

# Portrait de territoire

# Vichy

**Adapter le patrimoine hérité dans la ville santé**

Novembre 2026

La Fabrique de la Cité

# Sommaire

La santé environnementale, leviere des politiques publiques pour le bien-être des habitants ..... 6
Le soin dans l'histoire des villes ..... 6
De la prévention au traitement : quand le soin devient une politique publique urbaine ..... 7
Les villes thermales, source d'inspiration pour la ville-santé ? ..... 10
Comment adapter la ville du soin aux défis de demain ? ..... 13

Rénovation énergétique du patrimoine : un défi pour l'adaptation du territoire ..... 14
L'importance d'un diagnostic complet du bâti ancien ..... 14
Du diagnostic à l'action : comment intervenir sur le bâti ancien sans le dénaturer ? ..... 16
L'écorestauration, une nouvelle manière d'intervenir sur le patrimoine ? L'exemple d'ENERPAT à Cahors ..... 16
Coûts, ingénierie et conditions de réussite de la réhabilitation du bâti ancien ..... 17

Conclusion ..... 19

Portrait
de territoire

# Vichy

**Adapter le patrimoine hérité dans la ville santé**

**Vichy offre l'un des seuls exemples connus d'une ville dont la formation a été guidée par une pratique médicale : la cure thermale, qui préside à son développement depuis l'Antiquité**. Fondé sur le soin, l'activité physique et les loisirs, le thermalisme a structuré la ville et lui a valu son inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO, en 2021, au côté de dix autres villes thermales européennes. Prescrite par les médecins dès le XVII$^{e}$ siècle, la promenade y a façonné les parcs et espaces verts ; la ville continue aujourd'hui de faire vivre cette vision à travers le réaménagement de son Parc des Sources, de son patrimoine thermal et des berges de l'Allier.

Cette identité de « ville du soin » a légué à Vichy un cadre de vie rare, à la fois vert, apaisé et propice à la marche, à l'activité et à la sociabilité. C'est ce cadre et ce patrimoine que la ville s'efforce aujourd'hui de préserver et d'adapter, tout en s'appuyant sur eux pour atteindre un nouvel objectif : devenir une cité de la longévité, propice à l'allongement de l'espérance de vie en bonne santé.

C'est cette manière de reprendre à son compte un héritage d'une grande richesse, en le faisant évoluer sans jamais le trahir, que La Fabrique de la Cité est venue observer à l'occasion d'une nouvelle édition de ses Rencontres des Villes en Mouvement, le 28 octobre 2026. À la clé : comprendre comment Vichy s'attache à bâtir un écosystème du soin et de la santé pour toutes les générations, mais aussi, plus largement, interroger l'habitabilité des villes et leur influence sur le bien-être de leurs habitants à l'heure du réchauffement climatique. Comment préserver la qualité de vie et la santé des citadins face au stress thermique ? Comment prendre soin, aussi, du bâti ancien, qui fait la singularité de nos villes ? À ces questions, l'exemple de Cahors et du projet ENERPAT, comme celui de Vichy, apporte des réponses prometteuses. Car, loin d'être un frein à l'adaptation aux changements climatiques, le patrimoine pourrait bien en devenir l'un des leviers, à l'image des parcs et galeries couvertes de Vichy, hérités de la cure, îlots de fraîcheur de la ville de demain.

## Caractéristiques géographiques

- Sous-préfecture du département de l'Allier.
- Située sur la rive droite de l'Allier, affluent de la Loire.

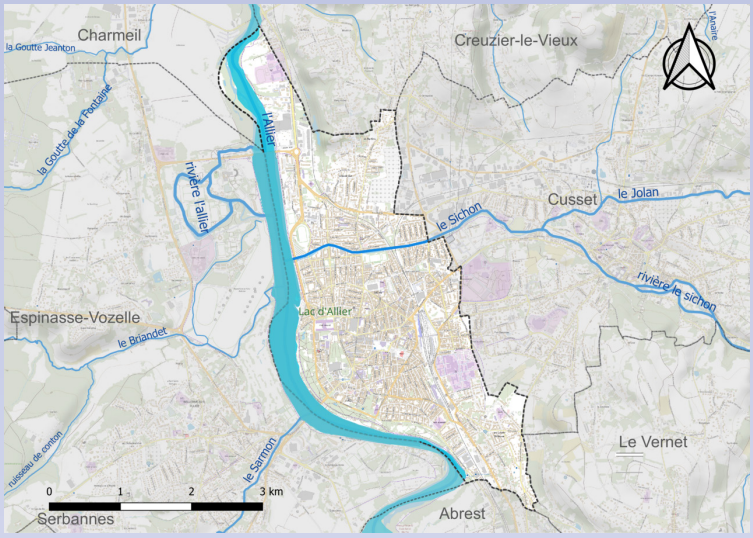
## Chiffres clés

**Commune de Vichy**

- 25 115 habitants (2023)[1]
- Part des 65-79 ans dans la population : 23,6 % en 2023 (contre 18,2 % en 2012)[2]

**Communauté d'agglomération de Vichy Communauté**

- 39 communes[3] sur une superficie d'environ 750 km²
- 83 990 habitants (2023)[4]




**Plan topographique de la ville de Vichy © Roland45 – Wikimédia Commons**

1. Insee, Comparateur de territoires : Commune : Vichy (03310), 27 août 2026. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-03310
2. Insee, Dossier complet, Commune de Vichy (03310), 27 août 2026. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-03310
3. Vichy Communauté, « Actualités - Vichy Communauté », 15 décembre 2016. URL : https://www.vichy-communaute.fr/vichy-communaute/
4. Insee, Comparateur de territoires : EPCI : Vichy Communauté (200071363), 27 août 2026. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=EPCI-200071363

# La santé environnementale, levier des politiques publiques pour le bien-être des habitants

## Le soin dans l'histoire des villes

La marque du thermalisme est partout dans le paysage vichyssois : il a façonné le développement de la ville, structuré ses espaces publics, influencé son architecture et donné naissance à des paysages conçus pour favoriser la quiétude et le bien-être. « *Vichy est une ville thermale depuis toujours* », rappelle ainsi Yves-Jean Bignon, adjoint au maire en charge de la culture, du patrimoine, du thermalisme, de la politique mémorielle, du rayonnement international et de l'UNESCO et professeur d'université de médecine émérite à l'université de Clermont-Ferrand. De fait, dès l'époque romaine, des aménagements sont créés de part et d'autre de l'Allier pour tirer parti de l'émergence naturelle de plusieurs sources hydro-thermo-minérales. Au Moyen Âge, la ville compte ainsi deux pôles : une ville médiévale centrée autour de son château au nord, et une autre, future Vichy-les-Bains, située plus au sud, près des sources. Au XVII$^{e}$ siècle, âge d'or du thermalisme européen, la médecine thermale commence de se développer à Vichy, avec la construction d'un premier établissement thermal, d'un hôpital et d'aménagements dédiés à la promenade en plein air. S'ensuit l'aménagement, sous Napoléon, du Parc des Sources (voir encadré), cœur de la Vichy moderne. Sous le Second Empire, Napoléon III endigue l'Allier pour éviter les inondations et fait bâtir une gare ferroviaire directement reliée à l'espace thermal ; en 1903, c'est au tour de l'Opéra de Vichy de voir le jour. Les trois lieux phares que sont l'établissement thermal, le Parc des Sources et l'Opéra représentent chacun l'un des trois ingrédients d'une cure thermale efficace : le soin, l'activité physique et les loisirs. Ils vaudront à Vichy d'être inscrite, en juillet 2021, au patrimoine mondial de l'UNESCO, au côté de dix autres villes thermales européennes. C'est aussi à partir de ces trois équipements que la ville s'est étendue aux XIX$^{e}$ et XX$^{e}$ siècles, de sorte que Vichy « *offre le seul exemple connu d'une ville dont l'urbanisation a été guidée par une pratique médicale* », explique Yves-Jean Bignon.

Au-delà du seul exemple de Vichy, les villes thermales ont été parmi les premiers territoires à penser la ville comme un véritable parcours de soin, où se combinaient fonctions thérapeutiques, loisirs, équipements culturels, sociabilité et promenades paysagères. « *Recommandée par le corps médical, la promenade faisait partie de la prescription du curiste* », explique à cet égard Delphine Renault, responsable du service inventaire et patrimoine culturel au sein de la Direction de la culture et du patrimoine culturel de la Région Auvergne-Rhône-Alpes. « *Parce*

*que l'ennui était fréquent en cure, on organisait son emploi du temps autour de promenades, tant dans la ville qu'en dehors; c'était le cas à Vichy, mais aussi dans d'autres villes auvergnates, tels La Bourboule et Le Mont-Dore* ». Pour accompagner cet usage, les villes thermales se dotent de promenades plantées, qui favorisent la déambulation des curistes, telle celle de Luchon (Savoie), où une allée de 600 mètres bordée de tilleurs relie dès le XVII[e] siècle les bains au bourg. Un plan de Vichy daté de 1731 fait quant à lui apparaître un premier projet de promenade plantée, avec des aires de repos et des carrés de verdure. « *Flâner, déambuler, marcher ou cheminer n'est pas un acte banal; tout est tracé, codé* », complète Delphine Renault. Dès lors, ce sont aussi leurs promenades qui font la renommée des villes thermales.

Pour autant, jusqu'à l'époque contemporaine, rares sont les villes qui placent les lieux de soin ou de bien-être au centre de leur développement urbain. « *La place de la santé en ville a toujours oscillé entre centralité et mise à distance* », rappelle ainsi Guillaume Baraibar, architecte associé à la Société de conception d'architecture et d'urbanisme (SCAU) et ambassadeur de la démarche de recherche : « Soutenir ». En témoigne l'exemple de l'hôpital Saint-Louis, à Paris, implanté hors des limites urbaines de l'époque pour garder la maladie à distance. Un retournement de situation s'opère aujourd'hui : « *le jardin de l'hôpital Saint-Louis est devenu un îlot de fraîcheur et d'apaisement, répertorié comme square sur le site de la Ville de Paris* », explique l'expert. L'Hôtel-Dieu de Paris, près de Notre-Dame-de-Paris, offre un exemple similaire : il abrite en son centre un jardin encore méconnu, où se mêlent employés de bureau, clients des commerces avoisinants mais aussi patients, aidants et soignants. Une évolution d'autant plus pertinente que l'accès à des espaces verts a un effet thérapeutique éprouvé : des études ont démontré que les patients ayant vue sur un espace vert guérissent plus rapidement que ceux ayant vue sur une cour bétonnée.

## De la prévention au traitement : quand le soin devient une politique publique urbaine

Les politiques urbaines peuvent, à travers la notion d'« urbanisme favorable à la santé », jouer un rôle majeur dans la prévention en santé dans son acception large, définie par l'OMS dans la Charte d'Ottawa de 1986. « *La santé des individus ne se limite pas à l'absence de maladie, de même que l'état de la santé d'une population ne dépend pas uniquement de la qualité du système de soins* », résume Lucie Anzivino, épidémiologiste et directrice de programmes au CEREMA. La santé peut en effet être influencée par de nombreux déterminants : l'environnement (qualité de l'air, des sols, gestion des eaux, biodiversité...), le cadre de vie (température, sécurité, luminosité, environnement sonore...), l'environnement socio-économique (accès aux services, interactions sociales...). Plus précisément, la santé ne dépend qu'à 15 % du système de soins ; elle est tributaire à 45 % de facteurs

socio-économiques, à 25 % de l'environnement, et à seulement 10 % des comportements individuels et 5 % de la génétique.

Face à ce constat, l'urbanisme favorable à la santé mobilise différents champs disciplinaires pour faire de la fabrique urbaine un levier de bien-être et agir sur les déterminants de santé. De la qualité des milieux aux mobilités en passant par la biodiversité, les collectivités peuvent incorporer des actions favorables à la santé dans de nombreux domaines. Vichy semble avoir préfiguré cette approche avec l'installation, dès 1898, de galeries visant à protéger les promeneurs du soleil. « *C'était exceptionnel; aujourd'hui, les villes ne sont plus capables de protéger leurs habitants du soleil et de l'exposition aux rayons UV, de sorte que le nombre de cancers de la peau augmente sans cesse* », observe Lucie Anzivino.

À Vichy, la notion de soin se concrétise à travers le concept de « paysage thérapeutique », apparu dans les années 1990 pour désigner un espace, naturel ou construit, susceptible d'apporter du bien-être ou d'être bénéfique pour la santé. Si aucune preuve scientifique n'a, pour l'heure, démontré son efficacité, le concept a pour intérêt de combiner les dimensions physique (rochers, arbres, construction, lumière, température, bruit...) et sociale. Vichy se l'est approprié pour mettre en œuvre une politique urbaine fortement inspirée des préceptes de l'urbanisme favorable à la santé, et l'a notamment mobilisé lors de sa candidature au patrimoine mondial de l'UNESCO, sous l'angle de la promenade. « *Dans notre candidature, nous avons parlé de paysage thérapeutique 'thermal' pour évoquer l'aménagement de ces lieux d'activité physique de plein air au cœur de la ville, dont les habitants comme les curistes peuvent bénéficier au quotidien* », explique Yves-Jean Bignon. « *En réalité, c'est toute la ville qui est un paysage thérapeutique, puisqu'elle a tout entière été conçue autour de la santé de l'homme et de son bien-être* ».

## Les cures d'air, ingrédient clé du paysage thérapeutique

À Vichy, le concept de paysage thérapeutique (voir ci-dessus) a longtemps fait la part belle aux « cures d'air ». « *Nous sommes entourés de forêts, de montagnes, propices aux cures d'air préconisées dans le cadre de la cure thermale* », explique ainsi Delphine Renault, responsable du service inventaire et patrimoine culturel au sein de la Direction de la culture et du patrimoine culturel de la Région Auvergne-Rhône-Alpes. Ces cures d'air nécessitent de sortir de la ville tout en pouvant y revenir le soir même, ce qui explique l'importance que revêt à l'époque le domaine de villégiature royale de Randan, construit à quelques kilomètres de Vichy par Adélaïde d'Orléans, en 1821. « *Pendant que Vichy connaît une ascension fulgurante au XIX^e siècle grâce à l'extension de ses promenades, Randan devient un lieu de villégiature intime et familial* », souligne l'experte. Avec ses étangs et ses glacières, son paysage dédié à la promenade thermale et sa terrasse aménagée au XX^e siècle pour offrir un point de vue, l'intimité qu'offre Randan fait office de contrepoint aux mondanités du Parc des Sources et de sa « Potinière »..

En complément de la notion de paysage thérapeutique, Vichy s'empare désormais d'un nouveau concept, celui de « station thermale de pleine santé », où c'est toute la station, et non plus seulement ses sources, qui contribue au bien-être individuel, dans une prise en charge holistique. Dans ce contexte, la ville nourrit un projet fondé sur l'une de ses spécificités : l'arrivée d'une population croissante de préretraités et retraités. L'objectif : faire de Vichy une cité de la longévité, entendue comme l'allongement de l'espérance de vie en bonne santé, actuellement moins élevée en France que dans d'autres pays européens. À cette fin, la ville entend tirer parti de son aménagement et mobiliser urbanisme, culture, sport et thermalisme.

## Le *cure* et le *care* : deux approches diamétralement opposées de l'architecture du soin

L'architecture du cure désigne ce que le philosophe Michel Foucault qualifiait de « *machines à guérir* »[1], ces hôpitaux dont les formes rappellent celles des prisons panoptiques ou de l'usine. « *On est là pour soigner ou réparer un corps comme une voiture* », explique Guillaume Baraibar, architecte associé à la Société de conception d'architecture et d'urbanisme (SCAU). À l'opposé, l'architecture du *care*, c'est-à-dire du soin et de l'attention, emprunte aux codes, plus doux, de la domesticité. C'est le cas, en Grande-Bretagne, des Maggie's Centre. Créés par l'architecte Richard Rogers en 2008, ces centres destinés aux malades du cancer, situés sur des sites hospitaliers, ressemblent à des maisons ; on n'y reçoit pas de traitement médical, mais on y vient pour parler, faire du yoga ou lire, et chacun d'eux est structuré autour d'une table à manger. À Bruxelles, l'hôpital Delta du groupe CHIREC, s'il relève plutôt de la « *machine à guérir* », présente la particularité d'intégrer une galerie commerciale, transition entre l'espace public et l'espace de soin, où les habitants des logements et hôtels alentour peuvent faire leurs courses. « *Cela permet d'entretenir une autre relation à l'hôpital, comme avec le Parc des Sources, ouvert à tous les Vichyssois plutôt qu'aux seuls curistes* », note Guillaume Baraibar.

1. Dans Les machines à guérir (aux origines de l'hôpital moderne), paru en 1979, Michel Foucault se penche sur la naissance, dans la période 1772-1788, d'une nouvelle conception de l'hôpital, « machine », « instrument de guérison » et « donnée urbanistique essentielle ».

## Les villes thermales, source d'inspiration pour la ville-santé ?

« *Avec sa vision holistique, Vichy offre un bel exemple d'une démarche transversale et systémique, nécessaire à l'efficacité de l'urbanisme favorable à la santé* », souligne Lucie Anzivino. Et montre ainsi à quel point l'environnement urbain peut influencer l'activité physique et, plus largement, la santé et le bien-être. Ainsi, offrir aux habitants la possibilité de se déplacer à pied ou à vélo sur des structures agréables favorise l'essor de ces modes, agissant sur la santé physique et le stress. De plus, ces interventions urbanistiques ont souvent des cobénéfices : adapter la ville pour la rendre plus marchable implique souvent de réduire la place accordée à la voiture, ce qui améliore dans le même temps la qualité de l'air et réduit la pollution sonore. L'urbanisme peut aussi promouvoir la sociabilisation, élément crucial de la santé et du bien-être : à l'image de l'allée centrale du Parc des Sources, autrefois surnommée « la Potinière » pour les potins qui s'y échangeaient, des espaces publics agréables et accessibles aident à garantir une qualité de vie bénéfique à la santé.

Dans cet esprit, Vichy tente aujourd'hui d'encourager la marche à pied ; la nouvelle signalétique déployée avec ces tables d'orientation qui orientent les visiteurs vers les principaux sites patrimoniaux de la ville indiquent en effet le temps de marche nécessaire pour les rejoindre, encourageant implicitement à favoriser ce mode de déplacement et le plaisir de la découverte. Cette priorité accordée à la marche a également joué un rôle important dans le réaménagement des berges de l'Allier, en 2013, qui s'est traduit par la restitution d'une route aux piétons et l'installation d'une pelouse conçue comme espace de respiration et d'un aménagement dédié au pique-nique, au sport et à la rencontre. « *Ces aménagements visent à rendre la promenade le long de l'Allier encore plus agréable, à en faire un paysage plus thérapeutique encore ; ils contribuent ce faisant à l'attractivité de la ville et à son développement économique* », souligne Yves-Jean Bignon.



**Promenade le long de l'Allier ©Laurence Plancke - Mairie de Vichy**

De l'autre côté de l'Allier, des installations témoignent de l'importance du sport dans l'histoire urbaine de Vichy, et ce dès le Second Empire. À partir de 1864, Napoléon III soutient en effet le projet de création, sur la rive gauche de la rivière, d'un hippodrome, qui verra le jour en 1887. En 1907, c'est au tour d'un golf d'être édifié sur des bras asséchés de l'Allier, à l'initiative du directeur de la Société des Grands Hôtels de Vichy, qui entend ainsi attirer une clientèle anglaise friande de ce sport. Quinze ans plus tard, un Sporting-Club est édifié dans son prolongement, où l'on peut jouer au tennis ou faire de l'aviron. Cette dernière discipline n'a rien d'une nouveauté à Vichy : dès 1889, des régates internationales y ont été organisées. Dans les années 1960, le maire Pierre Coulon préside à l'aménagement du parc omnisport, voué à favoriser les échanges internationaux en accueillant des compétitions sportives de grande ampleur, et du lac d'Allier, qui accueille en 1963 les championnats du monde de ski nautique. D'autres aménagements suivront dans les années 1970 et 1980 (boulodrome, stade d'athlétisme, salle d'escrime, centre départemental de tennis...). Le sport continue de faire partie intégrante de l'identité urbaine de Vichy : en 2024, l'agglomération a été labellisée centre de préparation aux Jeux olympiques et paralympiques de Paris. Vichy est le premier centre de préparation en France en nombre de disciplines choisies soit 35 (20 disciplines olympiques et 15 paralympiques) pour accueillir des délégations nationales et internationales.

## Le réaménagement du Parc des Sources

Colonne vertébrale de Vichy, classé monument historique, le Parc des Sources a été créé par Napoléon en 1812 pour faciliter la circulation des curistes entre les sources de la ville et mieux relier celles-ci au quartier médiéval. Le domaine thermal vichyssois appartient alors à l'État, qui le donne à exploiter à la Compagnie Fermière en 1853. Dès lors, chaquenouvelle signature de bail est l'occasion d'imposer de nouveaux aménagements. C'est le cas en 1898 : le casino est agrandi, un nouvel établissement thermal construit, et le Parc des Sources ceinturé d'une galerie couverte métallique de 700 m, qui permet aux curistes de se promener en étant abrités du soleil et de la pluie. Lorsqu'elle se voit transférer la propriété du domaine thermal, en 2021, la Ville entame un projet de rénovation du Parc, délaissé au fil du temps. « *L'idée était de faire entrer ce Parc, qui a à la fois une vocation de cœur thermal, de cœur de centre-ville et de place publique, dans le XXI^e siècle* » explique Dominique Scherrer, directeur des espaces verts de la ville de Vichy. Le projet retenu a permis de remettre les sources au cœur du Parc et d'installer de grandes dalles de calcaire signalant la présence quelques mètres plus bas d'une galerie souterraine. L'activité et la fréquentation sont également encouragées, au moyen de terrasses, de jeux pour enfants et de zones de repos. Aux abords du site, la création de deux rues piétonnes facilite l'accès au parc, dont la surface d'espaces verts a crû de 25 %.



**Le Parc des Sources ©Laurence Plancke - Mairie de Vichy**

## Comment adapter la ville du soin aux défis de demain ?

Les canicules de l'été 2026 l'ont montré : l'adaptation au changement climatique constitue désormais un enjeu majeur de santé publique et d'habitabilité de nos villes, conduisant celles-ci à intégrer encore davantage ces considérations à leur architecture et leur aménagement. « *Une transformation s'opère désormais dans l'immobilier, avec un poids croissant des réhabilitations* », observe ainsi Guillaume Baraibar, qui cite le retour des marquises, dont on redécouvre aujourd'hui les vertus protectrices face à la pluie et au soleil. De fait, les solutions ne manquent pas pour adapter la ville au changement climatique : ombrières, arbres, toiles, fontaines, jardins... Pour s'adapter aux épisodes de forte chaleur, les villes peuvent ainsi s'inspirer des jardins médicinaux de Sebastian Kneipp, médecin bavarois de la fin du XIX$^{e}$ siècle. Partisan de l'usage de l'eau froide pour stimuler la circulation, Kneipp a conçu à Birštonas (Lituanie) un jardin thermal et thérapeutique doté d'un bassin d'eau froide de 50 cm, où chacun peut marcher pieds nus, et de lieux de déambulation conçus pour stimuler la voute plantaire. Mais attention à ne pas transposer ce qui se fait ailleurs sans l'adapter : « *il faut systématiquement se demander si la solution est appropriée pour la ville dans laquelle on vit* », avertit Lucie Anzivino.

Face à la fréquence et l'intensité croissantes des épisodes de fortes chaleurs, Vichy s'interroge aujourd'hui sur son statut de ville thermale à eaux chaudes ; à l'avenir, sa source d'eau froide, l'eau des Célestins, pourrait jouer un rôle croissant, aidant à répondre à la souffrance que représentent les canicules, alors que les épisodes de l'été 2026 ont vu parents et enfants tenter de se rafraîchir dans les fontaines et jets d'eau aménagés devant l'actuel Palais des congrès..

Mais le réchauffement climatique ne se traduit pas uniquement par des périodes de canicule : face à la hausse des inondations éclair, les villes doivent aussi se désimperméabiliser. Le concept de « villes-éponges » offre à cet égard un modèle prometteur pour protéger les habitants et leur santé de ces phénomènes extrêmes.

# Rénovation énergétique du patrimoine : un défi pour l'adaptation du territoire

Le maintien, au long cours, du cadre de vie privilégié dont bénéficie Vichy implique la sauvegarde de son patrimoine thermal d'exception, appelé à continuer de jouer un rôle majeur dans sa politique de santé urbaine. La ville fait donc face à un défi que rencontrent de nombreuses autres villes moyennes : celui de parvenir à concilier préservation de la qualité architecturale des bâtiments et amélioration de leur performance énergétique.

## L'importance d'un diagnostic complet du bâti ancien

À Vichy, la transition écologique doit s'articuler avec la préservation d'un patrimoine d'exception, laquelle commence par une étape incontournable : un diagnostic efficace et complet. « *Le diagnostic doit être sanitaire, structurel, historique, mais aussi énergétique* », souligne Florence Sirot, directrice de l'association Sites et Cités Remarquables, qui accompagne les Villes et Pays d'art et d'histoire et les villes dotées d'un Site patrimonial remarquable (SPR) dans leur stratégie patrimoniale. Or, les diagnostics actuels se limitent trop souvent à la dimension énergétique, conduisant à des travaux inadaptés, dont les effets négatifs annulent les bénéfices. « *Intervenir sur ce bâti construit avec des matériaux traditionnels et non étanches, ce n'est pas la même chose qu'intervenir sur du bâti post-Seconde Guerre mondiale* », souligne l'experte. Pour cette raison, Sites et Cités Remarquables réclame depuis plusieurs années la création d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) spécifique au bâti ancien.

L'exemple de Cahors illustre l'importance d'un diagnostic efficace de ce type de bâti. Son cœur médiéval de 30 hectares, protégé par un SPR, compte 2 100 immeubles, dont 75 % protégés au titre d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Partant du constat qu'il était impossible d'intervenir sur ce patrimoine sans en avoir une connaissance approfondie, la Ville s'est donnée pour objectif, avant toute restauration, d'étudier les bâtiments et leurs caractéristiques constructives. « *Nous voulions pouvoir nous appuyer sur des données objectives pour mieux comprendre le comportement réel de ce patrimoine et éviter des interventions susceptibles de le dégrader* », explique ainsi Sophie Gomez, responsable habitat privé à Cahors Agglo. « *Cette meilleure connaissance nous permet d'accompagner les projets, d'alimenter les avis des Architectes des Bâtiments de France et de proposer des interventions plus adaptées* ». Guillaume Prapant, lui-même architecte des Bâtiments de France (ABF) et chef de service au sein de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Allier, formule un constat similaire : « *on observe parfois des décalages entre des opérations faites au coup par coup par entreprises et des travaux plus importants menés par des architectes, avec des diagnostics préalables permettant de comprendre les*

*équilibres thermiques existants. De tels diagnostics sont indispensables pour éviter l'altération du patrimoine* ».

Une réhabilitation réussie du bâti ancien doit également s'appuyer sur une vision d'ensemble de l'environnement du bâtiment, de l'îlot au territoire. Ainsi, lorsque la ville d'Arles a souhaité rénover son PSMV, les équipes se sont aperçues que la méthode du « coup par coup » serait vouée à l'échec, la ville étant ceinte d'un boulevard périphérique très fréquenté et comprenant de nombreux stationnements. Une étude urbaine élargie a donc été menée, portant notamment sur le statut de la voiture dans le centre-ville. « *Il faut adopter une vision globale à la bonne échelle, avec une focale incontournable sur la gestion des mobilités* », souligne ainsi Florence Sirot. Autre exemple : celui des ombrières, qui doivent être pensées non pas une par une, mais comme un réseau à part entière.

Il est d'autant plus nécessaire de penser à grande échelle que les bâtiments n'auront pas la même réaction thermique et, partant, n'offriront pas les mêmes marges d'intervention d'une situation urbaine à l'autre. Ainsi, le comportement d'un bâtiment isolé situé dans un lotissement diffère de celui d'un bâtiment mitoyen, en ville, dans une rue étroite qui maintient la fraîcheur en été et la chaleur en hiver. « *Nous réfléchissons au cas par cas, et l'environnement est le premier élément que nous regardons lorsque nous étudions un projet d'amélioration énergétique, afin de comprendre le contexte et d'identifier des solutions adaptées* », explique Guillaume Prapant.

S'ils sont indispensables à la protection du patrimoine, les diagnostics ont aussi permis de mettre en lumière la performance énergétique du bâti ancien, qui porte déjà en lui certaines réponses au défi de l'adaptation au changement climatique. « *Une idée reçue voudrait que les bâtiments médiévaux soient forcément des passoires thermiques, mais l'étude que nous avons menée à Cahors montre une réalité beaucoup plus nuancée, avec une consommation de 150 kW/m²/an, contre 450 kW/m²/an pour le parc français* », relève Sophie Gomez. De fait, les bâtiments anciens, souvent mitoyens, présentent peu de murs déperditifs, et leurs murs épais, en pierre, ont peu d'ouvertures ; en découlent des performances thermiques et énergétiques satisfaisantes. Plus largement, les villes étaient autrefois construites en fonction des vents, avec des logements traversants offrant une ventilation naturelle. Beaucoup de ces dispositifs de bon sens ont cependant été supprimés ou altérés avec le temps : les soupiraux ont été fermés, les combles, conçus pour être des espaces tampons, aménagés... Or « *il faut absolument s'appuyer sur ces dispositifs pour faire de la 'rétro-innovation', y compris en s'appuyant sur les savoir-faire et techniques actuels* », plaide Florence Sirot. « *Nous devons aussi travailler avec des matériaux ancestraux, comme le fait Arles avec le chanvre ; il faut s'inspirer de ces modèles et les réinterpréter* ». De fait, le bâti traditionnel est constitué de matériaux anciens, recyclables et durables ; ses menuiseries, notamment, souvent en chêne, ont traversé les siècles, là où des fenêtres plus récentes doivent déjà être remplacées. « *Conserver une fenêtre patrimoniale en chêne en essayant d'améliorer son étanchéité suffit pour conserver la valeur patrimoniale à moindre coût, améliorer le confort thermique et éviter*

*les déperditions énergétiques* », constate Guillaume Prapant, qui appelle à réfléchir au cas par cas sur les meilleures méthodes d'intervention. À la clé : éviter les surcoûts et opter pour des matériaux capables de traverser les décennies sans créer, demain, de nouveaux problèmes.

## Du diagnostic à l'action : comment intervenir sur le bâti ancien sans le dénaturer ?

Une fois un diagnostic établi, comment déterminer jusqu'où intervenir sans altérer l'identité d'un bâtiment patrimonial ? « *Intervenir, c'est forcément modifier* », rappelle tout d'abord Guillaume Prapant. La conversion de certains bâtiments patrimoniaux est considérée comme d'intérêt public : monuments historiques, bâtiments des SPR... Toute intervention sur ces bâtiments suppose une consultation des ABF, qui accompagnent alors les porteurs de projets pour identifier les solutions les plus adaptées. L'objectif : conserver la cohérence extérieure des typologies de construction et des matériaux de façade et éviter la banalisation du bâti. « *Notre but n'est pas d'interdire les rénovations* », signale Guillaume Prapant. « *Les ABF sont aussi des représentants de l'État, nous avons une vision globale et comprenons l'impératif de la rénovation* ». Les ABF s'efforcent ainsi de répondre aux problèmes nés du changement climatique (sécheresse, fortes chaleurs...). « *On touche là à des questions de santé, il n'est pas possible d'interdire sans proposer d'alternative* », complète Guillaume Prapant. Pour autant, les solutions doivent être cohérentes avec les styles architecturaux des époques passées, en synergie avec l'existant. « *Dans la plupart des cas, on arrive à trouver une solution adaptée* », ajoute l'expert. « *Dans l'Allier, il y a une vraie vigilance des élus, qui comprennent l'intérêt de sauvegarder l'identité des communes* ».

## L'écorestauration, une nouvelle manière d'intervenir sur le patrimoine ? L'exemple d'ENERPAT à Cahors

Exemple probant d'écorestauration du bâti ancien, ENERPAT (ENER-gie-PATrimoine) SUDOE, est un projet né en réponse à un appel d'offres européen, qui a porté, de 2016 à 2019, sur des bâtiments pilotes au cœur des centres anciens historiques de Cahors, Vitoria-Gasteiz (Espagne) et Porto (Portugal). Dans chacune de ces villes, l'objectif était de restaurer un ou plusieurs bâtiments en alliant préservation du patrimoine, efficacité énergétique et qualité d'habiter et de faire d'eux des démonstrateurs de l'efficacité des matériaux biosourcés et des techniques d'écorestauration.

À Cahors, la démarche a pris pour terrain d'expérimentation deux immeubles mitoyens de quatre étages, aux surfaces de plancher très étroites. La Communauté d'agglomération du Grand Cahors a racheté les deux immeubles

pour les fusionner ; aux rez-de-chaussée et R+1, un local de service a été créé, surmonté d'un T2 au R+2 et d'un duplex inversé aux R+3 et R+4. Parmi les aménagements opérés figurent l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, d'enduits extérieurs à la chaux, de charpentes et planchers en bois, de menuiseries en chêne et de double vitrage, une isolation intérieure à l'aide d'un enduit au chanvre projeté, et l'intégration de planchers chauffants alimentés par le réseau de gaz de ville. ENERPAT a ainsi permis de passer de la théorie à un retour d'expérience concret, tout en s'appuyant sur une démarche participative (voir encadré).

### ENERPAT, une démarche participative

Dès la genèse du projet ENERPAT, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors s'est attachée à impliquer une large variété d'acteurs à la réflexion : des ateliers participatifs ont ainsi été organisés pour choisir les matériaux, auxquels ont été conviés l'ABF, des artisans ainsi que les directions du patrimoine et de l'habitat de la ville de Cahors. Après le chantier, la Communauté d'agglomération a travaillé avec Envirobat Occitanie pour mettre au point une fiche de retour d'expérience sur le bâtiment réhabilité, de façon à favoriser l'appropriation, par les professionnels, des matériaux et techniques employés. Ces retours d'expérience ont également été partagés avec d'autres villes de même taille ou typologie constructive, dans un objectif de reproductibilité. Les habitants des futurs logements du bâtiment réhabilité ont eux aussi été impliqués dans le projet : la Communauté d'agglomération a mis au point des questionnaires de confort (thermique, acoustique, confort d'habiter dans le quartier et le centre-ville...), auxquels les résidents se sont engagés à répondre régulièrement. Ces ressentis subjectifs complètent utilement des données scientifiques recueillies au sein de l'immeuble via des capteurs (température, humidité, $CO_2$, vitesse de l'air...) avec l'aide du Laboratoire Matériaux et Durabilité des Constructions de l'INSA de Toulouse.

## Coûts, ingénierie et conditions de réussite de la réhabilitation du bâti ancien

Si l'écorestauration offre donc un potentiel éprouvé, les collectivités semblent encore réticentes à la mettre en œuvre, estimant souvent la réhabilitation du bâti ancien trop coûteuse ; or tel n'est pas toujours le cas. « *Certaines solutions d'écorestauration peuvent représenter un investissement initial plus important, mais ce n'est plus systématique : aujourd'hui, on compte bien plus de matériaux accessibles et standardisés qu'il y a dix ans* », explique Sophie Gomez. Pour objectiver la question des surcoûts potentiels, Sites et Cités Remarquables et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ont convié des villes à partager leurs projets réhabilités et les postes de dépense afférents. Le résultat : si certaines contraintes (rues étroites à l'accès

plus complexe, entraînant des problèmes de stockage ou d'accès au chantier) jouent en défaveur de la réhabilitation, son coût reste inférieur à celui de la construction neuve et, surtout, de la dégradation. « *Plus l'état sanitaire et structurel est endommagé, plus les travaux seront coûteux* », souligne ainsi Florence Sirot. De fait, les opérations de résorption de l'habitat insalubre menées par les collectivités sont trois à cinq fois plus coûteuses que les réhabilitations globales privées, selon l'ANAH. Il est dès lors plus utile et efficace, pour la puissance publique, d'aider à la réhabilitation individuelle et à l'entretien que de se substituer à des propriétaires défaillants sur des projets bien plus longs et coûteux. « *Le coût de l'inaction est un coût caché très important* », souligne ainsi Florence Sirot.

Plus largement, c'est le coût global d'une intervention qui doit être pris en compte pour évaluer sa pertinence. Ainsi, le coût de la construction neuve inclut les incidences financières qu'elle implique pour les collectivités (construction et entretien d'infrastructures et de services publics), mais aussi le coût économique et social assumé par les ménages (temps et coûts de transport, éloignement des équipements...) et celui induit par l'impact environnemental (perte d'espaces naturels et agricoles et de biodiversité, artificialisation des sols...), alors même que la France compte trois millions de logements vacants. À l'inverse, un euro injecté par les collectivités dans la réhabilitation du bâti existant produit souvent deux à quatre euros de retombées pour l'artisanat local. « *Il faut s'appuyer sur une vision globale du projet et un diagnostic complet pour intervenir de façon sobre* », plaide ainsi Guillaume Prapant. « *Il vaut mieux préserver que remplacer* ».

*« Le coût de l'inaction est un coût caché très important. »*

**Florence Sirot, directrice de Sites et Cités remarquables**

Une telle vision globale permet aussi d'intégrer à la décision les bénéfices de long terme. À Cahors, dans le cadre d'une opération programmée avec l'ANAH, la ville a rénové plus de 1 000 logements de centre-ville, dont 400 grâce à des financements publics ; 200 ont notamment été sortis de la vacance grâce aux primes distribuées par la collectivité. « *Cet effet levier montre que les propriétaires sont prêts à s'engager lorsque les conditions sont réunies* », note Sophie Gomez. « *Quand on enclenche une opération de cinq ans et que le Grand Cahors met 1,5 million d'euros sur la table, c'est un investissement politique et financier important qui atténue le surcoût* ».

Au-delà de la question financière se pose celle des compétences et de l'ingénierie nécessaires à la réussite de ce type de projets. Parmi les ingrédients indispensables, une vision partagée par tous, indépendamment des sensibilités politiques parfois divergentes entre communes et intercommunalités, et une coopération entre les services, notamment avec ceux du patrimoine et de la culture, pour sensibiliser les habitants et assurer une médiation patrimoniale, par des expositions, promenades urbaines, visites de chantier, ou encore des actions auprès des publics scolaires. « *Quand les habitants comprennent pourquoi leur cadre de vie et leur bâtiment ont de la valeur (patrimoniale, historique, culturelle, technique, architecturale, urbanistique), ils acceptent mieux les règlements mis en place*

*pour les* préserver », explique Florence Sirot. À ces facteurs de succès s'ajoutent la réalisation d'un état des lieux précis, la fixation d'objectifs et d'une feuille de route de court, moyen et long termes, et la capacité des porteurs de projet à garder le cap, quels que soient les aléas, pour obtenir des résultats cohérents et qualitatifs. Enfin, un projet de réhabilitation réussi suppose d'anticiper les besoins et ressentis des futurs habitants. « *Il ne faut pas négliger la qualité d'habiter : en matière de confort, le ressenti subjectif est très important. Il faut que la ville donne envie* », observe Florence Sirot.

# Conclusion

Ville thermale par excellence, pionnière avant l'heure de l'urbanisme favorable à la santé, Vichy a ordonné son aménagement autour du bien-être et du soin. Ces choix offrent une précieuse source d'inspiration à l'heure où les villes cherchent à encourager l'activité physique pour préserver la santé de leurs habitants, à recréer du lien social et à s'adapter au changement climatique.

L'héritage patrimonial de Vichy comme, plus largement, des villes moyennes ne se limite évidemment pas à l'espace public : le bâti ancien privé, lui aussi, recèle des atouts longtemps négligés, à commencer par des qualités thermiques que des interventions mal pensées ont parfois effacées et qu'une connaissance fine permet de remettre en valeur. Encore faut-il mobiliser ces atouts avec discernement, car aucune solution ne saurait être transposée telle quelle. L'adaptation au changement climatique suppose plus largement de raisonner à la bonne échelle, de l'îlot au territoire, d'associer les habitants, de croiser les compétences et, surtout, de tenir le cap dans la durée.

Vichy n'échappe pas à cette exigence. Ville d'eaux chaudes dans un climat qui se réchauffe, elle devra sans doute réinventer une part de son modèle thermal, peut-être en misant davantage sur ses eaux froides, comme elle a su, au fil des siècles, adapter son tissu urbain à de nouveaux usages. Si l'histoire de Vichy est singulière, les enseignements qu'elle livre ne le sont pas. Si toutes les villes n'ont pas grandi autour de sources, beaucoup disposent d'un patrimoine, de parcs, de savoir-faire et de matériaux dont ils peuvent tirer parti dans leurs efforts d'adaptation. Telle est peut-être la principale leçon à tirer de l'exemple vichyssois : loin d'avoir à partir d'une feuille blanche, une ville peut puiser dans son passé et son héritage les ressources nécessaires pour relever les défis urbains du XXI$^{e}$ siècle.

**La Fabrique de la Cité** est le think tank des transitions urbaines.
Elle réunit acteurs et experts de toutes disciplines et de tous horizons géographiques pour identifier et comprendre les enjeux économiques, sociaux et écologiques des villes.
Elle s'appuie sur les expertises des membres de son comité d'orientation pour définir un programme annuel de débats, de rencontres, d'études de terrain et de travail documentaire. Attentive aux meilleures pratiques françaises et internationales, La Fabrique de la Cité observe les équilibres et les dynamiques propres aux territoires, met en lumière des initiatives inspirantes, clarifie les controverses et soumet au débat public des propositions de nouveaux modèles de développement des villes.

Créé en 2010 par le groupe VINCI, son mécène, La Fabrique de la Cité est un fonds de dotation et porte, à ce titre, une mission d'intérêt général. Toutes ses productions sont accessibles sur son site web.

## Comité d'orientation

**Étienne Achille**, Inspecteur général, Ministère de l'agriculture · **Jean-Bernard Auby**, Professeur en droit public, Sciences Po · **Olivier Badot**, Professeur, ESCP Europe · **Isabelle Baraud-Serfaty**, Consultante et experte en économie urbaine, ibicity · **Pascal Berteaud**, Directeur général, Cerema · **André Broto**, Ancien directeur de la stratégie et de la prospective, VINCI Autoroutes · **Jean-Pierre Buffi**, Architecte-Ubaniste, BUFFI ASSOCIÉS · **Dominique Consille**, Directrice des programmes Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain, ANCT · **Julien Damon**, Professeur associé, Sciences Po · **Didier Deschanel**, Directeur délégué, VINCI Construction en France · **Xavier Desjardins**, géographe, fondateur et dirigeant, Acadie · **David Djaïz**, Haut fonctionnaire, ancien membre du CNR, DGA, Bonafide · **Pierre Duprat**, Directeur de la communication, VINCI · **Mathieu Flonneau**, Historien des mobilités et enseignant-chercheur, La Sorbonne · **Fabien Gantois**, Président, Conseil Régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France · **Stella Gass**, Directrice, Fédération Nationale des SCoT · **Laurent Girometti**, directeur générale EpaMarne-EpaFrance · **Diego Harari**, Directeur général adjoint stratégie et transformation durable, VINCI Immobilier · **François-Brice Hincker**, Directeur de la communication, VINCI Autoroutes, Cofiroute et Fondation VINCI Autoroutes · **Armelle Langlois**, Directrice pôle performance durable, VINCI Construction en France · **Michèle Laruë-Charlus**, Conseil en projet urbain, Laruë-Charlus Conseil · **Anne Le Bour**, Directrice de la communication, VINCI Concessions · **Charles-Éric Lemaignen**, Premier vice-président, Assemblée des communautés de France · **Tim Lorenz**, Directeur général, VINCI Construction Deutschland · **Guillaume Malochet**, Directeur du marketing et de la communication, VINCI Construction · **David Mangin**, Architecte-urbaniste, Cabinet SEURA · **Ariella Masboungi,** Architecte-urbaniste, Grand Prix de l'urbanisme 2016 · **Marjolaine Meynier-Millefer**, Présidente, alliance HQE · **Nicolas Minvielle,** Professeur de marketing, design et création, Audencia Nantes · **Sandra Moatti**, Directrice générale, IHEDATE · **Pierre Monlucq**, Directeur du marketing stratégique, VINCI Construction Services Partagés · **Hélène Peskine**, DGA « coordination réseau territorial » et directrice des programmes, Cerema · **Denis Pingaud**, Président, Balises · **Nicolas Planteau du Maroussem**, DG pôle Infrastructures IDF Nord Est, VINCI Énergies France · **Ben Plowden**, Directeur de la stratégie et de la planification des transports de surface, Transport for London · **Manuel Salgado,** Maire-adjoint à l'urbanisme, Mairie de Lisbonne · **Yves-Laurent Sapoval**, Architecte et Urbaniste Général de l'État · **Lucile Schmid**, Vice-présidente, La Fabrique Écologique · **Isabelle Spiegel**, Directrice de l'environnement, VINCI · **Patrick Supiot**, Directeur général immobilier d'entreprise, VINCI Immobilier · **Arjan Van Timmeren**, Professeur en urbanisme, Université de technologie de Delft · **Laurent Vigneau**, Directeur de l'innovation, Artelia Ville & Transport · **Julien Villalongue**, Directeur, Leonard ·

## Portraits de territoires

**Vienne** • capitale de la qualité de vie ?
**Hambourg** • une porte sur le monde
**Pittsburg** • ville industrielle devenue hub d'innovation
**Toronto** • jusqu'où ?
**Singapour** • à la conquête d'un territoire contraint
**Helsinki** • planifier l'innovation et la résilience
**Lisbonne** • au-delà du Tage
**Oslo** • à l'avant-garde de la décarbonation urbaine
**Venise** • quel avenir pour les villes littorales vulnérables

**Lens** • mettre le passé à la bonne distance pour dessiner le futur
**Charleville-Mézières** • réinventer une ville à partir de ses ressources
**Vierzon** • à la croisée des chemins
**Aurillac** • s'affranchir de la contrainte géographique
**Cahors** • innover pour une qualité de vie remarquable
**Valence** • à proximité des métropoles, une ville d'équilibre et de dynamisme économique
**Le Creusot-Montceau** • une remarquable résilience industrielle
**Saint-Dizier** • vers une nouvelle forme de prospérité ?
**Béthune- Bruay Lys Romane** • un territoire engagé dans l'industrie du futur
**Épinal** • pionnier de l'urbanisme circulaire
**Bourges** • un avenir entre nature et culture
**Roanne et Montbrison** • à l'ère du renouveau
**Libourne** • confluence et convergence des chantiers de transitions
**Saint-Brieuc** • transformer les friches, un pari réussi pour redynamiser les centres-villes ?
**Mulhouse** • renaturation et requalification urbaine, les clés d'une mutation ambitieuse
**Arles** • s'inspirer des pratiques vernaculaires pour bâtir demain
**Caen** • face aux risques, planifier l'adaptation des territoires

La Fabrique de la Cité

Imprimé en France sur papier recyclé

La Fabrique de la Cité
6, place du colonel Bourgoin
75012 Paris – France

contact@lafabriquedelacite.com
https://lafabriquedelacite.com
Bluesky @fabriquelacite.bsky.social
Linkedin La Fabrique de la Cité