

Popsu

En lien avec le programme Popsu (Plate-Forme d'observation des projets et des stratégies urbaines) piloté par le Puca (Plan Urbanisme Construction Architecture), Yoan Miot et Sarah Dubeaux sont en charge de cette recherche centrée sur la problématique de la vacance dans ce territoire. Au sein du LATS de l'université Gustave Eiffel, le géographe-urbaniste Yoan Miot est enseignant-chercheur à l'école d'urbanisme de Paris-Est Marne-la-vallée. Et, Sarah Dubeaux, docteure en géographie-aménagement, y est ingénieure de recherche. ■ N.G.

Car, au-delà du portage public, "l'intervention à l'échelle de l'îlot peut aussi générer des effets d'entraînement sur son pourtour, constate Yoan Miot. C'est l'un des présupposés extrêmement forts de la méthode." Ainsi, Olliergues 2030 crée sept logements, offre de nouveaux locaux pour la pharmacie et l'office du tourisme. Et, le nouvel espace public de l'îlot Gouttefangeas valorise l'histoire locale autour de la carte postale avec sa halle dédiée et son belvédère ouvrant les perspectives sur la vallée de la Dore. Mais, proches des bâtiments rénovés et de sa vitrine 1900 inscrite aux monuments historiques, "les propriétaires des maisons ont aussi refait leurs façades. En outre, des commerces se sont installés, un fleuriste, un salon d'esthétique..." témoigne Arnaud Provenchère. De son côté, héritant d'un important patrimoine municipal, la commune de Cunlhat suscite également l'investissement privé. Elle met en vente à des prix très bas les biens vacants dont elle dispose. Ce qui encourage de nouveaux ménages à s'installer tout en leur laissant des latitudes budgétaires pour des réhabilitations qualitatives. Autant de manières de décupler les effets de l'investissement public dans ce milieu rural de moyenne montagne où les moyens et chaque denier sont comptés.

LE PATRIMOINE BÂTI REPREND DES COULEURS

Territoire engagé depuis 10 ans, le Livradois-Forez capitalise ainsi les retours d'expérience sur les centres-bourgs. Bien sûr, les obstacles ne sont pas tous levés. Pour autant, ces contextes ruraux bien spécifiques constituent des laboratoires à part entière sur la revitalisation. Du reste, la communauté de communes Ambert-Livradois-Forez et le PNR entendent bien poursuivre. Ainsi, depuis 2018, la démarche s'enrichit d'une recherche-action en cours dans le cadre du programme Popsu. On envisage de développer un observatoire de la vacance (12). La réflexion se tourne aussi vers les moyens de susciter l'initiative privée. De nouveaux mécanismes d'intermédiation pourraient être imaginés pour rapprocher les propriétaires de biens vacants et les nouveaux demandeurs.

L'auto-développement trace ainsi sa voie en Livradois-Forez. Plus créatif, il rompt avec les logiques de projets génériques. Comme le souligne l'architecte-urbaniste Simon Teyssou (13), "l'épaisseur historique du bâti garantit l'ancrage du projet dans le territoire" Le patrimoine bâti en milieu rural peut se régénérer et offrir à nouveau un cadre attractif. Mais ceci engage le professionnel et l'élu dans un travail à façon, un travail qui donne toute sa valeur à l'habitant ou à l'usager futur. ■

Nathalie GARAT

Le rural sous la loupe des architectes-urbanistes

Dotés de patrimoines bâtis sous-utilisés, les territoires ruraux pourraient devenir le terrain de jeu des architectes-urbanistes d'aujourd'hui et de demain. Directeur de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Clermont-Ferrand, Simon Teyssou nous en présente les intérêts et les exigences pour la profession.



Diagonal : Directeur de l'ENSA (1) de Clermont-Ferrand, vous vous intéressez au métier d'architecte-urbaniste dans les territoires ruraux et en marge des dynamiques métropolitaines. En quoi intervenir en pareils secteurs s'avère spécifique ?

Simon Teyssou : Ces territoires conduisent à une pratique très diversifiée. On y travaille sur de petits équipements publics, des projets neufs, des réhabilitations, des projets de requalification d'espaces publics, de petites études urbaines. L'architecte-urbaniste ne reste pas cantonné à des programmes qui se répètent. Au contraire, dépassant toute spécialisation, il est incité à développer un regard transversal. Dans les espaces ruraux ou périurbains, les sujets s'avèrent pléthoriques. Le devenir des centres bourgs fait partie des problématiques. Et ce sont des territoires clairement dépourvus en ingénierie publique. Nous avons donc besoin de professionnels pour porter un regard critique sur les aménagements qui s'y conduisent. Aussi les architectes qui s'y installent jouent-ils un rôle pédagogique important, pour peu qu'ils s'y intéressent vraiment. Ils sont en prise directe avec les décideurs. Et, au fil de leur mission, ils aident les collectivités à formuler leurs programmes, à requalifier la demande. Dans la pratique, au-delà de leur strict rôle de maître d'œuvre, ils assurent ainsi, pour partie, des fonctions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

■ ■ Vous travaillez dans des localités en crise. Le patrimoine bâti ancien peine à y être remobilisé. Quels freins avez-vous observés ?

Dans les territoires périurbains ou ruraux, les situations de centres bourgs se révèlent diverses. Certains se portent bien, par exemple dans les aires d'influence de grandes métropoles ou lorsqu'ils sont pris dans des circuits touristiques identifiés. D'autres se trouvent dans un état plus critique, notamment dans les bassins ruraux dits "peu attractifs".

Mobiliser des opérateurs pour transformer le patrimoine ancien y relève alors de la gageure. Dans ces centres bourgs, de nombreux immeubles anciens sont vacants, en vente, parfois en ruine. Que ce soit dans les villes moyennes et petites – et plus généralement dans tous les territoires en crise –, les promoteurs

(1) Juliane Court est responsable du pôle aménagement, urbanisme, énergies au PNR Livradois-Forez.

(2) En Livradois-Forez, la part de résidences secondaires représente entre 20 et 30 %.

(3) Le n° 206 de la revue Diagonal "Face aux crises, des villes se réinventent" consacre un dossier complet au phénomène de décroissance.

(4) Datar : Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale. Ses missions ont intégré en 2014 le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) et la toute récente Agence nationale de la cohésion des territoires depuis 2020.

(5) L'opération a été financée à hauteur de 476 000 € par l'État (la DETR – Dotation d'équipement des territoires ruraux – et le FSIL (Fond de soutien à l'investissement local), 346 000 € par les fonds européens Leader et 100 000 € par le conseil départemental).

(6) PNRQAD : Programme national de requalification de quartiers anciens dégradés.

(7) Les services de la commune comportent un secrétaire principal chargé des projets et de l'investissement, un secrétaire chargé de la comptabilité et un secrétaire chargé de l'urbanisme, de l'état civil et de l'accueil.

(8) CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

(9) EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale. Les sept communautés de communes de l'époque ont fusionné dans la récente communauté de communes Ambert-Livradois-Forez.

(10) DDT : Direction départementale des territoires.

(11) Il s'agit notamment de l'établissement public foncier, les bailleurs sociaux, le conseil départemental, l'agence locale de l'énergie – et tout autre partenaire qui s'avérerait utile au gré des opérations.

(12) Cet observatoire, en lien avec le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) pourrait apporter une connaissance précise au fil de l'eau de l'ensemble des espaces vacants – tout type confondu sans se limiter aux seuls logements –.

(13) Cf interview de Simon Teyssou en p. 52



PHILIPPE BOURGNET

n'interviennent pas. Trop chers du fait de leurs marges élevées, ils sont inactifs partout où le marché de l'immobilier cesse d'être tendu. Dans les centres bourgs denses, les coûts techniques augmentent avec la complexité des constructions (bâtiments à étages, parkings en ouvrage, accessibilité de personnes à mobilité réduite). Se rajoutent à ces contraintes les procédures administratives et réglementaires. De leur côté, les bailleurs se retirent aussi des petites centralités, les logements locatifs sociaux n'étant plus subventionnés en zones dites "détendues". Dans le meilleur des cas, ils orientent leurs fonds propres vers des formes d'habitat individuel à l'extérieur des centres urbains. De fait, les pavillonniers restent souvent les seuls opérateurs compétitifs. Parfaitement maîtrisé, le coût de leurs produits standardisés est en adéquation avec le niveau de ressources des populations locales.

■ ■ Cette question économique explique-t-elle à elle seule que le bâti ancien de centre bourg puisse dépérir ? D'autres facteurs architecturaux ou urbanistiques y contribuent-ils ?

Nous sommes intervenus dans différents bourgs (2) de la Creuse ou du Puy-de-Dôme dépassant les 700 habitants, de même que dans plusieurs communes (3) du Lot-et-Garonne de tailles variées. Et à chaque fois, nous

avons constaté une problématique de qualité des espaces publics, fortement impactés par la voiture.

Alternative résidentielle aux centres-bourgs, le modèle de la maison individuelle standardisée est concomitante à la démocratisation de l'accès à la voiture. Se généralisant pendant les trente glorieuses, les aménagements routiers remanient alors en profondeur les tissus urbains anciens. Marginalisant la place du végétal, annihilant les effets de seuils, l'enrobé stérilise les sols et multiplie les îlots de chaleur. La circulation automobile rend aussi l'espace public particulièrement bruyant et souvent dangereux. Ainsi, dans les communes de Port-Sainte-Marie, de Cancon, de Monbahus, comme celles de Budelière ou d'Olliegues, les habitants associent les difficultés de leur centralité à l'intense flux routier qui les traverse. Même s'il représente aussi une ressource économique.

Par ailleurs, la forte densité bâtie et l'étroitesse des rues caractérisent la structure urbaine de bourgs comme Olliegues ou Port-Sainte-Marie. Ce qui rejaillit sur les conditions d'habitat au quotidien. Dans la pratique, l'absence d'emplacement pour garer sa voiture près de son logement se révèle souvent un handicap pour l'habitant, puisque les transports en commun desservent mal ces secteurs.

● ● ●

Une rue transversale typique à Port-Sainte-Marie, petite commune du Lot-et-Garonne.

Autre facteur observé dans ces deux communes, la topographie marquée complique l'accessibilité et l'adaptation du bâti aux personnes âgées. Représentant une part croissante des populations locales, il s'agit ici d'un sujet à part entière. Les aménités offertes par les immeubles de logements sont par ailleurs très contrastées dans une même rue. Ainsi, à Olliergues ou Port-Sainte-Marie, l'état du bâti révèle un fort contraste de part et d'autre de la rue corridor. D'un côté, encore habités, les immeubles disposent d'une double orientation, d'un bon ensoleillement et de terrasses, balcons ou jardins. *A contrario*, ceux adossés aux coteaux se sont vidés. Mono-orientés, humides et sans espace extérieur, ils n'ont pas résisté à la concurrence de situations plus propices, comme celles de lotissements. Les logements vacants disponibles ne manquent pas, les populations locales s'étant réduites. Ainsi, dans ces situations de marché détendu, il arrive qu'un immeuble en pierre de taille s'achète pour 10 000 € ! L'auto-rénovation est courante avec plus ou moins de bonheur. Ignorant le plus souvent les règles d'urbanisme et les périmètres de protection, les projets de réhabilitation restent souvent inachevés, faute de moyens suffisants. Toujours est-il que ces transformations, aussi disgracieuses soient-elles, peuvent aussi être considérées comme des réponses aux besoins mal satisfaits par le bâti d'origine.

■ ■ ■ **Pour intervenir dans ce type de tissu urbain, vous avez développé la notion de soustraction positive. De quoi s'agit-il ?**

Dans ces contextes spécifiques de démographie atone, il faut s'interroger sur l'approche du patrimoine des centres bourgs. Lorsque les situations sont graves, que des bâtiments s'effondrent, il devient tout simplement vital de rendre la transformation possible. Comment adapter le

cadre bâti de ces centres-bourgs pour mieux les habiter ? La question s'avère cruciale. Bien sûr, les enjeux de préservation de l'héritage du passé, de la structure urbaine et architecturale locale ne peuvent être occultés. L'équilibre à trouver passe, en fait, par le projet.

À Olliergues et encore plus à Port-Sainte-Marie, nous avons développé la notion de "*soustraction positive* (4)". Aussi étrange que cela paraisse, le vide utilisé à bon escient peut avoir autant, voire même plus de valeur que le plein. L'idée commune réduit souvent l'architecture à l'action de construire. Mais, la qualité d'un projet peut aussi résider dans sa part de déconstruction. Par exemple, le vide permettra aux immeubles conservés d'avoir plus de lumière, d'avoir un jardin, de pouvoir se garer plus près de chez soi, de retrouver des vues...

Notre travail à partir de cartes postales anciennes s'est révélé précieux dans le dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). À Olliergues, nous avons montré que par le passé, la rue-corridor n'était pas aussi dense qu'aujourd'hui. Il y a une centaine d'années, de nombreux espaces non bâtis offraient des aménités, des jardins associés aux immeubles. Par la suite, l'industrie rurale s'est développée dans toute cette vallée du Livradois de Thiers jusqu'à Ambert, y amenant une démographie importante. Ce qui a contribué à atteindre, par endroit, une densité de bâti devenue inconfortable. À un moment donné, il faut accepter de déconstruire. Mais, pas comme on le pratiquait dans les années 1980, avec des curetages sans projet. Trop de curetages ont été réalisés pour créer des parkings stéréotypés, lesquels ne créent aucun sentiment d'urbanité. Ces opérations-là ont aussi laissé beaucoup trop de façades aveugles. La soustraction ne se suffit donc pas à elle-même. Intégrées dans un projet urbain clairement identifié, il s'agit d'imaginer des soustractions qui allègent, qui recomposent le tissu



Dans le dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'utilisation de cartes postales anciennes est précieuse.

R Repenser l'existant

urbain à l'échelle de l'îlot. Puisque l'objectif est bien d'améliorer les conditions d'habitabilité des immeubles conservés. Créés à cette occasion, de nouveaux espaces publics peuvent aussi changer les perspectives et le niveau de confort du piéton. Par exemple, à Olliergues, plusieurs immeubles démolis laissent place à une halle avec un belvédère ouvrant sur la vallée. LABF en a validé les principes dans l'étude urbaine exploratoire que nous avons réalisée. Notre grand regret est ne pas avoir pu concevoir nous-même le projet architectural qui a découlé de notre étude !

■ ■ Par nature, ce type d'intervention à l'échelle de l'îlot induit un certain niveau de complexité. Quelles compétences cela nécessite-t-il ?

Réussir à recomposer un îlot se révèle dans la pratique exigeant. Puisqu'il s'agit d'articuler des vides générés par des déconstructions bien choisies avec des immeubles anciens conservés et des immeubles neufs. Savoir reconnaître la valeur du patrimoine, évaluer son état pour faire des choix éclairés ne s'improvise pas ! Ceci requiert l'expertise de professionnels aguerris dans toute la chaîne de décisions, depuis la reconnaissance initiale du patrimoine jusqu'au montage de l'opération et sa réalisation.

Mais, au-delà de cette expertise, investir un temps suffisant pour connaître le territoire demeure indispensable. Une part importante du travail consiste à rechercher les dynamiques historiques locales. L'enquête menée à Olliergues nous a ainsi permis de reconstituer l'évolution du paysage urbain. Nous avons mis en évidence que la densité du bourg – notamment dans la rue-corridor – n'allait pas de soi. En quelques décennies, la mutation des paysages a été considérable. Contrairement à la vision courante – bien qu'erronée – des ruralités, nous ne sommes pas en présence de territoires immuables. Si un métropolitain devait débarquer dans le Livradois, il développerait sans doute une vision pittoresque de cette contrée. Il trouverait peut-être les vastes forêts de résineux des plus jolies. Il ne réaliserait pas forcément que le paysage contemporain est le fruit d'une transformation récente et radicale.

Si le professionnel mène un vrai travail d'enquête, des portes incroyables s'ouvrent ! Il comprendra notamment que l'exode rural a généré l'arrêt des cultures sur les terrasses en coteaux. À Port-Sainte-Marie, par exemple, on y cultivait le raisin de table, le chasselas. Là où les taillis tapissent aujourd'hui le coteau orienté plein sud, le paysage était complètement ouvert à la fin du XIX^e siècle. Toutes les occasions d'immersion, – notamment les installations d'architectes en résidence –, s'avèrent des plus profitables. Il s'agit aussi d'identifier les besoins des habitants, au plus proche du réel. Examiner avec attention les transformations qu'ils réalisent spontanément sur leur bâti est riche d'enseignements. À partir de cette connaissance fine glanée sur les lieux, peuvent se dessiner des lignes directrices cohérentes pour intervenir à l'échelle de l'îlot. Dessin qu'il convient de mener en lien avec les habitants, les élus, les partenaires locaux, et dans un dialogue à construire avec l'Architecte des Bâtiments de France.

■ ■ Depuis l'héritage de ces patrimoines bâtis ruraux, quelles perspectives s'ouvrent pour les professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme ?

Étant donné les enjeux d'aménagement qui traversent ces territoires, il me semblerait important que la profession s'y investisse encore davantage. Il s'agit non seulement d'architecture mais aussi et surtout d'enjeux urbains et paysagers. Lorsque les études stratégiques préalables articulent ces trois disciplines, elles gagnent en pertinence. Certains maîtres d'ouvrage développent d'ailleurs des accords-cadres qui articulent toutes les

La traversée du bourg de Port-Sainte-Marie est favorable à la voiture mais pas aux piétons !



ATELIER DU ROUGET

échelles du projet permettant au même groupement de maîtrise d'œuvre de poursuivre la conception jusqu'en phase opérationnelle. C'est très pertinent me semblait-il. En effet, l'emboîtement des missions oblige. Les études urbaines conduites en amont doivent s'astreindre à une forme de réalisme économique et être en phase avec les préoccupations locales pour avoir une chance d'être déclinées en un certain nombre d'actions concrètes.

Les projets sur ces territoires ruraux ou périurbains donnent vraiment l'occasion de développer des compétences de conception depuis l'échelle territoriale jusqu'à la maîtrise d'œuvre architecturale ou encore le dessin des sols d'un espace public. C'est l'un des enseignements que nous développons à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Clermont-Ferrand. Du reste, nous sentons une vraie dynamique parmi les jeunes architectes qui s'y intéressent de plus en plus. Si les ateliers d'architecture se concentrent majoritairement dans les métropoles, j'estime qu'il y a une place considérable à prendre dans ces territoires en marge pour de jeunes architectes qui veulent se confronter à des sujets qui traversent toutes les échelles. ■

Propos recueillis par Nathalie GARAT

(1) Architecte et urbaniste, Simon Teyssou est directeur de l'ENSA (École Nationale Supérieure d'Architecture) de Clermont-Ferrand. Il y est aussi membre du laboratoire de recherche "ressources" depuis 2015. Il s'intéresse à différentes formes d'exercice en milieu rural et périurbain. À ce titre, il fonde l'Atelier du Rouget Simon Teyssou et associés en 2000 dans un bourg cantalien de 1 000 habitants puis cofonde en 2014 le collectif Virage avec les architectes Loïc Parmentier, Mathieu Bennet et Félix Mulle, un réseau de quatre ateliers d'architecture investis sur ces sujets.

(2) Il s'agit de la commune de Budelière (733 habitants) dans la Creuse et celle d'Olliergues dans le Puy-de-Dôme (751 habitants).

(3) Dans le Lot-et-Garonne, sont concernées les communes de Port-Sainte-Marie (1 944 habitants), Cancon (1 349 habitants) et Monbahus (603 habitants).

(4) Cf Teyssou Simon, 2019, "La soustraction positive. Vers une mutation des centres-bourgs en dés-herérence", article publié dans Pierre d'Angle, magazine de l'ANABF et repris dans sa version longue dans le livre "Réparer la ville", édité par l'Ordre des architectes d'Île-de-France en novembre 2019.