

# Quand les politiques publiques suscitent de la réactivation citoyenne de locaux vacants : le cas du Livradois-Forez

## AUTEUR·E·S

Isabelle IMHOF,  
Sarah DUBEAUX,  
Yoan MIOT

## RÉSUMÉ

Cette communication vise à analyser un processus de réactivation de bâtis vacants par des collectifs habitants dans le Livradois-Forez en lien avec une politique publique de revitalisation des centres-bourgs. En effet, ce territoire rural, caractérisé par une décroissance territoriale séculaire, abrite une démarche inédite depuis 2012. En focalisant l'attention sur l'enjeu de la vacance et privilégiant une approche participative et expérimentale, l'étude attire une catégorie d'acteurs extérieurs et transforme le rapport à la vacance qu'entretient une partie des élus et habitants du territoire. Afin de mieux analyser ce processus, nous étudierons trois cas : la transformation d'un immeuble d'activités en colocation (l'Épaisse Cargne de Cunlhat), la création d'un tiers-lieu dans une maison de bourg (les Lococotiers d'Ambert) et la création d'un commerce à Sauxillanges (l'Alternateur). De nature diverse, ces trois projets sont issus de rapports contrastés avec les élus locaux et les politiques publiques.

## MOTS CLÉS

espaces vacants, action publique, revitalisation rurale, collectifs d'habitants, décroissance

## ABSTRACT

This communication aims to analyse a process of reactivation of vacant buildings by resident's collectives in Livradois-Forez in connection with a public policy of town centre revitalisation. Indeed, a new approach has been developed since 2012 in this rural territory characterised by a secular territorial decline. By focusing attention on the stake of the vacancy and favouring a participative and experimental approach, the study attracts outside stakeholders and transforms the relationship with the vacancy of some of the elected officials and residents of the territory bears. In order to better analyse this process, we will study three cases: the transformation of an office bank into a co-living (the Cunlhat savings bank), the creation of shared activity building in a town house (the Lococotiers of Ambert) and the re-creation of a shop in Sauxillanges (the Alternateur). Of a diverse nature, these three projects come from contrasting relationships with local elected officials and public policies.

## KEYWORDS

Vacant spaces, Public policies, Rural regeneration, Local organised community, Shrinkage

## INTRODUCTION

Au-delà de la question bien étudiée des friches industrielles, le problème des espaces vacants en France est une question ancienne mais à l'actualité renouvelée (Arab & Miot, 2020). Trois facteurs principaux expliquent ce regain : le paradigme de la ville durable considérant ces espaces en opportunités foncières, le phénomène de décroissance urbaine (Martinez-Fernandez *et al.*, 2012), et l'accroissement et la diversification des espaces vacants. L'ensemble de ces facteurs appelle à un renouvellement des approches, notamment vers une prise en compte transversale de la vacance (Arab & Miot, 2020; Dubeaux, 2017), mais interpelle aussi les cadres actuels de l'action publique et ses dispositifs. À l'échelle nationale, les espaces vacants sont abordés de manière sectorielle et dans une perspective de remise sur le marché jamais questionnée, alors même que l'hétérogénéité des trajectoires de développement territorial interroge ce postulat. L'action sur la vacance implique de mobiliser une diversité de politiques, d'acteurs et d'instruments d'horizons variés (habitat, commerce, aménagement, espaces publics...). Dès lors, agir sur la vacance appelle à des innovations d'autant plus fortes que les expertises et les connaissances sont rares ou éparses, que les dispositifs d'action restent à élaborer, que les expériences sont inexistantes (Arab, 2015; Rufat, 2019).

Dans cette optique, notre communication a pour objectif de documenter des modalités de réactivation de bâtis vacants par des collectifs habitants. Ce type de démarche s'inscrit dans le modèle ancien des friches culturelles (Vivant, 2006; Andres & Grésillon, 2011) et la mobilisation croissante de l'urbanisme transitoire (Pinard & Vivant, 2017). Cependant, ces actions se déploient plutôt dans des territoires métropolitains caractérisés à la fois une densité d'acteurs culturels et des besoins non pourvus pour des activités classiques aux modèles économiques fragiles. Dans quelle mesure ces démarches de collectifs habitants peuvent-elles émerger dans d'autres contextes, comme par exemple des territoires décroissants et ruraux? Selon quel lien avec la puissance publique?

Pour étudier ces questions, nous nous intéresserons au cas du parc naturel régional (PNR) du Livradois-Forez où depuis 2015 un ensemble de bâtis vacants ont été réactivés par des collectifs habitants. Nous commencerons par rendre compte de trois projets en décrivant leur nature et les acteurs qui les portent. Puis nous montrerons les conditions de leur émergence, avec notamment le rôle essentiel des études participatives de revitalisation des centres-bourgs portées par le PNR et les communes. Nous terminerons par souligner que, si leur émergence prend racine dans ce contexte de politiques publiques favorables, le soutien politique à ces démarches n'est pas pour autant acquis, questionnant le rapport culturel, social, voire politique aux espaces vacants et à leurs nouvelles formes d'occupation.

Cette communication s'inscrit une recherche-action fondée sur une enquête qualitative de 13 entretiens, d'observations de réunions et d'analyses de documents d'action publique. Financée par le programme Plateforme d'observation des projets et des stratégies urbaines (POPSU) Territoires, débutée en janvier 2020, elle est menée avec et dans l'intercommunalité d'Ambert-Livradois-Forez, en partenariat avec le PNR du Livradois-Forez et la ville d'Ambert.

### **1. TROIS RÉACTIVATIONS SINGULIÈRES DE BÂTIS VACANTS : TIERS-LIEU, COLOCATION ET MAGASIN CITOYEN**

Depuis 2015, des réactivations de bâtis vacants ont été portées collectivement par des associations d'habitants au sein du PNR. Ces associations créées pour l'occasion ont fait l'acquisition de différents bâtis alors vacants : une maison de bourg de 300 m<sup>2</sup> à Ambert, une ancienne antenne de la Caisse d'épargne à Cunlhat et un rez-de-chaussée commercial vide à Sauxillanges.

Les projets sont de natures différentes. Le premier est un tiers-lieu associatif (Les Lococotiers) regroupant des travailleurs dans le domaine de l'architecture, du design, du graphisme et accueillant également diverses associations dans des salles mises à disposition. Il est né de la volonté de professionnels de l'architecture et de l'urbanisme de démontrer les possibilités de développement d'activités dans le centre-bourg d'Ambert en s'alliant avec des associations locales qui avaient des besoins non pourvus. Le deuxième projet est un logement en colocation (L'Épaisse Cargne), auto-réhabilité, regroupant onze personnes plutôt jeunes issues de la région et exerçant des professions diverses en lien avec l'architecture, la médecine, l'enseignement ou encore le domaine artistique. Le troisième est un magasin associatif centré sur la vente de produits locaux bio (l'Alternateur), dont une partie du local fait par ailleurs office de lieu de convivialité. Tenu par des bénévoles, le projet est issu de la mobilisation d'un groupe d'habitants face à la fermeture et relocalisation de l'épicerie du centre-bourg en entrée de commune. Ces trois projets ont en commun de se situer aux franges des marchés urbains classiques (François, 2008) ; ils répondent à des besoins et des demandes dont les formes habituelles de commerce, de lieu de travail ou de logement répondent difficilement, particulièrement dans les espaces ruraux. Ils sont par ailleurs permis par des prix de marchés très faibles ; la maison de 300 m<sup>2</sup> a été acquise pour 50 000 € et la future colocation pour 22 500 €.

Au-delà, ces projets de réactivation ont tous en commun de prendre racine dans la démarche de revitalisation des centres-bourgs du Livradois-Forez, très centrée sur les enjeux de réactivation des lieux vacants.

### **2. HABITER AUTREMENT LES CENTRES-BOURGS DU LIVRADOIS-FOREZ : UN CONTEXTE FAVORABLE À L'ÉMERGENCE DE COLLECTIFS D'HABITANTS DANS UNE PERSPECTIVE DE REVITALISATION**

Créé en 1986, le PNR du Livradois-Forez opte pour une perspective de développement et de lutte contre « la déprise sociale, économique et démographique » du territoire (PNR LF, 2011). Dans le cadre de l'élaboration de sa charte en 2011-2012, les élus du territoire se sont interrogés sur les causes d'une vacance de plus en plus visible à l'échelle des centres-bourgs, qui est apparue d'autant plus problématique que le territoire, après plus d'un siècle de décroissance démographique, connaissait pour la première fois un solde migratoire positif mais insuffisant pour contrebalancer la tendance générale. Dans ce cadre, le syndicat mixte du PNR a créé

un atelier rural d'urbanisme centré sur les enjeux de revitalisation des centres-bourgs et la lutte contre la vacance. Sa mission consiste à porter des études à la fois stratégiques et opérationnelles.

Intitulées « Habiter autrement les centres-bourgs », les études stratégiques sont issues d'une phase d'expérimentation menée en 2011-2012. Elles poursuivent plusieurs objectifs : élaborer des projets pré-opérationnels de revitalisation mais aussi construire un cadre prospectif et méthodologique. L'enjeu ici est de changer le regard des habitants, des usagers et des élus sur l'habiter du centre-bourg. Cette dimension se retrouve tant dans les cahiers des charges de la phase expérimentale que dans les études conduites ensuite. Elle se traduit par des démarches participatives de formes diverses. Ainsi, à Cunlhat, la production d'une étude et d'un projet a été accompagnée de la réalisation d'un film participatif d'une quinzaine de minutes, intitulé « La glace à la fourme », qui met en scène les Cunlhatois face à l'arrivée potentielle dans le centre-bourg d'un nouvel habitant qu'il s'agit de convaincre. À Ambert, l'étude est menée en résidence pour l'équipe de maîtrise d'œuvre. Cette dernière a également tenu un local dans un ancien commerce et a expérimenté des projets d'espaces publics avec des habitants dans diverses parties du bourg. À Sauxillanges, l'équipe de maîtrise d'œuvre a résidé une semaine par mois dans le bourg en mobilisant un ancien garage comme lieu d'échanges et d'accueil de la population.

Les trois projets de réactivation de bâtis vacants décrits précédemment s'inscrivent pleinement en continuité de cette dynamique. Deux types de positionnement par rapport aux politiques publiques existent. Dans le cas du tiers-lieu et de la colocation, il fallait démontrer des idées avancées dans les études de revitalisation des centres-bourgs, ces projets étant en partie portés par des membres des collectifs d'architectes recrutés comme maîtres d'œuvre. Il s'agissait en quelque sorte d'actes militants de jeunes professionnels, plutôt néo-ruraux. Dans le cas du magasin associatif, c'est le processus participatif ouvert par l'étude qui a conduit à l'émergence du projet porté par des habitants. Les architectes urbanistes de l'étude ont accompagné, dès le deuxième mois de l'étude, un groupe d'habitants opposés à la fermeture de l'épicerie du bourg dans la création du nouveau magasin. Formées à l'éducation populaire et à l'économie sociale et solidaire, elles apportent auprès des habitants certains outils indispensables à la concrétisation de ce magasin (statuts associatifs, modèle économique, etc.) et les accompagnent dans l'auto-réhabilitation du local. Ainsi, ces trois projets ont en commun d'avoir en leur sein ou d'être suscité par des professionnels de l'architecture et de l'urbanisme engagés dans les études de revitalisation des centres-bourgs.

### **3. DES ACTEURS POLITIQUES ACCUEILLANT DIVERSEMENT CES RÉAPPROPRIATIONS INHABITUELLES : DU SOUTIEN À L'OPPOSITION**

Si ces réactivations découlent en partie des études « Habiter autrement les centres-bourgs », les relations entre les porteurs de projets et les acteurs publics ne sont pas pour autant simples. Ainsi, trois attitudes se dessinent du côté des élus municipaux :

- Une mise à distance et une absence de soutien aux projets. C'est le cas à Ambert à propos de la création du tiers-lieu. D'une part, la démarche participative de l'étude a suscité l'inconfort chez les élus : une partie de l'opposition s'est saisie du processus pour critiquer l'équipe municipale tandis que quelques expérimentations menées par le collectif d'architectes ont pu créer des points de frictions avec certains habitants. D'autre part, une partie des conclusions de l'étude s'est vue peu appropriée par les élus, notamment concernant les activités en centre-bourg. De ce fait, lorsque le collectif leur a proposé de soutenir la création d'un tiers-lieu, il a obtenu une fin de non-recevoir : le projet ne s'est concrétisé que grâce au soutien de la sous-préfète et aux apports personnels des différents membres de l'association.
- Une neutralité bienveillante. C'est le cas de la colocation collective à Cunlhat où le maire a participé activement à l'étude notamment en apparaissant dans le film. Il reconnaît l'impact et la dynamique créés par l'étude et se saisit de certaines conclusions, notamment sur la nécessité de faire baisser les prix du marché immobilier local pour susciter des projets de réactivation. Constatant des réussites rapides *via* la vente du patrimoine immobilier communal « à prix cassés », le projet porté par le collectif est favorablement accueilli, d'autant plus qu'il évite la vacance d'un nouveau bâtiment sur la place centrale et commerciale du bourg. Il suscite cependant des craintes dans la majorité municipale face à un profil d'occupant proche des néo-ruraux. Le maire choisit cependant de ne pas préempter le bien : échaudé par d'autres projets municipaux, il considère en effet qu'il est plus efficace de faire faire que de porter des projets publics de réactivation de lieux vacants. Cependant, l'engouement du collectif conduit à la mise en minorité de l'élu à propos de la réappropriation d'un four à pain abandonné. Ainsi, le soutien à ces réappropriations n'est pas sans risque politique.
- Un soutien municipal plein et entier. C'est le cas à Sauxillanges pour la réactivation du commerce. Sollicités par l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant l'étude stratégique, le maire et l'équipe municipale acceptent la constitution d'un groupe spécifique pendant l'étude pour accompagner le projet de magasin associatif.

## CONCLUSION

Au final, à travers cette communication, on constate une porosité entre les politiques publiques et les initiatives locales sur les friches, à la fois territoires d'innovation et temps de conflit. Ainsi, l'étude « Habiter autrement les centres-bourgs » s'est caractérisée par une ouverture forte, en particulier à travers les cahiers des charges et donc les critères de recrutement de la maîtrise d'œuvre, ainsi qu'une démarche participative et une expérimentation. Par ce positionnement, les acteurs publics ont pleinement contribué à l'émergence de projets « alternatifs » et à la (re)création d'une dynamique locale habitante en lien avec des besoins non pourvus. L'étude se traduit par l'écriture d'un nouvel imaginaire des centres-bourgs; elle produit également, par l'extériorité qu'elle apporte, un autre regard sur les bâtis vacants et leurs usages possibles. Elle peut être analysée comme un processus inabouti d'acculturation d'une partie des habitants, techniciens et élus par rapport à des utilisations plus classiques des espaces en friche.

## RÉFÉRENCES

- Andres L., Grésillon B., 2011, « Les figures de la friche dans les villes culturelles et créatives. Regards croisés européens », *L'Espace géographique*, 40(1), p. 15-30.
- Arab N., 2015, *L'urbanisme et l'innovation*, HDR à l'Université Paris-Est, vol. 2/3.
- Arab N., Miot Y. (dir.), 2020, *La ville inoccupée. Les espaces vacants: enjeux et défis opérationnels*, Paris, Presses des Ponts.
- Dubeaux S., 2017, *Les utilisations intermédiaires des espaces vacants. Transferts et transférabilité entre l'Allemagne et la France*, thèse de doctorat à l'ENS [en ligne: [www.aurh.fr/prospective/utilisations-intermediaires-des-espaces-laissees-vacants/](http://www.aurh.fr/prospective/utilisations-intermediaires-des-espaces-laissees-vacants/)].
- Martinez-Fernandez C., Audirac I., Fol S., Cunningham-Sabot E., 2012, "Shrinking Cities: Urban Challenges of Globalization", *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(2), p. 213-225 [en ligne: doi.org/10.1111/j.1468-2427.2011.01092.x].
- Pinard J., Vivant E., 2017, « La mise en événement de l'occupation temporaire: quand les lieux artistiques *off* inspirent les opérateurs *in* de la production urbaine », *L'Observatoire*, 50(2), p. 29-32.
- PNR LF, 2011, *Charte du parc naturel régional du Livradois-Forez*.
- Rufat S., 2019, « Qu'est-ce que l'expérimentation dit ou fait des territoires? », *L'Espace géographique*, 48(1), p. 57-76.
- Vivant E., 2006, *Le rôle des pratiques culturelles « off » dans les dynamiques urbaines*, thèse de doctorat à l'Université Paris 8.

## LES AUTEUR-E-S

### Isabelle Imhof

Université Gustave Eiffel – LATTS  
 iiisabelle.imhof@sciencespo.fr

### Sarah Dubeaux

Université Gustave Eiffel – LATTS  
 sarah.dubeaux@gmail.com

### Yoan Miot

Université Gustave Eiffel – LATTS  
 miot.yoan@gmail.com