

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE CHÂTEAU RABA À TALENCE

DIAGNOSTIC - ESQUISSE
29 avril 2024

MAÎTRE D'OUVRAGE AQUITANIS - OPH DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Maître d'ouvrage :

AQUITANIS

1 av. André Reinson
CS 30 239 - 33028 Bordeaux Cedex

Equipe maîtrise d'œuvre :

ATELIER PROVISoire ARCHITECTES

64 rue Laville Fatin
33100 BORDEAUX

BORTEQ - Economiste, OPC

15, rue des étrangers
33300 BORDEAUX

**ELITHIS - BET thermique, fluides, électrique, acoustique,
BDNA**

Espace Now Coworking
Quai des Chartrons
Hangar 15 - 33300 Bordeaux

CADETEL INGENIERIE - BET structure

15, rue des étrangers
33300 BORDEAUX

DESAM CONSEIL - BET amiante

11 lot Clos Tournebrides
64230 ARBUS

- 1. INTÉGRER LES HABITANTS TOUT AU LONG DU PROJET**
- 2. CONSERVER ET RÉUTILISER L'EXISTANT AU MAXIMUM**
- 3. INTRODUIRE DE LA SPÉCIFICITÉ DANS UN BÂTI GÉNÉRIQUE**

INTÉRIEUR

SOCLE

ENVELOPPE

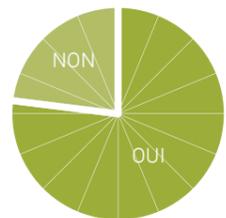
BALCONS



26% des participants trouvent leur logement humide en hiver



Les salles de bain sont jugées fonctionnelles à 59%. La vétusté de certains équipements, le manque de prises électriques et des problèmes d'aération, d'humidité et d'évacuation sont signalés de façon récurrente.



Les cuisines sont jugées fonctionnelles à 77%. Les problématiques identifiées concernent principalement le manque de prises électriques et un défaut de ventilation.



17% des logements présentent des traces d'humidité liées au défaut de ventilation.

« J'ai des fuites dans ma salle de bain »

« Je trouve que l'appartement est humide »

« J'ai de la moisissure autour des menuiseries »

« Les radiateurs du séjour sont souvent froids »

« Ici dans le cellier on a un tuyau, c'est pas gênant »

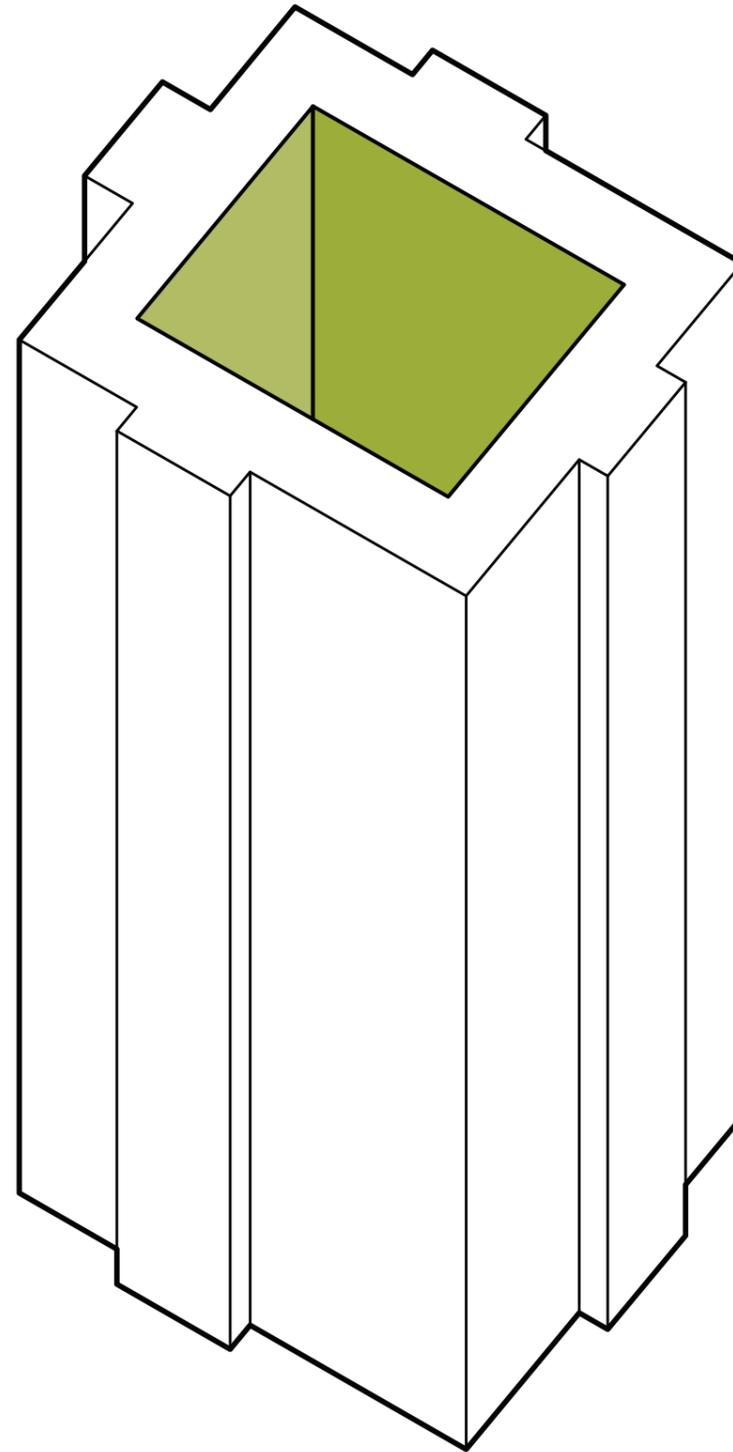
« Dans les toilettes on entend du bruit à chaque fois qu'un voisin au-dessus tire la chasse on entend l'eau couler par nos tuyaux »

« Certains équipement sont un peu vieux »

« On n'a pas assez de prises dans les cuisines »

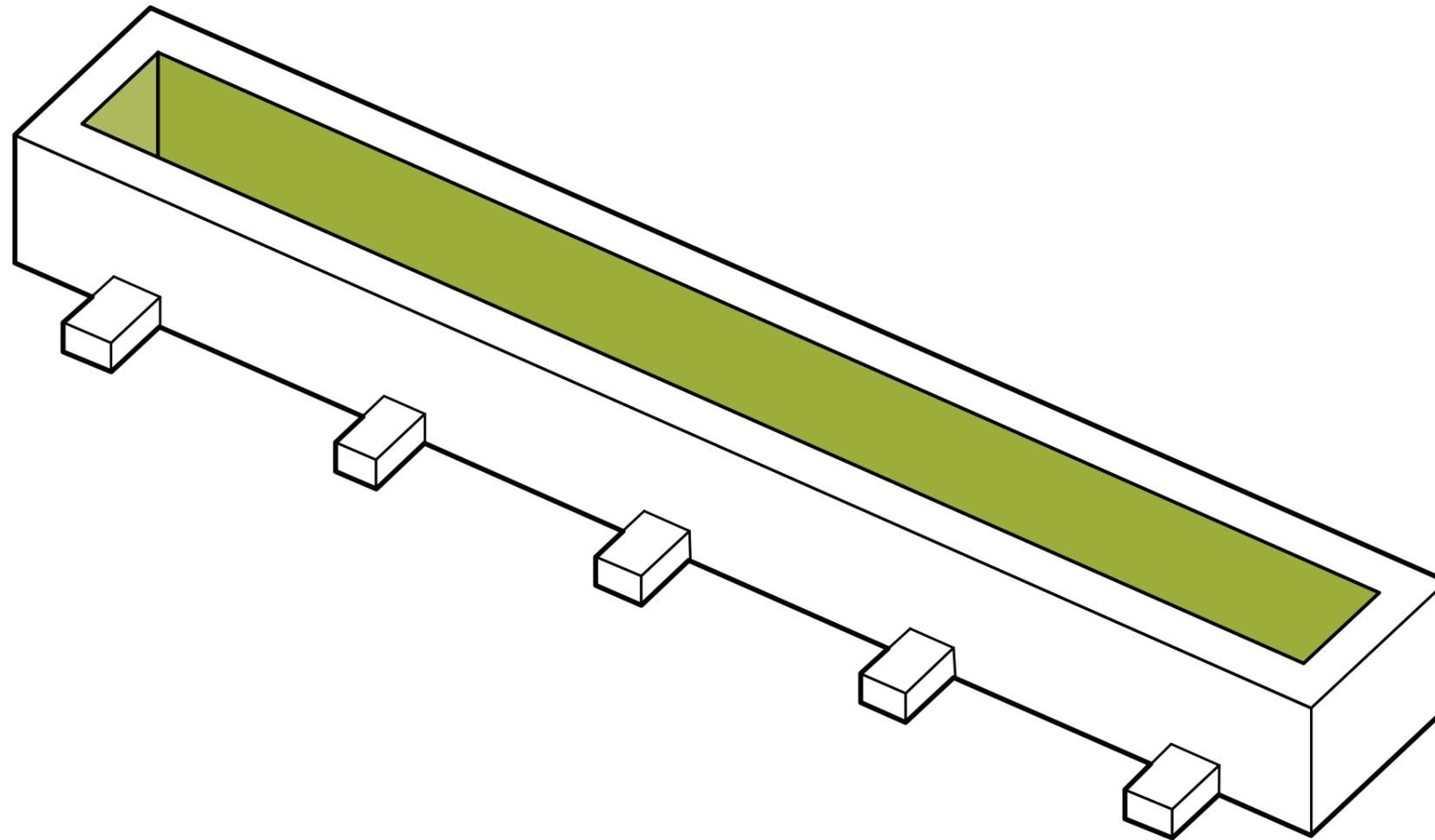
« Dans ma salle de bain je n'ai qu'une seule prise et elle se situe sur l'applique lumineuse, ce n'est pas pratique »

« Il me manque des prises dans l'appartement »



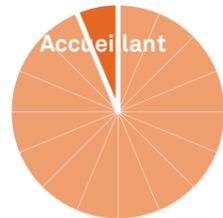
*Un **intérieur** révisé et réparé.*

- ▶ **Réduire les consommations**
- ▶ **Réparer / Remplacer les éléments vétustes**
- ▶ **Améliorer la ventilation**
- ▶ **Réviser le réseau électrique**



*Un **intérieur** révisé et réparé.*

- ▶ **Réduire les consommations**
- ▶ **Réparer / Remplacer les éléments vétustes**
- ▶ **Améliorer la ventilation**
- ▶ **Réviser le réseau électrique**



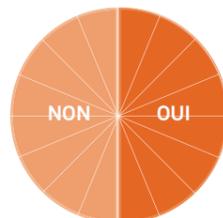
Moins de 10% des participants trouvent les halls accueillants.



25 % des personnes ayant répondu ne s'y sentent pas en sécurité. Ce chiffre monte à 75% pour le hall de la tour Chateaubriand.



Les locaux vélos sont jugés négativement pour plus de 70% des personnes ayant répondu au questionnaire (insécures, étroits et sombres). 75% les rangent dans leur logement.



La moitié des participants trouvent les containers bien placés. L'autre moitié pense qu'ils gênent les circulations et l'accès à la résidence, et génèrent une pollution visuelle et olfactive importante.

« Rien que de rentrer dans la tour, ça me stresse à cause des jeunes qui sont devant »

« La nouvelle porte ouvre dans le mauvais sens, c'est contraignant quand on arrive par la grande rampe »

« C'est pas très lumineux mais on s'y habitue »

« Les entrées devraient être plus accueillantes »

« Je me suis fait voler mon vélo dans le local plusieurs fois alors je ne le mets plus dedans maintenant, je le monte dans mon appartement »

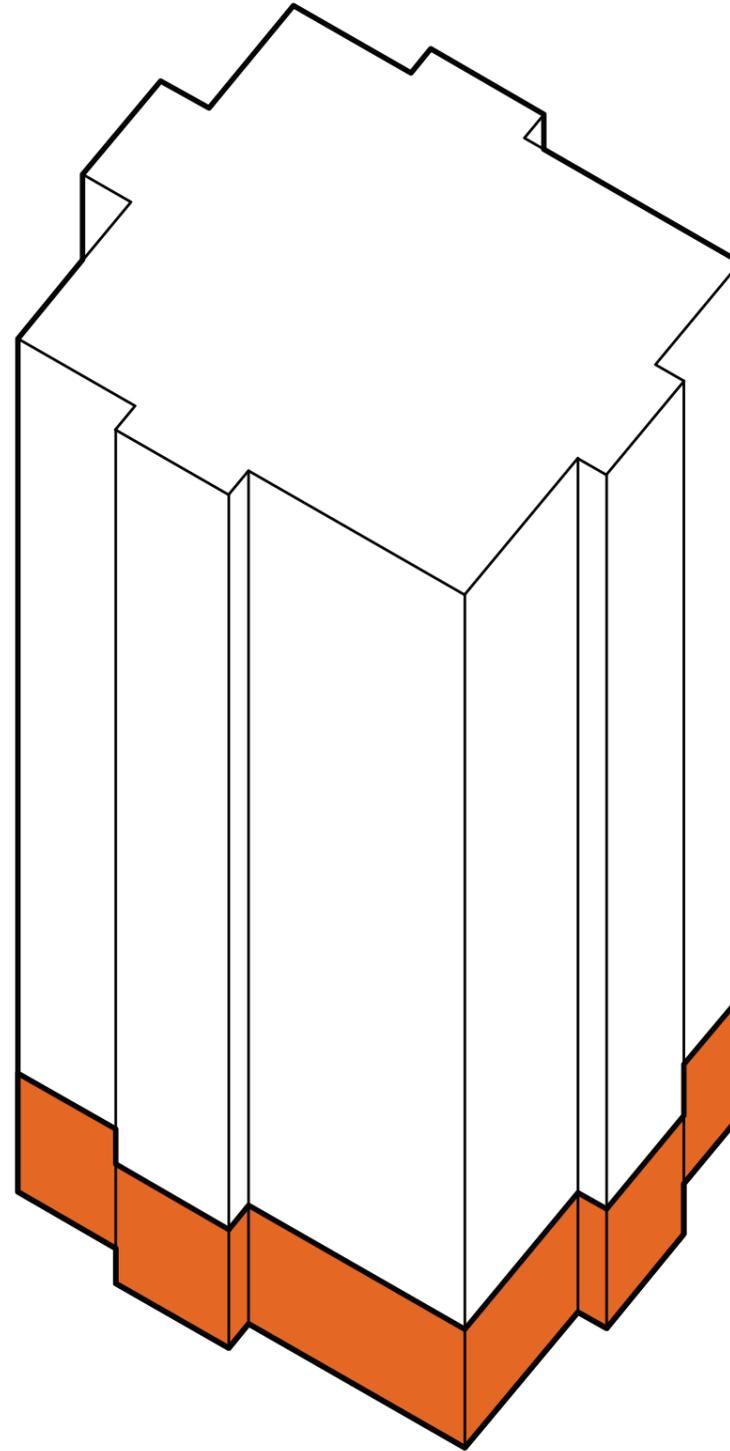
« L'ancien local poubelle n'allait pas. Il était trop petit, trop sombre, trop sale. »

« Si c'est trop compliqué, les gens ne vont pas au local poubelle, ils laissent les ordures n'importe où »

« Les poubelles devant l'entrée de la résidence, ça ne donne pas une très bonne image »

« Nous les associations, on a un gros problème de visibilité, personne ne sait qu'on est là »

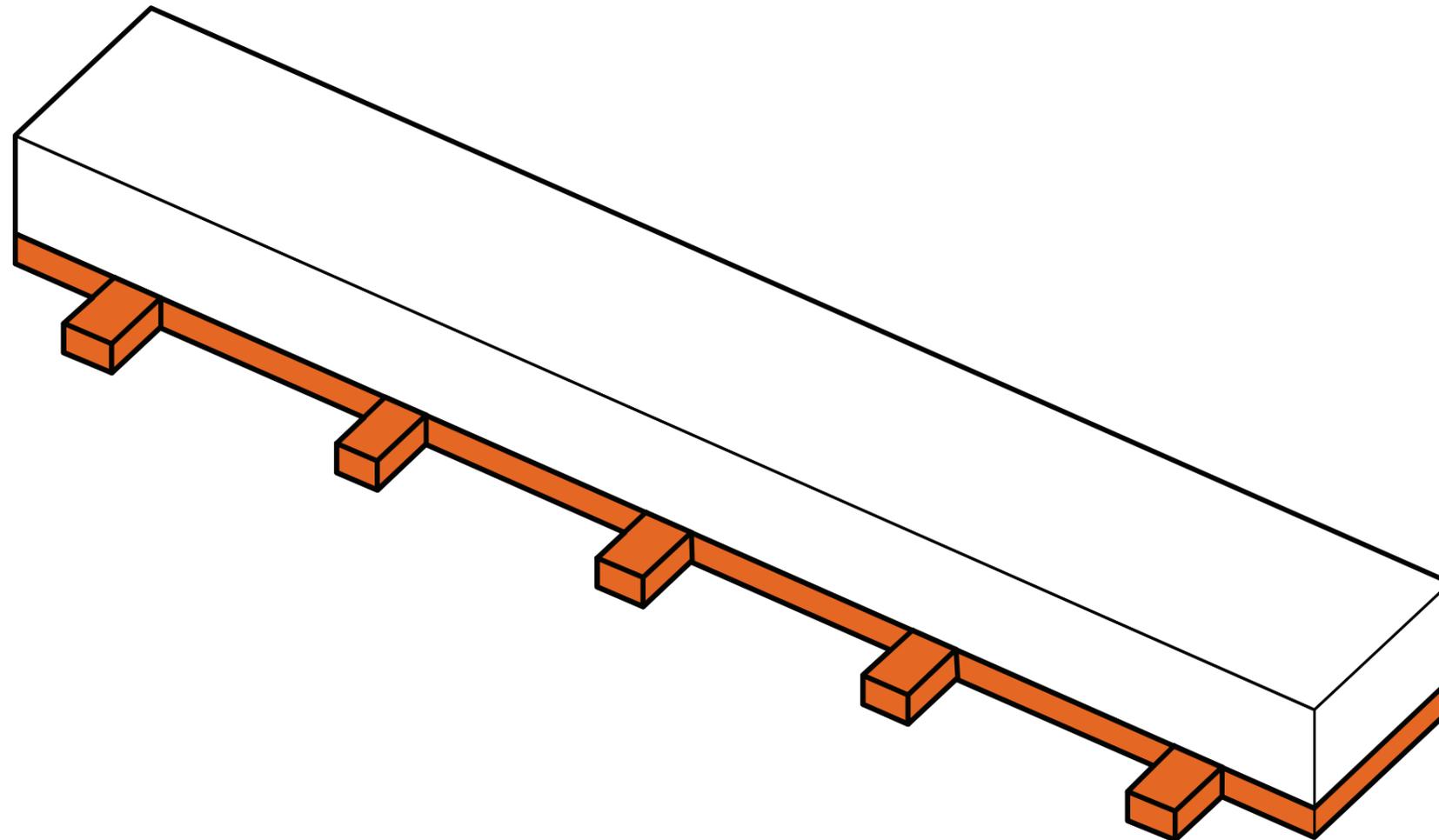
SOCLE



Un socle restructuré plus fonctionnel.

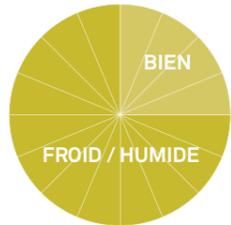
- ▶ **Clarifier les circulations et les usages**
- ▶ **Sécuriser les espaces**
- ▶ **Repenser les accès**
- ▶ **Externaliser les vélos et les poubelles**
- ▶ **Donner une nouvelle place aux associations, commerces et activités**

SOCLE



Un socle restructuré plus fonctionnel.

- ▶ **Clarifier les circulations et les usages**
- ▶ **Intimiser les logements du rez-de-chaussée**
- ▶ **Repenser la place des vélos et les poubelles**



74% des participants trouvent leurs logements trop froids ou trop humides en hiver



58 % des participants trouvent leurs logements plutôt confortables en été. Les problèmes de chaleur se concentrent très nettement sur les logements des tours exposés plein Sud.



Les participants sont satisfaits de la luminosité de leur logement (64%) Seuls 14% des répondants les trouvent trop sombres.

« Mon appartement est froid l'hiver et chaud l'été »

« On sent bien la chaleur en été »

« J'ai dû calfeutrer mes fenêtres pour éviter de sentir l'air et le froid rentrer »

« Je sens le vent qui s'engouffre par les fenêtres »

« C'est lumineux chez moi, c'est agréable »

« C'est bien d'avoir une allège pleine pour mettre des meubles sous les fenêtres »

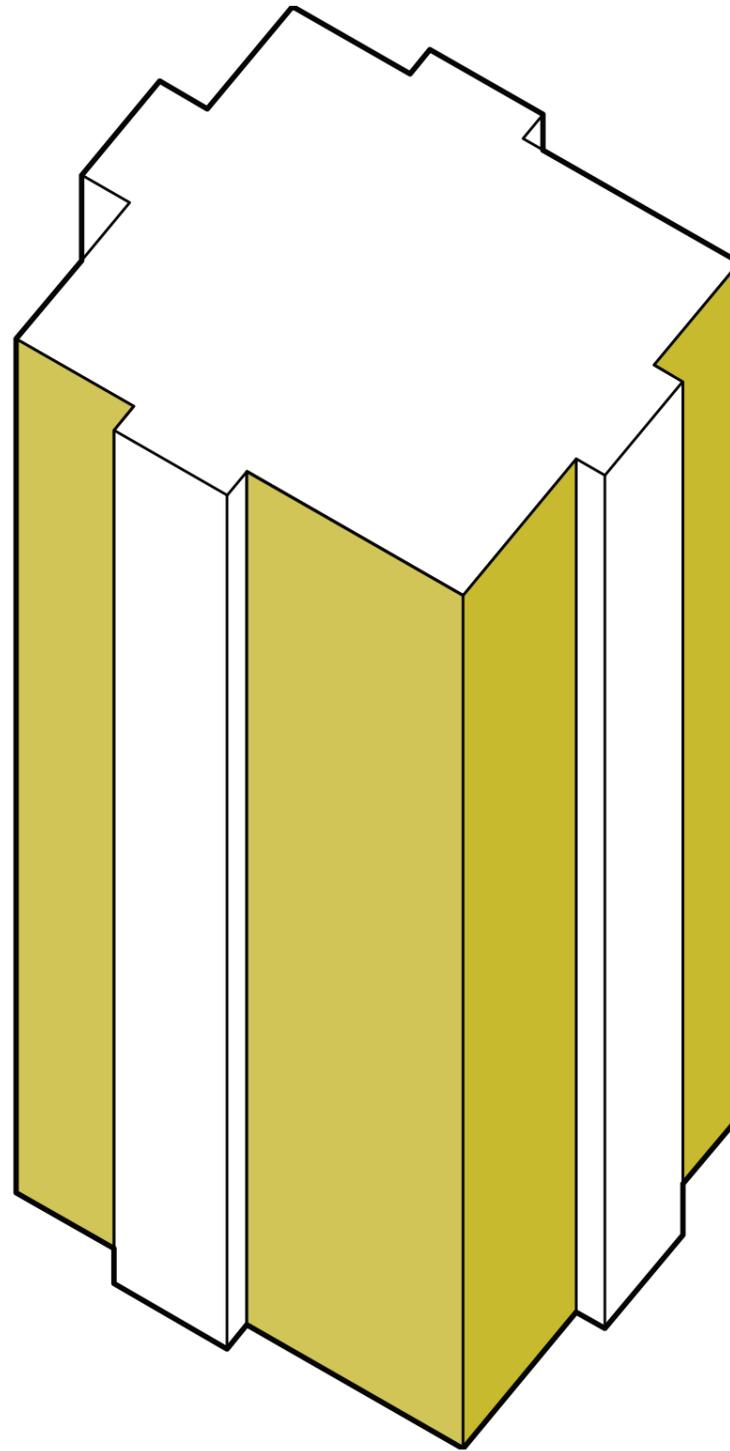
« On a plus d'intimité quand la partie basse de la fenêtre n'est pas vitrée »

« Il y a des problèmes en toiture, quand il pleut beaucoup, l'eau s'infiltré dans l'immeuble »

« Quand on est arrivé c'était très beau mais tout s'est dégradé »

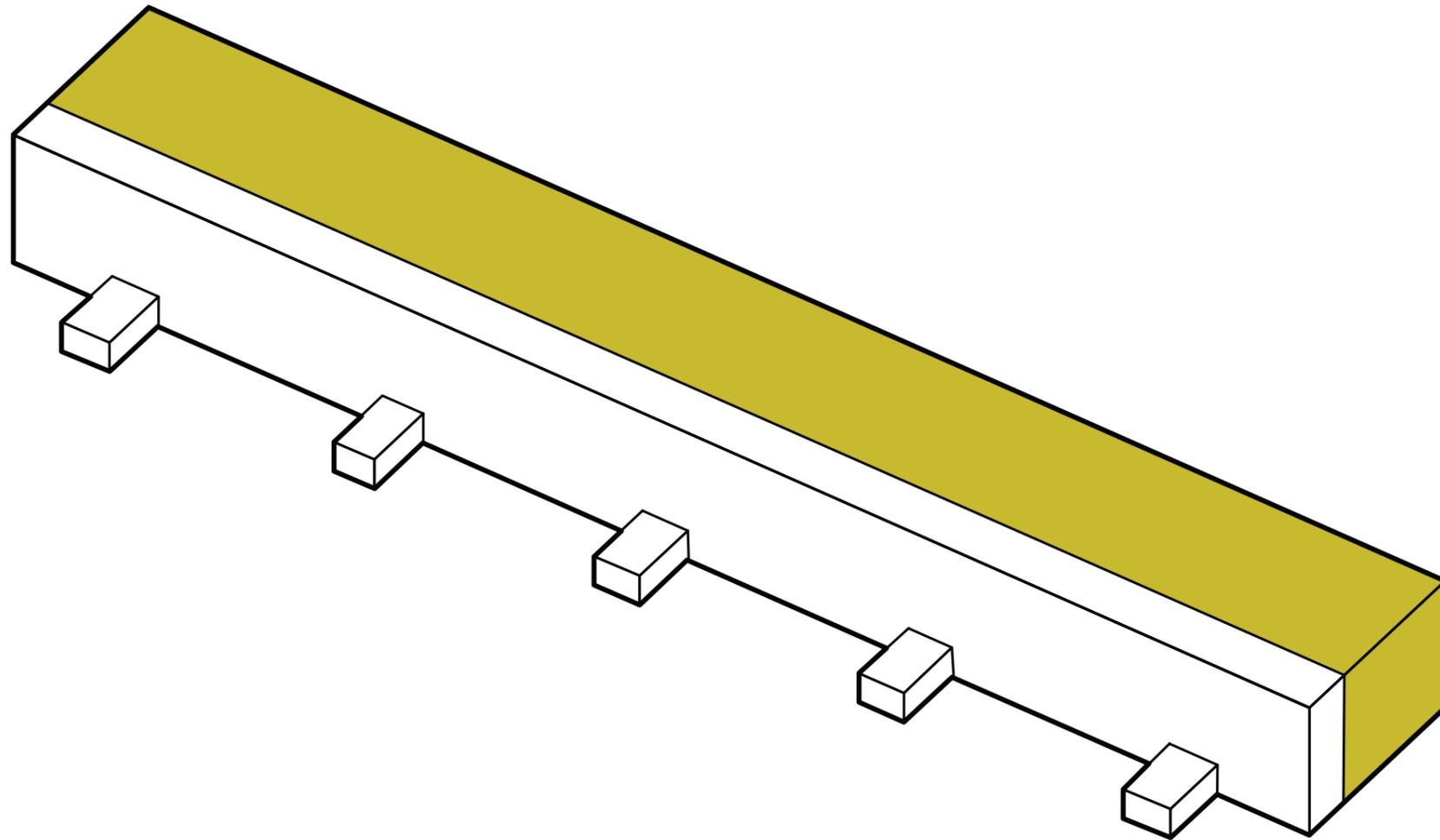
« Les murs extérieurs sont pleins de mousse, ça fait sale et vieux »

ENVELOPPE



Une *enveloppe* qui transforme l'image des bâtiments

- ▶ **Augmenter le confort thermique**
- ▶ **Améliorer l'étanchéité**
- ▶ **Transformer l'image du bâtiment**

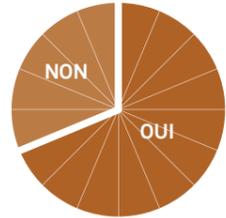


Une *enveloppe* qui transforme l'image des bâtiments

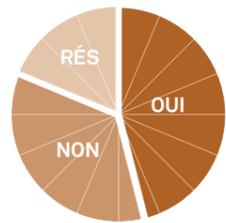
▶ **Augmenter le confort thermique**

▶ **Améliorer l'étanchéité**

▶ **Remettre en valeur l'existant**



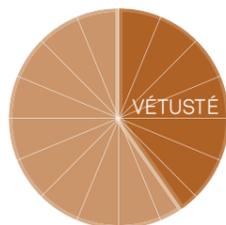
68% des personnes ayant répondu au questionnaire disent utiliser de façon régulière leurs balcons.



Sur les tours ce chiffre descend à 47 %.



Plusieurs problématiques identifiées : manque d'intimité (40%) le sentiment de vertige (25%). La chute d'objets ou de liquide depuis les étages supérieurs est également citée



Les diagnostics révèlent qu'environ 40% des balcons présentent des signes de vétusté (sol ou garde-corps)

« Le balcon est très bien, le seul problème c'est la marche qu'il faut enjamber pour y accéder, elle est trop haute »

« La barre en ferraille du balcon est rouillée, ça va se casser »

« Les enfants viennent sur le balcon mais ça donne un peu le vertige »

« J'ai mis une table et une chaise sur mon balcon. J'aime bien y aller »

« Les balcons n'ont pas de tuyaux extérieurs pour le nettoyage, ils sont rouillés »

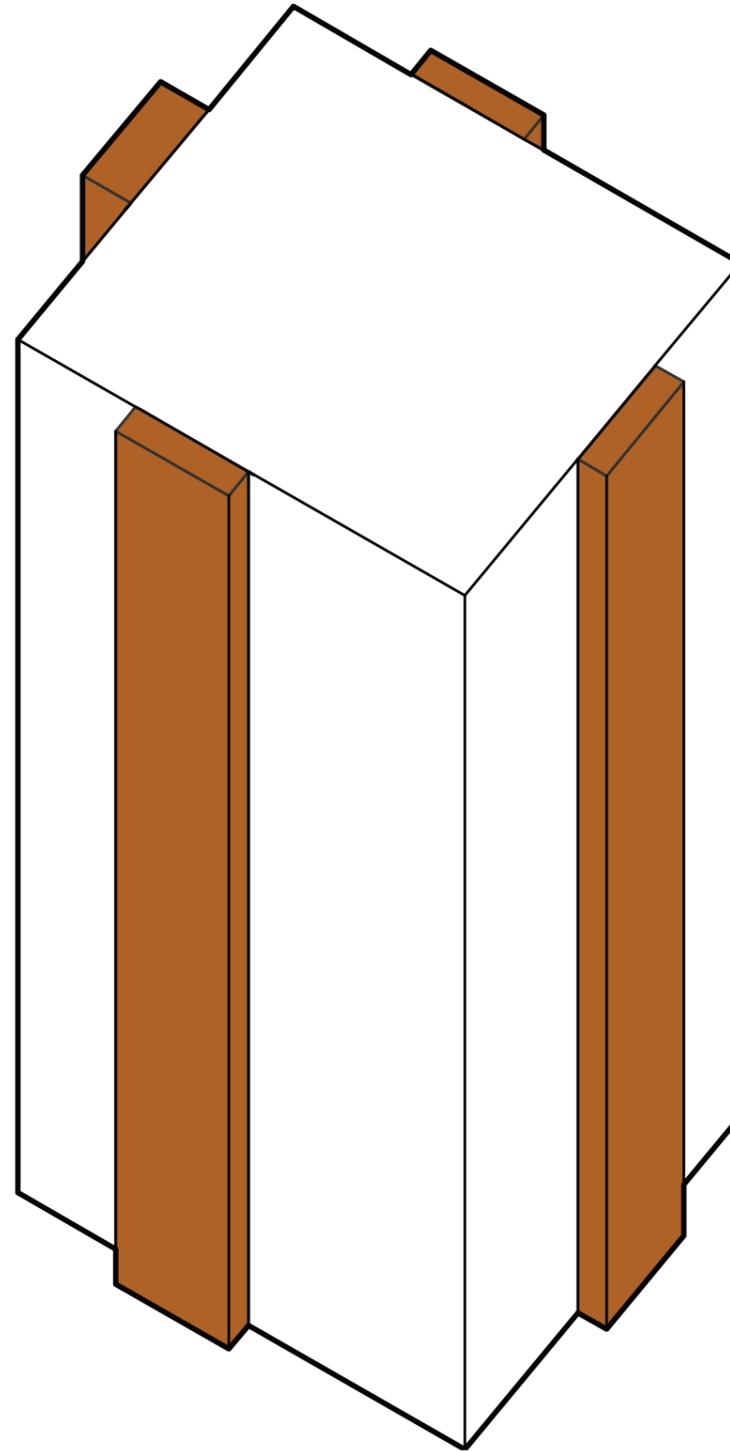
« Il est spacieux, on n'a pas besoin de plus »

« C'est agréable d'avoir un balcon, le problème c'est que je reçois les débris de tout le monde »

« Le balcon est vertigineux, la rambarde n'est pas sécurisée »

« J'aime beaucoup la vue depuis chez moi »

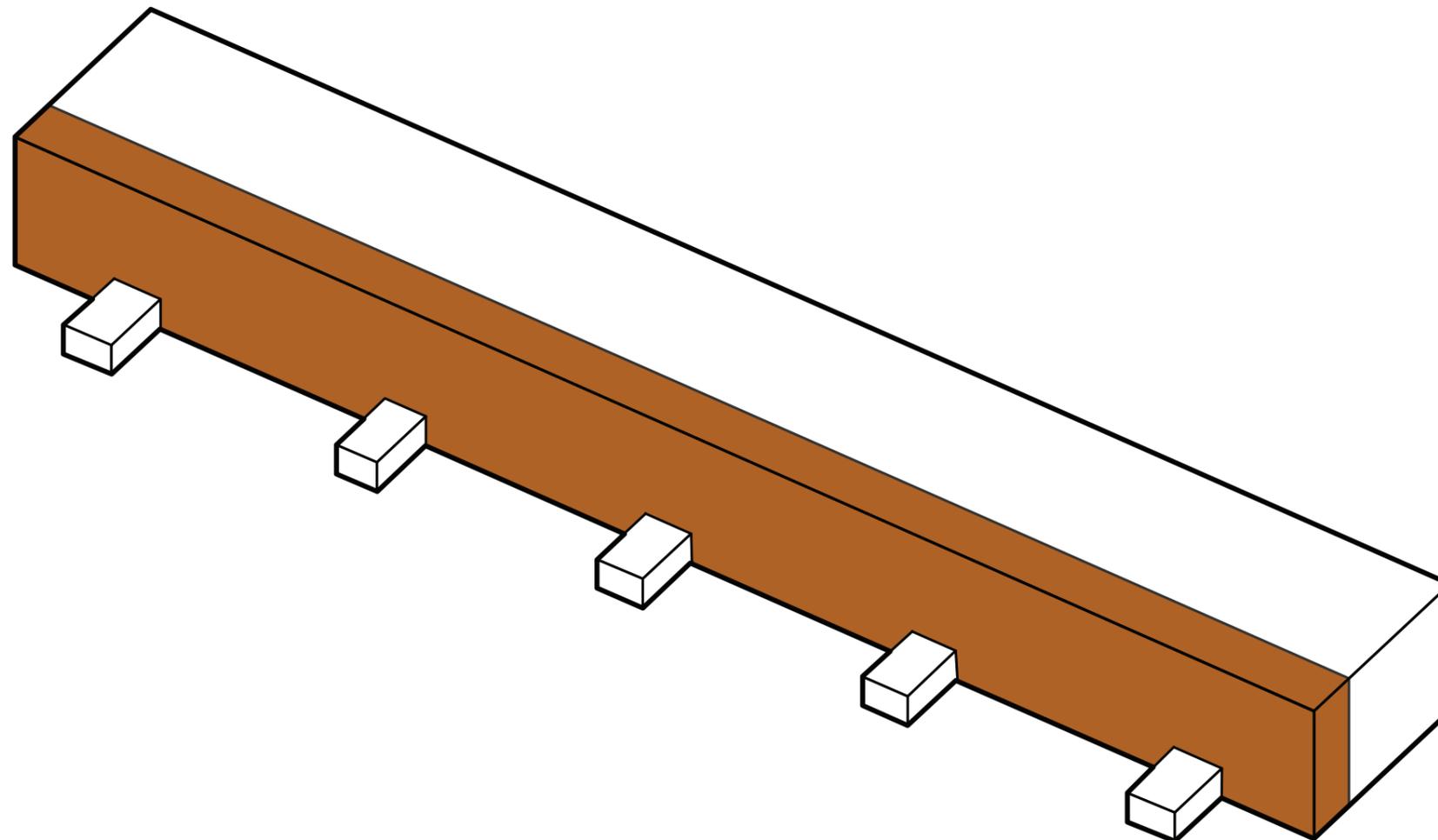
BALCONS



*Des **balcons** qu'on a plaisir à habiter.*

- ▶ **Intimiser et réparer les balcons**
- ▶ **Protéger des écoulements et des chutes d'objet**
- ▶ **Contrer la sensation de vertige**
- ▶ **Améliorer l'accessibilité**

BALCONS



*Des **balcons** qu'on a plaisir à habiter.*

- ▶ Réparer les éléments dégradés
- ▶ Favoriser l'écoulement des eaux pluviales
- ▶ Améliorer l'accessibilité