

# LES RENCONTRES DU CAUE

▶ 12 DEC 2018

## — [RENCONTRE AVEC L'ÉDUCATION NATIONALE] —



### INTERVENANTS

• Sous l'égide de Madame Josyane ROUCH, Inspectrice d'Académie •

Le mercredi 12 décembre 2018, le CAUE06 invitait les professeurs des lycées et le Rectorat à :

- ▶ une réflexion sur les 'Friches Patrimoniales', sujet présenté par Pierre-Jean ABRAINI (architecte DPLG, urbaniste),
- ▶ et en seconde partie un thème sur l'identité architecturale niçoise présenté par Luc SVETCHINE (architecte DPLG, auteur).



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Alpes-Maritimes  
26, quai Lunel 06300 Nice  
Tél. 04 92 00 38 38 - Fax 04 92 00 38 30  
contact@caue06.fr - www.caue06.fr

## ► I - LES FRICHES PATRIMONIALES // Pierre-Jean ABRAIN



Pierre-Jean ABRAIN est Directeur Adjoint au CAUE06, architecte DPLG chargé de l'architecture et de l'urbanisme. Il est également chargé de cours à l'Université de Nice Sophia-Antipolis et collaborateur de la revue d'architecture "Perspective".

Les friches patrimoniales sont des édifices ayant été bâtis, utilisés et abandonnés pour les besoins soit de l'État, soit du domaine privé. Les friches patrimoniales se divisent en différentes catégories :

### ► Friches publiques, d'État, collectivités territoriales etc.

Nous y retrouvons les édifices militaires réformés (casernes, places et châteaux forts, installations portuaires etc.), le système ferroviaire (gares désaffectées, ateliers de réparation, hangars de stockage etc.), ateliers nationaux, anciens hôpitaux, anciennes manufactures nationales, abattoirs et une multitude d'édifices ayant été bâtis, utilisés et abandonnés pour les besoins de l'État.

### ► Friches privées, industrielles et commerciales.

L'obsolescence d'un site est liée à son cycle économique. L'abandon de ce site est souvent le choix le moins onéreux pour les sociétés et propriétaires privés. Quelles que soient les raisons de l'abandon de ces sites, qu'ils soient privés ou publics, qu'ils soient dans des zones centrales où l'économie s'est reconstituée ou des zones périphériques délaissées, s'ils ne sont pas détruits, ils deviennent des friches souvent imposantes par leur taille et leur passé encore vivant.

Il y a encore quelques années, on détruisait facilement ces édifices, verrues d'une autre époque, signes encombrants d'un passé révolu ou d'une économie obsolète. Depuis un certain temps et quelques erreurs commises, comme la destruction des pavillons Baltard à Paris ou de l'hôtel Ruhl à Nice, les sensibilités ont évolué et les pouvoirs publics encouragés par les associations et les défenseurs du Patrimoine ont étendu la notion de Patrimoine aux diverses friches à vocation "utilitaristes" qu'elles soient dans le domaine privé ou public....C'est une bonne chose que d'instituer une sorte de principe de précaution et de protection sur ce bâti spécifique.

**À partir de cette nouvelle approche, se posent diverses questions :  
comment définir la qualité patrimoniale de ces bâtiments ?  
Quoi faire de ce patrimoine quand il est reconnu ?**

### ► Comment définir la qualité patrimoniale d'un bâtiment ?

Il existe tout d'abord, un protocole réglementaire à appliquer ne serait-ce que quand il y a un doute à son sujet. En France, les Architectes des Bâtiments de France, les CAUE, la Fondation du Patrimoine, les communes, les associations, les particuliers peuvent saisir les instances compétentes pour éviter des destructions irrémédiables.

On a pris conscience que démolir, c'est effacer la mémoire. Or la qualification d'un bien "patrimonial" doit faire l'objet d'un consensus entre les divers acteurs et principalement de la population, car son emprise dans le paysage et ses coûts de restauration et d'entretien vont impacter les populations. Il faut donc évaluer la capacité patrimoniale d'une friche et également évaluer sa composante économique et sociale.

## ► Quoi faire de cette friche patrimoniale quand elle est reconnue ?

Les précurseurs dans ce domaine furent les britanniques avec le désastre économique dans les années 70 des ports industriels comme Liverpool ou Manchester. Des kilomètres de docks, d'entrepôts rouillés sur la mer, et plus d'activités, plus de travail. Une gigantesque friche industrielle au bord de l'eau. La réaction britannique fut exemplaire. Le patrimoine portuaire de Liverpool et de Manchester devenu friches industrielles a servi de cadre à une des plus grandes requalifications urbanistiques et économiques jamais réalisées. Ces deux métropoles ont recréé une économie totalement différente avec les mêmes sites et les mêmes bâtiments.

Grâce au changement d'affectation et à la reconversion des bâtiments, elles ont bouleversé et régénéré le tissu urbain en orientant les sites vers l'activité tertiaire, les positions marchandes et les particularités patrimoniales. Cette régénération urbaine fut réalisée avec une approche globale de type anglo-saxon mettant sur pied une plateforme mêlée d'interventions publiques, d'architectes, d'investisseurs privés, d'urbanistes, etc. La stratégie de développement fut à la fois de sanctuariser les espaces patrimoniaux maritimes en les valorisant par l'innovation et des restaurations réussies et d'y attirer le centre-ville par un cheminement à la fois patrimonial et commercial créant un lien social puissant.

Une fois de plus, l'investissement de départ public avec une stratégie territoriale a encouragé l'investissement privé actif et pérenne avec des développeurs différents comme l'hôtellerie, la restauration, les parcs à thème, les arts divers, les commerces, l'installation de sièges sociaux, de nouvelles manufactures, etc. le tout grâce à un environnement agréable et rénové. Dans ces territoires anciens que sont Manchester et Liverpool, l'innovation et la mémoire des sites ont généré le succès. D'autres villes comme Birmingham avec la Rotonda ont suivi le même exemple tout comme le Highline de Westside Manhattan à New York ou la requalification des quais de Londres.

Toute ville naît et vit de la créativité et de l'activité économique. Intégrer les friches patrimoniales dans le tissu économique d'une ville est délicat si elles ne sont pas en symbiose avec ses énergies et activités. En France, il est difficile d'adapter le patrimoine à la rentabilité, ce serait même mal vu. Le manque de participation des acteurs économiques à certains projets fait que, dans la plupart des territoires, nous pouvons observer nombre de "dents creuses" dont les autorités en charge ne savent que faire et quand elles s'en occupent, elles s'en occupent mal (exemple : le gâchis de la restructuration de la zone portuaire de St. Nazaire).

Nous en sommes au stade de la prise de conscience mais pas encore à celui du projet éco-patrimonial et du partenariat privé-public, dans un but économique.

## ► II - IDENTITÉ ARCHITECTURALE NIÇOISE // Luc SVETCHINE



Luc Svetchine : architecte DPLG et auteur, exerce sur la Côte d'Azur. Son activité professionnelle porte essentiellement sur les programmes privés dans les domaines de l'hôtellerie, les maisons individuelles et l'habitat groupé. Ses créations de maisons individuelles notamment au Cap-Ferrat ont fait l'objet de nombreux reportages ainsi que les restructurations et l'extension du Grand Hôtel du Cap-Ferrat et de l'Eden-Roc au Cap d'Antibes. Il est également un défenseur du patrimoine architectural et l'auteur de deux livres de référence sur le patrimoine niçois, "Sur les collines de Nice" et "Nice, voyage en poésie architecturale", aux Éditions Gilletta.

**« Nice est un théâtre avec la mer comme scène,  
la plaine comme parterre et les collines comme balcon »**

Nice est sortie du Moyen-Âge (Vieux-Nice), sans passer par la Renaissance pour arriver au Royaume de Piémont-Sardaigne. Nice est alors devenue une capitale permettant d'asseoir toutes les valeurs du Royaume. Emmanuel Philibert avec le Concilio d'Ornato, en s'appuyant sur les sachants, a créé "une enveloppe globale de progrès" et particulièrement de progrès architectural. C'est l'architecture turinoise qui fait la spécificité de Nice car l'architecture turinoise est elle-même spécifique avec un cahier des charges stricte.

Le Roi impose sa conception de l'urbanisme et la représentation forte de son pouvoir à travers l'architecture avec ses places de distribution où les carrefours ponctuent les places comme Garibaldi et Masséna avec leurs arcades comme à Turin (son projet d'arcades devait courir tout le long de l'Avenue Jean Médecin), avec la construction du port de commerce et la Place de l'Île de Beauté avec également ses arcades.

Le Roi en associant public et privé, laisse le privé s'épanouir avec beaucoup de liberté mais dans un cadre philosophique et politique. Le panache ! C'est le point fort de Nice où l'architecture turinoise a trouvé le bon dosage entre le collectif et le privé avec une culture forte de proportions dont il n'aurait pas fallu s'affranchir à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Cette architecture est la marque de Nice, son ADN, jamais détrônée par les constructions qui ont suivi.

Malheureusement, en 1860, avec le rattachement du Comté de Nice à la France, l'urbanisme devient plus opérationnel et encore plus opérationnel d'intérêts. La ville devient la proie des marchands de biens et les constructions génériques liées aux modes de l'époque s'enchaînent sans véritable cheminement urbanistique de qualité ni supplément d'âme. Deux exceptions, la loi Cornedu qui prolonge les boulevards pour des raisons pratiques et le plan Hausmann qui part à l'attaque des collines avec les boulevards de Cimiez, Cessole, Borriglione, Gambetta etc.

Aujourd'hui, l'architecture rime trop avec argent, commerce, emploi, "logements", stratégies commerciales et touristiques, logistique de transports, pour devenir du patrimoine, car l'architecture pour devenir patrimoine doit créer des émotions. L'architecture est faite de tensions, de cheminements ; il faut impérativement un fil conducteur qui assemble les énergies et les savoirs et qui sculpte la ville avec des écritures nouvelles pour en faire un patrimoine.