

RENOUVELLEMENT URBAIN

LOGEMENTS SOCIAUX ET JARDIN EN CŒUR DE BASTIDE

Lieu : Grenade-sur-Garonne (31)

Maître d'ouvrage :

9 logements sociaux PLUS/PLAI / Altéal
Jardin public / Mairie de Grenade (31)

Maître d'œuvre : DUPIN Architecte

Montant des travaux : 1,6 M€ TTC

Surface plancher : 570 m²

Grenade-sur-Garonne 2025

Construite en 1850 et située au cœur de la bastide de Grenade-sur-Garonne, l'ancienne maison de maître dite maison Sizes, accueille une opération dense et de nouveaux usages autour de 9 logements, d'un patrimoine rénové et d'un square ouvert à tous.



Façade principale sur la rue de la République

Particularités :

- Densification en cœur de ville
- Mise en valeur des éléments architecturaux d'origine, témoins du passé, réemploi.
- Création d'un jardin public, espace de respiration en cœur de bastide

Lutter contre la vacance en cœur de ville

Ce projet mené en partenariat avec l'EPFO s'inscrit dans la dynamique du programme "Petites Villes de Demain" dont bénéficie la commune de Grenade-sur-Garonne.

La maison "Sizes", par sa position stratégique dans la bastide et son emplacement sur trois rues, représentait un potentiel pour le centre-ville.

Composé d'un corps de maison de maître datant du XIX^{ème} siècle, d'un jardin et d'une grange, l'ensemble était très dégradé et présentait un risque d'effondrement. Après relogement du propriétaire, il a été racheté par l'EPFO dans le cadre de sa convention avec la commune de Grenade, avant sa revente au bailleur social Altéal, qui l'a réhabilité.

Un programme qui optimise l'usage du bâti existant

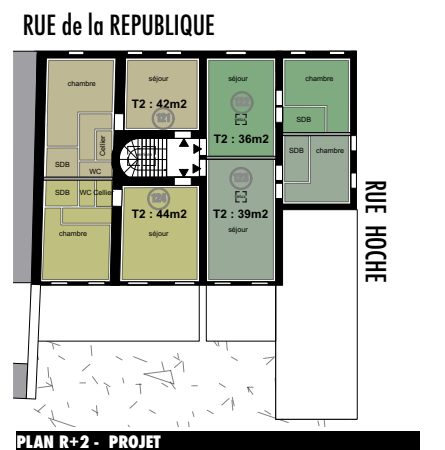
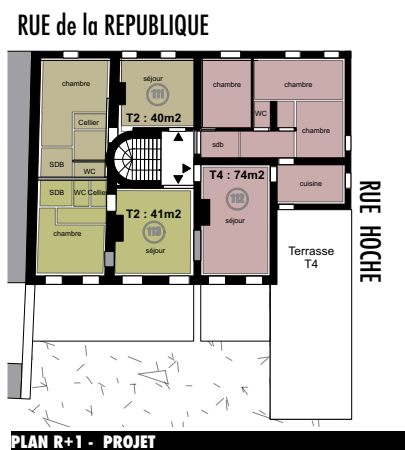
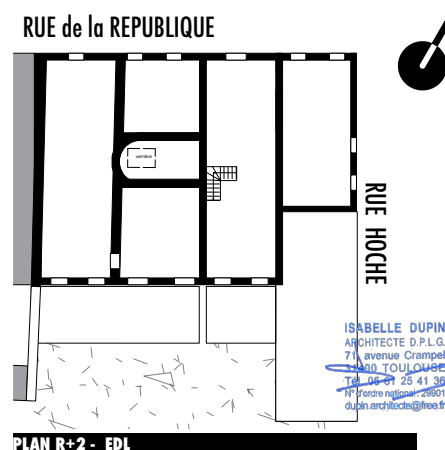
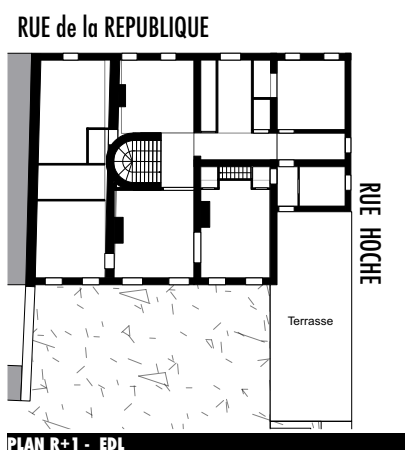
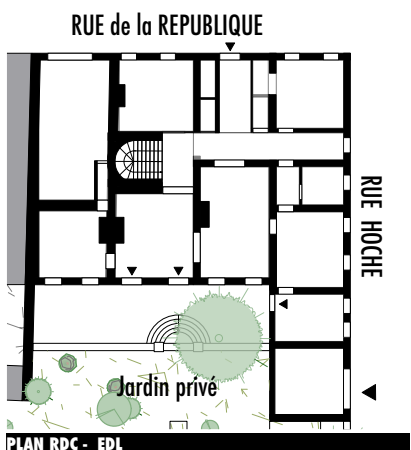
L'opération consiste en une acquisition / réhabilitation d'une bâtisse du XVIIIème siècle de 300 m².

Le potentiel du volume bâti existant a été pleinement exploité. L'utilisation de 3 niveaux grâce à l'aménagement des combles porte la surface totale de l'opération à 570 m². Cela a permis la création de neuf logements sociaux du T2 au T4. Les logements les plus grands bénéficient de terrasses.

Des places de stationnement couvertes dédiées aux logements sont créées dans une ancienne grange. La conservation de celle-ci était exigée par la présence de murs en terre crue, dans un secteur faisant l'objet de mesures de protection au titre des monuments historiques et soumis à l'avis de l'ABF.



Vue oblique, localisation de l'opération, ©Ville de Grenade-sur-Garonne



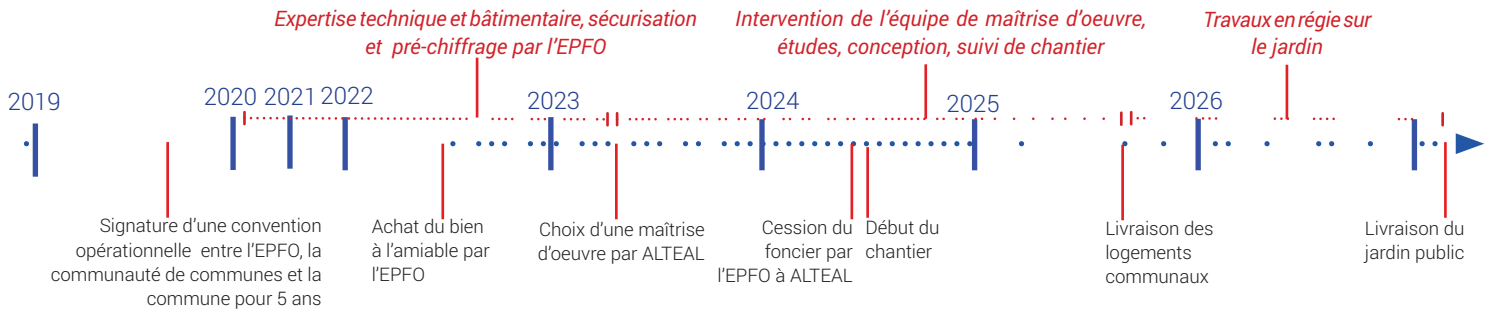
T4 (78m²) & T4 (80m²)
TOTAL RDC : 158m²

T2 (40m²) / T2 (41m²) / T4 (74m²)
TOTAL R+1 : 155m²

T2 (42m²) / T2 (44m²) / T2 (39m²) / T2 (36m²)
TOTAL R+2 : 161m²

Plans d'organisation intérieure ©ALTEAL

La temporalité du projet



AVANT

Vue de la maison à l'angle de la rue de la République et de la rue Hoche ©Ville de Grenade-sur-Garonne



APRÈS

Corniches et encadrements mis en valeur sur la façade principale



AVANT



APRÈS

Les logements s'ouvrent presque tous sur le jardin ©Ville de Grenade-sur-Garonne



Détails des décors intérieurs conservés dans les parties communes et les logements, ©Ville de Grenade-sur-Garonne

Un caractère patrimonial préservé

Le projet préserve les décors et éléments de modénature qui se situent dans les parties communes du bâtiment d'habitation ainsi que dans les logements.

Il s'agit de corniches, de portes et d'encadrements moulurés, d'un garde-corps, de sols en terre cuite, de parquets anciens et de la verrière en toiture. Ces éléments ont été soigneusement restaurés, tandis que la charpente et

la couverture ont été entièrement refaites. Les façades ont été restaurées et réenduites, les ferronneries, encadrements et décors mis en valeur, et les fenêtres à petits bois remplacées. L'annexe en terre crue a été conservée, valorisée et ouverte pour du stationnement.

Ce projet illustre la capacité d'Altéal à préserver la mémoire des lieux tout en adaptant le bâti aux besoins actuels.



Jardin en cours de travaux, chantier réalisé par la commune

La création d'un jardin public

La commune a fait l'acquisition à titre gratuit du jardin de la bâtisse afin de le transformer en jardin public. Ce projet répond à des enjeux d'adaptation au changement climatique en favorisant l'accès à la nature en ville pour tous. Réalisé en régie, le jardin sera facilement appropriable par les habitants de l'opération comme par les riverains.



L'annexe réhabilitée pour un usage de stationnement