

La commune et la SCIC L'ARBAN

Durant toute l'année 2017, la commune de Saint Martin-Château a été accompagnée par la SCIC L'ARBAN, et plus précisément par Stéphane Grasser et Virginie Farges (architecte D.E.).

Une première réunion a eu lieu le 13 avril 2017 et a permis de mieux cibler les destinataires du projet et l'occupation des lieux.

Jeudi 8 juin 2017, une réunion a permis de choisir entre les différentes hypothèses de travail et de déterminer la qualité des travaux.

Enfin une réunion le 19 octobre 2017 a validé l'hypothèse retenue et a permis de travailler sur des prévisionnels financiers crédibles.

Toutes ces réunions de travail étaient ouvertes aux habitants et ont rassemblé élus et habitants.

Projet de création de trois logements intergénérationnels d'hébergement temporaire

Coûts de l'opération

Charge foncière	2 367,00 €
Mobilier	2 367,00 €
Travaux	94 073,00 €
Démolition	12 375,00 €
Charpente-menuiserie 1	30 450,00 €
Charpente-menuiserie 2	10 200,00 €
Plomberie 1	14 380,00 €
Plomberie 2	3 300,00 €
Electricité	4 000,00 €
Monte-escalier	4 458,00 €
Peinture	14 910,00 €
Honoraires	11 225,00 €
AMO phase 1	5 225,00 €
AMO phase 2 (étude projet / DCE / suivi travaux / assistance réception)	6 000,00 €
Aléas (5 %)	4 703,65 €
TOTAL	112 368,65 €



Des matériaux bio sourcés

Depuis le début du projet, et notamment à partir du travail avec Virginie Farges et Stéphane Grasser, les personnes présentes aux réunions de travail ont insisté sur la nécessité d'utiliser au maximum des matériaux écologiques, aussi bien pour l'isolation, les cloisons, le bois utilisé, etc...



Maitre d'ouvrage: Mairie de Saint Martin-Château, 23460
 contact: 05 55 64 71 27 - stmartinchateau-mairie@wanadoo.fr
 www.saint-martin-chateau.fr

Présentation du projet

Le contexte

La commune de Saint Martin-Château se situe au sud-ouest du département de la Creuse. Sa population est d'environ 150 habitants tout au long de l'année.

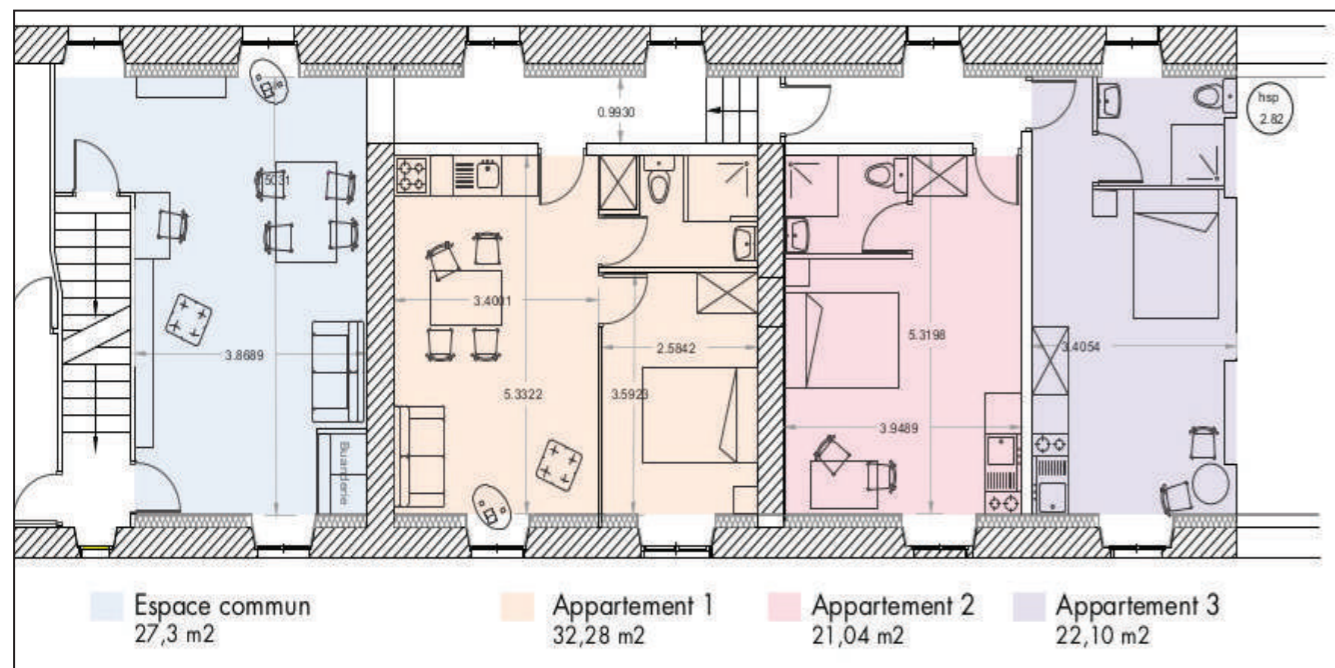
Durant de nombreuses années, il ne subsistait plus qu'un seul commerce sur ce village, celui d'une auberge (hôtel et restaurant), qui a malheureusement aussi fermé. Le bâtiment, propriété de la commune, était en train de tomber dans un état d'abandon.

mobilisées sur la réouverture de cette partie. Le chantier de réhabilitation (c'est-à-dire tout le rez-de-chaussée du bâtiment), a eu lieu durant l'hiver 2016-2017, avec le concours financier de la Région Nouvelle Aquitaine, et de l'Europe. La partie logement des aubergistes au premier étage a été remise en état par l'association. L'auberge - bar et restaurant - est maintenant ouverte toute l'année.

Pour continuer la dynamique de revitalisation de la commune, maintenant que cette première

autre dessert la partie «privée» du premier étage, réservée au logement des gérants de l'auberge.

Un certain nombre des travaux effectués durant l'hiver 2016-2017 dans le cadre de la réhabilitation globale du bâtiment concernent l'étage directement (les menuiseries du premier étage, l'isolation en sous-toiture grâce au concours financier du Parc Naturel Régional Millevalches), d'autres indirectement (installation d'une nouvelle chaudière à granulés).



Mais, depuis environ cinq ans, une association d'habitants et la commune se sont mobilisées de manière très volontariste autour d'un projet de réhabilitation et de reprise de l'auberge communale. Toutes les réunions qui ont eu lieu dans le cadre de la réflexion sur le devenir du bâtiment (commission extra-municipale puis réunions de la commission auberge et de l'association Aux berges de St Martin) ont abouti au constat qu'il fallait d'abord mettre la priorité sur la partie bar-restaurant.

Aussi, dans un premier temps, toutes les énergies se sont

étape a été franchie avec succès, et en parallèle à une politique de réhabilitation de logements sur le bourg à des fins locatives à l'année, nous estimons primordial de poursuivre la réhabilitation de ce bâtiment, en réaménageant l'espace du premier étage.

Etat des lieux

La partie «hôtel» de l'Auberge de la Cascade a été fermée administrativement en 2009. Cet espace comportait huit chambres et deux salles de bains indépendantes. Un seul escalier dessert toutes ces chambres, un

Le projet

La municipalité a plusieurs fois - notamment en assemblée des habitants - évoqué des pistes pour permettre d'utiliser à bon escient cet espace. Cette réflexion s'est faite en parallèle avec le réaménagement du rez-de-chaussée. Il y a en effet une cohérence d'ensemble à vouloir faire du bâtiment un lieu de vie, qui s'inscrit dans une démarche de redynamisation de notre espace local, intégrant l'auberge au rez-de-chaussée et cet espace à l'étage.

Cette aspiration à recréer de la vie, du «mouvement», au cœur même du village, prendrait la forme d'un ensemble de services permettant un hébergement provisoire.

Il s'agit de pouvoir offrir un hébergement temporaire à des personnes qui en auraient le besoin à un moment donné, dans le but de pourvoir à une nécessité conjoncturelle. L'idée est de créer un lieu où, tout en préservant l'intimité et l'autonomie de chacun, la personne hébergée pourrait aussi trouver un soutien collectif (espace commun à l'étage, auberge au rez-de-chaussée). Cette approche nous semble correspondre à la volonté de répondre au mieux, et au plus vite, à des besoins ressentis au niveau local.

Les travaux prévus

Au niveau de la construction proprement dite, l'obsolescence des anciennes chambres et sanitaires ne peut qu'être constatée. Aussi l'étage serait entièrement réaménagé, avec la création de trois studios disposant chacun d'une kitchenette et d'une salle d'eau, d'une salle commune à l'étage pour les loisirs, ainsi que d'un espace pour une buanderie

collective (lave linge, sèche linge). Un monte-escalier sera installé dans l'escalier pour que les logements soient accessibles à tous. Les logements seraient en location pour une durée systématiquement déterminée : quelques mois, une année au plus, selon les cas. Les plans proposés par l'architecte permettent aussi de pouvoir réunir deux appartements en un, si le besoin s'en faisait ressentir.

Le public concerné

Le public potentiellement concerné est volontairement très large : jeunes, personnes âgées, salariés, personnes en contrat temporaire, personne isolée....

Ainsi, pourraient être concernées des personnes qui ne veulent pas rester isolées chez elle pendant l'hiver (la population sur la commune est dispersée sur 27 hameaux très éloignés les uns des autres, et sur certains hameaux, il n'y a qu'une ou deux personnes - le plus souvent âgées - qui y demeurent toute l'année) ; mais cela pourrait concerner également des jeunes stagiaires, des salariés qui ont un contrat de quelques mois dans le coin, ou un contrat saisonnier (proximité du Lac de Vassivière,

ainsi que de pépinières), aussi des personnes qui souhaitent s'installer sur la commune ou aux environs, et qui voudraient être «sur place» pour mieux trouver ce qu'elles recherchent... Nous avons la conviction que ce « mélange » de situations et d'âge ne peut être que bénéfique à la revitalisation de la commune.

L'aide au montage de projet

Durant toute la phase d'étude de ce projet en 2017, nous avons été accompagnés par Stéphane Grasser de la SCIC L'ARBAN (L'ARBAN se définit comme un atelier permanent d'urbanisme et d'habitat au service du territoire) et par Virgine Farges, architecte. Cet accompagnement nous a permis de disposer aujourd'hui de plans précis (voir ci contre) et d'un estimatif financier (voir ci-dessous).

D'après L'ARBAN, il s'agit d'un projet sain financièrement, sans risque élevé pour les finances de la commune. En procédant à des simulations sur le fonctionnement sur plusieurs années le projet apparaît équilibré.

