

**Séance hors les murs du 24 avril 2012
au Conseil général de Meurthe-et-Moselle**



**Communication de
Monsieur Jean-Marie Simon**



Quel avenir pour le Village lorrain ?



**Accueil et présentation
du conférencier par le Président Pierre Labrude**

Mesdames et Messieurs les académiciens,
Mesdames et Messieurs,
Chers amis,

J'ai l'honneur et le plaisir d'ouvrir cette séance hors les murs de l'Académie de Stanislas où nous sommes accueillis, comme chaque année maintenant, par Monsieur le Président du Conseil général, dans ses locaux de la rue Sergent Blandan.

Je voudrais donc tout de suite exprimer à Monsieur Dinet notre gratitude pour son accueil et pour la mise à disposition de ses installations. Je voudrais lui dire aussi combien nous apprécions la qualité des relations que nous entretenons avec l'institution qu'il préside, et combien il nous semble important de réaliser, ensemble, des manifestations, et des manifestations ouvertes à tous.

Avant de présenter notre conférencier de ce soir, qui est membre de notre académie et aussi, d'une certaine manière, du conseil général, je vous précise

que nous organisons une autre conférence comme celle de ce soir, mais cette fois en la chapelle du château de Lunéville, le vendredi 11 mai prochain. Elle sera donnée par M. Walter, directeur du laboratoire des Musées de France, sur le thème « La matière des œuvres d'art. Des secrets ? ». Vous y êtes bien sûr invités. Vous recevrez d'ici là une invitation, comme pour cette séance.

Monsieur Jean-Marie Simon est né à Longwy en 1948. A l'issue de ses études secondaires, effectuées au lycée Alfred Mézières de Longwy, et après avoir travaillé à plusieurs reprises dans une agence d'architecture pendant les vacances scolaires, il entre en 1968 à l'Ecole d'architecture de Nancy. Il obtient son diplôme en 1976 après avoir présenté un travail sur « L'Art de construire selon Rondelet ».

Il présente la même année un mémoire de recherche intitulé « Etude sur la formation d'un savoir technique, le cours de construction », puis il effectue son service national au 15^e Régiment du génie de l'air à Toul.

Architecte libéral de 1978 à 1981, M. Simon entre alors au Conseil d'architecture, d'urbanisme, en d'autres termes au CAUE de notre département dont il devient le directeur l'année suivante, fonction qu'il exerce encore actuellement.

Avant de lui céder la parole, il me semble qu'il convient que je vous dise quelques mots du CAUE. C'est une association qui groupe des partenaires publics, des professionnels et des représentants des associations. Son conseil d'administration comprend des personnalités désignées par le Conseil général et par le préfet, et des membres des grandes administrations. Le CAUE est donc un point de convergence de compétences et d'avis très variés. Il joue un rôle important dans la préparation des projets issus des collectivités, des services techniques et des particuliers, dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage. Son action se manifeste par des conseils et des avis, des actions d'accompagnement dans l'exécution des travaux et des actions d'information et de sensibilisation au moyen de diverses publications.

Elu associé-correspondant de notre académie en avril 2005, Monsieur Simon a fait bénéficier notre compagnie de plusieurs communications sur son domaine de compétence et d'activité : l'architecture, dont une il y a quelques mois. Nous le remercions de cette nouvelle marque d'intérêt pour l'Académie et pour le travail qu'il nous livre aujourd'hui dans le cadre du partenariat entre le Conseil général et notre compagnie.

Je vous remercie de votre attention, Mesdames et Messieurs, et, mon cher Confrère, je vous passe la parole.

Quel avenir pour le village lorrain ?

Le village lorrain semble désormais voué à une lente dégradation. Maisons à l'abandon, réhabilitations hasardeuses, usoirs occupés de façon anarchique par les voitures et les réseaux, bâtiments d'exploitations agricoles sortis du village, pavillons proliférant à l'extérieur du noyau ancien : un tableau inquiétant, pour ce qui fut une exceptionnelle réussite architecturale et urbaine.

Ce village commence à se former au tout début du deuxième millénaire, et semble connaître un moment de perfection au début du XX^e siècle. Les conditions d'hygiène se sont améliorées, l'école, les commerces, les artisans offrent des services, les transports ferroviaires permettent l'acheminement des produits et un accès aisé à la ville. Les villages sont fiers de leur réussite et enfants et adultes mettent leurs plus beaux habits pour poser sur les cartes postales qui illustrent ces beaux moments d'équilibre.

Ce village lorrain, dans lequel le paysage, la forme urbaine et l'architecture des bâtiments étaient étroitement dépendants, est sans doute l'une des formes les plus abouties du patrimoine rural, mais aussi l'une des plus fragiles. Il faut donc saisir cette qualité, puis examiner les raisons de la lente dégradation et les tentatives tant privées que publiques pour sauvegarder ces caractères particuliers du village lorrain.

Le village lorrain : une exceptionnelle qualité

1/ Une forme urbaine qui s'est lentement constituée sous la pression d'usages communautaires

Le village rue est une forme urbaine particulière dans laquelle les maisons sont regroupées et orientées le long d'un axe, disposition bien adaptée à des pratiques agricoles collectives. Généralement associé à un paysage de champs ouverts, il se trouve dans plusieurs régions françaises la Champagne, les Ardennes, le Nord, mais aussi dans d'autres pays européens Roumanie, Hongrie voire dans certains territoires d'Amérique du Nord.

Le village rue Lorrain est sans doute une des formes les plus abouties en raison d'usages communautaires particulièrement forts qui se sont maintenus jusqu'à une époque très récente. L'assolement triennal, et la vaine pâture qui permet au troupeau, conduit par un berger communal, de paître sur l'ensemble des champs, une fois la récolte effectuée, obligent à une discipline et un contrôle collectif. En plus de ce statut particulier de la propriété agricole individuelle, des biens communaux, forêts et différents pâquis, permettent à une population de manouvriers de survivre tout en apportant son travail aux cultivateurs.

Cet usage rigoureux et collectif des sols aboutit à un fort resserrement des bâtiments obligeant les exploitants à effectuer leurs tâches aux yeux de tous, et progressivement, le village lorrain parvient à une forte densité de maisons jointives.

Des recherches archéologiques récentes montrent que les villages du 12^e siècle présentent déjà des alignements de constructions le long d'un espace collectif et linéaire qui préfigure les usoirs. Quelques siècles plus tard, des villages de colonisation, destinés à mettre en valeur des terres comme à Henriville (57) ou à Tanconville (54) présentent une mitoyenneté systématique et une grande homogénéité de bâtiments. A la même époque, c'est-à-dire avant la guerre de Trente Ans, les gravures de Jacques Callot montrent d'autres villages, fermes aux vastes volumes et aux toits à faible pente, conservant entre elles quelques jardins. Les reconstructions qui suivent ces guerres du dix-septième siècle, dramatiques pour la Lorraine, généralisent cette densification et remplissent les espaces laissés libres par les démolitions. Ce processus va s'accroître jusqu'à la fin du XIX^e siècle, pour reprendre une belle expression de Jean Peltre les villages lorrains « s'engraissent ».

L'originalité de la région Lorraine est le maintien des usages collectifs jusqu'aux débuts du XX^e siècle, prolongeant ce lent ajustement entre la forme urbaine et l'architecture des maisons. Une étude de sociologie rurale est menée en 1960 par le Centre National de la Recherche Scientifique à Grand-Failly dans le Pays Haut. L'hypothèse de l'enquête était que le développement industriel et économique de la région accélérerait les mutations des pratiques communautaires. Tout au contraire, l'étude montra que l'effet était plutôt inverse. Les ouvriers de la sidérurgie habitant dans la commune et bénéficiant d'un « ramassage » par les cars affrétés par les usines, mettaient les terres dont ils avaient hérités à la disposition des agriculteurs du village et apportaient une aide physique aux moments importants des moissons... Les usages collectifs perduraient, se modernisaient parfois en prenant la forme de groupements coopératifs pour l'acquisition de matériels agricoles, et l'étude montra, en particulier que des solidarités se reconstituaient pour éviter la vente de terrains à des exploitants extérieurs à la commune.

Cependant en quelques dizaines d'années, dans cette seconde moitié du XX^e siècle, l'exceptionnel effort de productivité entraîne l'augmentation considérable des surfaces cultivées et de la taille des troupeaux, rendent inadaptés le patrimoine bâti. La grande majorité des exploitants abandonne alors, au moins pour l'activité, le village et ses bâtiments anciens.

2/ Une architecture juste réponse aux besoins et aux moyens disponibles

Ces bâtiments qu'abandonnent les exploitants sont d'une architecture rurale de qualité, réponse parfaite aux exigences de l'activité et utilisant de façon rigoureuse et économe les moyens disponibles et en particulier les matériaux locaux.

Une réponse aux besoins des exploitations

La ferme lorraine est dimensionnée en raison de la nature et de la taille de l'exploitation. Une ou deux travées, le « rain », espace qui sépare deux murs, pour les viticulteurs et les manouvriers, minimum de trois rains pour la polyculture, un pour l'écurie, le central pour la grange et le troisième pour l'habitat, le nombre de rains pouvant augmenter avec la taille de l'exploitation. La façade principale traduit l'organisation intérieure, fenêtre pour l'éclairage de l'habitat, porte de grange à la dimension du chariot, et portes des animaux accompagnée d'un jour. Certes, une grande variété existe suivant les « petits pays », les dates de constructions et surtout les reconstructions successives. Mais ce modèle de base fut le plus utilisé et s'est même affiné avec quelques variations lors de la reconstruction qui suivit la Première Guerre mondiale.

Savoir-faire et organisation collective de la construction

Les études sur les pratiques constructives et l'utilisation des matériaux concernant la maison lorraine sont rares, à l'exception de travaux de Jacques Choux, ancien conservateur du musée lorrain et de Jean-Yves Chauvet de l'association Maison Paysanne de France.

La maison rurale lorraine dans ses solutions techniques trouve ses origines aux alentours du XV^e siècle, époque où la maçonnerie de moellons prend progressivement une place importante dans la construction, sans pour autant remplacer la charpente composée d'« homme debout », pièces de chêne verticales allant du sol jusqu'à la toiture, et d'arbalétriers dont l'extrémité repose sur les maçonneries. L'observation de ces charpentes montre que chaque bois porteur est un tronc équarri, utilisé en fonction de ses courbures. Les éléments de charpente, ainsi assemblés constituent un « cheval de rain » portant la toiture, mais stabilisant aussi les murs. D'ailleurs, quelques éboulements récents ont montré des charpentes conservant leur stabilité en dépit de l'effondrement des murs. La forêt communale fournissait les bois nécessaires, et les tuiles canal, fabriquées à proximité, donnaient des nuances et des couleurs propres à chaque pays, avec des rouges plus soutenus dans le Pays-Haut et des ocres jaunes dans le Toulousain. Cette homogénéité des toitures était parfois renforcée par certaines tuileries communales comme à Favières qui ouvraient des droits à une certaine quantité de tuiles, chaque année pour tous les foyers du village, assurant ainsi l'homogénéité des toitures.

Les carrières sont nombreuses : 250 en Meuse, 230 en Moselle sont identifiées au milieu du XIX^e siècle, le plus souvent carrière pour le moellon, quelquefois pour la pierre de taille. Il faut ajouter les nombreuses carrières communales de « grouine », qui donnaient les sables indispensables pour les enduits et les mortiers.

La construction se fait donc avec des matériaux issus du sol sur lequel la construction est réalisée. La chaux qui sert aux enduits, parfois éteinte dans une fosse à proximité de la maison en construction, prenait ainsi la teinte de la terre. On saisit tout de suite que l'exceptionnelle insertion de l'habitat rural dans son environnement est le résultat d'un sens de l'économie permis par un savoir-faire technique utilisant des matériaux locaux « communs ».

Cette construction rurale est le fait de nombreux artisans parfois, doubles actifs, mais toujours détenteurs d'expérience et de savoir-faire. De nombreux contrats écrits démontrent la forte présence de ces hommes de métier que les propriétaires s'engageaient souvent à aider en assurant l'approvisionnement en matériaux et en effectuant diverses tâches. Les grandes reconstructions qui suivirent la guerre de Trente Ans firent appel à des tailleurs de pierre venant du Limousin, mais aussi d'autres pays européens, la Suisse, le Tyrol et l'Autriche, et un important réseau d'artisans exista au niveau des différents territoires. En 1794 à Grand-Failly pour 16 agriculteurs et 37 manouvriers il y avait 3 maçons, 2 menuisiers, 1 charpentier et un tailleur de pierre soit 7 personnes du bâtiment. Un recensement effectué au milieu du XIX^e siècle sur le canton de Domèvre-en-Haye fait état de 136 maçons, de 25 carriers, de 5 tailleurs de pierre, 47 charpentiers, 42 menuisiers, 1 vitrier, 3 cloutiers et 1 ferblantier.

Une esthétique d'accompagnement

On reproche à la maison lorraine son apparente sévérité, les quelques investissements esthétiques sous forme de modénatures, ensemble de moulures, se font sur des parties à fortes valeurs symboliques, porte d'entrée des hommes ou de la grange. Pratiquement toutes montrent une bonne maîtrise des proportions traduisant une indéniable culture architecturale. Certaines, comme les fermes construites à la fin du XVII^e siècle dans la vallée de la Vezouze présentent d'exceptionnelles portes monumentales constituant un patrimoine unique en Europe.

Les qualités architecturales et urbaines du village lorrain se sont donc lentement élaborées avec cette obligation permanente de répondre à des besoins avec les moyens disponibles localement. Aujourd'hui, des exploitations de plusieurs centaines d'hectares sont localisées sur trois ou quatre communes, les éleveurs disposent de troupeaux de plusieurs centaines de bêtes exigeant

des bâtiments de taille importante. Les exploitants ont dû souvent quitter le centre de village et habitent aujourd'hui à proximité de leurs hangars, lorsque ce n'est pas dans la ville voisine où travaille leur épouse. Le village lorrain et son patrimoine bâti sont désormais privés des ressorts, des moteurs qui leur avaient permis d'atteindre cette qualité.

Redonner une vocation à ces ensembles urbains et architecturaux, se heurte à plusieurs séries de difficultés qui relèvent de questions économiques, architecturales et techniques.

La difficile reconversion

1/ La recherche de nouveaux équilibres démographiques

L'équilibre démographique d'autrefois, de l'ordre de 200 habitants était fixé par les capacités du ban communal et quelques activités artisanales, l'excédent de population partait, chaque fois que le contexte le permettait, vers les villes. Le village lorrain a ainsi été le pourvoyeur de main d'œuvre et d'habitants pour la ville, pendant tout le XIX^e et la première moitié du XX^e siècle.

Cependant dans les années 1960 un processus inverse se manifeste par l'arrivée de citadins, les « rurbains » accédant à la propriété dans le milieu rural pour des motivations variées, prix du foncier, cadre de vie, attachement familial, recherche de patrimoine de qualité... Les activités sauf les emplois tertiaires se sont déplacées, vers les périphéries urbaines (Hôpitaux, Centres commerciaux, zones artisanales ou industrielles). Des activités se sont également développées indépendamment du milieu urbain, d'abord les industries sidérurgiques et aujourd'hui de grandes entreprises industrielles (SOVAB à Batilly, AZUR à Chambley...). Résider dans un village ne créait pas de distorsion significative en temps d'accessibilité pour l'emploi par rapport au milieu urbain. Cette croissance fut donc le fait de jeunes ménages à revenu moyen accédant à la propriété, dans l'existant ou dans un pavillon. Aujourd'hui le renchérissement du foncier et des coûts de construction, limite cette accession à la propriété.

De plus, l'augmentation du coût du carburant a un impact de plus en plus important en raison de la forte dépendance à l'automobile des résidents en milieu rural. Ces deux évolutions limitent fortement cet apport de population qui fut plus ou moins maîtrisé par les municipalités.

Aujourd'hui, les communes rurales s'efforcent de se fixer des objectifs de population plus raisonnés, certaines en fonction de la proximité des zones d'emploi, mais le plus grand nombre en raison des charges d'entretien ou de mise à niveau des différents équipements, que ce soit les écoles ou plus trivialement l'assainissement. Certaines ne visent que le maintien alors que d'autres ont

des obligations de croissance pour assurer la simple conservation du patrimoine communal et des équipements créés. Dans tous les cas, les objectifs qu'elles se donnent ne dépendent plus du ban communal, mais de l'appartenance à un territoire plus large, celui de la zone d'emploi.

La mobilisation des équipes municipales dans l'organisation territoriale

Toutes les équipes municipales savent qu'il n'y aura de nouveaux habitants, voire leur maintien, qu'en offrant un ensemble de services, ces équipes participent donc à une nouvelle organisation du territoire. Bien que les conflits aient été souvent forts d'un village à l'autre pour des questions de fonciers, ou d'usage, les villages partagent aujourd'hui les mêmes préoccupations, et tentent de les affronter ensemble.

Dans ces territoires moins structurés qu'autrefois, entre village, bourg, ville et dans lesquelles les centralités perdent de leur force, de nouvelles pratiques apparaissent. Beaucoup de ces nouveaux ruraux ne passent plus par la case bourg pour l'emploi. Mais les adolescents y vont au collège, l'enseignement primaire s'organise de plus en plus dans un cadre intercommunal de 5 à 6 communes, taille intermédiaire entre le village et le bourg, ces établissements permettent la présence d'équipes pédagogiques et le développement d'activités extrascolaires, cantines et accueils périscolaires.

Ainsi un village dont la vocation résidentielle se confirme, appartient désormais à des territoires multiples, le Syndicat intercommunal du groupe scolaire, la Communauté de communes du bourg ou de la petite ville qui assure par exemple la maison médicale et différents services culturels et sportifs et à des Pays qui sont les lieux de réflexions prospectives et lieux de l'emploi.

Ces solidarités se constituent parfois de façon « chaotique », mais permettent cependant de se doter des équipements et des moyens en personnel administratif et technique indispensable. En milieu rural, les coopérations intercommunales sont le moyen principal pour répondre aux besoins des habitants et conforter leur présence dans les villages.

2/ L'érosion des biens de la communauté

Parallèlement à ces mutations démographiques, les biens de la communauté, qui furent essentiels au village lorrain, s'effritent progressivement et le fonctionnement financier communal se rapproche progressivement des modes de gestion de l'ensemble des communes.

Les biens fonciers

La propriété d'une forêt est une grande caractéristique des villages lorrains, mais sa gestion relève aujourd'hui d'un aménagement durable générant moins de libertés dans les investissements qu'autrefois, et dans la plupart des communes rurales les revenus forestiers ne représentent aujourd'hui que 20 % des coûts de fonctionnement. Cependant, l'attachement des habitants à cette propriété et aux droits d'affouage reste très important, et la distribution des lots est souvent un évènement de la vie de la commune rurale.

Les villages disposaient également de terrains communaux souvent vendus à des exploitants agricoles, quelquefois mis en location. Très souvent lors des aménagements fonciers, les anciens remembrements, les terrains communaux sont rapprochés du village et accueillent les lotissements, offrant les terrains à construire à ces habitants qui ont participé au renouveau démographique des communes rurales.

Les biens immobiliers

La mairie-école et la maison du berger sont relativement faciles à réaffecter à un usage locatif et de nombreuses communes ont transformé ces bâtiments en logements locatifs permettant à plusieurs couples de jeunes ménages de vivre au village. Ces logements locatifs sont devenus un véritable enjeu communal, dans l'esprit des logements tremplins qui existent en Wallonie et qui permettent aux jeunes couples de constituer un premier capital qui leur est remis lorsqu'ils accèdent à la propriété dans le village.

La gestion du presbytère est plus délicate, immeuble généralement de qualité il est plus onéreux à transformer et l'hypothèse de revente régulièrement abordée donne lieu à des débats difficiles au sein des communes, durant plusieurs années, mais souvent au regard du coût d'investissement la commune décide de les vendre.

L'église est parfois un problème encore plus sensible particulièrement dans les villages qui dans la seconde moitié du XIX^e siècle ont décidé souvent sur la pression du clergé une reconstruction alors que la population rurale atteignait son maximum. Beaucoup de prêtres lorrains avaient reçu une formation « archéologique » vantant les valeurs « chrétiennes » du style gothique. Ils se sont battus pour que les communes remplacent les églises anciennes plus ou moins en bon état par des édifices au style néogothique. Si certains villages ont su conserver leur église romane ou du XV^e siècle, édifice qui ne pose pas de problème technique, il en va autrement pour ceux qui ont reconstruit des édifices néogothiques et sont confrontés à de lourds problèmes d'entretien. Aujourd'hui la question du devenir de ces édifices, particulièrement fragiles est abordée avec une grande prudence par les équipes municipales. Les décisions

de démolition ne sont pas officiellement à l'ordre du jour, et des démarches concertées sont parfois engagées pour préciser leur devenir. Inexorablement approche le moment de décisions lourdes.

Les voiries, réseaux divers et usoirs

Troisième domaine dans lequel la communauté « propriétaire » dispose de biens, les routes et chemins, les canalisations d'eau et d'assainissement, l'éclairage public, mais aussi cette grande particularité du village lorrain, ces usoirs destinés à la manœuvre des grands chariots lorrains.

La faible densité habitée, si caractéristique du centre du village lorrain, entraîne un grand linéaire de réseau et une importante surface d'usoirs par foyer. Donner un caractère à ces espaces caractéristiques du village lorrain, exige des travaux d'envergure, il faut souvent rétrécir la chaussée, la ramener à six mètres pour permettre une circulation automobile apaisée, il faut dans le même temps récupérer les eaux pluviales, et changer les dernières canalisations en plomb, sans parler du traitement des réseaux aériens souvent une dure obligation pour redonner une qualité aux paysages urbains.

Ces travaux sont indispensables pour améliorer la qualité de vie dans cet espace public, limiter les comportements routiers des automobilistes, réduire le sentiment d'insécurité des riverains, et inciter ces propriétaires à engager les ravalements et autres travaux d'embellissement.

Mais les coûts sont importants, une approche rapide permet d'évaluer entre 15 000 et 20 000 € le traitement des usoirs d'une petite ferme de polyculture à trois travées occupée aujourd'hui par un seul foyer. Il y a une dizaine d'années des subventions, permirent aux quelques communes qui s'en saisirent, de bénéficier d'aides significatives. Mais ces aides se sont progressivement limitées, et les communes doivent aujourd'hui aborder cette question sur d'autres bases, impliquant parfois plus fortement les riverains pour une participation active aux travaux.

3/ La maison lorraine à la peine

Une image de la maison lorraine peu valorisée

L'acquisition pour la résidence d'une ferme lorraine a souvent été, jusque dans les années 1970, une acquisition par défaut, un substitut à la construction neuve qui était rêvée. Les règlements eux-mêmes ignoraient la valeur architecturale de ce bâti, ainsi toutes les autorisations de transformation ont imposé jusqu'aux années 60 la réalisation de percements dont la surface était le 1/6 de la surface de la pièce, la prolifération des fenêtres à trois vantaux sur de très nombreuses fermes s'explique ainsi. Ces acquisitions par défaut n'ont pas suscité

une demande de travaux respectueux du patrimoine, mais plus simplement un appel à des entreprises et des matériaux relevant de la construction pavillonnaire.

Dans les années 1970, les nombreuses actions de sensibilisation sont engagées par le monde associatif, Villages lorrains animés par les professeurs Peltre puis Gérard, Maisons paysannes avec M. Mougin dans les Vosges et M. Chauvet en Moselle. Dans le prolongement de ces actions, la plupart des communes se dotent d'un document d'urbanisme avec dans les articles 11 des règlements s'efforçant de protéger le patrimoine bâti. Cependant ces actions qu'elles soient de sensibilisation ou règlementaires s'avèrent insuffisantes pour inverser de façon notable ce processus de lente dégradation.

Le principal handicap de la maison lorraine est sa grandeur

La plupart des immeubles ruraux non réhabilités que l'on trouve dans les villages sont de taille importante. En effet, les petites maisons de vigneron ont trouvé facilement preneur et les réhabilitations, même plus ou moins réussies, ont permis de sauvegarder les volumétries et les caractéristiques générales (Maron, Chaligny, Pagny-derrière-Barine, Bruley, Lucey). Par contre, les fermes de polyculture trouvent plus difficilement preneur. Lors d'un concours organisé en 2011 par le Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement de Meurthe-et-Moselle, les candidatures reçues font état d'une surface moyenne de 400 m² de planchers, sans tenir compte des grands volumes de grange. Aucun des propriétaires candidats ne pouvait assumer seul une réhabilitation globale dans les règles de l'art. Une évaluation rapide indique chaque fois qu'un investissement de l'ordre du million d'euros était nécessaire pour une réhabilitation par des entreprises travaillant dans les règles de l'art.

Aussi les nouveaux acquéreurs s'efforcent de trouver des solutions, parfois judicieuses, mais nécessitant toujours des efforts importants. Sur cette surface disponible de 400 m² la surface aménagée se limite en moyenne à 200 m² pour la partie habitable et ses annexes, mais il faut entretenir la totalité de l'enveloppe, toiture et façades alors qu'au mieux le tiers du volume est occupé. On comprend alors que les travaux qualitatifs extérieurs soient traités « à minima » ou renvoyés à des « temps meilleurs financièrement », expliquant ainsi cette image pas toujours flatteuse de la ferme lorraine et de la « grande rue ».

Mais même avec ces reports du traitement extérieur, les projets n'aboutissent que par un important investissement personnel des propriétaires dans les travaux, ils passent dans les cas cités plus haut, en moyenne 2 000 h de travail avec un maximum de 7 000 h. Et cela ne dispense pas pour autant d'un appel important aux entreprises puisque l'investissement en fournitures et en travaux se monte à environ 100 000 €. Sur les 17 cas étudiés le coût des opérations

achats et travaux se monte à 240 000 € soit l'équivalent d'un pavillon neuf, mais il aura fallu en plus, une moyenne de 250 jours de travail du propriétaire et des travaux restent à faire.

L'examen de quelques réhabilitations récentes montre que des formules de montage financier sont mises en œuvre pour pallier l'importance de ces investissements.

- Il importe tout d'abord de souligner qu'un propriétaire en attente d'un éventuel acheteur peut «geler» le bâtiment, assurant le maintien du clos et du couvert dans l'attente d'une affectation. C'est l'histoire du moulin de Ville-sur-Yron. La commune s'est longuement interrogée pour savoir, si elle le démolissait ou le convertissait en équipement public, mais en veillant régulièrement au maintien du clos et du couvert. Finalement une opportunité s'est présentée, quelques années plus tard avec l'acquisition par un professionnel libéral pour son habitation et ses bureaux.
- Certains propriétaires disposés à effectuer un investissement réalisent leur habitation principale et un logement locatif, parfois destiné à accueillir un membre de la famille. Cette démarche soutenue par la Région Lorraine et certaines communautés de communes répond bien aux attentes lorsque les exigences règlementaires sont compatibles avec les moyens que peuvent mobiliser les propriétaires.
- Le montage de SCI, société civile immobilière permet de mobiliser les moyens financiers de plusieurs acheteurs. En 2011 sur les dix-sept opérations de réhabilitation il y avait quatre Sociétés civiles immobilières. Plusieurs propriétaires peuvent s'entendre réaliser des logements. Parfois un seul logement locatif, en gelant partiellement une partie de l'habitation dans un souci urbain et architectural, démarche suivie sur un projet de Xammes. La SCI propriétaire a d'abord refusé un projet du maître d'œuvre proposant plusieurs logements et a donné sa préférence à la solution d'un grand logement et du «gel» d'une partie du bâtiment .
- Il existe aussi quelques cas d'achats partagés dans lesquels deux personnes s'entendent lors de l'acquisition et effectuent un partage en plusieurs propriétés indépendantes.

Cependant le montage financier n'est pas l'unique problème soulevé par la reconversion de la ferme lorraine. L'aménagement intérieur pose la question de l'organisation de ces grands espaces et de l'accès à la lumière naturelle.

L'intérieur de la ferme lorraine comprend une travée, un rain consacré à l'habitat, généralement trois pièces se succédant et ayant une configuration

d'habitat, mais le reste de l'espace les granges et écuries présentent des dimensions exceptionnelles devant lesquelles le nouveau propriétaire est souvent très démuné, suscitant deux attitudes :

- L'utilisation d'un petit volume séjour, salle de bains ou sanitaire, dans un bout de la grange ou de l'écurie, on prend une petite fraction de l'espace disponible que l'on découpe un peu « au couteau » en construisant un mur d'aggloméré.
- ou, séduit par la grandeur de l'espace offert le nouveau propriétaire tente d'utiliser le maximum de cet espace par la création de grandes mezzanines, tentatives qui s'avèrent souvent décevantes du point de vue du confort et du coût pour le chauffage et l'entretien.

La question de l'éclairage naturel accompagne celle de la gestion de cette grandeur, puisque la mitoyenneté ou l'usage de non-ouverture des pignons renforce la difficulté d'éclairer de façon naturelle le cœur de la maison rurale lorraine. Les flamandes, ces grands puits de lumière qui vont chercher la lumière naturelle en toiture, ont permis au XIX^e siècle un apport partiel, mais insuffisant pour éclairer l'ensemble de la partie habitée. Une des démarches fréquentes aujourd'hui est de réduire la profondeur de la maison. Les fermes lorraines dans leur partie arrière sont le fruit d'adjonctions nombreuses. Il est donc particulièrement intéressant de faire un peu « d'archéologie du bâtiment » et de retrouver les volumes d'origine. En raccourcissant ainsi la maison, on accède plus facilement à des prises de jour.

Cependant ces démolitions sont parfois insuffisantes, il faut alors créer les cours intérieures qui peuvent devenir de véritables espaces d'agrément.

Les éventuels percements en façade principale doivent participer à une composition d'ensemble. On peut reproduire les alignements et les proportions des fenêtres existantes, mais un nombre trop important de percements bouleverse l'équilibre entre parties pleines maçonnées et les ouvertures si caractéristiques des maisons lorraines. Des adaptations contemporaines sont parfois à préférer, ainsi, une grande surface vitrée reprenant les proportions des portes de grange est parfois moins dérangeante qu'une prolifération de châssis même si ceux-ci respectent le règlement « plus haut que large ».

Lorsque les solutions peuvent être apportées à la question de l'éclairage naturel il devient possible de valoriser ces vastes espaces autrefois voués à l'activité agricole et aujourd'hui vacants en leur associant une image positive à l'exemple des lofts en milieu urbain ou périurbain.

4/ La disparition des matériaux et savoir-faire de proximité

Tout propriétaire qui tente de réhabiliter avec une exigence de qualité est confronté à la disparition des matériaux locaux et des compétences qui les accompagnaient. Toutes les actions de sensibilisation et de conseils trouvent leurs limites lorsqu'il s'agit de passer à la phase travaux, car les milieux professionnels du négoce et de la mise en œuvre se sont faiblement mobilisés sur ces marchés de niche.

- La tuile canal a disparu et les quelques solutions industrielles qui existent sur le marché ne permettent pas de trouver les nuances qu'offraient les fabrications locales.
- Les quelques carrières communales qui existaient il y a encore une vingtaine d'années ont dû fermer.
- L'expérience de la mise en œuvre d'enduit à la chaux pour confectionner un enduit dans les teintes locales n'existe plus que chez un ou deux artisans.
- Les menuiseries bois aujourd'hui sont dans le meilleur des cas réalisés en bois exotique, et trouver un menuisier qui accepte de restaurer une persienne ou une porte d'entrée dans des conditions économiques décentes relève de la gageure.

Le propriétaire ou l'acheteur qui souhaite engager une réhabilitation de qualité est fort démuni et se trouve dans l'obligation d'engager des recherches tout azimut en s'orientant parfois vers les quelques antiquaires existants sur la région. Cette situation entraîne des déplacements de matériaux et d'éléments architecturaux qui perdent beaucoup de leur signification, parce que coupés de leur territoire d'origine. Une porte monumentale de la vallée de la Vezouze réimplantée à Gondreville prend un caractère anecdotique et affaiblit la valeur du fond existant sur le Lunévillois. Des bourses d'échange de matériaux de récupération ou d'informations sur les produits disponibles s'avèrent indispensables, et les propriétaires qui ont assumé une réhabilitation sont très souvent prêts à ces partages, mais il importe ici d'accompagner ces initiatives à l'échelle des « petits pays » qui présentent des caractéristiques communes. Pour mettre en œuvre ces matériaux, il faut des entreprises de proximité. Les artisans que l'on trouve aujourd'hui en milieu rural ont acquis leur savoir-faire dans la construction pavillonnaire, ou auprès des négociants en matériaux. Ce savoir-faire est parfois en contradiction avec celui qui est indispensable pour la réhabilitation de l'habitat rural. Les solutions mises en œuvre sont souvent peu satisfaisantes sur le plan esthétique : enduits tirés à la règle... et mauvaises sur le plan technique, car peu adaptées à des constructions dans lesquelles les équilibres hygrométriques sont particulièrement importants.

Il est urgent de mettre en place des formations aux métiers de la réhabilitation, pas seulement les compagnons que l'on trouve sur les chantiers des monuments historiques, mais des ouvriers ayant suivi une formation de type Baccalauréat professionnel aux métiers de la réhabilitation. De telles formations existent dans le Sud-Ouest ou en Alsace, là où existe un marché de la réhabilitation. La région lorraine mérite de disposer aussi de ces professionnels ayant un savoir-faire à la disposition des entreprises artisanales présentes sur le territoire. Le contenu de cette formation est à construire. En effet si la connaissance du patrimoine rural lorrain a beaucoup avancé sur le plan historique et géographique, grâce au monde associatif et à la commission d'inventaire, le savoir technique et économique et la connaissance des réseaux d'approvisionnement sont encore à mettre en forme. La formation devrait aussi tenir compte de cette situation particulière où la plupart des opérations de réhabilitation nécessitent une implication forte des propriétaires dans les travaux. Les artisans qui interviennent devront être des personnes formées techniquement et disposant aussi des qualités « pédagogiques » dans l'accompagnement des propriétaires.

Certes, si l'on dispose de temps et de moyens financiers il serait possible de trouver des réponses techniques, mais la question se pose à l'échelle du village. Le plus grand nombre de propriétaires situés dans la rue doit pouvoir accéder à des solutions techniques cohérentes et partagées. En effet un propriétaire n'est guère incité à faire un investissement immobilier si les propriétés voisines sont traitées de façon « bricolée ». Trouver des solutions accessibles à tous est sans doute une exigence plus forte dans le village lorrain que dans d'autres ensembles villageois plus éclatés.

Conclusion

Certains villages pourront tenter une démarche « quasi archéologique » ou le maintien des formes anciennes de la forme urbaine et des maisons sera le principal objectif cela est souhaitable, mais la grande majorité des villages devra se fixer des objectifs adaptés au contexte et répondant aux besoins avec le sens de l'économie de moyens, et pour ce faire ils disposent de deux atouts :

Une exceptionnelle réserve d'espaces

Que ce soit au niveau des bâtiments, ou des espaces publics, il existe des espaces très importants correctement desservis par des réseaux. D'abord voués à la réalisation de logements ces espaces permettent aussi l'accueil d'activités. Certaines exploitations agricoles liées à la vente directe trouvent encore leur place dans le bâti traditionnel, les quelques villages dans lesquelles subsistent une activité viticole nous le démontrent. D'autres activités peuvent s'implanter dans ces locaux ouverts à de multiples usages, des librairies, comme à

Fontenoy la Joute, des artisans, les bijoutiers... Enfin il ne faut pas oublier les développements possibles du télétravail ou d'activités renouant avec la tradition du travail à domicile. Certes marginales, elles sont compte tenu des espaces disponibles plus facilement « implantables » que dans une banlieue ou un lotissement périurbain.

La volonté de maintenir la communauté : une gouvernance exemplaire

Enfin dernier signe d'une volonté de conserver cette notion de communauté particulièrement forte en Lorraine, les équipes municipales montrent une capacité de gouvernance mobilisant une diversité de compétences techniques, administratives, culturelles. Tous, dans la diversité de leurs compétences et savoir-faire partagent cette volonté de maintenir la vie de la communauté avec une exigence permanente d'économie, dont nous savons quelle est le vrai fondement de formes urbaines et d'architecture de qualité.

Le village lorrain traverse une période de mutation radicale, mais il peut trouver les voies de nouveaux équilibres, en faisant de son patrimoine immobilier et urbain son « matériau de base ».