

Parc *naturel régional* Livradois-Forez

viv(r)e les centres-bourgs !

Comment réinvestir les patrimoines bâtis du Livradois-Forez ?

Parc naturel régional Livradois-Forez

Séminaire “fini la vacance”
CAUE 07

8 octobre 2026

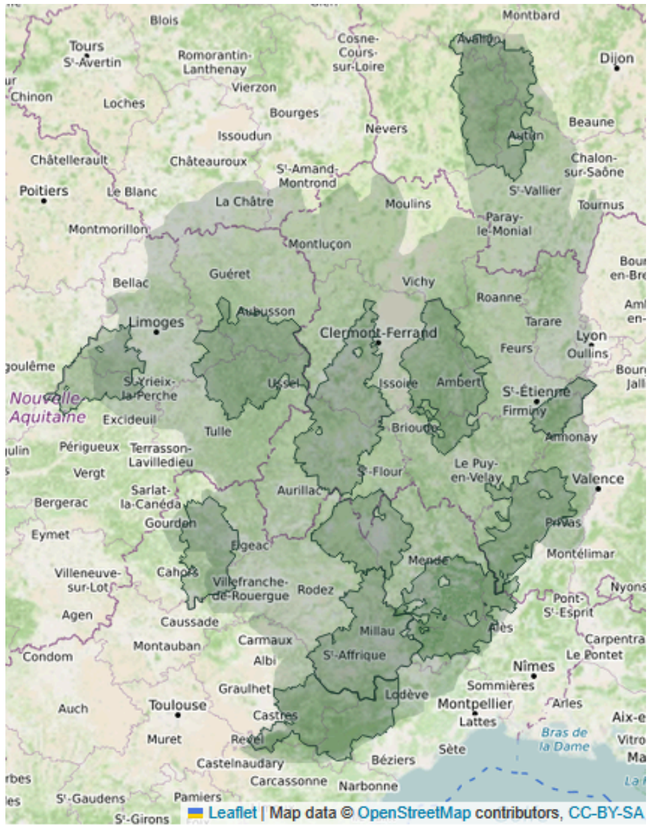
Claire BUTTY - Chargé e de mission habitats et patrimoines bâtis

Réseaux national et régionaux

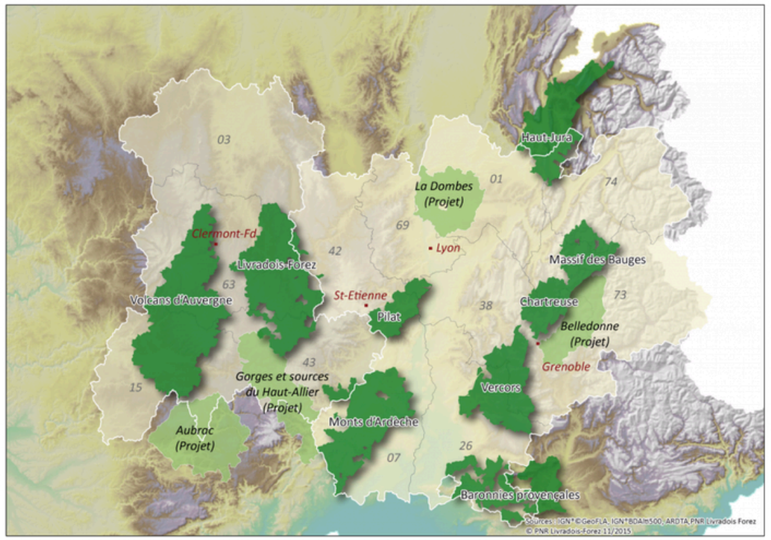
Fédération des Parcs naturels régionaux de France



Association Inter-Parcs Massif central (IPAMAC)



Association des Parcs d'Auvergne-Rhône-Alpes (APARA)

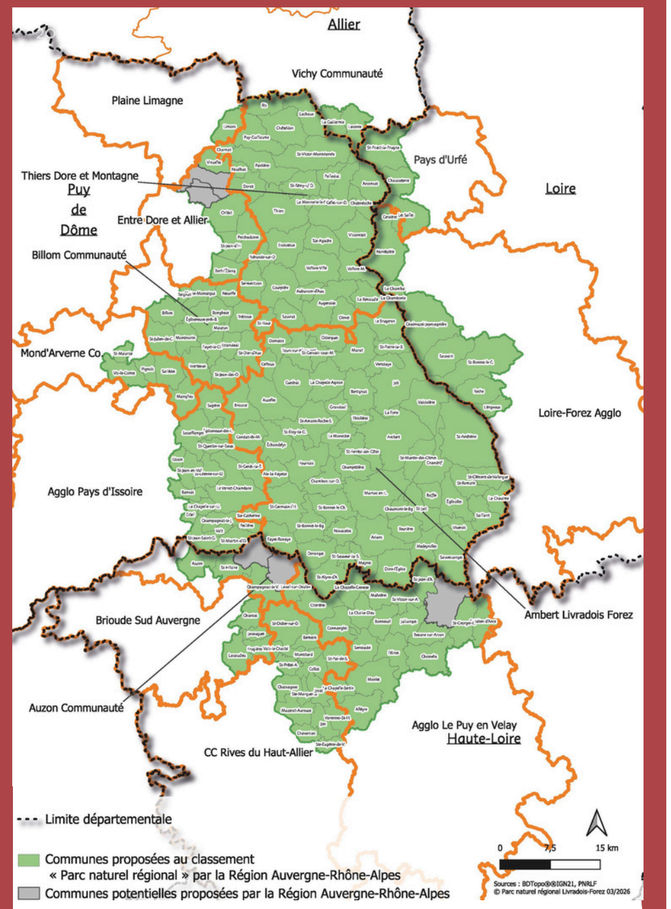


5 missions réglementaires

- protection et gestion du patrimoine naturel, culturel, paysager
- aménagement du territoire
- développement économique et social
- accueil, éducation, information
- expérimentation, innovation

Le Parc naturel régional Livradois-Forez

Un territoire



186 communes + 113 000 habitants
4 départements + 343 000 hectares

2 Massifs - 1 axe routier/ferroviaire/Dore

Un syndicat mixte

Exécutif

Présidence
Bureau
Comité syndical

Communes EPCI Départements Région

Équipe technique

Direction

- Biodiversité et Médiation
- Ressources et moyens généraux
- Eaux et milieux aquatiques
- Urbanisme, aménagement, énergies
- Développement, promotion, valorisation

Maison du Parc, St-Gervais-sous-Meymont (63)



Un projet de territoire

Charte 2026-2041

Tracer un itinéraire partagé et humaniste en faveur des transitions dans le Livradois-Forez



Parc naturel régional Livradois-Forez

Le territoire
Unités paysagères

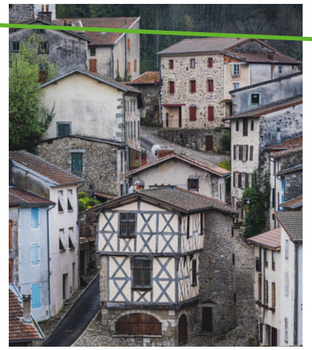
Plaine Dore et Allier



Le Billomois-Comté



Les gorges de la Dore



Le Bas-Livradois

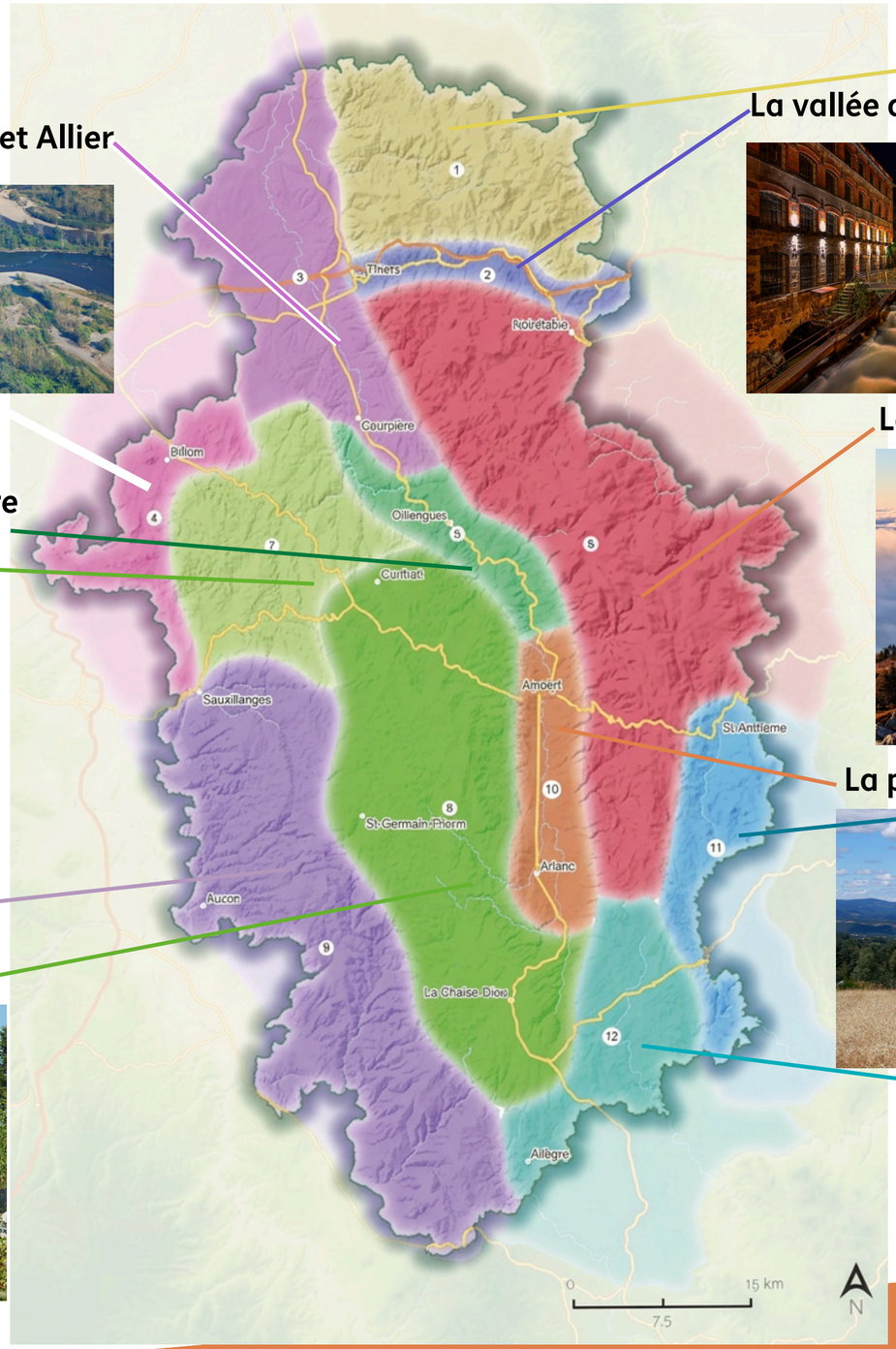


Les contreforts du Livradois



Le Haut-Livradois





Les Bois Noirs



La vallée de la Durolle

Les Hautes-Chaumes du Forez



La plaine d'Ambert



La vallée de l'Ance



Les Plateaux du Haut-Velay granitique



Les paysages de la vacance

























Reportage photographique “Agrir face à la vacance” - Popsu territoire 2019-2022

Le PNR LF c'est

353 000 hectares

pour **116 000** habitants,

et **10% d'espaces urbanisés,**

soit **31 100 ha,** dont **650 ha** consommés entre 2011 et 2021.(1)

200

permis de construire / an

pour du logement neuf depuis 2016 dont 88% en individuel pur.(1)

25 à 50 €/m²

prix moyen de terrain constructible en cœur de territoire.(1)

Qui habite le territoire ?

La population est vieillissante et globalement le territoire accueille une population précaire au revenus modeste.

revenu médian / an

19 331 €

Région : 20 842 €(1)

36 %

de retraités

Région : 27% (1)

2 950

logements sociaux

36% de personnes seules

32% de couples sans enfant

8,2% de familles monoparentales (1)

59%

des résidences principales construites avant la première réglementation thermique de 1974

22%

de la population en précarité énergétique

soit

10 000 ménages

Qui arrive sur le territoire ?

5 typologies :

Des « *quinquas* » à la recherche d'un mode de vie apaisé, en reconversion professionnelle.

Des *retraités* qui se libèrent des contraintes de la vie active et souhaitent s'éloigner des nuisances de la ville.

Des *familles* avec jeunes enfants marquées par des besoins et contraintes fortes, plus axés sur les opportunités d'emploi et de logement, les services et la mobilité.

Des *passionnés* de paysage, de patrimoine et de loisirs de pleine nature, prêts à assumer un choix de vie alternatif, avec des valeurs ancrées dans la préservation de l'environnement.

Des *ménages contraints* avec peu de ressources, cherchant des zones-refuges et un mode de vie frugal, un bon accueil et une perspective d'ancrage sur le territoire.(2)

Quelle occupation du bâti ?

La vacance : Un logement est considéré comme vacant lorsqu'il est inoccupé et n'est ni meublé, ni utilisé comme habitation principale ou secondaire. On parle également de vacance pour les commerces. On parle plus souvent de friches (bâties ou non bâties) pour les espaces qui ont vocation à changer de destination (bâtiment industriel, artisanal ou un équipement qui sera démoli pour reconfigurer l'usage des sols du site).

Sous-occupation :

76%
de propriétaires occupants(1)

22%
de logements locatifs(1)

20%(1)
de résidences secondaires sur le territoire

Les logements sur-dimensionnés :
73% des ménages sont composés d'une à deux personnes pour seulement 23% de petits logements (3 pièces ou moins).
(2)

Vacance :

+ de 11 000
logements vacants
dans le Livradois Forez (en 2022),

soit
14%
du parc immobilier

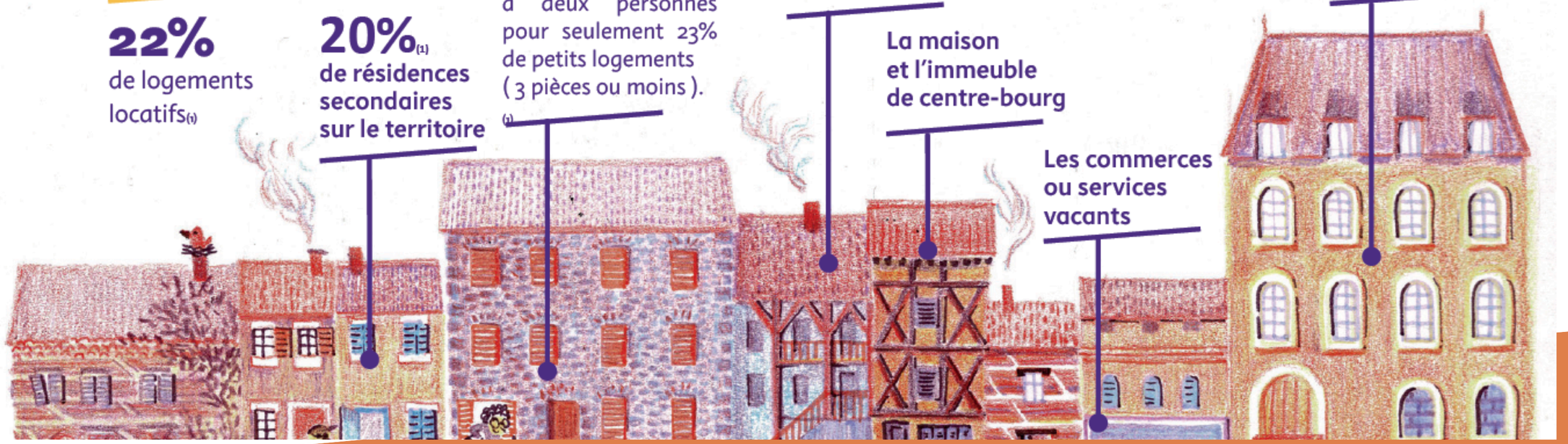
Un chiffre en augmentation constante.(1)

Vacance structurelle
quand le bâtiment est inoccupé depuis plus de 2 ans.

La maison et l'immeuble de centre-bourg

Les commerces ou services vacants

Les grands bâtiments vacants
ex : des anciennes colonies de vacances, des anciens lieux de production industrielle ou artisanale, des anciens équipements scolaires ou espaces de loisirs



L'Habitabilité dans la Charte 2026-2041

- mesure 2.4.1
- mesure 1.4.1

Vivre mieux et sobrement

- **Produire une offre diversifiée de logements confortables, en valorisant le foncier bâti et le bâti existant**

Préserver et valoriser les patrimoines bâtis et culturels qui fondent l'identité locale

- **sauvegarder les patrimoines bâtis et les valoriser à travers de nouveaux usages**

Mais aussi... Aborder l'offre de services et de mobilité, transmettre et valoriser les savoirs-faire économiques et collaborer pour un récit désirable du Livradois-Forez

- Mailler le territoire de bourgs habitables et attractifs
- Renforcer la sobriété énergétique
- Modérer l'usage des ressources (eau, sols, sous-sols)

Une méthode

- La **concertation**
- La **mobilisation** des signataires et des partenaires

+ deux mesure particulière : urbanisme et publicité

L'Habitabilité dans la Charte 2026-2041

Produire une offre diversifiée de logements confortables en valorisant le foncier bâti et le bâti existant

Le Livradois-Forez dispose de suffisamment de foncier bâti et de bâti existant, ancien et vacant, de friches et de résidences secondaires sous-occupées pour répondre aux besoins en logement de ses habitants, en cohérence avec la recherche d'une plus grande sobriété foncière. Tirer pleinement parti de cet atout va de pair avec les dynamiques de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes et le renforcement des politiques de rénovation.

La diversification de l'offre de logements est indispensable pour prendre en compte la pluralité des parcours résidentiels et les évolutions sociétales. La production de logements sur du foncier bâti ou dans le bâti ancien ne peut se faire sans concilier qualité architecturale et patrimoniale avec les attentes des habitants en termes de fonctionnalité.



Marché de Billom © Joël DAMASE

En 2041, l'ambition sera atteinte si :

- le taux de biens vacants est réduit,
- le nombre de résidences principales a augmenté et les résidences secondaires contribuent davantage à l'offre locative disponible,
- le nombre et la diversité des logements ont augmenté, dans le tissu urbain constitué, en cohérence avec l'armature territoriale et permet un parcours résidentiel complet sur chaque EPCI,
- les politiques publiques d'habitat ont permis l'atteinte des objectifs de sobriété tout en mobilisant massivement les matériaux locaux, biosourcés et géo-sourcés dans le respect des patrimoines.

Pour y parvenir, il est prévu de :

- s'appuyer sur l'armature territoriale et la dynamique de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes pour diversifier l'offre et l'accès au logement,
- miser sur la rénovation, la réhabilitation et le changement de destination et non plus sur l'extension des zones construites pour produire de nouveaux logements,
- améliorer la qualité des logements (confort thermique et phonique, performances énergétiques, luminosité, accessibilité liée au vieillissement) avec une meilleure prise en compte des spécificités du patrimoine vernaculaire, bâti ou non, de ses matériaux et abords,
- permettre l'amélioration des secteurs de logements récents (collectifs, pavillonnaires ou linéaires) et rehausser les exigences de qualité dans les secteurs de logement à créer (en dents creuses ou en extension).

Focus : Atelier d'urbanisme en Livradois-Forez

1 Un réseau de partenaires pour inventer un urbanisme sobre et désirable

Accompagnées par l'Atelier d'urbanisme en Livradois-Forez, la plupart des centralités du Livradois-Forez ont bénéficié d'apports méthodologiques pour co-construire des stratégies avec l'ensemble des habitants



Temps de sensibilisation et échanges organisés par l'atelier d'urbanisme en Livradois-Forez

Depuis 2013 le syndicat mixte du Parc anime, en partenariat avec les collectivités locales et les acteurs institutionnels de l'aménagement, un dispositif d'ingénierie coordonnée : « l'Atelier d'urbanisme en Livradois-Forez ».

Des moyens humains, techniques et financiers ont été mobilisés pour la revitalisation des centres-bourgs, depuis l'accompagnement stratégique (ex : études de redynamisation des centralités) vers l'accompagnement opérationnel (ex : renouvellement urbain, construction ou rénovation de bâtiments), dans le but de **construire et partager une culture de l'urbanisme fondée sur la sobriété.**

Les inspirations



n°1

Prendre le rôle d'aménageur

Les équipes municipales ont un rôle à jouer en assumant que la commune est un acteur public immobilier. A Olliergues par exemple, un travail conséquent a ainsi été réalisé sur le centre-bourg.

"Tous nos projets sont élaborés avec les futurs occupants. Au départ, nous les repérions par le bouche-à-oreille. Aujourd'hui, ils viennent à nous.". **Arnaud Provenchère, Maire d'Olliergues**



Requalification de l'îlot Gouttefangeas à Olliergues 2019

ET POUR DEMAIN...?

Disposer d'étude stratégique, prospective pour cibler des bâtiments vétustes vacants et à la vente pour prioriser les projets d'installation, faire de l'intermédiation avec les propriétaires privés.

L'AÉRATION DU BOURG PAR SOUSTRACTION à Olliergues

En 2015, la commune se donne l'objectif de racheter et réha-biliter les bâtiments délaissés du centre-bourg. Des ateliers de concertation sont organisés pour identifier l'état du bâti et inciter les propriétaires à vendre à prix abordable, avant de ne devoir faire face à un péril. Cette démarche a permis d'éviter d'avoir recours à des actions d'expropriations.[5]

Grâce à cette maîtrise foncière, s'en suit une première phase d'opérations dans le cadre du projet « Olliergues 2030 », pour rendre plus accueillante la traversée du bourg : déconstruction de bâtiments vétustes, ravalement de façades, création d'une esplanade, une halle, une pharmacie, de logements et un nouveau local pour l'Office de tourisme.

La revitalisation se poursuit ensuite avec l'inauguration, toujours dans des bâtiments déjà existants par une boulangerie, un habitat partagé destiné aux personnes âgées ou handicapées, et un tiers lieu intergénérationnel baptisé O'Lavie. Entre-temps, un fleuriste et un restaurant ont été accueillis dans des bâtiments communaux loués à leurs gérants.

"Tous nos projets sont élaborés avec les futurs occupants. Au départ, nous les repérions par le bouche-à-oreille. Aujourd'hui, ils viennent à nous.".

En 2023, Olliergues ouvre son centre communal de santé, via un montage de projet ambitieux avec l'Agence Régionale de Santé, permettant de salarier un poste de secrétariat et deux médecins. Demain, ce projet est amené à rayonner plus largement sur le bassin de vie des habitants, ancrant d'avantage la commune d'Olliergues comme pôle de proximité.

2015
- effondrement d'une maison : "électrochoc" pour les habitants
- étude "Habiter Olliergues" en 2030

2018
livraison îlot Gouttefangeas + maison du cadeau

2018 - 2020
installation de commerces (restaurants, esthéticienne, fleuriste...)

2020
programme "Ambitions génération et centre-bourg"

2023
inauguration de l' habitat partagé municipal Olavie et du centre de santé communal

Les inspirations



n°8

Agir à l'échelle de l'ilôt

Proposer un nouveau cadre de vie demeure un enjeux récurrent pour les centres-bourgs. Diversifier l'offre de logements permet aux habitants de réaliser tout leur parcours résidentiel sur la commune (à tous les âges de la vie).

Schéma d'intervention dans le cadre de 'IOPAH RU pour la requalification des Chazeaux à Ambert



REQUALIFICATION DU QUARTIER DES CHAZEAUX - à Ambert

Depuis 2021, Ambert Livradois Forez a défini des aides financières à destination des propriétaires privés à travers une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain). Quatre communes sont concernées par ce dispositif : Ambert, Arlanc, Cunlhat et Saint-Anthème.
Dans ce cadre, en quatre ans, 69 logements ont été rénovés dont 41 logements vacants remis sur le marché. Le projet mené sur le quartier des Chazeaux à Ambert illustre le panel d'outils coercitifs pouvant être employés à l'échelle d'un îlot dans le cadre d'un tel dispositif. L'objectif étant de pouvoir redonner la main à la commune sur des biens vacants pour pallier à une carence de l'initiative privée, ce quartier concentrant des biens dégradés et vacants.
Le projet prévoit l'articulation d'interventions sur l'espace public et sur le bâti :
. une déconstruction ciblée de bâtiments vacants afin d'aérer le tissu urbain et proposer des espaces végétalisés aux riverains,
. une remobilisation du bâti vacant du quartier grâce à deux dispositifs : la vente avec cahier des charges des biens communaux et une opération de restauration immobilière.

ET POUR DEMAIN...?

Consolider les dispositifs d'intervention OPAH en ajustant les critières d'aide au contexte et spécificités du territoire (diagnostic patrimoniaux, matériaux biosourcés, chantiers accompagnés...).

2015
étude "Habiter Ambert" paris des mutations urbaines

2019
stratégie d'intervention globale partagée avec l'EPF d'Auvergne pour des acquisitions ciblées

2020
signature de l'ORT dans le cadre du programme Petites villes de demain

2021
mise en oeuvre OPAH RU multi-sites à l'échelle d'Ambert Livradois-Forez

2023
maîtrise d'oeuvre pour la réhabilitation du quartier des Chazeaux

2025
mise en vente de deux maisons de bourg vacantes à l'euro symbolique, destinées à des projets d'accession sociale à la propriété

2025 - 2026
nouvelle étude pré-opérationnelle et seconde OPAH RU multi-site incluant le centre-ville d'Ambert

Les inspirations



n°7

Pe/anser les grands bâtiments vacants

Comment redonner aux habitants un équipement monumental en friche en plein centre-bourg ?
Comment une mairie peut-elle remettre progressivement en usage un bâtiment dont les travaux avaient initialement été chiffré à 12 millions d'euros ?
C'est ce que nous raconte le projet de La Perm' à Billom.





LA PERMANENCE ARCHITECTURALE - à Billom

Un ancien collège jésuite (7400 m2 de planchers organisés sur 4 niveaux autour d'une cour intérieure de 750 m2), inscrit aux monuments historiques, se délabre petit à petit en plein centre-bourg de Billom.

La commune souhaite rouvrir ses portes mais n'a pas les moyens de le restaurer, ni de le mettre aux normes. Appuyé par le PNR Livradois-Forez, elle lance une "mission d'animation pour la réappropriation et la mise en usage de l'ancien collège", pour une durée de trois ans.

Le collectif Rural Combo, lauréat de l'appel d'offre, propose alors une démarche de permanence architecturale consistant à réouvrir progressivement le lieu en y testant des usages et des activités, initiées par des habitants.

Petit à petit, une cantine, des expositions, des activités ponctuelles et festives, comme d'autres rendez-vous plus réguliers (sport, théâtre,..) prennent place dans le lieu. Par la mise en place de chantiers collectifs, améliorant le confort, l'accessibilité et la mise en sécurité du site, les lieux sont réinvestis petit à petit.

Afin de communiquer avec l'Architecte des Bâtiments de France, des "Fiches navettes - Travaux d'entretien et d'usages" sont créées. Elles permettent de valider les types de chantiers et équipements permis.

Le succès est tel qu'une association se constitue au bout de trois ans, portée par une soixantaine de personnes, et autofinancée : LA PERM. Elle s'organise en différentes commissions (économie du lieu, gouvernance, travaux, communication, ...) pour prolonger l'activation du lieu et a mis en place une monnaie interne pour fonctionner sur le principe de l'économie contributive.

A ce jour, un bail emphytéotique signé entre la mairie et l'association

ET POUR DEMAIN...?

S'emparer de l'exposition et du programme "Grande Echelle / Grandes Vacances", pour entamer une réflexion sur le futur des grands bâtiments patrimoniaux vacants de sa commune

Les inspirations



n°5
Soutenir les activités en centres-bourgs

Une hybridation singulière entre un projet touristique coopératif et une commune «camp de base» vers la montagne donne naissance à une dynamique partagée. La commune développe une stratégie d'accueil, de soutien aux initiatives locales et d'investissements dans des équipements collectifs.



Restructuration de l'immeuble place Talaru en 3 appartements avec extérieur privatif et restaurant

ET POUR DEMAIN...?
Déployer le concept « Les Vitrines qui parlent » : c'est un projet qui utilise la culture comme levier de développement économique et de revitalisation urbaine. En transformant les vitrines vides en espaces d'expression artistique et en proposant des boutiques-test, il contribue à redynamiser les centres-bourgs du Livradois-Forez.

DE L ACCOMPAGNEMENT DE PORTEURS DE PROJETS AU LABEL

Chalmazel -Jeansagnère a su apporter son soutien aux porteurs de projets en s'appuyant sur les réserves foncières identifiées via son étude de revitali-sation de centre-bourg. 4 bâtiments vétustes et vacants ont été acquis par la commune entre 2019 et 2025. **Ils on été déconstruits,** rénovés, revendus ou loués.
Les bâtiments communaux ont aussi été mobilisés. Les anciennes salles paroissiales ont par exemple été rénovées en régie pour accueillir un kinésithérapeute, puis plus tard, un médecin, jusqu'à créer un vrai pôle santé qui a participé au maintien de l'activité des commerces en centre-bourg.

"Dès qu'on avait installé le kiné, le premier à m'avoir remercié, c'est le boulanger en face! Il avait du monde en permanence."

Des offres de reprise d'activités ciblées ont ensuite été proposées afin d'accueillir le commerçant adapté (restauration, épicerie ...).

Ce travail d'accompagnement des porteurs de projet, ou d'appui des dyna-miques en place s'est aussi illustré autour du sport de plein air. Un projet, au départ modeste, visant à requalifier les terrains de sports au pied du bourg a pris de plus en plus d'essor grâce à l'opportunité de plusieurs fi-nancements (label du département Village Sport Nature, subventions JO Paris 2024, l'ANS,...). La constitution de ce projet a permis de créer une réelle dynamique autour du sport de plein air,qui valorise les associations en place et dépasse aujourd'hui les frontières de la commune.
Le projet regroupe : une aire de jeux et de pique-nique valorisant les abords du cours d'eau, un city-stade en accès libre qui crée du lien social entre les enfants (du village, des résidences secondaires, et des vacanciers), une aire de camping-car, une petite boucle pédestre au départ du bourg, des circuits balisés (pédestres, VTT, trail, course d'orientation,...etc).

"Avant, il n'y avait rien dans notre commune pour nos ados. Maintenant beaucoup de jeunes des communes autour viennent jusqu'ici pour en profiter.." Valéry Gouttefard, maire de Chalmazel, depuis 2014.

Les perspectives

Les perspectives en actions

Rendre les centres-bourgs du Livradois-Forez habitables au climat de demain : +4 °C

Le changement climatique transforme déjà notre manière d'habiter les territoires. Canicules plus longues, sécheresses, pluies intenses ou tensions sur la ressource en eau modifient durablement les conditions de vie dans les bourgs ruraux. Face à ces évolutions, les centres historiques changent de statut : ils ne sont plus seulement un patrimoine à préserver, mais un levier majeur pour adapter les territoires aux défis du XXIème siècle.

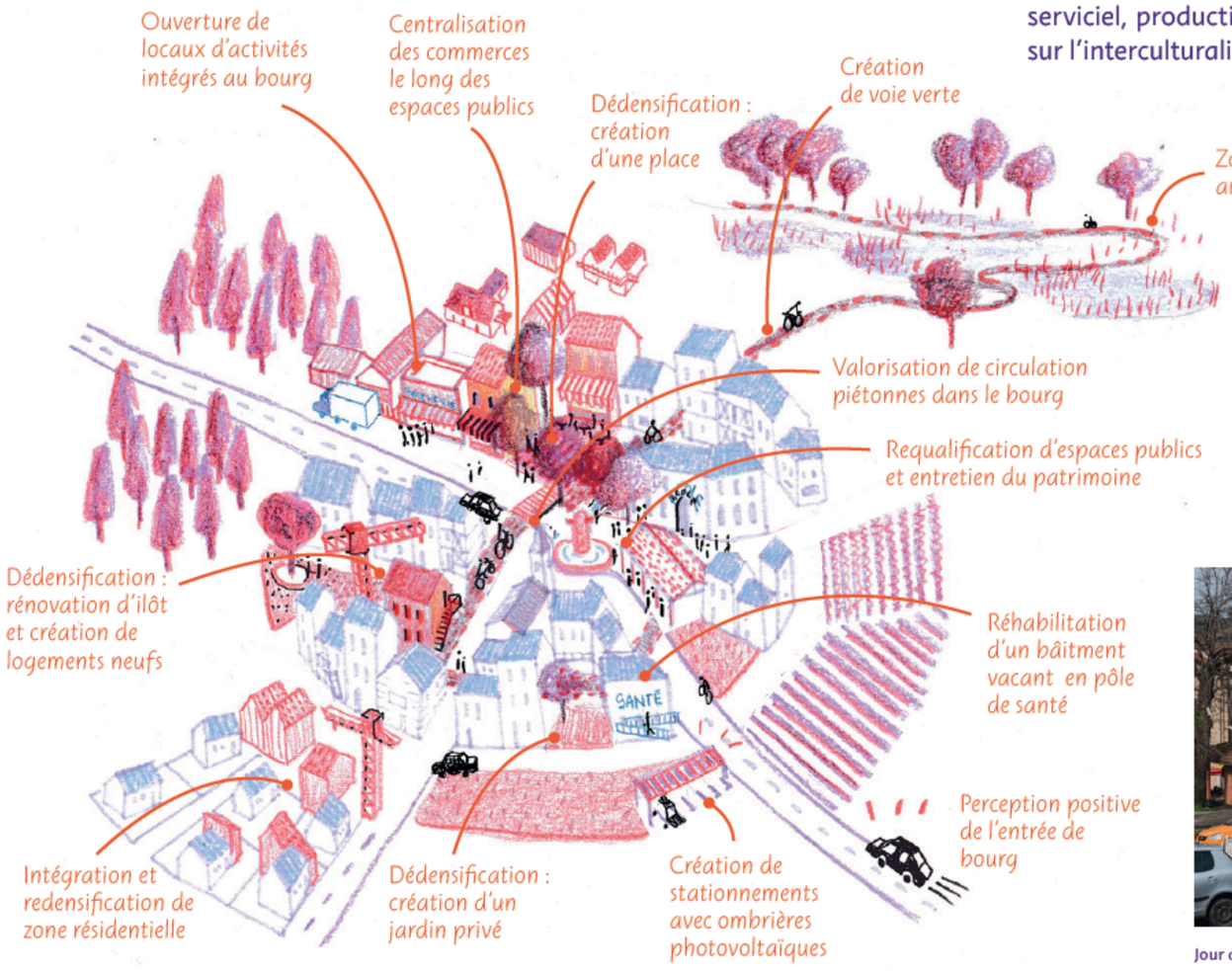
Parce qu'ils concentrent logements, commerces, équipements et services, les centres-bourgs constituent un formidable outil de sobriété foncière. Réinvestir le bâti existant plutôt que construire en périphérie limite l'artificialisation des sols, réduit les émissions de gaz à effet de serre et renforce les proximités du quotidien. Chaque bâtiment vacant réhabilité, chaque espace public végétalisé, chaque nouvel usage installé participe à une même ambition : construire des centralités plus habitables, plus attractives et plus résilientes.

C'est cette vision que porte la Charte 2026- 2041 du Parc naturel régional Livradois-Forez. En croisant les enjeux climatiques avec les besoins quotidiens des habitants : logement, santé, mobilité, éducation, accès aux services ou qualité des espaces publics, elle fait de **l'adaptation des centres-bourgs une véritable politique d'aménagement et de qualité de vie.**

aj

Utopie d'un bourg en évolution structurée

Contraindre les extensions et favoriser la rénovation, c'est créer des logiques d'îlots aux fonctions plurielles (résidentiel, serviciel, productives...) et permettre des sociabilités basées sur l'interculturalité.



Pour aller plus loin : vidéos Allègre et Auzon



Jour de Marché Place de la Fontaine à Cunlhat 2019

Merci

Claire BUTTY
Habitat et patrimoines bâtis

ligne directe **04 73 95 57 76**
c.butty@parc-livradois-forez.org
www.parc-livradois-forez.org

Parc naturel régional Livradois-Forez

Maison du Parc
63880 Saint-Gervais-sous-Meymont
tél. 04 73 95 57 57 - *fax* 04 73 95 57 84

Merci de n'imprimer ce courriel que si nécessaire

LEADER 63

La Région Auvergne-Rhône-Alpes

Cofinancé par l'Union européenne

LEADER