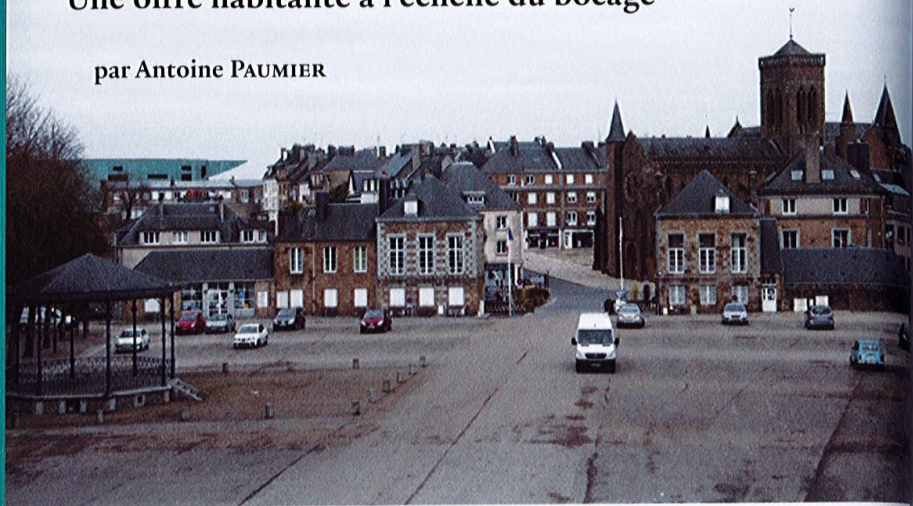


Réhabiliter le centre reconstruit de Vire

Une offre habitante à l'échelle du bocage

par Antoine PAUMIER



Le centre-ville vu depuis la place du Château.

RENOVATING VIRE'S POST-WAR TOWN CENTRE A LOCAL SCHEME BENEFITING THE WIDER RURAL COMMUNITY

Over the last decade, the population of Vire has been falling into decline, leaving the town with some 800 empty homes. Nestled in its landscape of traditional hedged farmland, the town has lost out due to competition from the suburban housing estate model, and its remoteness from the nearest major city, Caen. Moreover, Vire was rebuilt after the ravages of WW2 shelling. Its architecture is typical of many such towns in Calvados, relying as it does on basic materials such as concrete, granite and roof slates.

A lack of any subsequent modernisation means that Vire now looks rather tired. Its housing is obsolescent in terms of its technologies, typologies and accessibility. In taking a multi-scale approach to creating the Vire of the future, the regeneration project for the post-war town centre reasserts the vital role of the "small town" in the countryside, making the principle of territorial solidarity a living reality. It also demonstrates the capacity of post-war architecture to be transformed to fit current lifestyles. The project combines an upgrade to domestic energy supply systems with a return to local energy harvesting in order to maintain the authentic features of the town's post-war architecture. This initiative involves drawing up an inventory of local energy resources which could be used to replace the international supplies on which Vire currently relies. Its systematic approach links demand (directly related to population) with resources (wind, water, solar energy, coppiced wood, methanation, etc.).

RÉSUMÉ

Depuis une dizaine d'années, la ville de Vire connaît un déclin démographique qui entraîne la vacance de 800 logements. La capitale du bocage souffre de la concurrence du modèle pavillonnaire et de son éloignement de Caen, la métropole la plus proche. Vire est également l'une des nombreuses villes de la reconstruction « ordinaire » du Calvados, marquée par une architecture faite de béton, de granite et d'ardoise.

En proposant une offre habitante pensée de manière multiscale, le projet pour la réhabilitation du centre reconstruit de Vire affirme le rôle essentiel de la « petite ville » pour les campagnes, donnant réalité au principe de solidarité territoriale. Il démontre aussi la capacité de transformation de l'architecture de la reconstruction pour répondre aux modes de vie contemporains. Le projet associe à la rénovation énergétique des logements la reterritorialisation de la récolte afin de préserver les qualités de l'architecture de la reconstruction. La démarche s'appuie sur l'élaboration d'un inventaire des ressources énergétiques locales pouvant se substituer aux approvisionnements mondiaux dont dépend Vire aujourd'hui. Elle repose sur un principe systémique mettant en relation la demande (directement corrélée à la population) et la ressource (vent, eau, soleil, bois de bocage, méthanisation).

Vire est une commune du Calvados d'environ 10 000 habitants. Capitale du bocage, elle offre plusieurs services parmi lesquels un centre commercial actif et un nombre important d'emplois au sein de plusieurs PME. Ce dynamisme contraste avec un déclin démographique qui a cours depuis une dizaine d'années et qui se traduit par un fort taux de vacance dans le centre-ville (800 logements soit 12 %).

Ce problème commun à tous les centres des petites villes est renforcé par une question d'image. Vire est une ville de la reconstruction décriée par ses habitants, à cause d'une architecture moderne d'apparence homogène faite de béton, de granite et d'ardoise. Figés depuis soixante ans, la plupart des appartements ne correspondent plus aux standards de confort actuel. Les typologies de la reconstruction ne sont plus adaptées aux modes de vie contemporains, notamment au regard du vieillissement de la population. Les bâtiments sont très déperditifs et les équipements techniques des appartements se retrouvent obsolètes. Le bâti de la reconstruction nécessite donc une transformation afin d'être de nouveau compétitif sur le marché immobilier.

Pour cela, la ville a lancé une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) finançant la rénovation des logements pour les propriétaires. Dans le prolongement de cette politique volontariste en matière d'habitat, la ville de Vire et la direction départementale des Territoires et de la Mer du Calvados ont commandé en février 2015 à l'École d'architecture de la ville & des territoires de Marne-la-Vallée une étude urbaine visant à enrayer la baisse de population, à transformer les logements du centre-ville et à changer l'image du bâti de la reconstruction.

Cette étude constitue en outre la première réponse groupée des deux formations postdiplômantes de 3^e cycle de l'École d'architecture de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée. D'un côté, le Diplôme de spécialisation et d'approfondissement (DSA) d'architecte-urbaniste forme les étudiants aux métiers de l'urbanisme de projet. De l'autre, le Diplôme propre aux écoles d'architecture (DPEA) architecture post-carbone s'intéresse aux trois grandes facettes de l'impact des bâtiments et des infrastructures sur l'environnement : les matériaux et leurs transformations, l'architecture de la structure et des enveloppes et leur contenu énergétique.

Affirmer l'actualité du mode de vie proposé par les « petites villes » au sein des territoires ruraux

La « petite ville », un rôle essentiel contre la désertification dans les territoires ruraux

L'augmentation des logements vacants dans le centre-ville de Vire est directement corrélée à la baisse de population sur le territoire de la commune. Toutefois, si les bourgs ruraux avoisinants gagnent des habitants, cela ne suffit plus à compenser les départs de Vire. Au-delà de la ville, c'est donc le territoire qui se trouve pris dans une logique d'exode à plus grande échelle, qui contraste avec le dynamisme économique incarné par les 12 000 emplois répartis dans des secteurs aussi divers que l'industrie laitière et la sous-traitance automobile. Il en résulte une situation paradoxale qui peut s'expliquer par le positionnement de la ville sur le maillage territorial. Distant de 60 kilomètres de Caen, Vire échappe à l'aire d'influence de la métropole la plus proche et ne dispose pas de la masse critique suffisante pour offrir des services tels qu'un réseau de transport maillé,

une offre culturelle diversifiée ou des universités. Ce macrophénomène s'ajoute à un fait générique : la préférence pour le modèle pavillonnaire au détriment de l'habitat collectif des centres des « petites villes ».

La baisse de population sur le territoire de la communauté de communes invite donc à questionner la place de la petite ville dans le maillage territorial français. À l'heure d'une bipolarisation territoriale entre une métropolisation grandissante et un émiettement urbain de plus en plus important, la petite ville garantit encore la proximité des services pour les populations rurales, préservant de grands pans de territoires de la désertification. Vire tire de son éloignement une forme d'indépendance qui lui confère un rôle de ville-centre pour 40 000 habitants comportant une offre d'équipements importante et diversifiée. Ce mécanisme de solidarité territoriale place les petites villes dans un rôle de relais des métropoles, conforté par le titre de sous-préfecture. Le cas de Vire est représentatif de l'importance de considérer la petite ville en lien étroit avec les communes rurales de son aire urbaine.

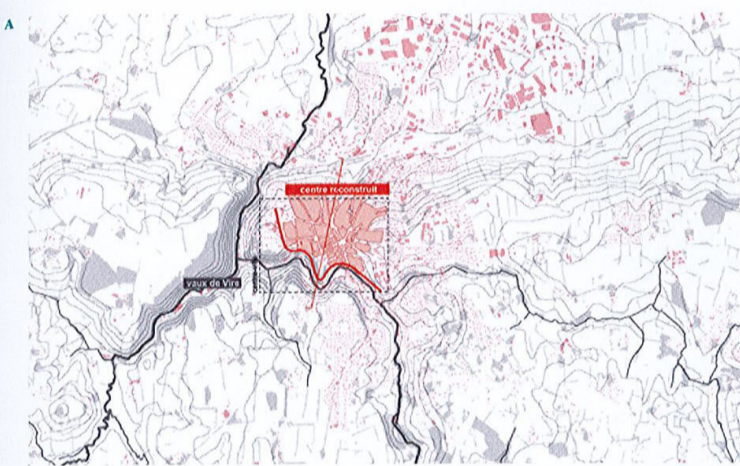
À cet égard, le rôle grandissant des communautés de communes dessine une nouvelle échelle de gouvernement particulièrement adaptée à la gestion des problématiques territoriales en marge des métropoles. Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration est la pierre angulaire du projet. Une politique stricte de limitation de la constructibilité dans les communes périphériques tout en autorisant plus de souplesse dans le centre incitera les nouvelles populations à s'installer en ville tout en augmentant la valeur du foncier. Si cette mesure semble sévère pour les communes rurales, il y va de la survie de l'ensemble du territoire de l'intercommunalité.

Proposer une offre habitante multiscalaire, du logement au bocage

L'interdépendance qui unit Vire à son territoire se traduit dans le paysage du centre-ville. Le centre reconstruit selon le plan de Marcel CLOR s'est substitué à la cité médiévale implantée sur un éperon rocheux en belvédère sur la vallée de la Vire. La ville reconstruite tire parti à la fois du substrat géographique et des vestiges épargnés par les bombardements de 1944. Au sud, chaque rue est terminée par une vue sur la topographie proche de la vallée de la Vire. La partie nord est plus hybride. Les tracés viaires délimités par les bâtiments épargnés débouchent sur la plaine mêlant bocage et zone d'activités. La topographie artificielle du champ de foire, formée des gravats de destruction, forme une terrasse à la mesure de cette vue horizontale lointaine.

La position de Vire sur la ligne de crête relate son inscription dans un paysage plus vaste. Grâce à la taille réduite du centre-ville, la relation au paysage est omniprésente et passer d'une vue à l'autre se fait en moins de 500 mètres. C'est dans ce rayon que le centre-ville agglomère l'ensemble des services, des commerces et des équipements qui profitent aux habitants de Vire et de la campagne voisine.

La ville est caractérisée par sa capacité à offrir une proximité avec un grand nombre de services. Cette capacité peut compenser pour les habitants un moindre sentiment d'indépendance dans le logement collectif comparativement à la maison individuelle. Penser le retour en centre-ville de la population a donc consisté à formuler un propos global sur le mode de vie proposé par Vire, étendant le domaine de l'« habitat » à l'espace urbain dans lequel se trouvent les logements. Le projet dans sa version complète élargit ainsi les termes de la commande, initialement centrée sur la question du logement, en abordant les thèmes étroitement liés du stationnement et des déplacements, du commerce et des équipements ainsi que de l'énergie.



Dans le cas présent, le propos de cet article est resserré sur la manière dont nous avons imaginé la rénovation des logements de la reconstruction à travers la perspective de la transition énergétique.

Une approche systémique pour la rénovation énergétique des logements

Changer de regard sur l'architecture de la reconstruction

Comme de nombreuses villes du Calvados, Vire a été touchée par les bombardements alliés du 6 et 7 juin 1944, entraînant la destruction de 85 % du bâti. Ces « villes nouvelles monolithiques » souffrent d'un important déficit d'image ; elles ne possèdent ni la valeur patrimoniale des villes anciennes, diverses et sédimentées, ni le confort des constructions récentes et sont donc perçues comme obsolètes.

Pourtant, ces villes qui témoignent d'un « ordinaire de la reconstruction¹ » ont été inspirées par un idéal de progrès permis par la table rase. Au moment de leur construction, elles répondent à de nouveaux standards d'équipement et de confort qui les rendent plus adaptées aux attentes du moment que les villes anciennes. La première reconstruction est en effet porteuse des préoccupations modernes d'offrir un large accès à l'air et au soleil, et d'intégrer l'automobile à la ville. Le centre reconstruit de Vire compose ainsi des espaces publics élargis qui découpent des îlots dotés d'une structure parcellaire à même d'accueillir une sédimentation. En parallèle, la nécessité d'accélérer la production de logements pousse à concevoir des opérations de taille plus importante. La seconde reconstruction marque une acceptation plus large des théories modernistes. Des logements similaires, plus spacieux que la production précédente, et traversants sont construits. Les effets de répétition rendent les immeubles facilement transformables, à moindres frais, grâce à une construction initiale d'excellente qualité.

¹ La formule est de Hervé RATTEZ (GOURBIN et RATTEZ, 2011, p. 6).

A Le centre-ville reconstruit s'adresse en belvédère aux vaux de la Vire au sud et à la plaine bocagère au nord.

² *Ibid.*, p. 10.

Toutefois, l'architecture monolithique du centre-ville témoigne de la moindre importance accordée à la question énergétique lors de la reconstruction. Les dalles de plancher en continuité des façades en béton créent des ponts thermiques, alors que le dispositif d'isolation n'est formé que d'une lame d'air prise entre la façade maçonnée et la brique plâtrière enduite. La qualité patrimoniale de la reconstruction tenant pour partie à son histoire matérielle, toute stratégie de mise aux normes se heurte à la préservation des façades de béton ou de granite. Au-delà de l'aspect patrimonial, une intervention systématique sur le bâti reconstruit avec recours aux dispositifs éprouvés d'isolation thermique par l'extérieur donnerait des résultats convaincants mais au détriment des qualités de durabilité offertes par l'architecture maçonnée.

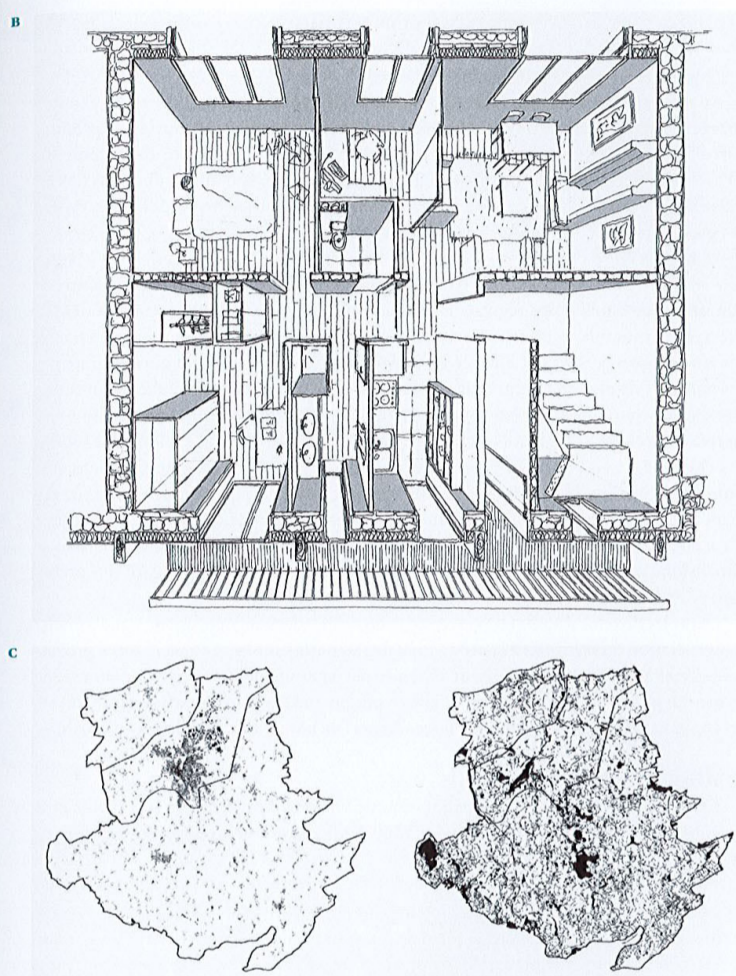
Le recours à une stratégie de rénovation différenciée, préservant la composition des belles façades sur rue par une isolation thermique par l'intérieur des logements permet d'obtenir des progrès significatifs (50 % de réduction de la consommation pour le chauffage). Ces gains suffisent à remettre les logements sur le marché grâce aux qualités intrinsèques de la reconstruction comme la forme urbaine compacte et la double orientation de tous les logements.

Les résultats restent néanmoins très en deçà des performances exigées pour les constructions récentes. Cet état de fait relate bien la difficulté de mettre aux normes le bâti existant.

Territorialiser la récolte énergétique

L'insuffisance des performances obtenues par une intervention sur les logements nous a amenés à poser le problème de l'énergie à une autre échelle. En parallèle d'une recherche de réduction de la quantité d'énergie consommée par une intervention sur les logements, nous avons conduit une approche qualitative s'intéressant à la nature de l'énergie consommée, avec comme postulat de départ que l'on pourrait se permettre de consommer davantage d'énergie si celle-ci était locale et renouvelable.

Cette démarche s'appuie sur l'élaboration d'un inventaire des ressources énergétiques locales pouvant se substituer aux approvisionnements mondiaux dont dépend Vire aujourd'hui. Elle repose sur un principe systémique mettant en relation la demande énergétique (directement corrélée à la population) et la ressource (vent, eau, soleil, bois de bocage, méthanisation). La première qui correspond aux surfaces urbanisées est hétérogène sur le territoire, alors que la seconde est répartie de manière beaucoup plus uniforme. Partant de ce principe, déterminer l'étendue du bassin-versant énergétique, c'est trouver quelle étendue du territoire doit être mobilisée pour subvenir aux besoins de la ville. Cette méthode, inspirée par celle de David J. C. MACKAY dans son ouvrage *L'énergie durable. Pas que du vent !*, a démontré que Vire avait une échelle soutenable, c'est-à-dire que l'étendue de territoire à mobiliser pour répondre à ses besoins de chauffage coïncide avec la communauté de communes. Cette méthode couplée démontre la capacité de la petite ville à être autosuffisante en renforçant la solidarité territoriale qui la caractérise. Aujourd'hui dépendante des approvisionnements mondiaux, Vire peut basculer sur un mix énergétique territorialisé associant filière bois énergie, méthanisation et solarisation. Le caractère renouvelable de ces ressources locales autorise une transformation mesurée des logements, ayant rapport avec la conservation des qualités architecturales du bâti de la reconstruction.



B La rénovation différenciée permet de conserver les qualités matérielles des logements. Les façades de béton et leur modénature sont préservées. À l'intérieur, une légère reconfiguration de la distribution rend les appartements conformes aux modes de vie actuels en profitant des sols qualitatifs et des larges ouvertures.

C Sur le territoire de la communauté de communes, la granulométrie des espaces construits (à gauche) révèle une répartition hétérogène de la demande énergétique. La granulométrie des espaces boisés (à droite) montre une ressource en bois répartie de manière plus homogène.

Transformer le paysage naturel et urbain

Organiser une filière de récolte du bois de bocage

Au moment d'envisager la relocalisation de la récolte énergétique à Vire, la ressource bocagère paraît très adaptée. En effet, le bois est parfaitement approprié à la production de chaleur basse température, qui est une énergie de faible qualité aisée à obtenir. À l'inverse, l'électricité est l'énergie la plus chère du marché. Son utilisation à des fins de chauffage est due au faible coût de l'installation, mais constitue un gaspillage au regard des préoccupations énergétiques qui sont les nôtres.

Le bocage fait en outre partie intégrante du patrimoine bas-normand. Il est à la fois pourvoyeur de bois de chauffe et d'œuvre, régulateur thermique, protecteur contre le vent, refuge de biodiversité, régulateur des eaux de ruissellement et marqueur de l'identité paysagère. Toutefois, la transformation des techniques agricoles et les remembrements des années 1970 et 1980 ont amorcé un phénomène de disparition du bocage, mité par des parcelles de plus en plus grandes. Enrayer cette disparition nécessite de trouver une rentabilité économique à la haie bocagère. Le projet de remaillage du bocage vise à restaurer et à compléter les haies existantes et à en planter de nouvelles le long des routes, des chemins, et en bordure de parcelles. Ce renforcement du paysage s'accompagne d'une recultivation de celui-ci. La rentabilité de la filière implique en effet une récolte et un entretien réguliers. Assumant une dimension productive, cette posture renforce le caractère patrimonial du bocage. Le paysage n'est plus seulement considéré dans sa dimension contemplative, il acquiert une véritable valeur d'usage au regard des préoccupations énergétiques contemporaines.

Le projet de relocalisation de la récolte énergétique devient alors un moyen d'associer la régénération du territoire à la production de ressources. La mise en place de ce processus permet à Vire et à son bocage de basculer sur un mode de vie soutenable sur le long terme. Le projet poursuit également la dynamique initiée par l'Atelier des territoires³, préconisant la reconquête d'une identité territoriale basée sur une relation ville-nature.

Rénover les logements

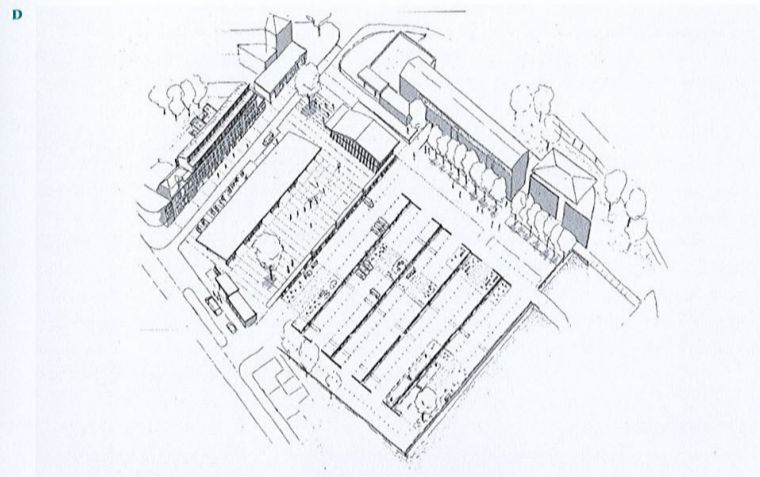
L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) lancée par la ville et le basculement sur un mix énergétique renouvelable offrent une plus grande marge de manœuvre pour la transformation du bâti de la reconstruction. Cependant, une mise aux normes des logements ne pourra pas à elle seule faire changer le regard sur l'architecture du centre-ville. Elle doit être pensée dans une transformation plus large du paysage urbain. Nous avons formulé un scénario de rénovation sur un fragment situé au nord du centre-ville, autour de la place du Champ-de-foire. Ce site présente des enjeux urbains d'entrée de ville, de pôle multimodal de centre-ville, de fin du centre commerçant et de belvédère sur le paysage. Il est également représentatif des deux types de reconstruction.

La première reconstruction conserve la structure traditionnelle de la ville faite d'espaces publics élargis qui délimitent des îlots ouverts. Ceux-ci font l'objet d'une subdivision en parcelles sur lesquelles s'élèvent dans la plupart des cas de petites copropriétés. Dans une logique d'économie, les refends sont mutualisés et les façades sur rues sont conçues avec des effets de continuité, marquant le caractère noble de cet espace urbain.

³ L'Atelier des territoires a été conduit en 2013 et 2014 sur Vire et deux autres communes sur la thématique « Refaire ville » par l'Atelier Salomon architectes.

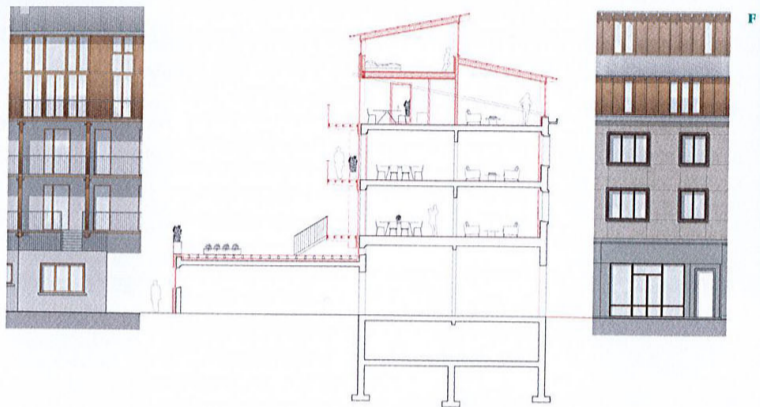
Le cœur d'îlot forme à l'inverse un paysage encombré par l'extension en rez-de-chaussée de chacun des commerces. Le bâti, d'une qualité variable, appelle des stratégies de transformation différenciées. Le tissu permet une mutation progressive, enclenchant la sédimentation de la ville de la reconstruction.

En parallèle, un grand nombre de logements sans affectation préalable sont réalisés au sein d'opérations de taille plus importante (plus d'une dizaine de logements) dont la maîtrise d'œuvre est confiée à des coopératives et des associations syndicales. Ces opérations collectives s'accompagnent de l'affirmation des principes modernes de préfabrication, tout en rompant avec la figure de l'îlot fermé. Ancêtres des grands ensembles par leur forme urbaine, ces immeubles souffrent de l'indétermination de leur rapport à la ville. En plus de cette requalification de l'espace public, ils appellent une rénovation d'ensemble pour préserver l'unité de la façade, à l'opposé des initiatives individuelles qui ont cours aujourd'hui.



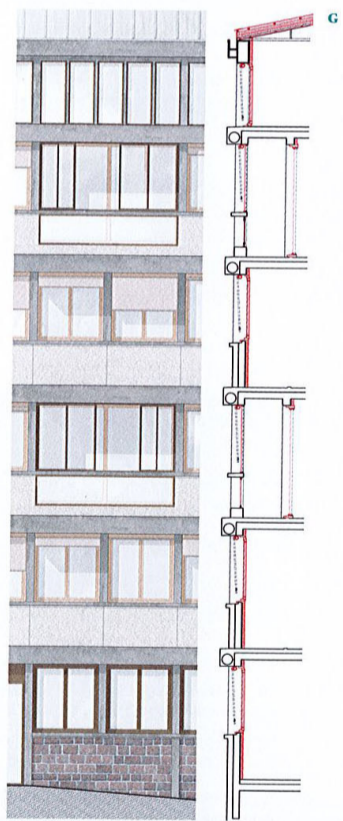
D Vue depuis le nord du champ de foire réaménagé. Une terrasse accueillant une halle de marché vient terminer le centre commerçant. Elle fait face à un îlot de la première reconstruction dont la partie nord a été surélevée. Le reste du parking se veut davantage dans le prolongement du *parkway* qui forme l'entrée de ville. Il se compose de terrasses stationnées et jardinées, soulignant à chaque niveau la vue vers le nord. Le pied de la barre du champ de foire, immeuble de la seconde reconstruction, est transformé en mail planté.

E Cet échantillon représentatif de la densité du bocage virois en 2015 (au centre) révèle la disparition d'un grand linéaire de haies depuis 1947 (à gauche) et sert de base à un projet de remaillage réaliste (à droite), en faveur d'un paysage cultivé.



F Sur cet exemple ambitieux quant aux moyens mobilisés pour la rénovation, les effets d'unité donnent l'opportunité de mutualiser cinq immeubles avec des niveaux de plancher identiques. Cet ensemble permet d'imaginer une rénovation lourde autour de la création de coursives et d'un ascenseur côté cœur d'îlot. La masse critique mobilisée est à l'échelle de cet équipement. La surélévation effectue un changement d'image coté champ de foire tout en créant une nouvelle offre de logements pour des familles et participe à la redéfinition de l'entrée de ville.

G Avec une orientation est-ouest, la réhabilitation des façades se doit d'éviter l'effet « thermos ». Une surisolation trop importante rendrait les appartements inconfortables en été. Le remplacement des menuiseries sur l'ensemble de la façade et la fermeture des loggias permettent des économies d'échelle et apportent un résultat probant. L'utilisation de matériaux nouveaux comme le bois et le métal, ainsi que l'installation de stores à projection transforment l'image de la barre en préservant les modénatures du béton.



Conclusion

Comme d'autres villes de la même époque, Vire est touchée par un regain d'intérêt qui fait suite au classement de modèles emblématiques de la reconstruction. Elle est également à un point de rupture provoqué par l'obsolescence simultanée d'un grand nombre de logements du centre reconstruit et relayé dans un périmètre élargi par une situation générale de décroissance démographique.

En inversant le regard sur l'architecture de la reconstruction grâce à sa capacité d'adaptabilité et en démontrant le potentiel autosuffisant du territoire intercommunal, la présente étude révèle le caractère cyclique de l'attractivité de tout territoire. Aujourd'hui en déclin, la commune de Vire possède des ressources latentes qui, dans un contexte de crise énergétique qui vient, pourraient se révéler précieuses.

La présente étude interroge également le rôle de Vire dans le schéma territorial national. Dans un contexte de forte métropolisation, Vire est représentative de la « petite ville », touchée par le déclin démographique, mais essentielle pour le maintien des territoires ruraux. Prise en étau entre ces deux grands modèles, elle représente un cas spécifique appelant une réponse sur mesure. Jouant pour les territoires ruraux un rôle de relais de la métropole, les « petites villes » se retrouvent souvent concernées par l'application de politiques urbaines pensées pour la ville. Pour autant, elles connaissent une situation spécifique caractérisée par une masse critique bien moins importante se traduisant notamment par une faible pression foncière et une concurrence accrue du modèle pavillonnaire. La réponse apportée par cette étude permet de mettre en exergue la nécessité de dépasser la logique de périmètre qui a cours aujourd'hui : Vire a tout intérêt à envisager son devenir avec le territoire rural qui l'entoure. C'est cette relation systémique qui fonde notre proposition associant la rénovation de l'architecture de la reconstruction à la régénération du paysage de bocage caractéristique de la région.

L'étude dont cet article fait l'objet a été menée par Laura CHÉRUBIN, Hugo MARTY et Antoine PAUMIER, ayant suivi la formation du DSA d'architecture-urbaniste en 2015, sous la direction d'Éric ALONZO et Frédéric BONNET. Ils étaient associés à Bertolt ALVAREZ, Mauricio PERALTA et David PISTRE poursuivant le cursus du DPEA architecture post-carbone sur la même période, sous la direction de Jean-François BLASSEL et Raphaël MÉNARD.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Patrice GOURBIN et Hervé RATTEZ, *L'Architecture et l'Urbanisme de la reconstruction dans le Calvados*, Caen, CAUE du Calvados, septembre 2011.
- Patrice GOURBIN et Hervé RATTEZ, *Permis de reconstruire Vire, 1944-1965*, Éd. OREP, Musée des Arts et Traditions de Vire, 2012.
- David J. C. MACKAY, *L'Énergie durable. Pas que du vent !*, Louvain-la-Neuve, Éd. De Beek, 2012.
- Alberto MAGNAGHI, *Le Projet local*, Sprimont, Éd. Mardaga, Coll. « Architecture + Recherches », 2003.