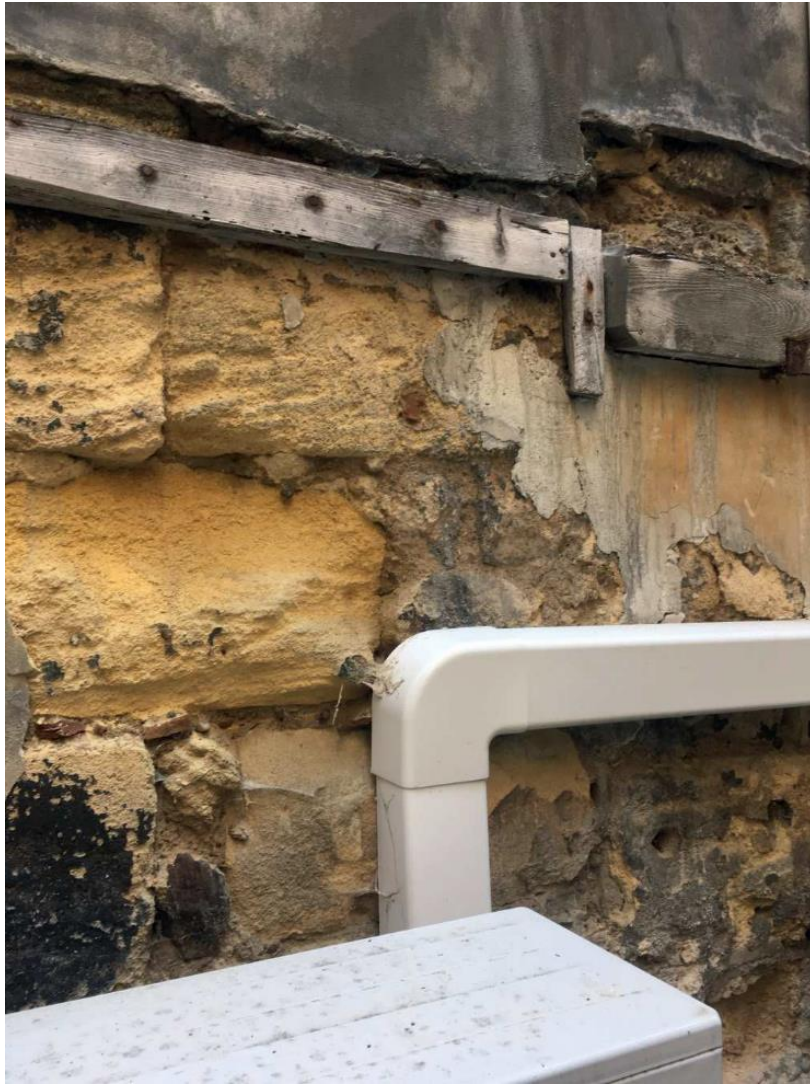












TI 1
TRAVAUX URGENTS
 EXISTTNT - STRUCTURE
 Fissures dans le mur dominant sur la cage d'escalier, au droit de niches ou anciennes portes

TI 1
 EXISTTNT - CVC
 - Chauffage électrique et vêtuste sans régulation programmable
 - Ventilation collective hors service
 EXISTTNT - ELECTRICITE
 - Bon état apparent du tableau électrique
 - Bon état apparent des gaines et des câbles
 EXISTTNT - PLOMBERIE
 - Ballon d'eau chaude en bon état
 - Canalisations en bon état
 EXISTTNT - ISOLTTION
 - Pas d'isolation présente

TI 1
 EXISTTNT
 Sols : Parties en travaux et sans revêtement
 Murs : Parties en plaques de plâtres non peintes
 Plafonds : Sèjour et salle d'eau joints
 Portes Intérieures : Jauni et vêtustes
 SSI : Pas de détecteur de fumée présent

PB 1.1
 EXISTTNT
 Sols : Lames PVC vêtustes
 Murs : Vêtuste
 Plafonds : Vêtuste
 Portes Intérieures : Vêtuste
 SSI : Un détecteur de fumée est installé

PB 1.1
 EXISTTNT - CVC
 - VMC individuelle sortie en façade sur cour intérieure
 - Radiateurs électriques, vêtustes, sans régulation programmable
 EXISTTNT - ELECTRICITE
 - Bon état apparent du tableau électrique
 - Bon état apparent des gaines et des câbles
 EXISTTNT - PLOMBERIE
 - Ballon d'eau chaude en bon état
 - Canalisations en bon état sauf EU/VEV
 - Evacuation EV dans un réseau endommagé cheminant dans l'escalier
 EXISTTNT - ISOLTTION
 - Pas d'isolation présente

TOUS LES LOGEMENTS
 SSI - Portes palière
 Justifier d'un degré coupe-feu RE15

TOUS LES LOGEMENTS
 STRUCTURE
 Le contrôle par les plafonds des poutres et solivages des anciens planchers sera à réaliser et ce pour tous les niveaux
 Les travaux nécessaires à la reprise structurelle des planchers seront à ajouter à ceux présentés dans ces documents

Appartement PB1.1
 Repérage InCité : lot n°119
 Propriétaire : VEILLON Bernard
 Surface: 23,52 m²

Appartement AL1
 Repérage InCité : lot n°105
 Propriétaire : VEILLON James
 Surface: 35,94 m²

Appartement PB1.2
 Repérage InCité : lot n°112
 Propriétaire : PATRY/GARCIA
 Surface: 64,60 m²

Appartement PB1.3
 Repérage InCité : lot n°115
 Propriétaire : VEILLON Bernard
 Surface: 46,63 m²



COMMUNS TI
 EXISTTNT - ELECTRICITE
 - Réseaux électriques cheminant en gouttière sans isolement coupe-feu

COMMUNS TI
 EXISTTNT
 Murs peinture dégradée
 Rampe de l'escalier usée

COMMUNS TI
 EXISTTNT - STRUCTURE
TRAVAUX URGENTS
 Général sur escalier pierre :
 - Escalier étayé en RDC
 - 4 marches cassées
 - 1 marche fissurée
 - Plusieurs désordres notamment sur les ne de marches
 - Joints en sous-face dégradés

PB 1
 EXISTTNT - CVC
 - VMC individuelle hors-service
 - Bouches d'extraction en très mauvais état
 - Rejet extracteur non trouvé
 - Radiateurs électriques simples, vêtustes, très dégradés

EXISTTNT - ELECTRICITE
 - Etat moyen du tableau électrique, compteur interne
 - Etat très moyen des gaines et des câbles, de nombreuses prises sont arrachées
 - Installation électrique vêtuste et non conforme

EXISTTNT - PLOMBERIE
 - Etat moyen du ballon d'eau chaude
 - Canalisations dégradées

EXISTTNT - ISOLTTION
 - Pas d'isolation présente

PB 1
 EXISTTNT
 Sols : Vêtustes et dégradés
 Murs : Vêtustes et dégradés
 Plafonds : Vêtuste et dégradés, traces d'infiltrations
 Portes Intérieures : Vêtustes et dégradées
 SSI : Pas de détecteur de fumée présent

COMMUNS PB
 EXISTTNT
 Sols : Pierre reconstruite en bon état
 Murs : En pierre, enduit ciment, traces de moisissures, pierre noircie, friables, trous, pierre malade
 Plafond : Sous escalier, pierre abîmée, fissures, enduit ciment
 Rampe volées 1, et 3 : Usée, peinture écaillée pour la rampe bois, usée, éclats et traces pour la rampe béton
 Escalier volées 1, et 3 : Escalier pierre reconstruites, vêtuste, traces d'usures, éclats, traces

PB 1.3
 EXISTTNT
 Sols : Bon état sauf les lames PVC vêtustes
 Murs : Bon état
 Plafonds : Bon état, pas de plafond dans les WC
 Portes Intérieures : Bon état sauf porte de la chambre
 SSI : Pas de détecteur de fumée présent

PB 1.3
 EXISTTNT - CVC
 - VMC individuelle
 - Bouches d'extraction en état moyen
 - Pas de rejet sur extérieur
 - Différents types de radiateurs (inertie, électrique simple et électrique réglable, vêtuste)

EXISTTNT - ELECTRICITE
 - Bon état apparent du tableau électrique, compteur interne
 - Bon état apparent des gaines et des câbles

EXISTTNT - PLOMBERIE
 - Ballon d'eau chaude en bon état
 - Timentation EF en état très moyen
 - Evacuation des EU dans les EP

EXISTTNT - ISOLTTION
 - Un doublage a été réalisé, justification à fournir de R = 9 m²/KW

Les présents documents ne constituent pas des documents d'exécution et ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction

Immeuble cours Alsace Lorraine/rue Porte Base 130 cours Alsace Lorraine, 3 rue Porte Basse 33000 Bordeaux		SOC représenté par Le Syndic Heureux - Benoit Oelastre			Thomas Hus Arc itecte 32 rue Couneyra, 33000 Bordeaux	
PC9.g	État initial R+1 Permis de construire		N A3	10/10/2022	Permis de Construire en cours	



AL1
TRAVAUX URGENTS
 PROJET - STRUCTURE
 Mise en œuvre d'agrafes sur la longueur des fissures

AL1
 PROJET - CVC
 - Radiateurs à changer pour un modèle récent avec régulation programmable
 - Remplacement des bouches et entrées d'air hygro B
 PROJET - PLOMBERIE
 - Séparation des EU/EV
 PROJET - ELECTRICITE
 - Mise au norme de l'installation électrique
 PROJET - RSOLATRON
 Doubleage des murs extérieurs des appartements :
 - Résistance thermique minimale 3.2 m2K/W
 Doubleage des murs intérieurs donnant sur des locaux non chauffés :
 - Résistance thermique minimale 2.5 m2K/W

AL1
 PROJET
 Sols : Pose d'un sol dans le séjour/cuisine
 Murs : Peinture après doublage
 Plafonds : Séjour et salle d'eau à reprendre en peinture
 Portes intérieures : A reprendre en peinture
 SSR : Installation d'un détecteur de fumée

PB 1.1
 PROJET
 Sols : Reprise des sols
 Murs : Reprise peinture
 Plafonds : Reprise peinture
 Portes intérieures : A reprendre en peinture

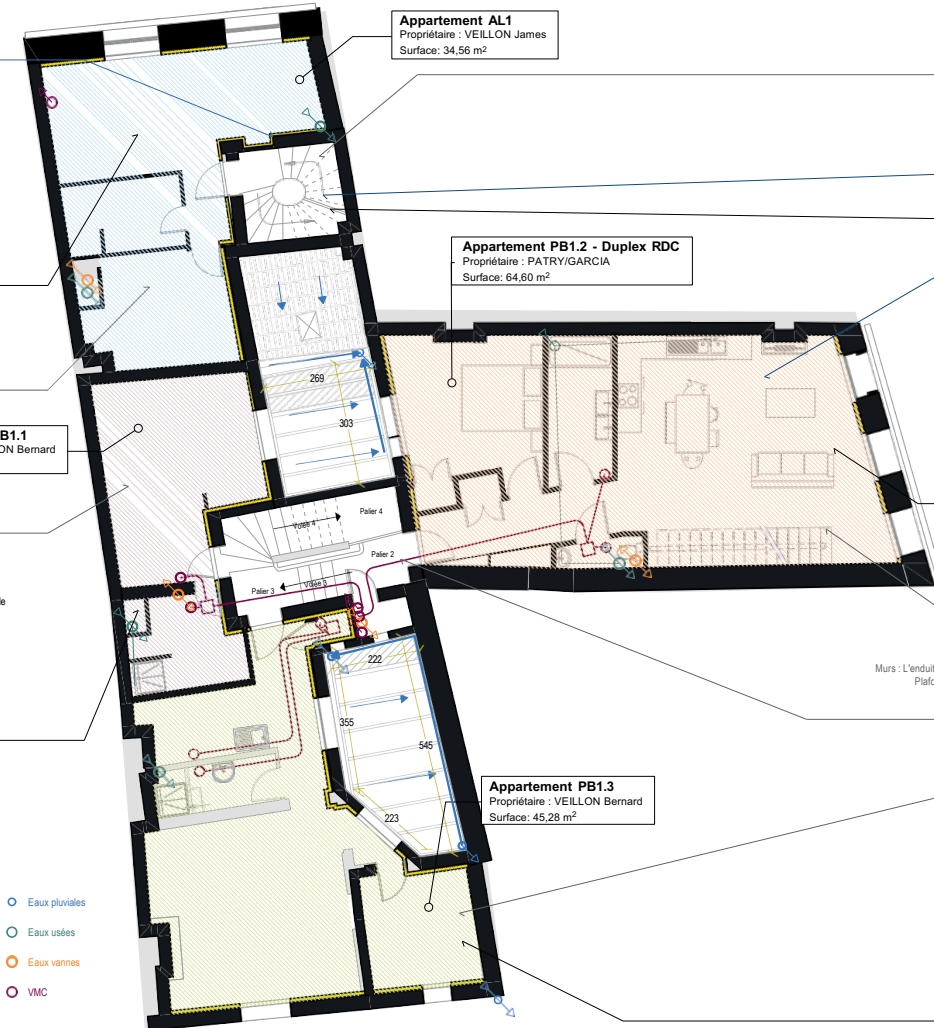
PB 1.1
 PROJET - CVC
 - Vérifier la VMC, mise à niveau des entrées d'air VMC
 - Création d'une gaine technique permettant le rejet VMC en toiture
 - Radiateurs à changer pour un modèle récent avec régulation programmable
 - Remplacement des bouches et entrées d'air hygro B
 PROJET - PLOMBERIE
 - Séparation des EU/EV
 PROJET - ELECTRICITE
 - Mise au norme de l'installation électrique
 PROJET - RSOLATRON
 Doubleage des murs extérieurs des appartements :
 - Résistance thermique minimale 3.2 m2K/W

Les interventions sur les menuiseries extérieures et sur les dispositifs d'occultations sont décrites sur les façades (cf. PCS.c à 5.n) et sur la nomenclature des menuiseries (PCS.m)

La création des gaines techniques donnera lieu à des travaux dans tous les logements et les communs, le projet prévoit la remise en état des locaux suite à ces interventions

TOUTS LES LOGEMENTS
 SSR - Portes palière
 Outiller d'un degré coupe-feu RE15 ou remplacement de la porte par une menuiserie respectant la réglementation SSR

TOUTS LES LOGEMENTS
 STRUCTURE
 Le contrôle par les plafonds des poutres et solivages des anciens planchers sera à réaliser et ce pour tous les niveaux
 Les travaux nécessaires à la reprise structurelle des planchers seront à ajouter à ceux présentés dans ces documents



Appartement AL1
 Propriétaire : VEILLON James
 Surface: 34,56 m²

Appartement PB1.2 - Duplex RDC
 Propriétaire : PATRY/GARCIA
 Surface: 64.80 m²

Appartement PB1.1
 Propriétaire : VEILLON Bernard
 Surface: 22,70 m²

Appartement PB1.3
 Propriétaire : VEILLON Bernard
 Surface: 45,28 m²

COMMUNS AL
 PROJET
 Remise en état globale du second œuvre :
 - réparation des désordres sur les murs, mise en peinture unifiée de la cage d'escalier
 - reprise et valorisation de la rampe d'escalier (ponçage et peinture)
 - nettoyage des marches de l'escalier pierre

COMMUNS AL
 PROJET - STRUCTURE
 TRAVAUX URGENTS
 Escalier pierre :
 - Reprise par brochage de la marche fissurée
 - Reprise des désordres notamment en no -de-marche) à la résine
 - Reprise en sous face des joints de pierre sur toute la hauteur de l'escalier

COMMUNS AL
 PROJET - ELECTRICITE
 - Encoffrement coupe-feu des réseaux électriques

PB 1.2
 PROJET - STRUCTURE
 R 1
 - Démolition et reprise du plancher de fûtage

PB 1.2
 R 1
 PROJET - CVC
 - Mise en place d'une VMC hygro B individuelle
 - Création d'un rejet VMC en toiture
 - Radiateurs à changer pour un modèle récent avec régulation programmable

PB 1.2
 PROJET - ELECTRICITE
 - Reprise intégrale de l'installation électrique

PB 1.2
 PROJET - PLOMBERIE
 - Création des réseaux EU/EV
 - Dépose des appareils sanitaires existants et fourniture et pose des nouveaux

PB 1.2
 PROJET - RSOLATRON
 Doubleage des murs extérieurs des appartements :
 - Résistance thermique minimale 3.2 m2K/W

PB 1.2
 PROJET
 R 1
 Sols : Reprise intégrale
 Murs : Reprise intégrale et création de nouvelles cloisons
 Plafonds : Reprise intégrale
 Portes intérieures : Reprise intégrale
 SSR : Installation d'un détecteur de fumée

COMMUNS PB
 PROJET
 Remise en état globale du second œuvre :
 Murs : L'enduit ciment est à piquer et la pierre à réparer et à traiter, enduit chaux si la pierre est trop abîmée
 Plafonds : L'enduit ciment est à piquer et la pierre à réparer et à traiter, enduit chaux si nécessaire
 Rampe volées 1, 2 et 3 : Reprise des rampes
 Escalier volées 1, 2 et 3 : Reprise de l'escalier

PB 1.3
 PROJET
 Sols : Remplacement du sol lames PVC
 Plafonds : Création d'un faux-plafond dans les WC
 Portes intérieures : Porte chambre à reprendre en peinture

PB 1.3
 PROJET - CVC
 - Remplacer les bouches VMC
 - Mise en place d'une VMC hygro B
 - Radiateurs à changer pour un modèle récent avec régulation programmable

PB 1.3
 PROJET - PLOMBERIE
 - Séparation des réseaux EU/EV
 PROJET - ELECTRICITE
 - Mise au norme de l'installation électrique
 PROJET - RSOLATRON
 Doubleage des murs extérieurs des appartements :
 Outillage à fournir de R=2.9 m2K/W, sinon :
 - Résistance thermique minimale 3.2 m2K/W

Les présents documents ne constituent pas des documents d'exécution et ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction

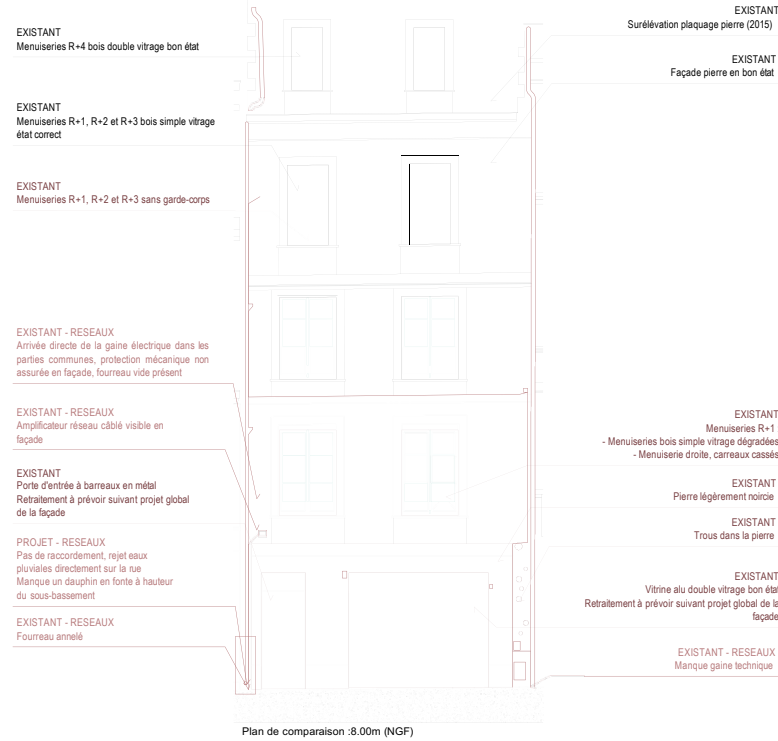
Immeuble cours Alsace Lorraine/rue Porte Base 130 cours Alsace Lorraine, 3 rue Porte Basse 33000 Bordeaux		SOC représenté par Le Syndic Heureux - Benoit Oelaste			Thomas Hus Arc itecte 32 rue Boueyra, 33000 Bordeaux	
PC9.	État futur R+1 Permis de construire	N	A3	10/10/2022	Permis de Construire en cours	



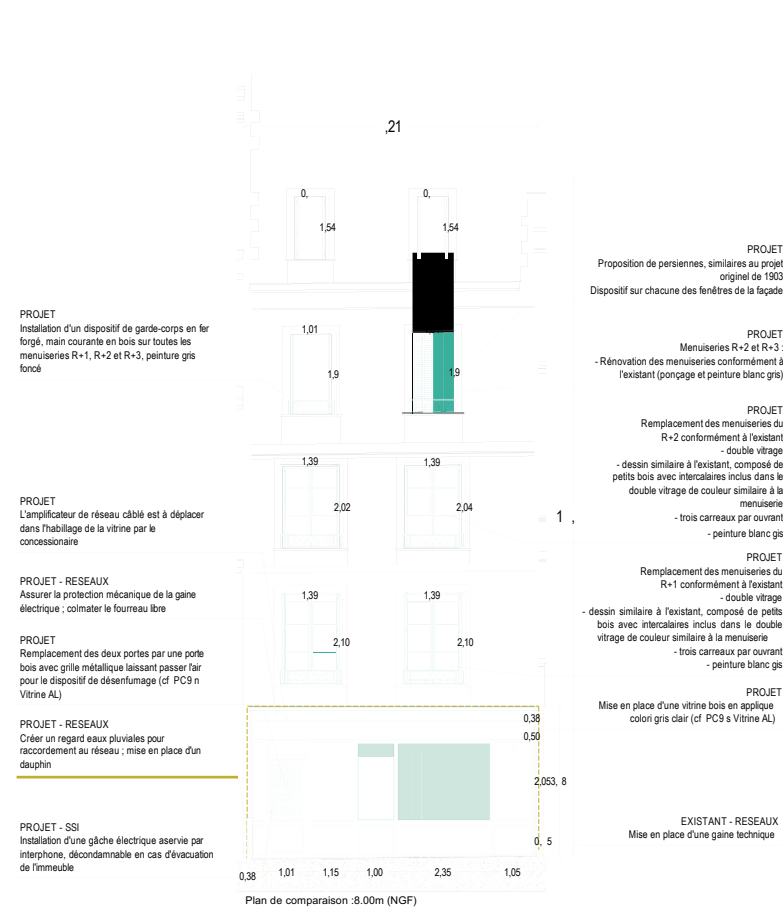
Façade Cours Alsace et Lorraine
EXISTANT

Légende

- Mousse
- Enduit ciment
- Végétation
- Pierre noircie
- Pierre effritée
- Réseaux - intervention à prévoir
- Dessin de la pierre à titre indicatif



Façade Cours Alsace et Lorraine
PROJET

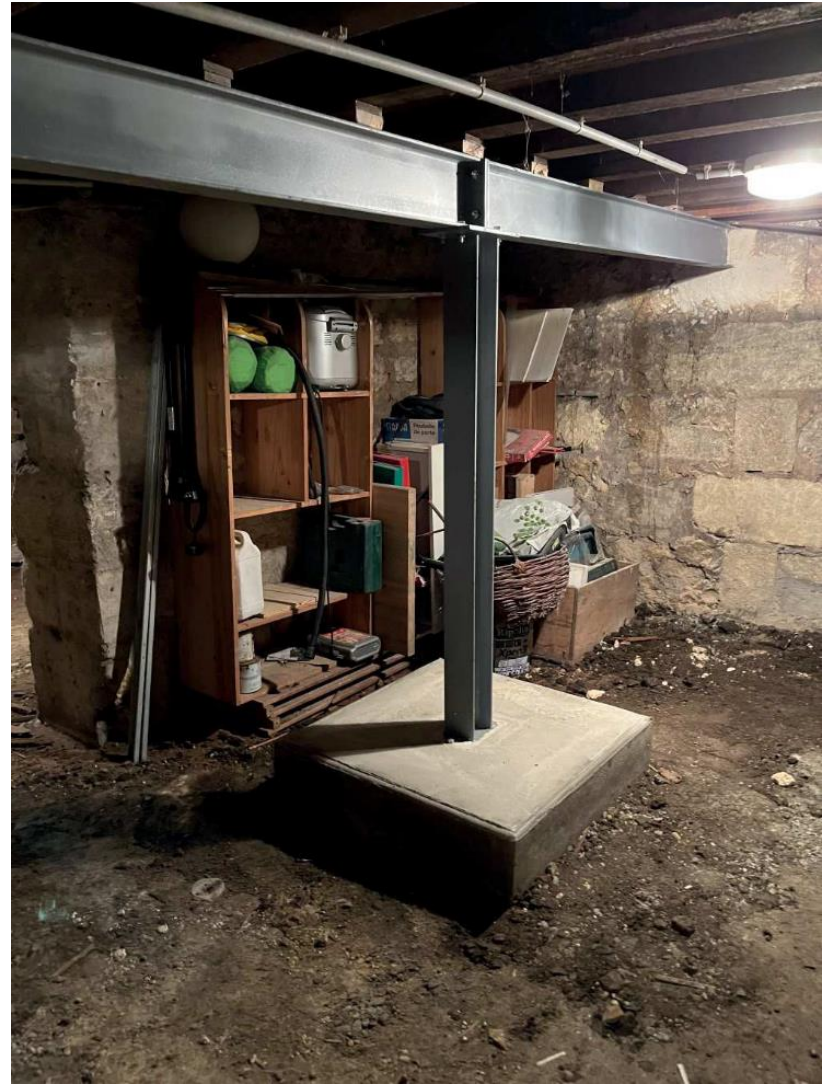


PROJET
Généralités pour les façades :
Toutes les héberges et solins maçonnés doivent être repris

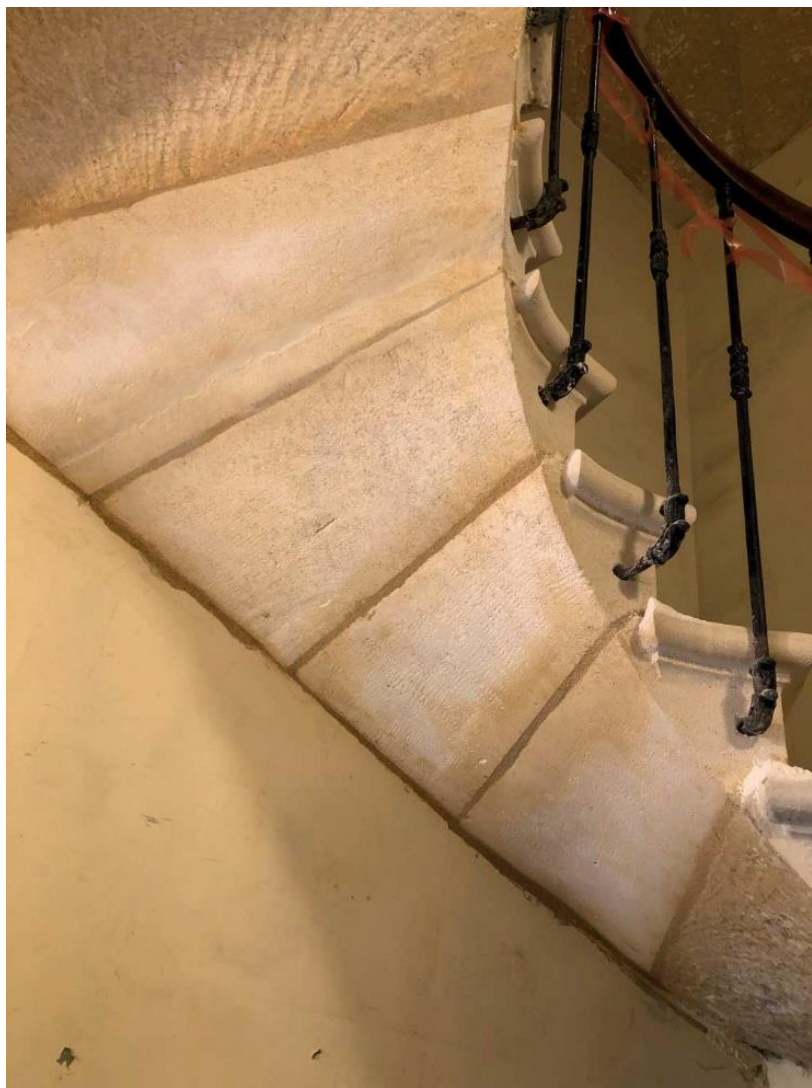
Les présents documents ne constituent pas des documents d'exécution et ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction

Immeuble cours Alsace Lorraine/rue Porte Base 130 cours Alsace Lorraine, 3 rue Porte Basse 33000 Bordeaux		SOC représenté par Le Syndic Heureux - Benoît Oelaste			omas Hus Arc itecte 3 rue ouneyra, 33000 Bordeaux	
PC5.c	Façade Alsace Lorraine Permis de construire	1:100	A3	10/10/ 0	Permis de Construire en cours	









Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / rørg

ARCHITECTES

Création d'un pôle entrepreneurial d'économie sociale et solidaire

- Constat d'un déficit d'emplois et d'une sur-représentation du commerce sur le périmètre du PNRQAD
- Objectif de créer un lieu intermédiaire entre pépinière d'entreprise et le marché libre, orienté vers l'innovation sociétale et environnementale, en priorisant son intervention en direction des populations issues des quartiers Politiques de la Ville
- Financeurs : Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, ANRU, Europe (FEDER), Conseil Régional « Bâtiment du futur », inCité
- réalisation d'une simulation thermique dynamique dans un objectif d'atteinte le niveau BBC rénovation

Décembre 2020 : acquisition du bâtiment

2021 : Démarrage des travaux

2022 : Livraison des travaux



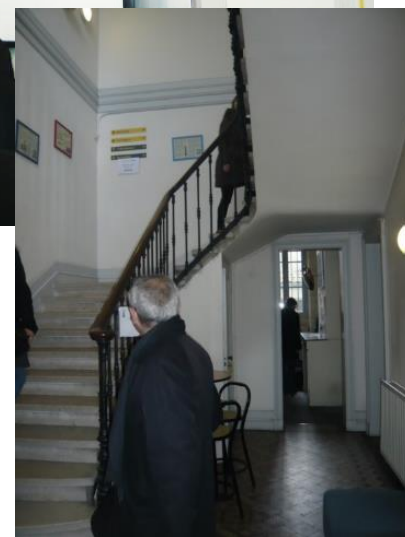
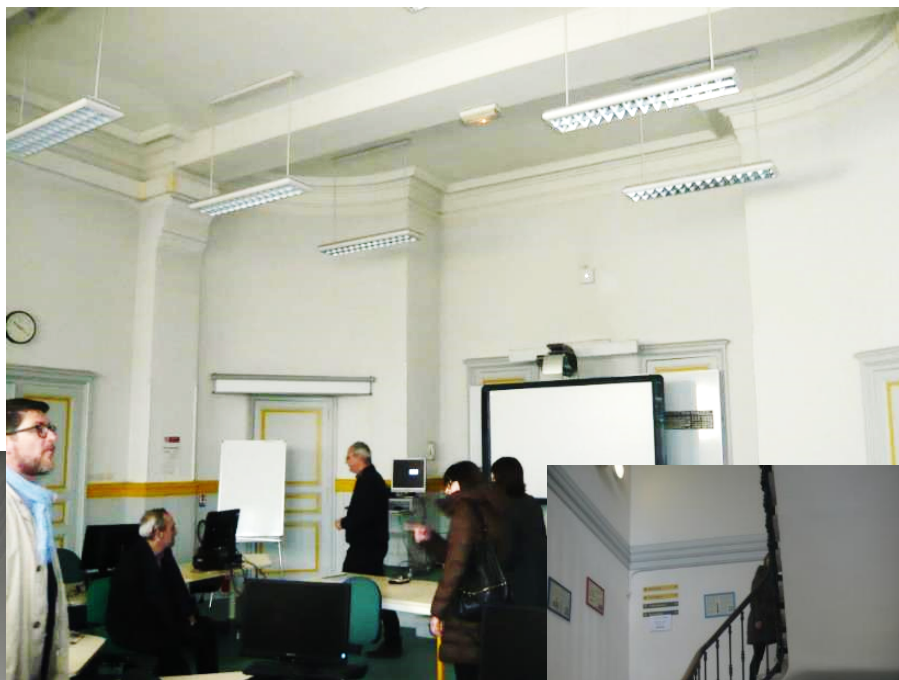
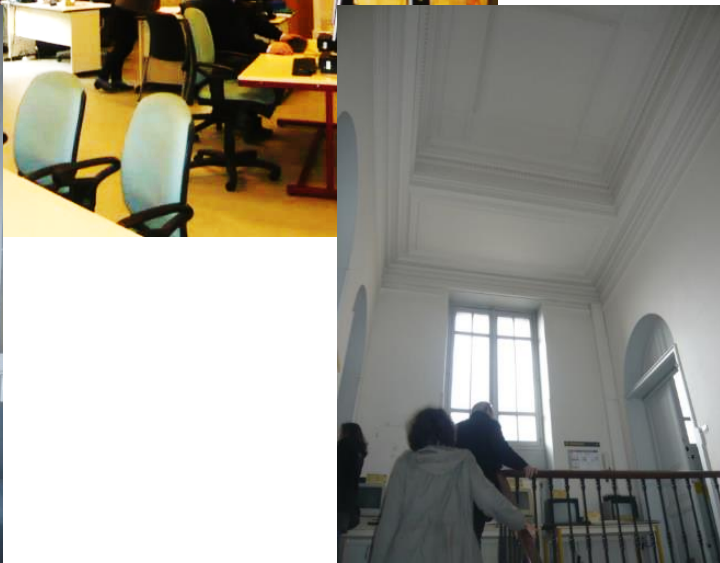
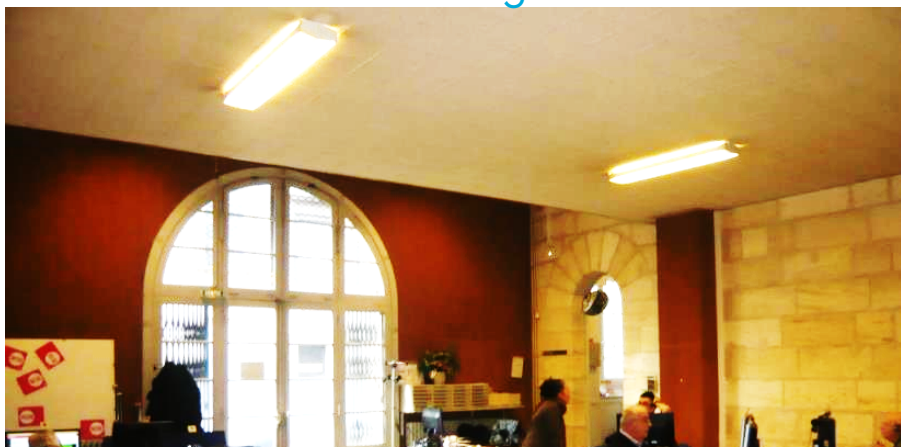
Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / 78789

ARCHITECTES

Programmation Niveau R+1

135 m² environ

Espace Forum / Formation

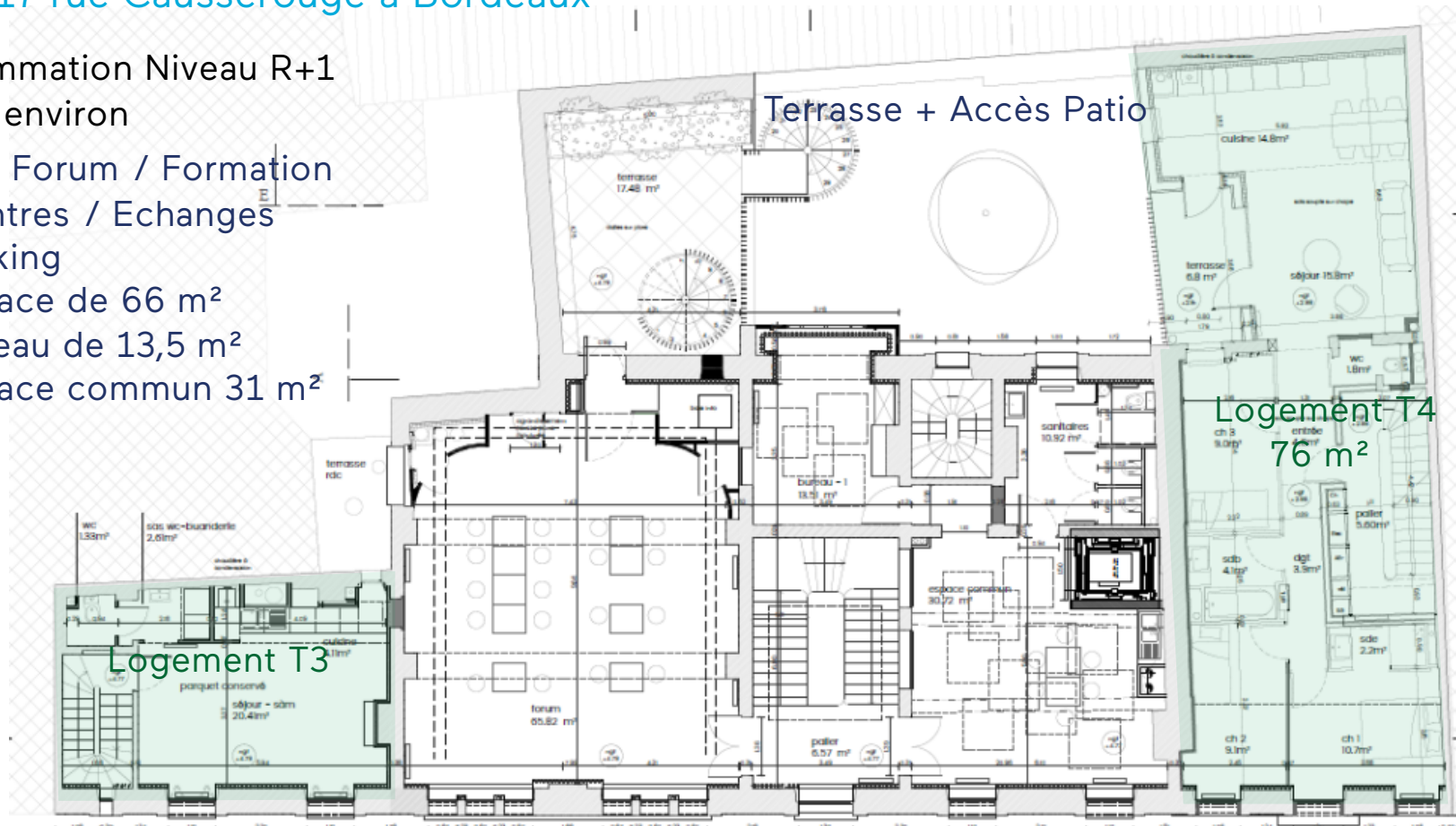
Rencontres / Echanges

CoWorking

Un espace de 66 m²

Un bureau de 13,5 m²

Un espace commun 31 m²



Présentation Projet de réhabilitation – 1^{er} étage



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / τσλεεε

ARCHITECTES

Programmation Niveau R+1

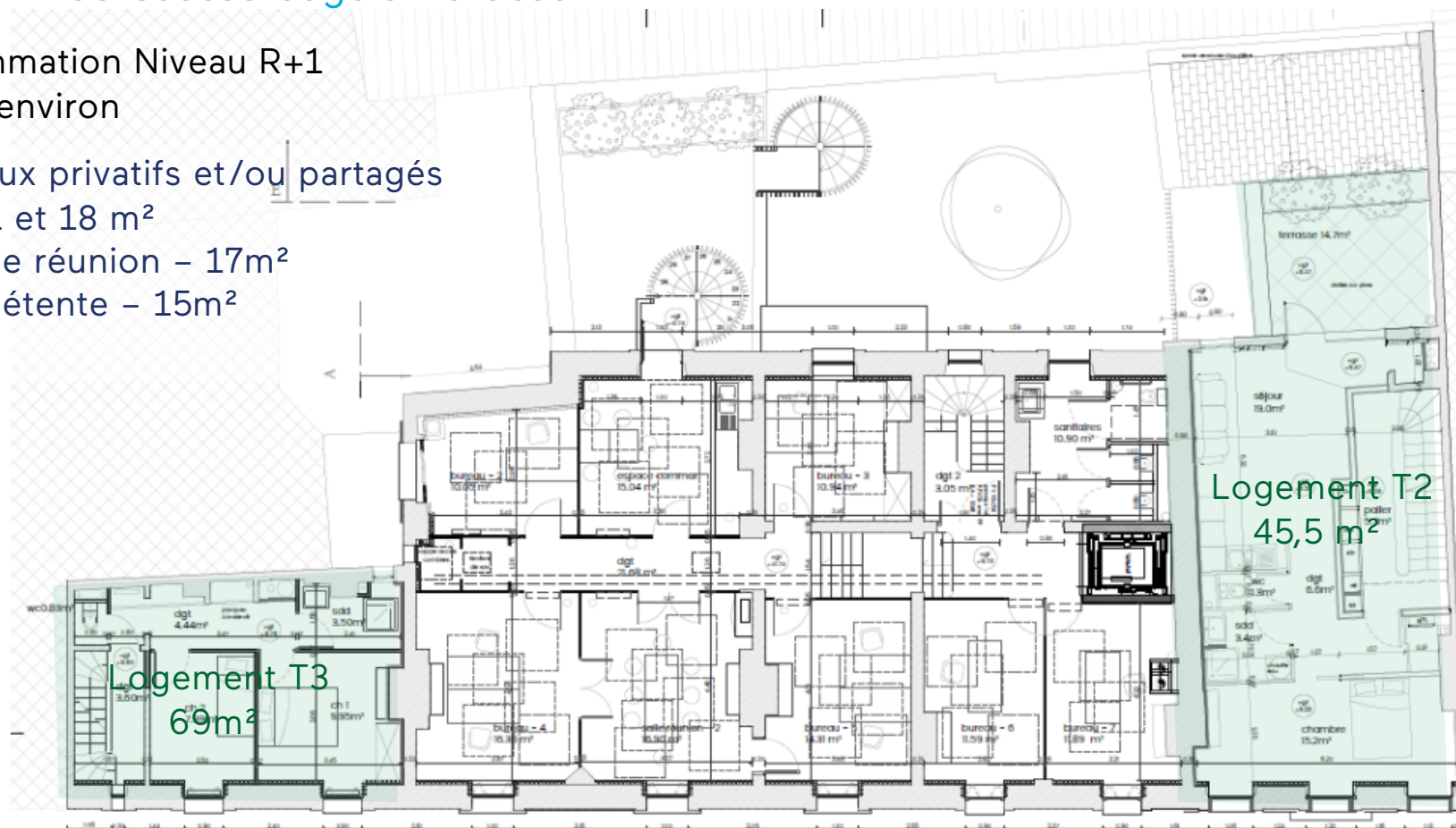
144 m² environ

6 Bureaux privatifs et/ou partagés

Entre 11 et 18 m²

1 salle de réunion – 17m²

1 salle détente – 15m²



Présentation Projet de réhabilitation – 2^{ème} étage

Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / τσολαγ
ARCHITECTES

Une simulation thermique dynamique pour atteindre le niveau BBC rénovation

Consommation conventionnelle en énergie primaire

Phase APD avec climatisation — résultats provisoires

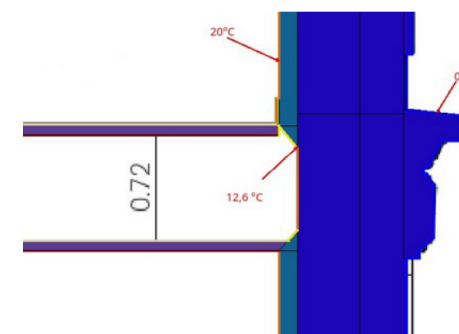
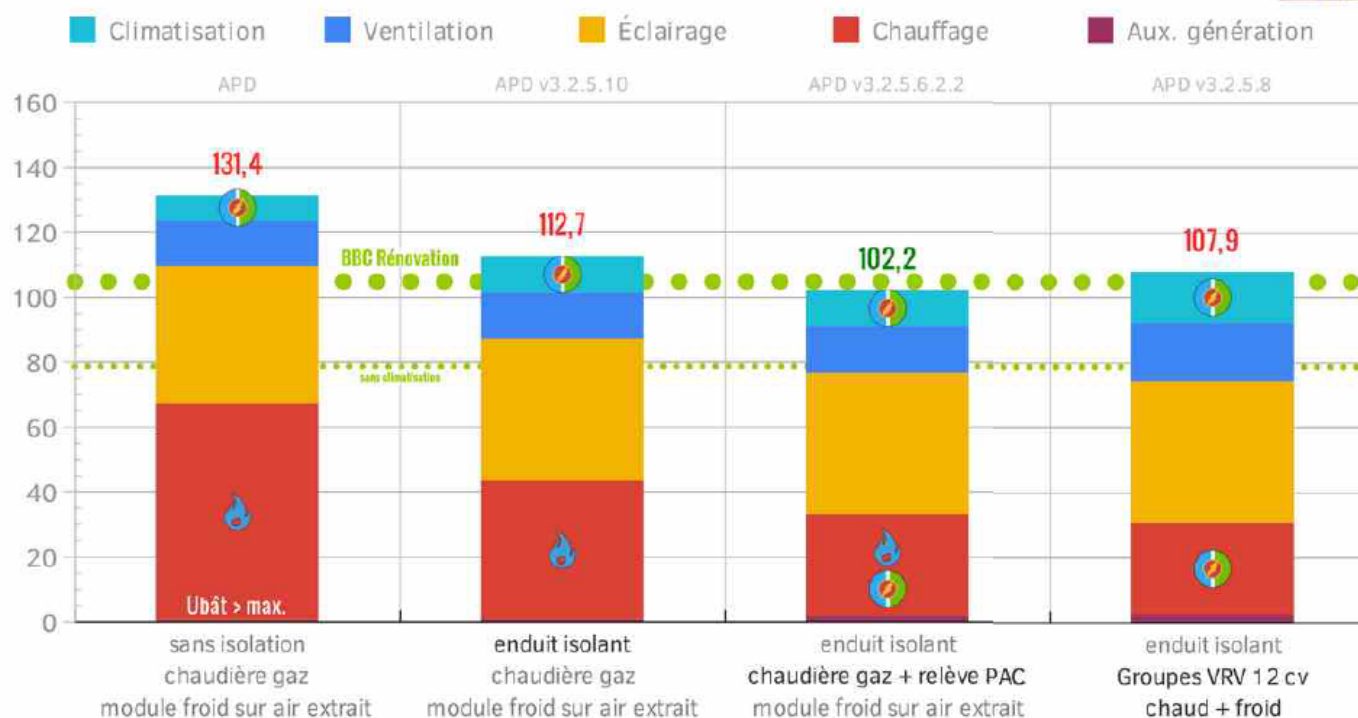


Fig. 2 Devant l'impossibilité d'ouvrir totalement les planchers et les plafonds, la mise en œuvre d'un enduit chaux-chanvre permet de traiter le risque de condensation avec le plus de sécurité. Le pont thermique peut être réduit efficacement en venant introduire « en biseau » le matériau dans le plancher intermédiaire ($\Psi = 0,977 \rightarrow \Psi = 0,782$ W/m/K ici).



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / ʁoʁʒ

ARCHITECTES

Isolation des murs périphériques par l'intérieur avec un enduit chaux-chanvre



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / ʔʁʌʒ

ARCHITECTES



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / ʁoʁʒ

ARCHITECTES



Avant



Après



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / ʁoʁʒ

ARCHITECTES



Pendant



Après



Réhabilitations

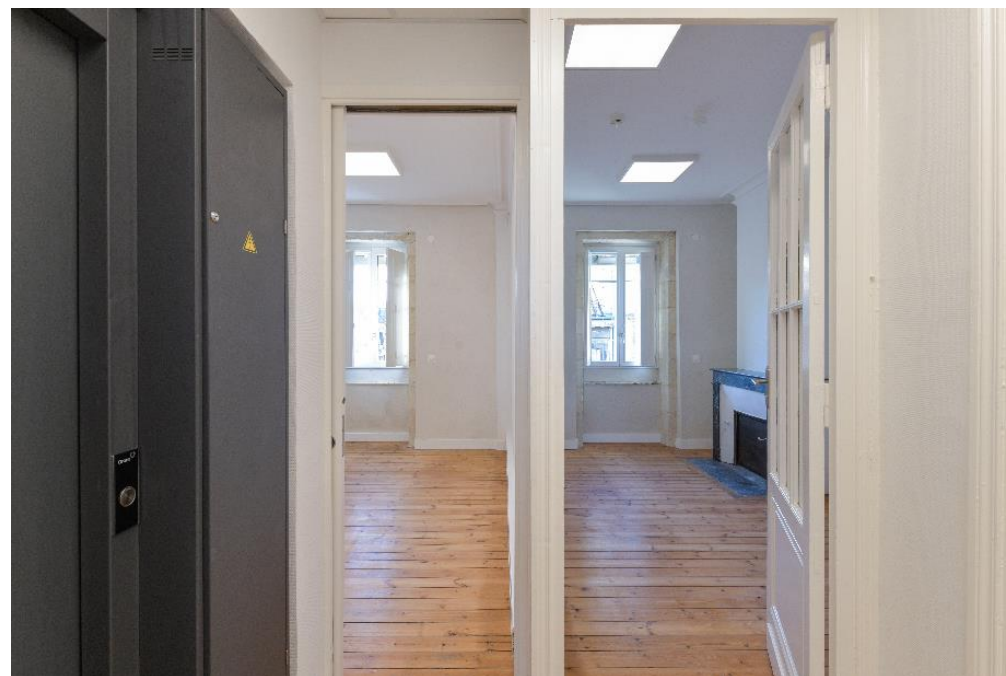
11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / ʁoʁʒ

ARCHITECTES



Avant



Après



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / ʔθʎεɔ

ARCHITECTES

Avant



Après



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Roger / ʁoʁʒ

ARCHITECTES



Pendant



Après



Réhabilitations

11-15-17 rue Causserouge à Bordeaux

Atouts de l'opération :

- Réhabilitation globale et performante thermiquement
- Isolation chaux-chanvre par l'intérieur sur les murs donnant à l'extérieur : un gain de temps sur la préparation des murs, un atout pour limiter les ponts thermiques et préserver la structure et la physique du bâti ancien
- Respect du déjà là: Très peu de modifications de volumes et d'agencements existants; préservation des cloisons et menuiseries existantes

Retour d'expérience :

- Question de la frugalité structurelle : Plutôt que de renforcer via des systèmes de poteaux/poutres la structure porteuse du bâtiment existant, choix de limiter le nombre de personnes (classement ERP 5ème cat) et mise en place détection incendie
- Pour atteindre le niveau BBC rénovation, nécessité d'ajouter une climatisation au dernier étage pour limiter les problèmes de surchauffe en été. Bâtiment pas aussi lowtech qu'espéré initialement.
- 2300€/m² de coût de travaux de réhabilitation, pour un bâtiment de 540 m²



Merci de votre attention



101, cours Victor Hugo
CS 91234 - 33074 Bordeaux

T. 05 56 50 20 10
F. 05 56 43 18 15

incite@incite-bordeaux.fr
incite-bordeaux.fr