

Ferme du Sauvage  
en Gévaudan (Haute-Loire).

## DOSSIER

# HABITER DEMAIN

Ces derniers mois laissent une empreinte douloureuse dans nos vies : comment la rendre positive et transformer le traumatisme en résilience ? C'est le moment de réfléchir à nos cadres de vie : que veut dire habiter aujourd'hui ? Quelles leçons tirons-nous de cet épisode ? Entre villes et campagnes, est-ce le moment de la réconciliation ?

Dossier réalisé par Orianne Masse

Interview de Sabine Guitel, directrice du CAUE de l'Eure ..... p. 24  
Retour d'expérience : le projet « Vallées habitées » ..... pp. 25, 26  
Le jour d'après : quel cadre de vie à réinventer ? ..... pp. 27 à 32





## INTERVIEW DE SABINE GUITEL, DIRECTRICE DU CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE L'EURE IL FAUT REPENSER L'« HABITER »



↑ Sabine Guitel, directrice du CAUE.

Les CAUE sont nés de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. Ils ont pour objectif de promouvoir la qualité du cadre de vie sur l'ensemble du territoire départemental (qualité architecturale, urbaine, paysagère, environnementale et patrimoniale).

Ils conseillent, forment, informent et sensibilisent tous les publics du territoire : maîtres d'ouvrage publics et privés, professionnels, particuliers et scolaires.

### ATRIUM – QUELS DYSFONCTIONNEMENTS CETTE CRISE SANITAIRE MET-ELLE EN ÉVIDENCE ?

Sabine Guitel – Selon moi, cette crise a permis de remettre au cœur du sujet la question du logement : que veut dire se loger ? Ce n'est pas juste dormir dans sa chambre le soir, c'est investir un lieu, être en liaison avec ses voisins, c'est pouvoir faire ses courses, travailler sur place ou faire le choix d'aller à son bureau. On a senti pendant cette période que le télétravail pouvait être une opportunité pour aller plus loin. Il faut repenser « l'habiter », repenser le logement qui est encore réalisé de façon étriquée tant dans sa forme que dans son articulation à des espaces connexes. Il faut adapter nos habitations pour moduler l'espace à vivre : ouvrir les logements sur des espaces extérieurs, prévoir de grands balcons, terrasses et jardins, offrir des espaces collectifs intérieurs et extérieurs, à la carte. Il faut profiter d'opérations de réhabilitation pour associer, combiner, repenser les volumes du bâti existant. La reprise du parc ancien doit s'appuyer sur une conception contemporaine qui réinvente ces logements en travaillant à l'échelle de la parcelle et de l'îlot.

### POUR QUELLES RAISONS ?

La production de logements est soumise à l'intransigeance des marchés. Il est difficile d'équilibrer une opération quand le marché est détendu et donc difficile pour un investisseur de lancer une opération dont il ne tirerait aucun bénéfice. Aujourd'hui, il reste plus compliqué d'acheter un logement à réhabiliter en centre-bourg que de faire construire un logement neuf en périphérie... Les circuits de production sont moins bien huilés dans l'ancien. Réhabiliter le bâti ancien demande de l'adapter, de gérer des incertitudes de travaux et de coûts, et nous manquons d'une ingénierie d'accompagnement *ad hoc* auprès des élus comme des particuliers pour conduire des opérations qui demandent aussi remembrement foncier, levée de servitudes parfois...

Dans le département de l'Eure, l'offre de logements est très standardisée et correspond à la maison de constructeur implantée au milieu de sa parcelle. Il en résulte un étalement urbain préjudiciable à la préservation des terres agricoles et naturelles ainsi qu'au maintien de la vitalité des centres-bourg. Mais là encore, le marché décide. Les personnes viennent s'installer dans ces espaces périurbains par défaut, car le foncier n'y est pas cher. Notre CAUE travaille depuis plus de dix ans sur cette question, et nous menons un atelier de recherche-action intitulé « Vallées habitées » qui expérimente avec trois territoires volontaires une alternative au développement urbain par étalement. Nous cherchons à réinventer le logement en centres-bourg et à proposer de nouvelles façons d'y habiter à partir des caractéristiques architecturales, urbaines, sociales et environnementales qu'offre le patrimoine bâti existant.

### COMMENT S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE POUR REVITALISER LES CENTRES-BOURG ?

Souvent, ce sont des logements qui ont une bonne inertie thermique, qui sont bien orientés, qui permettent de se rendre à pied à l'école, aux commerces... Ce potentiel doit être remis en avant et nécessite une ingénierie spécifique pour l'exprimer et en tirer parti. J'espère que la crise contribuera à donner une nouvelle attractivité à ces espaces, à rééquilibrer les écarts de prix du marché immobilier et à intéresser de fait les investisseurs.

Cette crise doit nous montrer que l'on peut réinvestir des centralités et y habiter selon un mode de vie qui s'inspire de leurs qualités.





Photo : Laurence Renard

← Carte de la vallée en cours de réalisation ; participation des habitants.

## RETOUR D'EXPÉRIENCE : LE PROJET « VALLÉES HABITÉES »

Le département souffre de l'étalement urbain et de la dévitalisation de ses centres anciens. L'idée, ambitieuse, est de construire une nouvelle façon d'habiter qui soit motrice d'un développement plus équilibré et moins dépendant des métropoles alentour.

La méthode retenue a de quoi surprendre : au début de l'aventure, des artistes, comédiens, photographes sont venus pour recueillir les témoignages, inviter les habitants à s'exprimer, les mettre en situation et, progressivement, les faire se projeter dans l'avenir : ce serait comment, demain, d'habiter cette vallée ?

« Au début, il y avait peu de monde, raconte Sabine Guitel, directrice du CAUE de l'Eure. Des ateliers ont été organisés, et, finalement, une pièce de restitution a réuni plus d'une centaine de personnes. » À partir de là, des projets

sont nés : les habitants et les élus ont pris conjointement en charge des questions diverses : comment développer les circuits courts ? Comment planter des vergers en lisière des bourgs ? Comment réinvestir le bâti vacant, créer une maison médicale, un espace de *coworking* ? Comment produire de l'énergie à partir de la force hydraulique ? Comment transformer les églises délaissées en espace culturel ou de service ?

Tous ces questionnements ont émané des habitants. Progressivement, ils ont monté des groupes de travail. L'idée s'est répandue dans l'ensemble du territoire pour habiter autrement la vallée et lui donner une nouvelle attractivité.

« Cette expérimentation repose sur un pari : celui de développer un autre modèle, pour réenchanter la vie dans le bâti existant et dans les centres anciens. Nous voulions proposer une nouvelle

Lancé fin 2016, l'atelier de recherche-action « Vallées habitées » a pour but de s'interroger sur les transitions à inventer pour revitaliser des espaces ruraux en déprise. Trois territoires sont retenus, pour trois années de travail. La vallée de la Lévrière, à côté de Gisors, regroupant sept communes, s'est particulièrement enrichie au cours de ces trois années d'expérimentation.





Moulin sur la rivière, village Saint-Denis.

Photo : Laurence Renard



Pique-nique collectif à Mesnil-sous-Vienne.

Photo : Laurence Renard

*formule locale pouvant supplanter le rêve du pavillon, symbole de réussite sociale », déclare Sabine Guitel.*

Le projet vise aussi la transition démocratique en redonnant aux habitants de ces secteurs ruraux qui se sentent oubliés (la crise des Gilets jaunes les a bien touchés) une capacité à se mobiliser pour leur propre territoire. On se rend bien compte qu'il est difficile de s'investir dans la vie locale si l'on fait beaucoup de trajets pendulaires.

*« C'est complètement politique du point de vue de l'organisation de l'espace de la vallée, conclut Sabine Guitel. Cet atelier a permis à chacun de se demander ce que signifie habiter à cet endroit-là et comment chacun peut reprendre le contrôle sur sa vie professionnelle, sociale et citoyenne. Ce que nous envisageons, c'est un territoire plus résilient, qui cherche à se développer autrement que dans l'étalement et qui soit à la fois dans la transition énergétique, écologique et démocratique. »*





↑ Saint-Sever, dans les Landes.

## LE JOUR D'APRÈS : QUEL CADRE DE VIE À RÉINVENTER ?

L'histoire nous le rappelle : les épidémies ont laissé des empreintes sur notre cadre de vie et sur nos relations sociales. Déjà en 430 avant J-C à Athènes, la peste a profondément remodelé les lois et l'identité de la ville. Au Moyen Âge, la « mort noire » a chamboulé l'équilibre des classes sociales et a redessiné les villes et villages de toute l'Europe. L'épidémie de choléra des années 1830 a inspiré au préfet Haussmann les aménagements hygiéniques du Paris de la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Plus récemment, la fièvre Ebola en Afrique subsaharienne a mis en évidence les dangers de l'interconnexion des villes mondialisées : phénomène confirmé par la propagation galopante de la Covid-19 que nous avons connue ces derniers mois.

Dès lors, quels changements sont à notre portée ?

### PRENDRE LE TEMPS

Si l'insatisfaction de certaines habitudes durant la crise sanitaire nous ont rendus nostalgiques (celle des verres partagés en terrasse par exemple), d'autres n'ont pas manqué à une partie d'entre nous : les transports bondés ou les embouteillages aux heures de pointe... Serait-il temps de repenser nos horaires de travail ? La Ville de Rennes serait peut-être un exemple à suivre. Depuis 2012, la municipalité a pris des mesures, inspirées des politiques temporelles italiennes des années 1980, pour désengorger son métro. La solution ? Décaler d'un

Cette crise sanitaire sème des traces traumatiques, elle bouleverse profondément notre manière de nous déplacer dans notre cadre de vie, de le penser, d'y travailler... bref, d'y vivre.





↑ La place Ducale à Charleville-Mézières (Ardennes).

petit quart d'heure l'horaire d'arrivée à la faculté de 8000 étudiants, ce qui a permis une baisse de 17% du taux de charge des abords de l'université. De cette manière, la Ville a aussi économisé sur des investissements en nouvelles rames devenues inutiles. Ces politiques des temps de la ville se sont développées récemment en France ou en Allemagne ; elles visent à repenser les fonctionnements collectifs dans leur dimension temporelle et spatiale. Elles ont aussi pour objectif de réduire les inégalités. D'autres expérimentations ont été menées à Poitiers, à Dijon et à Belfort, mais restent encore, à ce jour, assez confidentielles.

## NOUVELLES CHORÉGRAPHIES URBAINES

Quand l'espace public est transformé en zone interdite, les citoyens ressentent l'inconvénient de vivre dans un espace limité. Car si le parc ne peut plus remplacer le jardin privatif ou le restaurant la salle à manger par exemple, la ville devient difficilement vivable. À cela s'ajoutent les nouvelles mesures sanitaires : porter un masque, éviter la proximité physique avec les autres, se méfier de tout ce qui est touché collectivement... C'est tout notre état d'esprit qui se trouve bousculé et, avec lui, notre proprioception, cette faculté naturelle de percevoir notre corps



dans l'espace. Aussi appelée sixième sens, elle est désormais mise à rude épreuve. Comment apprécier les distances à respecter dans une file d'attente devant un magasin ? Comment doubler les autres usagers du métro sans les frôler ? L'architecture de demain devra-t-elle aussi répondre à ces nouvelles exigences ?

### TRAVAILLER À DOMICILE

Largement pratiqué ces derniers mois, le télétravail semble une voie à développer massivement afin de concilier plus efficacement densification urbaine et séparation des habitants... « On s'est rendu compte que l'on pouvait organiser beaucoup d'activités à distance, déclare Martin Malvy, président de Sites et Cités remarquables. L'usage qui a été fait de la visioconférence aura ouvert les yeux de beaucoup sur l'intérêt qu'il y a à éviter les déplacements inutiles. Et il faut s'en réjouir... Ce qui va être majeur dans cette crise, c'est le sursaut. »

Selon un récent sondage, 39% des employés en télétravail pendant le confinement seraient prêts à prolonger l'expérience plusieurs jours par semaine. Le télétravail généralisé n'apparaît pas non plus comme la panacée puisque des risques d'isolement sont à pointer, ainsi que le ralentissement de l'émulation d'une équipe par exemple. Cependant, les Français, qui étaient en retard sur ce plan par rapport à leurs voisins européens, semblent adhérer à ce nouveau mode d'organisation du travail. Cette tendance pourrait aussi favoriser la revitalisation de nos campagnes...

### ENVIE D'ESPACE ?

Une forme d'exode urbain semble se dessiner, si l'on prend en considération les dernières tendances immobilières. En effet, entre grèves paralysantes, épisodes caniculaires, attentats meurtriers, manifestations contestataires violentes et agressions diverses, la vie en ville n'est pas un long fleuve tranquille. Certains de ses habitants et une part de sa population active souhaitent désormais s'en éloigner. « Le confinement a servi de déclencheur pour certains de nos clients,

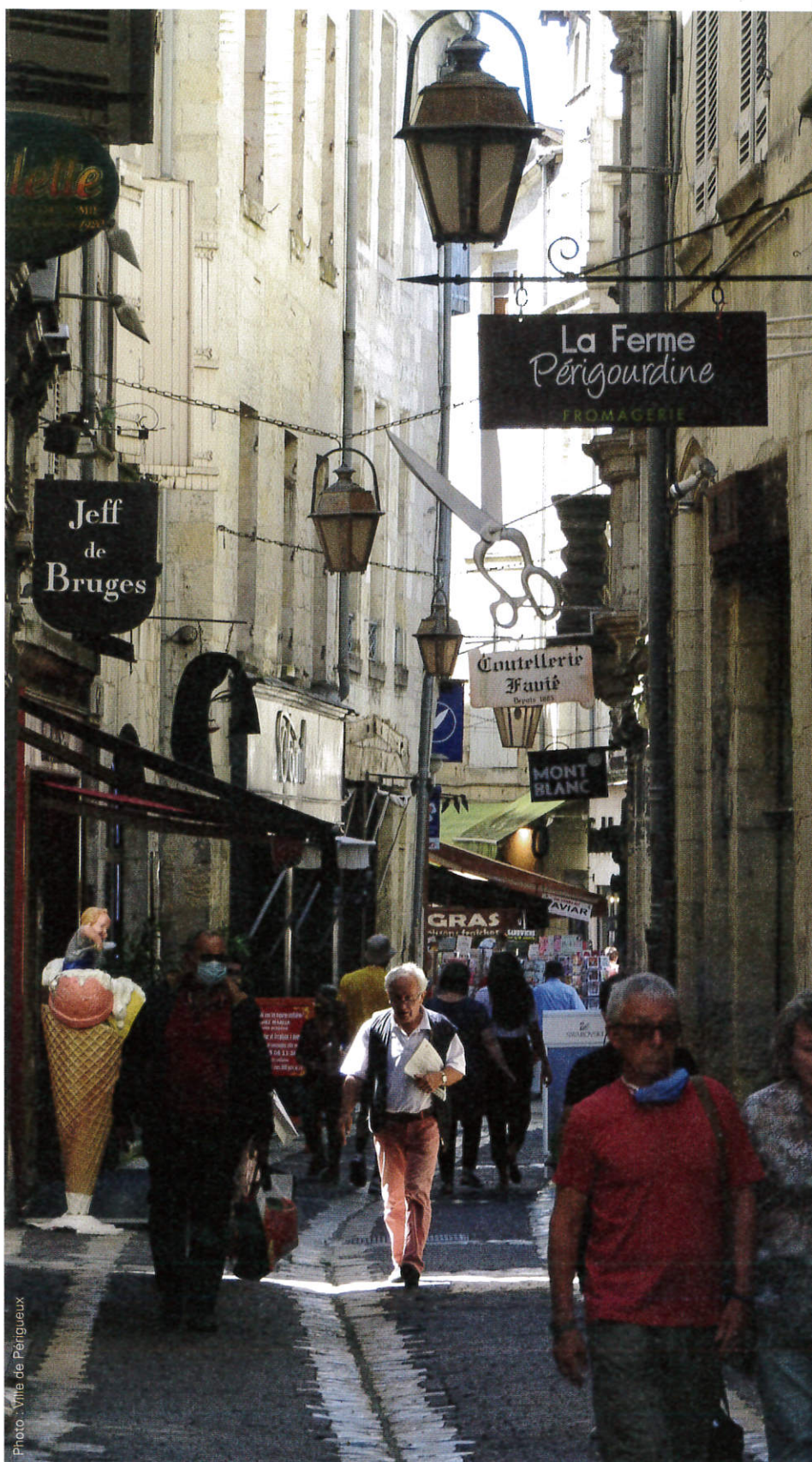


Photo : Ville de Périgueux

↑ Rue Limogeanne, sur les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle, Périgueux (Dordogne).





Photo : Pierre Sales

↑ Prats-de-Mollo-la-Preste  
(Pyrénées-Orientales).

explique Patrice Besse, agent immobilier spécialisé dans le bâti ancien. *Les demandes ont triplé en quelques semaines, et les réalisations se font, en ce qui nous concerne, au rythme d'une par jour.* » La plupart des ventes s'effectuent en province. « Ces acheteurs franchissent le pas de la réhabilitation avec de nouveaux projets pour ces bâtiments tournés vers le tourisme, l'agriculture avec quelquefois l'espoir d'une culture vivrière autarcique : futurs agriculteurs, maraîchers, éleveurs, artistes et/ou familles en lieux partagés, télétravailleurs, concepteurs d'événements culturels, professeurs, conservateurs, hôteliers... », précise l'agent immobilier. Les critères sont l'espace, l'environnement, les gens ne veulent pas subir de nuisances... Même si l'on entend certaines anecdotes à propos de citadins reconvertis, gênés par le son des cloches ou le chant du coq et qui finissent devant les tribunaux...

À Paris, le rythme avait ralenti... mais repart, avec un critère de recherche devenu essentiel : l'espace extérieur. Les acquéreurs recherchent même des appartements avec balcon filant en vue du prochain confinement. Pour certains, c'est l'envie d'une maison de famille qui fait sens et les pousse à franchir le pas vers la campagne : fini la résidence secondaire que l'on revend, aujourd'hui, on cherche un investissement à transmettre à ses enfants. « C'est un phénomène qui avait disparu depuis 10 à 15 ans et qui refait surface », explique Patrice Besse.

### RÉINVESTIR NOS CAMPAGNES

L'expérience du confinement a permis de mettre en valeur les bonnes initiatives locales : mise en place de *drive* avec producteurs locaux ou avec la poste, solidarité entre les habitants, etc. Est-ce l'amorce d'une décentralisation





Photo : Atout France-Ooshot @WorldElse

plus forte ? Nous pouvons le souhaiter effectivement. « Il faut penser à tout ce qui peut contribuer au développement d'activités nouvelles. Le patrimoine doit être l'atout du redressement. Il a une qualité essentielle : il est réparti sur le territoire, il est partout, déclare Martin Malvy, président de Sites et Cités remarquables. « Cette dimension patrimoniale est de plus en plus relayée par les collectivités locales, nous travaillons activement à leur sensibilisation à ce sujet », ajoute Marylise Ortiz, directrice de l'association.

Un programme national a été engagé en septembre dernier par le ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Ce programme, « Petites villes de demain », devrait engager un renouveau économique et environnemental tout en évitant

l'étalement urbain et en limitant l'artificialisation des sols. Cette crise que nous venons de vivre a mis en exergue à la fois l'attrait des Français pour les territoires ruraux et leur capacité à travailler à distance, quand la couverture numérique les y autorisait. Ainsi, il faut espérer que ce programme sera rapidement mis en œuvre pour accompagner ces villes dans leur transition...

### UNE SAISON ESTIVALE 100% FRANÇAISE ?

Pas de pyramides égyptiennes, ni de temples mayas pour cet été... La saison touristique 2020 est essentiellement nationale, le coronavirus ayant limité les déplacements des personnes. N'est-ce pas l'occasion de redécouvrir la proximité ? N'est-ce pas la meilleure voie pour relancer l'économie locale ?

↑ Langres, en Haute-Marne, campagne « Remarkable France ».





↑ Lunéville, en Meurthe-et-Moselle,  
« Remarkable France ».

Alors que, depuis quelques années, les touristes français faisaient défaut, ces derniers devraient remplacer judicieusement les visiteurs étrangers qui viendront moins cette fois... C'est l'occasion de découvrir un patrimoine ignoré. Car le tourisme est profondément d'inspiration culturelle : il faut cependant donner l'envie aux Français de l'explorer.

Ainsi, l'association Sites et Cités remarquables qui regroupe aujourd'hui 270 Villes et Pays d'art et d'histoire s'est alliée à six autres organismes réunis sous la même bannière : « France. Patrimoines & Territoires d'exception ». L'idée est de développer un autre tourisme lié à la découverte des patrimoines exceptionnellement diffus sur l'ensemble du territoire : un *slow* tourisme plus authentique, durable, dans des zones moins connues. Ce tourisme « buissonnier »

a pour objectif de mieux répartir les flux, d'allonger les saisons touristiques et d'inciter à aller à la rencontre de territoires, de lieux, de savoir-faire méconnus. « *Ce sont des valeurs que nous avons toujours défendues*, précise Martin Malvy. *Nous luttons contre ce tourisme de masse qui est la négation même de la culture, car ce tourisme est destructeur du patrimoine et de la nature. L'exemple de Venise est criant. En revanche, notre force de communication est bien moindre que celle des groupes financiers. Le patrimoine est un atout majeur d'un redéploiement de la fréquentation touristique, mais cela implique un effort que je ne vois pas encore se dessiner.* » Ce constat était d'actualité avant le confinement. Les besoins sont désormais décuplés pour donner envie aux Français l'envie de découvrir un patrimoine qui les attend. ■