

Le confort du moderne dans le charme des vieilles pierres

LE MONDE | 13.10.08 | 15h53 • Mis à jour le 13.10.08 | 15h54

S'appuyer sur l'ancien pour construire le futur tout en conservant l'"esprit du lieu". Du nord au sud de la France, les chantiers de reconstruction et de rénovation se multiplient, et les vieilles pierres attirent de plus en plus de promoteurs à la recherche de lieux historiques et de foncier à bâtir.



A Sartrouville (Yvelines), Federal a transformé en lofts les grands volumes d'un ancien atelier de menuiserie. Le modèle séduit de plus en plus d'acquéreurs, et, en 2009, l'entreprise devrait livrer dix-sept nouvelles grandes surfaces d'habitation dans une ancienne usine de cartonnerie à Choisy-le-Roi (Val-de-Marne).

"Le plus grand risque dans ces reconversions n'est pas commercial mais technique, déclare Nigel Spencer Atkins, président de Federal Development. Retrouver les façades d'origine, mettre en valeur les charpentes ou aménager des doubles hauteurs sous plafond en utilisant les techniques les plus modernes de construction et d'isolation sont des défis permanents." Depuis quinze ans, le promoteur britannique a rénové et réhabilité plusieurs palais et des villas anciennes à Prague.

A Troyes (Aube), le projet consiste à reconverter les anciennes usines textiles Fra-For, construites à la fin du XIX^e siècle sur une presqu'île de la Seine, à quelques minutes de la cathédrale, et fermées depuis 1999. "Quand j'ai découvert ce site, il y a cinq ans, le coup de foudre a été immédiat", se souvient Eric Vialatel, PDG de Marianne Développement. Un hectare de friche industrielle à une heure de Paris en TGV : "C'est une surface suffisamment rare en France pour que l'on s'y intéresse", ajoute le promoteur.

Plus de 60 appartements, une résidence hôtelière d'une centaine de chambres, un restaurant, des commerces et un centre de remise en forme devraient être livrés fin 2010 ou début 2011. A ce jour, une quinzaine d'appartements ont déjà été vendus, 2 400 et 3 000 euros le m². De son côté, la municipalité s'est engagée à réaménager les berges de la Seine autour du site.

"Il ne s'agit pas de remettre de l'existant en état mais de réhabiliter, en adaptant les structures à un nouvel usage", explique Emmanuel Lozano, un des architectes du programme.

Depuis 2002, le site est inscrit en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup). Pas question de faire table rase du passé. Les éléments sans valeur esthétique ni patrimoniale seront détruits, mais tous ceux qui témoignent du passé industriel de la ville seront conservés. La cheminée de brique de 30 mètres de haut "jouera le rôle de phare et de repère du nouveau site dans la ville", précise M. Lozano. Quelques façades et l'atelier d'origine seront aussi conservés ainsi que les cheminées, les sheds, les hangars de stockage.

"Nous voulons constituer un lien entre le passé industriel et la nouvelle écriture architecturale", rappelle M. Vialatel. L'entreprise utilisera donc à la fois des matériaux traditionnels comme la brique, mais aussi des matériaux de haute technologie comme le verre et l'acier.

A Pézenas (Hérault), le projet est un peu différent. Pour Miguel Espada, 35 ans, PDG de Garrigae, et languedocien d'origine, il s'agit de transformer l'ancienne distillerie des Templiers, fermée depuis 2001, en résidence hôtelière haut de gamme. Ce projet prévoit une dépollution des lieux, la destruction de toute une partie des anciens bâtiments et l'édification de nouveaux espaces d'habitation et de loisirs. Seule la façade principale devrait être conservée. Une reconversion bien accueillie par les Piscénois, qui espèrent ainsi attirer une clientèle fortunée, voire internationale.

Fondée en 2003, Garrigae s'est spécialisé dans la réhabilitation de bâtiments anciens que les propriétaires ne peuvent plus entretenir - couvents, propriétés viticoles, châteaux, abbayes, distilleries - et les transforme en lieux de villégiature.

L'an dernier, l'ancien couvent d'Hérépian (Hérault), construit au XVII^e siècle et situé au pied du parc naturel régional du Haut-Languedoc au coeur du village, a rouvert ses portes après plusieurs mois de reconstruction et a accueilli ses premiers hôtes : propriétaires et touristes, français et étrangers (Britanniques, Belges, Hollandais) très friands de ce type de biens.

En 2009, le château de La Redorte (Aude), entre Carcassonne et la Méditerranée et à deux pas du canal du Midi, devrait commencer une nouvelle vie. Cédé par la comtesse Dominique d'Artois, qui a gardé pour elle l'aile droite de la propriété familiale, le château, reconstruit en 1840 sur les ruines d'un château médiéval, offrira quarante-deux appartements de luxe avec restaurant, bar lounge, bibliothèque, salle de cinéma, spa et un espace aménagé pour les enfants.

Plus au sud, les anciens chais de Marseillan (Hérault) devraient accueillir prochainement leurs premiers occupants sur les bords de l'étang de Thau, en Méditerranée.