



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Direction Départementale
des Territoires des Vosges**



Stratégies de réhabilitation du bâti ancien portées par les collectivités, *l'exemple des Vosges*

SEPTEMBRE 2012



**Direction Départementale des Territoires des Vosges
Service Etudes et Prospective Territoriale**

Stage : Bérangère NOAILLY

Ce travail d'étude commandé par la Direction Départementale des Territoires des Vosges a été réalisé dans le cadre du stage de Bérangère NOAILLY, diplômée de l'école d'architecture de Lyon et élève - stagiaire de l'École Nationale des Travaux Publics de l'État (ENTPE), voie d'approfondissement Bâtiment (VA Batiment Promotion 57).

Ce travail a été mené sur une période de 6 mois, d'avril à septembre 2012 au sein de la DDT des Vosges ; il constitue ainsi le Travail de Fin d'Étude (TFE) qui valide la fin de formation à l'ENTPE.

Président du jury de TFE:	Raphaël LABAYRADE
Maître de TFE :	Florence HENNEQUIN
	Geoffrey MUNIER
Expert :	Jean-François GEORGEL

NOTICE ANALYTIQUE

AUTEUR	NOAILLY	BÉRANGÈRE	
TITRE DU TFE	Stratégies de réhabilitation portées par les collectivités, <i>l'exemple des Vosges</i>		
MAÎTRE DE TFE	DDT DES VOSGES SERVICE ETUDE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE	FLORENCE HENNEQUIN GEOFFREY MUNIER RAPHAËL GUILLET	
COLLATION	84 p.	9 Annexes (Nbre de pages)	Nbre de réf. biblio. 35
MOTS CLÉS	réhabilitation, alternative au bâti neuf, collectivités territoriales, logique ascendante, mobilisation, partenariats, stratégie territoriale de réhabilitation, construction de filières, bâti identitaire		
TERMES GÉOGRAPHIQUES	Département des Vosges, Lorraine, France		
RÉSUMÉ	<p>Dans le département des Vosges, les collectivités jouent un rôle prépondérant dans l'aménagement du territoire et le développement de zones d'activités et lotissements pavillonnaires. En parallèle, les centres-bourgs, porteurs de l'identité de ces territoires à travers de nombreuses traces de son histoire, sont délaissés des investissements de ces mêmes collectivités. Cette étude propose de prendre le contre-pied de cette tendance en faisant émerger des logiques d'aménagement à partir d'éléments porteur de sens pour ces territoires : les bâtiments identitaires.</p> <p>À partir de sites support et d'une mise en réseau des acteurs et des expériences, il s'agit de trouver une place pour les collectivités dans la construction d'une logique de réhabilitation. Cette démarche vise une autre implication des collectivités dans l'aménagement des territoires, ceci en considérant un territoire voire un environnement bien plus large (social, économique, écologique)</p>		
ABSTRACT	<p>In Vosges department local authorities play a huge role in town and country planning and developing business parks and private housing estate. At the same time city-center, messenger of territorial identity, are abandoned of investment of those local authorities. This study aims to take the opposite way, using typical buildings as starting point of a new and strategic town and country planning.</p> <p>A position for local authorities must be found in this construction of a rehabilitation's logic, based on study on real sites and networking peoples and experiences. This approach aims the local authorities to participate on another way in town and country planning, considering a vaster area or larger environment (social, economical, ecological).</p>		

Remerciements

En 1er lieu, un grand merci à toutes les personnes que j'ai eu l'occasion de rencontrer dans le cadre de cette étude, pour l'intérêt qu'ils ont manifesté pour la démarche et tous les échanges qui ont contribué, de près ou de loin à l'aboutissement de ce travail.

Un grand grand merci à Florence Hennequin et Geoffrey Munier, pour leur accompagnement au quotidien dans cette démarche.

Merci également à Raphaël Guillet, pour sa confiance et son soutien dans les moments clefs.

Plus généralement, merci à toute l'équipe du SEPT et aux personnes que j'ai eu croiser à la DDT des Vosges, pour la bonne humeur partagée ensemble au cours des pauses cafés, repas, des barbecues, apéritifs, bowling,

Et un merci spécial à Thomas, sans qui le bureau aurait été tellement vide !

SOMMAIRE

Introduction	8
1) Des stratégies de réhabilitation à construire.....	10
1.1) Le bâti existant, un univers avec son vocabulaire et ses propres règles.....	10
1.1.1) <i>Intervenir sur le bâti existant : une terminologie à stabiliser</i>	<i>11</i>
1.1.2) <i>Passer du "bâti existant" au "bâti identitaire"</i>	<i>13</i>
1.1.3) <i>Des démarches en cours pour en apprendre plus sur les spécificités du bâti.....</i>	<i>16</i>
1.1.4) <i>Les réglementations actuelles s'adaptent seulement en partie aux spécificités du bâti ancien.....</i>	<i>20</i>
1.2) Le territoire du département des Vosges comme point de départ	24
1.2.1) <i>Un réel enjeu de réhabilitation dans le département.....</i>	<i>24</i>
1.2.2) <i>Une méthodologie émanant du territoire</i>	<i>35</i>
1.2.3) <i>Un jeu d'acteurs complexe où les rôles « glissent »</i>	<i>37</i>
2) Donner à voir et s'autoriser à imaginer.....	44
2.1) Faire évoluer les démarches de réhabilitation sur plusieurs plans.....	44
2.1.0) <i>Le volet financier comme frein majeur à contourner</i>	<i>45</i>
2.1.1) <i>D'autres leviers reconnus, nécessaires à actionner.....</i>	<i>46</i>
2.1.3) <i>La méconnaissance de la technique, vécue comme un frein</i>	<i>48</i>
2.1.4) <i>les déterminants méconnus à reconnaître</i>	<i>49</i>
2.2) Recenser et relier les initiatives existantes.....	51
2.2.1) <i>Donner à voir la réhabilitation, à travers les exemples issus du territoire.....</i>	<i>51</i>
2.2.2) <i>Des temps d'échanges nécessaires à une meilleure appropriation des démarches de réhabilitation</i>	<i>53</i>
2.2) Des mises en situation pour s'autoriser à rêver.....	58
2.2.0) <i>Des sites support représentatifs.....</i>	<i>58</i>
2.2.1) <i>3 sites support pour une meilleure représentativité</i>	<i>60</i>

2.2.2) <i>Quelles destinations ?</i>	65
2.2.4) <i>Quelle mobilisation ? les rôles que chacun peut jouer aux différentes échelles de projet.</i>	73
2.2.4) <i>Quelles interventions et réinterprétations de ces modèles de "fermes vosgiennes" ?</i>	76
Conclusions	82
Annexes	84

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1: chaîne de déplacement.....	22
Illustration 2: Situation géographique du département des Vosges.....	24
Illustration 3: schéma de localisation des usages des sols.....	26
Illustration 4: schéma de répartition de la population.....	28
Illustration 5: schéma de répartition de l'attractivité touristique	30
Illustration 6: représentation des typologies de patrimoine très présentes dans les Vosges.....	32
Illustration 7: schéma de plan d'un ferme vosgienne.....	33
Illustration 8: croquis "hommes debout".....	34
Illustration 9: méthode d'analyse du jeu d'acteurs.....	38
Illustration 10: positionnement théorique des acteurs.....	39
Illustration 11: poids théorique des acteurs.....	40
Illustration 12: glissements ressentis des acteurs.....	41
Illustration 13: poids ressentis des acteurs	42
Illustration 14: les déterminants de la réhabilitation dans les Vosges.....	44
Illustration 15: évolution du poids des d'acteurs	47
Illustration 16: évolution des missions des acteurs.....	47
Illustration 17: répartition desprojets de réhabilitation recensés sur le département des Vosges.....	51
Illustration 18: schéma de principe du support de sensibilisation.....	54
Illustration 19: ébauche commentée du support de sensibilisation.....	55
Illustration 20: échantillon de logos.....	56
Illustration 21: localisation des sites support.....	59
Illustration 22: croquis de façade du site de projet (Charmois-l'Orgueilleux).....	62
Illustration 23: croquis de façade du site de projet (Mazeley).....	64
Illustration 24: croquis des potentiels (Rouvres-la-Chétive).....	65
Illustration 25: schéma de répartition des programmes, salle communale et gîte rural (Charmois-l'Orgueilleux).....	66
Illustration 26: schéma de répartition des programmes, gîte rural et ateliers (Charmois-l'Orgueilleux).....	67
Illustration 27: schéma de répartition des programmes, école déveïl à la cuisine (Mazeley).....	68
Illustration 28: schéma de répartition des programmes, centre équestre (Mazeley).....	68
Illustration 29: Schéma stratégique d'aménagement (Rouvre-la-Chétive).....	70
Illustration 30: schéma de plan des aménagements intérieur (Charmois - salle multiactivités et extension).....	76
Illustration 31: croupe schématique des aménagements intérieur (Charmois-l'Orgueilleux - salle multiactivité et gîte).....	77
Illustration 32: plan schématique des aménagements intérieurs (Mazeley-centre équestre).....	77
Illustration 33: coupe schématique de répartitions des usages (Mazeley - centre équesre).....	79
Illustration 34: photo d'une baie à remplacer (grange de Charmois-l'Orgueilleux).....	80

"Il y a deux choses dans un édifice : son usage et sa beauté. Son usage appartient au propriétaire, sa beauté à tout le monde. C'est dépasser son droit que le détruire."

Victor HUGO, *littérature et philosophie mêlées*, Paris, 1834.

Introduction

Le phénomène de l'artificialisation des terres agricoles apparaît comme un marqueur des conflits d'usages présents sur tout territoire. Dans le département des Vosges, trois usages principaux contribuent à parts égales à l'importance de ce phénomène : extension du tissu urbain, aménagement de voirie et de zones d'activités. Ces projets sont portés par les collectivités du département et à l'heure actuelle, ils ont des répercussions très fortes et visibles, du fait qu'ils ne sont pas pensés comme des projets d'aménagements, mais plutôt comme une réponse immédiate à un besoin pas toujours identifié.

Il s'agit alors de réorienter l'action des collectivités pour qu'elles adoptent une vision plus globale de ces projets et des implications sur le territoire et sur l'environnement d'une manière générale (gestion des eaux, qualité du cadre bâti et paysager, ...).

Ce travail s'inscrit dans une démarche engagée par le Service Études et Prospectives Territoriales (SEPT) de la Direction Départementale des Territoires des Vosges. Différentes études ont montré que le territoire du département est confronté à ces mêmes enjeux de consommation irraisonnée et accélérée du foncier agricole¹, au profit de destinations particulières : le logement (habitat pavillonnaire) et les zones d'activités.

Dans ce « nuage » de projets, la grande majorité est menée sans prise en compte des initiatives présentes sur les territoires voisins. En témoignent par exemple certains projets de Zones d'Activité (ZA), aujourd'hui en attentes d'occupation (par exemple à Remomeix), ainsi que de nombreuses zones pavillonnaires entraînant des déplacements de populations des centre-bourgs vers celles-ci.

L'idée générale, contenue dans la demande, est donc de faire réfléchir à d'autres modèles d'aménagement, en tirant parti d'éléments caractéristiques du territoire. Les bâtiments anciens, voire identitaires apparaissent alors comme une alternative à privilégier pour mettre en œuvre cette réflexion. Il s'agit donc de déclencher ou réveiller l'envie chez les porteurs de projet de s'orienter vers d'autres démarches, davantage en lien avec les atouts propres au territoire.

¹ Cf **Claudine VIBERT**, *La consommation des espaces agricoles dans le département des Vosges, vers la construction d'éléments de connaissance partagés*, Mémoire de fin d'études, 2011

Plus largement, il s'agit de déterminer de quelles manières les collectivités peuvent prendre part à un mode d'aménagement du territoire passant par la réhabilitation, dans un contexte comme celui du département des Vosges, en alternative à l'extension perpétuelle du tissu urbain.

À partir de là, le jeu d'acteurs de la réhabilitation dans le département des Vosges doit être défini avec plus de précision, de même que ces éléments bâtis identitaires. Cela suppose en préalable une connaissance des phénomènes à l'œuvre sur le territoire du département (usages des sols, urbanisation, vacance de logement, répartition des activités, ...). Différentes démarches sont ainsi proposées pour sensibiliser les potentiels porteurs de projets à l'alternative que constitue la réhabilitation. Cette sensibilisation passe par l'exemple, issu du territoire, à travers la mise en valeur des initiatives et des partenaires déjà présents et actifs, mais aussi des études de cas, pour envisager d'autres manières d'appréhender la réhabilitation. Une réflexion préalable sur les modes d'intervention sur le bâti existant (qu'il soit identitaire ou non) et sur le contexte réglementaire dans lequel s'inscrivent ces opérations viennent compléter la démarche.

1) Des stratégies de réhabilitation à construire

L'objet de ce rapport, sera défini de manière progressive et les termes les plus génériques sont au préalable employés. Les mots « bâti existant » et « rénovation » permettent une première approche très générale de ce sujet.

Pour comprendre le contexte dans lequel s'inscrit un travail sur le bâti existant, différentes approches sont envisageables. Par exemple, une approche sémantique révèle de multiples manières de qualifier à la fois le bâti existant, mais aussi une manière d'intervenir sur celui-ci. De même, d'un point de vue réglementaire, ce bâti existant se distingue du bâtiment neuf à différents points de vue. Cela concourt à faire du travail avec le bâtiment existant une discipline particulière, dont il convient en préalable d'esquisser les contours.

Ensuite, il s'agit de comprendre en quoi le département des Vosges est un territoire propice au développement ou au portage d'opérations de rénovations sur le bâti existant.

1.1) Le bâti existant, un univers avec son vocabulaire et ses propres règles

Clarifier les termes employés pour qualifier les modes d'intervention sur le bâti ancien, semble nécessaire avant de définir de manière plus précise l'objet de ce travail. Différentes démarches vont aujourd'hui dans le sens d'une meilleure connaissance du bâti ancien. Cela se remarque notamment à travers des programmes de recherche, dont les conclusions se traduisent de manière progressive dans les réglementations aujourd'hui en vigueur.

1.1.1) *Intervenir sur le bâti existant : une terminologie à stabiliser*

Plusieurs termes sont employés de manière indifférenciée, pour caractériser l'intervention sur le bâti existant. Chacun a un sens bien précis², renvoyant tantôt à la valeur patrimoniale reconnue du bâti, à son ancienneté, à son état de dégradation ou bien à la nature des travaux entrepris, à leur objectif, ...

- **Rénovation :**

Ce type d'intervention se définit comme un « *renouvellement, ou changement en mieux* ». Dans un contexte davantage appliqué à l'architecture, il s'agit de « remettre à neuf » le bâtiment existant. Ainsi, les projets de rénovation sont des opérations lourdes, qui se rapprochent beaucoup de la construction neuve, en ajoutant une première étape de démolition. Une fois les démolitions réalisées, le cadre est créé pour aboutir à un bâtiment neuf à partir de l'existant. Dans le cadre d'un projet de rénovation, le bâti existant ne constitue qu'une base, remaniée de manière très importante. Un changement d'usage est alors quasi systématique.

L'ancienneté du bâtiment n'intervient pas réellement dans cette définition. Une rénovation peut en effet concerner des bâtiments très anciens (plusieurs siècles en arrière) ou datant simplement de quelques années.

- **Restauration :**

Le terme « restauration » est lui aussi fréquemment employé quand il s'agit de travailler avec le bâtiment existant. En prenant du recul par rapport au domaine architectural, il s'agit d'une : « *réparation, réfection ; nouvelle vigueur ou nouvelle existence donnée à quelque chose* ».

Les opérations de restauration concernent davantage les bâtiments dont la valeur historique et patrimoniale est reconnue. Ces opérations sont en effet très spécifiques et visent alors à les remettre en bon état ou dans l'état d'origine, état auquel on a reconnu cette qualité architecturale et patrimoniale.

En ce qui concerne les destinations, l'usage des lieux ne change pas systématiquement. L'idée première d'une opération de restauration est bien de mettre en valeur l'ancien.

2 Définitions extraites du Larousse universel L2, 1982 et d'une étude du **SDAP du Calvados**, *Intervenir sur le bâti existant*

- **Réhabilitation :**

C'est dans un contexte juridique qu'il faut chercher la signification première de ce terme. Réhabiliter signifie donc « *rétablir une personne dans des droits, une capacité, une situation juridique qu'elle avait perdus ; par extension : faire retrouver l'estime : réhabiliter quelqu'un dans l'opinion* ».

Appliqué à un contexte davantage architectural, on pourrait définir le terme de réhabilitation comme l'amélioration du bâtiment existant. Cette définition sous-entend que le bâtiment réhabilité ne bénéficiait plus d'une image positive, voire de « l'estime » accordée à d'autres bâtiments. Les termes de restauration et réhabilitation se différencient d'ailleurs beaucoup sur ce point.

L'objectif d'une opération de réhabilitation est d'apporter le confort actuel en adaptant le bâti, la distribution des espaces, leurs dimensions, ... aux modes de vie actuels. Pour ce faire, une réhabilitation peut atteindre plusieurs niveaux d'intervention (léger, moyen, lourd). À travers cette définition, d'autres usages et aménagements peuvent être envisagés pour le bâtiment existant, de manière à rendre son utilisation (actuelle) plus confortable.

- **Réutilisation et restructuration :**

Ces deux mots apparaissent moins fréquemment pour caractériser une intervention à l'échelle d'un bâtiment existant.

Tout d'abord le terme « restructuration » définit un travail de réorganisation : « *remise à plat pour établir une autre organisation* ». Il couvre des disciplines plus larges que l'architecture et l'urbanisme (par exemple la gestion d'entreprise, économie, ...). Cependant, appliqué à ce cadre restreint, il permet de qualifier le réaménagement d'un quartier, d'un espace voire d'un bâtiment.

Une « restructuration » peut être plus ou moins lourde en fonction de l'objectif à atteindre et de l'état initial de l'espace ou du quartier concerné.

Ce terme ne donne par contre aucune indication sur l'usage futur des lieux. Il pourrait donc s'appliquer à des opérations qui visent à installer d'autres usages au sein du bâtiment restructuré.

Ensuite, une « réutilisation » ou « nouvelle utilisation » sous entend que le bâtiment n'était pas ou plus utilisé. Cela correspond à un cadre d'intervention très spécifique et cette définition est simplement axée sur l'usage futur des lieux. Le terme ne permet donc pas de rendre compte d'une manière particulière d'intervenir sur le bâti existant ou de l'objectif d'une opération de réutilisation.

Après avoir éclairci les différences entre ces mots qualifiant le travail sur le bâtiment existant, le terme de **réhabilitation** est retenu pour la suite du rapport. En effet, il permet de rendre compte non seulement des objectifs du travail réalisé, mais aussi de l'image dont bénéficie à l'heure actuelle le bâtiment existant. En effet, l'image qui lui est rattachée, en particulier aux fermes n'est, à l'heure actuelle, pas très positive dans le département des Vosges.

1.1.2) Passer du "bâti existant" au "bâti identitaire"

Dès les premières lignes de ce rapport, les expressions « bâtiment existant » ou plus généralement « patrimoine » s'imposent pour caractériser l'objet de ce travail. Il importe maintenant de préciser les idées sous entendues derrière ces expressions. Quelques retours dans l'histoire de la définition de ces objets du patrimoine permettent de comprendre comment cette notion s'est construite et quels caractères identitaires sont directement rattachés au bâtiment.

- ***Le patrimoine, qu'est ce que c'est ?***

Définir le patrimoine se révèle être complexe car ce terme est employé dans des disciplines bien plus larges que l'architecture seule. Il s'agit d'une manière générale d'un héritage, transmis par les ancêtres, à un individu ou à une communauté.

Pour replacer le terme dans le cadre de ce travail, on parlera davantage de "patrimoine bâti". Cependant employer cette expression ne précise que très peu l'objet de cette étude, car de nombreuses notions entrent en ligne de compte.

- ***Une notion en constante évolution***

Pour approcher cette définition, les Monuments Historiques constituent une première clef d'entrée. Ce système de classement accorde en effet une valeur patrimoniale à certains bâtiments. La question se pose des critères utilisés pour déterminer ce qui est patrimoine ou non. D'ailleurs, par le passé, ces critères n'ont cessé d'évoluer. Le changement de regard sur le bâti rural est particulièrement représentatif de l'évolution de la notion de patrimoine bâti³.

Le bâti rural, spécifique à l'activité agricole, fait aujourd'hui partie de ce « patrimoine bâti » qu'il s'agit ici de qualifier. Son caractère répétitif le différencie d'autres bâtisses, telles que les maisons de maîtres, pour lesquelles l'ambition esthétique est clairement affichée. Ces édifices apparaissent clairement comme signe extérieur de richesse, ou d'un statut social.

3 Cf **Magali DELAVENNE**, Conservateur du Patrimoine, Conseil Général des Vosges, *De la maison paysanne au patrimoine rural*, [article p 7 à 18] de *Histoires de Fermes, Architecture rurale des Vosges méridionales*,

D'abord non reconnu car il répondait seulement à un besoin fonctionnel, plusieurs phénomènes ont contribué peu à peu au regain d'intérêt pour ces exemples du patrimoine rural. Il faut ainsi attendre le milieu du XIX^{ème} siècle pour que le patrimoine rural commence à être reconnu et étudié, comme témoignage de l'histoire agraire.

Les mutations à l'œuvre dans la société du XIX^{ème} siècle, en lien avec l'industrialisation, effacent peu à peu la dominante rurale anciennement très présente. À mesure qu'elle disparaît, des témoins de ce passé rural sont recherchés à travers les objets qui peuvent y être associés. Le bâti commence alors à être reconnu comme un élément identitaire du territoire (au même titre que des coutumes, traditions, ...).

De concert, ces phénomènes ont encouragé différentes disciplines à s'intéresser au bâti rural. Des recherches en ethnologie, histoire, géographie, économie, ... permettent peu à peu de développer une meilleure connaissance sur le sujet. Les tentatives de protections se tournent d'abord vers des objets représentatifs de l'histoire et des modes de vie agraires (regroupés dans des Musées du Folklore, évoluant ensuite vers les écomusées).

Ce n'est alors plus le caractère exceptionnel et exemplaire de certains bâtiments qui compte dans la décision de protéger, mais plutôt le quotidien. Ce vécu des lieux, au quotidien, par les habitants apparaît comme une composante essentielle à la définition des objets de ce patrimoine bâti. L'histoire de chaque village transparait ainsi dans les bâtiments et les différentes logiques d'implantation (village-rue, habitat dispersé, orientation du bâti, sites ouvriers, ...).

Cependant les outils de protection de ces témoignages ne sont pas adaptés à un patrimoine encore vivant et habité. Les outils de protection permettent en effet de préserver des exemples de certaines catégories de bâtiments (religieux, aristocratiques, remarquable par leur histoire ou occupation), ou encadrer la construction de grandes infrastructures de transport (sans craindre de dénaturer un paysage). Ainsi, le patrimoine rural n'est pas intégré aux deux vagues successives de protection (1830 : le patrimoine monumental et artistique et en 1900 : le patrimoine naturel et paysager).

Peu à peu la connaissance de ces objets bâtis évolue et avec elle le regard de l'intervention humaine sur les paysages. On admet alors que le bâti joue un rôle important comme élément qui façonne le paysage.

- ***Une définition actualisée***

Dès les années 1960 cette prise de conscience plus globale du patrimoine dans son environnement se concrétise. Le développement de nouveaux outils de protection (PNR, ZPPAUP/AVAP, ...) et de structures à même de promouvoir l'architecture dans son environnement et conseiller (CAUE) en témoigne et va dans le sens d'une meilleure prise en compte de cette catégorie du patrimoine bâti.

L'objet n'est plus considéré en tant que tel, mais bien dans un cadre ou un environnement spécifique, qui a tout autant son importance que l'objet architectural en lui-même. **L'échelle d'un site**, ou d'un **ensemble bâti** semble donc être un point de départ, pour caractériser la valeur patrimoniale, bien plus que celle d'un seul bâtiment (ex : les cités ouvrières qui perdent leur sens sans l'usine). Comme le vécu au quotidien de cet environnement, cet aspect davantage sociologique compte probablement pour une grande part dans la définition de patrimoine et du caractère identitaire du bâti, autrement dit c'est "*ce qui fait sens localement*" F. Monin-Guénot.

Finalement, en intégrant cette idée de localisation, on glisse vers une définition de ce qui fait le « caractère identitaire » du bâti.

- ***Le caractère « identitaire » du bâti***

Prendre en compte uniquement les activités limite de manière importante la réflexion, puisque les logiques d'implantation, l'emploi de matériaux de construction locaux, l'histoire des lieux, ses utilisations en constante évolution, ... en un mot les usages, comptent également beaucoup. Les bâtiments deviennent bâtiments identitaires car ils font le lien entre contexte, besoin, ressources, en s'adaptant à l'évolution des usages.

On pourrait ainsi dire que le caractère identitaire du bâti ancien se dessine à travers ses adaptations permanentes du bâti selon le contexte local (activités humaines, matériaux, relief, ...). Il se manifeste à travers de nombreux éléments, tels qu'un travail de ferronnerie caractéristique, la modénature (éléments de façade), la morphologie du bâti, des logiques d'implantation, des matériaux et techniques constructives,...

Donc le « bâti identitaire » dont on parle à l'heure actuelle et qui est l'objet de ce travail est une notion qui ne cesse de se compléter, en restant ancrée à un territoire propre. La nécessité d'associer les acteurs du département en matière d'urbanisme, d'architecture, de réhabilitation (cf démarche de COPIL et d'entretiens) apparaît clairement ici, pour réfléchir sur les caractères identitaires du bâti dans les Vosges.

Après avoir défini les différents modes d'intervention sur le bâti existant, il s'agissait de préciser le type de bâtiment existant qui constitue l'objet de cette étude. Ainsi, ces apports sémantiques sur les modes d'intervention et l'évolution du regard sur le bâti ancien permettent de circonscrire le périmètre de l'étude aux réhabilitations sur des éléments de bâti identitaire.

En outre, si ces édifices sont peu à peu devenus objets d'étude, pour leur caractère représentatif d'une identité, ils le sont aujourd'hui pour leurs comportements thermique et hygrométrique, ...

1.1.3) Des démarches en cours pour en apprendre plus sur les spécificités du bâti

Le regain d'intérêt pour le bâti identitaire a été enclenché par une prise de conscience de sa valeur de témoignage, d'un point de vue architectural et patrimonial, ... À ces préoccupations d'ordre historique, architectural, patrimonial, voire sociologique, s'ajoute aujourd'hui une prise de conscience relative au développement durable. En effet, le bâti ancien a été identifié comme un enjeu en terme de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre et près d'un tiers de français habite ce type de bâtiments. Ces édifices continuent à vivre et cela joue sur le fait qu'ils sont conservés et étudiés.

Des programmes de recherche vont donc dans le sens d'une meilleure connaissance du « bâti ancien », pour en tirer les enseignements en terme de savoir-faire du passé. Différents organismes s'associent, pour rendre compte des nombreuses disciplines qui entrent en jeu dans les démarches de réhabilitation.

Ici, l'expression « bâti ancien » est employée de nouveau, au sens réglementaire, comme l'ensemble de bâtiments achevés avant 1948, car le caractère identitaire importe peu dans ces démarches de développement de la connaissance.

Une connaissance partielle des techniques anciennes

L'une des difficultés du domaine de la construction est que les techniques employées sont en constante évolution. Ceci a son importance car ces différences ont chacune une influence certaine sur les performances thermiques des édifices. Ces influences sont encore plus visibles entre bâti neuf et bâti ancien, mais même au sein même du groupe « bâti ancien », de nombreuses techniques constructives coexistent.

Au fil du temps, certains savoir-faire se perdent. La question se pose alors de la manière de capitaliser ces connaissances et de les transmettre. D'ailleurs, un artisan ou une entreprise du bâtiment est reconnu dans sa capacité à intervenir sur un bâtiment existant par une qualification et non un label. Ce détail est assez révélateur car les labels sont basés sur des engagements à respecter (la vérification de fait à posteriori), alors que les qualifications se basent sur la présentation de références de travaux déjà réalisés⁴.

C'est donc bien sur l'expérience du travail avec le bâti ancien que se fonde une reconnaissance de modes d'interventions respectueux des spécificités de l'ancien. Cette connaissance empirique des

4 L'organisme Qualibat (certification dans le domaine du bâtiment) propose par exemple la « Certification de rénovation énergétique des logements ». Elle renseigne sur la capacité des entreprises à prendre en charge un ensemble de travaux à réaliser dans un logement en vue d'en améliorer la performance énergétique (jusqu'à un niveau prédéfini).

techniques anciennes est en partie détenue par les artisans travaillant dans ce domaine. De plus, une littérature spécialisée (traité de taille de pierre, de construction de charpente, ...) est à utiliser pour compléter cette connaissance empirique et les habitudes de travail. De nombreux exemples de réhabilitations mal menées sont sources de désordres dans les édifices (dégâts des eaux, acoustiques, ...) faute d'une connaissance suffisante des modes de fonctionnement de l'ancien.

Il existe des tentatives de collaboration entre des représentants de différentes disciplines (scientifiques, artisans, architectes, associations, ...). Cela va dans le sens d'une mise en commun des enseignements à retenir à travers chacune de ces approches. Ainsi, à partir de cette connaissance aujourd'hui incomplète, des recherches sont menées pour tenter d'en apprendre plus à partir de différentes thématiques (thermique, hygrométrie, interventions, ...).

BATAN (BATiments ANciens)

Des différences ont été observées entre les relevés de consommation énergétique et les DPE dans le cas de « bâtiments anciens » (achevés avant le 1er Janvier 1948). Ces observations amènent les chercheurs à s'interroger sur l'éventualité de performances thermiques spécifiques à ces bâtiments.

Les premiers résultats laissent apparaître une consommation d'énergie inférieure dans le parc existant datant d'avant 1948 (par rapport au parc existant achevé après cette date). Plus concrètement, la consommation relevée (hiver) dans les édifices étudiés se situe entre 150 et 230 kWh/m²/an⁵ (classes CD du DPE⁶) alors que la valeur de 350 kWh/m²/an est fréquemment avancée pour caractériser le bâti ancien. On s'aperçoit ainsi que les modèles de calculs actuels surestiment les besoins de ces catégories de bâtiments (entre 2 et 4 fois supérieurs).

De plus, les relevés font état d'un réel confort d'été (températures acceptables à l'intérieur du bâtiment). Enfin, deux composantes principales ont été mises en avant en ce qui concerne les comportements du bâti ancien : une forte perméabilité à l'air et le rôle important de l'eau ou de l'humidité ont été mis en évidence. En effet, les propriétés thermiques des matériaux employés dans ces constructions semblent varier en fonction des conditions d'humidité.

Le programme BATAN (BÂTiments Anciens), financé par l'ADEME et la DGLAN débute suite à ces constats, pour étudier les propriétés thermiques du bâti ancien. Des exemples ou éléments représentatifs des différentes typologies de « bâti ancien » (techniques constructives, mitoyenneté, ...) sont identifiés et retenus pour tenir compte de la diversité des constructions datant d'avant 1948. Des campagnes de mesure in situ très précises, ces données servent ensuite de base à l'étude. L'objectif final était l'élaboration d'un nouveau modèle de calcul, plus adapté aux bâtiments anciens, pour estimer les besoins en terme de chauffage et de refroidissement.

5 L'unité de mesure de référence pour mesurer la performance énergétique d'un bâtiment est le : kWh/m²/an, ou kWh d'énergie primaire par unité de surface et par an.

6 DPE ou Diagnostic de Performance Energétique. Ce document vise à informer le propriétaire ou locataire, sur la consommation d'un logement ou bâtiment tertiaire, en fonction des spécificités du bâtiment et des équipements de chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, ...

Cette première démarche a permis de mettre en évidence un certain nombre de particularités propres aux bâtis anciens, mais le modèle s'arrête à l'estimation des besoins, sans donner de pistes d'améliorations. La démarche BATAN ne vise en effet qu'une meilleure compréhension des phénomènes à l'œuvre dans le bâti ancien, en prenant en compte exclusivement l'aspect thermique. D'autres recherches proposent des solutions à mettre en œuvre, pour concilier l'amélioration de la performance thermique et le respect du bâti ancien, de ces spécificités et de ses contraintes ; les démarches ATHEBA et EnR-ABF, par exemple.

Démarche ATHEBA

À travers ce programme, une collection de fiches sont élaborées et mises à disposition des professionnels du bâtiment et du grand public. L'idée générale est de présenter les exigences réglementaires concernant le bâti ancien puis de s'intéresser aux spécificités et à l'attention que requièrent les interventions de ce type.

De plus, des éléments de connaissance et de diagnostic sont présentés pour aller vers une meilleure connaissance des comportements généraux dans le bâti ancien (comportements thermiques, hygrométriques, ...).

Enfin, une autre catégorie de fiches, très appliquées, donnent des conseils pratiques en fonction des travaux envisagés dans le bâti ancien ; par exemple le chauffage, les parois, les planchers, les abords ,...

La démarche ATHEBA permet d'apporter des conseils pratiques à tous ceux qui souhaitent se lancer dans des travaux de réhabilitation sur le bâti ancien, en prenant en compte la diversité des typologies et modes constructifs. À ces diversités s'ajoutent par exemple d'autres contraintes, notamment lorsque le bâtiment a une certaine valeur patrimoniale (classement, inscription aux Monuments Historiques).

La démarche ATHEBA, initiée par l'association Maisons Paysannes de France et soutenue par le Ministère du Développement Durable ainsi que la Fondation du Patrimoine, poursuit un autre objectif. L'idée générale est de vulgariser et diffuser des informations sur les spécificités du bâti ancien. Il s'agit d'informer les différents publics concernés et en particulier les personnes réalisant les travaux pour appréhender au mieux les d'amélioration possibles et éviter les erreurs.

À l'heure actuelle, une suite de la démarche est envisagée : ATHEBA Pro. Elle se veut destinée aux artisans, pour pouvoir réunir les différents corps de métiers travaillant sur la performance thermique des logements, ceci au moyen de modules de formation.

Démarche EnR-ABF

L'idée à l'origine du lancement de cette démarche est de tendre vers la conciliation des exigences issues de différents contextes.

L'association Maisons Paysannes de France est également associée à cette démarche, aux côtés de l'Agence Tribu-Archi. EnR-ABF se distingue des autres programmes par le fait qu'ils se concentrent sur des bâtiments dont la valeur patrimoniale est reconnue. Ce statut particulier implique des exigences sur différents plans (juridique, technique, architectural), que les acteurs de la démarche cherchent tout d'abord à synthétiser.

Il s'agit d'harmoniser ces contraintes et en particulier le respect du patrimoine, de ses caractéristiques et spécificités au regard des exigences actuelles en terme de performance thermique et énergétique.

Ces deux démarches se situent à la limite entre connaissance des particularités du bâti ancien et des propositions de modes d'interventions adaptés (sans le dénaturer ou mettre en péril le bâti).

Ainsi la connaissance des spécificités du bâti ancien apparaît comme une nécessité avant d'envisager une intervention quel qu'elle soit. Des démarches sont engagées dans ce sens, mais elles manquent parfois de transversalité entre les différentes disciplines intervenant sur le bâtiment. Par exemple, au vu de l'influence observée de l'eau sur les comportements thermiques dans les bâtiments anciens, des programmes de recherche et modélisation sont envisagés⁷.

Des démarches existent, mais elles ne sont que peu connues, ou seulement des spécialistes et personnes déjà sensibilisées au bâti ancien.

Comme précédemment, le terme générique de « bâti ancien » englobe des typologies très diverses de bâtiments.

D'un point de vue recherche et réglementation, est considéré comme « bâtiment ancien », tout bâtiment achevé avant 1948. Ces différents types de bâtiments ont été édifiés avec des techniques constructives variées, qui réagissent de manières différentes à l'eau, la température ambiante, Cependant, une constante apparaît : la nécessité d'étudier pour comprendre et connaître les spécificités de ces édifices.

Ces comportements particuliers nécessitent aussi des exigences adaptées aux spécificités du bâti ancien, traduites à travers les réglementations en vigueur.

⁷ Par exemple la démarche Hygroba : modélisation des phénomènes liés à l'eau et thermique dans le bâtiment ancien (cf entretien J. Bugrholzer)

1.1.4) Les réglementations actuelles s'adaptent seulement en partie aux spécificités du bâti ancien

Cette étude revient sur deux réglementations qui s'appliquent principalement en matière de construction : -les réglementations thermiques (RT)

-la réglementation accessibilité

Ce choix peut apparaître réducteur, notamment en terme de sécurité, mais il se justifie car la réglementation accessibilité est souvent plus exigeante que les réglementations relatives à la sécurité incendie. Le terme de bâti ancien est employé ici dans son sens réglementaire (construit avant 1948), car le caractère identitaire n'est pas primordial. Il s'agit de comprendre comment s'adaptent ces différentes réglementations aux spécificités du bâti ancien.

Réglementation thermique RT-2012 et RT-existant

Le secteur du bâtiment est identifié comme l'un des plus gros consommateurs d'énergie et représente un réel enjeu d'un point de vue développement durable. C'est en partant de ces constats qu'une réglementation thermique a été mise en place (en 2000), puis a évolué (2005 puis 2012).

Pour réduire la consommation d'énergie imputée au secteur du bâtiment, la réglementation thermique fixe des objectifs de résultats à atteindre en terme de performance énergétique. Ces exigences s'appliquent d'une manière globale au bâtiment (consommation maximum), mais aussi par éléments (déperditions maximum par fenêtres, toiture, parois ...).

L'esprit de la RT-2012 pour les bâtiments neufs

La RT-2012 poursuit ces objectifs généraux, pour limiter la consommation d'énergie des bâtiments neufs (logements et tertiaires) construits dès le 1er janvier 2013⁸. Dans le cadre de la mise en application du Grenelle de l'Environnement, la RT-2012 se base sur le label BBC-Effinergie. Il s'agit alors d'atteindre en moyenne 50kWh/m²/an, sachant que des ajustements se font selon la zone climatique, le relief, le système de chauffage, ...

Ces exigences se concentrent sur cinq postes particuliers (chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires (ventilation, pompes...)) pour lesquels des exigences minimum de moyen sont fixées. Plus concrètement il s'agit de respecter les valeurs indiquées pour 3 coefficients (Bbio : Besoins Bioclimatique, C : Consommation d'énergie primaire, Tic : Température intérieure de consigne). Les méthodes de calcul et d'estimation sont bien entendu normalisées (logiciels).

La RT-2012 impose aussi l'utilisation d'outils de sensibilisation tels que le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Les performances énergétiques (DPE et émission des GES) du bâti existant sont ainsi affichées à l'occasion de la location ou de la vente d'un bâtiment. Sur ce point, les bâtiments publics se doivent d'être exemplaires dans la démarche et par exemple afficher leur DPE. Des labels ou les aides financières sont également mobilisables dans le cadre de la RT-2012 afin d'inciter les maîtres d'ouvrages à construire de nouveaux édifices très performants.

⁸ Les dates d'application diffèrent. La RT-2012 était par exemple applicable dès 2011 pour les logements situés en zone ANRU et certains types de bâtiments.

Mais la nouvelle réglementation va plus loin que la diminution de la consommation d'énergie en hiver, et impose également une prise en compte du confort d'été.

Le texte de la RT-2012 mentionne le bâti ancien, ou plutôt le « bâti existant »⁹ dans son ensemble comme un enjeu en terme de consommation énergétique, mais sans fixer d'objectifs chiffrés. Aujourd'hui, la **RT-bâtiments existants** s'applique pour les bâtiments anciens. Celle-ci est basée sur les exigences fixées par le RT-2005 et n'a pas connu de mise à jour majeure dans le cadre de la RT 2012.

L'esprit de la RT-bâtiments existants

Cette réglementation spécifique, entrée en vigueur le 1er Septembre 2006, vise à encourager l'amélioration de l'état énergétique du parc existant, qu'il s'agisse de bâtiments tertiaires ou à usage d'habitation. La RT-bâtiments existants s'applique à l'occasion de travaux de rénovation prévus par le maître d'ouvrage. Les exigences réglementaires s'adaptent à la nature et à l'importance des travaux. Le texte précise également que la stabilité du bâtiment prime sur les performances énergétiques ("*si les travaux ne nuisent pas à la pérennité du bâti*"). Des nuances sont apportées en fonction de la surface du bâtiment, de l'année de construction et du montant des travaux¹⁰.

Des mises à jour sont régulièrement apportées à ce texte, pour l'améliorer et aller dans le sens d'une meilleure prise en compte des spécificités intrinsèques à l'existant et des équipements dans le bâti ancien (estimation de l'efficacité du dispositif de chauffage par exemple).

Les labels spécifiques au bâti ancien (HPE rénovation par exemple) permettent en partie la reconnaissance de la performance énergétique des bâtiments existants après travaux.

Cependant, cette adaptation n'est pas complète car elle tient très peu compte des propriétés de l'existant et notamment de sa conception bioclimatique.

Le label HPE rénovation (Haute Performance Énergétique) établit des seuils de consommation (énergie primaire) en fonction de l'usage des bâtiments. Pour les bâtiments résidentiels, ce label se décline en 2 niveaux. Ce label est atteint lorsque la consommation inférieure à 150 kWhep/m²/an (modulations selon les zones climatiques). Un label BBC rénovation 2009 existe également pour caractériser les bâtiments rénovés dont la consommation est inférieure à 80 kWhep/m²/an (modulations similaires). Pour les bâtiments non résidentiels, il existe seulement le niveau BBC rénovation 2009, qui impose une réduction de 40% de la consommation du bâtiment par rapport à une consommation de référence fixée par le texte de loi RT-existant-global.

9 Au sens de la RT-2012, un bâtiment existant est « achevé depuis plus de 2 ans ».

10 Voir annexe B pour plus de précisions sur la RT-bâtiments existants

La RT-2012 est plus stricte en terme de performance thermique pour les bâtiments neufs et contraint de manière stricte tous les maîtres d'ouvrage se lançant dans la construction neuve. La RT-bâtiments existants n'est quant à elle applicable qu'à l'occasion de travaux entrepris par le maître d'ouvrage, donc selon sa volonté. On comprend alors que d'autres dispositifs (en particulier financiers) sont nécessaires pour encourager les propriétaires et/ou maîtres d'ouvrage à s'engager dans ce types de travaux.

Dans le cas des réglementations thermiques, les caractéristiques des bâtiments déterminent les exigences à appliquer, indépendamment du propriétaire des lieux (public ou privé). Ceci diffère pour les démarches de sensibilisation, applicables exclusivement aux bâtiments publics.

-Accessibilité

L'esprit de la réglementation

Cette loi sur l'Accessibilité se place dans le cadre d'une loi plus large pour l'Égalité des Droits et des Chances, la Participation et la Citoyenneté des Personnes Handicapées. Elle permet d'une manière générale une meilleure prise en compte des différentes et multiples situations de handicap ; « *dès lors qu'il n'y a pas adéquation entre nos aptitudes et l'environnement où nous évoluons* »¹¹. Pour sa mise en œuvre concrète, la réglementation relative à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées se base sur la notion de chaîne de déplacement. Toute personne doit pouvoir « **se déplacer et d'utiliser les différents espaces urbains** » de manière autonome, de son point de départ jusqu'au lieu où il souhaite se rendre ;

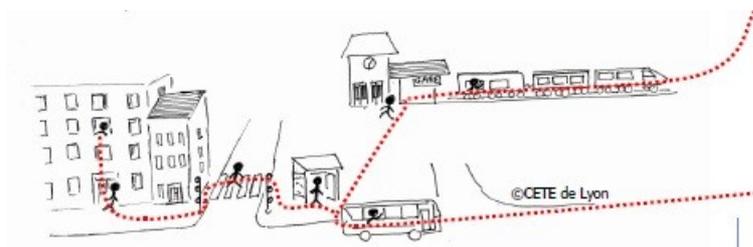


Illustration 1: chaîne de déplacement

Source : CETE de Lyon

Ainsi, il s'agit de faire travailler ensemble tous les acteurs qui participent à la construction de l'environnement (urbanistes, architectes, entretiens, ...).

Très médiatisée à l'heure actuelle, cette réglementation est applicable de manière systématique à tous les bâtiments neufs. En ce qui concerne les bâtiments existants, les obligations sont différentes si le propriétaire est public ou privé. Les bâtiments accueillant du public doivent être rendus accessibles au plus tard au 1er janvier 2015. Les bâtiments accueillant du public se doivent ainsi d'être exemplaires (comme pour la performance énergétique), afin de permettre à tous de « **participer à la vie culturelle, économique et sociale** ».

La destination et le type de propriétaire entraînent des applications différentes de la loi sur l'accessibilité.

11 Cf introduction CD de vulgarisation de la réglementation accessibilité : LOQACE CITE
[\[http://www.accessibilite-batiment.fr/fileadmin/loqacce/loqacce_cite.html\]](http://www.accessibilite-batiment.fr/fileadmin/loqacce/loqacce_cite.html)

L'usage d'habitation est une catégorie à part dans le cadre de la réglementation accessibilité. En effet, si tous les logements neufs se doivent de la respecter, pour les bâtiments existants, ces mises aux normes sont applicables à l'occasion de travaux importants¹². Les logements neufs accessibles (RDC ou à l'étage desservi ascenseur) doivent ainsi comporter une unité de vie ou bien laisser la possibilité d'aménager facilement cette unité de vie. Ces unités comprennent une chambre (ou coin chambre), une salle d'eau accessible (ou rendue accessible avec peu de travaux), une cuisine (ou coin cuisine), un sanitaire et un séjour (ou chambre-séjour) ;.

Une différence est à noter par rapport à la RT-2012 car la réglementation accessibilité s'applique de manière différente en fonction des conditions d'existence du bâtiment, mais aussi en fonction du type de bâtiment :

- bâtiments publics (neufs et existants) exemplaires
- bâtiments neufs (privés, publics) exemplaires
- bâtiments existants privés aménagés sous conditions de travaux importants

(aspect financier)

Ces deux exemples, issus du contexte réglementaire applicable au bâti existant, renseignent sur ce cadre spécifique d'interventions. Les règles ne sont pas toujours uniquement adaptées en fonction de la distinction « existant/neuf », mais aussi en fonction de la nature du propriétaire. Malgré ses spécificités, le fait d'être un bâtiment existant n'est pas aujourd'hui une condition suffisante pour une adaptation de la réglementation générale.

Le contexte, à la fois réglementaire et sémantique, dans lequel dans lequel s'insère le travail sur le "bâti identitaire", semble donc contraint. Après avoir balayé ce que recouvre la notion de « bâti ancien », ainsi que la composante identitaire qui se rattache aux bâtiments et les contraintes qui encadrent une intervention sur ce « bâti identitaire », il importe à présent de confronter cette connaissance au contexte vosgien.

12 La réglementation accessibilité doit s'appliquer à l'occasion de travaux dont la valeur dépasse 80% de la valeur du bâtiment (hors foncier) ; dans le cas si d'extension, l'obligation ne concerne que la partie neuve.

1.2) Le territoire du département des Vosges comme point de départ

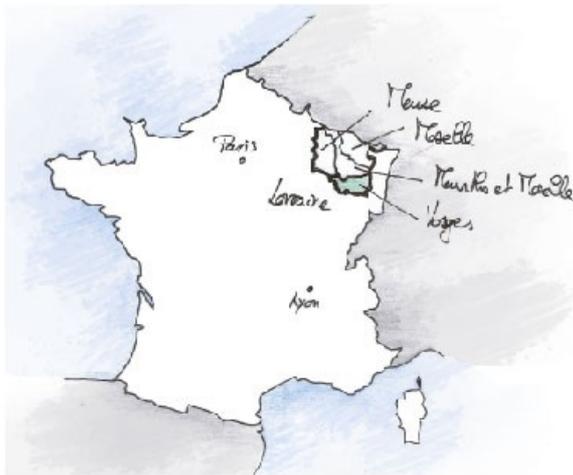
La réhabilitation constitue un cadre d'intervention spécifique, du point de vue réglementaire et sémantique. Différentes démarches exploratoires et complémentaires ont ici été appliquées à cette thématique réhabilitation.

Un retour sur les premiers éléments de compréhension du territoire (territoire « lu » à travers des études thématiques sur le département) permet de comprendre le contexte particulier dans lequel s'inscrit ce travail. L'analyse du jeu d'acteurs vient ensuite compléter cette prise de connaissance du département, à travers ses acteurs.

1.2.1) *Un réel enjeu de réhabilitation dans le département*

La réhabilitation, tout comme la construction neuve, se situe à la croisée de différentes disciplines et thématiques. Une première approche consiste donc à l'explorer successivement à travers ces différentes clefs d'entrée, telles que l'usage des sols (urbanisme, activités, agriculture, ...) et aux spécificités du département Vosges (potentialités, ...).

les Vosges en Lorraine et en France



Le département des Vosges se trouve au Sud de la Région Lorraine, composée de 4 départements : Les Vosges, la Meuse, la Meurthe-et-Moselle et la Moselle. Ces départements ont chacun leurs spécificités et le territoire sur lequel se base cette étude est plus directement le département des Vosges.

Illustration 2: Situation géographique du département des Vosges

Sur le territoire du département des Vosges, l'activité industrielle passée et actuelle, dans différentes branches (bois, textile, ...) construit en partie l'identité du département. Ce secteur reste aujourd'hui une composante importante pour l'économie, notamment au travers de l'industrie textile comprenant différentes marques reconnues (Linvosges, Garnier-Thiébaud, Bleuforêt, ...).

Mais le secteur industriel souffre aujourd'hui d'une réelle déprise, particulièrement visible dans le département des Vosges. Par exemple sur une période de 7 ans (2000 - 2007), 10 000 emplois industriels disparaissent, tous secteurs confondus, à l'exception du secteur automobile (source INSEE).

En 2008, on comptait encore 44% d'emplois ouvriers dans les Vosges, contre 37% en Lorraine et 34% en France. Toutefois, au premier trimestre 2012, l'emploi industriel en Lorraine continue à baisser et en particulier dans les Vosges, avec 500 emplois en moins. Logiquement, la population du département des Vosges reste la plus touchée en Lorraine par le chômage, avec un taux de chômage au premier trimestre 2012, de 11,4%, contre 10% en Lorraine (9,6% en France).

À ces constats s'ajoute celui d'une population en régulière baisse (environ une centaine d'habitants/an) ce qui contraste avec les autres départements de Lorraine, qui gagnent de la population. Mais en considérant une échelle de temps plus longue, notamment entre 1999 et 2010 (source INSEE), la tendance à la baisse semble se ralentir.

Ces premiers éléments esquissent le contexte d'un département en déprise, confronté à une perte d'attractivité généralisée contre laquelle des leviers sont à trouver

-Lorraine et réhabilitation du bâti ancien

Au Nord-Est de la France, la Lorraine, région frontalière, se situe dans la zone climatique H1 (la plus froide). Les études réalisées sur le parc existant de logements en Lorraine ont estimé une consommation moyenne du parc de logements existants se situe autour de 380kWh/m²/an. Ceci correspond aux catégories D ou E (référence DPE). Au regard de nombreuses opérations de rénovations énergétiques déjà réalisées, il semble possible d'atteindre les objectifs 2020 (classe C ou B) en terme de performance thermique du parc existant (au moyen de travaux de rénovation thermique).

Les objectifs en terme de consommation énergétique du parc de logements, fixés pour la région Lorraine à horizon 2020 sont particulièrement ambitieux. Il s'agit d'abaisser la consommation moyenne à 200kWh/m²/an (et 80kWh/m²/an en 2050). Si actuellement plus de 40% des logements répondent aux exigences 2020 (étiquette A à D du DPE), seulement 1% du parc satisfait aux exigences à horizon 2050¹³.

13 Cf **Bernard THIRION**, *Pour une prospective de l'amélioration de la performance énergétique du parc des logements lorrains*, Insee Lorraine, Juin 2010

Le parc existant lorrain se compose en grande majorité de maisons individuelles (60% en Lorraine, contre 58% sur le territoire français), occupées par leurs propriétaires depuis une longue période (supérieure à 20 ans). Cette typologie de propriétaires constitue à priori un frein à la réhabilitation (moyens financiers, lancements de travaux, ...) ¹⁴.

Atteindre ces objectifs de performance énergétique implique en plus de la construction de logements très performants, de travailler de manière importante sur le parc existant (et ancien) lorrain, pour limiter les consommations et émissions.

Des activités en concurrence sur le territoire du département des Vosges

Le bâti étant un élément ancré dans le territoire, il apparaît judicieux de lire le département (en croquis), pour comprendre ce bâti. À partir d'un travail de bibliographie ¹⁵ et de visites de terrain, plusieurs dynamiques propres au département des Vosges apparaissent.

Consommation accélérée de foncier agricole

Dans un premier temps, une analyse de l'usage des sols et de la répartition des activités permet de mettre en évidence une distinction entre l'Est et l'Ouest du département des Vosges.

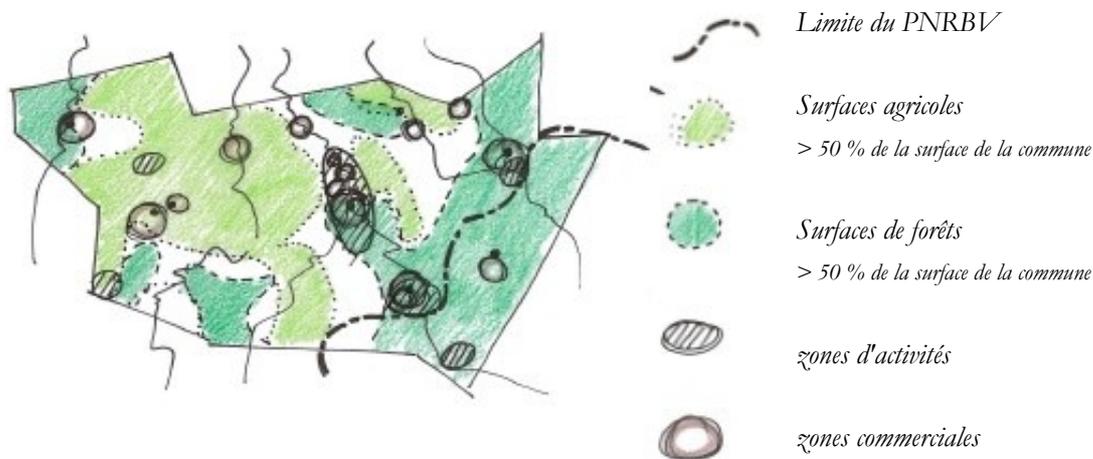


Illustration 3: schéma de localisation des usages des sols

14 Cf **Bernard THIRION**, *Pour une prospective de l'amélioration de la performance énergétique du parc des logements lorrains*, Insee Lorraine, Juin 2010

15 Synthèse de plusieurs d'études thématique réalisées sur tout ou une partie du département des Vosges, voir la bibliographie.

En effet, l'activité agricole se concentre à l'Ouest tandis que l'Est est davantage occupé par des "espaces naturels" (cette définition comprenant les forêts et espaces plus ou moins plantés, ...). L'agriculture est une activité très présente dans le département, avec en 2007 plus de 37% du territoire occupé par cette activité. Les espaces naturels et en particulier la forêt couvrent également près de 50% du territoire du département.

Les ZA représentées ici sont à la fois les ZA de fait, aménagées au fil du temps à proximité des villes-centres avec des formes bâties plus denses et les ZA aménagées par les collectivités. Ce second modèle d'aménagement de ZA est réalisé à 80% sur des terres agricoles. Les collectivités aménagent la voirie et viabilisent le terrain, pour permettre ensuite l'installation d'entreprises sur des parcelles de taille importante. Cependant, une grande partie de ces ZA aménagées reste inoccupée.

La demande évolue vers plus de proximité aux centre-bourg ou villes-centres, une accessibilité en transport en commun, des surfaces réduites ou adaptables, des bâtiments de bureaux, ...

On remarque en outre que les Zones d'Activité (ZA) et surfaces commerciales se répartissent le long des vallées et se concentrent autour de certains pôles (Epinal, St-Dié-des-Vosges, Remiremont, ...).

Ainsi, les surfaces disponibles en ZA à l'heure actuelle permettent de couvrir les besoins d'installation de ZA pour plusieurs années (plus de 300ha disponibles à l'heure actuelle avec une demande d'environ 5ha/an)¹⁶.

L'exemple de de la zone d'activité de Damblain est particulièrement représentatif des questions que pose l'aménagement systématique de zones d'activité par rapport aux besoins réels. En effet, 300ha y sont réservés pour l'installation d'activités et la voirie reliant la zone à la voie rapide a été réalisée, mais depuis ces aménagements, la zone reste vide.

En outre, l'aménagement de zones d'activité ou surfaces commerciales peut entrer en conflit avec le maintien d'activités agricoles et d'espaces naturels sur le territoire. Cette progression de la consommation du foncier agricole est clairement identifiée par de nombreux acteurs du territoire des Vosges¹⁷. Ce rythme d'artificialisation s'accélère entre 2000 et 2006 : 0,60% dans les Vosges, contre 0,45% en Lorraine. L'enjeu est là et il s'agit de trouver d'autres manières d'aménager.

Si les activités comptent pour environ un tiers dans la quantité des surfaces agricoles artificialisées, l'urbanisation impacte d'autant ce rythme de consommation. Les dynamiques de construction liées à l'habitat sont donc une composante à prendre en compte pour comprendre le contexte du département.

En Lorraine, cela représente 600ha/an (entre 2000 et 2006) aménagées et artificialisées pour être utilisées pour un autre usage (route, urbanisation, zone d'activité) dans les Vosges. En effet, ce rythme de consommation des terres agricoles impacte le territoire de manière importante sur différents plans. Tout d'abord d'un point de vue environnemental, ces surfaces naturellement artificialisées entraînent des problèmes de gestion des eaux. Les problèmes de circulation d'espèces animales y sont également liés. De plus, d'un point de vue paysager, ces changements d'usages entre une terre cultivée et une terre bâtie ne sont pas sans conséquences.

Lecture du territoire du département à travers l'habitat et urbanisation

16 Cf **Vidal Consultants**, Etude, *Politique Foncière de développement économique pour le Pays de la Déodatie*, Juin 20110

17 Cf **Claudine VIBERT**, *La consommation des espaces agricoles dans le département des Vosges, vers la construction d'éléments de connaissance partagés*, Mémoire de fin d'études, 2011

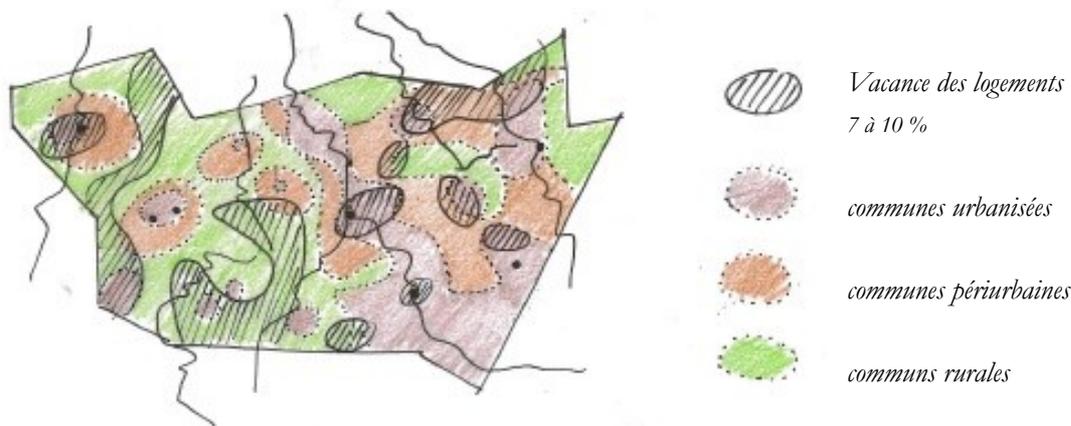


Illustration 4: schéma de répartition de la population

Une typologies composée de trois types de communes est ici représentée¹⁸, en fonction de la variété des typologies de logements, du type de propriétaires,

Encore une fois, la différence est nette entre l'Est et l'Ouest du département. En effet, les communes urbanisées et périurbanisées se concentrent sur la moitié Est du territoire du département et en particulier le long de la Moselle. Ce sont aussi les communes les plus dynamiques du point de vue de la construction. À l'Ouest du département, le modèle d'aménagement est différent, avec des couronnes périurbaines autour de ville-ou bourg-centre entourées par des communes rurales.

Le paradoxe apparaît quand on s'intéresse au taux de vacance des logements (entre 7 et 10%) sur l'ensemble du territoire du département. En effet, une forte proportion de logements vacants se retrouve dans les communes les plus urbanisées en parallèle aux constructions qui se poursuivent en périphérie dans les communes périurbanisées. Dans les centres-urbains le phénomène de desserrement

Des foyers contribue à l'augmentation du nombre de ménages et donc des besoins en logements, sans augmenter faire évoluer le nombre d'habitants.

Les communes urbanisées (69), comportent des typologies de logements très variées (individuelles, collectifs, parc privé et public). La répartition propriétaires/locataires y est également équilibrée. Dans les communes périurbaines (217), les occupants des logements en sont en grande majorité propriétaires. Ces logements comportent en moyenne plus de 4 pièces et présentent des typologies moins variées. Enfin, ce sont en proportion les communes rurales (227) qui sont les plus représentées dans les Vosges. Dans ces communes, 90% des logements sont des logements individuels, occupés par leurs propriétaires. En outre, avec environ 15% de résidences secondaires, une proportion importante des logements n'est utilisée que de manière temporaire.

En d'autres termes, les ménages se déplacent des centre-bourg ou villes-centre vers les communes

18 Cf Jeanson Gauthier, *Caractériser l'Habitat sur un territoire : application sur le territoire des Vosges*, Juillet 2010.

périurbaines. Si la proximité de ces villes-centre et centre-bourgs attire, l'adaptation qualitative des logements est nécessaire (confort, surface, vieillissement, ...). Il s'agit de contre-balancer ces dynamiques de périurbanisation.

"les Maires ne se rendent pas compte qu'il s'agit seulement d'un transfert de population dans le village ou à côté" V. Denardo

Ainsi, dans les communes périurbaines, la construction de nouveaux logements se fait sur le modèle "lotissement", sur un terrain plus ou moins éloigné du centre-bourg. L'impact paysager de ces nouvelles constructions, toutes semblables, est une des préoccupations rattachées à cette problématique de lotissement.

En ce qui concerne les communes rurales, un autre aspect du phénomène de vacance est observable. Les centre-bourgs sont en effet en perte d'attractivité (peu de commerces, de services, accès difficile en transport en commun, ...) et les logements sont anciens, parfois insalubres, ce qui ne contribue pas à attirer de nouveaux habitants.

Ces dynamiques de construction ont un impact certain, tant du point de vue de la répartition de la population, que sur la qualité des paysages.

Des paysages de qualité reconnue, mais menacée

Le département des Vosges avec son "image verte" est une destination touristique. Il regroupe près de 60% des gîtes de France de Lorraine (source INSEE 2008) et accueille ainsi près de 59% des nuitées en campings (source INSEE 2010). Ceci ne représente qu'un certain type de tourisme et en parallèle seulement 26% des nuitées d'hôtels (source INSEE 2010) sont réalisées dans les Vosges. Ce département se place ainsi dernier place en Lorraine (derrière la Meurthe-et-Moselle (28%) et la Moselle (40%)), alors qu'il compte la plus grande capacité (nombre de chambres) par rapport aux autres départements de la région.

Le territoire du département des Vosges est fréquemment présenté à partir de trois entités paysagères, dont les limites sont bien entendu floues : la montagne, à l'Est ; la Vôge, au Sud-Ouest et la plaine.

-Limite du PNRBV

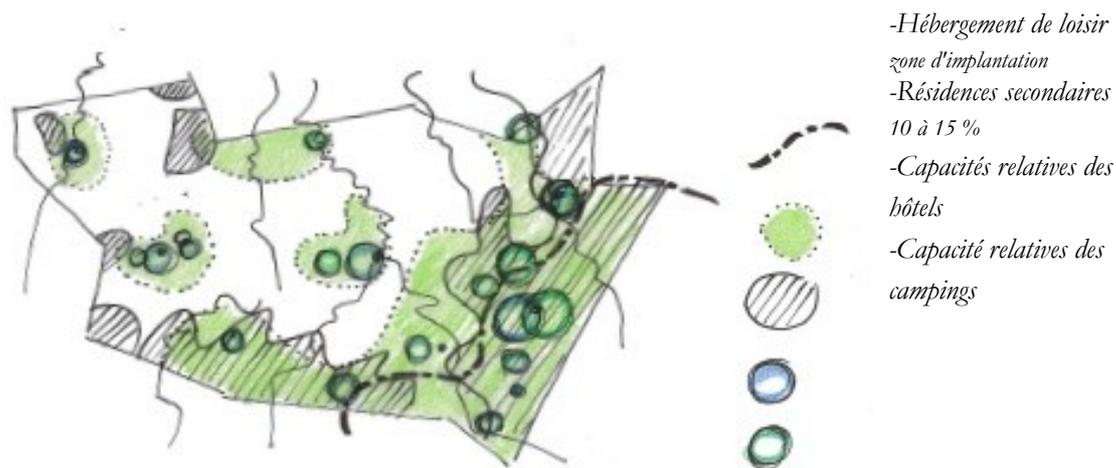


Illustration 5: schéma de répartition de l'attractivité touristique

Le territoire de montagne, sur lequel se situe le Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges (PNRBV) est le plus reconnu du département d'un point de vue touristique, pour ses espaces naturels. Cette limite marque une réelle frontière dans l'attractivité touristique du département et représente par exemple, pour les Vosges, 76% de la capacité en nombre de places de campings et 45% de la capacité en nombre de chambres d'hôtels.

Le PNRBV pourrait presque être qualifié de "Parc Naturel Régional urbain", car sa population atteint 80hab/km² et il représente une aire d'influence (1h de route depuis la crête) de près de 4 millions d'habitants. Il s'agit donc d'un contexte particulier, dans lequel les bâtiments sont partie prenante, car ils sont construits à partir de matériaux locaux (grès rose, grès bigaré, granit, ...) et signent l'activité humaine. Ainsi, parler de "paysages", c'est à la fois parler d'espaces naturels, mais aussi de bâtiments, qui constituent pour une grande part l'identité de ce territoire.

Ceci amène à s'interroger davantage sur ce qui fait du bâtiment un élément identitaire du territoire et aux spécificités du département des Vosges.

Quel bâti identitaire des Vosges ?

Les différentes typologies ont été une première clef d'entrée pour appréhender l'identité "vosgienne" à travers le bâti. Elles sont représentatives de certaines activités et reliées en partie à l'histoire du département (thermalisme, protection militaire, agriculture, ...) (cf carte page suivante).

Les presbytères

Comme dans de nombreux territoires, l'architecture religieuse est un des éléments marqueurs des paysages, ils sont encore très présents à l'Ouest du département des Vosges.

Les sites militaires

Ils sont nombreux aux environs d'Épinal. La ville est en effet bien située en considérant les liaisons ferrées et fluviales. Lors de la première guerre mondiale, elle devient une place forte pour la défense de la France, suite aux changements de la frontière. Outre les forts militaires (Uxegney, Sanchey, ...), édifiés à la fin du XIX^{ème} siècle, comme une ceinture autour d'Épinal, des casernes sont ensuite construites dans la ville et ses hameaux (Site de la Magdeleine, caserne Haxo, ...).

Les villes thermales

L'activité thermale et l'architecture qui y est associée s'est localisée dans différentes villes des Vosges ; par exemple à Bans-les-Bains, Vittel, Plombières les Bains ... Cette architecture caractéristique contribue à créer un secteur de tourisme à part entière pour le département.

L'activité industrielle

*"toutes les branches industrielles imposèrent la silhouette de leurs usines dans le paysage vosgien"*¹⁹

L'industrie est associée à un type d'architecture bien spécifique et cette activité caractérisait le département. Ces sites industriels (usines et cités ouvrières) se sont développés grâce à l'arrivée du chemin de fer dès 1857 dans les Vosges. Il se sont installés le long des vallées, en particulier à l'Est du département, sur les vallées de la Moselle, Moselotte et Vologne.

Ce type d'architecture répond aux besoins des activités qui s'y déroulent. Les cheminées et les sheds sont également des éléments très prégnant dans le paysage. Sur la fin du XIX^{ème} siècle, les cités ouvrières se construisent et marquent encore davantage les paysages du département.

¹⁹Cf *Chantiers publics, chantiers privés. L'expérience architecturale dans les Vosges (1800-1920)*, Catalogue de l'exposition des Archives départementales des Vosges (2007)

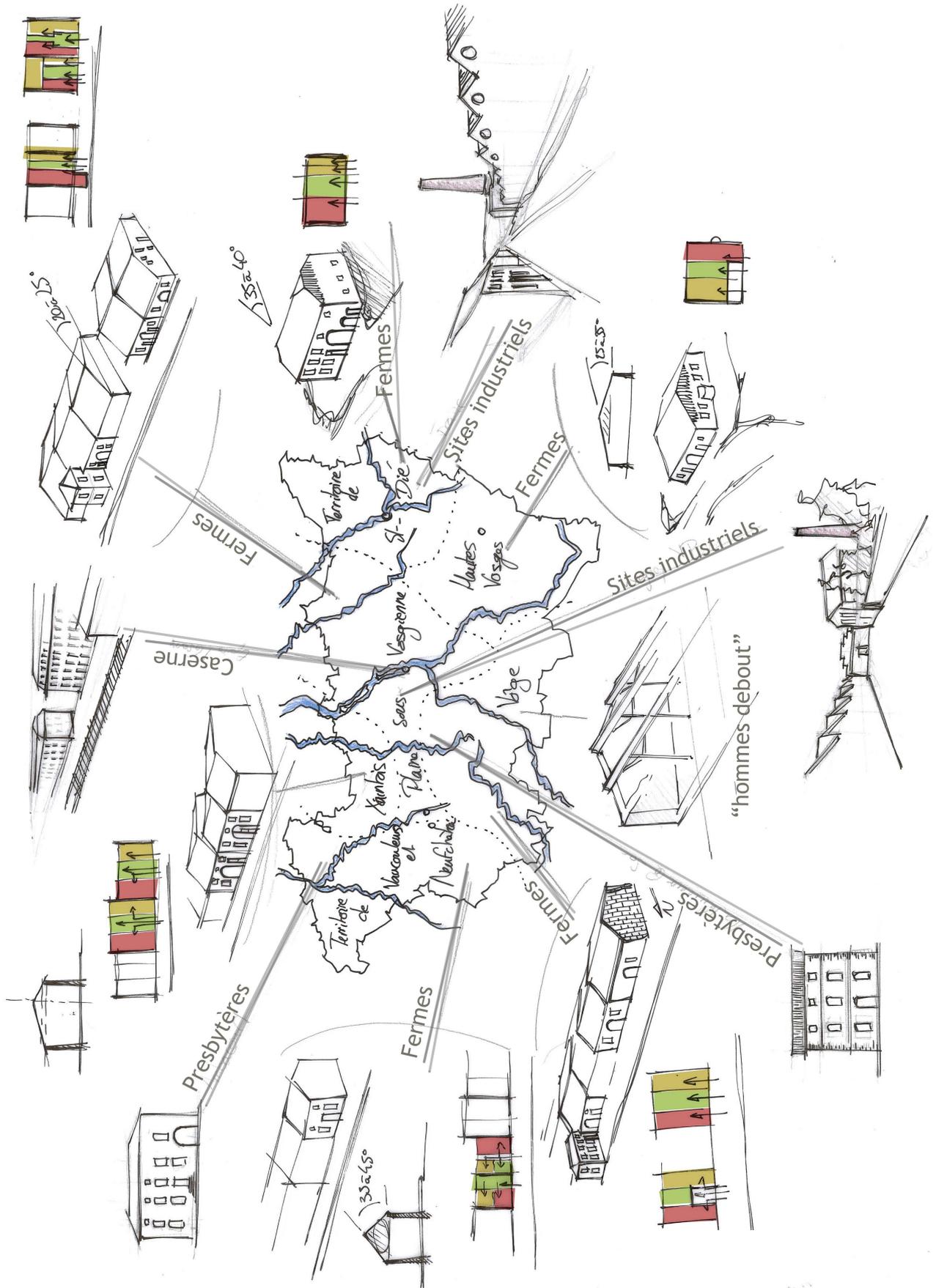


Illustration 6: représentation des typologies de patrimoine très présentes dans les Vosges
 DDT des Vosges -Service Etudes et Prospective Territoriale - Stage Berangère NOAILLY – Septembre 2012 31

L'activité agricole

L'architecture rurale a bénéficié bien plus tard d'une reconnaissance comme élément bâti à préserver et les *fermes vosgiennes* constituent encore une catégorie à part dans la diversité des bâtiments ruraux. Souvent qualifiées de „bloc à terre”²⁰, les fermes vosgiennes présentent au premier abord une structure semblable sur l'ensemble du département. En effet, le même corps de bâtiment, divisé en trois travées, regroupe les hommes et les bêtes. De même, l'ouverture en plein cintre (porte charretière) est un élément signifiant pour les fermes lorraines et vosgiennes, en comparaison avec les fermes situées sur d'autres territoires.

Cependant, une lecture plus approfondie du territoire des Vosges et de ces bâtiments permet de distinguer des variations de ce modèle (volumes, organisation interne, encadrements de baies, matériaux employés, décors, charpente, ...).

En effet, si l'on s'intéresse aux bâtiments ruraux en Lorraine, on peut identifier 19 "Pays", ou plutôt territoires. Les caractéristiques de chaque territoire poussent les habitants à composer avec le relief, le climat, les exigences liées à l'exploitation, ... et font apparaître des adaptations du modèle de la ferme vosgienne. Parmi ces 19 territoires, 6 sont présents sur le territoire du département des Vosges : Vaulcouleurs et Neufchâteau, Xaintois, Vôge, Hautes-Vosges, Territoire de St-Dié et la Plaine-sous-vosgienne (reliant tous les autres territoires). Ces 6 territoires se matérialisent dans les faits par des différences de volumes, de logiques d'implantation, d'accès, de matériaux, de décors, ... visibles sur les bâtiments ruraux.

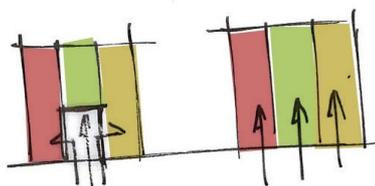


Illustration 7: schéma de plan d'une ferme vosgienne

Le découpage en plan et façade de la ferme vosgienne, en trois travées permet de lire l'organisation intérieure des lieux²¹. Les trois travées accueillent des usages différents : logis (hommes), étable ou écurie (animaux), grange (matériel et foin).

La travée du logis accueille les humains. Elle comprend différentes pièces (foyer, cuisine, deuxième chambre, ...), accessibles directement depuis la grange ou bien via un couloir. Le logement se répartit parfois sur deux niveaux. Un escalier est alors aménagé dans la travée de grange pour atteindre le niveau des engrangements.

²⁰ Cf *Histoires de Fermes, Architecture rurale des Vosges méridionales*, Catalogue de l'exposition du Conseil Général des Vosges (2007)

²¹ Cette correspondance façade/plan se retrouve par exemple pour plus de 50% des fermes du canton de la Vôge méridionale.

La travée de grange s'identifie grâce à son ouverture en plein cintre ou en anse de panier. Dans les régions proches des forêts, l'arc en pierre est remplacé par un linteau en bois. Cet espace sert au stockage du foin, des récoltes, du matériel et à quelques travaux de la ferme. Le charri (ou charru) est parfois aménagé en avant de la travée de grange, avec un dallage au sol et une seconde porte charretière.

Au XIX^{ème}, les évolutions du matériel agricole et la mécanisation des exploitations imposent des modifications, visibles sur les façades des fermes. Les portes charretières sont agrandies et un linteau métallique remplace alors le linteau en bois ou l'arc en pierre.

Enfin en ce qui concerne la travée de l'écurie (ou étable), les différents animaux imposent des organisations intérieures différentes. Aussi, en fonction de la largeur de cette travée, des espaces complémentaires pouvaient être aménagés pour certains animaux (poulailler à l'arrière ou à l'avant de la ferme dans le *charri*).

En outre, les fermes vosgiennes usent parfois de techniques constructives spécifiques, en particulier pour la charpente, avec les „hommes debout“²² (voir croquis ci-contre). Ce sont des troncs d'arbre (chêne) de 6 à 10m de haut, grossièrement équarris et posés sur des dés de pierre ou des murs de refend (moellons).

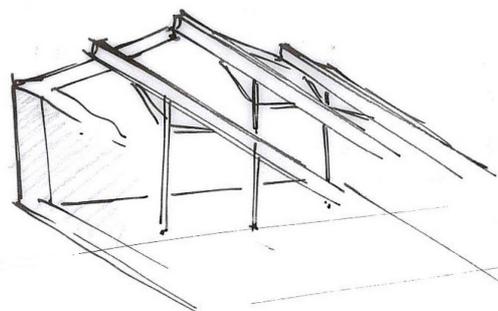


Illustration 8: croquis "hommes debout"

Le vécu comme une part de cette définition de l' « identité vosgienne »

Toutefois, il apparaît²³ que les typologies ne suffisent pas à définir le caractère vosgien des bâtiments, car celles qui ont été présentées ne sont représentatives que de certaines activités.

"le bâti est ce qui relie le territoire à ses habitants" B. Mougenot

Ainsi, l'histoire et le vécu des lieux au quotidien par la population et les adaptations des bâtiments au contexte local (activités humaines, matériaux, relief, ...) déterminent davantage le caractère „vosgien“ des bâtiments que les seules typologies et activités. Ce caractère „vosgien“ se lit par exemple dans un travail de ferronnerie particulier, dans l'emploi de matériaux locaux (grès rose par exemple), dans certaines techniques constructives (hommes debout), des éléments de modénature (éléments de façade), la morphologie du bâti, des logiques d'implantation, ...

22 La forme de ces éléments de charpente rappelle celle d'un homme debout avec les bras en l'air

23 Discussions en COPIL le 21 Juin, pour présenter la démarche et associer les acteurs de la réhabilitation dans les Vosges

Ainsi, le territoire du département des Vosges comporte non seulement des paysages naturels reconnus (PNRBV), mais aussi des bâtiments spécifiques identitaires et ceci sur l'ensemble du département. Cependant, cette présentation du département des Vosges fait apparaître que les paysages (au sens large, comprenant espaces naturels et bâtiments) se retrouvent menacés par les dynamiques actuelles de construction (zones d'activité et lotissements) car elles contribuent à une certaine banalisation des paysages.

"un département qui cherche à s'en sortir, mais pas avec les bonnes démarches" N. Kobes.

Face à un territoire en déprise, les solutions apportées en terme de construction et d'activité tournent le dos aux spécificités des territoires. En parallèle, de nombreuses fermes sont laissées à l'abandon en cœur de village, faute d'idée de réutilisation ou de maîtrise foncière. Ces éléments identitaires peuvent alors être envisagés comme base à la définition de stratégies territoriales alternatives aux modèles actuels (pavillonnaire et activités).

Après ce travail de bibliographie et de synthèse, plusieurs interrogations apparaissent pour délimiter le périmètre de cette étude sur les stratégies de réhabilitations portées par les collectivités.

Par exemple, différents types de bâtiments sont ainsi représentatifs du département des Vosges et pour la poursuite de cette étude, il conviendra de faire des choix. Des démarches sont déjà engagées sur le territoire du département, dans le sens de la réhabilitation et il s'agit également d'en prendre connaissance. Un volet opérationnel est enfin à soulever pour répondre aux : qui ? comment ? ... pour encourager les collectivités à se tourner vers la réhabilitation

1.2.2) Une méthodologie émanant du territoire

La problématique proposée est large et l'étude se concentre sur le territoire des Vosges. Il convient donc de préciser ce premier questionnement en fonction du territoire étudié : les Vosges. Plusieurs démarches ont été menées parallèlement, pour permettre d'appréhender la problématique de la réhabilitation, comme une opération pluridisciplinaire. Elles s'articulent autour de quatre axes.

Lire le département des Vosges

En préalable, un travail bibliographique a été mené pour reconstituer le cadre réglementaire (lois et programmes de recherche) dans lequel s'inscrit le travail avec le bâti ancien. Ces premières recherches ont permis de comprendre ce qui est spécifique à la conduite d'un projet sur un bâtiment existant.

Plusieurs études ont déjà été réalisées sur des thématiques spécifiques, sur le territoire entier du département des Vosges ou sur une partie de ce territoire. Il s'agit alors de comprendre le contexte spécifique au département étudié, que ce soit en terme de dynamiques de construction, de

développement... ou d'interventions d'acteurs.

Après ce premier « travail en chambre » et en complément de ces lectures, il est important de confronter cet aperçu du département des Vosges à la réalité du territoire et donc de mener d'autres démarches d'investigation : visites de terrain et échanges avec les acteurs concernés.

Rencontrer les acteurs de la réhabilitation dans le département des Vosges

Rencontrer les acteurs du département s'avère être une démarche riche d'enseignements. En effet, les opérations de réhabilitation font intervenir des professionnels issus de différentes disciplines qui ont une connaissance plus appliquée du territoire. Ces entretiens²⁴ remplissent tout d'abord l'objectif de mieux comprendre le territoire, à travers le ressenti de représentants de différentes professions (ayant un lien avec la thématique de la réhabilitation).

De plus, rencontrer les acteurs de la réhabilitation du département permet d'affiner la connaissance des démarches allant dans le sens de la réhabilitation du bâti ancien. On s'interroge plus précisément sur les freins et leviers qui peuvent être identifiés sur le territoire des Vosges concernant les projets de réhabilitation. Cette connaissance s'avère utile pour la seconde partie de l'étude et la proposition de leviers à mobiliser pour encourager à la réhabilitation.

La démarche d'entretien permet également de compléter la connaissance des initiatives allant dans le sens de la réhabilitation et présentes sur le territoire du département des Vosges ; par exemple à travers le recensement des projets réalisés. Un catalogue de références, intéressantes à différents points de vue (destinations, outils, ...) peut ainsi être constitué.

Enfin, à travers des temps d'échange ou Comité de Pilotage (COPI), il s'agit de réunir autour d'une même table certains acteurs de la réhabilitation, intéressés par la démarche. En croisant les points de vue, ces temps d'échange permettent de valider les choix méthodologiques, d'affiner et de compléter la démarche de travail et les réponses envisagées.

Analyser les discours des acteurs de la réhabilitation dans les Vosges

À partir des propos recueillis lors des entretiens et temps d'échange (en COPI), une analyse est proposée selon deux directions. Tout d'abord, il s'agit d'identifier les principaux déterminants de la réhabilitation sur le territoire du département des Vosges. Ensuite, une analyse du jeu d'acteurs de la réhabilitation est proposée, afin d'identifier d'éventuels déséquilibres entre les différentes parties prenantes dans ces projets de réhabilitation.

On dresse ainsi un « état des lieux » de la thématique de réhabilitation dans le département, que ce soit en terme de projets réalisés, d'acteurs impliqués, de phénomènes en jeu, ...

²⁴ Voir en annexe C le guide d'entretien

Propositions pour encourager les opérations de réhabilitation

D'une manière générale, la démarche de l'étude s'appuie sur l'état de lieux réalisé. Il s'agit de travailler de différentes manières à partir des éléments issus du département et en particulier des projets de réhabilitation existants, mais aussi à partir de mises en situation sur certains sites localisés dans le département des Vosges.

Un travail de communication s'ajoute à la démarche de recensement pour pouvoir diffuser et communiquer sur ces démarches. L'idée générale de ce travail est de donner à voir des initiatives existantes issues du territoire, pour favoriser l'identification des potentiels porteurs de projet.

En complément de ce travail de recensement et de communication sur les réhabilitations existantes, les études de cas ont pour but de « donner à imaginer ». Il s'agit de travailler plus précisément sur les destinations (futurs usages) des lieux, mais aussi sur l'architecture des bâtiments. Cette démarche impose des choix en terme de localisation des sites support, de sélection des projets à montrer, ...

1.2.3 Un jeu d'acteurs complexe où les rôles « glissent »

Les projets de réhabilitation sont des opérations pluridisciplinaires et il convient de s'intéresser au jeu d'acteurs de la réhabilitation pour comprendre qui intervient quand et comment, en particulier sur le territoire du département des Vosges.

Panel d'acteurs rencontrés

Dans le cadre de cette étude, la démarche d'entretien n'avait pas pour objectif de rendre compte de l'intégralité des acteurs intervenant dans le domaine de la réhabilitation. Il s'agissait simplement de « débroussailler », afin de comprendre ces éléments de contexte, propres au département : comment les acteurs qui travaillent les uns avec les autres, et autour de quelles thématiques ?

24 entretiens ont donc été réalisés et ce panel comprend²⁵ :

-des acteurs internes à la DDT, plutôt au contact des communes et collectivités, dans des missions d'accompagnement

-des acteurs extérieurs à la DDT, travaillant sur la thématique de la réhabilitation (professionnels du bâtiment, chercheurs, techniciens, ...). Ils assurent aussi des missions de conseils auprès des collectivités ou des particuliers.

-des élus de collectivités des Vosges (Maires et Présidents de Communautés de Communes)

25 Voir en annexe D, la liste détaillée des acteurs de la réhabilitation rencontrés.

Outils d'analyse appliqué à la thématique de la réhabilitation

Cette méthode d'analyse, inspirée de la matrice CAPE²⁶, cherche d'une part à montrer le rôle théorique et ressenti de chacun (des acteurs rencontrés) et d'autre part le poids (théorique et ressenti) que chacun occupe dans la poursuite de projets de réhabilitation.

Il s'agit de positionner les acteurs selon deux axes :

-l'**axe horizontal** : **acteurs interne/externe**

soit l'acteur est impliqué dans le projet, soit il est impliqué dans les actions sur le territoire de projet

-l'**axe vertical** : **acteurs individualiste/collectifs**

soit l'acteur a une vision globale du territoire et défend un intérêt général, soit il a une vision plus individualiste et défend un intérêt particulier

Quatre catégories d'acteurs apparaissent, en fonction de leur vision du territoire et de leur implication dans le projet :

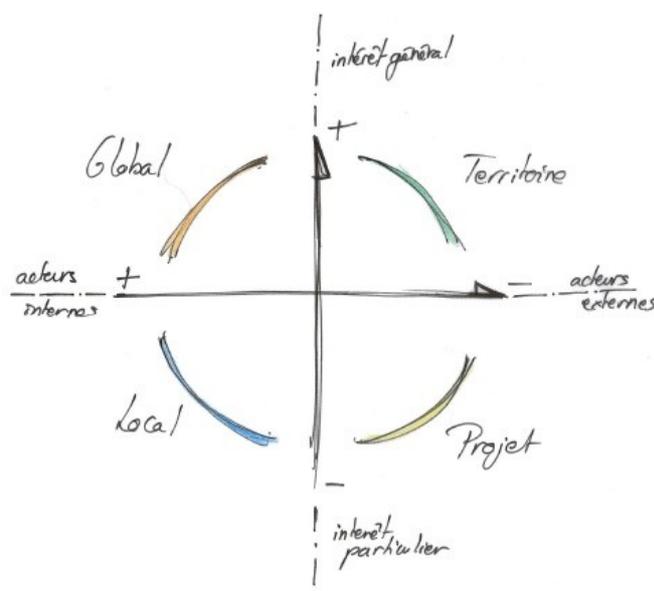


Illustration 9: méthode d'analyse du jeu d'acteurs

-**Global** : les acteurs ayant une **vision globale du projet de réhabilitation dans le territoire** des Vosges. Ils ont une certaine prise de recul sur les projets, car ils ont une connaissance du territoire d'une manière générale. Ils défendent l'idée qu'un projet de réhabilitation s'inscrit dans un projet de territoire à l'échelle du département des Vosges.

-**Territoire** : les acteurs ayant une **vision globale du territoire** des Vosges : ils connaissent le territoire dans son ensemble, les grandes dynamiques à l'œuvre et ils ne participent pas à la conception du projet

-**Local** : les acteurs ayant une **vision locale du projet de réhabilitation dans le territoire** de projet : ils défendent le projet de réhabilitation comme partie prenante d'un projet local (échelle commune)

-**Projet** : les acteurs ayant une **vision « monothématique », centrée sur le projet de réhabilitation quelque soit le territoire** : ce sont les acteurs davantage opérationnels ou bien des habitants des Vosges, mais extérieurs au territoire de la collectivité.

26 Méthode d'analyse du jeu d'acteurs élaborée par Vincent PIVETEAU elle met en jeu 4 catégories d'acteurs : Collectifs, Arbitres, Particuliers, Externes

Positionnement théorique des acteurs de la réhabilitation dans les Vosges

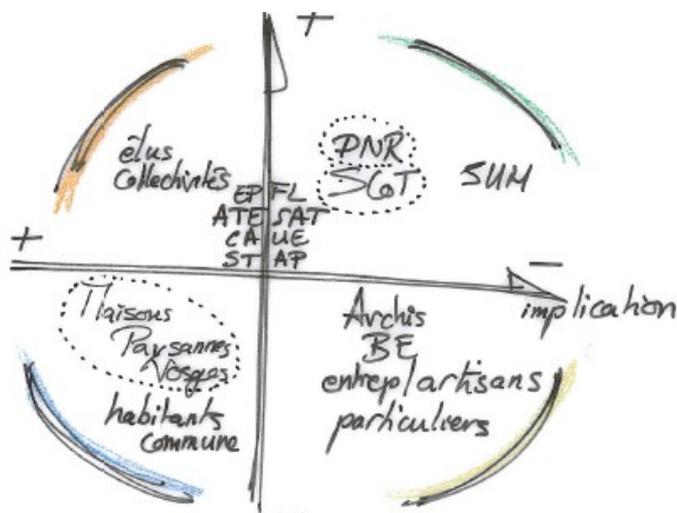


Illustration 10: positionnement théorique des acteurs

Ce premier schéma permet de positionner les acteurs de la réhabilitation au sein d'un jeu d'acteurs pris dans son ensemble. Les acteurs rencontrés se répartissent en fonction des 4 groupes évoqués.

Ils n'interviennent pas de manière homogène, mais bien en fonction d'une typologie de bâtiment, de la localisation sur un territoire, ...

Des acteurs "multi-casquettes"

Certains acteurs occupent une position intermédiaire, à la fois interne et externe au projet. Ils ont en effet des missions jouant sur les deux plans : une connaissance ou vision globale du territoire du département des Vosges, mais aussi des missions d'assistance technique sur les projets (ATESAT, CAUE, EPFL, STAP)

Peu d'acteurs se positionnent dans la case "intéret général" mais les élus des collectivités ont un poids essentiel dans la réalisation d'un projet de réhabilitation.

-Des acteurs intervenant de manières différentes selon les projets et/ ou typologies de bâtiments

Les réhabilitations sont envisagées et réalisées sur des typologies de bâti différents ou sur des portions du territoire du département des Vosges et différents types de structures interviennent :

- EPFL pour les anciens sites industriels
- STAP pour les sites situés aux abords de bâtiments ou édifices ou élément classés
- PNR et SCoT pour les collectivités situées dans le périmètre défini
- Maisons Paysannes des Vosges lorsque le patrimoine bâti rural est concerné

Dans le deuxième schéma, il s'agit de représenter les 4 groupes d'acteurs selon le "poids" qu'ils occupent dans la problématique de la réhabilitation dans les Vosges. En d'autres termes, leur action compte pour beaucoup ou peu dans la

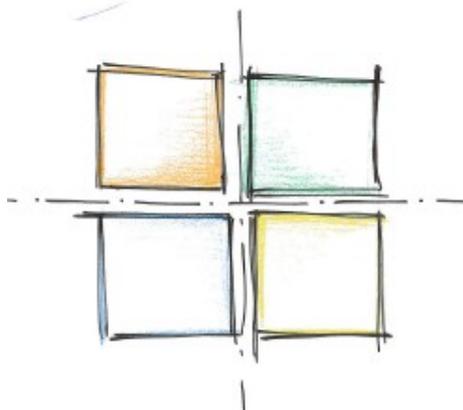


Illustration 11: poids théorique des acteurs

réalisation d'un projet.

La représentation ci-contre est une traduction schématique du premier dessin de positionnement des acteurs. Les 4 carrés identiques représentent l'équilibre théorique entre les rôles de chaque groupe d'acteurs.

Positionnement ressenti des acteurs de la réhabilitation dans les Vosges

Les flèches symbolisent les "glissements" des acteurs, à partir d'une analyse du discours de chacun, issue des entretiens :

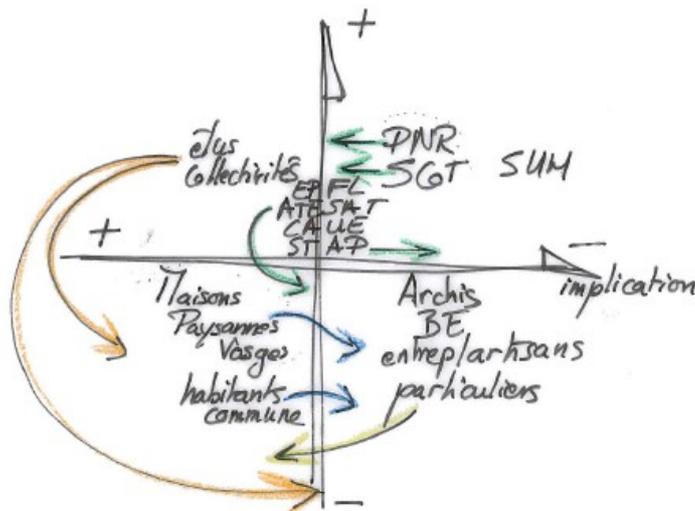


Illustration 12: glissements ressentis des acteurs

-Le déplacement des **élus des collectivités** représente la réflexion à l'échelle du territoire de la commune plus que celle du territoire de la communauté de communes. Les élus représentés ici sont en fait des élus des collectivités maître d'ouvrage. Parfois il s'agit aussi pour les collectivités de se substituer à la communauté de communes lorsque celle-ci ne se saisit pas des opportunités. Dans les deux cas, on ressent un manque de coordination entre ces deux échelons de décisions.

-Déplacement du **STAP** vers l'extérieur des projets car la demande d'accompagnement et missions de conseils sont moins fréquentes (le classement d'édifices est perçu par les élus comme une réelle contrainte). Il s'agit alors pour le STAP de porter la protection d'édifices de manière globale sur le territoire, (somme d'interventions localisées). Mais le couple CAUE-STAP semble bien fonctionner : le CAUE assure le conseil auprès des collectivités (et particuliers) qui voient leur projet affecté d'un avis défavorable

-Déplacement des agents de **l'ATESAT**²⁷ vers des prestations techniques au même titre que d'autres professionnels dans le domaine du bâtiment (architectes, BE structure ou thermique, urbanistes, ...). Il s'agit plutôt de répondre à une commande, sans prendre de la distance par rapport à celle-ci.

-Déplacement de **Maisons Paysannes des Vosges** vers les acteurs externes, car l'association est relativement peu connue sur le territoire du département et intervient donc d'une manière très ponctuelle sur les projets des collectivités. Leur action de conseils est davantage tournée vers les particuliers.

-les acteurs comme le **SCoT** et **PNRBV** sont positionnés sur des missions de planification et conseils très en amont des projets. Ils portent cependant de manière très ponctuelles des études/missions de conseils à partir d'exemples issus du territoire (PNRBV avec les projets phares ou le SCoT avec l'étude sur les friches industrielles)

27 Assistance Technique fournie l'Etat pour des raisons de Solidarité et d'Aménagement du Territoire

-Les **habitants** basculent à l'extérieur du territoire de projet, car ils sont très peu souvent (voir pas du tout) associés à la démarche de réhabilitation en cours.

-Les **particuliers extérieurs au territoire de la commune** ne jouent pas un rôle en tant que tel, mais prennent une place à part entière dans le projet. Il s'agit plutôt du rôle que les porteurs de projet leur donnent pour légitimer la pertinence du projet en cours.

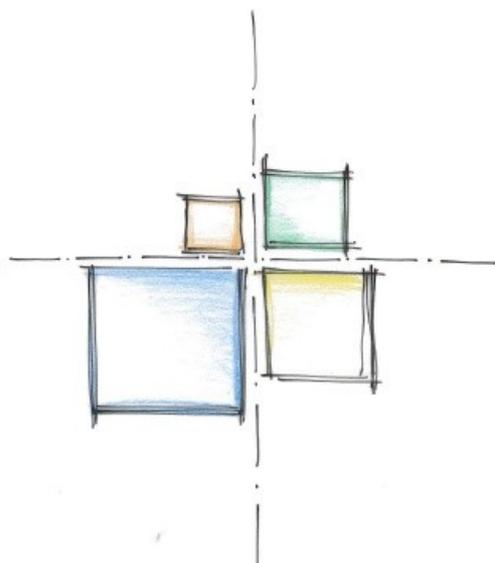


Illustration 13: poids ressentis des acteurs

Le schéma précédant de positionnement des acteurs se traduit comme ci-contre pour rendre compte du poids que chacun des acteurs prend dans la problématique générale de la réhabilitation dans le département des Vosges. Ce poids représente les missions mais aussi la légitimité que les autres acteurs lui accordent.

Les élus des collectivités représentent la catégorie d'acteurs qui prennent une très grande place dans la problématique, car ce sont elles qui prennent la décision et portent le projet (sujet de l'étude).

Au fil des entretiens, les acteurs dans le domaine de la planification se disent désarmés à ce stade du projet, pour encourager la réhabilitation. Ils occupent à l'heure actuelle un poids moins important dans la thématique

Un déséquilibre apparaît entre les acteurs ayant une vision globale et locale du territoire du département des Vosges (ou d'une intercommunalité). Plus précisément, peu d'acteurs sont impliqués dans la définition du projet en ayant en parallèle une connaissance globale du territoire des Vosges. Ce déséquilibre représente le manque de prise de recul par rapport au projet particulier. En effet un projet de réhabilitation pourrait s'inscrire dans une stratégie plus vaste à l'échelle du territoire.

-Quel chemin vers des stratégies de réhabilitation dans les Vosges ?

Développer cette vision stratégique²⁸ d'un projet de réhabilitation est bien tout l'enjeu de cette étude. Il s'agit de faire évoluer l'action des collectivités vers une position, tenant davantage compte des implications à plus grande échelle d'un projet pensé localement.

Actuellement, le terme d'« action territoriale »²⁹ semble plus adapté à l'action des collectivités dans la thématique de la réhabilitation. En effet ces actions de réhabilitation menées par les collectivités ne comprennent pas tous les sens rattachés à la notion de stratégie, en particulier le fait de coordonner les acteurs.

Cependant, à travers ce mémoire, il s'agit montrer qu'à partir des actions territoriales qu'elles portent, les collectivités peuvent se diriger vers la définition de stratégies territoriales, en développant une vision plus globale des projets de réhabilitation, en tant qu'alternative aux modèles d'urbanisation actuels. La clef d'entrée est alors le « bâti identitaire » comme ancrage au territoire. Le contexte particulier du département des Vosges se prête bien à une réflexion sur le thème de la réhabilitation, d'où l'idée de présenter cette alternative à des porteurs de projets publics, au sens général, des collectivités (communes ou communautés de communes).

28 Voir également en annexe, une discussion sur le terme « stratégie » et les notions qui y sont liées

29 cf : PINCHEMEL P. et G., 1989. *La face de la terre*, Armand Colin, Paris.

2) Donner à voir et s'autoriser à imaginer

2.1) Faire évoluer les démarches de réhabilitation sur plusieurs plans

La démarche d'entretien a été l'occasion de mener un travail sur les déterminants de la réhabilitation, à savoir ce qui est perçu comme décisif par les acteurs du département des Vosges. Cette démarche répond à la question "quels freins et/ou leviers peuvent être identifiés quant à la réhabilitation ? (précision dans le cas de projets portés par les collectivités). La question est posée directement aux interlocuteurs (24 réalisés, selon différents profils d'acteurs de la réhabilitation dans les Vosges). La première liste de déterminants envisagée a été complétée au fur et à mesure des entretiens réalisés.

Ainsi une série de 14 déterminants a été identifiée. Certains éléments apparaissent de manière récurrente dans le discours, alors que d'autres éléments en sont très logiquement absents. Des nuances apparaissent en fonction des termes employés et en fonction de l'ordre d'apparition dans le discours. Ces nuances reflètent la multiplicité des clefs d'entrées pour aborder la thématique de la réhabilitation par les différents partenaires ; la réhabilitation étant en effet une thématique pluridisciplinaire. Pour chacun des groupes de déterminants identifiés, des propositions sont formulées et suggèrent des pistes pour aller plus loin.

Après les trois premiers déterminants évoqués, que sont le volet financier, la mobilisation et la destination, d'autres éléments sont signalés par les acteurs rencontrés. Un second groupe se distingue, regroupant des déterminants davantage techniques, relatifs à la mise en forme concrète du projet. Enfin, un troisième ensemble de déterminants apparaît et rassemble les déterminants les moins reconnus.

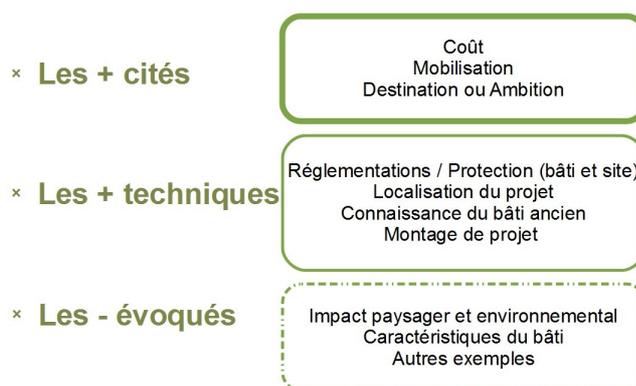


Illustration 14: les déterminants de la réhabilitation dans les Vosges

2.1.0) Le volet financier comme frein majeur à contourner

Une analyse des propos des personnes rencontrées met en avant trois déterminants :

- l'aspect financier
- la mobilisation
- la destination

L'**aspect financier** apparaît donc dans 20 entretiens sur les 24 réalisés, comme un élément déterminant dans la réussite d'un projet de réhabilitation, mais il ne vient pas spontanément à l'esprit comme le plus déterminant. En effet, seulement 4 personnes citent d'emblée ce facteur et le placent ce facteur en 1^{ère} position des déterminants de la réhabilitation.

L'ensemble des élus des collectivités rencontrés associe ce déterminant à un facteur bloquant la poursuite du projet de réhabilitation (mais aussi au neuf). En réalité, deux composantes se cachent derrière l'appellation "aspect financier". Les interlocuteurs évoquent tantôt le coût global du projet, tantôt les financements, dans le sens subventions existants pour mener à bien ce projet.

Le coût du projet

Les acteurs rencontrés indiquent que la réalisation d'une opération de réhabilitation est une opération chère, plus chère que la construction neuve. Ceci est particulièrement vrai lorsque des interventions importantes sont nécessaires sur le gros œuvre (éléments assurant la stabilité de l'ouvrage). Ces travaux peuvent permettre de rendre le bâtiment conforme aux usages actuels ou contribuer à le préserver. Sur ce point, seuls 4 acteurs sur les 24 rencontrés (soit 1/5^{ème}) évoquent un avantage aux projets de réhabilitation par rapport à la construction neuve, à travers, les économies qui peuvent être réalisées particulièrement sur la phase gros-œuvre (cette phase représente jusqu'à 56% du coût d'un projet). L'état initial du bâtiment est donc une composante primordiale et compte de manière importante dans le coût d'un tel projet. Ainsi, cet avantage de la réhabilitation est très dépendant de l'état du bâtiment existant et plus précisément des travaux à réaliser sur le gros œuvre.

Le financement du projet

La question des dispositifs d'aides et subventions est perçue comme une difficulté par les acteurs rencontrés. L'accès aux subventions apparaît complexe car les interlocuteurs sont multiples. Les élus et équipes porteuses de projet n'ont pas toujours la connaissance des subventions et des possibilités de financement et notamment des critères sur lesquels sont attribuées ou non ces subventions. En outre, ces dispositifs de subventions (ou programmes) apparaissent souvent affectées à une destination spécifique (logement), ou pour la construction neuve plus que la réhabilitation. Ceci contribue à entretenir l'idée que le financement d'un projet de réhabilitation est un frein. D'où une certaine tendance au développement de nombreux professionnels dans le domaine de l'ingénierie financière, des conseillers, ...

Afin de minimiser l'impact financier d'un projet de réhabilitation, l'échelonnement ou le phasage du projet est fréquemment énoncé (par exemple des aménagements successifs de la toiture, puis les aménagements intérieurs au RDC, puis les aménagements intérieurs en étage).

2.1.1) *D'autres leviers reconnus, nécessaires à actionner*

Si le volet financier apparaît comme un frein important à la réalisation de projets de réhabilitation, les acteurs rencontrés évoquent d'autres déterminants, qui permettent la réalisation des projets. Il s'agit de la **mobilisation** et des **destinations** des projets, cités environ par 2/3 des acteurs rencontrés (respectivement 16 et 14 acteurs sur les 24). Ces déterminants sont certes moins fréquemment cités, mais apparaissent régulièrement et suffisamment pour être mentionnés.

Sur ce point, les élus tiennent des discours très semblables et reprennent ces deux déterminants dans le même ordre. En tant que représentant de la population, ils mettent donc en avant l'aspect volontaire dont ils ont fait preuve pour mener à bien le projet, justifié par un usage (ou une destination) adéquat par rapport aux besoins de la commune. Les acteurs rencontrés qui ne sont pas élus (partenaires techniques, chercheurs, ...) citent également ces critères, mais de manière plus diffuse et lorsqu'ils sont cités, ces deux déterminants (mobilisation et destination) sont fréquemment cités en 1^{ère}, 2^{ème} ou 3^{ème} position.

Mobilisation

La *mobilisation* autour du projet, vue comme déterminante dans la réussite du projet se décompose en deux principaux éléments : le *relationnel* et la *volonté*.

L'idée de relationnel renvoie directement au territoire de projet et à la petite taille des communes sur lesquelles se développent les projets. Ceci apparaît d'ailleurs souvent comme facteur bloquant, car les habitants d'une même commune se connaissent (en particulier l'élu et les propriétaires du bâti), ce qui peut empêcher (ou faciliter) la mise en œuvre de projets.

En outre la mobilisation se crée également autour de projets à travers le partenariat multiple (financeurs, concepteurs, opérationnels, associatifs, ...). Elle est d'autant plus marquée dès lors qu'une volonté claire est exprimée par le ou les porteurs de projets.

"apprendre à se connaître et connaître le travail de chacun". M. Marilly, CAPEB

L'analyse du jeu d'acteurs a mis en évidence un manque de mobilisation autour de l'aspect stratégique des démarches de réhabilitation.

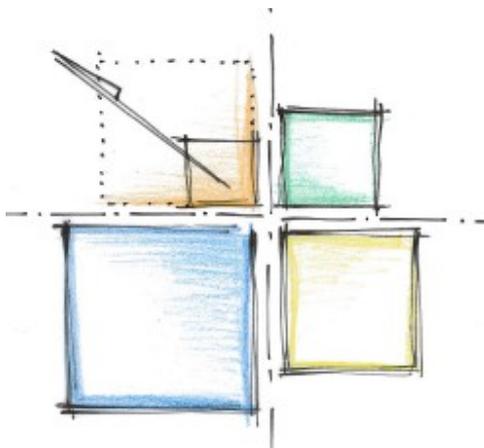


Illustration 15: évolution du poids des acteurs

Les porteurs de projet se tournent vers des solutions génériques, sans replacer les projets dans le territoire. Il importe de questionner les attentes des porteurs de projet, en fonction des besoins et des spécificités de ce territoire.

Pour retrouver un équilibre, il s'agit schématiquement de faire grandir le "carré global" regroupant les acteurs défendant une vision plus générale et à la fois impliqué dans la définition du projet.

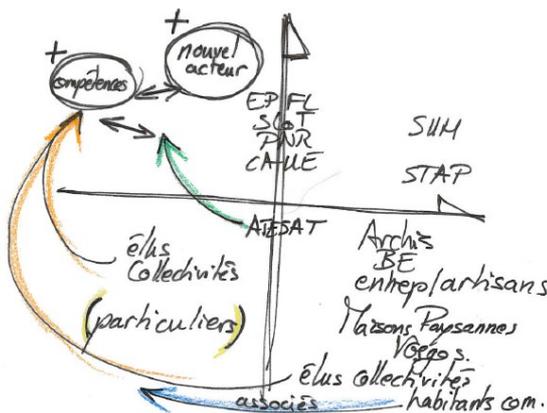


Illustration 16: évolution des missions des acteurs

Concrètement, plusieurs pistes d'action sont alors envisageables :

-rétablir le positionnement des élus des collectivités: faire évoluer leur réflexion vers un sens davantage stratégique en élargissant le micro-contexte de la réflexion de projet

-pallier l'absence de moyens notamment en ingénierie de projet au sein des petites collectivités

-faire intervenir ou inventer un nouvel acteur, pour créer des synergies et optimiser les moyens actuels sur le territoire (ex : une "agence des territoires")

-faire évoluer le discours et les missions des agents en charge d'accompagner et de conseiller (ex : ATESAT)

En complément, des opérations plus nombreuses pour associer les habitants et futurs utilisateurs des lieux à la concrétisation du projet permettraient sans doute une meilleure appropriation du site et acceptation du projet de réhabilitation.

Destination

Ce terme renvoie à l'usage projeté des lieux et à la place que le projet occupe sur le territoire. C'est davantage l'ambition de la destination qui est exprimée ici comme le déterminant, bien plus que la destination en tant que telle. En effet, un projet qui s'inscrit dans une réflexion plus large pour le territoire semble être une des conditions de réussite de la démarche³⁰.

Il traduit ainsi la vision que l'élu a du territoire qu'il représente. Ainsi, la réhabilitation est perçue comme un moyen d'atteindre ces objectifs et non pas une fin en elle-même.

L'absence d'idées d'aménagements est parfois citée comme frein à la réhabilitation, de même que la réalisation de solutions génériques (ZA et logements). Elle renvoie à l'absence de diagnostic sur l'évolution des besoins.

Réfléchir sur des démarches de mobilisation et sur la destination des projets s'avère nécessaire pour mettre le bâti ancien au centre des politiques de développement d'une collectivité.

2.1.3) La méconnaissance de la technique, vécue comme un frein

Cités par environ 1/3 des acteurs rencontrés (soit 8 ou 9 personnes), ces déterminants apparaissent de manière moins fréquente dans le discours, mais peuvent constituer des pistes de travail pour encourager à la réhabilitation.

Ce second groupe de déterminants renvoi plus directement à la technique du projet. Ils sont plus directement reliés à la mise en forme concrète de celui-ci, une fois que les "grandes idées" ont été lancées.

Réglementations

Il s'agit des réglementations applicables au bâtiment (accessibilité, sécurité incendie, réglementation thermique, ..) et au site (zone inondable, servitude, proximité d'activités gênantes, ...).

Le point de vue sur les réglementations est particulièrement contrasté. En effet, elles sont parfois perçues comme des freins à la réhabilitation, lorsque le décalage apparaît trop important entre le coût des travaux de mise aux normes et l'usage effectif des lieux (par exemple une mairie remise aux normes accessibilité pour 2 jours d'ouverture par semaine). Toutefois, ces remises aux normes constituent parfois une occasion pour engager des travaux plus ambitieux sur le bâtiment à rendre accessible ou performant thermiquement (par exemple la mise en accessibilité de la mairie de Formery, qui s'accompagne du réaménagement d'une partie des lieux en bibliothèque).

³⁰ Exemple de la ferme Forgeronne : point de vente de produits issus de l'agriculture locale (département des Vosges et départements voisins) sur la commune de Les Forges

En interne à la DDT des Vosges, les agents au contact des collectivités, dans l'accompagnement de projet, semblent s'être approprié ces obligations réglementaires et aucune ne cite le volet réglementaire comme déterminant (absent du discours). Éventuellement leur discours peut évoluer vers une réflexion plus large sur le projet, en présentant justement ces obligations réglementaires comme point de départ à un projet plus vaste de réaménagement.

Localisation du projet

"*un maire ne peut pas se satisfaire de bâtiments vides autour de la Mairie*"³¹ N. Kobes

L'endroit où se situe le bâtiment (ou site) semble parfois avoir le rôle de déclencheur. En effet un bâtiment vide et en ruine, situé à proximité du centre-bourg, a davantage de chances d'être support d'un projet de réhabilitation, car il participe directement à l'image du village.

Connaissance du bâti ancien

Cette connaissance passe par une phase d'étude et de diagnostic sur le bâti support au projet, pour connaître précisément les spécificités de ce bâti ancien. Des programmes de recherche vont aujourd'hui dans le sens d'une meilleure connaissance sur ces thématiques.

Montage de projet

Ce déterminant permet de mentionner les outils de gestion financière et immobilière. La question de la propriété des lieux revient fréquemment dans le discours des maires, comme frein à la faisabilité d'un projet de réhabilitation. Un travail de communication sur ces outils semble à mener pour que les porteurs de projet aient connaissance des outils mobilisables. Se pose alors la question des organismes légitimes à porter cette démarche.

2.1.4) les déterminants méconnus à reconnaître

Ces éléments (cités par environ 1 personne sur 4 ou sur 8) sont très souvent absents du discours des élus rencontrés et logiquement évoqué par des acteurs encadrant les projets de réhabilitation. Ces déterminants, relatifs aux caractéristiques spécifiques des projets, apparaissent de manière très ponctuelle dans le discours des acteurs de la réhabilitation rencontrés.

Le ***classement du bâtiment aux monuments historiques*** de même que ***l'intervention de professionnels du domaine du bâtiment*** peu qualifiés, voire incompetents dans le domaine du bâtiment ancien apparaissent comme des freins à la réhabilitation, mais renvoient à des situations de projet très spécifiques.

31 Exemple de la réhabilitation de Bertrimoutier : une ferme vosgienne faisant face à la Mairie a été réhabilitée en logements locatifs gérés par la commune. Ce projet a permis de "ramener de la vie au centre du village" et d'améliorer le cadre bâti en centre bourg.

Impact environnemental et paysager

Pour les projets de réhabilitation, cet impact est mis en avant ponctuellement et perçu de manière différente en fonction du terrain ou du type de patrimoine sur lequel se développe le projet. À titre d'illustration, l'« **impact environnemental** » et « **construction et architecture** » sont même absents du discours des élus rencontrés.

Un projet de réhabilitation trouve ici un argument (maintient d'un cadre bâti harmonieux) alors que la question de l'impact environnemental et paysager d'un lotissement n'est pas évoqué. Des temps d'échanges centrés sur ces impacts spécifiques pourraient faire prendre conscience aux porteurs de projets, que les démarches de construction et/ou de rénovation ne sont pas neutres du point de vue du paysage.

Existence d'autres exemples

Ponctuellement cité comme déterminant de la réhabilitation, le fait de donner à voir d'autres exemples de réhabilitation réalisées, a une vocation pédagogique. L'objectif général de cette sensibilisation, serait d'aller vers une meilleure prise en compte des disciplines mobilisées par le projet.

La multitude de déterminants ici évoquée, traduit sans doute la complexité de mener une telle démarche de réhabilitation. Les déterminants porteur du sens ou de l'ambition du projet (mobilisation, destination) sont les plus évoqués. Ceci sous-entend que les aspects techniques peuvent être surmontés, par exemple au moyen d'un accompagnement de projet.

2.2) Recenser et relier les initiatives existantes

"ça parle plus à un élu vosgien de voir un projet en Meurthe et Moselle qu'un projet en Bretagne". JM Grosjean

Ce travail part de l'hypothèse que les exemples issus du territoire permettent aux potentiels porteurs de projet de s'identifier à ces démarches, donc de se les approprier. Il apparaît au cours des entretiens qu'un "accompagnement de projet" adéquat constitue un facteur encourageant les porteurs de projets à s'orienter vers la réhabilitation (plus que la construction neuve).

La démarche de sensibilisation proposée fait écho aux propositions destinées à faire évoluer le jeu d'acteurs. En effet, il s'agirait de développer une vision plus stratégique des projets de réhabilitation, en se basant sur des « bons exemples » issus du territoire.

2.2.1) Donner à voir la réhabilitation, à travers les exemples issus du territoire

Méthodologie

À travers ce recensement, il s'agit de veiller à donner une image fidèle de la diversité du département des Vosges (types de territoires, types de bâtiments, ...).

Les différents entretiens et discussions menées lors du COPIL permettent de faire ressortir les informations à mettre en avant dans la "boîte à outils" proposée et permettent également un premier retour critique sur les réhabilitations recensées.

Cette démarche de recensement sur le département des Vosges pourrait être complétée et étendue au niveau régional, voire national, car des démarches issues d'autres départements sont également riches d'enseignements, en particulier en terme de destinations.

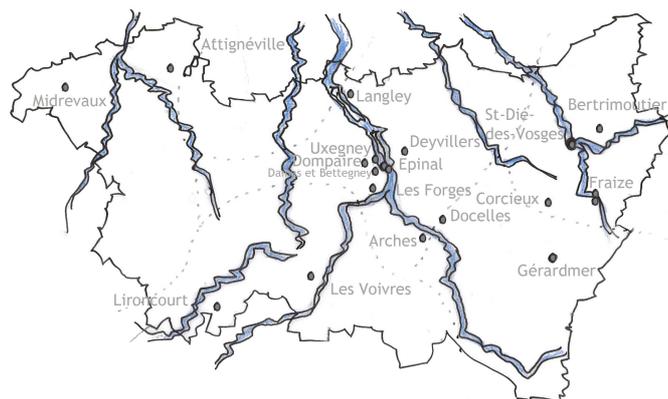


Illustration 17: répartition des projets de réhabilitation recensés sur le département des Vosges

Une vingtaine de projets sont recensés³² sur l'ensemble du territoire du département (montagne, Vôge, plaine) et concernent différents types de bâtis (sites industriels, fermes vosgiennes, bâtiments administratifs et urbains du XIX^{ème} siècle ...). Ces projets se répartissent de manière relativement équilibrée sur le territoire du département des Vosges, aussi bien dans des communes qualifiées de rurales, urbaines, que périurbaines. Ce recensement s'attache également à rendre compte de la variété des destinations (activités, logements, commerces, programmes mixtes, ...) et des modes d'intervention selon le concepteur. À titre d'exemple, les fermes vosgiennes sont ainsi le cadre d'extensions, de restructurations intérieures et de façade, de réduction des volumes existants, ...

La somme de ces exemples ponctuels permet de rendre compte de la diversité des interventions (contemporaines) sur le bâti ancien.

À partir de ce recensement, ...

il s'agit de prendre du recul sur ces exemples de réhabilitations en tant que tels, pour en faire ressortir des démarches particulières et outils intéressants, voire sources d'enseignements. Chaque projet est donc renseigné de la manière suivante :

- ambition ou objectif
- rapport au patrimoine
- moyens humains et financiers mis en œuvre
- l'originalité des destinations, ...

Ces informations sont reprises dans la « boîte à outils » proposée.

De nombreux exemples de réhabilitation existent sur le département des Vosges, avec des objectifs des échelles de projet différents. Les démarches plus modestes (transformation d'une ferme en 3 logements à Lironcourt) souffrent de méconnaissance au profit de démarches très médiatisées (Pôle de l'Eco Construction des Vosges à Fraize), ce qui peut contribuer à décourager les porteurs de projets.

Le « catalogue » des réalisations ne suffit pas, il doit alimenter une démarche plus globale d'accompagnement des porteurs de projets, basée sur l'échange.

32 23 projets ont été recensés sur l'ensemble du territoire du département des Vosges. Un tableau présenté en annexe G présente l'ensemble des informations recueillies sur ces exemples.

2.2.2) Des temps d'échanges nécessaires à une meilleure appropriation des démarches de réhabilitation

Les visites et les temps d'échange entre les maîtres d'ouvrage des projets de réhabilitation apparaissent comme incontournables selon les acteurs rencontrés³³.

"associer les élus au développement de leur territoire". JM. Grosjean

À titre d'exemple, l'étude en cours menée par le SCoT des Vosges Centrales sur le potentiel de réutilisation des friches industrielles (environ 180ha) prévoit également des rencontres et échanges, à différents moments, pour faire avancer la démarche. Les élus du territoire du SCoT ont par exemple été sollicités, sur la base d'un panel de friches, pour réfléchir à des destinations variées (tourisme, activités, ...).

La présente étude a été l'occasion de proposer des parcours de visite, ceci en se basant sur les informations récoltées à partir du recensement des projets de réhabilitation du département des Vosges. Ces circuits reposent sur quatre thématiques ou clefs lecture de ce catalogue de projets de réhabilitation. Les thématiques envisagées répondent à des questionnements concrets des potentiels porteurs de projet, tels que :

- je dispose d'un bâtiment de tel type, qu'est ce que je peux en faire ?
- réhabiliter, oui, mais pour faire quoi ?

Quatre clefs d'entrées paraissent ainsi pertinentes pour parler de réhabilitation avec les porteurs de projet et leurs équipes :

- typologies de patrimoine (fermes, sites industriels, bâtiment urbain, ...)
- destinations et usages futurs des bâtiments (activités, logements, ...)
- localisation sur le territoire du département des Vosges (la Vôge, la montagne, la plaine)
- type de communes (rurale, périurbaine, urbaine)

Des thèmes sont alors à trouver pour mettre en évidence le thème général mis en avant à travers les différentes combinaisons de projets de réhabilitation, pris dans ce catalogue de références. Plusieurs thèmes sont envisageables, par exemple :

- _ "requalifier une ferme ou une industrie ou un bâtiment XIXème"
- _ "insérer de l'activité dans le bâtiment existant"
- _ "requalifier le patrimoine d'une commune de la Vôge"
- _ "quels usages du patrimoine bâti dans une commune rurale"

33 Retour des entretiens et des discussions en COPIL

Plus concrètement, sur la forme, plusieurs demi-journées sont proposées aux participants, en fonction de leurs intérêts et/ou connaissance de ces territoires. En effet, deux ou trois demi-journées, réparties sur une quinzaine de jours (par exemple) pourraient aider à la mise en route d'une réflexion, installée dans le temps, sur la thématique de réhabilitation.

Un support de sensibilisation adaptable³⁴ pour accompagner ces temps d'échange

Ces fiches servent de base à la discussion, pour l'alimenter lors des temps d'échange, par exemple sous forme d'*ateliers itinérants*. En repartant avec ces éléments d'information, les participants poursuivent également leur appropriation de ces démarches de réhabilitation.

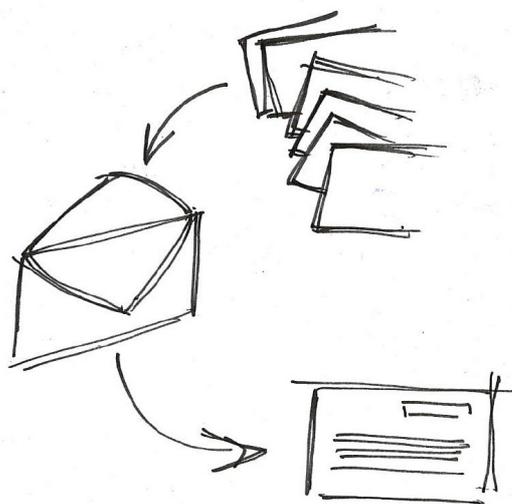


Illustration 18: schéma de principe du support de sensibilisation

Pour mettre en forme ce support de sensibilisation, l'idée retenue ici est de constituer un catalogue de fiches de projets de réhabilitation. Ces fiches contiennent des informations de même type et centrées sur la démarche ayant permis de réaliser le projet.

Ensuite, une enveloppe rassemble ces fiches en fonction de la thématique principalement abordée au cours de *l'atelier itinérant* sur la réhabilitation.

34 Voir en annexe H quelques exemples de ces supports de sensibilisation, présentés en COPIL (11/09/2012)

Chacune des fiches synthétiques regroupe ainsi ces informations sur le projet, organisées en trois catégories principales.



Illustration 19: ébauche commentée du support de sensibilisation

"Carte d'identité" du projet

Elle contient les informations générales sur le projet. Ces éléments permettent de le localiser et en donnent l'intitulé, le programme, ... Ces informations permettent d'avoir un rapide aperçu du projet et du contexte dans lequel il s'inscrit. Un encadré "contact" sert à orienter ceux qui auraient besoin d'informations complémentaires sur cet exemple. Ces éléments s'accompagnent d'illustrations des réalisations, avec, dans la mesure du possible, un « avant-après ».

"Démarche" du projet

Il s'agit ici de comprendre comment le projet a pu être mené à terme. Les éléments sont en particulier les outils urbanistiques mobilisés (PC, droit de préemption, PLU intercommunal, ...) et financiers (plan de financement, aides, subventions, phasage, ...). Des informations relative au coût du projet apparaissent dans ces encadrés, pour indiquer le poids de l'investissement réalisé par la collectivité. La mobilisation autour du projet constitue également une partie importante dans cette catégorie d'informations. Une échelle de temps, de l'apparition de l'idée jusqu'à l'inauguration, permet également de sensibiliser les maîtres d'ouvrage au temps de maturation que nécessite tout projet.

Les « logos »

Les projets sont identifiés, en fonction des quatre thématiques envisagées pour les *ateliers itinérants de la réhabilitation*. L'idée est en fait d'attribuer un « code » à chaque exemple de réhabilitation, pour mettre en avant le fait qu'un projet peut se lire et se comprendre à travers plusieurs angles de vue. Cet essai de « codification » différencie ce support de sensibilisation par rapport à d'autres démarches en cours ou réalisées par les acteurs du département des Vosges.



Illustration 20: échantillon de logos

Éventuellement une phrase ou citation résume le projet et rappelle son point fort ; par exemple en terme de mobilisation, démarches, acteurs, outils d'urbanisme, ...

Ce support comporte des limites et demande par exemple un travail de suivi et de mise à jour à mesure que de nouveaux projets apparaissent sur le territoire. En outre, d'autres démarches sont engagées sur le territoire du département des Vosges (SCoT, CAUE, PNRBV, ...). La question se pose alors de la complémentarité de ces démarches, voir de redondances. L'apport de cette proposition par rapport à d'autres démarches est réellement cet effort de prise de recul et l'approche pluri-thématique sur les projets, symbolisée à travers les logos.

La structure pour animer ces ateliers de sensibilisation

Sur le territoire du département des Vosges, il existe plusieurs structures capables de porter cette démarche d'ateliers itinérants. Il existe déjà des visites animées par le Carrefour des Pays Lorrains (CPL) ou Réseau Rural Lorrain, organisation inter-régionale, via le programme Habitreg, qui porte régulièrement ce type de démarches³⁵, de même que le Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement des Vosges (CAUE des Vosges).

Toutefois, la plus value ici est de proposer une approche pluridisciplinaire, faisant notamment appel à

³⁵ Les 3 et 4 Juillet 2012, un voyage d'étude était organisé à travers le département des Vosges, comprenant des visites de différents sites de projet (Pôle d' l'Eco-Construction des Vosges, écoquartier de Rebeuville, Ferme Forgeronne à Les Forges, ...).

des expertises pluri-partenariales (réglementation, financier, architecturale, ...) au service d'une vision globale du territoire.

L'Association des Maires des Vosges (AMV) pourrait également inciter à une meilleure prise en compte de la solution réhabilitation pour envisager de nouveaux usages pour une commune. La DDT des Vosges et plus particulièrement les agents au contact direct des collectivités (ATESAT et BDU) peuvent également participer à la démarche et alimenter les fiches, de par leur expérience de terrain. Enfin, d'autres structures associatives telles que Maisons Paysannes des Vosges existent et peuvent accompagner une telle démarche, en se concentrant sur une certaine typologie de bâtiments (bâti rural).

Pour aller plus loin dans l'animation de ces *ateliers itinérants de la réhabilitation*, une alternative se dessine³⁶. En effet, il s'agirait de mettre en place un partenariat entre différentes structures, afin d'assurer l'organisation et le suivi de ces temps d'échange. À terme, ce partenariat peut également évoluer vers la mise en place d'une plate-forme d'échange sur les démarches concernant le bâti ancien.

Enfin, la question de la cible de ce support de sensibilisation a également été soulevée de manière plus précise. En effet, la démarche se voulait initialement centrée sur les potentiels porteurs de projet, donc les élus des collectivités. Cependant, en imaginant la mise en place d'un réseau de partenaires, la cible et les actions pourraient être redéfinies, voire élargies (informations, publications, ... auprès des collectivités, des partenaires techniques, des particuliers, ...).

Cette première ébauche d'un support de sensibilisation proposée reste à tester auprès des acteurs du territoire et des porteurs de projet potentiels. Outre le recensement de l'existant, avec l'objectif de *donner à voir*, il s'agit aussi de donner à imaginer en considérant le potentiel qui se cache derrière les bâtiments identitaires, souvent délaissés.

36 Cf échanges du COPIL du 11 septembre 2012

2.2) Des mises en situation pour s'autoriser à rêver

2.2.0) Des sites support représentatifs

La discussion sur la notion de "patrimoine" montre que la dimension patrimoniale et le "caractère identitaire", recherché pour les sites support, est présent sur de multiples typologies de bâti.

Le **périmètre de l'étude** initialement proposé se centrait sur deux typologies de bâti identitaire, très représentées dans les Vosges : **fermes vosgiennes** et **sites industriels**. Ces édifices sont souvent moins réinvestis, voire "menacés" du fait des volumes bâtis, de la localisation des sites, d'une méconnaissance, ...

Les échanges entre les participants du COPIL ont fait apparaître que certaines catégories de patrimoines sont déjà reconnues et inventoriées, voire protégées (par ex : bâti du XIX^{ème} en milieu urbain). Les collectivités sont aujourd'hui confrontées à d'autres problématiques concernant la réhabilitation. Les enjeux actuels en matière de réhabilitation sur le département des Vosges se situent en effet d'une part sur les sites industriels, d'autre part sur le bâti rural, dit "**architecture ordinaire de la ferme vosgienne**"³⁷. D'ailleurs, l'appellation "fermes vosgiennes" est à préciser en raison de différences notoires (volumes, accès, implantations, ...) entre les fermes villageoises de plaine et les fermes de village ou isolées en montagne.

Le devenir des **alignements de fermes vosgiennes en centre-bourg** a aussi été évoqué comme une problématique prégnante. Les sites support retenus doivent essayer de prendre en compte ces diversités.

À ces conditions de représentativité, s'ajoutent l'aspect volontaire des collectivités dans la démarche de projet, nécessaire pour engager la réflexion sur les sites et la durée de l'étude (stage de 6 mois).

L'option « site industriel » n'a pas été retenue pour la poursuite du travail sur les études de cas, car le ScoT s'est déjà saisi de cet enjeu avec une démarche relativement similaire (cf étude en cours sur les friches industrielles sur le périmètre du ScoT des Vosges centrales).

³⁷ Ces deux problématiques ont été soulevées lors du 1er COPIL, respectivement par l'EPFL, la DREAL, le ScoT, qui ont déjà investi ce champ ; et par le Bureau des Politiques Territoriales de l'Habitat, PNRBV, CAUE, Maisons Paysannes des Vosges.

Pour mener à bien cette démarche, et essayer de répondre à tous les critères identifiés par les acteurs participant à la démarche, trois sites support ont été retenus : Rouvres-la-Chétive, Mazeley et Charmois-l'Orgueilleux.

La représentativité des spécificités du territoire du département des Vosges n'est que partiellement respectée, car aucun site n'a été retenu sur la montagne (pour des raisons pratiques de déplacement sur les lieux notamment).

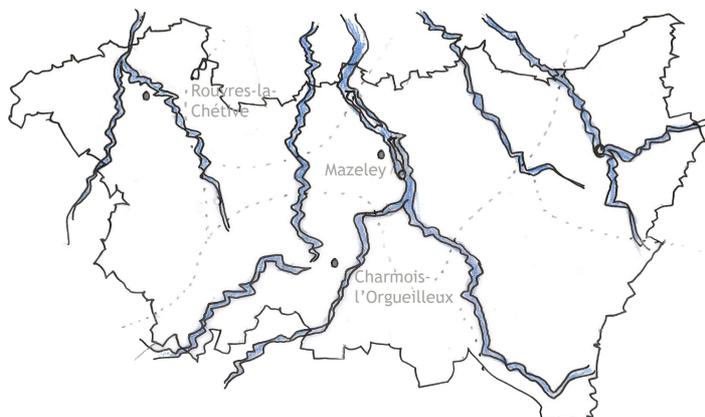


Illustration 21: localisation des sites support

À eux trois, ces sites permettent de réfléchir sur des exemples de bâtiments très courants et particulièrement délaissés. À partir de ces sites existants, il s'agit de projeter plusieurs destinations variées, en prenant de la distance par rapport aux besoins réels des territoires (exprimés lors des entretiens avec les Maires).

Il ressort de la discussion que la **thématique énergie** doit être prise en compte dans ces études de cas, de même que l'**identification des partenaires mobilisables** autour du projet. Les réhabilitations envisagées doivent paraître crédibles (usages, mobilisations, coûts, ...) et ne pas attirer seulement par l'image. Tester la faisabilité des projets, notamment d'un point de vue financier, fait est donc partie de la démarche ici mise en œuvre. De même, la pertinence des destinations envisagées est confrontée à certains éléments de contexte.

2.2.1) 3 sites support pour une meilleure représentativité

-Rouvres-la-Chétive :

Cette commune résidentielle située dans la périphérie de Neufchâteau (au Nord-Ouest du département des Vosges) compte 438 habitants (INSEE 2008). Elle n'appartient aujourd'hui à aucune communauté de communes³⁸. Peu de commerces et activités sont encore présentes sur ce territoire (fleuriste, garage, scierie, agriculture, ...) et certains habitants déplorent par exemple l'absence d'une boulangerie.

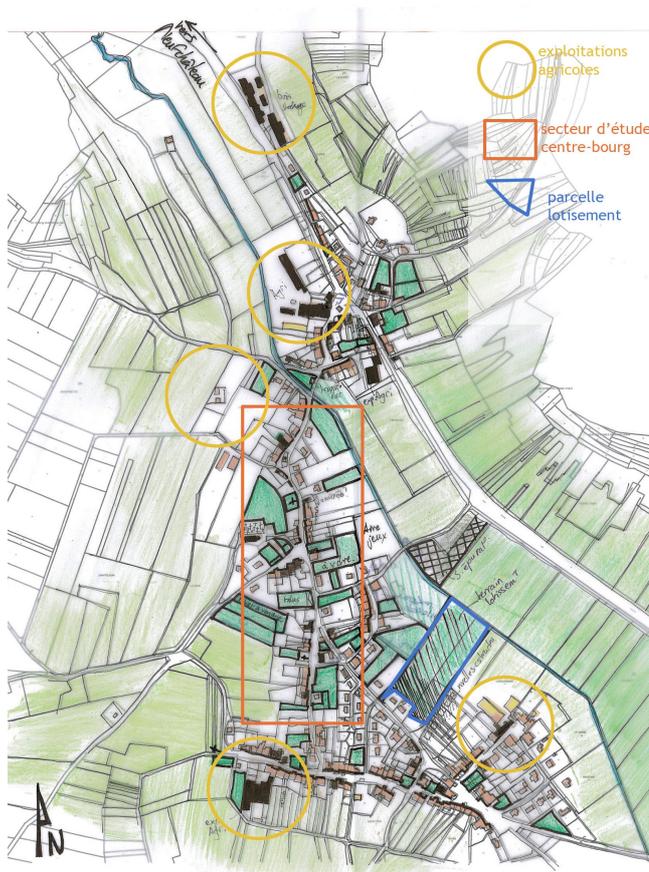
Dans les années 80/90, des lotissements communaux et nombres de constructions individuelles se sont construites de manière dispersée sur le territoire de la commune.

Deux croix de chemin (XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles) sont classées aux monuments historiques. Un chemin de randonnée (GR 714) traverse le territoire de la commune. Il relie Bar-le-Duc à Vittel et plus généralement deux autres chemins de randonnée (GR 7 et GR 14). Le long de ce chemin traversant Rouvres-la-Chétive, l'absence de points d'étape réguliers (hôtels et/ou gîtes) est signalée. Un Hôtel-Restaurant deux étoiles se trouve cependant à Rouvres-la-Chétive.

La réflexion menée sur la commune de Rouvres-la-Chétive³⁹, permet de comparer trois solutions d'aménagement de bourg en vue d'accueil de nouveaux habitants. La commune de Rouvres-la-Chétive envisage la viabilisation d'un terrain agricole pour accueillir un nouveau lotissement. Ses représentants s'interrogent également sur les avantages et inconvénients de ce type d'opération et sur les alternatives possibles ; par exemple des densifications (construction en dent creuse) et/ou réhabilitation du bâti vacant en centre-bourg.

38 Rouvres-la-Chétive sera probablement rattachée à la Communauté de Communes de Châtenois au 1er janvier 2013.

39 Cette étude se place dans le cadre d'une étude urbaine sur la commune de Rouvres-la-Chétive, réalisée en partenariat avec Mme. Isabelle LARMET, conseiller en aménagement durable à la DDT des Vosges, antenne Ouest (Vittel)



À partir d'un recensement des potentiels, c'est à dire des parcelles urbanisables en centre bourg et du bâti vacant à réhabiliter, il s'agit ici de proposer une stratégie composant avec ces deux alternatives :

- réhabilitation des fermes
- densification, par une construction en dents creuse au centre-bourg

-Charmois-l'Orgueilleux :

Cette commune rurale, de près de 600 habitants (INSEE 2008), occupe un territoire très vaste (3 650 ha) dont une grande part est recouverte de forêt. Située dans la Vôge, Charmois-l'Orgueilleux ne fait pas aujourd'hui partie d'une Communauté de Communes⁴⁰.

Une ligne de transport en commun la relie à Epinal (Epinal - Uzemain – Les Voivres), mais le moyen de transport privilégié reste la voiture individuelle.

Plusieurs activités sont encore installées sur le territoire de Charmois-l'Orgueilleux, avec par exemple une épicerie, un bar-tabac-presse, un médecin, une boulangerie, des services informatiques, une bibliothèque (ouverte 4 heures par semaine), ainsi que plusieurs artisans (maçons, ...). La mairie partage ses locaux avec l'école du village (53 enfants et un service en périscolaire). Une maison de retraite se trouve également à Charmois-l'Orgueilleux.

Peu de réhabilitations sont menées sur le territoire de la commune et au centre-bourg, de nombreuses

⁴⁰ Charmois-l'Orgueilleux sera rattachée à la Communauté de Communes de Dompierre au 1er janvier 2013.

maisons sont laissées à l'abandon. Deux lotissements (privé et communal) ont également été aménagés sur son territoire.

En terme d'attrait touristique, le Canal de l'Est chemine à travers la commune et des plaisanciers en bateau traversent régulièrement Charmois-l'Orgueilleux. Le territoire de la commune est également aux portes d'un projet de Parc Naturel Régional (PNR), situé à la frontière entre le département des Vosges (Lorraine), la Haute-Saône (Franche-Comté) et la Haute-Marne (Champagne-Adrennes). Ce projet de PNR (Mai 2011) offre un cadre intéressant de par la mise en réseau d'acteurs concernés par le devenir du territoire et les animations qui s'y déroulent.

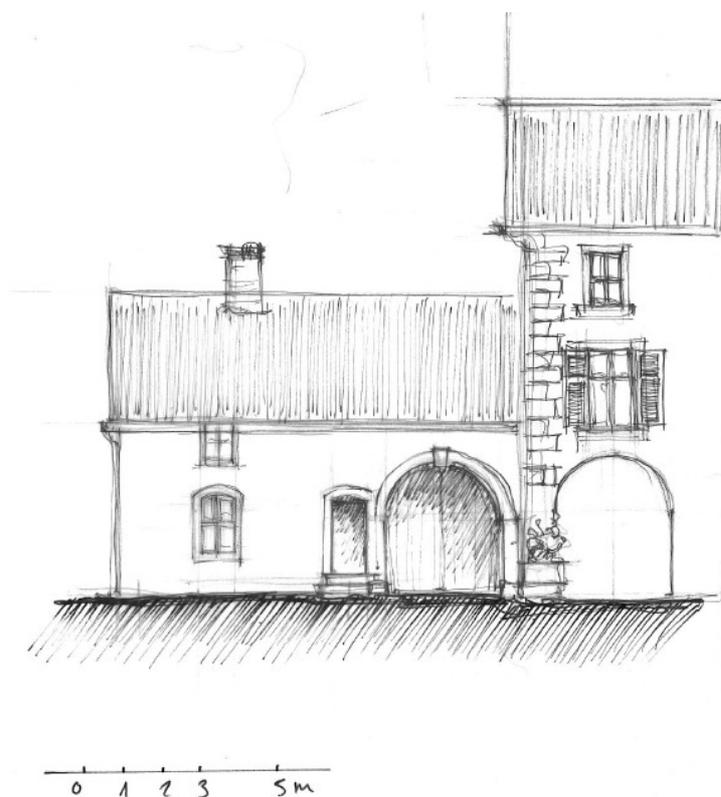


Illustration 22: croquis de façade du site de projet (Charmois-l'Orgueilleux)

Un travail sur la commune de Charmois-l'Orgueilleux est l'occasion de projeter sur une ferme datée de 1860 (voir relevé du site de projet en annexe) et propriété de la commune. L'usage futur des lieux est à inventer, car la collectivité n'a pas encore de projets identifiés sur ce bâtiment en particulier, situé en plein centre-bourg.

Ce site permet de répondre à une des attentes exprimées par les participants au COPIL : un travail d'extension. En effet, le projet se développe ici sur une grange (deux travées), plus que d'une ferme.

Deux alternatives de programmes sont explorées, toutes les deux tournées vers une utilisation saisonnière. Ainsi, un gîte rural est aménagé en complément d'un autre espace à usage saisonnier, à savoir une salle multiactivités (spectacle, exposition, ateliers, ...), ou plusieurs ateliers.

Il s'agit de faire le parallèle entre les usages anciens de la ferme et les usages projetés. En outre,

travailler avec ce qui est caractéristique de ce bâti identitaire est une manière de respecter ce bâtiment. À titre d'illustration, dans les deux cas, la travée de grange est envisagée comme un espace commun, appropriable par toutes les activités en place. L'utilisation saisonnière présente plusieurs avantages d'un point de vue thermique, financier, réalisation des travaux, ...

-Mazeley :

La commune de Mazeley, 249 habitants (INSEE 2008) fait partie de la Communauté de Communes CAP AVENIR, regroupant entre autres Thaon-les-Vosges et Nomexy (proches d'Epinal).

Depuis quelques années les commerces installés à Mazeley ont progressivement fermé et aujourd'hui seul un garage persiste et un prothésiste dentaire s'est installé. Les commerces classiques tels que la boulangerie, l'épicerie et une boutique de vêtements sont assurés par un passage hebdomadaire dans la commune.

Une ligne de transport en commun relie tous les jeudis (jour de marché) la commune de Mazeley aux autres communes de CAP AVENIR. La proximité d'Epinal et le cadre Communauté de Communes pourraient être l'occasion de développer des activités variées. D'ailleurs M. le Maire souhaite accueillir de nouvelles activités à Mazeley.

Cette commune présente également des attraits touristiques, avec plusieurs étangs, un arboretum, des sentiers de promenade à explorer et enfin un orgue classé (installé dans l'église).

Des activités saisonnières se déroulent sur ce territoire, telles que des manifestations florales (association des Saintes Fleures du Val d'Avière), cinéma en plein air en été (itinérant sur les communes de la CC), ...

De nombreuses maisons en centre-bourg semblent laissées à l'abandon, alors qu'en périphérie, plusieurs maisons neuves sont construites. Aujourd'hui, un PLU limite le développement de ces constructions. La commune de Mazeley présente également des exploitations agricoles, encore en activité, à proximité du centre-bourg. Elles sont perçues comme gênantes et conditionnent les usages des bâtiments alentours.

La commune de Mazeley a été choisie dans le cadre de cette démarche comme une occasion de travailler sur un alignement de cinq fermes (à 20 m de la Mairie !)⁴¹. Une de ces fermes comprend un pavillon, construit sur la façade avant (sur l'usoire). Une autre ferme de cet alignement est de type plus "urbain". Enfin, une de ces fermes a déjà été rénovée et ne fait pas partie de la réflexion. Ces fermes appartiennent à des propriétaires particuliers, dont certains sont installés sur le territoire de la commune de Mazeley.

41 voir relevé du site de projet en annexe I

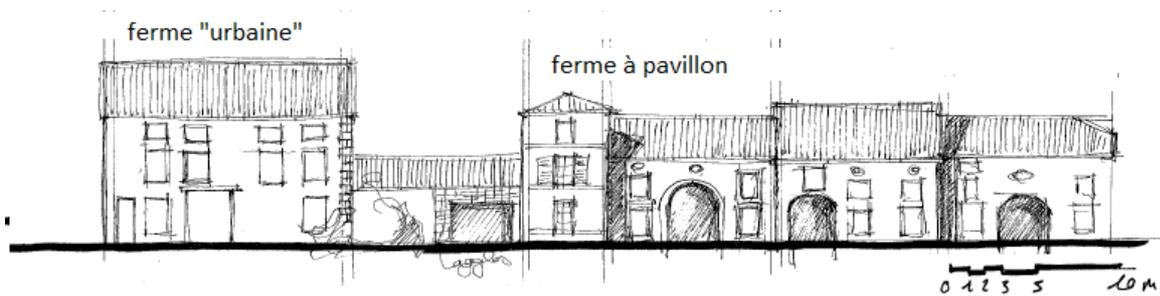


Illustration 23: croquis de façade du site de projet (Mazeley)

L'idée générale du projet est de considérer l'alignement comme un ensemble sur lequel est proposée une succession de phases d'aménagements en fonction des besoins, de leur évolution et des moyens de la commune. Les deux programmes proposés prévoient l'installation d'un équipement de loisirs et d'hébergement :

- proposition 1 : école d'éveil au goût et à la cuisine
- proposition 2 : centre équestre et halle marchande

Concernant le travail sur les bâtiments, une autre démarche a été explorée, en faisant entrer l'extérieur à l'intérieur des fermes (aménagement de serres et d'une écurie). Il s'agit également de se baser sur les usages passés pour faire émerger de nouvelles activités dans les bâtiments.

2.2.2) Quelles destinations ?

"des petits projets pour des petites communes" V. Denardo

La Communauté de Communes ou Intercommunalité constitue une échelle de réflexion plus pertinente pour projeter et envisager l'installation de tel ou tel usage sur tel ou tel territoire. En effet, afin de proposer des destinations judicieuses, une connaissance approfondie du micro-contexte et du contexte plus large est nécessaire. Il s'agit de comprendre les logiques et usages des différentes parties du territoire, afin de proposer un projet, ancré par certains éléments de ce territoire (en composition ou contre-pied).

Cependant, la clefs d'entrée est ici différente, car ce sont les destinations qui évoluent vers des propositions plus globales, ceci en prenant du recul par rapport aux besoins (réels) des territoires. Certaines caractéristiques des sites, de même que les idées des élus rencontrés ... font émerger les destinations présentées. Elles composent ainsi avec certains éléments présents ou souhaités sur les territoires.

- **Réhabilitations en logements**



Illustration 24: croquis des potentiels (Rouvres-la-Chétive)

En premier lieu l'étude sur la commune de Rouvres-la-Chétive se concentre sur l'installation des logements dans les fermes non utilisées en centre-bourg. Une proposition compose ici avec la densification et la réhabilitation des bâtiments existants.

Il s'agit d'envisager et proposer une alternative à la solution "lotissement". Une proposition, mixant des opérations de réhabilitation et construction neuve, a l'avantage de mettre en place différentes typologies de logements, donc adaptés à différents besoins.

En poussant plus loin la réflexion sur les réhabilitations des fermes non-utilisées en logements, des espaces particulièrement intéressants peuvent être imaginés. Des exemples de construction neuves en dents creuse existent sur le département des Vosges⁴² et sont intéressants à étudier. Il s'agit ici de s'intéresser à l'insertion de constructions neuves dans un tissu ancien.

- **Programmes mixtes**

Les fermes vosgiennes se caractérisent entre autres par les volumes que représentent ces bâtiments et en particulier le volume des engrangements. Ces grandes dimensions appellent des usages multiples dans le cadre de projets de réhabilitation. Les deux études proposées sur Charmois-l'Orgueilleux et Mazeley sont intéressantes sur ce point. Plus détaillées, elles vont jusqu'à envisager l'installation des usages à l'intérieur des bâtiments support.

Premièrement, l'étude de cas basée sur Charmois-l'Orgueilleux offre à travers les deux propositions d'aménager des espaces pour une utilisation saisonnière.

La première proposition d'aménagement comprend un gîte rural (en orange), géré par la commune et une salle destinée à accueillir des manifestations culturelles (expositions, petits spectacles, ...) (en bleu).

Ces programmes sont répartis de manière à faire le parallèle entre les usages passés et projetés. C'est le cas par exemple pour le gîte de la proposition 1 d'aménagement, car il s'installe là où se trouvait l'ancien logis⁴³.



Illustration 25: schéma de répartition des programmes, salle communale et gîte rural (Charmois-l'Orgueilleux)

En complément, la partie arrière de la grange est aménagée en "salle de spectacle", ou plus simplement une salle communale pour accueillir de temps à autres des manifestations. Enfin, l'extension parallèle au mur pignon permet de compléter l'espaces intérieur de la salle de spectacle et d'aménager des espaces extérieurs pour les locataires du gîte rural.

Un hébergement saisonnier se justifie aussi dans le cadre du projet de PNR commun aux trois départements, avec la mise en valeur touristique des atouts et spécificités de ce territoire. En effet, à travers ces structures, de nombreux partenaires de projet sont mis en relation. Par exemple, des compagnies amateurs organisent tous les ans des spectacles itinérants sur l'ensemble du département

42 Cf logements en dent creuse à Formeray

43 Des démarches similaires sont menées par un groupement d'architectes (dont M. Hennecker) exerçant aux environs de Bâle. Une auberge de jeunesse y a ouvert dans une ancienne caserne suite à leur intervention.

des Vosges (festival le Colporteur, ...). Ces manifestations estivales et saisonnières sont toujours à la recherche de lieux pour se produire ou s'exposer.

La seconde proposition dans la grange de Charmois-l'Orgueilleux reprend le programme de gîte rural, mais l'installe au niveau des engravements. Une mezzanine complète cet espace du gîte aménagé à l'étage.

Au rez-de-chaussée, la travée de grange, appelle un usage collectif, alors que la seconde travée du bâtiment est séparée en trois petites salles, éclairées par la façade latérale (mur pignon). Ces trois "box" peuvent s'aménager sobrement et servir de lieux d'accueil pour différents usages ; des artisans, des petits commerces, ...

Par exemple, une salle de restauration ou un café pourrait s'installer dans la travée de grange pendant que des activités complémentaires (déplacement de la boulangerie, ...) s'installent dans les « box ».

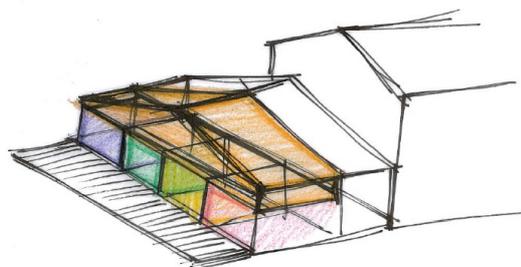


Illustration 26: schéma de répartition des programmes, gîte rural et ateliers (Charmois-l'Orgueilleux)

Le déplacement des commerces du centre-bourg est également une solution envisageable et une occasion de réaménager le centre bourg, pour mettre en valeur cette promenade le long des commerces (épicerie, grange, ...).

En outre, à plus long terme, un projet touristique plus vaste sur le territoire de Charmois-l'Orgueilleux pourrait se développer, notamment en tenant compte du canal. Un tel projet serait encore un argument pour aménager des espaces d'accueil et d'animation au centre bourg.

Dans le cas de Mazeley, les deux propositions de programmes suggèrent de réfléchir globalement à l'ensemble des cinq fermes de cet alignement. Ainsi, en considérant globalement cet ensemble, il peut être perçu comme une succession de travées. À l'intérieur de chacune de ces travées un nouvel usage peut alors être envisagé, différemment en fonction des propositions présentées.

Dans le but de ramener des activités au centre-bourg, à proximité d'une exploitation agricole, cet alignement constitue un support intéressant pour accueillir un équipement d'hébergement et de loisirs. Un programme de ce type permet aussi d'envisager des destinations originales, déclinées à travers deux thématiques différentes.

Les fermes accueillent ainsi successivement différents éléments de programmes complémentaires, en « tranches fonctionnelles ». (voir schémas-ci-après). L'installation progressive de ces usages prend également tout son sens dans la perspective d'une appropriation progressive des lieux par les habitants de la commune et alentours (communauté de communes).

La première alternative propose une école d'éveil ou goût et à la cuisine. Cet équipement autour de la cuisine et de la culture de produits locaux regroupe également des espaces destinés aux gérants de la structure (hébergement et stockage de matériel, dans la ferme comprenant le pavillon).

La surface des terrains à l'arrière du bâti (4,7 hectares environ) est ici un atout non négligeable pour valoriser les cultures utilisées pour les ateliers d'initiation à la cuisine par exemple.

De plus, des espaces d'ateliers et une cuisine dimensionnée pour accueillir de petits groupes prennent place dans les salles closes (sous les engrangements). Tout naturellement, une salle de restaurant s'installe à proximité de cette cuisine. Les espaces d'hébergement de ces groupes de jeunes sont aménagés dans les engrangements, sur l'ensemble des fermes réhabilitées. Les volumes bâtis des fermes sont aussi "creusés" pour accueillir des serres (espaces intérieur-extérieur) et faire entrer la lumière.

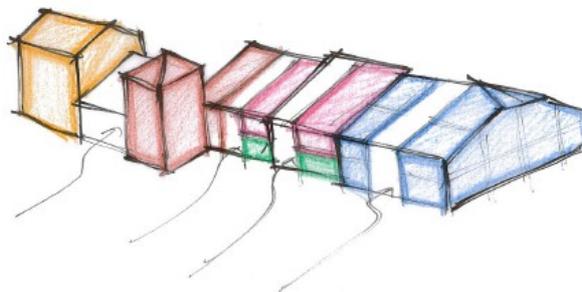


Illustration 27: schéma de répartition des programmes, école d'éveil à la cuisine (Mazeley)

En ce qui concerne la seconde alternative, centrée sur l'équitation, il s'agit de maintenir le partage de la ferme entre les humains et les animaux (sous le même toit), comme l'usage initial de la ferme. Les chevaux sont installés sur la partie arrière de chacune des fermes et les locaux donnant sur la façade avant sont réservés aux humains (bureaux et rangement du matériel).

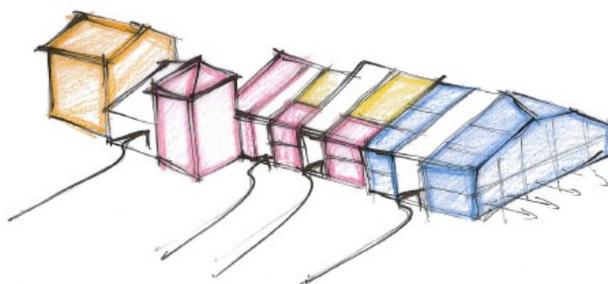


Illustration 28: schéma de répartition des programmes, centre équestre (Mazeley)

Sur l'ensemble des fermes, où sont logés les chevaux, les engrangements retrouvent une fonction de stockage du foin, de la paille, ... De la même manière, les travées de grange sont ici laissées libres à la circulation (traversante), pour préparer les montures, ... Pour cette seconde alternative de programmes, les surfaces des terrains à l'arrière des bâtiments sont également un avantage pour laisser les chevaux dans les prés.

L'essentiel de l'activité se base sur les balades sur le territoire de la commune de Mazeley (nombreux

étangs, sentiers, ...). Pour aller plus loin, le départ des agriculteurs propriétaires du hangars à l'arrière de l'alignement de fermes laisse envisager que celui-ci soit récupéré comme manège.

La ferme avec pavillon héberge dans les engrangements les dortoirs (stage équestres sur un week-end ou 3 jours), ainsi que les espaces destinés aux cavaliers (un club-house, espace détente, ...).

La dernière ferme accueille une halle marchande et/ou artisanale, avec des locaux réservés aux artisans. La travée de grange sert ici de "rue intérieure" et permet de desservir au rez-de-chaussée et en étage, des locaux de tailles variables. Ces "box" sont ici réservés à des activités artisanales et commerciales de toutes sortes (un café, un boulanger, un maçon, un électricien, ...).

Une dernière étape, commune aux deux propositions, prévoit l'aménagement d'un gîte rural, dans la "ferme urbaine". (ici représentée en orange)

Ainsi, au terme des différentes phases d'aménagement, quelque soit la thématique de projet retenue, un équipement de loisir et d'hébergement prendrait place au centre-bourg de Mazeley. Cet équipement serait une réelle source d'animation pour la commue, et plus généralement pour la communauté de communes CAP AVENIR.

- **phasage du projet comme condition de faisabilité**

Avec un bâti de l'ampleur de l'alignement de Mazeley, le phasage du projet conditionne grandement la faisabilité. Ceci est également vrai lorsque l'échelle du projet est plus petite. Envisager un projet qu'il soit de construction ou de réhabilitation en plusieurs phases peut présenter des avantages sur différents plans; par exemple d'un point de vue financier mais aussi au regard des besoins des territoires.

Sur le site de Rouvres la Chétive, la stratégie envisagée s'échelonne sur 8 ans et permet de couvrir de manière raisonnable les besoins de la commune en terme de construction. Ils sont estimés à deux constructions par an.

Au vu des parcelles disponibles sur le secteur étudié au centre bourg et des quelques bâtiments vacants, la stratégie proposée s'efforce de répartir ces aménagements de manière réaliste, par exemple en regroupant en phase de deux constructions neuves et mitoyennes et une réhabilitation.



Illustration 29: Schéma stratégique d'aménagement (Rouvres-la-Chétive)

En ce qui concerne les projets envisagés sur Mazeley, les programmes sont multiples. Ces destinations peuvent s'installer successivement dans les bâtiments en fonction de l'évolution des idées et besoins, au regard du succès que rencontrent ou non les espaces aménagés.

En outre, le fait d'installer peu à peu des usages complémentaires donne la possibilité à la collectivité le temps d'investir des sommes (plus faibles), ce qui devrait favoriser la réalisation de tels projets. Un plan de financement de ce type semble en effet plus réaliste que d'envisager tous les aménagements en même temps.

- **estimations financières des projets**

Tester la faisabilité des projets inclut de manière inévitable une estimation financière, mais la démarche engagée à travers ce travail se veut seulement poussée au stade esquisse. Il ne s'agit pas de proposer des projets "prêts à être réalisés", mais seulement d'imaginer des projets et scénarios réalistes.

Dans le cas des études sur les sites de Charmois-l'Orgueilleux et Mazeley, concentrées sur des édifices particuliers, une évaluation du coût de réalisation des projets adopte une démarche légèrement différente de celle qui est adoptée concernant Rouvres-la-Chétive. Le principe d'une réalisation en tranches successives est retenu. La première phase consiste à réaliser les travaux de sauvegarde, estimés à 40% de l'enveloppe financière totale. Il s'agit tout d'abord de préserver le bâtiment existant de la ruine et de reconstituer une enveloppe bâtie saine. Cette enveloppe peut ensuite accueillir progressivement les différents usages envisagés.

La comparaison avec des démarches similaires, mises en œuvre sur des bâtiments similaires et/ou accueillant des usages similaires peut également compléter cette tentative d'estimation financière.

Ainsi, une première estimation, très grossière⁴⁴, permet d'approcher le montant total des travaux pour mettre en œuvre la première proposition sur le site de Charmois-l'Orgueilleux (gîte et salle multiactivités), à entre 300 000 et 360 000 € HT (montant total). Cet investissement peut-être par exemple réparti en trois phases :

- en première phase les travaux de sauvegarde, soit entre 120 000 et 145 000€ HT
- deuxième phase, l'aménagement de la salle multiactivités et l'accès (147 m²), soit entre 132 000 et 159 000 € HT
- troisième phase, l'aménagement du gîte rural (53m²), ce qui représente entre 48 000€ HT et 57 000€ HT

Ainsi réparti, cet investissement semble plus réaliste qu'une unique phase de travaux.

La logique dans le cas du projet de Mazeley est la même, avec une échelle de temps plus longue (voir estimation financière en annexe I).

Dans tous les cas, des subventions peuvent être sollicitées pour aider à l'installation de projets de ce type dans le bâti ancien. Ces aides financières⁴⁵ sont identifiables à la fois à partir des destinations, mais aussi à partir des types de travaux réalisés sur le bâti ancien (extension, restructuration, démolition).

Ainsi, les projets de Charmois-l'Orgueilleux et Mazeley sont subventionnables à différents niveaux. Cette question, complexe en raison de la multiplicité des dispositifs, mériterait de faire l'objet d'un travail plus précis.

- **l'effet « boule de neige » de ces projets**

44 Estimation réalisée sur la base d'un coût de réhabilitation entre 1500 et 1800 €/m² pour l'ensemble des travaux, dont 40% sont attribués aux travaux de sauvegarde de l'enveloppe bâtie

45 Cf **Eric GIROD**, Etude, *La réhabilitation par les collectivités, comment et pour quoi faire ?*, 2011

Les réhabilitations ici envisagées se font sur des bâtiments situés au centre-bourg. Un premier objectif visé par ces opérations est d'améliorer l'image du centre-bourg à travers un cadre bâti cohérent et en bon état.

En effet, dans le cas de Rouvres-la-Chétive, le travail sur le secteur centre-bourg et les opérations proposées vise essentiellement à encadrer les évolutions probables du centre-bourg à mesure de l'accueil de nouveaux habitants. Les habitants et voisins pourraient ainsi se lancer dans des travaux de rénovation et d'entretiens sur leurs fermes (par sensibilisation ou effet d'entraînement) et ainsi participer à entretenir la qualité du cadre bâti.

Ce même objectif est poursuivi à travers les opérations proposées sur Mazeley et Charmois-l'Orgueilleux, car les deux sites support à la réhabilitation se situent dans le centre des deux villages. De plus les destinations proposent le développement d'activités (artisanat et tourisme) dans des secteurs qui n'en comportent que peu (voir pas du tout). Les destinations envisagées se tournent ainsi vers l'activité économique et/ou touristique et d'autres retombées indirectes sont envisagées.

Le caractère saisonnier du projet de Charmois-l'Orgueilleux suggère également d'autres usages qui peuvent se développer de manière complémentaire aux programmes proposés. En effet, pourquoi ne pas imaginer une foire aux produits locaux, de démonstration des métiers des artisans qui s'installerait aux abords de cette grange communale, réhabilitée en gîte et locaux d'activités ?

Envisager une manifestation saisonnière représente aussi une occasion d'insérer cette réhabilitation dans un projet événementiel plus vaste sur le territoire. Par exemple, un espace de restauration, de divertissement (scène, jeux, ...) et des moyens de transport en commun, au moins temporaires seraient pertinents à mettre en place pour améliorer l'accessibilité de la commune de Charmois-l'Orgueilleux et ainsi contribuer au succès de la manifestation.

De la même manière, l'équipement d'hébergement et de loisir sur le territoire Mazeley est destiné à accueillir ponctuellement des groupes provenant des communes de la communauté de commune (voire plus loin). L'avantage de la communauté de communes est aussi de fournir des structures de transport en commun et la complémentarité de services entre ces territoires aux caractéristiques et atouts différents. En outre, le développement d'activités à travers ces nouveaux usages et pour assurer la gestion de ces équipements entraîne la création d'emplois.

Le phasage du projet est également une démarche intéressante, dans le sens où il permet de faire évoluer le projet. Les usages se complètent et s'adaptent ainsi au fil du temps et du succès que peuvent rencontrer (ou non) les espaces aménagés et de nouvelles activités, qui n'auraient pas été envisagées au départ peuvent être insérées dans le déroulé du projet.

2.2.4) Quelle mobilisation ? les rôles que chacun peut jouer aux différentes échelles de projet

Différents acteurs interviennent dans la réalisation d'un projet de réhabilitation, puis dans le fonctionnement futur des lieux. Ils ont chacun un ou plusieurs rôle(s) à jouer à différents stades du projet.

- ***L'équipe municipale***

Elle joue différents rôles, à la fois dans le portage de projets de réhabilitation, puis pour la gestion des espaces aménagés sur la commune.

L'exemple de la stratégie de réhabilitation sur le territoire de Rouvres-la-Chétive permet de revenir sur le rôle d'intermédiaire que peut jouer l'équipe municipale. Celle-ci peut mettre en relation différents intervenants autour des projets. En effet, une majeure partie de la stratégie envisagée à Rouvres-la-Chétive repose sur des interventions de réhabilitation et construction neuve portées par des particuliers.

L'équipe municipale, premier interlocuteur dans la recherche d'un terrain à construire et/ou à réhabiliter, en développant sa connaissance du jeu d'acteurs de la réhabilitation et des organismes d'aide aux projets des particuliers pourrait ainsi les orienter. Pour aller plus loin, d'autres acteurs peuvent être accueillis de manière ponctuelle sur le territoire de la commune, afin de conseiller plus directement les usagers⁴⁶. Des organismes tels que le CAUE et Maisons Paysannes des Vosges assurent en effet des missions de conseils et peuvent être associés, via des temps de rencontre temporaires, aux projets en cours sur le territoire de la commune.

Afin d'encadrer les constructions, l'équipe municipale peut également jouer l'intermédiaire entre propriétaire du terrain (vendeur) et l'acquéreur, en faisant intervenir un géomètre pour découper les parcelles. L'idée est ensuite de proposer à la vente des parcelles de taille réduite encourageant l'implantation des constructions sur la limite avant de la parcelle (sur la rue), voir en mitoyenneté, à travers un document d'urbanisme (PLU, règlement d'urbanisme, ...).

Enfin, d'une manière plus concrète, elle peut encourager ces opérations, au moyen de dispositifs financiers de sa responsabilité. C'est le cas par exemple de l'exonération de de la taxe foncière (à un taux de 50% ou 100%) pour les bâtiments thermiquement performants, qui peut être mise en œuvre sur simple délibération du conseil municipal.

Avec ces démarches, l'équipe municipale devient un élément incitateur dans les évolutions du cadre bâti, à l'oeuvre à travers les constructions et réhabilitations sur le territoire de la commune.

⁴⁶ C'est le cas sur la commune d'Attignéville, avec des permanences du CAUE, organisées environ une fois par mois. L'équipe municipale joue alors le rôle d'intermédiaire en recueillant les demandes des particuliers, puis organise ces temps d'échange.

De plus, afin d'impliquer les habitants de la commune dans son développement, des manifestations, événements destinés à sensibiliser les habitants à la qualité architecturale des fermes, ... peuvent être organisées par l'équipe municipale sur le territoire de la commune (visites commentées de Maisons Paysannes des Vosges, ...).

- ***Les intercommunalités***

Cet échelon semble plus pertinent pour projeter sur les bâtiments à réhabiliter dans les différentes communes de l'intercommunalité. En effet, cette échelle de réflexion permet d'envisager le projet dans un contexte bien plus large, en lui donnant un rayonnement plus grand

En ce qui concerne les alternatives proposées sur le site de Mazeley, le porteur de projet doit au préalable se rendre propriétaire des bâtiments. Cet échelon d'intervention (CC) se révèle ici très intéressante car il permet dans certains cas de "dépersonnaliser" la situation par rapport à l'échelle d'une commune (voire d'une petite commune). Des dispositifs plus contraignants, tels que les Opérations de Rénovation Immobilières (ORI⁴⁷) ou une taxation sur les logements vacants, voir d'expropriation peuvent ainsi être envisagés plus facilement à une échelle supra communale. Ce niveau de réflexion et d'intervention gomme ainsi la proximité qui existe à l'échelon communal et des habitants. D'un point de vue financier, cet échelon de décision territorial peut également mobiliser des subventions particulières, uniquement attribuées à cette échelle intercommunal (pour certaines subventions du Conseil Général des Vosges).

En un mot la collectivité (que ce soit à l'échelon communal ou intercommunal) peut choisir d'orienter son action publique sur la promotion du bâti ancien.

- ***Les habitants (structures, associations, ...)***

Les habitants ne jouent pas un rôle en tant que tel dans les démarches de réhabilitation portées par les collectivités, mais leur participation ou adhésion conditionne la réussite de tels projets. Pour qu'une nouvelle activité fonctionne sur un territoire, l'association des habitants, à travers des temps organisés semble être une condition de réussite.

Ces "opérations de préfiguration ont pour but de préparer les personnes à l'ouverture du site" (en particuliers sur les anciens sites industriels). F. Monin-Guénot

47 Les ORI permettent à la collectivité d'enclencher des travaux de réhabilitation complète (bâti isolés ou îlots). Ces travaux sont déclarés d'utilité publique et si les propriétaires ne les réalisent pas, l'expropriation peut être prononcée.

Mais indépendamment de ces manifestations visant à associer les habitants au projet de réhabilitation, ceux-ci peuvent faire remonter leurs besoins. Des souhaits exprimés aux bons interlocuteurs peuvent servir par exemple de déclencheur à la démarche de projets⁴⁸. Aussi, la présence d'associations, habituées au territoire et organisant des activités sur le territoire peut aider à faire remonter les attentes et besoins des habitants.

- ***Les partenaires extérieurs***

Si les acteurs directement impliqués sur le territoire peuvent se mobiliser sur des projets de réhabilitation portés par les collectivités, des structures extérieures, en particulier des associations, s'ils sont mobilisés, peuvent contribuer à l'élaboration et à la réalisation du projet.

Les acteurs impliqués sur le territoire de projet, tels que les élus des collectivités (échelon commune ou communauté de communes) et les habitants (les premiers concernés), jouent un grand rôle dans la réussite d'une opération de réhabilitation. Des structures extérieures et en particulier des associations assurent l'accompagnement de projet auprès des particuliers mais aussi des collectivités et contribuent également à la réalisation d'un projet de réhabilitation (CAUE, Maisons Paysannes, ...).

L'exemple de Mazeley est intéressant, avec le partenariat mis en place entre la Communauté de Communes CAP AVENIR et ALEXIS Lorraine, une structure d'accompagnement de projet (création, développement et reprise d'activité). Cette structure pourrait également être mobilisée dans les alternatives de projet présentées, car les destinations envisagent l'installation d'activités.

Dans le même ordre d'idées, à Charmois-l'Orgueilleux, le projet d'installer une salle communale pour accueillir des manifestations culturelles peut bénéficier de l'aide de structures existantes en Lorraine (et dans les Vosges). La structure "Scène et Territoires en Lorraine"⁴⁹ se propose en effet de placer l'"*action culturelle au cœur du projet de développement du territoire*". En outre, avec le projet de PNR cette salle pourrait accueillir les manifestations itinérantes ou des compagnies du département des Vosges et des territoires voisins.

Le réseau de partenaires associatifs peut également jouer un rôle dans les "opérations de préfiguration" sur les sites en cours de réhabilitation. Par exemple l'action de l'association Maisons Paysannes des Vosges pourrait être envisagée dans ce sens. Des visites, centrées sur le bâtiment en cours de réhabilitation, pour le "décrypter" et en lire les spécificités, seraient aussi l'occasion de faire découvrir le bâtiment existant et le projet en cours.

48 Une partie de l'histoire du projet de la Ferme Forgeronne sur la commune de Les Forges : une rencontre entre un groupe d'agriculteurs et une équipe municipale convaincue et propriétaire de la ferme

49 La structure Scène et Territoires en Lorraine [<http://www.scenes-territoires.fr/>]

2.2.4) Quelles interventions et réinterprétations de ces modèles de "fermes vosgiennes" ?

Avant toute intervention sur le bâti ancien, une phase de diagnostic est nécessaire. Cette phase permet d'estimer en plus de l'état initial du bâti, les potentialités qu'il représente en terme d'espaces, d'aménagements, ... Une fois l'état existant reconnu, le travail de projet peut se mettre en place sur des bases saines.

"des découvertes si on n'est pas allé au bout des études" A. Rabeau

De plus, cette connaissance du support sur lequel se dessine le projet, est également nécessaire pour repérer les éléments intéressants à mettre en valeur⁵⁰.

- **Extensions et interprétation des volumes**

À partir du bâtiment ancien, il s'agit d'apporter les exigences actuelles de confort, d'espaces, de lumière, ... Ce confort peut-être installé à l'intérieur du bâtiment existant, mais une extension peut aussi y contribuer. En tous les cas, cette étape de projet s'esquisse en fonction des spécificités des espaces anciens.

Le travail sur la grange de Charmois-l'Orgueilleux et en particulier la première proposition va dans ce sens. Cette grange est assez particulière car elle ne comporte que deux travées (une travée de grange et une travée de logis et étable). L'intervention met en place une extension, dans la logique d'une troisième travée. La toiture permet de faire le lien entre extension et bâti existant.

Cet artifice architectural de la troisième travée permet également de réunifier la façade du mur pignon, malmenée à travers des interventions successives sur le bâti ancien. De nouvelles ouvertures peuvent être ménagées, tout en préservant le volume extérieur du bâti.

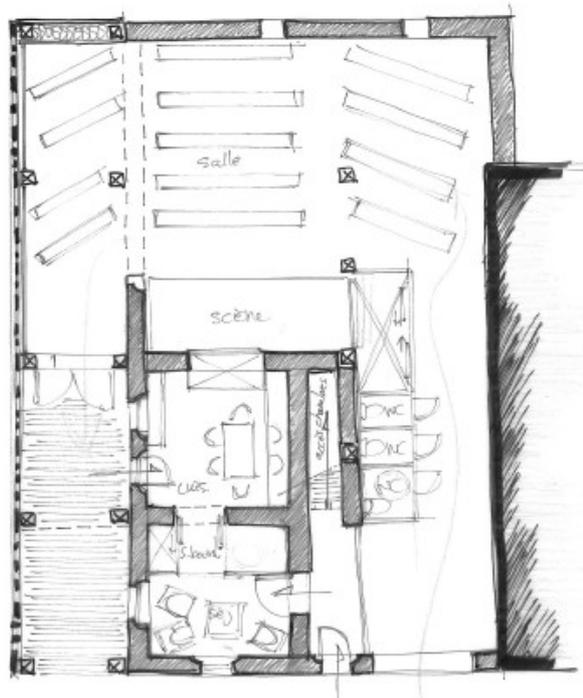


Illustration 30: schéma de plan des aménagements intérieur (Charmois - salle multiactivités et extension)

⁵⁰ Par exemple, la grange de Charmois-l'Orgueilleux comporte encore un placard-chauffant (une « teque », élément adossé à la cheminée), encore courant, mais éventuellement à mettre en valeur.

De plus, un parallèle se met en place entre les usages anciens des espaces et usages projetés. Par exemple le gîte rural prend place dans l'ancien logis (cf proposition 1) et la travée de grange est réservée à un usage commun aux artisans ou commerçants (proposition 2).

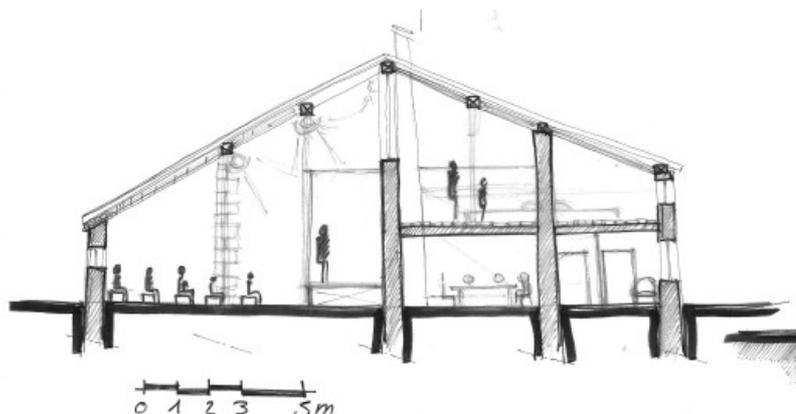


Illustration 31: coupe schématique des aménagements intérieurs (Charmois-l'Orgueilleux - salle multiactivité et gîte)

Pour chacune des deux propositions, des ouvertures sont ménagées en toiture pour apporter davantage de lumière à l'intérieur des lieux. Ces ouvertures sont arrangées de manière différentes pour les deux propositions car elles s'adaptent aux usages projetés. La proposition 1 (gîte et espace culturel) installe une bande de lumière parallèlement à la panne faîtière (ligne de toiture), alors que la proposition 2 installe une ligne de lumière sur les deux pans de toiture, au dessus de la travée de grange.

De manière analogue, à travers les deux alternatives présentées pour l'alignement de fermes de Mazeley, les volumes des bâtiments sont maintenus, mais les usages font symboliquement "entrer l'extérieur à l'intérieur" (serre de la proposition 1 et écuries de la proposition 2). Les pans de toitures, retravaillés permettent ainsi de faire entrer la lumière du jour à l'intérieur de ces volumes imposants. De même, pour ces deux propositions et en rapport avec les usages anciens, les travées de granges accueillent systématiquement des lieux de passages, de traversée, de desserte des autres espaces.

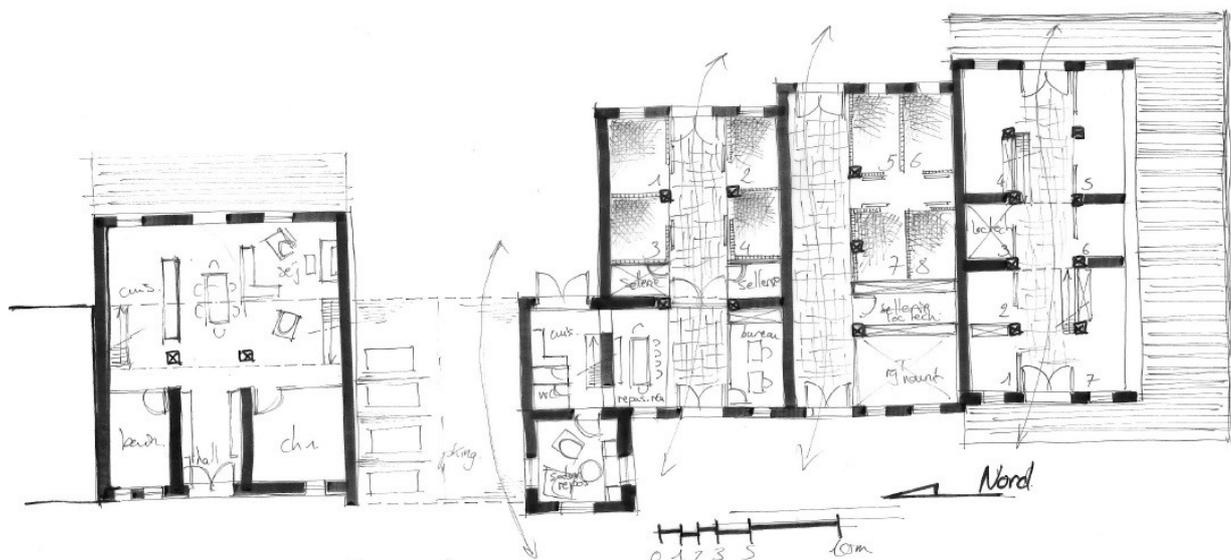


Illustration 32: plan schématique des aménagements intérieurs (Mazeley-centre équestre)

- ***Confrontation avec le tissu existant***

Envisager un projet dans un bâtiment ancien, voire identitaire, c'est s'insérer dans un contexte existant. De la même manière, une construction neuve s'insère dans un cadre bâti existant. Ce cadre est prégnant et ce à plus forte raison si le terrain à bâtir se situe dans le centre-bourg.

Dans le cas de la stratégie présentée pour Rouvres-la-Chétive, il s'agit d'encadrer l'aspect des constructions neuves projetées en centre-bourg, à travers des règles en terme de volumétrie, d'implantation par rapport aux limites parcellaires, ...

Sur le territoire de Rouvres-la-Chétive, les principales orientations proposées concernent l'implantation du bâti par rapport à la rue, la hauteur du bâti, les pentes de toiture, les couleurs des enduits et natures des revêtements extérieurs, ...

Mais pour pouvoir réellement encadrer l'aspect extérieur des constructions neuves, la collectivité doit se munir d'un document d'urbanisme (type PLU) dans lequel seront reprises ces recommandations. C'est ce qui fait la difficulté de l'intervention, car les maires et élus des collectivités ne veulent pas entamer « les libertés individuelles et le droit de propriété ».

De la même manière, les opérations projetées sur le bâti ancien, à réhabiliter en centre-bourg, devraient veiller à respecter l'aspect extérieur des constructions existantes. Dans la mesure du possible, ces projets de réhabilitation doivent composer avec les caractéristiques du bâtiment existant (matériaux, espaces intérieurs, ...) et ceci également pour les espaces intérieurs, respectant ainsi les alignements « patrimoniaux » de constructions, issues du passé et d'un savoir faire abandonné.

Les deux autres cas d'étude (Charmois-l'Orgueilleux et Mazeley) sont également dans ce cas. Il s'agit alors de proposer des aménagements et extensions respectant les particularités de l'ancien.

- ***Confort et Énergie***

La phase de diagnostic est nécessaire pour établir l'état initial du bâtiment existant et de son environnement. Elle renseigne également sur son fonctionnement d'un point de vue thermique, hygrométrique, ... notamment à travers les désordres observés, comme manifestations des phénomènes en jeu dans le bâtiment (remontées capillaires dans les murs, ...). En outre, des études et programmes de recherches tels que BATAN ont révélé des propriétés thermiques spécifiques au bâti ancien. Dès lors, toute intervention sur le bâti ancien doit respecter ces spécificités de fonctionnement, pour ne pas nuire à ses propriétés en terme de performance énergétique et plus généralement, pour ne pas nuire à sa pérennité.

"une architecture déconnectée [de son environnement] au profit de la performance énergétique" JM. Grosjean

Une intervention de ce type est donc nécessairement globale et vise au moins à maintenir le niveau de confort actuel pour les occupants. Plus concrètement, cette intervention globale se base sur huit points d'attention⁵¹ particuliers, présentés dans la "RT-bâtiments existants éléments par éléments". Le soin apporté aux choix des matériaux (locaux et respectueux de l'environnement) importe évidemment dans la démarche générale de projet sur le bâti ancien.

Au vue des travaux et aménagements projetés, un point d'attention particulier est apporté sur les combles. En effet, l'isolation de ces surfaces, importantes et très déperditives, est à prévoir. En effet, parmi les différentes alternatives de programmes proposées, les espaces d'engrangers sont transformés pour être rendus habitables. Ainsi, la ventilation de ces espaces est à préserver, avec l'emploi de matériaux respirant (plâtre, laine de bois, freine vapeur, ...), pour ne pas nuire aux propriétés thermique de ces espaces tampon.

Dans le cas de la réhabilitation de la grange de Charmois-l'Orgueilleux, les deux alternatives nécessitent l'installation d'isolation sous rampants. La pose de cette isolation par l'extérieur est ici envisageable et permettrait de rehausser la toiture au niveau où elle se trouvait auparavant (40 cm plus haut, visible avec la ligne de tuiles fichée dans le mur mitoyen). La travée supplémentaire, proposée en extension remplit également le rôle d'espace tampon entre l'extérieur et l'intérieur du gîte et participe à la performance thermique globale du bâtiment. Toutefois, ce scénario de travaux correspond à une utilisation permanente, alors que l'usage projeté est plutôt saisonnier. Ce caractère saisonnier implique pour la collectivité un investissement réduit pour le chauffage et en ce qui concerne les coûts de travaux.

Une autre piste à été explorée pour Mazeley, à travers l'aménagement du centre-équestre. On a cherché à adapter les usages projetés aux caractéristiques des lieux existants.

Par exemple les lieux réservés aux usagers du centre équestre sont installés au rez-de-chaussée, dans les pièces basses de plafond et facile à chauffer, alors que les engrangers sont utilisés par le stockage des foin et paille (donc non isolés). Stocker le fourrage à l'étage, dans les engrangers renoue avec les usages passés des lieux et contribue à améliorer leurs performances thermiques du bâtiment.

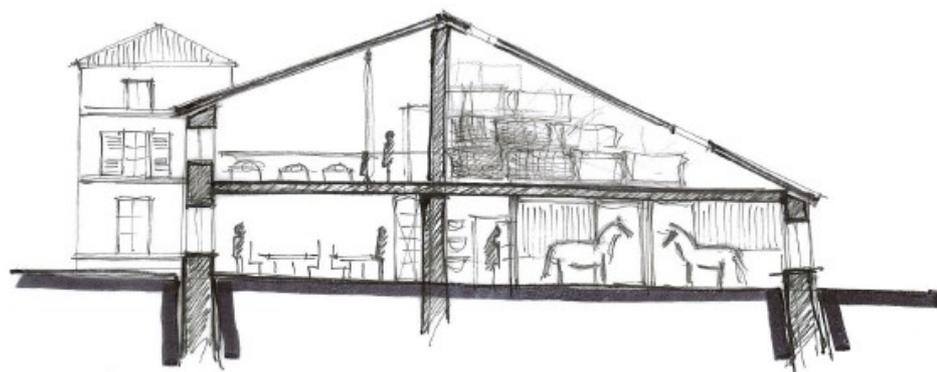


Illustration 33: coupe schématique de répartitions des usages (Mazeley - centre équestre)

51 Cf fiches du projet ATHEBA, sur les précautions à prendre avant de mener une intervention sur le bâti ancien, disponibles sur [<http://www.maisons-paysannes.org/economics-d-energie/atheba.html>]

En ce qui concerne les murs, l'idée de l'intervention est de limiter l'effet paroi froide et de contribuer à la performance thermique du bâti. Un revêtement chaux-chanvre, perméable à la vapeur d'eau, est appliqué (sur 5 cm environ). Ne mettre en œuvre que cette solution est envisageable si les murs possèdent une bonne inertie. On peut supposer que c'est le cas, car ils sont constitués de deux murs en moellons, reliés par un remplissage. Ces propriétés d'inertie sont particulièrement intéressantes aujourd'hui, pour offrir aux habitants un bon confort d'été (exigences RT-2012 !).

"une ferme, c'est une maison où on n'a pas besoin de mettre de clim" M. Demange Maisons Paysannes des Vosges

Cependant, si ces premiers travaux ne permettent pas d'assurer un niveau de confort intérieur satisfaisant, une seconde phase de travaux pourra être envisagée. En effet, une isolation intérieure (pour préserver l'aspect extérieur de l'ancien) peut venir compléter l'enduit chaux-chanvre. Une lame d'air⁵² doit être ménagée entre la face intérieure de la ferme et la nouvelle paroi isolante pour permettre aux murs de "respirer".

Ainsi, avec une inertie relativement performante, il convient d'installer un système de chauffage adapté, en réutilisant par exemple les conduits de cheminée existants (valable pour Mazeley et Charmois-l'Orgueilleux). La chaudière à pellets, solution qui a déjà fait ses preuves dans des réhabilitations de fermes (cf Ferme Forgeronne à Les Forges), est envisagée ici (système performant et faisant appel aux ressources locales en bois).

Enfin, les ouvertures représentent un dernier point d'attention à considérer. Les exemples de Charmois-l'Orgueilleux et Mazeley sont assez semblables sur ce point, au regard de l'état de l'existant. Il est nécessaire d'intervenir sur les fenêtres, pour les changer (pour des double vitrages menuiseries bois) étant donné leur état. On veillera à l'aspect extérieur des fenêtres, et aux proportions adoptées pour les carreaux. Cependant, cette intervention est à considérer en parallèle avec le système de ventilation. En effet, les fenêtres assurent une ventilation naturelle dans le bâti ancien, (encore davantage si elles sont déperditives).



Illustration 34: photo d'une baie à remplacer (grange de Charmois-l'Orgueilleux)

L'exécution de l'ensemble de ces travaux nécessite un soin particulier. En effet, s'ils sont mal réalisés sur les éléments de maçonnerie, structure porteuse, ils peuvent remettre en cause la stabilité de l'ouvrage, en changeant son mode de fonctionnement (thermique, hygrométrique, ...).

Le stade d'avancement (esquisses) des propositions de réhabilitation, ne permet pas de détailler ces

⁵² Une lame d'air est espace ménagé entre deux parois ou deux matériaux pour laisser libre circulation de l'air et donc laisser respirer les matériaux mis en œuvre.

travaux de manière plus précise. Afin de pousser plus loin cette démarche, un travail d'évaluation des performances thermiques de ces lieux pourrait également être mené. Ce travail de simulation permettrait d'évaluer plus précisément les performances thermiques de ces bâtiments une fois réhabilités.

Le bâtiment ancien et identitaire apparaît ainsi comme un prétexte à l'installation de nouvelles activités sur le territoire. En cela, elles représentent des alternatives aux modèles de développement actuels. Dans les Vosges. Ces études de cas ont aussi été l'occasion de mettre en scène les leviers de la réhabilitation identifiés à partir du travail sur les déterminants, tels que la mobilisation et les destinations.

Conclusions

Au vue des différentes démarches et réflexions menées dans le cadre de cette étude, il s'agit ici de les remettre en perspective, ceci afin d'en faire ressortir les principaux enseignements.

Tout d'abord, le travail sur les études de cas permet d'envisager d'autres modes d'intervention sur ces bâtiments identitaires. En effet, des réinterprétations de ces volumes et de la travée suggèrent de nouvelles répartitions des espaces et des usages, en accord avec les usages passés. Pour aller plus loin, cette approche à partir des destinations et cette « permission de rêver » fait émerger d'autres manières d'envisager la réhabilitation (autres usages que le logement, comme des commerces, de l'artisanat saisonnier, des équipements de loisir et d'hébergement, ...).

Le bâti identitaire, à travers ces études de cas, se révèle finalement comme une occasion d'imaginer d'autres modèles d'aménagement de centre-bourgs, pour en améliorer l'image. L'intérêt d'un regard extérieur se dessine alors, pour une intervention et une mise en valeur ce cadre bâti « qu'on ne voit plus ». Les professions de maître d'œuvre et d'architecte ont sans doute un rôle à jouer sur ce terrain, car l'essentiel du travail est d'explorer différentes possibilités afin de tirer partie des espaces⁵³. En filigrane, la question du temps nécessaire à la concrétisation des projets reste prépondérante. Elle est à la fois une condition de la faisabilité financière, mais permet aussi une évolution, nécessaire à tout projet de cette envergure.

De plus, à partir de l'analyse du jeu d'acteurs, des pistes sont lancées pour la construction de « filières de la réhabilitation » sur le département des Vosges. Plusieurs chemins ont été évoqués pour développer auprès des collectivités porteuses de projet, cette vision stratégique d'un projet particulier de réhabilitation, en le replaçant dans un territoire plus vaste (apparition d'un nouvel acteur, évolution des missions des acteurs existants, développement de la compétence auprès des collectivités).

La démarche proposée de sensibilisation à la réhabilitation va dans le sens du développement de cette compétence en interne auprès des collectivités. L'idée était d'intéresser les maîtres d'ouvrages à travers un catalogue de « bons exemples » issus du territoire des Vosges, codifiés à partir de clefs d'entrées répondant à leurs questions courantes (quel type de programmes, quel type de bâtiment, quel type de territoire, ...?). Cependant, un tel support suppose un accompagnement et donc l'évolution de certaines missions ou bien l'apparition d'un nouvel acteur muni de cette compétence.

53 Pourtant, un professionnel (architecte ou maître d'œuvre) est associé à ce type de projet dans seulement 25% des cas. cf **Lucie CLUZAN**, Dossier *retour vers le futur*, éd. À VIVRE, n° 66

Enfin, le bâti et à plus forte raison le bâti ancien et identitaire, est un objet à la fois technique, social et inscrit dans un environnement. Une opération de réhabilitation est donc nécessairement pluridisciplinaire. La thématique de l'énergie se greffe par exemple à celle de la réhabilitation, dans le cadre d'une prise de conscience plus globale de l'impact du bâtiment, d'un point de vue écologique (thermique, consommation foncière, gestion des eaux, gaz à effets de serre, ...). Les dispositions réglementaires sont en cours d'adaptation, notamment à travers divers programmes de recherches (BATAN, HygroBa, ...). Ils concourent à une meilleure prise en compte des spécificités du bâti ancien.

À une échelle plus vaste que celle du bâtiment, la thématique énergie est prise en compte, notamment à travers un Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), en cours d'élaboration en Lorraine. Une des grandes orientations de ce schéma régional est de se pencher sur la réhabilitation du bâti ancien. Dans cette perspective, l'implication des collectivités apparaît comme une condition de réussite de la mise en application concrète de ce schéma régional.

Annexes

Annexe A : Bibliographie

Annexe B : Eléments de compréhension sur la RT-bâtiments existants

Annexe C : Guide d'entretien

Annexe D : Liste des personnes/structures rencontrées en entretien

Annexe E : Evolution des déterminants de la réhabilitation

Annexe F : Notion de stratégie territoriale

Annexe G : Recensement des projets de réhabilitation dans les Vosges

Annexe H : Exemples de fiches de sensibilisation

Annexe I : Informations complémentaires sur les sites de projet