



▲ Façade sur jardin

■ ENVIRONNEMENT URBAIN

Quartier ancien en hyper centre, entre Hôtel de ville et place de la Victoire.

Connexe à des bâtiments protégés : églises, Hôtel Montesquieu, DRAC Aquitaine.

Immeubles voisins bourgeois aux dimensions modestes, aux lignes sobres, et n'excédant généralement pas les deux étages.



▲ Façade remarquable classée MH, vue depuis la rue Labirat

■ ATTRACTIVITE RÉSIDENCE

+ Points forts

- Proche de tous les services (hôpital, Mission Locale, Mairie, CCAS, MDSI, cabinets médicaux, commerces), d'un bassin d'emploi, de 2 lignes de tram (A+B), au plus près de la vie culturelle (Musée d'Aquitaine, Opéra, TNBA, théâtres, salles de spectacles)
- Lieu à forte valeur ajoutée patrimoniale
- Jardin à l'arrière

- Points faibles

- Niveau de confort des logements
- Proximité d'une voie bruyante classée en catégorie 3
- Accessibilité restreinte pour personnes à mobilité réduite

➔ IDENTITÉ

Statut Logement social
(résidence sociale jeunes)

Construction . . . 1768 -1890 -1981

Nombre de bâtiments 3

Nombre de niveaux 3

Nombre de logements 68

Shon 3090 m²

Types de logements

- Chambres avec lavabo
- Locaux d'activités socio-éducative

Orientations

- Façade sur rue : est
- Façade côté cour : ouest
- Cour intérieure : est et ouest



▲ Photo aérienne

HABITATS JEUNES LE LEVAIN

BORDEAUX - 29, 31 ET 33 RUE PAUL-LOUIS LANDE

■ APPROCHE SOCIALE

Logements destinés à des jeunes en mobilité professionnelle âgés de 16 à 30 ans, quels que soient le statut et l'activité : jeunes en CDI, en CDD, en intérim, en insertion professionnelle, demandeurs d'emplois, étudiants, apprentis, stagiaires...

Les Habitats Jeunes proposent également des activités (animations culturelles, sports, soirées à thèmes...) et à des services variés (restauration, services d'aide à la recherche d'emploi...).

Les jeunes peuvent rencontrer d'autres jeunes, être accompagnés dans la réalisation de leurs projets et s'intégrer sur un nouveau territoire, en participant à sa vie sociale, économique, politique ou culturelle.

■ ABORDS ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le terrain se situe au 29-31-33 rue Paul-Louis Lande à Bordeaux en centre ville dense. Il présente une légère différence altimétrique dans sa profondeur entre la rue et son fond parcellaire d'environ 30cm. Il est accessible depuis la voie publique.

3 ensembles de constructions anciennes en R+3 sur sous-sol sont présents sur le site dont l'un est classé au titre des Monuments Historiques. Le 33 rue Paul-Louis Lande est mitoyen à l'hôtel Montesquieu (XVII^e siècle) réhabilité récemment.

L'ensemble dispose d'une cour intérieure avec deux façades remarquables d'époque, et d'un grand espace vert dans la cour arrière.



▲ Immeuble mitoyen, l'Hôtel Montesquieu récemment restauré



▲ Façade classée MH dans cour intérieure Est



▲ Vue depuis la rue Paul-Louis Lande

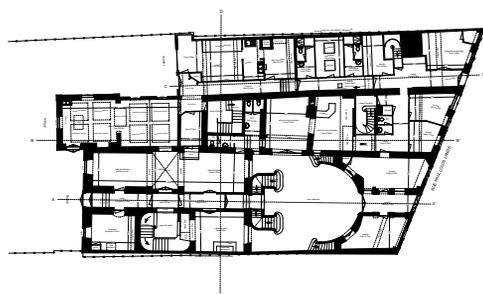


▲ Façade classée MH dans cour intérieure Ouest

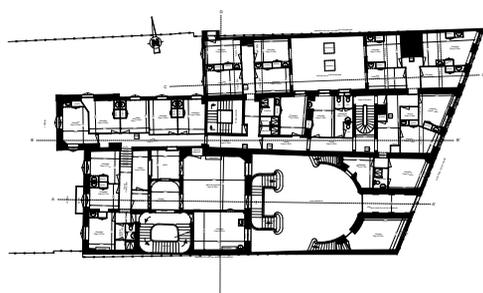
■ STRUCTURE ET ENVELOPPE

Éléments porteurs en pierre de taille apparente ou enduite.
Plancher bois ou béton.

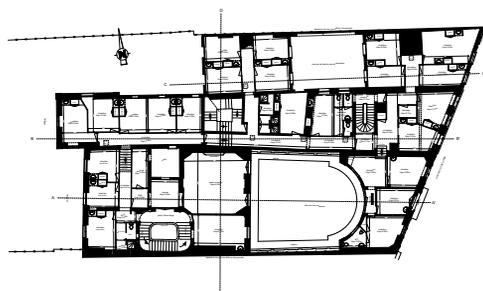
Charpentes bois avec couvertures tuiles, verrières en ferronnerie au dessus des escaliers, fenêtres de toiture en ferronnerie.



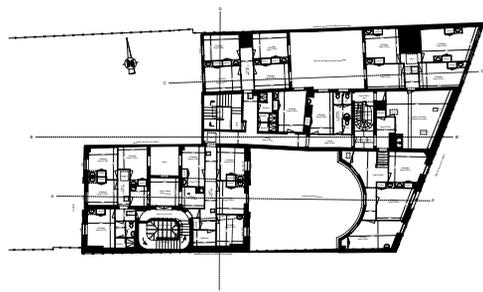
▲ Plan du rez-de-chaussée.



▲ Plan du 1^{er} étage.



▲ Plan du 2^{ème} étage



▲ Plan du 3^{ème} étage

■ AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Logements

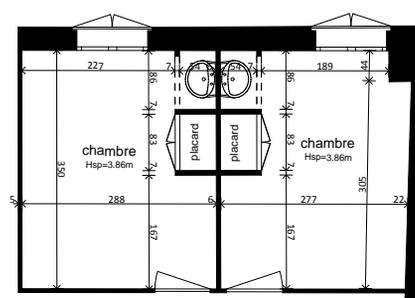
- 68 chambres d'une surface habitable de 9 à 10m², HSP de 2,50m à 3,20m
- Chambre équipée d'un placard et d'un lavabo

Hall et cage d'escalier

- L'entrée principale présente une grande hauteur de plafond avec une voûte apparente à caissons sculptés, un soubassement en pierre marbrée et un carrelage au sol.
- L'immeuble compte 3 escaliers dont un escalier classé monument historique en pierre apparente et enduit fibré.

Locaux communs

- Salle à manger, salle de détente, pièces de vie commune, salle de sport, bureaux
- Les locaux communs de la partie Monument Historique présentent des pierres apparentes sur mur et plafond, du carrelage. Certains endroits disposent des parquets type Versailles et de plafond en plâtre avec corniches périphériques.
- Les autres locaux communs présentent des parois peintes ou tapissées, des plafonds peints sur plâtre, des sols en PVC sur parquet ou béton.



▲ Chambre type



▲ Espace de détente sous voûte en pierre apparente.

■ ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Immeuble très ancien, façades remarquables à restaurer

Les façades en pierre de la rue Paul-Louis Lande, celles de la cour intérieure et celles donnant sur le jardin présentent un ornement décoratif extrêmement détaillé.

Éléments de ferronnerie extérieurs remarquables notamment les garde-corps de la coursive et des escaliers de la cour intérieure.

Menuiseries extérieures en bois aux vitrages soufflés

Grand jardin à l'arrière avec des murs en pierre et une ancienne fontaine

■ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Classement émissions de gaz à effet de serre : classe C (35 kg/éqCO₂/m².an)

■ QUALITÉ THERMIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Classement DPE : classe C (230 kWhEP/m².an)

Chauff. 1 chaudière gaz collective installée en 1981

Radiateurs fonte et robinet manuel

■ QUALITÉ ACOUSTIQUE

Proximité d'une voie de circulation classée bruyante (cours Victor Hugo)

Mauvaise isolation acoustique

Grincements des parquets bois

■ SECURITÉ INCENDIE

Bâtiment de la 2ème famille collective + ERP 5ème catégorie de type L (salle conférence, réunion, ...) et N (restauration)

Etablissement accessible par les engins de pompiers depuis la rue Paul-Louis Lande.

Éléments porteurs SF 1/2h et planchers CF 1/2 h

Plancher haut du sous-sol hourdis ou voute pierre, sans flocage

Parois d'escaliers CF 1h en pierre apparente ou enduit

Absence désenfumage dans 2 escaliers existants

Niveau de sécurité minimum de l'installation électrique

■ SÛRETÉ

Contrôle d'accès : interphone avec platines et combinés

■ FINITIONS

Lgts. Sols parquets ou béton recouverts de sol souple
Murs et cloisons peints ou tapissés, plafonds peints

Halls Sols en carrelage
Murs peints, plafonds peints
Petits blocs de boîtes aux lettres à l'accueil ne répondant pas aux normes P et T

Escaliers Sols paliers en béton ou parquet recouvert de sol souple
Pas de nez de marches
Murs et plafonds peints

■ SECURITÉ ET CONFORT SANITAIRE

Tout mobilier d'époque (1981)

Blocs sanitaires répartis aux étages : douches, WC

Oxydation ponctuelle du réseau d'eau froide

Présence d'amiante sur les conduits

■ ACCESSIBILITÉ PERSONNES HANDICAPÉES

Très peu d'accès de plain-pied, beaucoup de dénivelés

3 Escaliers dont 1 inscrit aux Monuments Historiques

Pas d'ascenseur

Logements non aménagés pour personnes en fauteuil roulant

■ TRAVAUX ANTÉRIEURS

1981 : rénovation en 62 chambres

1990 : réfection du réseau d'eau

1995 : réfection carrelage des sanitaires des étages

1995 : installation alarme sécurité incendie

2009 : repassage toiture

2012 : remplacement volets à l'identique en bois (écailles de poisson)

■ QUITANCEMENT

Type de logement	Redevance
Chambre simple (60)	343,35 €
Chambre avec sdb (1)	362,82 €
Chambre double (4)	150 € / personne