



RÉSIDENCE

/LE PHOENIX/

UNE RENAISSANCE SUR LE QUAI LOUIS XVIII

ST
PATRIMOINE

sopic
AQUITAINE



RÉSIDENCE

/LE PHOENIX/

UN NOUVEAU SOUFFLE SUR LE FLEUVE

Rares sont les villes à avoir réussi à régénérer avec autant de maestria que Bordeaux cet axe majeur, ancestral qu'est un fleuve dans une ville. La métropole girondine a su mettre en résonance sa magistrale façade XVIII^e s. avec un urbanisme harmonieux, doux, contemporain, aéré et végétal. En ressuscitant l'immeuble du 14 quai Louis XVIII, le projet Phoenix s'inscrit dans cette double exigence à l'intersection de l'histoire et d'un présent vivant, durable. Dans l'intervalle avant la fin des travaux promise pour le quatrième trimestre 2024, nous vous proposons une immersion dans le passé et une projection dans l'avenir de votre prochaine résidence. De sa genèse aux esquisses et avant sa savante transfiguration, les membres initiateurs et bâtisseurs de cette renaissance vous ouvrent les portes du 14 quai Louis XVIII pour une visite guidée, poétique et documentée.

Tournez cette page et découvrez ce qui sera une des plus ambitieuses rénovations d'habitat historique du moment dans la capitale girondine.

L'immeuble de 14 quai Louis XVIII n'est pas seulement un bel immeuble bourgeois face au fleuve. Ses murs sont chargés d'histoire, la grande, officielle, implacable, et celle, héroïque et insoumise, d'un homme qui s'est levé contre l'infamie dans les sombres heures de la Seconde guerre mondiale. Grâce à son courage, des milliers de vies furent sauvées et la mémoire de son humanité reste gravée à jamais dans les pierres.



MÉMOIRE D'UN JUSTE

Nommé Consul général du Portugal à Bordeaux en août 1938 à l'âge de 53 ans, Aristides de Sousa Mendes s'installe dans les locaux du consulat, 14 Quai Louis XVIII, avec sa femme et ses 14 enfants. Au péril de sa vie et de celle de sa famille nombreuse, il refuse de suivre les ordres de Salazar, premier ministre du gouvernement portugais, et sa circulaire raciste N°14 du 11 novembre 1939 interdisant l'entrée au Portugal aux juifs, aux apatrides et aux opposants politiques. Entre le 17 et le 24 juin 1940, Aristides de Sousa Mendes et ses collaborateurs, dont le vice-consul de Bayonne, délivrent 30 000 visas dont 10 000 visas à des juifs. Rappelé au Portugal par Salazar dès le mois de juillet, il est immédiatement destitué de l'ensemble de ses droits et sa carrière est brisée nette. Ses enfants partiront en exil. Il meurt dans le plus grand dénuement en 1954. En 1966, il est honoré à Jérusalem par Yad Vashem du titre de « Juste parmi les Nations ». En 1986, il est réhabilité par la République portugaise et rentre au Panthéon national en 2020.


Une plaque est apposée sur l'immeuble du 14 quai Louis XVIII et une association installée à Bordeaux, le Comité Sousa Mendes, cultive sa mémoire.

www.sousamendes.org



UNE EQUIPE AU CŒUR DU PROJETS





EN ME CHOISSANT,
ELLES AVAIENT L'ASSURANCE
QUE CE LIEU RENAÎTRAIT
DE SES CENDRES,
QUE JE VEILLERAI À CE QU'ON
RESPECTE AUTANT SA FORME
QUE SON ESPRIT.

Alain SUBERVILLE

LE CHEF D'ORCHESTRE



« Je suis juriste à la base, ce qui m'a conduit dans différentes vies professionnelles, la banque pendant une dizaine d'années, la direction de plateformes de centre d'appel ensuite et, finalement, le secteur immobilier. Après toute une trajectoire professionnelle passée dans des grands groupes, avec ce que cela veut dire de pesanteur, j'ai finalement décidé de franchir le pas et de créer ma structure. Il était temps que je m'attelle à des projets à taille humaine que je puisse encadrer du début jusqu'à la fin. D'où, la création de ST Patrimoine avec Gilles Tinel.

« Phoenix » n'est pas un projet comme un autre ! Son origine est d'ordre personnel puisque j'étais très attaché à l'immeuble pour y avoir travaillé. Lorsqu'il a brûlé en 2019, j'en ai été très peiné. A l'époque, les propriétaires, deux sœurs très âgées, avaient en tête sa rénovation mais, au vu du budget nécessaire, elles ont finalement abandonné l'idée. J'ai eu alors l'occasion de visiter les lieux dévastés par les flammes et, face à ce spectacle de désolation, je n'ai pu résister à l'émotion. Sans doute, cet instant de fragilité a-t-il plaidé en notre faveur auprès des propriétaires qui y avaient encore leurs propres appartements. Pour elles, il ne s'agissait pas d'une simple opération immobilière ; elles confiaient un bien cher, héritier d'un riche passé familial, et souhaitaient que l'histoire ne s'arrête pas là. En me choisissant, elles avaient l'assurance que ce lieu renaîtrait de ses cendres, que je veillerai à ce qu'on respecte autant sa forme que son esprit.

Nous sommes tous très investis dans le projet. J'ai suivi l'établissement des plans par l'architecte, négocié avec la société d'économie mixte qui s'occupe du développement immobilier à Bordeaux, programmé l'ouverture d'une bulle de vente, diriger la communication... Je vais participer aux réunions de chantier, prendre des photos de l'avancement des travaux, apprendre à connaître nos clients et échanger régulièrement avec eux tout au long de la construction. Notre implication est, à mes yeux, primordiale. D'ailleurs, je ne sais pas faire un appartement dans lequel je ne pourrais pas vivre ! Voilà pourquoi nous sommes différents, uniques, au-delà de l'emplacement et de la valeur patrimoniale du 14 quai Louis XVIII. »



=
ICI,
NOUS AVONS
UNE MISSION COMPLEXE,
AVEC DEUX CHANTIERS
EMBOÎTÉS
L'UN DANS L'AUTRE.
=

Gilles TINEL

LE DIRECTEUR GENERAL ST

—
L'HOMME DE L'ART

ST
PATRIMOINE

« Alain et moi, nous nous sommes connus lorsque nous travaillions pour le même promoteur, lui sur le montage d'opérations de réhabilitation, moi sur la direction technique. A un moment de notre carrière, nous avons eu envie de mener nos propres projets à terme, ensemble, en conjuguant nos compétences.

Depuis mon diplôme d'ingénieur généraliste Arts et Métiers, j'ai toujours travaillé dans le bâtiment et ai évolué sur tous les postes techniques et de maîtrise d'œuvre dans les grands groupes. Dans notre structure indépendante, ST Patrimoine, je suis en charge, en tant que DG, de la partie technique de nos opérations. Avec les bureaux d'études, nous recherchons, en amont puis au fur et à mesure de l'avancée du chantier, des solutions techniques. Ici, nous avons une mission complexe, avec deux chantiers emboîtés l'un dans l'autre : un chantier assez classique, de reconstruction partielle d'un plot, plus simple dans ses techniques constructives, mais compliqué par son emplacement à l'écart des axes ; un chantier atypique qui impose de préserver au maximum le bâti, mais aussi les pièces et décors, existants. Dans la première mission, nous devons mettre toute notre intelligence à imaginer un mode constructif différent qui pallie à l'éloignement des accès. Dans la seconde, la difficulté majeure réside dans la dissimulation de toutes les alimentations en eau et électricité qui doivent être cachées dans le plancher, les murs, le plafond. Cela n'a rien à voir avec d'autres réhabilitations plus radicales mais plus simples à effectuer où seuls les murs et planchers sont conservés. Nous essayons d'anticiper au maximum même si, du fait de son historique, nous savons que nous devons faire face à des imprévus. Le vécu laisse des traces, des imperfections. C'est ce qui fait son charme et attise notre esprit combatif. Notre équipe resserrée, très investie sur le terrain, est un atout essentiel pour la réactivité et la prise de décision. »



==
NOUS AVONS UNI
NOS FORCES POUR AVOIR
L'ENVERGURE TANT
ADMINISTRATIVE
QUE FINANCIÈRE
ET COMMERCIALE
INDISPENSABLE
À UN TEL PROJET.
==

Florian BARIL

L'INVESTISSEUR AVERTI

« Cela fait maintenant un an et demi que je suis en charge de développer l'agence bordelaise. L'association avec ST Patrimoine sur cet ambitieux projet répond parfaitement à notre stratégie d'implantation et de diversification.

Nous avons uni nos forces pour avoir l'envergure tant administrative que financière et commerciale indispensable à un tel projet. Alain Suberville et Gilles Tinel ont surtout une expérience dans la rénovation tandis que de mon côté, après 17 années passées chez Vinci Immobilier, j'ai une sérieuse expertise du neuf.

Ce programme de promotion immobilière prestigieux est particulièrement scruté, puisqu'on se trouve dans un périmètre UNESCO. Il nécessite un montage complexe et une bonne répartition des tâches. Alors qu'Alain et Gilles s'occupent de la partie opérationnelle, je travaille sur les aspects administratifs, juridiques, fiscaux et comptables du dossier tout en assurant le back-up commercial.

Nous avons prévu un budget de travaux conséquent. Rien n'étant aux normes, tout est à faire sur mesure : les huisseries, les volets intérieurs, les placards courbes, le hall monumental... Si toutes ces composantes surenchérisent le budget, la revalorisation d'un bien si exceptionnel mérite amplement ces efforts et correspond sans aucun doute aux attentes de nos futurs clients. Au vu de la typologie des appartements, du quartier et des édifices, celle-ci est indéniablement exigeante et attentive aux détails. »

sopic
AQUITAINE

Société de promotion immobilière créée à Tarbes en 1987. Avec un collectif de 60 collaborateurs, Sopic est un groupe à taille humaine, avec des implantations à Bordeaux, Toulouse, Lyon, Rennes, Nantes Bayonne et Paris, et un mode de fonctionnement décentralisé garant d'une agilité et proximité avec les collectivités et entreprises.

Longtemps spécialisée dans le tertiaire et les bureaux, Sopic se réoriente depuis une dizaine d'années sur l'activité logements sur l'arc atlantique, avec comme axe fort, le neuf mais sans s'interdire les beaux chantiers de réhabilitation. Sa philosophie : donner corps à des programmes immobiliers différents et créateurs de valeur ; participer à une nouvelle urbanité.

www.sopic.fr

ALTÉRER LE MOINS POSSIBLE L'EXISTANT,
IMAGINER DES ESPACES QUI PERMETTENT
AUX HABITANTS D'HABITER,
DEUX ENJEUX DIVERGENTS
QUE NOUS AVONS RÉUSSI
À CONCILIER.



Ludovic COCHET

L'ARCHITECTE

« J'ai mené de nombreuses grosses opérations de rénovation à Bordeaux mais aucune aussi prestigieuse. L'emplacement, à deux pas de la place des Quinconces et en première ligne en bordure de Garonne, la noblesse de l'immeuble et son décor intérieur préservé, les moulures du plafond, les murs marquetés, les parquets d'origine, les pièces en enfilade et les doubles portes, en font une pépite. Mais, c'est aussi un défi technique ! Les trois corps de bâtiment ont été plus ou moins détruits par un incendie : celui du fond a été particulièrement ravagé par les flammes, celui du milieu doit être renforcé structurellement, tandis que l'immeuble en façade a été plus épargné. Le lotissement en profondeur et en mitoyenneté partout, avec un seul accès sur rue, va nous obliger à développer des techniques structurelles innovantes, avec toujours, la question de l'acheminement des matériaux.

Comme nous sommes dans le secteur sauvegardé, l'architecte des bâtiments de France a logiquement autorité sur le projet. Nous avons travaillé en bonne intelligence lors des pré-commissions (étapes obligatoires avant le permis de construire) à définir nos interventions : ce que l'on devait conserver, ce que l'on ne pouvait pas conserver, ce que l'on avait à refaire à l'identique afin de préserver la quintessence des prestations anciennes. Altérer le moins possible l'existant, imaginer des espaces qui permettent aux habitants d'habiter, deux enjeux divergents que nous avons réussi à concilier.

Pour la partie arrière, nous avons obtenu une grande liberté d'architecture qui nous autorise à élever une façade contemporaine avec de grandes baies ouvertes et des panneaux de persiennes coulissantes. L'idée est de profiter de l'orientation au sud-est et d'un bel apport de lumière tout en dialoguant avec, de l'autre côté du patio, le bâti historique réhabilité. En contrepartie, nous nous sommes engagés à toucher le moins possible aux éléments du bâtiment principal. Ainsi, pour la suite parentale que nous créons dans une grande pièce existante, la salle de bains est conçue comme une boîte-îlot positionnée derrière le lit avec les réseaux VMC et eaux usées cachés dans la cheminée.

Avant de figer les plans, même si le clos-couvert (en partie) et l'environnement existaient, nous avons beaucoup brainstormé sur la répartition des surfaces, tout d'abord la division à faire entre les différentes habitations, et ensuite leur distribution intérieure. Plutôt que de reprendre le plan existant, réparti par étage et corps de bâtiment, nous avons préféré créer des grands appartements, des T4, s'étendant autour du premier patio, ce qui évite le vis-à-vis. Les locaux ayant été transformés au fil du temps partiellement en bureaux, il a fallu aussi repenser l'espace pour en faire un lieu de vie familiale, réfléchir sur la lumière et la vue afin de délimiter les parties nuit et jour. Au final, les pièces à vivre seront sur l'avant. Nous allons sacrifier une petite partie de l'entrée à la distribution de l'enfilade cuisine, salons, de la suite parentale et du jardin d'hiver connecté aux chambres sur l'arrière.

Les parties communes comptent un parking, un local pour les vélos, un local poubelles, une splendide cage d'escalier dotée d'un lustre monumental et un ascenseur. »

AGENCE LUDOVIC COCHET

Depuis 2004, l'agence d'architecture Cochet Architectes menée par Ludovic Cochet s'attache à (re)donner vie aux projets architecturaux de la région Bordelaise. Située au cœur du centre ville de Bordeaux, l'agence compte aujourd'hui une dizaine de collaborateurs tous investis dans des projets très divers tant par leurs dimensions que leurs usages.

« Ma première mission a été la réhabilitation d'une échoppe bordelaise ! Depuis, la « Belle Endormie » s'étant réveillée, mon agence s'est étoffée et a traité autant de projets possibles, aussi bien dans le neuf que l'ancien, l'individuel que le collectif. Je suis très fier de dire que mon cabinet est spécialisé dans à peu près rien. Cette diversité est très énergisante ! »

cochet-architecte.com

==
LA CUISINE
DOIT SAVOIR S'EFFACER,
JOUER COMME
UNE RESPIRATION.
==



Frédéric VADON

LE CUISINISTE SUR MESURE

« Etre intégré à ce projet immobilier dans le cœur de Bordeaux dès sa genèse est un privilège rare. Ce qui est spécifique à Phénix tient à notre implication très en amont, mais aussi à sa double dimension, avec à la fois le cadre ancien à respecter et la création de cuisines équipées complètement neuves. A partir de lieux figés, choisis pour être aménagés en cuisines, je dois imaginer des configurations, trouver le bon agencement des volumes, définir l'implantation conditionnée par les passages des évacuations d'eau et les gaines techniques. Hormis ces contraintes, les dimensions généreuses, la forme carrée régulière et les belles hauteurs de plafond autorisent beaucoup de liberté. A moi, d'en tirer le meilleur parti. »

L'ancien est si beau, authentique, qu'il ne s'agit pas ici de chercher à l'imiter. Au contraire, l'écho de choix résolument contemporains, épurés permet de le sublimer. Les Italiens avec qui je travaille sont très doués dans cet exercice de soustraction, d'équilibre, de design sobre et présent. La cuisine est, par nature, un lieu qui se doit avant tout d'être fonctionnel, facile à vivre. Dans les appartements du 14 quai Louis XVIII, les pièces nobles rivalisent de magnificence. Pas besoin d'en rajouter ! La cuisine doit savoir s'effacer, jouer comme une respiration. D'où l'idée aussi de se concentrer sur des couleurs intemporelles comme le blanc qui reste toujours moderne, de miser sur des matériaux minéraux ou encore la céramique, plutôt que le bois afin de ne pas se télescoper avec le parquet et les boiseries d'origine. »

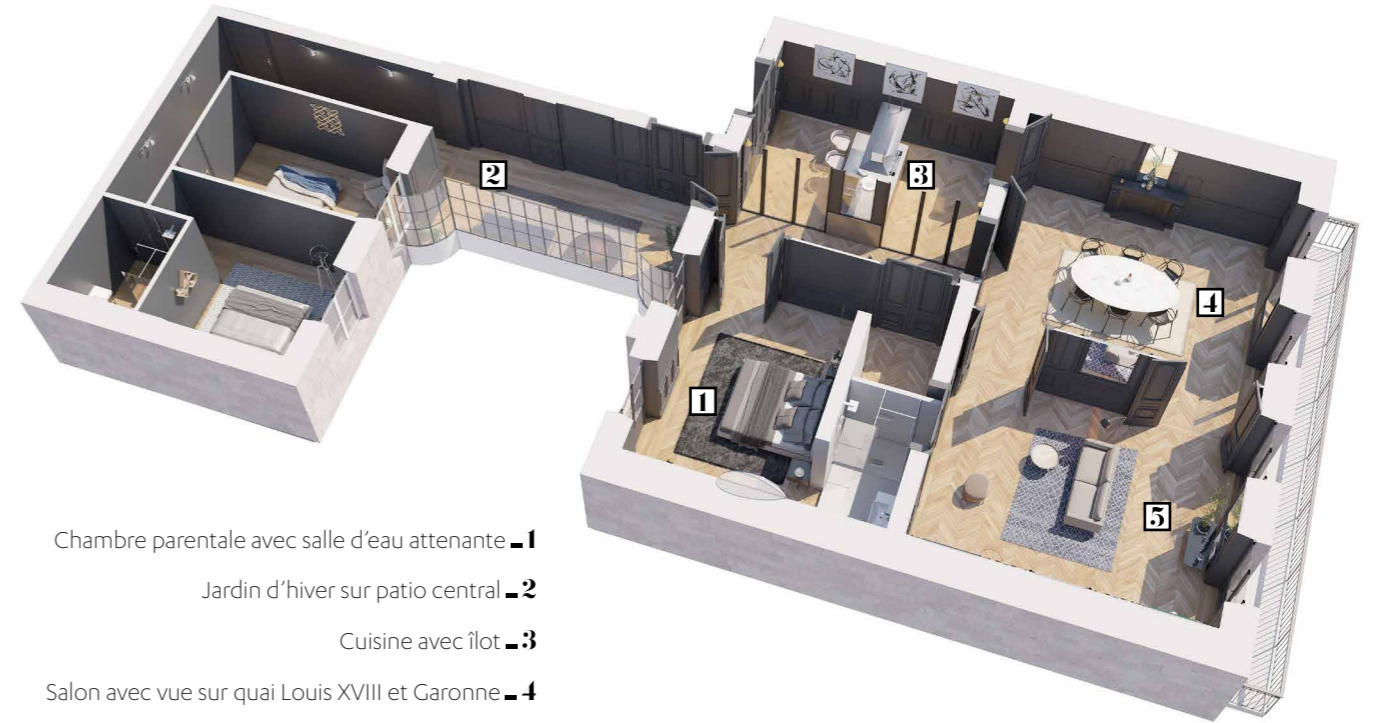
ALTIDECO

Fondée en 2006 dans le centre historique de Bordeaux, AltiDéco est une entreprise spécialisée dans la conception et l'installation de cuisines et d'agencement intérieur. Grâce à l'expérience acquise sur toutes sortes de missions avec des espaces et contraintes variés, grâce aussi à l'association avec des marques italiennes comme Arrital Cucine et Gentili Cucine, réputées pour la qualité de leurs matériaux, fabrication et design, AltiDéco imagine des cuisines sur-mesure à la fois très déco et pérenne.

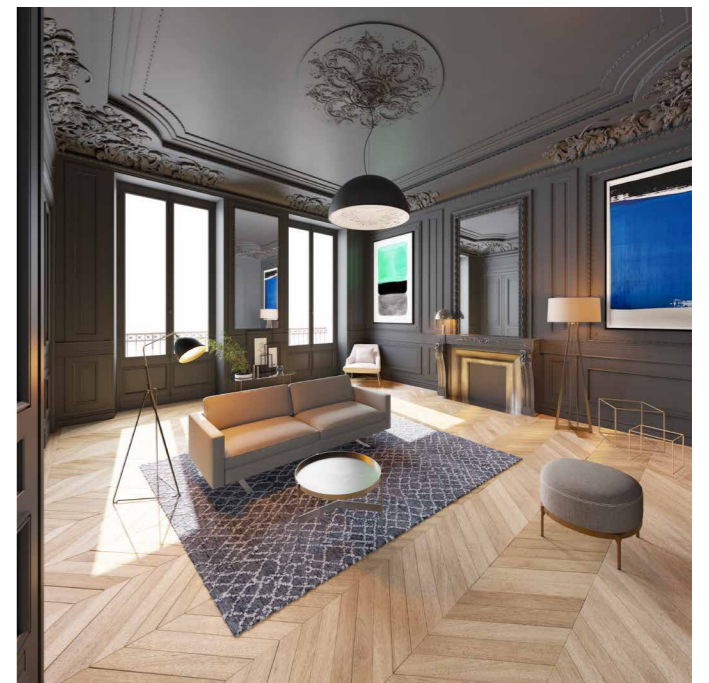
www.altideco.com

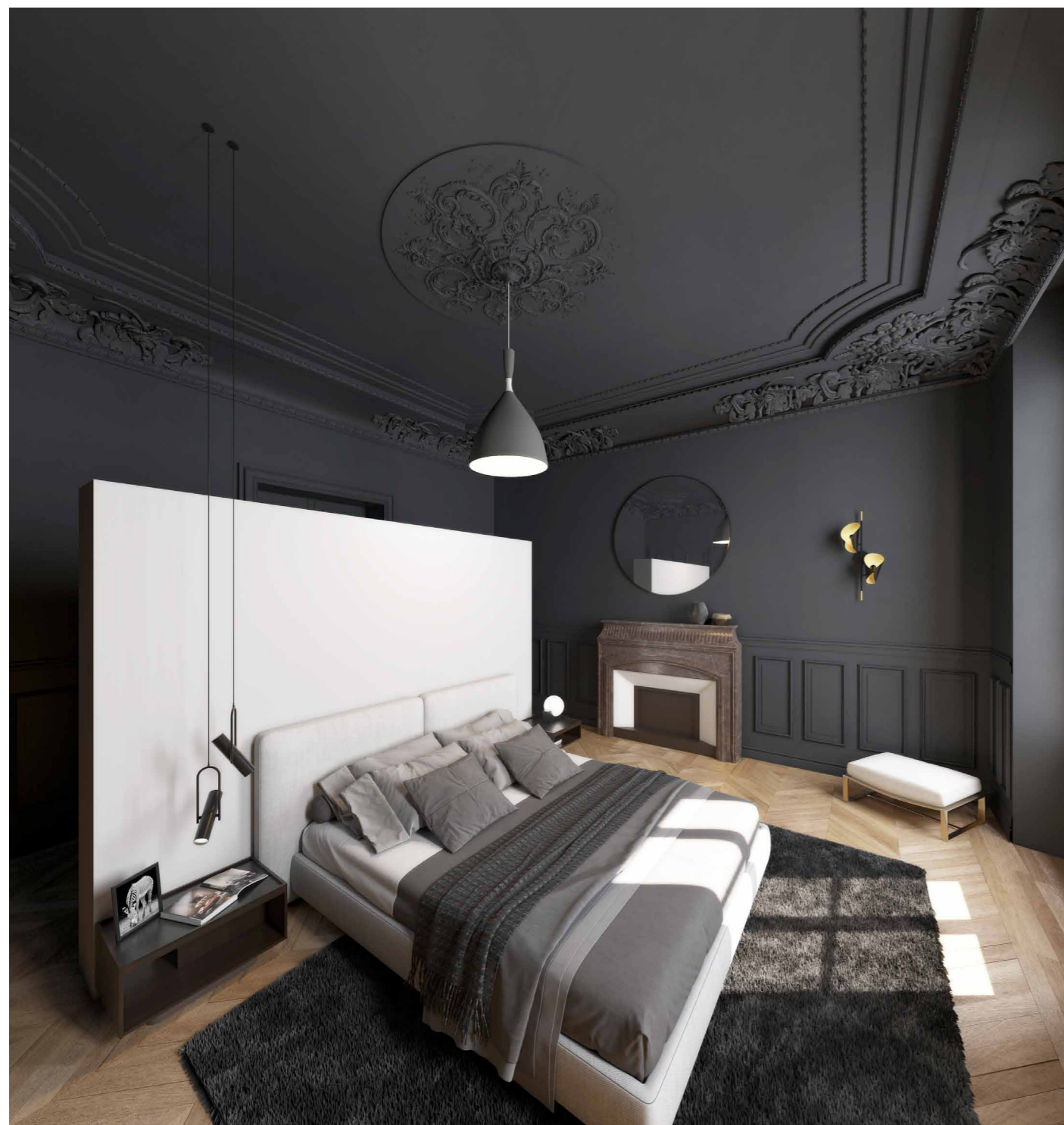
VISITE
DE L'APPARTEMENT N°5
3^{ÈME} ÉTAGE





- Chambre parentale avec salle d'eau attenante **1**
- Jardin d'hiver sur patio central **2**
- Cuisine avec îlot **3**
- Salon avec vue sur quai Louis XVIII et Garonne **4**
- Séjour **5**





ILLUSTRATIONS NON CONTRACTUELLES.
SUGGESTION DÉCORATIVES NON IMPOSÉES.



agora.

— AGITATEUR D'INTÉRIEUR

L'équipe Agora s'appuie sur une profonde culture du design et une connaissance fine des éditeurs de mobiliers pour accompagner architecte et futurs propriétaires dans la réalisation du projet.

Le large éventail des marques avec lesquelles travaille Agora nous permet de vous proposer un design authentique, intemporel et personnel qui saura séduire chacun selon sa sensibilité esthétique et sa vision personnelle.

Agora propose une approche particulièrement poussée dans la définition de chaque aménagement avec notamment une modélisation 3D qui vous permettra une immersion réaliste dans le projet de vos futurs espaces de vie intérieurs et extérieurs.

VISITE DE L'APPARTEMENT N°8



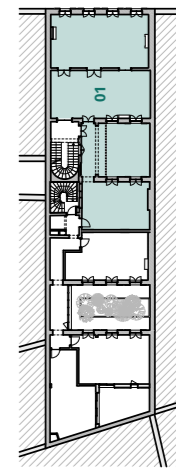
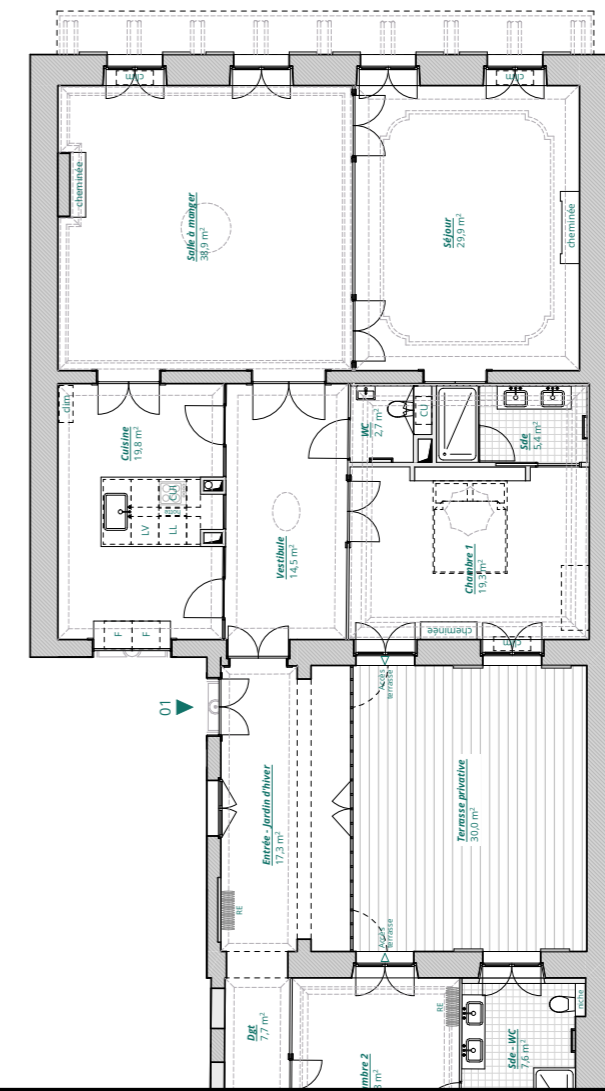


Façade quai Louis XVIII - PROJET
 échelle : 1/150

TYPE	T4
NIVEAU	Entresol
APPARTEMENT	01

Indice A Date: juillet 2022 échelle : 1/150e

Chambre 1	19,3
Chambre 2	19,8
Cuisine	19,8
Dgt	7,7
Dress.	5,7
Entrée - Jardin d'hiver	17,3
Salle à manger	38,9
Sde	5,4
Sde - WC	7,6
Séjour	29,9
Vestibule	14,5
WC	2,7
Terrasse	188,6 m²
	30,0 m ²



SNC 14 QUAI LOUIS XVIII
 39 cours de l'interdance
 33000 Bordeaux

Cochet Architectes
 26 place André Meunier
 33800 Bordeaux

Dispositions générales de l'appartement. Des variations peuvent intervenir en fonction des dispositions techniques et réglementaires de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les canalisations ne sont pas toujours figurées et peuvent être modifiées pour des raisons techniques. La hauteur sous toitures ne saurait être inférieure à 2,00 m. Les éléments de mobilier et de cuisine sont présentés à titre indicatif. Les éléments de mobilier et de cuisine sont présentés à titre indicatif. Les éléments de mobilier et de cuisine sont présentés à titre indicatif.



Alain SUBERVILLE
 Co Fondateur
 06 24 32 78 79
 as@st-patrimoine.com

Gilles TINEL-ORTIZ
 Co Fondateur
 06 11 07 98 68
 gt@st-patrimoine.com



RÉSIDENCE

/LE PHOENIX/



UNE PROMOTION

ST
PATRIMOINE

sopic
AQUITAINE

COMMERCIALISATION

SUB
IMMO