

## Quelques retours d'expériences ici et ailleurs

### Reconvertir un îlot de maisons existantes en cœur de ville plutôt que construire à l'extérieur de la ville Revitalisation d'un îlot au cœur du village, Castelnau-Montratier, Lot (46)

#### Maître d'ouvrage :

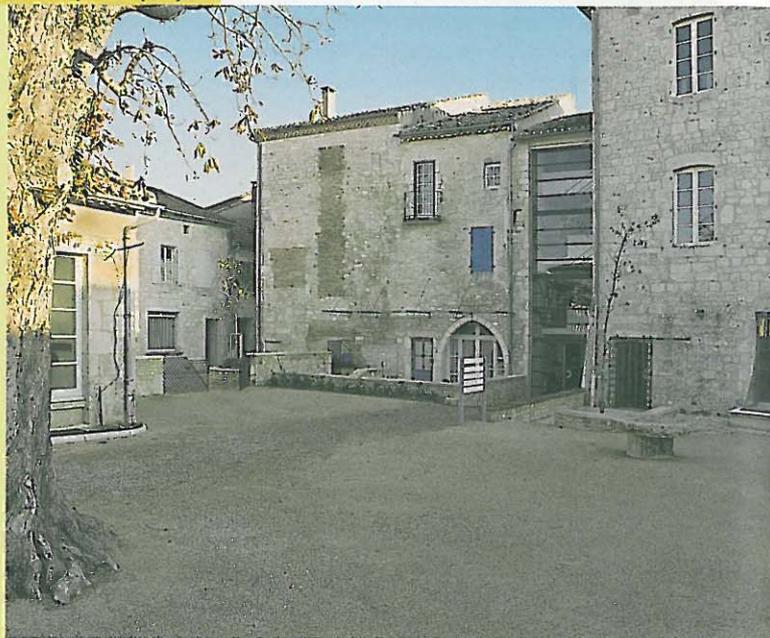
Maison de retraite St Luc, Commune de Castelnau-Montratier puis OPDHLM du Lot

#### Equipe de maîtrise d'œuvre :

Laurent Gouwy, Alain Grima et Jean Luc Rames, architectes  
BET (maison de retraite) thermique : Behi  
BET électricité : BRSI  
BET contrôle : Socotec

#### Caractéristiques :

Vocation : maison de retraite, logements HLM, centre culturel  
Date de réalisation : de 1989 à 1995  
Superficie totale : 2 427 m<sup>2</sup> utiles + 454 m<sup>2</sup> habitables (logements HLM)  
Coût des travaux : 1,3 M€ HT + 143 000 € de travaux liés (rue : chaussée, caniveaux, réseaux électrique, téléphone...)  
Financement : Commune de Castelnau-Montratier ; subventions de l'Etat, du Conseil Régional, du Conseil Général. En ce qui concerne les logements sociaux, les maisons acquises par la commune ont été mises à disposition de l'office HLM sous forme d'un bail emphytéotique.



La cour centrale entourée des logements HLM (gauche), la maison de retraite (centre) et le centre culturel (droite) - photo : GGR

■ C'est après le renoncement à un premier projet prévoyant la construction d'un nouveau bâtiment hors de la ville que la décision a été prise de restaurer la quasi-totalité d'un îlot en plein cœur de ville, notamment pour agrandir la maison de retraite. Ce choix a constitué le point de départ d'une véritable série de réhabilitations, reconversions et/ou extensions allant du centre de secours des pompiers à l'école primaire, des tribunes du stade au dôme de l'église.

■ La revitalisation de ce premier îlot comprenait trois opérations différentes : l'installation d'un **centre culturel** dans l'ancienne poste désertée, puis le rachat de 10 maisons, une par une, par la commune, sans expropriation, pour accueillir des **logements HLM** et l'**extension de la maison de retraite** (pour 8 maisons).

■ **La réutilisation du bâti existant présente de nombreux avantages.** Elle préserve la typologie du village, en évitant la construction de bâtiments neufs de gros gabarit, elle limite la consommation de ressources et d'éner-

gie, elle évite l'artificialisation de nouveaux espaces, le déploiement de réseaux à l'extérieur du centre ville (transport, énergie fluides), coûteux en investissement et en entretien, ainsi que de nombreux déplacements contraints (accès aux services et équipements tels que la banque ou la bibliothèque). Enfin, organisé sur un seul niveau autour d'un espace central, elle facilite la mobilité des personnes âgées, favorise les rencontres et la convivialité au cœur de la ville.

■ **De l'extérieur**, les maisons ont conservé leur aspect d'origine, volets repeints, menuiseries en bois neuves, façades nettoyées. **A l'intérieur**, bien qu'isolées et re-cloisonnées, elles conservent leurs dimensions, les hauteurs sous plafond et la forme des baies. C'est un travail de détail accompli par l'équipe d'architectes pour conserver, chaque fois que possible, murs de pierre, niches et cheminées et pour les marier subtilement à des matériaux nouveaux et du bâti neuf, le tout en créant des ambiances multiples et conviviales : galerie vitrée offrant une vue aux personnes âgées, petits jardins...

■ Empreinte de modernité et respect de l'héritage, telles pourraient être les valeurs de cette opération qui démontre l'importance d'un dialogue entre projet et site, privilégiant les usages, respectant les matériaux locaux (la pierre essentiellement), et les mises en œuvre artisanales...

■ Aujourd'hui si le durcissement des normes et réglementations interroge l'avenir de la maison de retraite en plein cœur de ville, l'opération dans son ensemble, elle, fait l'unanimité. D'autres possibilités d'utilisation de ces locaux pourront alors être envisagées.

■ Expérience remarquable et appréciée, elle n'est pas le fruit du hasard : une confiance et un respect mutuels entre le maire et les architectes ainsi qu'une mobilisation habile de financements, sont deux **facteurs de réussite** incontestables de ces opérations.

L'entrée de la maison de retraite - photo : GGR

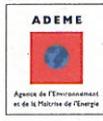




UNION EUROPÉENNE



Ministère de l'Énergie, du Développement durable et de l'Équipement  
MIDI-PYRÉNÉES



Agence de l'Environnement et de la Politique de l'Énergie

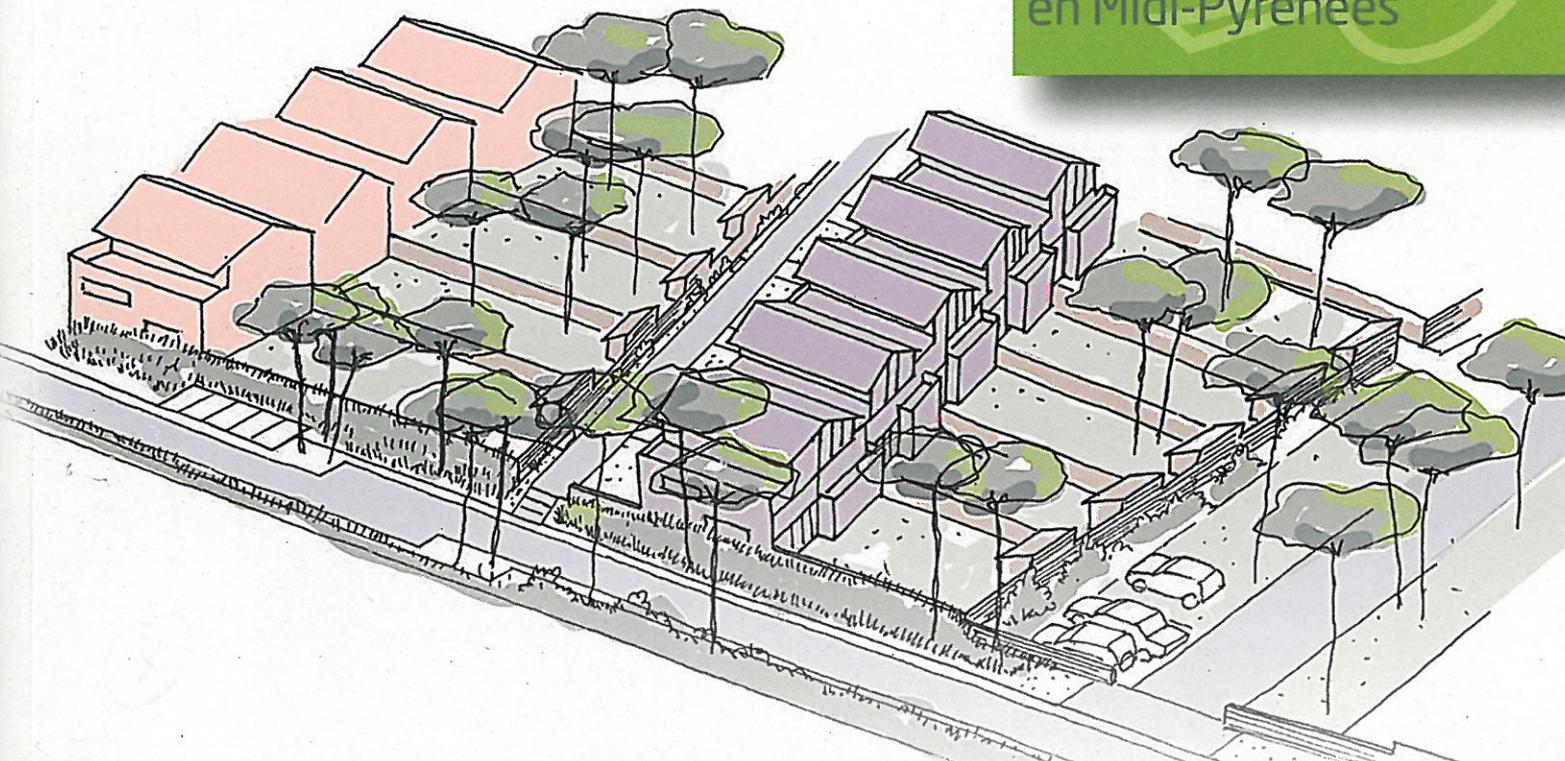


Agence Régionale Pour l'Environnement



RÉGION MIDI-PYRÉNÉES

démarches & actions  
développement durable  
en Midi-Pyrénées



# ■ Pour des quartiers et des hameaux durables en Midi-Pyrénées

Guide à l'attention des maîtres d'ouvrage

