

10

Programme / Château

34 logements locatifs sociaux
du T2 au T4

Maîtrise d'ouvrage : Promologis

Maîtrise d'œuvre : TAM Architecture

Partenaires financiers

État, Région, Département

Partenaires techniques : ABF

Surface du bâti : 2 780 m²

Livraison : 2023

Programme / Magnanerie

6 appartements de standing :
4 T3 (63 m²) et 2 T2bis (55 m²)

Maîtrise d'ouvrage

SAS Groupe Seuil La Magnanerie
LHAB Réalisations

Maîtrise d'œuvre

Seuil Architecture, Una Ingénierie

Partenaires techniques : ABF

Surface du bâti : 400 m²

Livraison : 2023

CRÉER DES LOGEMENTS EN VALORISANT DU BÂTI PATRIMONIAL

Pompertuzat (31)

2 298 habitants

Située à 20 km au sud-ouest de Toulouse, Pompertuzat possède un riche patrimoine que la commune restaure progressivement. L'ancien presbytère s'est transformé en mairie, libérant ainsi la Magnanerie qui a accueilli d'abord la mairie puis des associations communales avant d'être vacante.

La commune a alors vendu ce bien à un acquéreur privé sur la base d'un projet porteur de certaines valeurs. La magnanerie a été réhabilitée en appartements de standing. Ce bâtiment n'était autre qu'une dépendance du château destinée initialement à l'élevage des vers à soie.

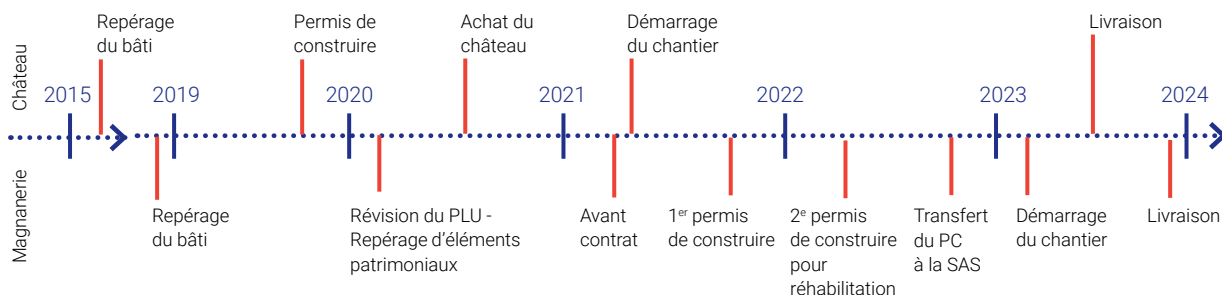
En face, le mouvement se poursuit avec la vente du château de Sambres-Labia, château en ruines occupant un foncier bâti important dans le noyau villageois. L'acquisition du bien par Promologis a permis la réalisation d'un ambitieux projet de 34 logements sociaux.



Le château de Sambres-Labia après réhabilitation lourde



La Magnanerie, avec balcons et jardinets extérieurs privatifs





Des logements privés de qualité, adaptés sur mesure

La Magnanerie propose désormais des logements passifs, tous traversants et disposants d'un espace extérieur (balcon ou jardinet).

La réhabilitation réemploie certains matériaux et respecte les demandes de l'ABF : conservation des encadrements en brique, enduits à la chaux, menuiseries bois, utilisation du fer forgé...

Une assistance à maîtrise d'usage a été proposée aux acquéreurs pour co-aménager et personnaliser leur logement.

« Produire du logement, ce n'est pas la vocation première d'une commune. Par contre, préserver le patrimoine, c'est de son ressort. »

« L'évolution des usages de bâtiments témoins et porteurs d'histoires intéressent la population. »

Christine Galvani, maire

LEVIERS

- + Une relation fluide avec les acteurs opérationnels et techniques.
- + Une bonne entente des élus avec l'ABF, ce qui a permis de tenir une posture solide vis-à-vis des maîtrises d'œuvre et des entreprises et d'aboutir à des réalisations de qualité.

La commune de Pompertuzat a engagé depuis une quinzaine d'années une politique de protection de ses bâtiments patrimoniaux qui s'est traduite notamment dans son PLU. Les élus ont négocié avec les promoteurs privés et les bailleurs sociaux, la préservation des bâtiments existants pour chaque opération !

Des logements sociaux au château

La réhabilitation du château de Sambres-Labia réalisée par Promologis permet de proposer un ensemble de logements locatifs sociaux atypiques et très qualitatifs. La structure du bâtiment a été conservée. Ainsi la plupart des logements ont des dimensions plus grandes que ce que l'on trouve habituellement et certains proposent des hauteurs sous plafond de 4 mètres. Chaque résident a accès au parc et à la cour intérieure.

La maîtrise d'œuvre a dû faire coïncider les normes de construction et de confort modernes à la rénovation à l'identique de l'enveloppe du bâtiment existant. Les porchères ont été totalement démolies et reconstruites. Les mises en œuvre ont été réalisées avec soin.



Un grand nombre de logements donnent sur la cour intérieure



Le mur en briques du château valorise l'espace public et la rue Jane-Dieulafoy