



Inauguration de l'immeuble  
à la façade végétalisée  
du 60 - 64 cours de la  
Martinique  
à Bordeaux



## **Communiqué de presse**

**Mardi 3 juillet 2007**

### **ICF Novedis inaugure un immeuble à la façade végétalisée 60-64 cours de la Martinique à Bordeaux**

**Alain Surdon, président directeur général d'Icf et Denis Klein, président directeur général d'Icf Novedis inaugurent vendredi 6 juillet 2007, un immeuble de logements et commerce, en présence de Alain Juppé, Maire de Bordeaux et Xavier Quin, directeur régional de la Sncf.**

**En terme d'architecture, Icf Novedis a fait le choix résolument original d'une façade végétalisée. Cette réalisation a été confiée à Patrick Blanc, botaniste connu des bordelais pour sa réalisation dans le square Vinet.**

Cet immeuble marque l'ambition d'Icf Novedis de réaliser des ouvrages qui intègrent dès leur conception l'amélioration du cadre de vie en choisissant des orientations innovantes, en faisant des choix ambitieux en matière d'architecture et de technologies.

Icf Novedis est la filiale de logement libre du groupe Immobilière des Chemins de Fer, gestionnaire du logement locatif de la Sncf. Son ambition est de proposer une offre de logement en adéquation avec la demande des agents Sncf. Dans certaines conditions, cette offre peut être ouverte aux non cheminots.

Icf Novedis travaille en étroite collaboration avec la Sncf pour suivre et anticiper l'évolution des besoins en matière de logement. Le développement de son patrimoine s'oriente vers les principaux bassins d'emplois des différentes régions françaises. A cet égard, l'immeuble du cours de la Martinique, par sa situation géographique privilégiée, correspond aux critères d'acquisition de l'entreprise.

Icf Novedis, présente sur l'ensemble du territoire s'appuie sur 23 agences pour proposer une gestion de proximité de son patrimoine. L'agence Aquitaine d'Icf Novedis est en charge de la commercialisation et de la gestion des 544 logements répartis dans 5 départements.

#### **Contact presse :**

Martine Gillot

Tel : 01 55 26 16 03

[Martine.Gillot@groupeicf.fr](mailto:Martine.Gillot@groupeicf.fr)

# PRESENTATION DE LA RESTRUCTURATION DE L'IMMEUBLE

## Double ambition pour une réhabilitation

En décembre 2005, ICF Novedis fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux au 60-64 cours de la Martinique à Bordeaux en vue de le transformer en immeuble d'habitation. Pour sa restructuration, Icf Novedis a recherché les solutions techniques permettant la transformation de cet immeuble et l'intégration d'une architecture contemporaine dans un environnement urbain ancien et historique.



*Cours de la Martinique après transformation*

## Le quartier des Chartrons, du négoce à l'habitat résidentiel

L'immeuble se situe dans l'un des plus anciens quartiers de Bordeaux, le quartier des Chartrons, qui doit son nom au couvent des Chartreux qui s'y étaient établis à la fin du 14<sup>ème</sup> siècle. Il connaît une forte évolution au 18<sup>ème</sup> siècle, lorsque la ville de Bordeaux devient, grâce au négoce, le premier port de France.

Ce nouveau statut apporte de nombreuses transformations dans la ville : ouverture sur l'extérieur, suppression des remparts, création des cours qui facilitent le transit entre les ports et les zones marchandes (marchés, entrepôt, fabriques, etc.). C'est dans ce contexte que le cours de la Martinique est créé, au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Son nom lui vient du port qu'il desservait, port spécialisé dans les échanges avec l'Outremer et les colonies, notamment l'Afrique de l'Ouest et les Antilles.

En terme d'architecture, le quartier des Chartrons est principalement constitué d'immeubles de 2 ou 3 étages construits aux 18 et 19<sup>ème</sup> siècles en pierres de taille (calcaire blond d'Aquitaine) et couverts de toits en tuiles rondes. Seuls les immeubles sur le front de la Garonne sont de 3 ou 4 étages.

C'est un secteur essentiellement résidentiel. Proche du cœur historique de Bordeaux, il a fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques grâce à un classement en secteur

sauvegardé. Le long des quais, la communauté urbaine de Bordeaux conduit un ambitieux projet d'aménagement dont les habitants de ce quartier peuvent déjà bénéficier (marché, espaces de loisirs, etc.)

## L'immeuble

Construit en 1979, l'immeuble du 60-64 cours La Martinique présentait un aspect en rupture avec l'architecture du quartier : construction en béton, gabarit dépassant l'alignement, modénature de façade linéaire, grandes baies vitrées, couverture en toit-terrasse, etc. En outre sa destination à usage de bureaux dénotait dans ce quartier à vocation principale d'habitation ou de petits commerces.



*Cours de la Martinique avant transformation*

Le bâtiment était constitué d'un local commercial au rez-de-chaussée, de bureaux dans les étages, complétés à l'arrière, d'une grande cour à usage de parking.

Les besoins en logements locatifs des agents de la SNCF évoluant vers les principaux bassins d'emplois, dont l'agglomération bordelaise fait partie, la situation et la superficie proposée répondaient aux critères de développement d'Icf Novedis.

## La réhabilitation

Les études mises en œuvre pour déterminer la faisabilité du projet ont porté essentiellement sur la partie technique.

Cet immeuble possédait la particularité d'être constitué d'une ossature poteaux-poutres en béton armé, rigidifiée par des refends porteurs en pignon jouant le rôle de portiques stabilisateurs, rendant délicate toute intervention structurelle.

Les planchers étaient composés de grands éléments préfabriqués nervurés, de 1 m de largeur environ, assemblés puis recouverts d'une dalle de compression pour constituer un ensemble autoportant. Ce système permet des planchers dépourvus de tout élément porteur intermédiaire, facilitant les possibilités d'aménagement intérieur.

Cette disposition constructive permettait à Icf Novedis de compartimenter facilement les plateaux pour les rediviser en logements, mais la profondeur du bâtiment, un peu supérieure à celle des immeubles d'habitation habituels, risquait de rendre difficile un aménagement optimisé.



*Intérieur d'appartement*



*Terrasse du 5ème étage*

Le projet final a abouti à la création de 19 logements (5 T1, 12 T3 et 2 T4 avec terrasses), le rez-de-chaussée conservant sa destination initiale de commerce ou de bureaux.

### Traitement de la façade : des végétaux au service de l'intégration du moderne dans l'ancien

La nature de la composition de la façade sur rue impliquait une incertitude technique majeure.

En effet, les allèges filantes étaient constituées de bandeaux cintrés autoportants en béton armé de 12 cm d'épaisseur, assemblés par éléments de 3 m environ puis scellés sur les planchers par l'intermédiaire de poutres de liaison coulées sur place. Ce principe permettait la mise en place des grandes baies vitrées de la façade, sans aucun point d'interruption, les poteaux de l'ossature se situant en retrait.



*Détail d'un bandeau de façade en béton*

Après étude des diverses possibilités de démolition de ces bandeaux, il a été retenu de ne les supprimer que partiellement, d'une part pour des questions de coût et d'autre part afin d'éviter de trop déstabiliser la structure du bâtiment. Ce choix présentait en outre l'avantage de permettre la conservation d'éléments représentatifs de ce type d'architecture, répondant ainsi à un avis exprimé par l'Architecte de la Ville.

L'étude architecturale a ensuite porté sur la composition générale de la façade. L'intégration et le traitement des bandeaux conservés restaient difficiles. L'architecte Corinne PAGE, du cabinet Valadié, a alors proposé de les parer d'une façade végétalisée, solution qui présentait de multiples avantages :

- permettre de végétaliser un site dépourvu de plantes (le parking à l'arrière ne permettant aucun espace vert),
- atténuer la trop grande linéarité des bandeaux filants grâce à la diversité de la végétation,
- intégrer l'immeuble dans son environnement,
- améliorer le confort thermique, l'écran végétal apportant un surplus d'isolation hiver comme été.

L'architecte de la Ville, Bruno FORTIER et l'architecte des Bâtiments de France, François GONDRAN ont accepté et validé le projet proposé.

## Les travaux

Le chantier a débuté par le découpage des bandeaux en béton. La désolidarisation a été effectuée par sciage, chaque portion d'élément étant maintenue en place pendant la découpe par des engins élévateurs puis descendue ensuite pour évacuation.

Une nouvelle façade en parpaings a été construite, isolée intérieurement et recouverte extérieurement par une vêtture en pierre, calepinée selon un découpage permettant une intégration plus cohérente avec les façades des constructions anciennes situées de part et d'autre.

La disposition et la proportion des percements des fenêtres créées en remplacement des baies filantes ont permis de compléter la transformation.

La réalisation des parois végétales a été confiée au botaniste Patrick Blanc. Ces parois se composent d'un support plan vertical fixé sur la façade et sur lequel est agrafé un feutre d'une composition à base d'éléments minéraux servant de terreau aux végétaux. Les racines des plantations sont ensuite insérées dans le feutre, directement ou par l'intermédiaire de petites poches créées en le décollant légèrement de son support.

Divers types de plantations, spécialement sélectionnées, ont été utilisées : fougères, genévriers mais aussi iris, jasmins ou campanules. L'ensemble se présente sous la forme d'une composition florale chamarrée, qui évoluera naturellement en offrant des aspects différents selon les floraisons.

Un système d'irrigation automatique permet de déclencher à heure fixe l'humidification du feutre-support, l'eau de ruissellement étant ensuite récupérée dans des rigoles situées en bas des panneaux puis évacuée. L'ensemble nécessite un minimum d'entretien.

Côté rue, la présence de cette végétalisation améliore la perception de la façade. A gabarit identique, l'immeuble s'intègre dorénavant plus facilement dans la continuité architecturale des autres bâtiments et redonne au secteur un aspect plus authentique et plus traditionnel.

Maître d'Ouvrage : Sté ICF Novedis

Architecte d'opération : Cabinet Valadié – Corinne PAGE

Façade végétale : Patrick BLANC

Ordre de service : août 2006

Durée des travaux : 12 mois

Mise en service : juillet 2007

Coût des travaux : environ 880 €/m<sup>2</sup> honoraires et taxes comprises, y compris aménagement du local commercial au RDC. ■

## Prestations locatives

19 logements : 5 T1, 12 T3 et 2 T4

1 local commercial

24 places de stationnement

Loyers à partir de 555,37 € (charges et parking privé compris)



étage 1, 2, 3 et 4  
1T1 et 3T3



dernier étage  
1T1 et 2T4

**Commercialisation agence Aquitaine / Nord**

Manager Saint-Jean  
23 quai de Paludate  
agenceaquitainenord@groupeicf.fr  
Tel : 05 57 59 03 90

Groupe Immobilière des Chemins de Fer	
<p>1 filiale logements à loyer libre</p> <p><b>ICF Novedis</b></p> <p>8 500 logements</p>	<p>4 filiales Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)</p> <p><b>ICF La Sablière, ICF Nord-Est, ICF Atlantique, ICF Sud-Est Méditerranée</b></p> <p>80 000 logements</p>

**2 131** logements mis en service en 2006

**22%** de logements individuels

**78%** de logements collectifs

**En 2007, le groupe ICF célèbre ses 80 ans d'existence au service du logement**