



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

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

## Habitat collectif pour les jeunes en centre ancien

3 & 4 place de la Ferme de Richemont

**Présentée par :**

Pierre COUDROY de LILLE, historien

Pierre LAPALUS, architecte

Nicolas MASSIE, architecte

Guillaume DUMONT, responsable de programme - Domofrance



Photo Domofrance

**Samedi 15 juin 2013**

Ancienne imprimerie du CRDP Aquitaine, installée au cœur du quartier St Eloi et donc du projet [Re]Centres. Cet immeuble de la place de la Ferme de Richemont date de la fin du XVIIIe et du début du XIXe siècle.

Le projet de créer un rez-de-jardin et un espace vide central permettant la distribution des espaces et de la lumière, illustre les nouvelles formes de l'habitat collectif dans l'ancien.

Cette visite est l'occasion de découvrir les reconversions successives d'un bâtiment à usage de bureaux en habitations : 28 logements sociaux pour les jeunes. L'objectif de mixité sociale, un des piliers du développement durable, est atteint avec ce chantier.

**Anne-Marie Civilise**

**renaissance des cités d'europe**

# Histoire

Ce chantier est situé sur un territoire où étaient édifiés d'autres établissements d'enseignement majeur à Bordeaux.

Louis Desgraves, dans son ouvrage « Evocation du vieux Bordeaux » de 1960 nous donne la lecture de la plaque :

*Sur cet emplacement s'élevait aux 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, et 18<sup>e</sup> siècles  
Une partie des bâtiments du collège de Guyenne  
où professèrent André de Gouvea, Elie Vinet et  
George Buchanan et dont Montaigne fut écolier  
de 1539 à 1546*

Cette plaque a été posée en 1909.

C'était un collège municipal fondé en 1533, sous François 1<sup>er</sup>, à une époque où la connaissance scientifique se développait. Les professeurs ont été les premiers à enseigner que la terre était ronde, qu'elle tournait, qu'un autre continent était reconnu au loin avec « une population bizarre ».

André de Gouvéa, un portugais, en fut le principal en 1534 ; Elie Vinet, de Barbezieux, le fut en 1556. Il était curieux d'Antiquité et nous a laissé le premier ouvrage d'archéologie bordelaise.

Le collège de Guyenne était proche de l'hôtel de ville. Il eut un concurrent redoutable avec le collège des jésuites fondé en 1572, dont les bâtiments furent reconstruits en 1698. c'est aujourd'hui le lycée Michel de Montaigne.

Le collège de Guyenne fut détruit par un incendie en 1602, puis reconstruit. La primauté des Jésuites, pour l'enseignement prit fin en 1767 lorsqu'ils furent expulsés du royaume. Les bâtiments abritèrent alors le collège de Guyenne devenu le collège de la Madeleine.

D'autres écoles se trouvaient dans l'emprise de l'Hôtel de Ville, comme l'école d'hydrographie où l'on enseignait l'art de la navigation et une école de peinture municipale. Donc, ce fut longtemps le « quartier latin » de Bordeaux, la rue Saint James étant la rue des imprimeurs-libraires autour de la mairie.

## Pierre Coudroy de Lille

### Centre Régional de Documentation Pédagogique

Le CRDP Aquitaine a trois missions :

- la documentation administrative
- la documentation pédagogique à l'attention des enseignants
- l'édition sur tous supports (film, audio, écrit ...)

Le bâtiment a été le centre de formation des enseignants du rectorat.

Il comprenait :

Au *rez-de-chaussée* : le dépôt de l'imprimerie et la salle de conférence et de projection qui pouvait accueillir jusqu'à 90 places, mais qui à la fin, n'était plus aux normes.

Au *1er étage* : le service imprimerie pour le rectorat et le CRDP jusqu'à ce que l'activité soit sous-traitée.

Au *dernier étage* : la bibliothèque, la documentation et le service audiovisuel (atelier d'enregistrement audio).

Le CRDP disposait en effet d'un photographe pour la documentation, d'un réalisateur, d'un caméraman et d'un ingénieur du son pour la réalisation de films à visée pédagogique.

En 2004 l'ensemble des services a été transféré cours Alsace –Lorraine.

Situé face au Palais des Sports de Bordeaux, l'immeuble fait l'objet d'une rénovation lourde ainsi que d'un changement d'affectation.

Il s'élève sur deux étages au-dessus du rez-de-chaussée, dispose d'un grand sous-sol et totalise une surface utile de 1 472 m<sup>2</sup>. Le bâti, autrefois utilisé comme local d'activité (imprimerie et centre de documentation de l'Etat), est partiellement vétuste et présente d'importants problèmes d'habitabilité : pièces aveugles, salles en enfilade, etc.

Grâce à une vaste cour centrale (70 m<sup>2</sup>), il bénéficie néanmoins d'un bon éclairage naturel et sa structure poteaux / poutres en béton armé est saine.

L'immeuble était la propriété de l'Etat, il fut l'objet d'une acquisition par la CUB puis d'une rétrocession à DOMOFrance **au prix** de 694 € / m<sup>2</sup> SHAB\*.

28 « petits logements », T1, T1 bis et T2, seront donc réalisés sur 4 niveaux, 8 donnant sur la place de la Ferme de Richemont et 20 s'articulant autour d'un patio central créé en cœur d'immeuble. Celui-ci, existant aux 2 étages supérieurs, sera donc cureté jusqu'au niveau du rez-de-jardin. Les dessertes des appartements en fond de parcelle seront réalisées à l'aide de passerelles dont le traitement aérien et transparent permettra une obstruction minimale de la lumière. Le gabarit de l'immeuble reste inchangé, seules les façades sont modifiées.

#### - Façade place de la Ferme de Richemont:

Le rythme strict des alignements des baies conséquentes des 2 niveaux haut sera prolongé au niveau RDC (modification des baies existantes du RDC, 3 accès - local poubelle, entrée et local vélo). La façade sur rue et le retour latéral sont ravalés:

- Nettoyage effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcaire (hydro gommage à la micro fine et à faible pression).

- Changement des pierres abîmées et condamnation des différentes gaines (refoulement profond d'un minimum de 8 cm)

Des menuiseries aluminium blanc cassé ayant une trame identique seront mises en place ainsi que des stores extérieurs (sur glissières verticales) de couleur bleu outremer (façade orientée Ouest).

#### - Façades intérieures sur patio:

Des baies seront créées au droit du patio cureté (2 niveaux bas) dans l'alignement de celles existantes aux 2 niveaux haut. Des passerelles (porteurs SF 1/2h, plancher verre PF 1/2h avec cadre métallique porteur SF 1/2h et garde-corps verre h:110cm) seront mis en place afin d'accéder aux logements en fond de parcelle. Les façades, après avoir été nettoyées et les aciers apparents traités, seront peintes d'un ton clair afin de ne pas capter la lumière. Des menuiseries aluminium blanc cassé ayant une trame identique seront mises en place ainsi que des stores intérieurs.

#### - Toitures :

Les toitures dans leur ensemble sont refaites (réfection des chéneaux zinc). Les installations techniques (groupe VMC) seront implantées dans l'édicule ascenseur existant afin de minimiser leur impact visuel. Le rejet des gaz brûlés (chaudière collective à condensation) se fera au travers d'une souche de cheminée existante.

#### - Patio

Un patio (61 m<sup>2</sup>) est créé, il sera végétalisé (arbustes de petites tailles)

Création d'un escalier encoionné (h: 16cm - g: 28cm - l: 120cm) et d'un ascenseur adapté desservant tous les niveaux.

\* SHAB: **La Surface Habitable** d'une construction correspond au cumul des surfaces des pièces calculées et mesurées intérieurement.

## Niveau de performance énergétique visé :

Exigence de la Ville de Bordeaux : obtenir l'étiquette D sur le DPE\* de chaque appartement.  
Il est étudié une solution de production individuelle d'ECS (par cumulus électrique) associée à une chaudière collective gaz pour assurer le chauffage.

## Prestations supplémentaires :

Desserte des logements par des coursives extérieures,  
Création d'un ascenseur desservant tous les niveaux,  
Mise en conformité de l'ouvrage avec la réglementation accessibilité handicapés,  
Réaménagement intérieur complet et distribution cohérente des appartements,  
Pose généralisée de doublages intérieurs et isolation des combles,  
Aménagements de celliers privatifs en sous-sol (15 environ),  
Création de locaux communs :  
- un local vélos (42 m<sup>2</sup>),  
- un local de collecte des ordures ménagères,  
- un local entretien / ménage (avec douche, WC et lavabo).

Type	PLUS	PLAI	Nombre	SHAB totale	SHAB moyenne
T1	9	2	11	316 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
T1bis	6	2	8	282 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
T2	5	4	9	383 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>28</b>	<b>981 m<sup>2</sup></b>	<b>35 m<sup>2</sup></b>

## Loyers prévisionnels

Type	SHAB moyenne	Loyer mensuel	Loyer mensuel
T1	29 m <sup>2</sup>	184 €	212 €
T1bis	35 m <sup>2</sup>	223 €	256 €
T2	43 m <sup>2</sup>	274 €	314 €

\* DPE : diagnostic de performance énergétique

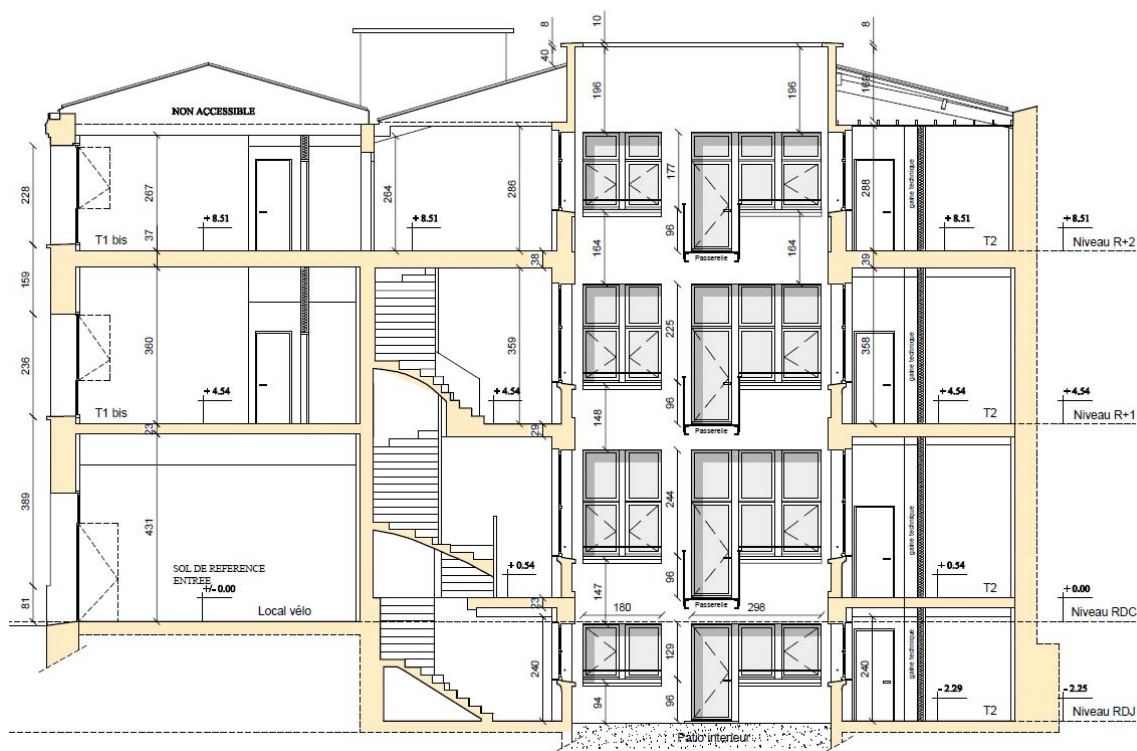
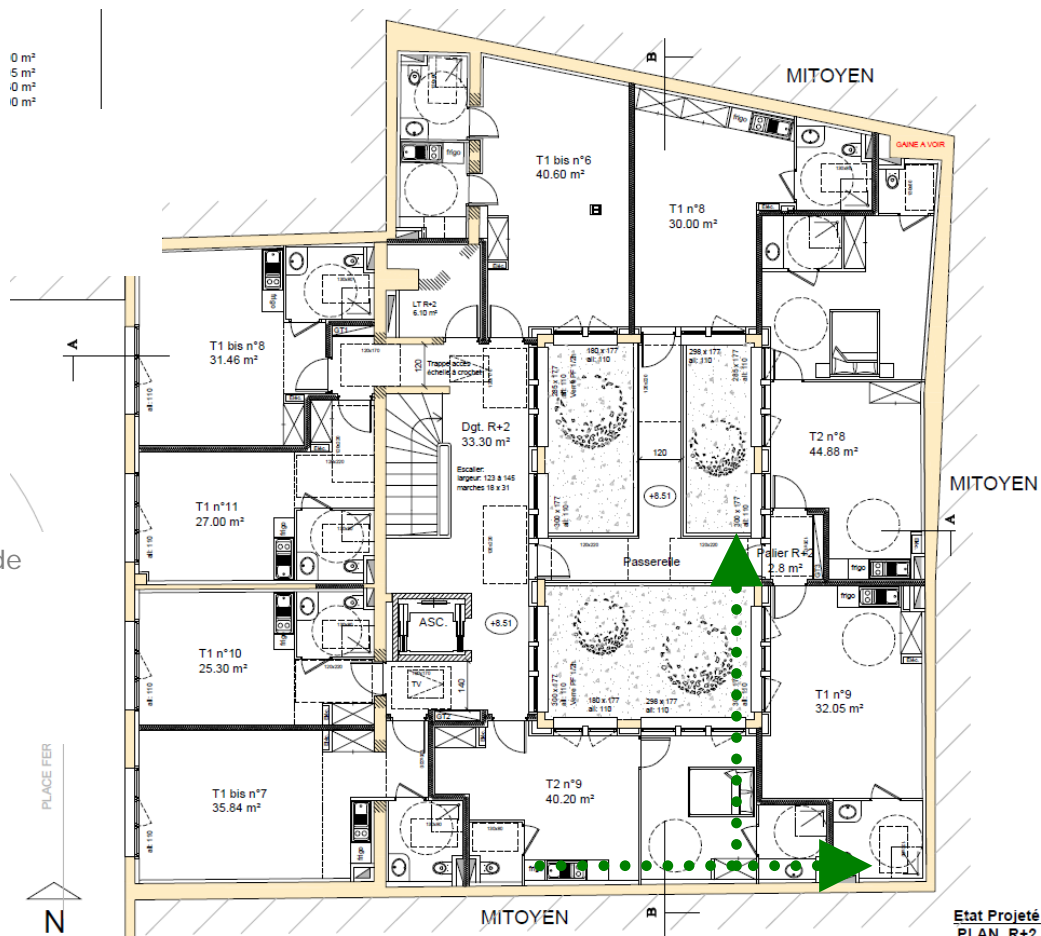
ECS : eau chaude sanitaire





## R+2

Place de la Ferme de Richemont



**L'association renaissance des cités d'europe remercie :**

Domofrance  
110 Avenue de la Jallere  
Bordeaux

L'agence de L'arsenal  
1 rue de l'Arsenal  
Bordeaux