

La Manuco

Réhabilitation d'immeubles en pôle entrepreneurial dédié à l'économie sociale et solidaire et logements sociaux

Présentation de l'état initial

Le projet de pôle entrepreneurial et de logements est composé de deux entités : le n° 11 et n° 17 immeubles d'habitation et le n° 15, ancienne maison cantonale aux armoiries de la ville. C'est un bâtiment municipal, anciennement affecté aux ateliers informatiques de la ville. Il se situe au cœur de la ville de pierre de Bordeaux, construit dans la continuité des constructions en pierre de taille. Son architecture de façade dénote par son ornementation et des décors multiples qui en font un élément singulier et remarquable. Il est intégré au SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) et a donc fait à ce titre l'objet d'un repérage et de prescriptions patrimoniales.

Présentation du projet

Le projet est composé de quatre logements sociaux et d'un pôle entrepreneurial collaboratif : La Manuco, dédiée au développement et à la promotion de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) et du Faire Ensemble.

Mise en valeur du patrimoine

Notre intervention s'est attachée à révéler le site en conservant les éléments ou les matériaux de qualité dans le respect de l'existant et du patrimoine. La façade de la rue Causserouge présente une identité et une image forte. Elle est un élément du paysage du quartier avec ses ouvertures largement dimensionnées et sa façade noire. Elle a été rénovée par un simple ravalement et un nettoyage.

Les espaces intérieurs ont un caractère remarquable. Les volumes capables à rez-de-chaussée et au premier étage sont agréables, lumineux et offrent de nombreuses perspectives d'utilisation individuelles comme mutualisées. Certaines ornements intérieurs sont conservées et remises en valeur comme : l'escalier monumental, le hall, le carrelage à rez-de-chaussée, le bow-window sur la cour, certaines moulures en plafonds, les grandes ouvertures.



façade sur rue - crédit Arthur Péquin



escalier principal - crédit Arthur Péquin

La Manuco

Transformation en bâtiment exemplaire

Nous avons essayé d'améliorer l'état et le fonctionnement du bâtiment pour en faire un bâtiment exemplaire à plusieurs niveaux.

-Enveloppe du bâtiment :

L'enveloppe a été retravaillée en intervenant sur l'isolation des murs (chaux chanvre projeté de 10 cm), de la toiture (isolation soufflée) et le remplacement des menuiseries extérieures pour une remise à niveau sur le plan thermique.

-Énergie :

Nous avons retenu une hybridation de la génération de chaleur qui permet d'abaisser nettement les consommations de chauffage du bâtiment en éclatant cette dernière en deux entités différentes et en s'adaptant au besoin spécifique de chaque niveau.

Objectifs environnementaux :

Généralisation de l'isolation chaux – chanvre sur l'ensemble du bâtiment

L'isolation chaux-chanvre est une technique éprouvée depuis de nombreuses années. Elle a l'avantage d'afficher un bilan carbone bien meilleur que les isolations thermiques par l'intérieur conventionnelles. Elle a l'avantage d'être capillaire, de permettre la perspiration des parois anciennes et de bien moins amoindrir la capacité thermique intérieure des parois (inertie). Autant de qualités indispensables pour la réhabilitation des bâtiments à fortes valeurs patrimoniales.

L'innovation tient ici moins à la technique qu'à l'échelle de l'intervention. Alors que les bâtiments cités présentaient quelque 20 m² d'isolation chaux-chanvre, nous parlons ici de 700 m² pour la seule partie à usage de bureaux et de quelques centaines de mètres carrés supplémentaires pour les logements attenants.

Cet usage massif pour une réhabilitation en cœur de ville reste, à notre connaissance, singulier aujourd'hui.



cour intérieure - crédit Arthur Péquin



exemple salle de réunion r+2 - crédit Arthur Péquin

La Manuco

Climatisation douce

Les simulations dynamiques ont montré une sensibilité importante du dernier niveau aux surchauffes. Les niveaux inférieurs présentent un inconfort réel mais de moindre importance.

Maîtrise d'ouvrage comme maîtrise d'œuvre partageaient le même désir d'une rénovation respectueuse du patrimoine. Rafraîchissement et traitement de l'air ont nourri de nombreux débats. Fallait-il climatiser ?

Nous avons opté pour la stratégie suivante : Pour empêcher tout inconfort dans ces espaces locatifs, nous avons ajouté une climatisation, local par local sur le R+2. Ce système assure également le chauffage de ce niveau, ce qui permet d'améliorer la performance globale du projet.

Le chapeau climatisé permet de nettement améliorer le confort global de tous les niveaux. Pour aller plus loin, un module de rafraîchissement sur l'air extrait a été mis en place. Les grands volumes profitent, en particulier, de cette capacité liée au débit de ventilation.

Réemploi

Nous avons essayé de limiter l'apport de nouveaux matériaux, en privilégiant un réemploi maximum. Plusieurs éléments sont concernés :

– tuiles : les tuiles existantes ont été déposées, triées, nettoyées et stockées ; après mise en œuvre d'un écran pare pluie en sous toiture, elles ont été déposées en tant que tuiles de couvert uniquement.

– gravats / déchets de chantier : Les remblais sous dallage ont été en partie réalisés avec des gravats sains issus des démolitions.

– réduire les volumes des déchets et réutiliser tout ce qui est utilisable. Le projet a été réfléchi et organisé avec le « déjà là » en essayant de limiter au maximum les démolitions intérieures. Les cloisons et les cheminées existantes sont majoritairement conservées; les menuiseries intérieures et extérieures sont en grande partie refaites à l'identique.



couloir bureau r+2- crédit Arthur Péquin



exemple bureau r+2 - crédit Arthur Péquin

La Manuco

La Manuco - Réhabilitation d'un ensemble immobilier en pôle entrepreneurial et logements



cour intérieure - crédit Arthur Péquin



façade sur rue - crédit Arthur Péquin



café - restaurant - crédit Arthur Péquin