

Répenser l'existant

fait du bien.” Éléments d'identité des grands domaines textiles des Vosges, la beauté retrouvée des jardins devient la carte de visite pour rénover le patrimoine bâti du site.

LES LOYERS PERMETTENT DE REMBOURSER LES PRÊTS

Au fil des demandes, la communauté de communes s'emploie à développer du “sur-mesure”. Pour Eddie Stutz, “on vient chez nous parce que nous proposons une large palette de produits et que nous restons assez souples”. En 2014, une chaudronnerie plastique s'installe. “Ils ont commencé à trois personnes dans 400 mètres carrés. Maintenant, ils sont 49 dans 6 000 mètres carrés”, précise aussi Julien Magaud, agent de développement à la communauté de communes. On discute d'adaptation du bâti, par exemple une porte d'accès pour faire rentrer un camion. Ce qui ouvre alors la négociation à des paiements complémentaires. “Aujourd'hui, nous arrivons au bout du pari puisque nos premiers prêts s'arrêtent”, résume Eddie Stutz. Les loyers perçus permettent le remboursement. Avec un taux actuel d'occupation de l'ordre de 90 %, le Parc de Wesserling est devenu attractif. “À part quelques bureaux vides, l'ensemble des locaux susceptibles d'être loués le sont déjà”, renchérit Julien Magaud. Les seuls locaux libres doivent être restructurés pour les adapter en taille au marché.” Sur le site, la centaine de locaux proposés couvrent une large palette. D'un côté, le supermarché, le magasin de producteurs agricoles locaux et divers petits commerces cohabitent avec le musée, la médiathèque, l'école de musique. Des lofts se combinent à des espaces de travail d'artistes. Un peu plus loin, des bureaux côtoient des entrepôts logistiques, des lots artisanaux. Du côté du château devant être réhabilité prochainement, les villas historiques offrent le logis à de nouveaux habitants. Selon Eddie Stutz, “de prime abord, le mélange des genres peut surprendre à Wesserling. Mais on prend le temps de discuter avec les gens, de comprendre leurs besoins, d'expliquer l'approche du site. Les gens adhèrent au projet Wesserling. Et au final, cela fonctionne !” Une bonne moitié des locataires sont ainsi là depuis plus de 10 ans. Garant de la cohésion du site, de sa qualité de gestion au quotidien, la propriété foncière de la collectivité se révèle ainsi décisive. Une manière, en quelque sorte, de retrouver l'approche patrimoniale historique. “Il y avait un côté pari... mais, l'histoire nous a donné raison”, observe Cyrille Ast, président de la communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin. En réhabilitant de l'ancien, on peut créer de très belles opérations tout en limitant le budget.” Dans la vallée, cinq autres sites industriels patrimoniaux ont été rachetés par la communauté de communes. La collectivité travaille à un plan pluri-annuel d'investissements dédiés. Il s'agit d'investir pour ancrer l'activité et répondre aux besoins des acteurs locaux. Il s'agit aussi d'appuyer le rayonnement de la vallée - avec notamment l'ouverture d'ici un an d'un parcours touristique complet du site. Depuis les ressources patrimoniales de la vallée de la Thure, la “méthode Wesserling” fait tâche d'huile. ■

Nathalie GARAT

WESSERLING

Une réhabilitation épurée

L'architecte Laurent Thomassin et François Tacquard, président de l'association du Parc textile de Wesserling, nous présentent les savoir-faire qu'ils ont mobilisés pour la rénovation de la cité-usine.



Diagonal : En 2002, l'ancienne cité-usine de Wesserling était en friche. Pourquoi avoir choisi de rénover ce vaste site de 43 ha ?

François Tacquard (1) : Au pied des ballons des Vosges dans la haute vallée de la Thure, les acheteurs de terrain viabilisé se

■ ■ “ Le professionnel doit changer d'optique : “Je recycle tout ce qui peut l'être au lieu de “je refais à neuf”. ”

(Laurent Thomassin)

font rares. Les zones d'activités “classiques” restent le plus souvent sans preneur. Le Parc textile de Wesserling avec ses 60 000 m² d'usines, son château, ses jardins, ses villas, sa ferme constitue un patrimoine de valeur. Perdre ce bâti – mémoire de la vallée – aurait signifié perdre en qualité, en beauté et aussi en fonctionnalité.

En 2002, au lancement de l'opération, presque tout le bâti récent de 1970 et 1980 était déjà à terre, contrairement à celui du XVIII^e et XIX^e siècle.

■ ■ Les coûts importants de rénovation du bâti ancien sont souvent évoqués comme un frein. Qu'en est-il dans le cas de Wesserling ?

ET : Si on veut faire du neuf dans du vieux, cela coûtera en effet plus cher que de construire. Il faut faire du fonctionnel dans du vieux ! Par exemple, dans l'usine, les murs et les sols sont en pente. Si vous mettez un revêtement neuf coulé sur le sol, vous aurez à rectifier l'horizontalité. Ce qui fera exploser les coûts. Pour rester économique, on peut garder le sol avec sa légère pente et le repeindre. Ce que nous avons fait à Wesserling est beau, sobre et aux normes. Au Voralberg, en Autriche, 90 % des usines sont réhabilitées dans cette optique.

Ici, les coûts de rénovation se limitent à 400 € du mètre carré. C'est-à-dire trois à quatre fois moins cher qu'ailleurs. Ce qui permet de proposer des loyers faibles, attractifs sur le marché local.

Laurent Thomassin (2) : Néanmoins, le professionnel doit changer d'optique: “je recycle tout ce qui peut l'être” au lieu de “je refais à neuf pour me mettre un parapluie d'assurance !” Ici, certaines toitures ont été réparées. D'autres ont été refaites à neuf. Nos choix d'intervention résultent à chaque

(1) Ancien président de la communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin à l'initiative de la réhabilitation, François Tacquard est actuellement président de l'association du Parc textile de Wesserling. Cette association assure la gestion de cette ancienne cité-usine du XIX^e siècle récemment réhabilitée.

(2) Le fonctionnement du bâtiment évoqué ici, recouvre à la fois l'entretien à proprement parlé du bâtiment, mais aussi les impayés de même que tous les coûts induits en période transitoire liés notamment à un taux de remplissage insuffisant.

(3) Eddie Stutz est vice-président en charge de la dynamique commerciale, industrielle et artisanale à la communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin.

fois d'une analyse détaillée du bâti. Et il arrive que les procédés de conception du neuf ne fonctionnent pas. À l'entrée d'un atelier, la mention "deux tonnes" donne une indication sur le plancher. Mais, ne connaissant ni l'origine, ni les caractéristiques du bois des poutres, le bureau d'études peinera à justifier son calcul de portance. Et il pourra inciter à sa remise à neuf. Ce qui coûterait une fortune ! Alors qu'il suffit de réaliser un essai de mise en charge pour le vérifier. Ces choix se construisent donc, pas à pas, avec le maître d'ouvrage.

ET : Contrairement à la remise à neuf, les réparations ne donnent pas lieu à garantie décennale. Nous avons accepté d'y renoncer chaque fois que nécessaire. En restant observateur et pragmatique, la rénovation ne relève pas de la prise de risque inconsidérée. Il serait dommage de démolir des bâtiments qui ont résisté à quatre ou cinq siècles !

■ ■ Sur le site, quels principes vous ont guidés dans cette réhabilitation épurée ?

L.T. : Notre vocabulaire architectural distingue les restaurations des modifications. Soulignant les façades existantes maçonnées ou en briques, les nouvelles façades se lisent depuis leur bardage horizontal en bois. Et à Wesserling, nous avons souhaité réconcilier espaces de travail et environnement. Profitant du paysage de cette haute vallée vosgienne, des angles de vue ont été dégagés. De récents bâtiments en béton ont ainsi été démolis. Ce qui révèle la structure urbanistique d'origine (voir p. 49).

ET : L'implantation du supermarché – à l'étroit dans le village d'à côté –, a été négociée en respect de l'alignement des façades en briques voisines. Recouvert de bardage en bois, son insertion discrète n'a pas nui à son commerce, bien au contraire.

L.T. : Néanmoins, les démolitions coûtent. Produisant du déchet et alourdissant le bilan carbone, elles ne sont jamais neutres. Ici, les volumes ont suffi à installer un atelier de concassage. Le béton concassé a été recyclé sur place pour les besoins des parkings, des voiries.

ET : Les parkings "classiques" sont limités en nombre. En complément, aménagés sur des "terres industrielles" (3), des prairies maigres servent de stationnement d'appoint. Perméables, ces espaces - utilisés lors des manifestations touristiques notamment - restent végétalisés. Et ici, aucune bordure ni caniveau pour éviter que les gens ne se stationnent dans l'herbe. La voirie est délimitée par des poteaux en bois reliés par une simple "ficelle" (4) ! C'est sobre et cela fonctionne.

■ ■ Cette recherche de sobriété modifie-t-elle l'organisation des chantiers ?

ET : Pour le bardage bois, nous souhaitons du bois de la région. Mais l'entreprise locale retenue au départ utilisait du bois de l'est européen. Par la suite, la compétence forestière de la communauté de communes a été mobilisée. Nous avons choisi du



© ONO ARCHITECTURE

douglas (5). Coupé par les bûcherons communautaires, il a été débité dans une scierie du secteur. Le bois posé a coûté 11 € le m² au lieu de 16 € le m² et plus avec une entreprise.

Les murs en ruine ont été rénovés et les pavés récupérés par l'association d'insertion Patrimoine et Emploi (6). Quand l'usine a fermé, d'anciens ouvriers ont ainsi été embauchés. Ils connaissaient de nombreuses techniques de rénovation astucieuses. Ce qui a été source d'importantes économies pour nous.

L.T. : Durant le chantier, l'équipe a travaillé à récupérer, arranger, nettoyer des murs de pierre, remonter des murets de soubassement. Pour une entreprise, ces heures passées à récupérer des matériaux se vendraient mal ! Patrimoine et Emploi a permis de sauver énormément de choses.

■ ■ La dynamique de ce type d'opération tient-elle aussi à l'organisation entre maître d'oeuvre et maître d'ouvrage ?

L.T. : Dans le tandem entre le maître d'ouvrage et le maître d'oeuvre, une relation de qualité est tout autant nécessaire qu'une volonté politique forte. Dans le cas de Wesserling, nous avions des réunions hebdomadaires. Ce sont des projets difficiles. Non pas par leur technicité, qui reste simple. Mais par la nécessité de s'adapter et d'évoluer. S'adapter aux besoins des futurs usagers, évoluer en fonction des résultats de diagnostic, de l'avancement des travaux. Sans une bonne compréhension au sein du tandem, la réalisation dure deux ou trois fois plus longtemps. Or la rapidité constitue une des conditions-clés de réussite pour que les bâtiments se remplissent à nouveau. ■

Propos recueillis par
Nathalie GARAT

**Les nouvelles
façades bénéficient
d'un bardage
horizontal en bois,
qui provient
de la région.**

(1) Ancien président de la communauté de communes de la vallée de Saint Amarin à l'initiative de la réhabilitation, François Tacquard est actuellement président de l'association du Parc textile de Wesserling. Cette association assure la gestion de l'ancienne cité-usine du XIX^e siècle récemment réhabilitée (voir p. 49)

(2) S'intéressant notamment aux réhabilitations de friches industrielles, l'architecte Laurent Thomassin propose des savoir-faire bien spécifiques de rénovation de bâti ancien à travers la France. Originaire de Troyes, le vaste patrimoine industriel textile de l'Aube a constitué son premier terrain de jeu.

(3) En lien avec le niveau de pollution constaté dans ces terres, des études de risques ont confirmé la compatibilité avec un usage de stationnement. Ce traitement sur place de volumes conséquents évite une évacuation de déchets coûteuse en euros et en émissions de CO₂.

(4) Il s'agit d'un cordage disposé entre chaque poteau en bois.

(5) Le douglas est un sapin très résistant issu d'Amérique. Il a été implanté dans la région au début du XX^e siècle.

(6) Créée par la communauté de communes, l'association Patrimoine et Emploi travaille sur le patrimoine rural de la vallée, notamment sur le site de Wesserling.