

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
*AVIS ET RAPPORTS DU*  
CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

*UN ATOUT POUR LE  
MONDE RURAL : LA  
VALORISATION DU  
BÂTI AGRICOLE*

2006  
Rapport présenté par  
M. Michel de Beaumesnil



**MANDATURE 2004-2009**

---

**Séance des 24 et 25 octobre 2006**

---

**UN ATOUT POUR LE MONDE RURAL :  
LA VALORISATION DU BÂTI  
AGRICOLE**

---

**Avis du Conseil économique et social  
sur le rapport présenté par M. Michel de Beaumesnil  
au nom de la section de l'agriculture et de l'alimentation**

(Question dont le Conseil économique et social a été saisi par décision de son bureau en date du 22 septembre 2004  
en application de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-1360 du 29 décembre 1958 modifiée  
portant loi organique relative au Conseil économique et social)



## SOMMAIRE

<b>AVIS adopté par le Conseil économique et social au cours de sa séance du mercredi 25 octobre 2006.....</b>	<b>I - 1</b>
<b>Première partie - Texte adopté le 25 octobre 2006 .....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>I - LE CONSTAT.....</b>	<b>6</b>
<b>A - LES DIFFÉRENTES FORMES DE VALORISATION DU BÂTI AGRICOLE.....</b>	<b>7</b>
1. Restaurer ou rénover son patrimoine .....	7
2. Réhabiliter et/ou réaffecter son patrimoine .....	8
3. Concevoir et insérer de nouveaux bâtiments agricoles.....	8
4. Valoriser pour répondre à une demande sociétale .....	9
<b>B - DES OUTILS DE GESTION MAL CONNUS ET DES INTERVENANTS MULTIPLES.....</b>	<b>10</b>
1. Des outils de gestion et de protection .....	10
2. Les acteurs.....	12
<b>II - PROPOSITIONS .....</b>	<b>16</b>
<b>A - CONNAISSANCE DES DISPONIBILITÉS DU BÂTI AGRICOLE ANCIEN.....</b>	<b>16</b>
<b>B - SENSIBILISER LES PARTICULIERS ET LES ÉLUS LOCAUX AUX OUTILS EXISTANTS .....</b>	<b>16</b>
1. Concernant les particuliers .....	16
2. Concernant les élus locaux .....	17
3. La facilitation du recours aux conseils .....	18
<b>C - FAVORISER UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ S'INSCRIVANT DANS LE MILIEU ENVIRONNANT .....</b>	<b>18</b>
1. Encourager une architecture de qualité.....	18
2. Préconisations esthétiques du plan local d'urbanisme .....	19
<b>D - VALORISER LE BÂTI AGRICOLE POUR L'HÉBERGEMENT DES SALARIÉS .....</b>	<b>20</b>
<b>E - LES AIDES FINANCIÈRES À UNE MEILLEURE VALORISATION DU BÂTI AGRICOLE .....</b>	<b>21</b>
1. Maintenir à domicile des personnes âgées aux revenus modestes..	21
2. Favoriser la conservation du bâti menaçant ruine .....	22

F - FACILITER LA REMISE EN ÉTAT DE BÂTIMENTS DE FERME EXPOSÉS AUX RISQUES DE CONFLITS DE VOISINAGE .....	22
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>23</b>
<b>Deuxième partie - Déclarations des groupes.....</b>	<b>25</b>
ANNEXE A L'AVIS.....	43
SCRUTIN.....	43
<b>RAPPORT - présenté au nom de la section de l'agriculture et de l'alimentation par M. Michel de Beaumesnil, rapporteur .....</b>	<b>II - 1</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>I - UN BÂTI ANCIEN AGRICOLE AU CŒUR DU PATRIMOINE RURAL .....</b>	<b>6</b>
A - RECONNAISSANCE TARDIVE DU PATRIMOINE RURAL : DU « PATRIMOINE NOBLE » AU « PATRIMOINE POPULAIRE » .....	6
1. Apparition lente de la notion de « patrimoine rural » .....	6
2. Reconstruction des campagnes et prise de conscience de la valeur du bâti rural .....	7
3. La reconnaissance officielle tardive .....	8
B - UN FORT ANCRAGE TERRITORIAL .....	9
1. L'enquête du ministère de l'Agriculture de 1966 .....	9
2. Une identité fondée sur la diversité des matériaux .....	11
3. Porteur de mémoire collective .....	12
<b>II - LA MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET SES IMPACTS SUR LE BÂTI.....</b>	<b>12</b>
A - D'UN BÂTI ANCIEN DE CARACTÈRE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS PLUS STANDARDISÉES .....	13
B - ÉVALUATION DE L'EXISTANT : UN PATRIMOINE MENACÉ ? .....	15
1. Un patrimoine réduit de moitié : recensement effectué en 1966 par le ministère de l'Agriculture .....	15
2. De nombreux bâtiments qui perdent leur usage agricole.....	16

<b>III - DE NOUVELLES DEMANDES, DE NOUVELLES PERCEPTIONS DE LA RURALITÉ: LES INCIDENCES SUR LE BÂTI RURAL.....</b>	<b>17</b>
A - ACHATS DES MAISONS DE CAMPAGNE ET PRESSION FONCIÈRE .....	18
B - UN FREIN À L'INSTALLATION POUR L'AGRICULTURE .....	19
C - AUGMENTATION DES CONFLITS D'USAGE DE L'ESPACE...20	
D - RYTHME SOUTENU DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ACTUELLES .....	21
<b>IV - DES OUTILS DE GESTION MAL CONNUS ET DES INTERVENANTS MULTIPLES .....</b>	<b>22</b>
A-DES OUTILS DE GESTION ET DE PROTECTION.....	22
1. Les documents d'urbanisme .....	22
2. Les Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).....	24
3. Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).....	25
4. Les OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR).....	25
5. Les procédures de classement et d'inscription .....	26
6. Le Programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole (PMPOA).....	27
7. Les financements de l'Union européenne.....	28
8. Les parcs naturels régionaux .....	30
9. Les Pôles d'excellence rurale (PER) .....	31
B - DES ACTEURS MULTIPLES .....	33
1. Les acteurs de la valorisation.....	33
2. Les intervenants en matière de conseil et d'orientation.....	37
3. L'action des régions et des départements .....	42
4. Les services de l'État.....	42
5. Les chambres d'agriculture .....	43
<b>V - LA MISE EN VALEUR DU BÂTI AGRICOLE : UN ATOUT POUR LES TERRITOIRES .....</b>	<b>44</b>
A - LES DIVERSES FORMES DE VALORISATION.....	44
1. La valorisation des bâtiments d'habitation .....	44
2. ... celle des bâtiments liés à l'exploitation agricole .....	45

B - DES VALORISATIONS POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE SOCIÉTALE .....	52
1. L'essor du tourisme en milieu rural.....	52
2. Une demande croissante en logements.....	57
3. Un retour à la « culture rurale ».....	62
<b>VI - EXEMPLES DE MISE EN VALEUR DU BÂTI AGRICOLE.....</b>	<b>65</b>
A - MISE EN VALEUR DE BÂTI AGRICOLE EN LOGEMENT EN ZONE PÉRIURBAINE : LA FERME DE GRAND'MAISON À LUMIGNY (SEINE-ET-MARNE) .....	65
B - ACCUEIL À LA FERME : L'AUBERGE DU CHÂTEAU DE PENIN DANS LE NORD-PAS-DE-CALAIS. ....	67
C - PATRIMOINE RURAL ET ÉNERGIE RENOUVELABLE : NAISSANCE D'UN MOULIN ÉOLIENNE DANS LA BRIÈRE....	69
D - RÉHABILITATION D'UN BÂTIMENT AGRICOLE EN SALLE D'ANIMATION DANS UNE COMMUNE DE 400 HABITANTS : LE GRAND COUVERT DES PERCHES, À ST HILAIRE SUR CHARLIEU (LOIRE) .....	70
1. Les principales étapes des travaux.....	70
2. Description du lieu .....	71
3. Les coûts et financements.....	71
4. Les partenaires non financiers .....	71
5. Les difficultés rencontrées.....	71
6. Le fonctionnement actuel .....	71
7. Les atouts et les retombées positives .....	72
E - LE CONTEXTE EN OUTRE-MER .....	72
1. Généralités.....	72
2. Exemples d'actions de réhabilitation du patrimoine :.....	73
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>75</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>77</b>
Annexe 1 : Liste des personnes rencontrées.....	79
Annexe 2 : Évolution du nombre et des surface des locaux non résidentiels....	81
Annexe 3 : Évolution de la population active agricole et des structures agricoles.....	83
Annexe 4 : Locaux non résidentiels commencés, ventilés selon le département et le type d'ouvrage (bâtiments agricoles et de stockage) .....	85
Annexe 5 : Rappel de la liste des principaux acteurs et outils de la valorisation du bâti rural .....	87
<b>TABLE DES SIGLES .....</b>	<b>91</b>
<b>LISTE DES RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....</b>	<b>93</b>



## **AVIS**

**adopté par le Conseil économique et social  
au cours de sa séance du mercredi 25 octobre 2006**



**Première partie**  
**Texte adopté le 25 octobre 2006**



Au cours de sa réunion du 22 septembre 2004, le Bureau du Conseil économique et social a décidé de confier à la section de l'agriculture et de l'alimentation la préparation d'un rapport et d'un avis sur « *Un atout pour le monde rural : la valorisation du bâti agricole* »<sup>1</sup>.

La section a désigné M. Michel de Beaumesnil comme rapporteur.

\*  
\*        \*

## INTRODUCTION

Au cours des quarante dernières années, le nombre d'exploitations agricoles a été divisé presque par trois, ce qui s'est traduit par la perte de l'usage agricole pour un nombre important de bâtiments. S'est alors posée la question de leur devenir. Certains de ces bâtiments ont été transformés en résidences principales ou en résidences secondaires, souvent après une rénovation nécessaire pour les rendre plus confortables et esthétiquement plus beaux, ou pour divers autres usages.

La réhabilitation de ces bâtiments, leur rénovation ou leur reconversion contribuent à leur valorisation tant culturelle que marchande et, par là-même, à la création ou au maintien d'emplois. C'est un atout pour le monde rural, y compris pour des régions autrefois isolées mais à présent desservies par de meilleures infrastructures de transport et le développement de technologies de l'information et de la communication.

Nos concitoyens n'ont pas toujours été sensibles à la qualité de ce bâti agricole auquel se sont d'abord intéressés des ressortissants de l'Union européenne - Britanniques, Hollandais, Belges - changeant ainsi le regard qui y était porté et le transformant en patrimoine, ce qui s'est traduit par une hausse importante de leur prix qui n'est pas sans conséquence sur le marché du foncier et sur la demande en logements.

La diminution du nombre d'exploitations agricoles continue, même si c'est à un rythme moins rapide, ce qui n'empêche pas que soient construits des bâtiments d'exploitation plus modernes, davantage standardisés, voire banalisés. D'autres bâtiments continueront à devenir ainsi disponibles. Il faut veiller à ce que ces bâtiments, devenus sans usage agricole, ne tombent en ruines et ne disparaissent, même si tous ne méritent, sans doute pas, d'être conservés.

---

<sup>1</sup> L'ensemble du projet d'avis a été adopté au scrutin public à l'unanimité des votants (voir le résultat du scrutin en annexe).

Quel est l'impact de cette évolution sur l'agriculture et les paysages, sur les relations entre ruraux et néo ruraux, et sur le marché de l'immobilier ?

Pour le bâti agricole, il conviendra de favoriser des projets architecturaux de qualité. Des mécanismes de conseil et des aides diverses existent pour favoriser cette valorisation du bâti agricole et ainsi le sauvegarder ; ils ne sont malheureusement pas assez connus et certains d'entre eux devraient être améliorés.

Une politique d'ensemble devra être définie en vue de sauvegarder, le plus possible, ce patrimoine bâti.

## **I - LE CONSTAT**

On dénombrait, dans les années 1960, 1,8 million d'exploitations agricoles, dont les deux tiers ont aujourd'hui disparu. Cette réduction s'est accompagnée de la perte d'usage d'un grand nombre de bâtiments d'habitation ou de bâtiments à usage agricole qui ont été plus ou moins laissés à l'abandon.

Sur 11 millions de bâtiments à usage agricole identifiés en 1966, on estime aujourd'hui à 6 millions le nombre de bâtiments qui restent, dont la moitié serait en attente d'usage.

Agriculteurs et ruraux prennent de plus en plus conscience de l'intérêt de ce patrimoine et des retombées économiques et culturelles qui y sont liées ; ils utilisent les nombreux outils existants pour le valoriser en le réhabilitant, en le rénovant ou en le reconvertissant. Souvent adéquat pour des équipements publics ou pour des logements, ce bâti agricole ancien représente encore un important levier de développement qu'il convient de redécouvrir et de mettre en valeur, au service de la diversification de l'agriculture ou du développement local au sens large, et de l'aménagement du territoire.

Si cette valorisation peut contribuer à revitaliser des territoires, elle peut, a contrario, poser aux communes des problèmes d'aménagement et d'équipement (raccordement aux réseaux, chemins...) dont les coûts peuvent être très importants.

Il va sans dire que cette valorisation du bâti ancien d'origine agricole ne doit pas pour autant s'accompagner d'une nostalgie du passé, jugé à tort idyllique, puisque l'agriculture est une activité productive qui a besoin de bâtiments adaptés, plus modernes et qui évolue elle-même au sein d'un monde en pleine mutation.

## A - LES DIFFÉRENTES FORMES DE VALORISATION DU BÂTI AGRICOLE

Les regards sur le patrimoine ont changé : ce qui n'avait autrefois que valeur d'outil prend aujourd'hui une valeur de témoignage. Par là même, il prend une valeur culturelle, sociale ou économique potentielle, au-delà des raisons fonctionnelles qui justifiaient son existence.

Riche et diversifié, le bâti ancien appartient au patrimoine commun et une réflexion doit être engagée sur son devenir et sur sa gestion. En effet, pour quelle activité le réhabiliter ? Faut-il le préserver à l'identique ou le faire évoluer ? Faut-il le laisser à l'abandon, le détruire ? Que faut-il penser des constructions contemporaines ? Peut-on construire aujourd'hui un bâti agricole de qualité, s'intégrant pleinement dans le paysage ?

La valorisation du bâti suppose, dans les régions où existe une demande, que soient entrepris, soit des travaux de restauration, soit des opérations de réaffectation, soit des travaux de réhabilitation ou de rénovation. La valorisation peut également être assurée par la simple conservation en attendant une opportunité, étant entendu que tous les bâtiments agricoles ne pourront être conservés.

### 1. Restaurer ou rénover son patrimoine

Restaurer, c'est rétablir, remettre en bon état, réparer, mais à l'identique, avec des matériaux d'origine. L'état originel doit être recherché autant que possible. C'est par exemple le cas d'une maison, dans le Périgord, à l'écart d'un hameau, qui, en 1989, perdait ses lauzes et prenait l'eau, avec à côté une grange-étable en ruine et des abords envahis par les bois et la broussaille et qui a fait l'objet d'une restauration.

L'objectif de l'acheteur était de rendre les deux bâtiments habitables mais indépendants. Après l'acquisition, il va définir un avant-projet et s'employer à sélectionner les corps de métiers pour assurer les travaux de restauration et rechercher les matériaux nécessaires à celle-ci en achetant une ruine à proximité pour en récupérer les pierres et redécouvrant à quelques centaines de mètres, un site d'extraction des pierres de taille d'origine, en trouvant d'autres éléments comme des contrevents, parfois dans des décharges. Des bois de châtaignier et de chêne de grande largeur sont achetés pour les futures planches et mis à sécher pendant huit ans chez un voisin.

La restauration du bâti agricole, maisons ou bâtiments d'usage agricole, exige le respect de certaines règles qui doivent permettre d'éviter de dénaturer de très beaux bâtiments. Il est donc important de se renseigner, au préalable, auprès des organisations professionnelles du bâtiment et des organismes ou associations locales du patrimoine.

Il est ainsi essentiel de faire attention aux ouvertures, au second œuvre, aux extensions extérieures, mais surtout aux matériaux employés ; l'utilisation de colles, d'enduits ou de planchers béton pouvant être irréversibles. La restauration de bâtiments est un secteur très intéressant pour l'artisanat, car c'est un marché de proximité qui fait appel à des savoir-faire qui requièrent des professionnels formés aux techniques de restauration et de réhabilitation du bâti.

Rénover, en revanche, c'est remettre entièrement à neuf avec parfois des conséquences irrémédiables sur l'aspect patrimonial du bâti.

## **2. Réhabiliter et/ou réaffecter son patrimoine**

Réaffecter, c'est donner une nouvelle fonction. Bien des éléments du patrimoine n'ont plus aujourd'hui leur fonction traditionnelle : moulins, granges, pigeonniers, etc. Leur trouver une nouvelle vocation apparaît souvent comme le meilleur moyen d'assurer leur conservation, mais tout dépend du type de patrimoine concerné.

Une remise en état doit toujours être conduite après réflexion. Il est, en effet, indispensable, au préalable, de lire et comprendre le bâti avant de le travailler et d'adopter de nouvelles techniques. Pour que les différentes données économiques, sociales et environnementales soient prises en compte, la consultation des services spécialisés, notamment les Services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP) et les différentes associations locales du patrimoine, serait précieuse et utile. Cette réhabilitation suppose que l'on sache à quel usage on le destine. Elle peut aboutir à une reconversion de l'usage du bâti qui peut rester un usage agricole mais peut aussi être différent. Une ancienne grange peut, en fonction de son implantation, être transformée en habitation, ou en hébergement touristique, en musée, en office de tourisme, en salle polyvalente, ou recevoir une toute autre affectation. Tout projet de réhabilitation et de conversion à un nouvel usage suppose, pour réussir, une concertation avec les élus locaux, les chambres consulaires, la sensibilisation des habitants à ce projet et la prise en compte de leurs observations.

## **3. Concevoir et insérer de nouveaux bâtiments agricoles**

Certains bâtiments agricoles, comme des hangars constitués de quatre piliers et d'une toiture en tôle, sont difficilement réutilisables, il en est de même des silos ou de certains bâtiments d'élevage. Des bâtiments en ruines, agricoles ou industriels, déparent le paysage et lui donnent un air de désolation. Mais les détruire coûte cher, notamment s'ils contiennent de l'amiante, leur destruction exigeant des mesures de précaution importantes.



L'agriculture évolue, elle a besoin de bâtiments adaptés à cette évolution qui, s'ils sont de qualité, deviendront, peut-être, le patrimoine de demain, même si tout ne peut pas devenir patrimoine. Ces nouvelles constructions doivent prendre en compte, notamment quand il s'agit de bâtiments pour l'élevage, de critères de confort et d'efficacité pour l'utilisateur, de bonnes conditions sanitaires, du bien-être des animaux et d'une meilleure circulation sur l'exploitation. Leur qualité architecturale aura un impact sur le paysage environnant, dont ils sont un élément, et sur l'image de l'agriculture.

#### **4. Valoriser pour répondre à une demande sociale**

La réhabilitation ou seulement une restauration du bâti agricole peut être l'occasion, pour les agriculteurs ou les anciens agriculteurs, de **développer l'agro-tourisme** comme complément de revenu et comme un moyen d'entretenir un patrimoine.

Le « tourisme vert », en fort développement, concerne les activités touristiques en zone rurale ; il s'appuie sur les atouts d'un environnement naturel et sur un accueil particulier. En plus du revenu qu'il est susceptible de fournir, il permet de valoriser les produits de la ferme dans les fermes-auberges, les tables d'hôtes et par la vente directe.

Accompagnant cet essor, de nombreux opérateurs se sont regroupés et ont mis en place des marques collectives comme « Gîtes de France », « Bienvenue à la ferme », « Accueil paysan », qui ont établi des chartes de qualité.

La création de gîtes ou de chambres d'hôtes exige, le plus souvent, des travaux de réhabilitation ou de rénovation du bâti.

Un autre moyen de valorisation consiste à **transformer d'anciens bâtis agricoles en logements pour les résidents permanents, les saisonniers ou pour les étudiants** résidant à proximité des villes universitaires.

On a vu qu'un nombre important de bâtiments perdaient chaque année l'usage agricole pour lequel ils avaient été bâtis. Avec les anciens bâtiments d'habitation en milieu rural, ils pourraient, sous réserve que les équipements en réseaux soient adaptés, fournir un appoint de logements, sachant toutefois que leur localisation dans des zones isolées ne correspond pas toujours aux besoins. Outre les subventions prévues à cet effet, la loi ouvre de nombreux avantages en faveur des propriétaires de logements.

Il faut noter que la multiplication des dessertes par TGV ou par compagnies aériennes contribue au désenclavement de régions autrefois isolées, favorisant ainsi la revalorisation d'un grand nombre de bâtiments. Toutefois, l'insuffisance de réseaux secondaires, ferroviaires et routiers, peut être un handicap.

## B - DES OUTILS DE GESTION MAL CONNUS ET DES INTERVENANTS MULTIPLES

Le patrimoine rural est générateur de richesses ; il s'insère dans le paysage. Il est porteur de valeurs culturelles à transmettre de génération en génération. Il est créateur d'emplois attachés à un territoire. Le petit patrimoine, rarement classé ou protégé, sert de support au développement d'activités à la fois touristiques, culturelles, éducatives et pédagogiques, artisanales, d'animation territoriale par l'action des collectivités et réseaux associatifs. Agir sur le patrimoine rural n'est pas seulement l'affaire de l'État ou des collectivités locales, même si ces derniers ont édicté un grand nombre de mesures à caractère fiscal ou financier en faveur de la valorisation du bâti rural. De nombreux particuliers, souvent regroupés en associations, interviennent pour sauvegarder, faire connaître ou valoriser des bâtiments agricoles. Les nombreux outils et intervenants méritent ainsi d'être promus.

### **1. Des outils de gestion et de protection**

Sans être exhaustive, la liste ci-après présente les principaux outils qui aident et/ou accompagnent la mise en valeur du bâti rural devenu trop souvent obsolète.

#### *1.1. Les documents d'urbanisme*

Parmi les documents d'urbanisme (Schéma de cohérence territoriale (SCOT), Plan local d'urbanisme (PLU) et cartes communales), les PLU sont ceux qui peuvent agir le mieux en faveur d'éléments bâtis, à l'échelle communale. Avec la loi urbanisme et habitat de juillet 2003 et avec la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, les PLU sont davantage adaptés à ce souci patrimonial. Pour conserver l'identité architecturale du territoire auquel appartient la commune, les PLU peuvent spécifier des règles esthétiques à respecter pour les nouvelles constructions ou les réhabilitations de bâtiments.

#### *1.2. Les Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)*

La ZPPAUP est un outil, créé par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Elle constitue une servitude d'utilité publique pour identifier et gérer le patrimoine local et s'impose au plan local d'urbanisme. Ces zones contribuent à la protection d'ensembles paysagers et architecturaux, choisis sur des critères esthétiques ou historiques. Elles sont créées à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, avec l'assistance de l'architecte des Bâtiments de France.

### *1.3. Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)*

Instituées par une loi de 1977, ces opérations visent à préserver et à améliorer le patrimoine immobilier en assurant le maintien sur place, dans de meilleures conditions de confort, des populations qui l'occupent. L'OPAH constitue l'outil principal d'amélioration du parc immobilier bâti. C'est une action privilégiée de coopération entre les acteurs publics et les acteurs privés, c'est-à-dire les propriétaires de la réhabilitation. Cette procédure donne lieu à une convention d'une durée de trois ans entre la collectivité locale, l'État et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), qui définit le périmètre de l'opération et le montant des aides.

### *1.4. Les OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR)*

Créées par une circulaire du 8 novembre 2002 du ministre de l'Équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, elles sont un outil spécifique pour les territoires ruraux les plus fragiles, confrontés à de graves problèmes de dévitalisation et de paupérisation, et leur permet de développer un volet habitat dans le cadre d'un projet de développement local global en leur ouvrant le bénéfice d'aides majorées de l'État et de l'ANAH.

### *1.5. Les parcs naturels régionaux*

Les parcs naturels régionaux, créés en 1963, ont, entre autres, pour vocation de préserver et de mettre en valeur les paysages, le patrimoine naturel et culturel. Territoires d'exigence et de qualité, ils assurent la mise en œuvre d'actions expérimentales exemplaires. Au nombre de 44, ces Parcs naturels régionaux (PNR) couvrent près de 13 % du territoire national. Ils concernent 23 régions (dont 2 hors métropole), 68 départements et 3 689 communes pour une population d'environ 3 millions d'habitants. Une dizaine de projets de création de parcs naturels régionaux sont actuellement à l'étude, à la demande des régions. Les PNR s'appuient sur l'identité d'un territoire, notamment architectural, pour se développer et élaborer leur charte. Celle-ci ne doit pas pour autant freiner les activités économiques.

### *1.6. Les pôles d'excellence rurale*

L'appel à projet sur les pôles d'excellence rurale s'inscrit dans la lignée de celle sur les pôles de compétitivité. Le souhait du gouvernement est de mener, parallèlement à la politique des pôles de compétitivité, une démarche spécifique au monde rural pour y favoriser la création d'emplois. Il a ainsi annoncé la labellisation en 2006 de 300 pôles. Le comité national de présélection est composé pour un tiers d'élus, pour un tiers de représentants des ministères et pour un tiers de personnalités provenant des grands réseaux contribuant à l'animation et au développement du territoire rural (MSA, Groupe Monde rural, associations familiales rurales, Fondation du patrimoine, APCA, ACFCI, APCM...). Le label « Pôle d'excellence rurale » est attribué à un projet de développement économique situé sur un territoire rural et fondé sur un

partenariat entre des collectivités locales et des entreprises privées. Il est doté d'une subvention de 33 %, pouvant aller jusqu'à 50 % dans les zones de revitalisation rurale, dans une limite d'un million d'euros. Les critères de sélection sont l'emploi, le développement durable et le caractère innovant. Il a ainsi été attribué, par décret en date du 10 août 2006, le label de pôle d'excellence rurale à 175 projets, dont certains portent sur la valorisation du patrimoine local.

### *1.7. Les financements européens*

Il s'agit principalement de Leader+ qui est un programme européen destiné aux zones rurales qui soutient 140 territoires porteurs d'une stratégie de développement organisée autour d'un thème fédérateur. Ces territoires ont mis en place des Groupes d'action locale (GAL) dont le fonctionnement est organisé autour de la participation aux décisions d'une majorité de partenaires privés (représentants d'organismes socioprofessionnels, d'associations, d'entreprises). L'un des quatre thèmes fédérateurs, porte sur la valorisation des ressources naturelles et culturelles ; c'est donc à travers ce volet que le bâti rural peut être valorisé. Dans le cadre de la réforme du développement rural, la Commission européenne, dans le but de renforcer la politique de développement rural, a créé, pour la période 2007-2013, un instrument unique de financement, le Fonds européen agricole de développement rural (FEADER) - dont un des objectifs de l'axe 3 « diversification de l'économie rurale » porte notamment sur la préservation du patrimoine rural, néanmoins avec des crédits alloués particulièrement faibles.

Enfin, le FEDER, entre 2001 et 2006, a soutenu des actions de valorisation du type « cœur de village ». Cependant, pour la prochaine programmation 2007-2013, il est à noter que les crédits sont en baisse et que l'attribution par zonage disparaît.

## **2. Les acteurs**

Les principaux interlocuteurs énumérés ci-après interviennent sur le bâti rural, en fonction de la nature des projets de valorisation (en logement, en ferme-auberge ou tout simplement pour connaître les techniques traditionnelles de constructions, ou encore réfléchir à l'impact paysager d'une nouvelle construction).

## *2.1. Des acteurs en matière d'aide à la valorisation*

### *a) L'action de l'État*

Une des caractéristiques de la situation actuelle est l'aspect interministériel des affaires rurales même si c'est le ministère chargé de l'Agriculture qui en est pilote. Les principaux moyens d'intervention de l'État dans ce domaine sont :

- au titre du ministère de l'Agriculture, à travers les actions de développement et d'animation rurale comme les pôles d'excellence rurale par exemple ;
- au titre du ministère de l'Environnement avec les contrats pour le paysage (plans paysage, par exemple) ;
- au titre du ministère de la Culture avec les aides au patrimoine rural classé ou non protégé ;
- au titre de la Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires (DIACT ex DATAR) par le biais des 31 pôles d'économie du patrimoine (lancés en 1995 et 1997) et le Fonds national d'aménagement et de développement du territoire ;
- au titre du ministère chargé de l'Artisanat, le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC).

Au sein du ministère de l'Agriculture, il existe une direction générale de la forêt et des affaires rurales qui est compétente pour traiter de l'ensemble de ces questions.

En ce qui concerne le ministère de la Culture, c'est la direction de l'architecture et du patrimoine qui est en charge des questions ayant trait au patrimoine présentant un intérêt historique, architectural et archéologique, qui a vocation à être transmis aux générations futures. Ce ministère intervient assez peu en faveur du petit patrimoine non protégé, mais s'intéresse à la création architecturale estimant que la question de l'architecture en milieu rural est un sujet important, y compris pour les nouveaux modes de production des entreprises agricoles. Cette préoccupation est cependant encore insuffisamment prise en compte.

Par ailleurs, le ministère de la Culture a développé l'inventaire général des richesses artistiques de la France, qui a fait l'objet de mesures de décentralisation dans les régions. Ce service de l'inventaire a déjà à son actif de très nombreuses études sur le patrimoine rural, souvent publiques et accessibles au grand public, pour développer des politiques de valorisation des édifices qui le constituent.

Localement, ce sont les services déconcentrés, les Directions régionales des affaires culturelles (DRAC) et les Services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP), qui interviennent en faveur du bâti rural, à condition qu'il soit classé ou inscrit au titre des monuments historiques. Le SDAP joue un rôle important de sauvegarde et de mise en valeur des éléments patrimoniaux protégés, par le biais des architectes des Bâtiments de France.

*b) L'action des régions et des départements*

Les collectivités locales sont propriétaires d'une grande partie du patrimoine culturel de la France. Elles interviennent de façon régulière et importante pour assurer la mise en valeur de ce patrimoine, notamment depuis la loi de décentralisation pour ce qui concerne les régions.

Cela contribue ainsi à sauvegarder une mémoire collective, à améliorer la qualité de vie des populations résidentes, à enrichir l'image de leur territoire et à agir ainsi sur son développement économique.

Le rôle des « pays », en tant que porteurs de projets, doit également être souligné.

*c) L'Agence nationale de l'habitat (ANAH)*

Cet établissement public a pour objet d'améliorer l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité, d'équipement, ou encore d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées physiques. Dans tous les cas et pour obtenir des subventions, pouvant aller jusqu'à 70 %, selon certains critères, il faut s'adresser à cet organisme et attendre son accord préalable à la réalisation des travaux. Des programmes existent, visant à inciter les propriétaires du parc privé à réhabiliter leur logement afin d'accueillir ou de maintenir les personnes défavorisées.

*d) La Fondation du patrimoine*

Son objectif est de défendre et de valoriser un patrimoine, en voie de disparition, non protégé par l'État, le « patrimoine de proximité », non classé et ni inscrit (moulins, granges, pigeonniers etc.). Les procédures prévues permettent à un propriétaire privé détenteur d'un bien immobilier non protégé de bénéficier de déductions fiscales et de subventions à l'occasion de travaux de sauvegarde ou de restauration. Parmi les critères d'éligibilité, il faut que les travaux soient visibles de la voie publique.

*2.2. Des acteurs en matière de conseils et d'orientation*

*a) Les Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)*

Implantés dans chaque département, les CAUE ont pour mission d'informer, de former et de sensibiliser les opérateurs, publics ou privés, et les collectivités locales, sur la qualité architecturale et l'insertion paysagère d'une nouvelle construction ou d'une réhabilitation de bâtiments anciens. Ils sensibilisent aussi la population locale à la connaissance et à l'appréciation de son espace quotidien.

*b) Les chambres d'agriculture*

Elles jouent également un rôle important en matière de conseils et d'aides à la valorisation du patrimoine. Elles assistent notamment les agriculteurs lors de créations ou de restaurations de bâtiments agricoles ou lors de réhabilitation pour l'agro-tourisme. Elles fournissent également de nombreux conseils en matière d'intégration paysagère des bâtiments agricoles ou des aménagements des abords de ferme. Elles facilitent, de plus, le lien entre les agriculteurs et les autres acteurs locaux du patrimoine (CAUE, PNR, chambres consulaires).

*c) « Maisons paysannes de France »*

L'association compte à ce jour 10 000 adhérents. À travers son réseau départemental, son objectif principal est la sauvegarde des maisons paysannes traditionnelles en favorisant leur entretien et leur restauration selon les techniques et les savoir-faire propres à chaque région.

*d) La Fédération nationale « Habitat et Développement »*

Ce réseau a un rôle de conseil auprès des collectivités et des particuliers sur les questions liées à l'amélioration de l'habitat.

Les SICA d'Habitat Rural, structures rattachées à la Fédération nationale « Habitat et Développement » se composent d'équipes pluridisciplinaires de quelques personnes dotées d'une riche expérience dans le domaine du bâtiment. Elles conçoivent tout projet et peuvent même assurer le suivi des travaux jusqu'à leur réception. En effet, il n'est pas toujours facile quand on construit ou on rénove, de prévoir, imaginer, dessiner, connaître les réglementations, constituer les dossiers d'instruction, prévoir le budget, choisir les entreprises, suivre le bon déroulement du chantier.

\*  
\*       \*  
\*

Il apparaît ainsi que les acteurs de la valorisation du patrimoine rural bâti sont nombreux, à tel point que parfois leurs compétences se chevauchent et qu'il est difficile de savoir qui fait quoi.

La situation actuelle ne répond pas toujours à l'attente d'une politique de valorisation du bâti rural qui s'imposerait dans le contexte actuel de désertification de certains territoires, d'urbanisation accélérée autour des villes, de mitage et de pression foncière qui s'accroissent.

Cette constatation a conduit le Conseil économique et social à formuler les propositions ci-après.

## II - PROPOSITIONS

### A - CONNAISSANCE DES DISPONIBILITÉS DU BÂTI AGRICOLE ANCIEN

La protection et la valorisation d'un bâtiment passent par une phase de repérage et de connaissance. Repérer les bâtiments aux caractères typiques nécessite une réelle volonté des élus locaux, mais aussi des habitants et des associations impliquées dans ce domaine. Ce travail est difficile, en particulier dans les zones d'habitat diffus.

Ceci suppose que soit réalisé un véritable inventaire et que soit institué un suivi du devenir des bâtiments agricoles ainsi recensés. Il convient de rappeler que l'inventaire mis en place par André Malraux, en 1964, recensait le patrimoine artistique et historique de la France et ne concernait pas le bâti agricole. C'est pourquoi une enquête réalisée par sondage, en 1966, par le ministère de l'Agriculture, a été conduite sur le bâti agricole. N'ayant pas été réactualisée, la Fédération nationale «Habitat et Développement» a pris l'initiative de la reprendre partiellement par consultation de 19 directions départementales de l'agriculture et de la forêt. S'agissant d'une couverture de seulement 20 % du territoire, le Conseil économique et social souligne l'intérêt qu'il y aurait à étendre cette enquête à l'ensemble des départements. Cependant, tous les bâtiments ne pourront être valorisés en raison de leur qualité, de leur localisation et de l'absence de demande d'utilisation. D'où des finalités différentes : démolition, seule solution envisageable pour ceux de médiocre qualité et sans usage, qui portent atteinte à l'esthétique du paysage, et pour ceux qui présentent encore des possibilités de réhabilitation, la mise en sauvegarde dans un premier temps, pour une valorisation ultérieure.

### B - SENSIBILISER LES PARTICULIERS ET LES ÉLUS LOCAUX AUX OUTILS EXISTANTS

Les deux tiers des communes françaises ont moins de 400 habitants et concernent les trois-quarts du territoire. Elles recèlent de nombreuses richesses de l'architecture rurale tant en bâtiments d'habitation, d'exploitation que d'autres éléments du patrimoine vernaculaire (pigeonniers, fours, lavoirs, moulins...).

#### 1. Concernant les particuliers

Les habitants de ces communes et les propriétaires de ce bâti doivent être sensibilisés à l'intérêt de ce patrimoine en leur faisant connaître le panel d'outils et d'acteurs susceptibles de les aider dans la définition de projets de conservation ou de projets de valorisation.

Le Conseil économique et social recommande une plus grande publicité des outils disponibles, en créant un guichet d'information, par exemple à la préfecture du département, ce guichet disposant de tous les outils modernes d'information, la liste des intervenants compétents, les guides mis à jour en temps réel.



Les particuliers pourraient choisir ensuite, en fonction de leurs objectifs les professionnels du bâti, architectes et artisans, les associations et les structures susceptibles de leur apporter conseils, aide et assistance.

Dans le même sens, le CAUE du Loiret prépare un site Internet de sensibilisation sur la conception architecturale des bâtiments agricoles. Ce projet, soutenu par le ministère de l'Agriculture et de la pêche et par le ministère de la Culture et de la communication, a pour objectifs de montrer, par l'exemple, des réalisations effectuées en collaboration étroite entre l'architecte et l'exploitant, et de développer les compétences des acteurs concernés par la formation, les échanges de données techniques et architecturales.

Le Conseil économique et social considère cette initiative, qui devrait aboutir dans le courant de l'année 2007, particulièrement intéressante et utile. Il recommande que les financements nécessaires à sa mise en œuvre soient dégagés pour assurer son animation dans le long terme.

Pour les personnes qui portent un intérêt à ce petit patrimoine qui participe à la richesse d'une région, le mécénat de simple particulier devrait être mieux encouragé, comme il l'est pour les entreprises.

Par ailleurs, la Journée du Patrimoine de pays, qui a lieu chaque année, le troisième dimanche de juin, avec de nombreux partenaires associés, participe à une meilleure connaissance du patrimoine de proximité et de sa valorisation, elle devrait, dès lors, être davantage médiatisée et financée, au même titre que la Journée européenne du patrimoine, en partenariat avec les collectivités locales.

## **2. Concernant les élus locaux**

Les collectivités locales ont, elles aussi, un rôle important à jouer par le biais des outils juridiques dont elles disposent en matière d'urbanisme et d'habitat, complétés, le cas échéant, par des soutiens financiers.

Les OPAH (opérations programmées d'amélioration sur l'habitat) permettent, sur un périmètre donné, de préserver et d'améliorer les conditions de confort et d'habitation des populations. Il faut veiller toutefois à ce que cette amélioration ne se fasse pas au détriment du patrimoine.

La loi urbanisme et habitat prévoit qu'à l'intérieur d'un Plan local d'urbanisme (PLU), dans une zone agricole, le règlement d'urbanisme peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole.

Le PLU permet aussi d'identifier et de localiser les éléments de paysage ainsi que de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger. Il permet, en outre, de les mettre en valeur ou de les requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux stipule que les Sociétés d'investissement pour le développement rural (SIDER) ont notamment pour objet de favoriser dans les zones de revitalisation rurale l'acquisition et la transformation en logements de bâtiments à vocation agricole qui ne sont plus exploités, dès lors que l'emprise foncière sur laquelle est implanté le bâtiment concerné a fait l'objet d'un plan d'ensemble précisant les conditions d'utilisation du sol et le type de réhabilitation réalisé. Ces SIDER pourront aussi soutenir des opérations immobilières, souvent onéreuses pour les communes rurales, via des financements publics et privés. En cela, elles sont un outil très intéressant pour les territoires ruraux.

Le Conseil économique et social demande que les dernières dispositions de la loi sur les territoires ruraux et de la loi urbanisme et habitat fassent l'objet d'une plus grande publicité. L'ensemble des décrets d'application doit être rapidement pris pour permettre aux maires une utilisation des possibilités qui leur sont offertes.

### **3. La facilitation du recours aux conseils**

Trop souvent, la plupart des projets de réhabilitation, de reconversion ou d'implantation de nouvelles constructions ne font pas appel aux organismes de conseils en la matière et aux professionnels compétents du secteur.

Le Conseil économique et social recommande un recours plus systématique aux conseils des personnes ou des organismes habilités, tels que les conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), les Sociétés d'intérêt collectif agricole d'habitat rural (SICA rattachées à la Fédération nationale « Habitat et Développement »), les bureaux d'études, les architectes...

Une partie des aides accordées pour la remise en état des bâtiments devrait être spécifiquement attribuée à l'étude des projets et à leur suivi.

## **C - FAVORISER UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ S'INSCRIVANT DANS LE MILIEU ENVIRONNANT**

### **1. Encourager une architecture de qualité**

Pour favoriser l'utilisation de matériaux de qualité, adaptés à un type de bâti et à l'identité du territoire rural, il est indispensable d'organiser des sessions de formation et de sensibilisation à l'architecture rurale depuis la conception de son architecture jusqu'à l'utilisation des matériaux en passant par le savoir-faire des maîtres-d'oeuvre.

L'architecture jouant un rôle important dans la restauration et la rénovation du bâti agricole et les nouvelles constructions, le Conseil économique et social souhaiterait que les écoles d'architecture prévoient, dans leur enseignement, une place suffisante à l'architecture rurale, notamment aux bâtiments agricoles contemporains, à leur bonne insertion paysagère et à une utilisation de matériaux économes en énergie.

La connaissance des techniques doit être abordée via la formation initiale dans les cursus d'enseignement et via la formation professionnelle, au profit des artisans du bâtiment et de leurs salariés.

De surcroît, tous ces métiers, liés à l'entretien et à la rénovation du bâti, constituent un gisement d'emplois important pour le tissu économique et social local.

Le Conseil économique et social souhaite que le baccalauréat professionnel sur la restauration du bâti ancien, en cours d'élaboration, entre en vigueur très rapidement et qu'il fasse l'objet d'une formation valorisante.

Il considère qu'il faut continuer à développer la formation continue des artisans dont la capacité à restaurer doit faire l'objet d'une reconnaissance de leurs compétences.

Le développement de stages de formation à l'intention d'un public plus large, organisés par les associations locales du patrimoine, doit être encouragé.

Ces formations portent sur l'ensemble des techniques applicables au bâti rural et doivent être mises en place dans toutes les régions de France.

Toujours dans la loi relative au développement des territoires ruraux, il est prévu, à l'article 42, la possibilité de recourir à des anciennes carrières pour retrouver les mêmes matériaux qu'à l'origine pour la restauration de bâtiments anciens.

Le Conseil économique et social s'en félicite. Il souhaite, par ailleurs, que soit mise en place une banque de données sur les matériaux destinés à la remise en état des bâtiments anciens (disponibilité, localisation, coûts...).

Les associations oeuvrant en faveur du patrimoine rural ont un rôle majeur à jouer dans la connaissance et le repérage de ces matériaux anciens, c'est en cela qu'il est important de promouvoir et soutenir leurs actions.

Le Conseil économique et social tient à encourager les initiatives en cours visant à associer davantage en amont les industriels de la construction pour la mise en marché de matériaux adaptés aux spécificités du marché de la réhabilitation et de la rénovation du bâti.

## **2. Préconisations esthétiques du plan local d'urbanisme**

En vertu des dispositions législatives du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut « *déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant* ». De plus, les dispositions réglementaires de ce même code précise les motifs selon lesquels un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette disposition, encore mal connue, mériterait que les élus s'y intéressent davantage.

Le Conseil économique et social considère qu'il appartient aux maires d'user, au besoin, de cette faculté pour faire respecter un style architectural local.

\*  
\*            \*

Par ailleurs, les architectes des Bâtiments de France ont à intervenir sur les bâtiments classés au titre des monuments historiques, mais aussi dans le périmètre de protection de 500 mètres les entourant.

Pour le Conseil économique et social, toutes les fois que l'intervention des architectes des Bâtiments de France est exigée, il conviendrait d'instaurer l'obligation de motiver leur décision.

D'autre part, afin de conserver leur unité de restauration, les programmes de rénovation à long terme devraient être maintenus dans leur conception d'origine ce qui éviterait des changements intempestifs d'appréciation (modification des couleurs, des ouvertures...) au gré des architectes successifs.

#### D - VALORISER LE BÂTI AGRICOLE POUR L'HÉBERGEMENT DES SALARIÉS

De nombreux travaux saisonniers réclament une importante main-d'œuvre sur des périodes parfois de courte durée.

Or, force est de constater que les employeurs ont de très grandes difficultés à trouver la main-d'œuvre nécessaire à la réalisation des travaux dans des conditions optimales. Le manque de logements locatifs en milieu rural est un réel problème. Le fait de pouvoir proposer aux salariés et à leur famille un logement sur le lieu de travail constitue un avantage certain, favorisant le nombre de candidats à l'embauche.

Le Conseil économique et social a relevé avec intérêt l'expérimentation conduite dans le Tarn-et-Garonne, associant plusieurs acteurs, publics et privés, dans le cadre d'un Programme d'intérêt général (PIG) pour la dynamisation de l'accueil des saisonniers agricoles, nombreux dans ce département arboricole. Il préconise l'extension de cette expérience aux autres départements qui font appel à une importante main-d'œuvre saisonnière ayant besoin d'être logée.

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) en a fait une priorité dans ses actions, qu'elle finance sur ses propres crédits. Pour le Conseil économique et social, des crédits complémentaires devraient lui être alloués pour cette action spécifique.

Les collectivités locales concernées doivent participer à ces actions en faveur du logement, qui ont un impact social et contribuent au maintien d'un bâti qui était devenu inutile.

Le Conseil économique et social préconise que, dans les zones à forte demande de logements pour les salariés temporaires (saisonniers et contrats à durée déterminée), les logements proposés, souvent réalisés dans d'anciens bâtiments agricoles, puissent être agréés en équivalence à la réglementation, par une instance paritaire, sous l'égide de l'Inspection du travail.

Par rapport à ce manque de logements locatifs, frein sérieux à l'attractivité de l'emploi en agriculture, le Conseil économique et social suggère que les partenaires sociaux de l'agriculture négocient ensemble les modalités de financement pour répondre aux besoins en logements des salariés de l'agriculture.

Les sommes collectées serviraient ainsi à la rénovation du bâti agricole permettant la création de logements sociaux en milieu rural.

#### E - LES AIDES FINANCIÈRES À UNE MEILLEURE VALORISATION DU BÂTI AGRICOLE

##### **1. Maintenir à domicile des personnes âgées aux revenus modestes**

Un certain nombre d'anciennes fermes sont occupées par leurs propriétaires, souvent d'anciens agriculteurs, qui y ont toujours vécu et souhaitent y rester le plus longtemps possible. Cela pose le problème du maintien à domicile d'une population de plus en plus âgée, dans des conditions de confort qui ne sont pas toujours remplies. Aujourd'hui, pour 40 % des logements en zone rurale, il manque au moins un des trois éléments minima de confort (chauffage central, toilettes et salle d'eau à l'intérieur du logement).

L'adaptation de ces logements pose un problème de financement à des personnes qui, le plus souvent, disposent de revenus très modestes.

Le Conseil économique et social demande que le programme spécifique initié par l'ANAH puisse être rapidement adopté et mis en œuvre.

Il recommande que ce programme soit suffisamment doté budgétairement pour répondre aux besoins estimés, dans un premier temps, à 50 millions d'euros nécessaires pour financer, par l'ANAH, les travaux concernant 10 000 logements. Ce montant devra être adapté aux besoins, dans le temps.

En complément aux aides existantes, il est recommandé que puissent être créés, dans tous les départements, des mécanismes de prêt complémentaire, adaptés à la situation financière de ces personnes, en partenariat avec les banques et la Caisse des dépôts et consignations.

Les organismes sociaux, tels que les caisses d'allocations familiales et la Mutualité sociale agricole, doivent être associés à la définition et à la mise en œuvre de ce programme, tant pour déceler les bénéficiaires potentiels de celui-ci que pour leur en faire connaître les modalités.

## 2. Favoriser la conservation du bâti menaçant ruine

Il convient de souligner la situation particulière des propriétaires qui se désintéressent de leur patrimoine bâti. Il a été constaté que le dispositif législatif actuel ne permet pas, en effet, de contraindre les propriétaires de bâtiments menaçant ruine à procéder aux réparations d'urgence permettant leur sauvegarde lorsque ceux-ci n'ont aucune incidence sur la voie publique. Les communes ne peuvent pas se substituer aux propriétaires défaillants si ce n'est que par la démolition, aux termes d'un arrêté de mise en péril. Les difficultés de certaines successions sont souvent à l'origine de cet état de fait.

Dans le but d'éviter la disparition du bâti et pour faire face à une situation d'urgence, le Conseil économique et social préconise que l'ANAH puisse intervenir sur des travaux visant à le préserver quand bien même l'usage final n'en serait pas déterminé.

### F - FACILITER LA REMISE EN ÉTAT DE BÂTIMENTS DE FERME EXPOSÉS AUX RISQUES DE CONFLITS DE VOISINAGE

Le principe de réciprocité impose des distances minimales entre des bâtiments à usage agricole et de nouvelles constructions occupées par une tierce personne.

Cette distance minimale a été introduite dans le Code rural pour éviter les conflits de voisinage (nuisances sonores ou olfactives etc.).

Cependant, bien souvent, elle ne suffit pas à limiter les conflits entre les deux parties (occupants du bâtiment tiers et l'exploitant ou le propriétaire), notamment pour les bâtiments reconvertis en habitation. Au delà de ce principe de réciprocité, le droit de l'antériorité dont bénéficie l'exploitant, doit empêcher que soit portée atteinte à l'exploitation (recours en justice pour diverses causes de nuisances par exemple), mais ce principe d'antériorité tombe dès lors que la nature de l'exploitation évolue. Pour que ce principe perdure, il faut que la nature de l'exploitation reste telle qu'elle était au moment de l'acte de vente ou de location, ce qui bloque de fait toute évolution de l'exploitation agricole.

Comme ces deux principes ne suffisent pas à protéger l'exploitation agricole des conflits de voisinage, un grand nombre de bâtiments ne sont ni loués ni vendus et sont souvent menacés de tomber en ruine.

Depuis la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, il peut être dérogé à la règle de réciprocité « *sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant...* ». Une telle servitude empêcherait toute action sur le fondement de la réciprocité.

Le Conseil économique et social recommande qu'une telle servitude puisse être transformée en servitude réelle attachée au bien immobilier situé à proximité de l'exploitation agricole.

## CONCLUSION

Le bâti agricole, bâtiments d'habitation et bâtiments liés à l'exploitation, qui n'ont aujourd'hui parfois plus d'usage agricole, contribuent par des caractéristiques propres à chaque région, à la richesse et à la diversité architecturale de la France, à son charme et à son attractivité touristique.

Les propriétaires de ce bâti doivent être sensibilisés à l'intérêt qu'il y a à le protéger et à le valoriser, en leur faisant connaître les acteurs et les outils existants susceptibles de les accompagner.

Cette sensibilisation concerne également les élus locaux et la population dans son ensemble.

Elle doit s'accompagner de formations pour tous les professionnels en charge de l'entretien et de la rénovation de ce bâti, ainsi que de la conception et de la création de nouveaux bâtiments agricoles adaptés aux besoins d'une agriculture moderne.

La valorisation du bâti agricole répond à des attentes sociétales en ce qui concerne l'habitat. Elle n'est toutefois pas sans créer des difficultés pour l'installation des jeunes agriculteurs et pour le logement des populations qui travaillent localement, en raison des prix pratiqués. Une politique dynamique des pouvoirs publics en matière de logements devrait permettre d'en atténuer les effets.

Sans doute, cette situation ne concerne-t-elle pas les zones encore aujourd'hui isolées dans lesquelles des bâtiments, autrefois à usage agricole, menacent de tomber en ruines, mais elle tend à s'étendre à l'ensemble du territoire, au fur et à mesure de la montée des prix dans les régions les plus attractives.

Ces nouvelles utilisations du bâti agricole sont un élément important pour la revitalisation des territoires ruraux.

\*  
\*       \*  
\*

Au présent, se préoccuper de la pérennité du patrimoine établit une liaison « *entre le passé, où sont nos souvenirs, et l'avenir, où sont nos espérances* », ainsi que l'écrivait Lacordaire.

Cela, assurément, contribuera à redonner des perspectives au futur d'une campagne, essentielle aux équilibres humains.





**Deuxième partie**  
**Déclarations des groupes**



### **Groupe de l'agriculture**

L'évolution de l'activité agricole et la modernisation progressive des méthodes et des outils de production ont conduit, au fil du temps, à ce qu'un certain nombre de bâtiments ou de constructions jusque-là indispensables soit peu à peu abandonné. Or, pour beaucoup, il revêt un caractère patrimonial fort, qui en fait un réel atout pour le territoire.

Le bâti agricole et rural est riche de la marque du passé et de nos racines. Il est le témoin de notre histoire. Il représente des savoir-faire que, pour certains, on déplore avoir perdu. Il est alors devenu, presque malgré lui, un élément de patrimoine et, partant, un atout touristique.

En conservant à des régions entières un aspect typique, le bâti agricole est le pivot d'une activité touristique parfois florissante. Il n'est qu'à songer au brusque engouement des touristes français ou étrangers pour certaines régions rurales demeurées traditionnelles. Cela entraîne du reste des effets spéculatifs désastreux pour l'agriculture, et notamment pour les jeunes agriculteurs qui souhaitent s'installer ou plus simplement se loger.

Mais, parce que cet engouement demeure très localisé et circonscrit à quelques régions bien connues, notre attention doit se porter sur le bâti de territoires plus excentrés. L'avis propose plusieurs pistes de rénovation des bâtiments qui méritent d'être entretenus et restaurés. Nous y souscrivons pleinement. Il conviendrait également que les nouvelles constructions, rendues nécessaires par l'activité agricole, soient incitées à tenir compte le plus possible de l'environnement. Sans rechercher systématiquement des solutions onéreuses, l'intégration dans le paysage contribuerait au maintien de la spécificité des régions, et cela dans l'intérêt bien compris de tous.

Pour autant, il convient d'avoir conscience que le bâti agricole ou rural ne peut pas être appréhendé comme le serait un musée. L'ambition du monde agricole n'est pas de devenir le gardien d'un temple du souvenir pour individu en mal de nostalgie. Une telle politique conduirait inévitablement à une désertification progressive des territoires.

Nos campagnes ont l'aspect qu'elles ont aujourd'hui car elles sont le point d'ancrage d'une activité économique. Les terroirs sont entretenus grâce au passage quotidien du paysan et à l'exercice de l'activité agricole. Le bâti correspond (ou a correspondu dans le passé) à un besoin économique ou humain réel. Il doit retrouver dans l'avenir une fonction tout aussi utilitaire.

Des transformations sont possibles en logements résidentiels, en logements d'étudiants, en bureaux, en magasins, en lieux d'accueil des saisonniers... Tout cela doit être encouragé, en tenant compte des éventuelles servitudes agricoles qui sont inévitablement liées à la présence des exploitations. La rénovation des bâtiments agricoles ne doit pas conduire à son contraire, c'est-à-dire à limiter ou à écarter l'activité qui en est l'essence même. Aussi nous appuyons la

proposition de l'avis de lier la servitude aux bâtiments plutôt qu'aux personnes et d'en faire une large publicité afin que nul (et notamment les futurs acquéreurs) ne l'ignore.

Ce point nous paraît particulièrement important. Prévoir la coexistence des activités en milieu rural est dans certains cas devenu une nécessité. Elle permettrait de prolonger l'ambition patrimoniale d'un objectif sociétal en favorisant le croisement des populations des villes et des campagnes.

C'est à ce prix que les zones rurales pourront garder un tissu économique et social homogène, tout en s'inscrivant dans une perspective future dynamique.

### **Groupe de l'artisanat**

Faire de la valorisation du bâti agricole, un atout du monde rural est à la fois un devoir de mémoire à travers la préservation de notre identité, une nécessité vitale au nom de la sécurité de ceux qui le côtoient, et une opportunité économique pour les différents acteurs locaux.

Pour l'artisanat, cette opportunité mérite quelques précautions d'usage afin de respecter les équilibres économiques et territoriaux.

La première porte sur « **la diversification de l'agriculture** ». Malgré la suppression de la proposition de fiscaliser au titre des bénéficiaires agricoles, l'ensemble des activités professionnelles de l'entreprise dès lors que l'activité principale est agricole, il n'en demeure pas moins que l'augmentation du seuil de 30 à 50 000 euros permise par la loi de finances de 2006 constitue une réelle préoccupation pour tous ceux qui exercent des activités similaires, car elles génèrent des concurrences déloyales. C'est la raison pour laquelle, le groupe de l'artisanat a tenu à renouveler sa ferme opposition à la hausse de cette limite déjà très controversée, et son insistance à faire appliquer en permanence le fameux adage « *mêmes droits, mêmes devoirs* » à chaque développement de la pluri-activité agricole.

**S'agissant de la valorisation du bâti**, le groupe de l'artisanat rappelle les outils mis à disposition des artisans du bâtiment pour se positionner sur ce marché porteur. Il s'agit du « *guide pratique des procédures* », régulièrement mis à jour, du « *certificat d'identité professionnelle* », complété d'une « *Mention patrimoine* », permettant d'approfondir leurs connaissances sur l'histoire du bâti, les différents styles architecturaux et de valoriser leurs savoir-faire en matière de traitement et de mise en œuvre des matériaux. Par ailleurs, au regard de l'importance de la demande de logements sociaux en zone rurale, la signature d'une convention entre la CAPEB et la fédération nationale « Habitat et Développement » concrétise le partenariat informel qui existe de longue date sur le terrain entre ces deux réseaux au service de la qualité d'un bâti pour tous.

La difficulté étant liée essentiellement au risque de porter atteinte au droit de propriété en imposant aux propriétaires des travaux de sauvegarde de ce bâti, c'est effectivement par la voie de la sensibilisation du public et de

l'accompagnement des porteurs de projets que les progrès pourront être réalisés. Dans ce domaine, il faut savoir que les structures départementales et régionales des artisans du bâtiment se mobilisent autour de toutes ces opérations de valorisation du bâti dans les salons professionnels et manifestations locales. L'impact de ces rencontres est tel qu'il conforte la proposition de l'avis d'appuyer la médiatisation de la Journée du patrimoine rural, à condition que les Pouvoirs publics et les collectivités locales en garantissent le financement, gage de sa pérennité.

S'agissant de la préconisation de confier le guide d'information aux préfetures, le groupe de l'artisanat donne sa préférence aux pays, dans la mesure où ils sont espaces de projet et donc plus près des besoins des acteurs locaux.

Le groupe de l'artisanat a voté l'avis.

### **Groupe des associations**

Bien que notre groupe ne soit pas représenté à la section dans laquelle l'avis a été élaboré, nous avons suivi avec intérêt ses travaux car il traite des enjeux importants pour l'attractivité de nos campagnes. En effet la valorisation du bâti agricole peut être un levier intéressant du développement local. Le rapporteur a raison de souligner que beaucoup reste à faire, puisque nos concitoyens n'ont pas toujours été sensibles à la qualité de ces bâtiments, auxquels se sont d'abord intéressés les ressortissants de l'Union européenne changeant ainsi le regard qui y était porté.

Nous sommes globalement d'accord avec les constats et propositions de l'avis mais nous souhaiterions cependant faire deux observations.

- Les associations sont aussi des acteurs de la valorisation du bâti agricole.

L'avis signale qu'en cas de réhabilitation ou de réaffectation du patrimoine, il est souhaitable de consulter les différentes associations locales du patrimoine mais les associations ne sont pas citées parmi les acteurs intervenant sur le bâti rural. Pourtant des milliers d'associations œuvrent sur notre territoire pour sauvegarder ce type de patrimoine, souvent regroupées au sein de fédérations qui pérennisent leur action, tel que l'Union Rempart. Ces fédérations s'insèrent dans un partenariat avec la Coordination pour le travail volontaire des jeunes (Cotravaux) et le Comité national des associations de jeunesse et d'éducation populaire (CNAJEP) créant ainsi des synergies dynamiques. Interlocutrices des pouvoirs publics, elles coopèrent aussi avec la Fondation du patrimoine citée dans l'avis.

La singularité de ces associations réside aussi dans le fait qu'elles ne se contentent pas de restaurer et de mettre en valeur un patrimoine très varié (moulin, four à chaux, forges...) mais elles placent leur action dans une perspective de gestion, d'animation des sites et s'inscrivent toujours dans une dynamique de développement local et d'aménagement du territoire.

Une des préconisations de l'avis est de sensibiliser les particuliers et les élus locaux à l'intérêt de préserver ce patrimoine. Selon nous, l'éducation des enfants dès le plus jeune âge, des jeunes, et la sensibilisation des citoyens sont des étapes en amont nécessaires pour mettre en œuvre cette recommandation.

Les associations ont les compétences requises et jouent en ce domaine également un rôle très important.

- La pertinence de l'échelon local pour les actions de préservation et de valorisation du bâti agricole.

Ce sont les collectivités locales qui sont les plus conscientes de la nécessité de préserver leur écosystème patrimonial. Les crédits affectés au Patrimoine rural non protégé (PRNP) sont depuis peu gérés par le département. Notre groupe approuve cette tendance à la décentralisation, car seul un élan de la population en faveur de ce patrimoine de proximité peut créer les conditions de sa préservation et de sa protection, et assurer sa réintégration dans les activités quotidiennes des Français. Le groupe a voté l'avis.

### **Groupe de la CFDT**

Le bâti agricole, comme tout bâti industriel, artisanal ou résidentiel a évolué au fil des siècles.

Ces changements, souvent nécessaires à l'amélioration des conditions de vie, d'hygiène ou de production, ont pour corollaire le risque de perte d'identités et de typicités régionales, pourtant facteurs de cohésions sociales et, plus récemment, d'attractivité touristique.

Dans ce contexte, il est pertinent que le Conseil économique et social s'interroge sur les possibilités de tenir, pour le dynamisme rural, les deux bouts de la chaîne que sont les évolutions incontournables du bâti agricole et le maintien des traditions architecturales.

Diverses réponses ont été mises en place tant au niveau fiscal, qu'en matière de règles d'urbanisme ou par un tissu associatif priorisant la valorisation du bâti agricole mais elles sont souvent méconnues. Leurs rappels et mises en perspectives sont déjà un premier mérite du rapport. Il reste à trouver la solution pour la destruction des anciens bâtiments inutilisés et de mauvaise qualité.

Le second mérite est l'accent mis sur la problématique du logement. Le manque de logement locatif reste un problème tout aussi important en milieu rural qu'en milieu urbain.

Le logement, en particulier des saisonniers, notamment agricoles mais aussi du tourisme, est souvent inabordable comme l'a décrit l'enquête conjointe de la Mutualité sociale agricole et la DIACT (ex DATAR).

Pourtant, des solutions existent à la condition qu'une volonté politique associée à des investissements des bailleurs sociaux et de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) se mettent en place pour que soient réhabilités des logements anciens, ou en transformant certains corps de fermes en habitations

comme cela a pu se faire en Tarn-et-Garonne dans le cadre d'un Programme d'intérêt général (PIG).

La rénovation du bâti agricole est donc un enjeu primordial pour le logement locatif en zones rurales.

Néanmoins, le frein principal reste l'absence de cotisations des employeurs au « 1 % logement » pour l'agriculture. Les exploitations agricoles, sauf celles extrêmement rares ayant plus de 50 salariés, restent non astreintes à cotisation malgré la loi d'orientation agricole de janvier 2006 : le million de salariés (à temps plein ou saisonniers) n'ayant de ce fait aucun droit au logement.

C'est pourquoi, la CFDT revendique la mise en place, rapidement, d'une négociation dont l'objectif est de constituer un fonds permettant la construction ou la rénovation de logements locatifs en milieu rural, afin de répondre, en partie, au manque d'attractivité des emplois en agriculture.

Le Conseil économique et social reprenant cette proposition, la CFDT a voté l'avis.

### **Groupe de la CFE-CGC**

La préservation du patrimoine rural bâti est un enjeu d'importance pour le développement du territoire. La réhabilitation, la rénovation ou la reconversion du patrimoine rural bâti, sont aussi un moyen pour attirer de nouvelles populations dans les zones rurales. Dans ces territoires, la spéculation foncière conduit au départ anticipé d'exploitants agricoles ou à des aspirations à un cadre de vie auquel la population reste légitimement attaché. En effet, les villages sont riches d'un important patrimoine rural, bâti ou naturel, et qui est souvent non protégé.

Le groupe de la CFE-CGC adhère aux pistes de réflexion proposées dans l'avis.

Ainsi, la protection et la valorisation des bâtiments demandent la mise en place d'un inventaire de ces derniers.

Dans le même temps, il s'avère indispensable de mettre à la disposition des habitants un guichet d'information, recensant tous les outils disponibles dont ils pourraient avoir besoin avant de se lancer dans une éventuelle opération de rénovation.

De même, les acteurs intervenant en ce domaine sont nombreux, leurs compétences se recoupent. Il est difficile de comprendre qui fait quoi, à qui s'adresser, ce qui n'encourage pas à bâtir des projets !

Les collectivités locales ont donc un rôle primordial. Elles disposent d'un arsenal d'outils juridiques en matière d'urbanisme et d'habitat. La reconversion des anciens bâtiments agricoles de caractère architectural doit être clairement prévue dans le PLU. Mais la transformation d'usage du bâti doit être possible si et seulement si, elle ne compromet pas l'exploitation agricole.

Le groupe de la CFE-CGC considère que l'entretien et la rénovation de ces bâtiments constituent un gisement d'emplois. Il est indispensable de former jeunes et adultes aux savoirs et aux techniques traditionnelles, de développer la formation continue des artisans, d'encourager les recherches dans le domaine du bâti rural ancien et de faciliter la rencontre des architectes, des artisans, des fabricants de matériaux et des élus.

Il faut développer l'offre de logements locatifs de qualité. C'est là une mesure essentielle à la relance des zones rurales fragiles par l'accueil de nouvelles populations, qu'elles soient actives ou non. Trouver un logement à des prix acceptables pour les saisonniers reste un véritable parcours du combattant et les agriculteurs n'ont pas nécessairement les moyens financiers d'investir dans du logement. Des solutions doivent être trouvées. Aussi, les collectivités locales, qui ont intérêt à maintenir et à développer l'emploi, doivent s'investir dans des structures d'hébergement collectif pour les travailleurs saisonniers.

Le groupe de la CFE-CGC a voté l'avis.

### **Groupe de la CFTC**

Cet avis, concerne la sauvegarde du patrimoine, et l'aménagement des zones rurales, les métiers de la réhabilitation des bâtiments et à ce titre, il est particulièrement intéressant, recouvrant différentes problématiques.

Le rapporteur souligne à juste titre, que la diminution du nombre d'exploitations agricoles, le besoin pour celles qui demeurent de bâtiments d'exploitation plus modernes, ont conduit à l'abandon d'un certain nombre de bâtiments anciens.

Le développement de ce qu'il est convenu d'appeler l'agro-tourisme, outre qu'il peut être une source de complément de revenu pour les agriculteurs, constitue une bonne occasion de réhabiliter l'habitat et le bâti ancien.

Ceci permet la sauvegarde du patrimoine, auquel les nouvelles générations sont légitimement attachées, et permet la transmission de valeurs culturelles. Au-delà de cet aspect il s'agit d'un secteur économique très intéressant, qui peut être créateur d'emplois qualifiés.

Le groupe de la CFTC, préoccupé par la nécessité de créer des emplois, les plus qualifiés possible, est particulièrement sensible à cet aspect du problème. Il est souligné à juste titre, comment les créations de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes, qui sont de plus en plus appréciés, sont l'occasion de réhabiliter tout un patrimoine rural.

Tout ceci constitue un élément très intéressant d'aménagement harmonieux du territoire.

Notre attention a été retenue par le label « Pôle d'excellence rurale » qui permet un développement économique fondé sur le partenariat entre les collectivités locales et les entreprises privées.



Il paraît nécessaire que cette réhabilitation soit encadrée par des plans locaux d'urbanisme, qui sans tomber dans une réglementation tatillonne, définissent un certain nombre de règles esthétiques. Il est important que chaque région, chaque province conserve ce qui fait son charme et son identité.

Nous partageons l'idée, que les chambres d'agriculture peuvent jouer un rôle de conseil important, tant en ce qui concerne les créations, qu'en ce qui concerne les restaurations et les réhabilitations nécessaires pour le développement de l'agro-tourisme.

Comme le rapporteur, le groupe de la CFTC souhaite que l'enquête conduite par la fédération « Habitat et Développement » sur le bâti agricole soit étendue à l'ensemble des départements.

Notre groupe le suit également, lorsqu'il préconise des formations valorisantes sur la restauration du bâti ancien.

Enfin, le groupe de la CFTC insiste pour que les logements des salariés temporaires, réalisés dans d'anciens bâtiments agricoles, fassent l'objet de l'agrément d'une instance paritaire sous l'égide de l'inspection du travail. Nous souhaitons que les négociations entre les partenaires sociaux pour la création d'un fonds dédié au logement rural interviennent dans les plus brefs délais, afin de faciliter le logement des travailleurs saisonniers.

Le groupe a voté l'avis.

#### **Groupe de la CGT**

L'avis traite de la problématique posée par la valorisation du bâti agricole, notamment ancien, qui ne trouve plus d'utilisation en agriculture du fait de l'évolution de cette dernière. Cette problématique touche à de nombreux aspects du cadre de vie en milieu rural, de la valorisation et de l'aménagement des territoires en passant par les aspects sociaux, culturels, artistiques, historiques et identitaires. Aussi, l'avis aurait-il gagné à être travaillé en commun avec la section du cadre de vie.

Le groupe de la CGT partage globalement l'ensemble des recommandations de l'avis. Son équilibre est à souligner et il évite l'écueil d'une vision « campagne musée » pour privilégier la nécessité de penser la valorisation de ce patrimoine s'inscrivant dans un environnement économique et social. En cela, la première recommandation acquiert une importance toute particulière : la connaissance la plus précise possible des disponibilités du bâti agricole ancien est essentielle. Son recensement permettrait une réflexion prospective pour une utilisation économique et sociale future plus large répondant à des besoins non satisfaits.

La restauration du bâti agricole ancien est un des axes des recommandations. Au-delà des difficultés liées au régime des successions, de nombreux bâtiments sont laissés à l'abandon, faute de moyens financiers. La restauration a un coût important qui n'est pas à la portée de toutes les bourses. La

faible progression du pouvoir d'achat, voire sa stagnation est un réel frein à la conservation de ce patrimoine.

Nous insistons sur la proposition de valorisation du bâti agricole pour l'hébergement des salariés tant il est vrai que le manque de logements sociaux en milieu rural est criant, pour les salariés saisonniers de l'agriculture et du tourisme, mais pas seulement. Cette insuffisance de logements locatifs pose des problèmes pour l'emploi dans certains secteurs d'activité, étant une des causes de la déterritorialisation des zones de recrutement, et pouvant se traduire par des conditions d'hébergement indignes, datant d'un autre âge.

Pour ce qui concerne l'agriculture, la dernière loi d'orientation agricole a acté l'accès au 1 % logement pour les salariés de ce secteur, bien qu'elle réduise le nombre d'exploitations assujetties à cette mesure, ce que nous déplorons. Toutefois, l'habitat en milieu rural pour les salariés de l'agriculture ne peut pas relever que de la responsabilité des agriculteurs. Il nécessite le renforcement de l'intervention de la puissance publique pour la mise en œuvre du droit au logement.

Bien que ce sujet n'ait pas été au cœur de cette saisine, l'avis reste trop sur la seule question du sauvetage d'un patrimoine. Nous aurions aimé que le « Pour quoi faire » soit plus développé, une ambition plus explicite sur le problème du logement en milieu rural aurait pu y répondre. Notre assemblée pourrait s'en saisir dans ses travaux futurs, complétant les avis réalisés sur le logement.

Le groupe de la CGT a voté l'avis.

#### **Groupe de la CGT-FO**

L'avis présenté enrichit la réflexion du Conseil économique et social sur le monde rural et son avenir.

Le groupe Force ouvrière apprécie cette réflexion sur la valorisation du bâti agricole et en approuve l'objectif visant à transformer un patrimoine qui a perdu sa destination d'origine en proposant des pistes tendant à sa réhabilitation.

Naturellement, la valorisation du bâti agricole dédié à des usages d'habitation doit s'inscrire dans une politique active d'aménagement et de développement du territoire. La valorisation de ce bâti permet de conserver la diversité face à l'uniformité qui caractérise le phénomène d'urbanisation massive. Les bâtisseurs de ce siècle seraient bien inspirés de prendre exemple sur la richesse de cette diversité ancestrale pour concevoir des projets d'habitations où la convivialité se substituerait à la monotonie.

Ces bâtiments d'hier témoignent d'un passé dont ils contribuent à garder l'empreinte. Leur restauration participe à la continuité des territoires qui retrouvent de l'attractivité dès lors qu'ils sont accessibles. Cette accessibilité est-elle même directement liée à la disposition de moyens et d'infrastructures de transport. Chacun a la connaissance de portions de territoires autrefois isolées et investies dès l'instant où leur désenclavement est réalisé.

La valorisation du bâti agricole est bien un atout pour le monde rural et plus généralement pour l'ensemble de la société. Celle-ci ne saurait oublier que l'espace rural est essentiel à sa respiration et à son avenir.

L'avis recense très opportunément la multitude d'outils de gestion et de protection ainsi que les acteurs nombreux qui offrent une panoplie d'intervenants nécessitant une meilleure coordination. Celle-ci est d'autant plus urgente en ces temps d'urbanisation accélérée des campagnes péri-urbaines.

Une meilleure connaissance de la disponibilité du bâti ancien est nécessaire si l'on vise des politiques harmonisées. Une sensibilisation des particuliers et des élus locaux sur les outils existants serait aussi utile. Force ouvrière soutient l'établissement d'un guichet d'information à vocation universelle dans le champ couvert par le projet d'avis.

L'avis insiste sur la nécessité d'une attention particulière à l'architecture agricole contemporaine afin que le bâti agricole nouveau s'inscrive mieux dans le paysage que certains bâtiments agricoles construits au cours du dernier demi siècle. Cela procède de l'encouragement à une architecture de qualité bien insérée dans le paysage et respectant les conditions du développement durable.

La mise en oeuvre des recommandations de l'avis est subordonnée à l'existence de professionnels dotés d'une solide formation. Il y a là une proposition claire de l'avis qui recueille aussi l'assentiment du groupe FO.

Il était logique que l'avis évoquât la valorisation du bâti pour l'accueil des salariés saisonniers. L'actualité récente a fait écho aux réelles difficultés de logement de ces salariés. Elle s'ajoute à d'autres questions telle l'insuffisante rémunération et la pénibilité des conditions de travail pour expliquer les difficultés de recrutement dans ce cadre.

Le groupe Force ouvrière marque un accord global avec l'avis et les propositions.

### **Groupe de la coopération**

Le devenir du bâti agricole abandonné est devenu une question importante alors que le nombre d'exploitations a, en France, été réduit de deux tiers en quarante ans.

Au-delà des enjeux techniques soulevés par la transformation de ces bâtiments, la question majeure est celle du maintien d'une activité économique, d'une vie sociale harmonieuse et de la préservation de l'environnement de ces territoires ; en d'autres termes, de leur vitalité. Comme le souligne l'avis, « la réhabilitation de ces bâtiments, leur rénovation ou leur reconversion contribuent à leur valorisation tant culturelle que marchande » et peut, ainsi, constituer « un atout pour le monde rural ».

Le groupe de la coopération est favorable à la mise en place d'une politique de sauvegarde du patrimoine agricole au service du développement local. La valorisation du bâti représente un potentiel de croissance qu'il convient de

soutenir. Les opérations de réhabilitation et de rénovation ont un impact majeur sur l'économie et l'emploi rural. Elles peuvent également permettre une diversification des activités et des sources de revenus. Ces opérations sont aussi autant de sources d'emplois dans des secteurs connexes, comme ceux de l'artisanat et de l'architecture. Elles peuvent, enfin, contribuer à une amélioration des conditions et du cadre de vie.

Le groupe de la coopération approuve l'accent porté sur les enjeux culturels soulevés par la valorisation du bâti agricole ancien. Il est important que les opérations de réhabilitation et de rénovation respectent les traditions locales afin de préserver une architecture harmonieuse.

Le groupe constate que la mise en œuvre d'une politique active de valorisation du bâti agricole souffre actuellement du manque de données disponibles sur le bâti existant, d'un enchevêtrement de dispositifs administratifs sous-tendu par une multiplicité d'acteurs aux champs de compétences peu précisément définis, et d'une information sans doute insuffisante des propriétaires et des élus locaux sur les outils de gestion et de protection du bâti agricole ancien.

Ainsi, le groupe de la coopération est favorable à une clarification des dispositifs administratifs existants, qui doit viser à privilégier le rôle des acteurs locaux - élus, entreprises, associations et individus - dans la mise en place de projets de rénovation et de réhabilitation.

Les instruments de gestion des opérations de valorisation pourraient, en parallèle, faire l'objet d'une révision de leur organisation et être renforcés dans certains domaines, tel celui de l'aide à la modernisation des logements des agriculteurs retraités aux revenus modestes.

Le logement rural constitue, enfin, un enjeu majeur. Le groupe de la coopération a rappelé que la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, dans son article 29, avait soumis les employeurs occupant plus de cinquante salariés du secteur agricole - donc essentiellement les entreprises coopératives - aux cotisations obligatoires du 1 % logement. Selon la loi, les recettes sont affectées au financement de prêts ou d'aides accordés aux salariés notamment en vue de « la rénovation du patrimoine rural bâti destiné aux logements sociaux, la construction ou l'acquisition de logements en zone rurale et l'acquisition ou l'aménagement de terrains destinés exclusivement à la construction de logements sociaux en zone rurale ».

Le groupe de la coopération a voté en faveur de l'avis.

### **Groupe des entreprises privées**

Le groupe des entreprises privées tient tout d'abord à remercier le rapporteur pour avoir sensibilisé le Conseil économique et social à l'importance de la valorisation du bâti agricole, compte tenu de la diminution du nombre des exploitations dans le monde rural.

Il s'agit d'un patrimoine qui peut disparaître faute d'attention et de moyens financiers.

Pour autant, il apparaît que le risque ne doit pas être le même dans toutes les régions. Il faut rester prudent sur la classification de certaines constructions qui peuvent entraver le développement économique d'un secteur.

Ainsi, on note que dans certaines campagnes ou périphéries de villes, touchées à leur tour par la frénésie immobilière, les biens disponibles se raréfient. L'afflux d'acquéreurs venant des pays du Nord de l'Europe y participe grandement. Néanmoins, ce phénomène a permis notamment de sauver de nombreuses constructions. Il convient alors, de s'attacher à la qualité de ces rénovations. Sur ce point, nous pouvons faire confiance aux professionnels du bâtiment et aux artisans locaux qui ne demandent qu'à se former pour mieux répondre aux spécificités de chaque région.

Inversement, encore de trop nombreuses régions sont délaissées du fait notamment du manque d'attrait économique. Ainsi, si rénover le bâti agricole est une bonne chose, encore faut-il lui trouver un usage pérenne. A ce titre, il doit s'insérer dans l'économie locale qui doit elle-même être développée afin de générer un intérêt pour ce bâti.

Par ailleurs, comme cela a été démontré par le rapporteur, les aides permettant la valorisation du bâti agricole existent et il convient de les rendre plus visibles et accessibles ; mais nous sommes plus circonspects sur la nécessité d'accroître les budgets des divers intervenants. Une évaluation régulière des aides doit être mise en œuvre afin d'en mesurer l'efficacité, la recherche d'une simplification devant toujours guider les réflexions.

De même, si le recours à des conseils peut être encouragé, le systématiser ne risque-t-il pas de favoriser un résultat opposé en complexifiant le rôle des différents intervenants.

Enfin, si le rapporteur propose d'attribuer une partie des aides pour les études de projets et de suivi, cela ne doit pas diminuer les sommes allouées à la rénovation elle-même.

Ces réserves faites, le groupe des entreprises privées soutient les autres propositions du rapporteur et a voté favorablement cet avis.

### **Groupe de l'Outre-mer**

Le patrimoine bâti de la France constitue une richesse exceptionnelle. C'est le cas de ses cathédrales mais c'est aussi le cas de ses petites églises rurales, de ses villages, hameaux et fermes, si étroitement liés à leur environnement naturel, qu'ils en sont le complément nécessaire.

Si le constat dressé, dans l'avis, et les préconisations qui en découlent sont valables tant en métropole qu'en Outre-mer, les collectivités ultramarines ne disposent pas d'un patrimoine bâti rural important.

Toutefois, quand il existe, celui-ci est particulièrement menacé, en raison du climat et de l'agressivité de la flore à l'égard des bâtiments. Il y a dès lors urgence. Depuis une quinzaine d'années, les collectivités locales et un certain nombre d'associations ont pris conscience de cet état de fait et certaines sont très impliquées, d'autant plus que ce patrimoine peut permettre un renforcement de l'attractivité touristique des collectivités d'Outre-mer, par le développement d'un écotourisme, ou agrotourisme.

À cet égard, il serait souhaitable qu'une réhabilitation et une architecture de qualité soient encouragées, afin de valoriser ce qui pourrait être un « marqueur identitaire » des collectivités ultramarines, en faisant appel aux conseils de personnes ou d'organismes habilités tels que les Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), les SICA habitat rural, des bureaux d'études ou des cabinets d'architectures...

La création prochaine de parcs naturels régionaux en Guyane et à La Réunion, qui démontrent l'intérêt des pouvoirs publics à vouloir maîtriser le développement harmonieux des contrées ultramarines, en préservant les espaces naturels souvent fragilisés, est également à souligner.

S'agissant du constat, si la volonté de réhabilitation et de protection existe, la mise en œuvre reste compliquée par le manque de moyens, malgré l'utilisation de fonds structurels européens type Feoga-orientation, sans oublier la contribution du secteur privé, encore trop rare, et la possibilité de recourir aux incitations fiscales, résultant de la loi d'orientation pour l'Outre-mer.

Il est indispensable, pour ce faire, que les appuis techniques existent. Le groupe espère, à cet égard, que la Fondation du patrimoine, qui intervient depuis 2005 en Outre-mer, dotera ses agences régionales des moyens nécessaires, à la hauteur des enjeux en cours.

Naturellement, la préservation du patrimoine rural doit se faire de manière concomitante à la sauvegarde des terres agricoles car la problématique foncière reste primordiale Outre-mer.

Le groupe a, sans hésiter, voté l'avis.

### **Groupe des personnalités qualifiées**

**M. Pasty :** « Le projet d'avis que nous présente M. de Beaumesnil a l'immense mérite d'écarter délibérément l'approche conservatrice, qui prévaut trop souvent en matière de sauvegarde du patrimoine, préserver avec la seule finalité de préserver, au profit d'une dynamique prospective, de revitalisation du monde rural, dans son ensemble, à partir de la mise en valeur de ce patrimoine, riche et diversifié.

En effet, la France rurale n'a pas vocation à devenir un musée du patrimoine bâti, ou une juxtaposition de parcs de résidences secondaires, ou de logements pour personnes dépendantes, dont seraient exclues l'essentiel des activités productives qui caractérisent un milieu vivant.

Une fois cet objectif clairement identifié, il convient pour l'atteindre de mobiliser toutes les bonnes volontés, et elles sont nombreuses, qui le permettent.

Le constat de la mise en œuvre de ces moyens que décrit le projet d'avis est quelque peu inquiétant. De multiples organismes existent, mais leur finalité est largement ignorée de ceux pour lesquels ils ont été créés, et les procédures mises en œuvre sont souvent dissuasives.

Nous sommes abreuvés de sigles aux noms barbares, parfois même imprononçables comme les ZPPAUP (pour zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), ou l'ANAH dialoguerait avec les SIDER, sortes d'extra-terrestres sortis de l'imagination fertile de nos législateurs, mais qui demeurent virtuels, tant que n'ont pas été publiés les décrets d'application pris pour les rendre opérationnels. Cette profusion de sigles ne peut que dérouter le modeste citoyen qui a le désir légitime de valoriser son patrimoine.

Dès lors, il est urgentissime, comme le suggère le rapporteur, de mieux communiquer, mais pour que cette communication devienne audible, il convient avant tout de simplifier les procédures mises en œuvre.

L'idée suggérée de créer un point central d'information vers le public, au niveau territorial le plus approprié, le département, devrait être le plus rapidement possible mise en œuvre. Dans le même temps, il devrait être procédé à un sérieux toilettage des procédures ce qui en allègerait le coût.

Pourquoi, par exemple, continuer à exiger d'un propriétaire, qui se propose simplement d'améliorer le confort de son habitation en installant des toilettes ou le chauffage central, de fournir des photographies des différentes façades de ce logement ?

Enfin, s'il est tout à fait souhaitable d'encourager les propriétaires qui s'engagent dans l'aventure de la rénovation, à s'entourer du maximum d'avis techniques auprès des spécialistes les plus qualifiés à cet effet, il convient de rappeler que les conseillers ne sont pas les payeurs, et qu'ils doivent intégrer ces données dans leurs prestations, en tenant compte des capacités financières de ceux qui recourent à leurs conseils.

Les responsabilités des architectes des bâtiments de France devraient être mieux définies, afin d'éviter de tomber, ce qui arrive quelquefois, dans l'arbitraire le plus total.

Le rapporteur suggère que leurs décisions soient motivées, ce qui est la moindre des exigences, mais je suggèrerais que ces décisions puissent également faire l'objet d'un recours amiable devant une instance départementale au sein de laquelle seraient représentés les différents acteurs (collectivités locales, chambres consulaires, associations) qui sont appelés à intervenir dans la valorisation du patrimoine bâti.

Au bénéfice de ces opérations, je voterai le projet d'avis et je recommande à mes collègues du groupe des personnalités qualifiées à émettre également un vote favorable ».

### **Groupe de l'UNAF**

Le rapport et l'avis présentés par notre collègue Michel de Beaumesnil ont le mérite de nous sensibiliser à la nécessité de faire revivre le trésor caché que constitue notre patrimoine rural. Ils nous incitent également à observer ce qui nous entoure, afin de redécouvrir ce patrimoine, se l'approprier et en faire un bien commun. En effet, le patrimoine rural façonne l'image des territoires et contribue à les rendre attractifs. Il est constitutif de notre identité. Le groupe de l'UNAF remercie le rapporteur d'avoir suscité notre intérêt pour mieux connaître notre patrimoine rural et identifier sa valeur culturelle, sociale et économique.

Partie intégrante du patrimoine rural, le bâti agricole a un rôle paysager primordial car il occupe souvent des sites paysagers stratégiques, marquant ainsi le décor rural. Au-delà du patrimoine bâti, chaque terroir conserve une identité culturelle spécifique (noms des lieux, traditions populaires...).

Le patrimoine rural se compose donc à la fois de l'habitat et des monuments, mais aussi des paysages, des produits, des savoir-faire, ainsi que des manifestations sociales et culturelles, des traditions culinaires et de l'art de la table. Ce patrimoine commun que nous lègue le passé, constitue un gage d'avenir. En effet, nos enfants et petits-enfants portent en eux plus ou moins consciemment cette mémoire, et souvent plus que nous ne le pensons.

Ainsi, le groupe de l'UNAF approuve la nécessaire implication de l'ensemble des acteurs, préconisée par l'avis, qu'il s'agisse des particuliers, des élus locaux, des professionnels du bâtiment, de l'État et des collectivités locales pour réaliser un véritable inventaire de l'ensemble des bâtiments agricoles, rechercher une architecture de qualité et préconiser une esthétique pour les plans locaux d'urbanisme. En effet, il est indispensable de favoriser une meilleure intégration paysagère du bâti en milieu péri-urbain et touristique, où l'image de l'agriculture et la qualité du paysage sont essentielles.



De même, l'accent mis sur l'accueil des saisonniers, les opérations de rénovation du bâti, réhabilitation, restauration ou réaffectation de vastes bâtiments, ainsi que le maintien à domicile des personnes âgées, permettent au milieu rural d'être source de dynamisme, lieu de production, donc d'emplois et de vie, contribuant ainsi à l'essor économique et social de nos territoires.

Le groupe de l'UNAF apprécie que l'avis consacre un développement aux problèmes posés par le maintien à domicile des personnes âgées à revenus modestes. Il soutient la recommandation visant à financer le programme spécifique initié par l'ANAH pour la rénovation de logements anciens et leur mise aux normes, afin de répondre à des conditions de confort minima. L'association d'organismes sociaux, et en particulier la MSA, à la définition de ce programme, permettrait en effet d'informer les bénéficiaires potentiels des aides auxquelles ils pourraient prétendre.

Ces préconisations contribueront à améliorer le bâti agricole et permettront de vivre dans un environnement harmonieux. Les familles ont à cœur de transmettre un patrimoine de qualité. Aussi, une attention particulière doit-elle être portée aux conditions fiscales de transmission du patrimoine.

Enfin, il convient de souligner ce que le bâti et la pierre évoquent pour les familles : le patrimoine est un héritage et l'héritage doit se transmettre. Cultiver et transmettre son patrimoine, c'est nourrir et servir les générations futures. La famille, c'est la rencontre entre l'histoire et le futur. L'histoire avec les parents et les grands-parents, le futur avec les enfants et les petits-enfants.

Le groupe de l'UNAF s'est exprimé positivement sur cet avis.

#### **Groupe de l'UNSA**

L'avis fait un bon constat des différents problèmes rencontrés par le bâti agricole suite aux évolutions de l'activité agricole durant les quatre dernières décennies. Il pourrait trouver un prolongement dans d'autres domaines d'activité économique qui ont amené aux mêmes conséquences (artisanat, industrie, etc...), voire chez certains particuliers lors de successions difficiles.

L'avis rappelle l'intérêt de la réhabilitation de ces bâtiments, de leur rénovation ou de leur conversion : la sauvegarde du patrimoine contribue à la beauté des paysages et à l'attractivité des territoires ruraux pour le résidentiel et l'agrotourisme. Ainsi, a-t-on pu voir l'essor du tourisme vert avec la mise en place des gîtes ruraux, « accueils paysans », chambres d'hôtes, etc.

L'UNSA partage l'analyse et le constat de l'avis sur l'intérêt de certains ressortissants européens pour les acquisitions de bâti rural, qui entraîne, cependant, une augmentation des prix.

La valorisation des anciens bâtis agricoles en logement pour les saisonniers est une idée intéressante à développer, notamment au travers du 1 % logement. Cela répondrait à une demande que l'UNSA partage avec d'autres partenaires pour améliorer les conditions de travail.

L'avis met en exergue les outils de gestion et de protection existants qui permettent l'aide ou l'accompagnement des actions de mise en valeur de ce patrimoine. Il rappelle les principaux interlocuteurs qui interviennent dans les projets (ANAH, Fondation du patrimoine), ou apportent leur savoir sur les techniques traditionnelles de construction (CAUE, Maisons paysannes, etc). Il souligne également les différentes actions de l'État, des régions et des départements. Ainsi, de nombreux acteurs sont présents pour valoriser le patrimoine bâti. Néanmoins, une redondance apparaît entre ces différents acteurs qui mériterait une simplification pour avoir plus d'efficacité.

L'UNSA agréée les propositions de l'avis, tout particulièrement sur :

- la phase de repérage et de connaissance des bâtiments typiques ;
- la sensibilisation des particuliers et des élus locaux aux outils existants ;
- l'accent mis sur une architecture de qualité s'inscrivant dans le milieu environnant ;
- la valorisation du bâti agricole pour l'hébergement des salariés ;
- les aides financières à une meilleure valorisation du bâti agricole ;
- le maintien à domicile des personnes âgées aux revenus modestes.

Enfin, l'UNSA espère que la prochaine loi sur les successions permettra la résolution plus rapide des litiges dont les délais, souvent trop longs, contribuent au désintéressement des propriétaires de leur patrimoine bâti, avec, bien souvent, pour conséquence la dégradation du bien, voire sa ruine.

L'UNSA a apprécié la richesse des échanges qui a permis d'aboutir à un texte de qualité. Elle a voté l'avis.

## ANNEXE A L'AVIS

### SCRUTIN

#### Scrutin sur l'ensemble du projet d'avis

*Nombre de votants.....190*

*Ont voté pour.....190*

#### Le Conseil économique et social a adopté.

#### Ont voté pour : 190

*Groupe de l'agriculture* - MM. Aussat, Barrau, Baucherel, de Beaumesnil, de Benoist, Boisgontier, Boisson, Canon, Cartier, Cazaubon, Mme Cornier, MM. Ducroquet, Ferré, Giroud, Guyau, Lemétayer, Lépine, Lucas, Marteau, Meurs, Pelhate, Pinta, Salmon, Schaeffer, Szydłowski, Thévenot, Vasseur.

*Groupe de l'artisanat* - MM. Alméras, Dréano, Duplat, Griset, Lardin, Liébus, Martin, Paillason, Pérez, Perrin.

*Groupe des associations* - Mme Arnoult-Brill, MM. Da Costa, Pascal, Roirant.

*Groupe de la CFDT* - Mme Azéma, M. Bérail, Mme Boutrand, MM. Heyman, Jamme, Mme Lasnier, MM. Le Clézio, Legrain, Mmes Paulet, Rived, M. Toulisse, Mme Tsao, MM. Vandeweege, Véroillet.

*Groupe de la CFE-CGC* - Mme Dumont, MM. Garnier, Labrune, Saubert, Van Craeynest, Mme Viguié, M. Walter.

*Groupe de la CFTC* - MM. Coquillion, Fazilleau, Louis, Mme Simon, M. Vivier.

*Groupe de la CGT* - Mmes Bressol, Chay, Crosemarie, MM. Decisier, Delmas, Mme Donneddu, M. Durand, Mmes Geng, Hacquemand, Kotlicki, MM. Larose, Mansouri-Guilani, Michel, Muller, Rozet, Mme Vagner.

*Groupe de la CGT-FO* - MM. Becuwe, Bilquez, Daudigny, Devy, Houp, Mazuir, Noguès, Mmes Peikert, Pungier, MM. Quentin, Rathonie, Reynaud, Mme Videlaïne.

*Groupe de la coopération* - Mme Attar, MM. Budin, Fosseprez, Fritsch, Gautier, Grave, Thibous, Verdier.

*Groupe des entreprises privées* - Mme Bel, M. Bernardin, Mme Clément, MM. Creyssel, Daguin, Mme Felzines, MM. Gardin, Gautier-Sauvagnac, Jamet, Lebrun, Lemor, Marcon, Mariotti, Mongereau, Pellat-Finet, Placet, Roubaud, Salto, Schilansky, Didier Simond, Talmier, Tardy, Veysset, Mme Vilain.

*Groupe des entreprises publiques* - MM. Ailleret, Blanchard-Dignac, Brunel, Chertier, Duport, Mme Duthilleul, M. Graff.

*Groupe des Français établis hors de France, de l'épargne et du logement* - Mme Bourven, MM. Cariot, Clave, Feltz.

*Groupe de la mutualité* - MM. Caniard, Davant, Laxalt, Ronat.

*Groupe de l'outre-mer* - MM. Osénat, Paoletti, Penchard.

*Groupe des personnalités qualifiées* - MM. d'Aboville, Aurelli, Mme Benatsou, M. Cannac, Mme Cuillé, M. Dechartre, Mmes Dieulangard, Douvin, MM. Duharcourt, Duquesne, Ferry, Figeac, Gentilini, de La Loyère, Le Gall, Mandinaud, Marcon, Masanet, Nouvion, Obadia, Pasty, Plasait, Mme Rolland du Roscoät, MM. Roulleau, Steg, Sylla, Mme Tjibaou, M. Vigier.

*Groupe des professions libérales* - M. Capdeville, Mme Socquet-Clerc Lafont, M. Vaconsin.

*Groupe de l'UNAF* - Mme Basset, MM. Brin, Édouard, Fresse, Guimet, Laune, Mmes Lebatard, Petit, Therry, M. de Viguerie.

*Groupe de l'UNSA* - MM. Duron, Martin-Chauffier, Olive.

# **RAPPORT**

**présenté au nom de la section  
de l'agriculture et de l'alimentation  
par M. Michel de Beaumesnil, rapporteur**



Au cours de sa réunion du 22 septembre 2004, le Bureau du Conseil économique et social a décidé de confier à la section de l'agriculture et de l'alimentation la préparation d'un rapport et d'un avis sur « *Un atout pour le monde rural : la valorisation du bâti agricole* ».

La section a désigné M. Michel de Beaumesnil comme rapporteur.

Pour parfaire son information, la section a procédé à l'audition de :

- M. Didier Bouillon, professeur à l'École nationale supérieure du paysage de Versailles ;
- M. Jacques Caron, chef du service des statistiques agricoles à la direction départementale de l'agriculture et de la forêt de Seine-Maritime ;
- M. Michel Clément, directeur de l'architecture et du patrimoine au ministère de la Culture et de la communication ;
- M. Michel Fontaine, président de « Maisons paysannes de France », accompagné de Mlle Amélie Pedrot, responsable de communication ;
- M. le sénateur Christian Gaudin, président de la Fédération nationale des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), accompagné de Mme Isabelle Thauvel, directrice du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Loiret et de son adjoint, M. Hervé Cividino ;
- M. Gérard Lebourdais, sous-directeur du soutien aux territoires et aux acteurs ruraux à la direction générale de la forêt et des affaires rurales du ministère de l'Agriculture et de la pêche, accompagné de Mme Michèle Quiquère, chef du bureau du développement des territoires et de la montagne ;
- M. Frédéric Néraud, directeur général de la Fondation du patrimoine, accompagné de Mme Audrey Guérin, chargée de la communication externe à la Fondation ;
- M. Michel Pelenc, directeur de la Fédération nationale « Habitat et Développement », accompagné de Mme Audrey Le Marec et de M. Nicolas Rousseau, chargés d'études.

La section et le rapporteur remercient vivement ces personnes pour leur contribution, ainsi que toutes celles rencontrées lors d'entretiens, dont la liste est donnée en annexe.

Le rapporteur adresse également ses remerciements à Mme Laure Maraval, chargée de mission à la Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles, pour sa précieuse collaboration.





## INTRODUCTION

Au cours des siècles, pour se loger et pour produire, les agriculteurs et les ruraux ont édifié des bâtiments d'habitation et des bâtiments d'exploitation avec les matériaux dont ils disposaient, en tenant compte des conditions climatiques locales et des finalités économiques de leur outil de travail. Cet héritage constitue le cœur du patrimoine bâti rural d'aujourd'hui.

Au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, l'évolution de l'agriculture a entraîné l'abandon de ce bâti ancien qui n'est plus fonctionnel, au profit de bâtiments d'exploitation plus modernes, mais davantage standardisés.

En 1965, on dénombrait 1,8 million d'exploitations agricoles, dont les deux tiers ont aujourd'hui disparu. Cette réduction s'est accompagnée de la perte d'usage d'un grand nombre de bâtiments d'habitation ou de bâtiments à usage agricole qui ont été plus ou moins laissés à l'abandon. Cela a pu conduire à une perte d'identité de certains territoires. Dans plusieurs régions, ce sont parfois des Britanniques, des Hollandais, des Belges ou d'autres ressortissants de l'Union européenne qui se sont intéressés les premiers à ce bâti traditionnel aux caractéristiques régionales marquées, et qui les ont remis en état.

Quel est l'impact de cette évolution sur l'agriculture et les paysages, sur les relations entre ruraux et néo ruraux, et sur le marché de l'immobilier ?

Agriculteurs et ruraux doivent prendre conscience de l'intérêt de ce patrimoine et des retombées économiques et culturelles qui y sont liées, utiliser les outils pour le valoriser, car dans de nombreux cas, la réhabilitation de ces bâtiments, leur rénovation ou leur reconversion, ont impulsé de nouveaux projets pour les territoires. Souvent adéquat pour des équipements publics ou pour des logements, ce bâti ancien représente encore un important levier de développement qu'il convient de redécouvrir et de mettre en valeur, au service de la diversification de l'agriculture ou du développement local au sens large.

Cette valorisation du bâti ancien d'origine agricole ne doit pas pour autant s'accompagner d'une nostalgie du passé puisque l'agriculture est une activité productive qui évolue et qui a besoin de bâtiments adaptés plus modernes. À l'heure actuelle, un tiers des surfaces bâties non résidentielles construites chaque année sont des bâtiments agricoles. Le défi est à relever pour qu'ils soient porteurs de l'image dynamique d'une agriculture moderne, de qualité et respectueuse de l'environnement, avant de devenir, peut-être, le patrimoine de demain.

## I - UN BÂTI ANCIEN AGRICOLE AU CŒUR DU PATRIMOINE RURAL

*« Font partie du patrimoine rural les immeubles formant toute l'architecture rurale, les paysages façonnés au cours des âges par des gens vivant de la terre et les produits du terroir adaptés aux conditions locales et aux besoins des hommes qui les ont élaborés, les techniques, outils et savoir-faire qui en ont permis la création et qui demeurent indispensables pour rendre possible l'entretien, la restauration, la modification et la modernisation dans le respect de la logique constructive et de l'esthétisme de l'ensemble immeubles/habitat/paysage »<sup>1</sup>.*

Parce qu'il est porteur de mémoire collective, d'un passé, d'un savoir-faire et d'une identité régionale, le bâti agricole ancien intéresse aujourd'hui la société tout entière, et nombreux sont ceux qui oeuvrent à la promotion de sa diversité et de sa richesse pour en assurer la sauvegarde. Ces granges et pigeonniers, ces étables ou cette vieille habitation paysanne viennent d'un temps déjà ancien où la campagne et l'économie rurale étaient prépondérantes. En cela, ils sont reconnus comme faisant partie intégrante du patrimoine rural. Mais cette reconnaissance tardive a laissé le temps faire son travail et l'on déplore aujourd'hui que de nombreux éléments soient dégradés quand ils n'ont pas disparu.

### A - RECONNAISSANCE TARDIVE DU PATRIMOINE RURAL : DU « PATRIMOINE NOBLE » AU « PATRIMOINE POPULAIRE »

#### 1. Apparition lente de la notion de « patrimoine rural »

On a longtemps privilégié la connaissance et la protection des produits de la culture savante au détriment de la culture populaire. La naissance de l'idée de « patrimoine » comme héritage à préserver est apparue au moment de la Révolution, avec la mise en place d'une première politique de conservation des biens confisqués à l'aristocratie et au clergé.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, la notion de patrimoine s'incarne dans tout ce qui porte une valeur esthétique et historique, comme les monuments historiques et les œuvres d'art. Ce n'est que petit à petit que l'on est passé d'une conception du patrimoine au sens de témoignage du passé, exceptionnel et irremplaçable, au sens d'élément de la vie quotidienne qui permet de comprendre les habitudes et le cadre de vie de groupes humains à un moment donné de l'histoire.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle encore, la tendance était de considérer principalement les monuments et les objets historiques comme patrimoine digne d'intérêt mais de nombreuses études et recherches sur l'habitat rural, les économies agraires et les paysages commencèrent à être menées par des géographes, parmi lesquels Vidal de La Blache, et les premiers ethnographes.

---

<sup>1</sup> Isac Chiva, « Une politique pour le patrimoine culturel rural », 1994.

Le terme le plus généralement employé pour définir le patrimoine rural bâti est « architecture rurale ». D'après les spécialistes du domaine, ce terme est assez paradoxal, puisqu'il s'agit d'une architecture conçue sans architecte, construite par des artisans et des paysans. Les définitions du patrimoine sont variées et subjectives ; si l'on s'en tient à celle du Larousse, le patrimoine représente « *l'ensemble des biens hérités du père et de la mère ; l'ensemble des biens de famille* », s'étant étendu plus tard au « *bien, héritage commun d'une collectivité, d'un groupe humain* ». Le champ que recouvre la notion de « patrimoine » est donc extrêmement étendu : il concerne aussi bien des objets et des monuments qui symbolisent une époque et un savoir-faire que des modes de vie ou de culture.

L'appellation « patrimoine rural » est apparue en même temps que l'extension du vocable « patrimoine » à de nouveaux domaines. Ce n'est qu'au début des années 1980 qu'émergent un arsenal de notions : patrimoine naturel, culturel, paysager, industriel... et rural. Certains auteurs vont même jusqu'à dénoncer cet engouement pour le tout-patrimoine, comme Marc Guillaume<sup>2</sup>.

Aujourd'hui, l'attachement au patrimoine rural, très fort, est lié aux mutations des campagnes. Sa reconnaissance officielle par les acteurs publics et privés et les mesures de sauvegarde ou de mise en valeur ne sont apparues que tardivement, dans les années 1980.

## **2. Reconstruction des campagnes et prise de conscience de la valeur du bâti rural**

En juin 1944, se tiennent à Paris les journées de l'habitat rural. La question est posée par les architectes, les chercheurs, les techniciens qui s'intéressent au monde rural, de savoir comment aménager les campagnes touchées par la guerre : organisation de l'espace rural et nécessaire modernisation des modes de production.

En 1946, un article de Lucien Benisti dans les Cahiers Politiques<sup>3</sup> sur l'habitat rural fait état de ce défi. Il explique que le monde rural doit se reconstruire, tout en améliorant l'habitat paysan, en l'équipant d'eau courante et d'électricité. Le retard de confort entre l'habitat rural et l'habitat urbain y est souligné, par comparaison avec celui de la Suisse ou des pays scandinaves où « *l'habitat en général et le logis rural en particulier sont actuellement des réussites incontestées* ».

Benisti conclut son article en insistant sur le respect du caractère propre de ce bâti dans la modernisation et la reconstruction du monde rural. Il parle de « *patrimoine esthétique* » : « *Si la révolution de l'habitat peut et doit se faire (...), les lignes d'ensemble de l'habitat doivent échapper à une révolution anarchique. Il s'agit là du patrimoine esthétique de notre pays (...). De la maison provençale, toute en hauteur et sans étable, à la ferme du pays de Caux, égaillée dans un courtil herbu, clos d'une barrière de bois (...), il y a une diversité de types aussi grande que peut l'être la variété de nos paysages et de nos modes*

<sup>2</sup> Marc Guillaume, « La politique du patrimoine », 1980.

<sup>3</sup> Les Cahiers Politiques, n° 19, avril 1946, p.51.

*d'exploitation. Il serait déplorable que, sous prétexte de révolution matérielle, on en vînt à renier le style régional ».*

On affirme déjà que la variété des paysages doit être respectée dans les projets d'aménagement du territoire. Sauf que, plus d'un demi-siècle plus tard, on se rend compte de l'impact visuel de la banalisation des constructions participant à l'uniformisation des paysages.

### **3. La reconnaissance officielle tardive**

En 1964, est créé par André Malraux l'Inventaire des monuments et richesses artistiques de la France, qui a pour objet de recenser toute œuvre « *dont le caractère artistique, archéologique ou historique permet de considérer qu'elle est un élément du patrimoine artistique de la France* », définition qui fait, selon sa propre expression, du patrimoine une valeur non pas connue mais à découvrir. En 1978, naît la notion de « patrimoine ethnologique » au sein même du ministère de la Culture. Cette ouverture accompagne aussi l'extension massive du vocable « patrimoine » à d'autres domaines<sup>4</sup> : rural, naturel, culturel, technologique.

Quelques années plus tard, en 1981, est créée au sein du ministère de la Culture, une ligne budgétaire spécifiquement consacrée à la sauvegarde du Patrimoine rural non protégé (PRNP) au titre des monuments historiques et des sites. Le PRNP concerne tout ce qui relève du patrimoine lié à la production agricole, aux fermes, aux dépendances des entreprises agricoles, mais également des petits éléments comme les pigeonniers, les moulins ou encore les lavoirs. Un troisième niveau de protection fut donc institué, après les monuments classés et les monuments inscrits au titre des monuments historiques.

Sa définition juridique<sup>5</sup> précise a évolué depuis les lois de décentralisation. Ainsi, « *Le patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques, mentionné au IV de l'article 99 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, est constitué par les édifices, publics ou privés, qui présentent un intérêt du point de vue de la mémoire attachée au cadre bâti des territoires ruraux ou de la préservation de savoir-faire ou qui abritent des objets ou décors protégés au titre des monuments historiques, situés dans des communes rurales et des zones urbaines de faible densité* ».

Cet article de la loi reprend l'idée de « patrimoine ethnologique » mis en avant par M. Isac Chiva, mais fait référence à une classification des communes par l'INSEE qui ne correspond pas forcément aux réalités puisque les frontières villes/campagnes ne cessent d'évoluer. Ce dispositif n'est plus vraiment adéquat parce que ce patrimoine bâti n'est plus toujours exclusivement rural, qu'il est souvent pris en compte dans les documents d'urbanisme et qu'il bénéficie parfois d'autres aides financières ou fiscales.

---

<sup>4</sup> Denis Chevalier, Isac Chiva et Françoise Dubost, « *L'invention du patrimoine rural* », dans « *Vives campagnes, le patrimoine rural, projet de société* » - 2000, *Autrement*, p.11.

<sup>5</sup> Article 8 du décret n° 2005-837 du 20 juillet 2005 relatif à la maîtrise d'œuvre de certains travaux portant sur les monuments historiques classés et à la définition du patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 (loi du 13 août 2004), les dotations de l'État réservées à la conservation du PRNP sont transférées aux départements. La ligne budgétaire consacrée au patrimoine rural non protégé est confiée aux conseils généraux qui ont cette responsabilité pleine et entière. Au total, les départements ont une dotation qui s'élevait en 2005 à 5,4 millions d'€. Le ministère de la Culture conserve, quant à lui, les lignes budgétaires pour le patrimoine protégé.

On peut estimer à près de 400 000 unités, ce que l'on appelle le patrimoine de proximité mais il est difficile aujourd'hui d'évaluer le nombre d'éléments bâtis agricoles qui relève de cette protection. Il en est de même pour les éléments protégés au titre des monuments historiques pour lesquels Isac Chiva estimait, en 1994, que parmi les 40 000 monuments protégés une petite centaine seulement appartenait à l'architecture rurale.

## B - UN FORT ANCRAGE TERRITORIAL

### 1. L'enquête du ministère de l'Agriculture de 1966

Pour le bâti ancien agricole en général, les sources et les estimations chiffrées sont peu nombreuses. L'enquête réalisée<sup>6</sup> par sondage en 1966 permet cependant d'apprécier, même si elle n'est pas exhaustive, ce bâti d'origine dans sa structure et dans sa répartition.

Un échantillon de 200 à 250 exploitations a été retenu dans chaque département, permettant d'avoir des informations fiables sur les bâtiments agricoles tels qu'ils étaient il y a 40 ans<sup>7</sup>. On trouve mentionnés leur usage précis, l'estimation de l'année de leur construction, mais aussi des indications comme la longueur, la largeur, la hauteur sous plafond, l'éclairage, les matériaux des murs, des toitures et les caractéristiques de capacité pour les cellules d'élevage ou autres.

Par extrapolation, l'enquête estimait, en 1966, à 11 millions le nombre de bâtiments agricoles. Chaque exploitation disposait en moyenne de 6 bâtiments : 4,3 d'exploitation, 1 bâtiment mixte et 0,7 pour l'habitation. Cet ensemble mettait à la disposition de chaque exploitation une superficie au sol de 510 m<sup>2</sup> et une superficie utilisable de 630 m<sup>2</sup>.

On distinguait les bâtiments d'élevage (étables, écuries, bergeries, poulaillers, pigeonniers, soues, etc.), de stockage (granges, silos, séchoirs, hangars, remises), de transformation (cuves, laiteries, etc.) et les habitations. Ce patrimoine disposait par exemple de 2,2 millions d'étables, 1,5 million de porcheries, 800 000 celliers et caves, 390 000 pressoirs, 2,9 millions de granges.

En fonction des spécialisations, le plan des fermes variait d'une région à l'autre. Le bâti était plus dispersé en Bretagne et dans le Massif Central que dans l'Est. Ses densités étaient plus fortes dans la Manche ou l'Ille-et-Vilaine ainsi que dans les Landes, la Gironde et dans les zones montagneuses. En revanche, on trouvait déjà de grands corps de ferme dans le Bassin parisien.

<sup>6</sup> L'enquête a été réalisée par le service central des enquêtes et études statistiques du ministère de l'Agriculture et de la pêche.

<sup>7</sup> Les questionnaires de l'enquête semblent avoir disparu.

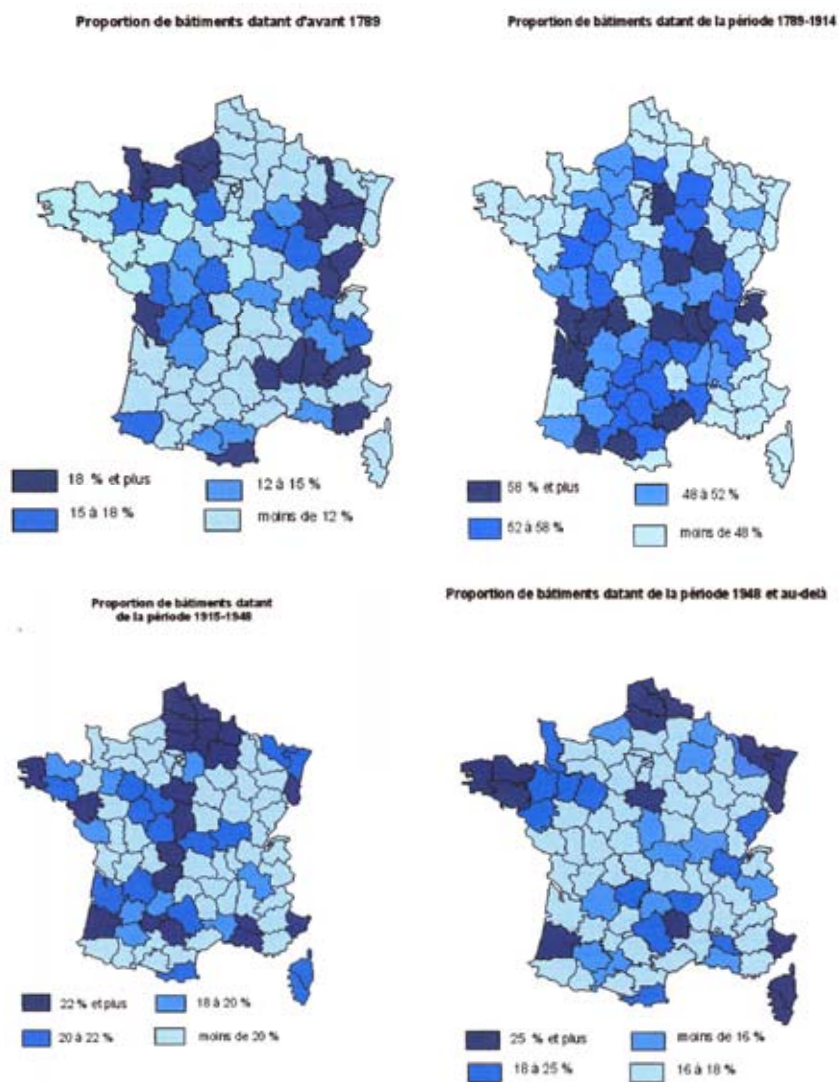
L'année moyenne de construction était 1870. Ayant une centaine d'années au moment de l'enquête, ces bâtiments étaient déjà en mauvais état.

Tableau 1 : Âge du bâti identifié en 1966 (en %)

Avant 1789	1789/ 1790	1871/ 1914	1915/ 1939	1940/ 1948	1949/ 1953	1954/ 1957	1958/ 1962	1963/ 1966
12,4	31,8	18,2	14,2	5,2	4,6	4,1	5,9	3,6

Source : Rapport SCEES n° 135 bis - 1975.

Carte 1 : Répartition du bâti selon l'année de construction



Source: ministère de l'Agriculture, service central des enquêtes et études statistiques.

D'après les cartes ci-dessus sur la répartition du bâti selon leur année de construction, on trouve le bâti le plus ancien : dans toute la Normandie, Basse et Haute, mais avec des caractéristiques différentes, construit à base de pierre en Basse-Normandie, il est de colombage et de terre en Haute-Normandie. C'est également le cas du côté du Territoire de Belfort, dans le Jura, en Lozère, dans les départements du Sud-Est et en Charente.

Pour le bâti construit entre 1789 et 1914, se dégage un secteur du côté de la Charente-Maritime, en Puy-de-Dôme, en Haute-Loire.

Pour la période 1915-1948, il faut se rappeler les dégâts de la Première Guerre mondiale, en particulier dans tout le Nord de la France. De nombreux bâtiments ont dû être reconstruits dans les secteurs touchés. En Bretagne par exemple, beaucoup de bâtiments créés tardivement, entre 1915 et 1948, commencent déjà à être renouvelés à partir de 1948. Depuis, le rythme des constructions est toujours soutenu. Notons que certaines des régions les plus dynamiques aujourd'hui ne sont pas celles qui présentent le bâti le plus ancien.

## 2. Une identité fondée sur la diversité des matériaux

Les spécialistes soulignent qu'une des caractéristiques de l'architecture rurale a longtemps été sa très grande diversité. Dépendant des conditions locales, elle diffère d'une région à l'autre, d'un affleurement géologique à l'autre et des influences culturelles (tuile romane).

Tableau 2 : Matériaux des murs en % du bâti identifié en 1966

Murs en %	Ensemble
Pierre	41,1
Moellons	19,1
Briques	9,5
Parpaings	7,1
Bois	8,3
Infrastructure	7,1
autres	7,8

Source : Rapport SCEES n° 135 bis-1975

Tableau 3 : Matériaux en % de couverture selon l'âge du bâti identifié en 1966

Toiture en %	Avant 1789	1790 à 1914	1915 à 1962	1963 et après	Ensemble
Tuile	64,2	64,5	39,1	18,5	54,2
Ardoise	24,7	25,3	11,2	2,8	19,7
Tôle + Amiante	6,1	6	42,3	68,8	20,6
Chaume	2,4	1,6	1,8	1	1,7
Plastique + Verre	nc	nc	0,6	1,3	0,3
Autres	2,4	2,4	3,7	6,2	3
Terrasse	0,1	nc	1,3	1,3	0,5

Source : Rapport SCEES n° 135 bis-1975

L'ardoise est principalement utilisée dans l'Ouest de la France (Bretagne, Pays-de-la-Loire, Normandie) ainsi que dans le sud du Massif Central où l'on rencontre aussi la lauze. La tuile prédomine, elle, dans l'Est de la France, le Midi, la vallée du Rhône et le Sud-Ouest. Le développement de matériaux nouveaux comme la tôle et le fibrociment, au détriment des matériaux traditionnels, apparaît de façon évidente en pleine période de productivisme agricole.

### **3. Porteur de mémoire collective**

Pour M. Michel Fontaine, président de l'association de « Maisons paysannes de France », le bâti agricole ancien est essentiellement patrimoine et de plus émouvant parce qu'il témoigne des talents de nos ancêtres. Il est imprégné de la vie humaine, de la vie des habitants qui ont possédé ces bâtiments et qui y ont travaillé, avec une liberté et une imagination parfois extraordinaires. Dans toute région, on repère quelques modèles, mais la réalisation et l'adaptation à des besoins concrets ont engendré une infinie variété, on a toujours affaire à un bâtiment singulier.

*« Le père de famille et ses fils, qui rentrent du travail pour déjeuner, aiguisent régulièrement leur couteau sur l'angle de la porte. Il faut aussi penser au paysan breton qui va creuser une auge dans un bloc de granit. Tous les jours, après son repas, il passe un petit moment à creuser la pierre ; il lui faudra un an ou plus pour la fabriquer. Le paysan du marais poitevin qui couvre sa maison de roseaux attend que le marais gèle pour pouvoir aller le faucher. Tout ce monde ancien est fait d'astuces et d'imagination pour vivre et améliorer le quotidien, de façon modeste et peu coûteuse. »*

Avec les évolutions techniques, la révolution industrielle, l'exode rural et la révolution silencieuse de l'agriculture des Trente glorieuses, ce parc immobilier s'est transformé au profit d'un bâti mis au service de l'efficacité et de la rentabilité.

## **II - LA MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET SES IMPACTS SUR LE BÂTI**

À partir de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, au moment de l'entrée dans l'ère industrielle, le chemin de fer s'étend sur tout le territoire français, drainant les populations rurales vers les villes et diffusant les mêmes matériaux de construction industrielle. Le ciment commence à être utilisé dans le bâti ancien et l'on voit apparaître des tuiles à emboîtement (que l'on nommera par la suite tuiles mécaniques). À côté d'un bâti de caractère qui fait partie intégrante du « patrimoine rural » et qui constitue un élément structurant des paysages culturels régionaux, de nouveaux types de bâtiments apparaissent.

L'histoire des paysages nous renseigne sur l'évolution structurelle du monde agricole, les bâtiments anciens et nouveaux dédiés à l'agriculture étant de bons indicateurs du contexte social et économique dans lequel vivent les agriculteurs.



L'âge moyen du bâti agricole reflète une période particulièrement faste pour les campagnes. Un meilleur revenu agricole a permis aux paysans de sortir de leur isolement, de mieux équiper leur habitation et à leurs enfants de suivre une scolarité. Mais cette apogée ne dure qu'une trentaine d'années : dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, l'exode rural s'accroît. En même temps, la modernisation agricole se poursuit, entraînant la modification des fermes, voire leur abandon. En 1928, pour la première fois, la population urbaine dépasse celle des ruraux. Ces derniers qui constituaient vers 1848 les trois quarts de la population française ne représentent plus que 67 % en 1876 et 57,9 % en 1906. Depuis, la population agricole n'a cessé de diminuer, passant de 3 millions d'exploitants en 1954 à 590 000 exploitants en 2003. Aujourd'hui, elle ne représente plus qu'une très faible part des ruraux qui constituent 25 % de la population totale.

Les deux guerres mondiales accélèrent les changements structurels de l'agriculture qui viennent s'ajouter aux destructions dans quelques régions. Dans les années 50, la production connaît un bond en avant, la motorisation agricole se généralise. C'est la période du remembrement, de la prolifération et de l'augmentation de la taille et de la puissance des engins agricoles.

#### A - D'UN BATI ANCIEN DE CARACTÈRE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS PLUS STANDARDISÉES

Jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, les constructions traditionnelles restent adaptées aux lieux et aux fonctions<sup>8</sup> Elles témoignent de la diversité régionale.

Dès la fin de la seconde guerre mondiale, l'agriculture se modernise à travers un double mouvement : la rationalisation de l'activité dans les territoires les plus mécanisables et l'abandon de terres dans les zones les plus difficiles. Avec la mise en place, en 1961, de la politique agricole commune, l'agriculture connaît une profonde rupture. Un nouveau modèle se développe, de plus en plus soumis aux lois du marché avec la mécanisation de processus de production et les restructurations foncières. Cette évolution rend le bâti ancien inadéquat. L'un des effets est la désaffectation des édifices anciens et l'apparition de nouveaux types de bâtiments de dimensions supérieures. L'implantation de structures semi-industrielles hors-sol bouleverse les paysages.

Dès 1981, le ministère de l'Agriculture, en partenariat avec la Fédération nationale de l'habitat rural, mène une étude en vue d'inciter à la réutilisation de ces parcs immobiliers agricoles. Quatre causes sont identifiées : l'économie bien sûr, l'inadaptation aux nouvelles normes environnementales, sanitaires et sécuritaires, l'absence quasi-totale d'aides à la valorisation du bâti, enfin, d'un point de vue plus culturel et sociologique, le neuf est plus attrayant que l'ancien aux yeux des gens de la campagne. L'augmentation des surfaces favorise l'abandon de bâtiments auparavant afférents à de petites exploitations.

---

<sup>8</sup> « *Bâtiments agricoles, architecture et devenir du paysage* », association française du génie rural, 1998.

Les transformations sont souvent coûteuses. L'étude déjà citée évoque le cas de la Nièvre où l'habitat est dispersé. La structure du bâti ancien, étroite (entre 8 et 10 mètres), et le manque de hauteur sous plafond ont contribué, avec la spécialisation régionale des années 1980, à la désaffectation de ce type de bâtiments, renforcée aussi par le développement de la stabulation libre. Il fallait soit passer à l'élevage de bêtes de petite taille (génisses, porcs), soit construire un bâtiment neuf. Les rares fois où les fermes ont continué d'être utilisées avec de simples modifications de détail sont les bâtiments qui sont traditionnellement vastes, comme dans le vignoble bordelais, ou le centre du Bassin parisien où certaines fermes isolées sont si vastes qu'il a suffi, pour les adapter, de transformer les écuries et les étables, devenues inutiles, en locaux de stockage ou de garages pour les machines agricoles<sup>9</sup>.

C'est bien en ces termes que partout le problème se pose. Dans les régions de petites et moyennes exploitations, les agriculteurs rachètent les bâtiments de ceux qui ont cessé leur activité, le plus souvent à proximité directe des leurs mais parfois plus éloignés en habitat dispersé. Tel est le cas des petites exploitations viticoles bourguignonnes.

Dans le même temps, ce développement pousse de nombreux agriculteurs à investir dans des bâtiments annexes plus modernes, qu'ils construisent parfois eux-mêmes ; silos de stockage des récoltes, porcheries et élevages de volailles. L'essor de l'élevage hors-sol, particulièrement en Bretagne, a eu un fort impact sur le paysage. En trois ans, entre 1971 et 1974, les bouleversements sont tels que 20 % des nouveaux bâtiments agricoles se concentrent dans cette région. Les matériaux, essentiellement tôle, parpaing et ciment, sont les mêmes en tout point du territoire. L'enquête réalisée en 1966 annonce déjà cette tendance puisque 68,8 % des bâtiments construits après 1963 et recensés par l'enquête sont recouverts de tôle et de fibrociment. Parallèlement, de nombreuses maisons sont abandonnées car jugées trop difficiles à moderniser, touchant surtout les fermes isolées et les hameaux de montagne, les agriculteurs allant s'implanter dans les vallées ou en plaine dans des maisons plus pratiques et plus confortables. Tout cela marque une rupture de l'identité du monde paysan et de sa perception par la société.

L'utilisation de matériaux industriels, moins onéreux, l'absence de réflexion sur l'intégration paysagère, la vision uniquement pratique que l'on attache à ces nouveaux bâtiments ont incité, dès le milieu des années 1970, différents ministères à se pencher sur la question de l'insertion de ces bâtiments dans leur environnement. La qualité des paysages commence en effet à intéresser les Français et devient un enjeu majeur dans l'aménagement du territoire. Un concours est lancé pour récompenser les agriculteurs qui cherchent à mieux intégrer ces bâtiments, en choisissant d'autres matériaux dont la couleur est mieux adaptée à l'environnement local, en adaptant leur forme au relief, etc.

Accompagnant cet éveil, qui s'interroge sur les améliorations à trouver pour intégrer les bâtiments d'exploitation, émergent les premières normes environnementales. On incite à l'intégration des bâtiments en favorisant toute une réflexion en amont de la construction sur les matériaux employés, la prise en

---

<sup>9</sup> Jean Robert Pitte, « *Histoire du paysage français, de la préhistoire à nos jours* », Tallandier, 1983.

compte du contexte local dans la conception architecturale. C'est alors qu'apparaissent les lois sur la protection de la nature. Celle relative aux installations classées est promulguée en 1976, celle sur l'architecture, en 1977, préconise la qualité des constructions et leur insertion dans le milieu environnant, le respect des paysages. C'est à ce moment là aussi que sont créés les Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), aujourd'hui très actifs dans la promotion architecturale des bâtiments agricoles contemporains. La loi sur les paysages en 1983 rendra obligatoire le volet paysager des permis de construire. Plus tard, seront instituées des règles dites de « réciprocité » qui imposent des distances entre les bâtiments agricoles et ceux occupés par des tierces personnes. En 1992, à travers les premières mesures agro-environnementales, la nouvelle Politique agricole commune met en place des plans de développement durable qui incitent à la réalisation d'un diagnostic parfois complété d'un volet paysager et architectural.

## B - ÉVALUATION DE L'EXISTANT : UN PATRIMOINE MENACÉ ?

### **1. Un patrimoine réduit de moitié : recensement effectué en 1966 par le ministère de l'Agriculture**

Ne disposant pas de chiffres précis aujourd'hui, nous nous appuyerons sur des déductions à partir de l'étude de 1966 déjà citée. Si l'on se fonde sur les estimations de Jacques Caron, statisticien qui a participé à cette étude, sur 11 millions de bâtiments estimés, seuls 1,5 million auraient toujours aujourd'hui un usage agricole, ce qui représente un peu plus de 10 %. La question est posée de savoir ce que sont devenues les autres fermes.

D'autres études réalisées depuis lors recensent plus ou moins 5 millions de bâtiments, dont 1 à 2 millions construits entre 1965 et 2004. La surface bâtie n'a pas baissé, alors que le nombre d'exploitations a été divisé par 3 : la superficie moyenne du bâtiment a, elle, presque triplé. L'enquête « Utilisation du territoire »<sup>10</sup> qui existe depuis quarante ans nous renseigne sur les bâtiments qui disparaissent. 1 % de bâtiments agricoles disparaît chaque année, 4 millions de ceux de 1966 auraient disparu. L'hypothèse est plausible à 20 % près : 6 millions de bâtiments existeraient toujours sur les 11 millions de 1966.

Selon la même étude, la moitié des bâtiments (3 millions) appartiendraient à des agriculteurs, l'autre moitié ayant été acquise par des particuliers. Sur ceux appartenant aux agriculteurs, 1,5 million ont conservé l'usage qu'ils avaient en 1966 ; en effet, la plupart des maisons sont encore habitées par l'exploitant. Les autres, 1,5 million, ont changé d'usage ; ils sont vacants ou tombent peu à peu en ruine. Parmi ceux qui ont été repris par des particuliers, 1,5 million auraient été reconvertis en résidences secondaires ou principales, en commerces ou autres ; l'autre moitié serait en attente d'usage ou de reconversion<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Enquête réalisée par le SCEES.

<sup>11</sup> Cette hypothèse ne concerne pas les régions de façon homogène : en Haute-Normandie, l'urbanisation est très forte avec les pôles urbains du Havre, de Rouen, d'Evreux qui permettent à certains de travailler dans ces villes, ou à Paris, et d'habiter à la campagne. Dans d'autres régions, les demandes en résidences secondaires sont très fortes comme dans le Limousin où les Britanniques achètent beaucoup.

Si l'on s'en tient à ces estimations, il reste encore 3 millions de bâtiments agricoles pour lesquels il faut trouver un usage, avant qu'ils ne tombent en ruine. Cet ordre de grandeur est recoupé par une récente étude menée par la Fédération nationale « Habitat et Développement ».

Tableau 4 : Estimation des usages du bâti de 1966

<b>6 millions de bâtiments agricoles maintenus</b> (sur 11 millions estimés en 1966)			
<b>Agriculteurs</b> <b>3 millions</b>		<b>Particuliers, collectivités</b> <b>3 millions</b>	
Maintien de l'usage agricole	Changement d'usage ou vacant	Vacants	Reconvertis
<b>1,5 million</b>	<b>1,5 million</b>	<b>1,5 million</b>	<b>1,5 million</b>

Source : Estimation réalisée par J. Caron à partir de l'enquête statistique de 1966

## 2. De nombreux bâtiments qui perdent leur usage agricole

En 2003, la Fédération nationale « Habitat et Développement », en lien avec le ministère de l'Agriculture et de la pêche, a mené une étude sur la réhabilitation et la conversion des bâtiments agricoles délaissés.

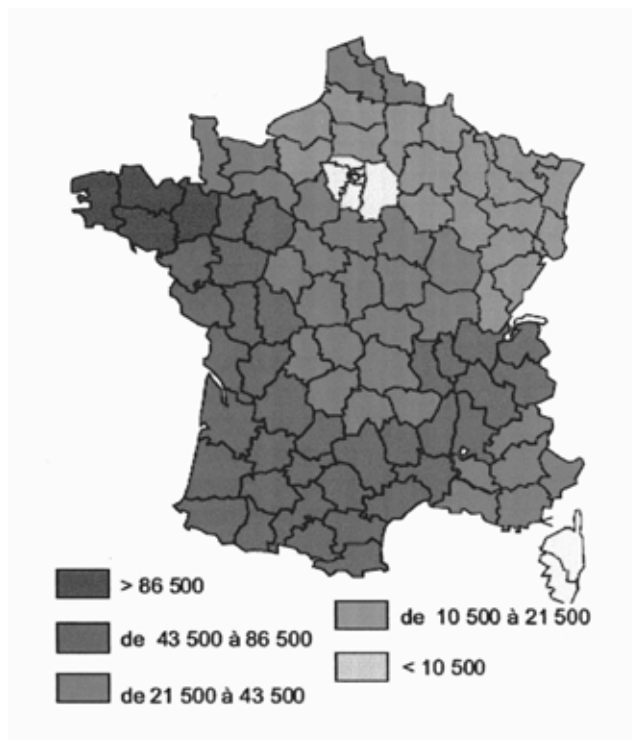
Entre les deux derniers recensements agricoles, de 1988 et de 2000, on enregistre une baisse de 350 000 exploitations, leur nombre étant passé de 1 million en 1988 à 663 800 en 2000.

Plus de 900 000 bâtiments ont perdu leur usage ces quinze dernières années (lorsqu'une exploitation cesse, 4 ou 5 bâtiments sont concernés). S'ajoute à ce calcul, le flux annuel de vacances qui représenterait 117 500 bâtiments.

S'appuyant sur leur enquête auprès des Directions départementales de l'agriculture et de la forêt (DDAF) qui estime le taux de reprise à 46 %, la même étude révèle qu'environ 63 500 bâtiments perdraient leur usage agricole chaque année. Ces abandons sont liés au vieillissement de la population, à un contexte agricole difficile et aux difficultés de certains à adapter leurs bâtiments aux nouvelles exigences.

À une échelle plus fine, l'étude laisse apparaître de fortes disparités régionales. La façade Atlantique et le Sud recèlent jusqu'à 86 000 bâtiments inutilisés par département, bien qu'il s'agisse de régions attractives dont les besoins en équipements sont importants. Moins attractive, la diagonale centrale présente, elle, une offre plus restreinte, entre 21 000 et 43 000 bâtiments vacants par département. Le Nord-Est est plus épargné par la vacance (moins de 21 000 bâtiments par département) dans des campagnes encore peu attractives.

Carte 2 : nombre de bâtiments qui ont perdu leur usage agricole entre 1988 et 2000



Source : Agreste

Qu'ils soient anciens ou plus récents, les bâtiments d'origine agricole sont au cœur de nouvelles demandes économiques, sociétales et environnementales. La recomposition des territoires ruraux, le retour de nouvelles populations vers les campagnes, confirmé par les résultats du recensement de l'INSEE<sup>12</sup> parus début 2005, et le contexte sans cesse évolutif de l'agriculture, ont des répercussions sur le bâti ancien et contemporain agricoles. Mais les questions ne se posent pas de la même façon selon qu'il s'agit de bâti ancien de caractère ou de bâti contemporain.

### III - DE NOUVELLES DEMANDES, DE NOUVELLES PERCEPTIONS DE LA RURALITÉ: LES INCIDENCES SUR LE BÂTI RURAL

Le rapport à l'architecture rurale et les regards qu'on y porte ont évolué, allant d'une vision obsolète du bâti ancien à celle porteuse de l'identité rurale et d'un savoir-faire. Il permet de renouer avec des valeurs d'authenticité dans un contexte où chacun cherche à retrouver ses origines. Cette dynamique remonte à plusieurs décennies. Ses causes ont évolué au fil du temps, allant d'une grande période de modernisation de l'agriculture et d'exode rural des années 60 au contexte de retour vers les campagnes que nous connaissons aujourd'hui.

<sup>12</sup> Enquêtes annuelles de recensement : premiers résultats de la collecte 2004 - INSEE.

L'espace rural, au sens de lieu de production, doit de plus en plus, on le sait, évoluer avec des activités touristiques et résidentielles et même chercher à en tirer profit. 60 % des communes rurales ont un solde migratoire positif, c'est-à-dire qu'elles gagnent davantage d'habitants qu'elles n'en perdent (même celles de moins de 500 habitants en gagnent). Depuis 1999, la croissance démographique a été plus forte dans les communes rurales que dans celles situées dans les unités urbaines (+ 1,1 % par an contre 0,7 %). L'espace à dominante rurale regroupe aujourd'hui 35 % de la surface totale, les aires urbaines 56 %, et l'espace interstitiel, défini par l'attraction simultanée de plusieurs aires urbaines, 9 %.

La première raison de cet engouement est le renforcement de la perception positive du monde rural qui est à présent synonyme de bien-être, d'authenticité. La vie en ville n'est plus aussi attractive : pollution, insécurité et coûts parfois exorbitants des logements sont autant de facteurs qui ont conduit à cet état de fait. Le complexe de supériorité que les citadins avaient vis-à-vis des campagnes a disparu, elles ne sont plus ringardes et la vie y est plus saine qu'en ville<sup>13</sup>. À la fonction productive qu'exerce l'agriculture, socle du développement rural, se juxtaposent désormais les fonctions récréatives, de nature et résidentielles. Cette nouvelle donne a des conséquences sur le bâti agricole, ancien comme contemporain.

La France est le pays européen où il y a le plus de résidences secondaires, soit au total 3 millions. Attractive pour la qualité et la diversité de ses paysages et de son cadre de vie mais aussi parce que nous sommes dans un pays où le foncier est l'un des moins chers, la France doit faire face à l'accroissement des achats en résidences secondaires et en résidences principales qui perturbent, dans le même temps, le marché du logement locatif. La création, début 2004, du magazine « *Quitter la ville* » confirme bien cette tendance. S'adressant aux citadins qui souhaitent s'installer à la campagne, il propose une rubrique dédiée à la vente de maisons de campagne. Ce phénomène n'est pas sans causer de tensions sur le partage de l'espace et sur le marché des maisons de campagne.

#### A - ACHATS DES MAISONS DE CAMPAGNE ET PRESSION FONCIÈRE

Les derniers résultats de la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et rural (FNSAFER), parus à la mi-mai 2006, confirment l'explosion des ventes et des prix des maisons de campagne<sup>14</sup>. Ces maisons, c'est-à-dire les biens bâtis, d'origine agricole, sur moins de 5 ha, sont extrêmement convoitées. Leur prix moyen a augmenté plus vite que celui de l'immobilier urbain ancien. La progression plus rapide de la valeur des maisons à la campagne s'explique par les achats de biens de plus en plus éloignés des centres urbains et touristiques. De plus, à prix égal avec un appartement ou un pavillon, d'autres catégories d'acheteurs désirent bénéficier d'un cadre de vie et de conditions de vie jugés plus agréables. En 2005, le prix moyen d'une maison à la campagne sur un terrain de 7 900 m<sup>2</sup> s'est élevé à 190 000 euros, soit 16 % de plus qu'en 2004.

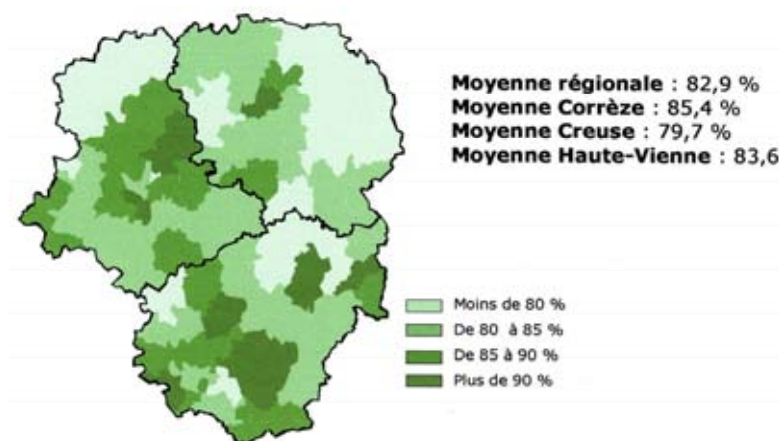
<sup>13</sup> Jean Francois-Poncet, rapport d'information n° 241 (2002-2003) du Sénat « *L'exception territoriale : un atout pour la France* », fait au nom de la délégation à l'aménagement du territoire.

<sup>14</sup> Espace rural, le prix des terres, FNSAFER, 2006.

Dans ce contexte de concurrence, le rôle des agriculteurs est ambivalent car ils sont souvent tentés de céder une maison de caractère à cause des prix pratiqués dans certains départements et du coût de la remise en état, pour investir dans des bâtiments plus modernes et moins chers<sup>15</sup>. La FNSAFER précise que, sur le marché des biens bâtis et des terrains de moins de 3 ha, les agriculteurs dépensent 60 000 euros là où les non agriculteurs dépensent plus de 120 000 euros. Même s'il s'agit de ruines, ces biens valent, aussi, par leur emplacement.

À titre d'exemple, dans le Limousin, un non-agriculteur est prêt à payer 1,8 fois plus qu'un agriculteur pour acquérir un bien immobilier. Dans cette région, (carte ci-après), 83 % des bâtiments acquis entre 1999 et 2003 ont perdu leur usage agricole. Ces acquisitions ont surtout eu lieu à proximité des centres urbains (Limoges, Guéret, Tulle et Brive). Sur la totalité des ventes de maisons de campagne, 13 % ont été faites au profit de Britanniques. Ces ventes ont pour la plupart lieu dans les zones les plus reculées et qui offrent un habitat isolé et les paysages les plus authentiques.

Carte 3 : Proportion des acquisitions de bâtiments agricoles par les non agriculteurs entre 1999 et 2003 en région Limousin



Source : Terres d'Europe SCARF (SAFER)

#### B - UN FREIN À L'INSTALLATION POUR L'AGRICULTURE

Sur le marché de l'immobilier rural, la demande est bien plus forte que l'offre, entraînant une flambée des prix. La spéculation sur le bâti rural, a aussi des retombées négatives sur l'installation de jeunes agriculteurs mais aussi pour l'ensemble des jeunes ruraux qui ne trouvent plus de logement. Du fait de la concurrence avec les acheteurs de bâti pour d'autres usages qu'agricoles, la valeur moyenne du siège d'exploitation et de la maison d'habitation augmente et est passée de 14 % du prix de l'exploitation en 1970 à 26 % en 2000. Paradoxalement, les porteurs de projets d'installation en agriculture rencontrent des difficultés croissantes pour trouver des exploitations comprenant à la fois foncier et bâtiments, qui sont de plus en plus cédées avec quelques hectares

<sup>15</sup> La France agricole, n° 3037 du 4 juin 2004, p. 59.

autour à des personnes n'ayant pas de projet de valorisation agricole. Les bâtiments de caractère trouvent très souvent preneur à des prix sans rapport avec le revenu de l'agriculture, d'autant plus que la plupart ne sont plus fonctionnels. Selon la SAFER de la région PACA, la difficulté est de trouver un agriculteur prêt à couvrir le prix du bien, mais surtout d'évaluer le prix du bâti de caractère par manque de références. Comment faire lorsque l'on sait qu'un petit mas partira facilement à un prix entre 220 000 et 300 000 euros ?

L'ADASEA<sup>16</sup> du Lot-et-Garonne, a réalisé, avec le CNASEA une enquête en 2004<sup>17</sup> sur les incidences pour l'agriculture de l'arrivée de néoruraux à l'échelle du département. Elle révèle que les élus mettent en avant les effets positifs de l'arrivée des néo-ruraux sur la restauration et la préservation du patrimoine bâti, que les prétendants à l'installation en agriculture préfèrent un bâtiment neuf et fonctionnel et les néoruraux réhabiliter le bâti ancien. Il est en effet souvent bien moins coûteux pour un jeune agriculteur de construire du neuf que de moderniser de l'ancien. Mais, comme il est difficile de construire un corps de ferme en évitant le mitage et en respectant les distances imposées par les règles de réciprocité, il est beaucoup plus simple pour les jeunes qui veulent s'installer de rejoindre un GAEC déjà installé. Dans certains départements, l'arrivée massive de nouveaux habitants et la surenchère sur le logement qui en découle, forcent même les communes à construire des hameaux pour les agriculteurs comme c'est le cas dans l'Hérault. La pression sur le foncier et l'habitat y est telle qu'il est devenu quasiment impossible d'obtenir un permis de construire. Afin de lever cette difficulté, une commune aurait même acquis 2 ha, qu'elle met à disposition des agriculteurs pour y regrouper leurs habitations. Non loin du village, la commune a quand même prévu une zone tampon pour limiter les problèmes de voisinage<sup>18</sup>.

#### C - AUGMENTATION DES CONFLITS D'USAGE DE L'ESPACE

Comme on ne valorise pas l'existant, on disperse l'habitat, dégradant les paysages et accroissant les risques de conflits avec les agriculteurs, notamment à propos de l'épandage des boues, des fumiers et des lisiers. Il faut savoir que trois quarts des maisons individuelles sont construites ainsi hors lotissement. Un certain nombre de bâtiments anciens seraient rénovés s'il n'y avait pas ces risques de conflit. Certains propriétaires laissent parfois s'écrouler un bâtiment qui aurait pu être mis en valeur tout simplement parce qu'en le vendant, l'acheteur aurait remis en cause l'exploitation agricole elle-même et souvent son propre environnement. Difficile en effet de faire cohabiter la fonction agricole et la fonction résidentielle.

D'autres part, de nombreux bâtiments agricoles désaffectés ne trouvent pas d'utilisation, comme dans certains villages de l'Est de la France où l'exploitation se situe dans le centre du village ; s'il y a un bâtiment classé, autour, dans le périmètre de 500 m, les contraintes esthétiques de la

<sup>16</sup> Association départementale pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles.

<sup>17</sup> « Acquisition de bâtiments et de foncier agricole par des non agriculteurs dans le Lot-et-Garonne ».

<sup>18</sup> Extrait de « L'agriculteur, un « home » à part ? », JAMAG n° 605, mai 2005, p. 23.



réglementation sont telles qu'elles peuvent aussi démotiver le propriétaire pour valoriser son bien.

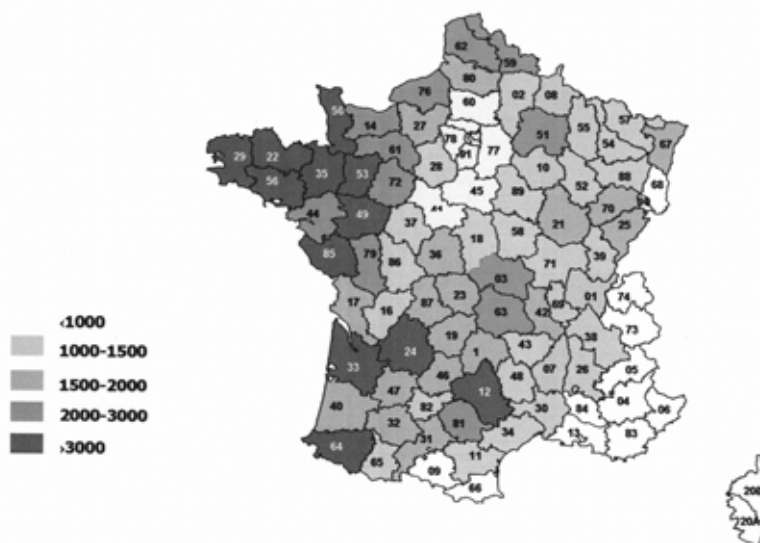
#### D - RYTHME SOUTENU DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ACTUELLES

Une autre conséquence de cette pression et de la difficulté de rénover de l'ancien est le rythme soutenu des constructions agricoles. Aujourd'hui, l'agriculture emploie 3 % des actifs sur trois quarts du territoire, mais un tiers des bâtiments non résidentiels construits chaque année sont des bâtiments agricoles.

En 1988, la surface des bâtiments agricoles en construction était de 10 066 015 m<sup>2</sup>, pour un total de 28 828 bâtiments, soit une surface moyenne de 349 m<sup>2</sup>. En 1999, selon le ministère de l'Équipement, la surface passe à 12 989 956 m<sup>2</sup> pour 27 658 bâtiments, soit une augmentation de 26 % (470 m<sup>2</sup> par exploitation en moyenne), mais il faut noter que la mise aux normes des bâtiments d'élevage dope la construction : 30 % de plus de construction de bâtiments en 2004 qu'en 2003.

D'après les dernières estimations du ministère de l'Équipement, sur le premier trimestre 2006, les déclarations de constructions commencées, de bâtiments dédiés à l'agriculture, hors logements, représentent en surface 11 457 m<sup>2</sup>, loin devant les bâtiments industriels (7928 m<sup>2</sup>). Ces constructions requièrent de plus en plus l'intervention d'architectes et sont davantage le fruit de réflexions et de projets de la part des agriculteurs, avec le soutien d'organismes comme le CAUE, pour allier usage pratique et insertion dans l'environnement.

Carte 4 : Nombre de bâtiments agricoles construits par département entre 1999 et 2004



Source : FNSEA, d'après les statistiques du ministère de l'Équipement

La carte ci-dessus fait état du nombre de constructions agricoles réalisées par département entre 1999 et 2004. Elle fait apparaître que les grandes régions d'élevage, tout l'ouest du territoire et en particulier la Bretagne, ont vu l'implantation de 1 500 à 3 000 nouveaux bâtiments en moyenne par département. Si l'on tient compte du nombre de bâtiments qui ont perdu leur usage en moyenne en Bretagne entre 1988 et 2000 (voir carte n° 2-plus de 86 500 bâtiments), l'inadéquation entre bâti ancien agricole et agriculture du XXI<sup>e</sup> siècle apparaît clairement.

Pourtant, certains agriculteurs ont relevé le défi, avec le soutien de collectivités locales ou d'autres organismes comme le CAUE. Si la mise en valeur du bâti est un atout pour l'agriculture, les outils la permettant sont trop mal connus et diffèrent selon qu'il s'agit d'une modernisation du bâti ancien ou d'un projet d'insertion environnementale pour les constructions plus récentes. Cette démarche, en respectant l'identité locale du territoire, permettra au monde agricole de renouer ses liens avec la société et de revaloriser son image au yeux du public. Tout en s'inscrivant dans une dynamique locale, cette valorisation favorisera la constitution du patrimoine rural agricole de demain.

#### **IV - DES OUTILS DE GESTION MAL CONNUS ET DES INTERVENANTS MULTIPLES**

##### **A-DES OUTILS DE GESTION ET DE PROTECTION**

Destinés à organiser et à planifier l'aménagement du territoire, les documents d'urbanisme peuvent identifier des éléments patrimoniaux à protéger ou à valoriser. D'autres outils d'aides aux projets de sauvegarde, comme les ZPPAUP, favorisent l'identification patrimoniale d'un territoire, à travers des éléments architecturaux, paysagers, etc. Les opérations d'amélioration de l'habitat encouragent la valorisation d'une partie du bâti vacant à des fins locatives. Sans être exhaustive, la liste ci-après présente les principaux outils qui aident et/ou accompagnent la mise en valeur du bâti rural devenu trop souvent obsolète.

##### **1. Les documents d'urbanisme**

Parmi les documents d'urbanisme (SCOT, PLU et cartes communales), les PLU sont ceux qui peuvent agir le mieux en faveur des éléments bâtis, à l'échelle communale. Avec la loi relative au développement des territoires ruraux, les PLU sont davantage adaptés à ce souci patrimonial. Cependant, ses possibilités sont encore trop mal connues.

##### *1.1. Les plans locaux d'urbanisme*

Documents d'urbanisme communaux, les PLU succèdent aux Plans d'occupation des sols (POS). Ils présentent le projet de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Pendant leur élaboration, ils font l'objet d'une concertation avec la population et sont soumis à enquête publique avant leur approbation par le conseil municipal.

Pour conserver l'identité architecturale du territoire auquel appartient la commune, les PLU spécifient des règles esthétiques à respecter pour les nouvelles constructions ou les réhabilitations de bâtiments. Le 4° de l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme précise en effet que le PLU peut déterminer « des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ». Il peut aussi protéger un ou plusieurs éléments architecturaux particuliers comme le stipule le 7° du même article : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Par ailleurs, la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 prévoit, dans son article 15, que le règlement d'urbanisme peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans le même sens, l'article 17 de la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, stipule que les sociétés d'investissement pour le développement rural ont pour objet de favoriser dans les zones de revitalisation rurale l'acquisition et la transformation en logements de bâtiments à vocation agricole qui ne sont plus exploités, dès lors que l'emprise foncière sur laquelle est implanté le bâtiment concerné a fait l'objet d'un plan d'ensemble précisant les conditions d'utilisation du sol et le type de réhabilitation réalisé. Ce projet peut être engagé, notamment dans le cadre d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, à l'initiative de la collectivité ou du propriétaire concerné.

#### *1.2. Les Schémas de cohérence territoriale (SCOT), les cartes communales et le règlement national d'urbanisme*

À une échelle plus grande, les SCOT, à travers le plan d'aménagement et de développement du territoire peuvent agir en faveur d'un ensemble bâti et préconiser le respect d'un style architectural mais, globalement, c'est bien au niveau communal et au plus proche du terrain que l'action s'avère efficace. En l'absence de PLU, les communes peuvent mettre en place des cartes communales. Ce sont des documents d'urbanisme communaux adaptés aux petites communes qui servent à délimiter les secteurs constructibles et à préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme. Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation par le conseil municipal. À part protéger de l'urbanisation les espaces non-constructibles, les cartes communales n'ont pas de compétences particulières en matière de bâti rural.

En l'absence de documents d'urbanisme, ce sont les règles générales qui s'appliquent en matière d'utilisation du sol, et qui concernent la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, leur aspect extérieur et leur architecture, les équipements et réseaux, la prise en compte des risques et nuisances et la protection des lieux avoisinants.

## **2. Les Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)**

Notre patrimoine diversifié est fragile. Alors qu'en France, le tourisme est un puissant moteur de rayonnement et d'activités et que ce potentiel économique repose sur la qualité du patrimoine culturel et paysager, ce potentiel s'avère menacé par :

- la dilution des formes urbaines et l'absence de lisibilité de la coupure ville/campagne ;
- la destruction de l'espace par suite de mauvais choix d'implantation ;
- le mitage aléatoire des paysages agricoles dont les trames végétales disparaissent, telles que les haies et les bois ;
- les remblaiements de zones humides et inondables au mépris des biotopes, ce qui entraîne des risques et des dommages tant pour l'habitant que pour le paysage.

Toute politique d'aménagement se doit de prendre en compte les aspects économiques, sociaux et environnementaux. La ZPPAUP est un outil, créée par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, destiné à faire face à ce type de situation. Elle constitue une servitude d'utilité publique pour identifier et gérer le patrimoine local. Elle s'impose au plan local d'urbanisme.

Les ZPPAUP contribuent à la protection d'ensembles urbains et/ou paysagers, choisis sur des critères esthétiques ou historiques. Le « P » de paysage a complété le sigle initial grâce à l'article 6 de la loi du 8 janvier 1993.

Ces zones sont créées à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, avec l'assistance de l'architecte des Bâtiments de France. Elles sont créées et délimitées, après enquête publique, par un arrêté du préfet de région avec l'accord de la commune et après avis de la Commission régionale du patrimoine et des sites. En présence de ce zonage, les servitudes de protection des abords des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913), ainsi que celles qui sont instituées pour la protection des monuments naturels et des sites (loi du 2 mai 1930) sont suspendues. Cette zone comporte des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysage (la publicité y est interdite). Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation ou de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection sont soumis à autorisation spéciale de l'autorité compétente. En cela, un cahier des charges y est établi pour guider les constructeurs et les architectes des Bâtiments de France.

Elle constitue un outil de protection particulièrement adapté aux communes rurales en lui permettant d'identifier, à l'échelle de l'ensemble de son territoire, ce qui constitue son patrimoine et ses paysages : silhouette du village, monuments, ensembles bâtis, espaces publics, petits édifices ruraux, vestiges archéologiques, sites et paysages, plantations et boisements, cheminements, etc, et de définir un projet global de protection et de mise en valeur.

Le dossier de ZPPAUP doit donc montrer clairement la structuration et l'évolution des paysages encadrant les formes urbaines et caractérisant le terroir considéré, l'historique local des compositions architecturales, les modes constructifs typés, qu'il s'agisse d'édifice isolé ou d'ensembles représentatifs.

Il existe plus de 300 ZPPAUP en France dont plus d'une dizaine sont intercommunales et dont les deux tiers concernent les communes de plus de 5 000 habitants. Actuellement, plus de 600 ZPPAUP sont en cours d'élaboration.

### **3. Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

Instituées par une loi de 1977, ces opérations visent à préserver et améliorer le patrimoine immobilier en assurant le maintien sur place, dans de meilleures conditions de confort, des populations qui l'occupent. L'OPAH constitue l'outil principal d'amélioration du parc immobilier bâti. C'est une action privilégiée de coopération entre les acteurs publics et les acteurs privés, c'est-à-dire les propriétaires de la réhabilitation. Cette procédure donne lieu à une convention d'une durée de trois ans entre la collectivité locale, l'État et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), qui définit le périmètre de l'opération et le montant des aides. Il s'agit d'un dispositif d'étude et d'animation qui vise à inciter la réhabilitation du bâti en proposant, sous certaines conditions, des subventions majorées aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Les subventions à taux majorés sont attribuées par l'ANAH aux propriétaires bailleurs qui acceptent de pratiquer un loyer réglementé.

Dans le cadre d'une OPAH, les travaux subventionnables sont ceux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économie d'énergie, et d'isolation acoustique ou d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées.

L'OPAH est donc incitative : elle n'impose pas de travaux, mais elle crée les conditions favorables à leur réalisation par tous les acteurs publics et privés. Pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux, la collectivité met en œuvre des actions d'accompagnement : équipement, commerces, aménagement d'espaces publics, insertion de logements publics.

### **4. Les OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR)**

Créées par une circulaire du 8 novembre 2002 du ministre de l'Équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, elles sont un outil spécifique pour les territoires ruraux les plus fragiles, confrontés à de graves problèmes de dévitalisation et de paupérisation, et leur permet de développer un volet habitat dans le cadre d'un projet de développement local global en leur ouvrant le bénéfice d'aides majorées de l'État et de l'ANAH. Elles constituent le volet « habitat et cadre de vie » d'un projet de développement local intercommunal formalisé dans le cadre d'un contrat de pays ou d'un Parc naturel régional (PNR). L'OPAH-RR fait l'objet de financements améliorés de l'ANAH au titre des travaux entrepris par les propriétaires occupants. Il est à noter que la mobilisation des crédits dans le cadre de l'habitat diffus s'avère parfois difficile.

Les interventions dans le domaine de l'habitat sont justifiées par des dysfonctionnements observés dans le fonctionnement des marchés locaux (vacance importante, habitat inadapté, présomptions d'insalubrité...).

La circulaire déjà citée ci-dessus a identifié un certain nombre de critères qui doivent aider à caractériser ces territoires. Un premier ensemble de critères porte sur les tendances lourdes (c'est-à-dire observées depuis plusieurs recensements) d'évolution du territoire : baisse démographique, vieillissement de la population, désertification (développement de la vacance, départ de commerces, d'équipements), paupérisation.

D'autres critères doivent aussi être pris en considération, et ce, de façon souple et pertinente :

- critères de population : la référence à un bourg-centre approchant les 10 000 habitants, a pour objectif d'établir un repère (pouvant osciller en fonction des situations locales) permettant d'établir une ligne de partage la plus claire possible, entre des territoires relevant de problématiques réellement rurales et les problématiques urbaines centrées sur une ville conséquente en terme de population et donc, d'équipements et de services ;
- critères de richesse fiscale : le potentiel fiscal du territoire apprécié par comparaison aux échelles locale, départementale et nationale pour les communes de même tranche, permet, quant à lui, d'évaluer la richesse du territoire et donc de donner des repères objectifs au regard de la notion de dévitalisation.

### **5. Les procédures de classement et d'inscription**

Comme pour les monuments historiques, il existe une protection des « *monuments naturels et sites dont le caractère artistique, pittoresque, historique, scientifique ou légendaire présente un intérêt général* ». La loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, est largement calquée sur la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

#### *5.1. Que peut-on classer ?*

On peut classer des espaces naturels, des paysages, des parcs et jardins, des écrans paysagers, des monuments et des ensembles monumentaux pour la protection desquels la loi de 1913 n'est pas suffisamment adaptée.

#### *5.2. Qui demande le classement ou l'inscription ?*

L'initiative peut venir de la Commission départementale des sites, perspectives et paysages instituée par la loi de 1930. En cas d'accord du propriétaire, le classement est effectué après enquête publique par simple arrêté du ministre de l'Environnement. Sinon il est effectué par décret en Conseil d'État. Le classement est en outre publié au registre des hypothèques pour les propriétés privées. L'inscription, quant à elle, ne requiert pas l'avis des propriétaires.

### *5.3. Les effets du classement ou de l'inscription*

Le classement et l'inscription sont des servitudes d'utilité publique opposables aux tiers, donc reportées au PLU des communes si elles en sont dotées. Ces mesures s'imposent aux demandes d'autorisation d'occupation du sol dans le cadre notamment du permis de construire. Le classement oblige les propriétaires à demander l'autorisation du ministre de l'Environnement avant d'effectuer tous travaux susceptibles de modifier ou de détruire l'état ou l'aspect des lieux.

L'inscription n'impose que la déclaration préalable (4 mois avant) des travaux auprès du préfet qui consulte l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Dans un site inscrit, l'installation d'un camping ou village de vacances est toutefois interdite, sauf dérogation, et le permis de démolir ne peut être délivré sans l'accord de l'ABF.

## **6. Le Programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole (PMPOA)**

Lancé en 1994 par les ministères de l'Agriculture et de l'Environnement pour une durée de 5 ans, le Programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole (PMPOA) est une procédure d'aide à la mise aux normes environnementales des bâtiments d'élevage. Son objectif est de lutter contre la pollution des milieux aquatiques, notamment par les nitrates, par une meilleure gestion des apports d'engrais et de fertilisants organiques (fumiers et composts).

Il s'adresse à l'origine aux éleveurs dont l'exploitation est supérieure à 70 Unités gros bétail (UGB) et relève de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Avant l'obligation d'engager des travaux de mise en conformité, ils bénéficient en retour de subventions accordées par l'État (au maximum 15 % du coût des opérations), les agences de l'eau (30 %), les régions (7,5 %) et les départements (7,5 %).

Une nouvelle procédure a été définie en 2002 selon une orientation territorialisée. Sont désormais concernées toutes les exploitations situées en zone vulnérable qui devront respecter les dispositions des programmes d'action de la directive nitrates avant le 31 décembre 2006. Restent également éligibles les élevages ICPE situés hors zone prioritaire mais dont le cheptel est supérieur à 90 UGB.

Ce programme a des répercussions sur le bâti agricole tant sur l'aspect architectural que sur l'amélioration des conditions de travail de l'éleveur.

Pour le PMPOA I, les agriculteurs devaient déposer leur dossier avant la fin 2002 et les travaux pouvaient être réalisés jusqu'en fin d'année 2006. Pour le PMPOA II, les dossiers devront être déposés avant fin 2006.

## 7. Les financements de l'Union européenne

### 7.1. L'action des fonds structurels

La promotion d'un développement harmonieux fait partie, depuis 1957, des objectifs de l'Union européenne. Les principaux outils financiers sont les fonds structurels, notamment le FEDER et le FEOGA, ainsi que les Programmes d'initiative communautaire (PIC).

Jusqu'à la fin de l'année 2006, l'effort financier des fonds structurels se concentre sur des objectifs et des zones ciblées. Ainsi, l'objectif 1 est destiné aux régions en retard de développement. Pour la France, seuls les DOM sont concernés. L'objectif 2 concerne les régions qui connaissent des difficultés structurelles. Il recouvre la majeure partie des zones rurales.

Le Fonds européen de développement régional, ou FEDER, qui a pour objet le financement des investissements liés à des infrastructures, peut ainsi apporter son concours à des actions en faveur du patrimoine rural dans les régions d'objectif 2. Cela a été le cas pour les opérations « cœur de village » par exemple.

Pendant cette programmation, la France a arrêté d'une part, un plan de développement rural national comportant des mesures applicables sur l'ensemble du territoire et, d'autre part, un plan régionalisé dans le cadre des Documents uniques de programmation (DOCUP) établis pour les zones en retard de développement relevant de l'objectif 2.

Ainsi, les actions relatives à la rénovation, au développement des villages et à la valorisation du patrimoine rural sont éligibles au financement tant du PDRN que des DOCUP. Les aides européennes s'ajoutent aux aides nationales, elles ne s'y substituent pas et les États membres doivent maintenir pour chaque objectif, leurs dépenses publiques.

Il convient de remarquer que les fonds structurels de la prochaine programmation, à partir de 2007 et jusqu'en 2013, n'auront plus les mêmes critères d'affectation puisque les zonages par objectifs (1, 2 et 3) disparaîtront.

### 7.2. Les Programmes d'initiatives communautaires (PIC), LEADER+

Les PIC n'ont pas la même fonction que les programmes des objectifs 1 et 2 qui ont pour vocation de corriger les disparités. L'objectif majeur de toute initiative communautaire est précisément l'expérimentation de nouvelles approches et de nouvelles méthodes sur des thèmes cruciaux intéressant l'ensemble des pays de l'Union européenne, afin, par la suite, d'infléchir ou d'enrichir les politiques générales. Certains PIC ont pour thèmes la coopération transfrontalière, transnationale et interrégionale (Interreg) et le développement rural au travers d'initiatives locales (Leader+).

Leader+ est un programme européen destiné aux zones rurales qui soutient, en France, 140 territoires porteurs d'une stratégie de développement organisée autour d'un thème fédérateur. Ces territoires ont mis en place des Groupes d'action locale (GAL) dont le fonctionnement est organisé autour de la participation aux décisions d'une majorité de partenaires privés (représentants d'organismes socioprofessionnels, d'associations, d'entreprises).



L'un des quatre thèmes fédérateurs, porte sur la valorisation des ressources naturelles et culturelles ; c'est donc à travers ce volet que le bâti rural peut être valorisé. 40 % des GAL français ont choisi cette thématique. Il s'agit pour ces territoires de faire travailler ensemble les acteurs impliqués dans l'environnement, le patrimoine naturel ou bâti, les paysages, l'agriculture ou encore le tourisme et la culture.

### 7.3. La réforme du développement rural

Pour la Commission européenne, il s'agit de renforcer la politique de développement rural en créant un instrument unique de financement, le Fonds européen agricole de développement rural (FEADER) - dont le montant pour la France devrait être de 5,8 milliards d'euros, part européenne, pour la période 2007-2013. Ces crédits sont en baisse de 30 % par rapport à la période 2000-2006. Les objectifs du FEADER seront les suivants : amélioration de la compétitivité de l'agriculture et de la sylviculture (axe 1), gestion de l'espace rural et de l'environnement (axe 2), amélioration de la qualité de la vie dans les zones rurales et diversification des activités économiques, préservation du patrimoine rural (axe 3).

Les aides à l'investissement au bâti, au titre du PMPOA, sont soutenues par les axes 1 et 2.

Le tableau ci-après récapitule les modalités d'intervention de l'axe 3 consacré à la l'amélioration de la qualité de vie en milieu rural et la promotion de la diversification des activités économiques.

Tableau 5 : FEADER 2007-2013

	Objet	Pourcentage de financement	Taux de cofinancement communautaire
Axe 3 : diversification	Diversification de l'économie rurale : - diversification des activités non agricoles - aides aux micro-entreprises en zone rurale - encouragement des activités touristiques - valorisation du patrimoine naturel	Au moins 15 %	Plafonné à 50 %
	Amélioration de la qualité de vie en zone rurale : - services essentiels pour la population - rénovation des villages - préservation du patrimoine rural		
	Formation professionnelle des acteurs ruraux (hors agriculteurs et forestiers)		
	Animation et assistance pour la mise en France de stratégies locales de développement rural		

Chaque programme doit comporter un élément « *LEADER* » (approche qui vise à expérimenter de nouvelles méthodes du développement local en milieu rural) répondant à un des trois axes.

Quant au patrimoine culturel (ancien ou actuel, bâti, immatériel ou technique), des actions de valorisation pourront être soutenues à condition de s'inscrire dans des approches globales dans une perspective de développement économique.

### **8. Les parcs naturels régionaux<sup>19</sup>**

Créés en 1967 à l'initiative de l'ex DATAR, les parcs naturels régionaux sont des « pionniers » du développement durable.

Ils ont notamment pour mission :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel ;
- le développement économique et social fondé sur ce patrimoine ;
- l'accueil, l'éducation et l'information du public.

On dénombre à l'heure actuelle 44 Parcs naturels régionaux (PNR), couvrant près de 13 % du territoire national. Ils concernent 23 régions (dont 2 hors métropole), 68 départements et 3 689 communes pour une population d'environ 3 millions d'habitants. Une dizaine de projets de création de parcs naturels régionaux sont actuellement à l'étude, à la demande des régions.

Leur site et leur taille sont très diversifiés : haute ou moyenne montagne, plaine, estuaires, zones humides, milieux forestiers. Leur taille est également très variable allant de 21 communes (vallée de Chevreuse) à 200 communes (Ballons des Vosges) ainsi que leur surface qui va de 49 000 ha pour la Brière jusqu'à 611 000 ha pour la Guyane.

Un parc naturel régional est un territoire à l'équilibre fragile et au patrimoine naturel et culturel riche et menacé. La présence sur le territoire d'étude du parc, d'un ensemble d'espaces présentant un intérêt naturel, culturel ou paysager de niveau national est un des critères de classement. Cette appréciation s'effectue sur la base d'un inventaire du patrimoine élaboré au niveau local, préalablement à tout projet.

Véritable politique partenariale, le classement d'un territoire en parc naturel régional associe l'État, les régions qui ont l'initiative de la démarche, et les collectivités qui s'engagent sur un projet de développement durable sur un territoire dont l'identité repose sur un patrimoine naturel commun. Le classement est prononcé par décret du Premier ministre pour une durée maximale de 10 ans renouvelable. Fondée sur la notion de contrat et de libre adhésion, cette démarche permet de préserver, gérer et mettre en valeur un patrimoine naturel, d'animer et de dynamiser des régions en perte de vitesse ou soumises à des pressions diverses, et d'engager les élus et les acteurs locaux dans une meilleure prise en compte de l'environnement.

---

<sup>19</sup> Ce paragraphe est, en partie, extrait du rapport du Conseil économique et social publié au JO du 21 avril 2005, sur « *La maîtrise foncière : clé du développement rural* » dont M. Jean-Pierre Boisson était le rapporteur.

Le parc naturel régional s'appuie sur une charte approuvée par les collectivités territoriales et l'État, qui constitue un projet de développement durable fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine. Elle organise la cohérence et la coordination des actions des partenaires. L'organisme gestionnaire d'un parc naturel régional est, sauf exception, un syndicat mixte ouvert qui comprend nécessairement la ou les régions, départements et communes concernés. La Fédération des parcs naturels régionaux assure l'animation du réseau des 44 parcs existants et assure une mission d'appui aux parcs naturels régionaux qui révisent leur charte et aux nouveaux projets. Une nouvelle convention pluriannuelle d'objectifs a été signée pour 3 ans, en 2004 entre le ministère de l'Écologie et du développement durable et la fédération des parcs naturels régionaux.

Facilitant la coopération intercommunale dans les territoires ruraux, les parcs ont été les premiers territoires à mener une politique horizontale de développement économique, fondé notamment sur les richesses patrimoniales. Ils ont aussi été les premiers à promouvoir cette identité culturelle en créant les écomusées<sup>20</sup> et en développant l'assistance architecturale. Le parc naturel régional de Brière a ainsi, mis en place un programme d'aide en faveur du chaume et aujourd'hui, environ 3 000 constructions sont couvertes de chaume. Dès 1975, le parc a mis en place son Atelier d'aide technique architecturale (AATA). L'architecte y assure un conseil aux porteurs de projets, aux architectes et maîtres d'œuvre ainsi qu'aux maires dans l'attribution des permis de construire. Cette mission est assurée gratuitement auprès des habitants par le parc pour toutes les constructions neuves, restaurations et rénovations réalisées sur le territoire. Il essaie de développer la production de « jonc » du marais, utilisé jusque dans les années 70, aujourd'hui disparu et remplacé par le roseau en provenance de Camargue.

Les parcs naturels régionaux, comme indiqué ci-dessus, jouent un rôle important pour faire connaître et mieux comprendre la richesse du patrimoine bâti local, des savoir-faire qui ont concouru à sa réalisation et pour leur transmission.

C'est ainsi, par exemple, que le parc régional des Boucles de la Seine normande, entre le Havre et Rouen, propose au promeneur de s'arrêter à la Maison de la pomme, à Sainte-Opportune la Mare, à la Maison du lin à Roudot, au moulin à Hauville, au four à pain et à l'atelier du sabotier à La Haye de Routot.

### **9. Les Pôles d'excellence rurale (PER)**

Annoncé lors du Comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire du 12 juillet 2005, l'appel à projet sur les pôles d'excellence rural s'inscrit dans la lignée de celle sur les pôles de compétitivité. Le souhait du gouvernement est de mener, parallèlement à la politique des pôles de compétitivité, une démarche spécifique au monde rural pour y favoriser la création d'emplois. Il a ainsi annoncé la labellisation en 2006 de 300 pôles.

---

<sup>20</sup> Selon le rapport d'Isac Chiva, « *Une politique pour le patrimoine culturel rural* », 1994.

Les ministres concernés par cette procédure sont associés au dispositif national d'animation conduit par le ministre de l'Agriculture et de la pêche et le ministre délégué à l'Aménagement du territoire. Le comité national de présélection est composé pour un tiers d'élus, pour un tiers de représentants des ministères et pour un tiers de personnalités qualifiées provenant des grands réseaux contribuant à l'animation et au développement du territoire rural (MSA, Groupe Monde Rural, associations familiales rurales, Fondation du patrimoine, APCA, ACFI, APCM...).

Le label « Pôle d'excellence rurale » est attribué à un projet de développement économique situé sur un territoire rural et fondé sur un partenariat entre des collectivités locales et des entreprises privées. Il est doté d'une subvention de 33 % dans une limite d'un million d'euros. Les critères de sélection sont l'emploi, le développement durable et le caractère innovant.

La première vague de l'appel à projets « Pôles d'excellence rurale » close le 1<sup>er</sup> mars, a sélectionné au total 175 PER, la seconde étant close le 30 septembre 2006. Les PER reposent sur une des quatre thématiques : promotion des richesses naturelles, culturelles et touristiques, valorisation des bio-ressources, offre de service et accueil de nouvelles populations et développement des productions industrielles et artisanales.

Les entreprises privées partenaires de ces 175 pôles se sont engagées sur la création d'un peu plus de 7 000 emplois. Par ailleurs, les emplois indirects sont évalués par les porteurs de projets à 25 000.

Les pôles relatifs au tourisme et au patrimoine sont les plus nombreux avec 78 pôles sur les 175. Les pôles concernent ensuite : les bio-ressources (32 pôles), l'accueil et les services (26), les filières technologiques (27), les 12 autres pôles regroupant plusieurs de ces thématiques.

Les pôles proviennent de tout le territoire national : 82 départements métropolitains sont concernés et les quatre départements d'Outre mer.

On peut citer quelques exemples de pôle d'excellence, le pôle « économie bois » du Val d'Amour dans le Jura.

Dans le Jura, la communauté de communes du Val d'Amour (8 000 habitants) va mettre en place et conforter, à la faveur de la labellisation, un pôle bois qui vise à fédérer les structures de formation et les professionnels de la première et de la deuxième transformation du bois autour d'un projet industriel intégré. Il s'agit d'encourager le développement de l'usage du bois dans la construction en jouant à la fois sur le développement de technologies (développement des bois collés), l'appui à des entreprises valorisant le bois dans la construction (maisons à ossature bois, parquets), la promotion de l'usage du bois auprès des professionnels (plate-forme d'apprentissage sur le montage des maisons à ossature bois ; création d'un espace de formation-éducation permanente) et sur le développement des technologies (à la fois auprès des professionnels de la production, comme l'ONF, et au sein des établissements d'enseignement techniques) .

On peut citer un second exemple, le pôle « patrimoine des gorges du Tarn » en Lozère et Aveyron.

Dans l'Aveyron et la Lozère, le pôle d'excellence « patrimoine des gorges du Tarn », déposé par le SIVOM des communes du « grand site national des gorges du Tarn, de la Jonte et des Causses » (qui regroupe 19 communes auxquelles s'ajoutent 2 communes de la communauté de communes de Millau, soit au total 5 866 habitants) propose un projet de tourisme durable.

Dans la logique du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO de cet espace remarquable, le pôle fédère des initiatives en faveur du paysage (mise en valeur de hameaux remarquables, réhabilitation paysagère des campings, lutte contre la fermeture des paysages grâce au pâturage extensif), de la réhabilitation du patrimoine bâti (restauration des toitures traditionnelles en lauzes calcaires, des terrasses grâce à la culture de la vigne), de la gestion du tourisme (signalétique, aménagement pour des activités de pleine nature).

## B - DES ACTEURS MULTIPLES

Tous les acteurs ne sont pas spécifiques au monde rural, certains concernent aussi bien le milieu urbain. Sont ainsi recensés ici les principaux acteurs de la valorisation du bâti rural.

### 1. Les acteurs de la valorisation

#### 1.1. L'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, créée en 1970, devenue l'Agence nationale de l'habitat en 2006, est un organisme public placé sous la tutelle du ministre du Logement et du ministre de l'Économie et des finances. Elle a pour objet d'apporter une aide financière sous forme de subvention à différents acteurs réalisant des travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie. Pour bénéficier d'une subvention, le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans ou de 10 ans s'il s'agit de travaux visant à améliorer les parties communes d'un immeuble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

En outre, ces délais peuvent être encore réduits pour adapter un logement à une personne âgée ou handicapée, pour réaliser des travaux visant à réduire la consommation d'énergie, pour réparer des dégâts liés à une catastrophe naturelle, pour réaliser des travaux dans un immeuble rentrant dans le cadre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), ou pour faire des travaux d'isolation phonique dans le cadre du plan national de lutte contre le bruit des transports terrestres.

Les subventions de l'ANAH s'adressent donc aux propriétaires bailleurs, aux propriétaires occupants, aux locataires souhaitant réaliser une mise aux normes, aux personnes ayant la charge effective des travaux pour un logement occupé par un membre de leur famille, aux collectivités souhaitant réaliser la mise aux normes de logements insalubres, aux syndicats de copropriétaires souhaitant réaliser des travaux dans des parties communes.

Les ressources de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) sont composées d'une subvention de l'État et du produit de la Taxe sur les logements vacants (TLV). Depuis 2000, les montants des crédits affectés à l'ANAH sont les suivants :

Tableau 6 : Montant des crédits affectés à l'ANAH par la loi de finances  
(en millions €)

Année	Subventions de fonctionnement	Montant de la TLV perçu par l'ANAH	Subventions d'investissement
2000	2,97	316,94	10,7
2001	5,33	269,35	11,79
2002*	5,18	404	16,89
2003	5,76	304,51	24,28
2004	6,09	392	21,18
2005	5,7	462	21,74
Prévisions 2006	5,7	480	25

(\*) À partir de 2002, l'ANAH est compétente pour distribuer les aides aux propriétaires occupants.

L'ANAH participe à la mise en oeuvre du plan de cohésion sociale en contribuant à la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, à la remise sur le marché de logements vacants et à la lutte contre l'habitat indigne.

Des objectifs ambitieux lui ont été assignés et des moyens budgétaires supplémentaires lui ont été alloués par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005. Sur la durée du plan de cohésion sociale, il est prévu la production de 200 000 logements locatifs privés à loyers maîtrisés et la remise sur le marché de 100 000 logements vacants. Pour 2005, 28 000 logements à loyers maîtrisés ont été produits et 12 600 logements ont été remis sur le marché. Les objectifs fixés ont été ainsi réalisés à plus de 90 %.

Dans ce contexte, la loi du 16 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, vise à étendre les missions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat en la transformant en Agence nationale de l'habitat. Tout en conservant sa mission initiale qui est de favoriser l'exécution de travaux d'amélioration des logements destinés à être utilisés à titre de résidence principale, le rôle de l'agence est renforcé dans la mise en oeuvre des politiques publiques en faveur de l'habitat privé, notamment par son implication dans l'accroissement nécessaire du parc de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, c'est-à-dire accessibles aux ménages aux revenus modestes ou intermédiaires.

L'ANAH investit ainsi de plus en plus ses compétences dans le monde rural et peut favoriser la réhabilitation de bâtiments d'habitation d'origine agricole.

### *1.2. La Fondation du patrimoine*

Au cours de son audition<sup>21</sup>, M. Frédéric Néraud, directeur général de la Fondation du patrimoine a présenté l'institution qu'il dirige et les missions remplies par la Fondation. Créée par la loi du 2 juillet 1996, la Fondation du patrimoine est un organisme privé indépendant à but non lucratif, dont la vocation est de défendre et de valoriser un patrimoine en voie de disparition non protégé par l'État, le « patrimoine de proximité », qui est un patrimoine non classé ou non inscrit.

Son objectif principal consiste à promouvoir la mémoire locale et le développement économique ; sa ligne d'action s'articule autour d'une volonté forte d'agir comme partenaire au service de projets présentant un intérêt patrimonial ou social. La Fondation cherche plus largement à servir une ambition celle de mobiliser et fédérer toutes les énergies désirant s'investir dans la défense du patrimoine non protégé (particuliers, entreprises, associations, collectivités publiques).

L'histoire de la Fondation est celle d'une volonté : celle de faire assumer par l'initiative privée une mission d'intérêt général au service d'une cause nationale, la protection du patrimoine de proximité. Afin de mener à bien cette mission, le fonctionnement interne de la Fondation a toujours impliqué une large décentralisation afin d'être réellement à l'écoute des institutions et des personnes oeuvrant sur le terrain. C'est en effet, grâce au dynamisme de ses partenaires nationaux et locaux que les projets de rénovation et de promotion des sites peuvent être menés à bien, et c'est aussi grâce à ses adhérents que la Fondation peut rassembler les moyens financiers nécessaires à la réalisation de ses ambitions.

#### *a) Le financement de la Fondation*

La Fondation s'emploie à :

- mobiliser des subventions de l'Europe, de l'État, des régions et des collectivités locales que ses projets peuvent concerner ;
- recueillir des dons, soit des associations, soit des fondations, soit des particuliers que ces projets peuvent également intéresser.
- La Fondation bénéficie d'aides publiques

De nombreux départements et régions apportent à la Fondation du patrimoine des concours financiers destinés à favoriser son développement et à promouvoir la mise en oeuvre de son label.

- Elle bénéficie également de parrainages d'entreprises

Le soutien des entreprises aux actions de la Fondation du patrimoine permet la valorisation de leur image auprès des générations actuelles et futures. Il s'intègre donc pleinement dans leur politique de communication.

---

<sup>21</sup> Audition en date du 30 novembre 2005 par la section de l'agriculture et de l'alimentation du Conseil économique et social.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, relative au développement du mécénat, les dons faits à la Fondation du patrimoine sont déductibles de l'impôt sur les sociétés à hauteur de 60 % de leur montant dans la limite de 5 ‰ du chiffre d'affaires. L'éventuel excédent peut être utilisé pour le paiement de l'impôt dû au titre des cinq exercices suivants.

- Elle reçoit des dons des particuliers

Chacun, à titre individuel, peut aider la Fondation du patrimoine :

- en adhérant à la Fondation, il contribue ainsi à grossir le nombre de ceux qui témoignent d'un engagement en faveur de la cause du patrimoine ;
- en faisant des dons qui pourront être affectés aux projets choisis par le donateur.

#### *b) Les aides apportées par la Fondation*

Assumant une mission d'intérêt général, la Fondation du patrimoine a la capacité de pouvoir venir en aide aussi bien aux associations, aux propriétaires privés qu'aux collectivités locales dans leur effort pour défendre et valoriser notre patrimoine de proximité.

Pour ce faire, elle dispose d'un certain nombre de moyens légaux et fiscaux et s'est vu reconnaître une responsabilité particulière dans la coordination d'un certain nombre d'initiatives lancées par des acteurs locaux.

- **Le label fiscal**

L'intervention de la Fondation du patrimoine peut permettre à un propriétaire privé détenteur d'un bien immobilier particulièrement représentatif en matière de patrimoine et non protégé au titre des monuments historiques (ni classé, ni inscrit) de bénéficier de déductions fiscales et de subventions complémentaires à l'occasion de travaux de sauvegarde ou de restauration.

Seuls sont concernés les bâtiments appartenant à des particuliers imposables à l'impôt sur le revenu (sont donc exclus les bâtiments, propriété des collectivités locales ou d'associations).

- **La participation financière des entreprises**

Cette modalité d'intervention témoigne des liens forts existant entre la Fondation du patrimoine et le monde de l'entreprise.

C'est d'abord le cas d'un certain nombre de grandes entreprises, membres fondateurs de la Fondation qui ont constitué son capital de départ. Une partie de ce capital a été consacrée à la réalisation d'une série d'opérations de mécénat de grande ampleur appelées « projets fondateurs », qui ont été menés sous l'égide de la Fondation, et qui témoignent de l'attachement de ces entreprises à cette grande cause nationale que constitue la sauvegarde de la mémoire locale, mise au service de l'emploi et du développement économique.

C'est le cas aussi d'entreprises fortement attachées à l'identité d'une région, et qui participent financièrement en finançant des projets soutenus par la Fondation.



- **La souscription**

Ce procédé permet à la Fondation du patrimoine de fonctionner comme une véritable interface financière au service des maîtres d'ouvrage (collectivités locales ou associations).

Lorsque ces derniers recherchent des moyens financiers dont elle ne dispose pas en quantité suffisante afin de concrétiser la réalisation d'un projet de protection et de rénovation du patrimoine, elle peut lancer une souscription afin de recueillir les fonds nécessaires à son action.

C'est la Fondation du patrimoine qui recueille ces fonds et reverse au maître d'ouvrage la totalité des sommes ainsi rassemblées (moins 3 % de frais de gestion).

- **Les conventions**

La Fondation du patrimoine travaille en étroite collaboration avec les collectivités locales et les associations patrimoniales. Toutes ont le désir de sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine de proximité. Pour définir le champ de leurs actions respectives, la Fondation et les collectivités locales et associations signent des conventions de partenariat afin de mener des actions communes en faveur de ce patrimoine. Ces conventions ont pour but de définir les axes prioritaires d'interventions, et les moyens d'actions mis en oeuvre par chacune des parties signataires.

Ce travail de concertation et de communication passe par :

- la diffusion de la connaissance du patrimoine à restaurer et à mettre en valeur ;
- la valorisation du patrimoine bâti à l'échelle territoriale ;
- la promotion du mécénat ;
- la mobilisation de tous les financements possibles.

Chaque convention détermine plus spécifiquement les objectifs communs et les moyens mis en oeuvre par chaque partie signataire.

## **2. Les intervenants en matière de conseil et d'orientation**

### *2.1. Les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)<sup>22</sup>*

Créés par la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, les Conseils d'architecture d'urbanisme et de l'environnement ( CAUE) sont des associations aux missions de services publics. Le CAUE comprend des représentants de l'État, des collectivités locales, des professions concernées par le cadre de vie, et des associations. Il est présidé par un élu et il est financé sur fonds publics par la taxe départementale CAUE sur les permis de construire.

Les CAUE interviennent de plus en plus sur les bâtiments agricoles pour favoriser leur qualité architecturale et leur insertion paysagère.

---

<sup>22</sup> Au cours de son audition par la section de l'agriculture et de l'alimentation du Conseil économique et social, en date du 8 février 2006, M. Christian Gaudin, président de la Fédération nationale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (FNCAUE) a présenté les missions de cette agence.

*a) Ses missions*

Le CAUE poursuit sur le plan local les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité de l'architecture et de son environnement. Son efficacité dans le domaine du conseil en faveur du bâti agricole est largement reconnue.

Les missions principales du CAUE sont récapitulées ci-après :

- **L'information et la sensibilisation du public**

Le CAUE a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. L'information, la sensibilisation ou l'initiation à l'environnement se pratiquent sous la forme d'animations dirigées vers le grand public, le milieu scolaire, le milieu professionnel, ainsi que par la publication d'ouvrages et d'articles ayant trait au cadre de vie.

- **La formation et le perfectionnement des intervenants dans le domaine de la construction**

Le CAUE contribue directement ou indirectement à la formation des maîtres d'ouvrage, des professionnels, des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction. Le CAUE encadre et anime des stages, organise, à la demande, des actions de rencontre illustrées de projections audio-visuelles, ainsi que des expositions ou des visites de réalisations. Le public concerné recouvre aussi bien les élus que les professionnels du bâtiment, le milieu enseignant ou les étudiants.

- **Le conseil aux candidats à la construction**

Le CAUE fournit aux personnes qui désirent construire, les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et une bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre. Ces rendez-vous avec les particuliers peuvent, à leur convenance, s'établir en mairie lors des permanences prévues à cet effet, ou au CAUE, ou encore directement sur les lieux du projet.

- **Le conseil aux collectivités et aux administrations publiques**

Le CAUE est à la disposition des collectivités locales et administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement. L'équipe du CAUE a pour mission de rencontrer les élus et de les aider dans leurs prises de décision : programmation des équipements publics, mise en place de concours, recherche d'idées pour l'aménagement et l'urbanisation de l'espace communal, observations sur les permis de construire déposés en mairie.

*b) Les statuts du CAUE*

Il est créé dans chaque département un organisme dit « conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement » sous la forme d'une association qui répond au statut type approuvé par décret en Conseil d'État : ce statut définit les conditions dans lesquelles sont appelés à y collaborer les représentants de l'État, des collectivités locales, des professions concernées ainsi que des personnes qualifiées choisies notamment en raison de leurs activités au sein d'associations locales. Le président du Conseil d'architecture, d'urbanisme

et de l'environnement est nécessairement élu parmi les représentants des collectivités locales, dont le nombre est au moins égal à celui des représentants de l'État (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

La composition statutaire des conseils d'administration est la suivante : quatre représentants de l'État, à savoir : l'architecte des Bâtiments de France, le directeur départemental de l'équipement, le directeur départemental de l'agriculture, l'inspecteur d'académie, directeur des services départementaux de l'Éducation, six représentants des collectivités locales, nommés par le conseil général, quatre représentants des professions concernées nommés par le préfet, deux personnes qualifiées, nommées par le préfet, un représentant élu par l'ensemble du personnel de l'association siégeant avec voix consultative, six membres élus au scrutin secret par l'assemblée générale.

Le mandat des membres du conseil d'administration autres que les quatre représentants de l'État, siégeant en cette qualité, est de trois ans. Il est renouvelable.

### 2.2. « Maisons paysannes de France »

Fondée en 1965 et reconnue d'utilité publique en 1985, l'association compte, à ce jour, 10 000 adhérents. Les membres de « Maisons paysannes de France » sont groupés en 70 délégations départementales.

Son président, M. Michel Fontaine a exposé à la section le rôle de l'association. « Maisons paysannes de France » a pour missions de :

- sauvegarder les maisons paysannes traditionnelles, en favorisant leur entretien et leur restauration selon les techniques et les savoir-faire propres à chaque région ;
- protéger le cadre naturel et humain des maisons paysannes et des bourgs ;
- promouvoir une architecture contemporaine de qualité en harmonie avec les sites et utilisant des matériaux sains ;
- mobiliser l'opinion en faveur de l'architecture paysanne et des paysages ruraux, patrimoine national qui doit être transmis aux générations futures ;
- obtenir des pouvoirs publics toutes mesures législatives ou réglementaires nécessaires ;
- offrir aux adhérents et à l'ensemble du public la plus large information possible sur cette architecture et ses possibilités de restauration.

Grâce aux délégations de l'association, celle-ci exerce une activité de proximité qui lui permet de conseiller et d'intervenir sur le terrain.

La préoccupation de l'association repose sur un constat. L'évolution des techniques de production agricole et la baisse du nombre d'exploitations en activité rendent une part du bâti agricole « disponible ». Encore convient-il de nuancer cette affirmation, dans la mesure où parfois le propriétaire qui a cessé son activité, se maintient dans la partie habitable de l'exploitation, tout en libérant les terres.

Préserver et remettre en état d'anciennes maisons paysannes nécessitent de maîtriser les techniques anciennes de construction (torchis, chaume etc.). Pour cela, l'association « Maisons paysannes de France » a récemment créé un centre de formation et de sensibilisation aux techniques de l'architecture rurale. En développant ce réseau de formation sur le territoire, elle souhaite ainsi favoriser la transmission de savoir-faire de constructions traditionnelles.

### 2.3. La Fédération nationale Habitat et Développement (FNH&D)

La Fédération nationale Habitat & Développement est née dans les années 50 des familles rurales<sup>23</sup>. Son réseau travaille au service de l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie des populations. Il est organisé en chaîne immobilière avec trois filières :

- l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les particuliers et les collectivités, avec les associations H&D ;
- l'architecture et la maîtrise d'œuvre, avec les SICA ;
- la gestion locative avec le réseau des SIRES.

Le réseau cherche à promouvoir les valeurs suivantes : oeuvrer pour l'intérêt général ; promouvoir les solidarités et le progrès ; se positionner comme force de propositions et contribuer à l'innovation. Ces structures sont pilotées par des conseils d'administration représentatifs du tissu socio-économique local et sont constituées sous forme d'associations de la loi 1901, d'Unions d'économie sociale (UES), de Sociétés coopératives (SICA) et de SARL, filiales d'associations.

La Fédération nationale représente ses associations au niveau national et participe à l'émergence de politiques nouvelles en faveur de l'habitat et du développement. Elle organise aussi des formations et accueille chaque année, un salarié sur deux venu approfondir et actualiser ses compétences. Son ambition est d'être un lieu de capitalisation des expériences départementales en matière d'habitat. Enfin, elle conçoit et produit des outils d'expertise de projets immobiliers (logiciels OPUS, MOPI, etc.), des démarches innovantes (politiques territoriales de l'habitat...).

---

<sup>23</sup> Audition en date du 21 décembre 2005 de M. Michel Pelenc, directeur de la Fédération nationale « Habitat et Développement » auprès de la section de l'agriculture et de l'alimentation du Conseil économique et social.

Encadré 1 : Habitat & Développement  
9 chiffres clés d'aujourd'hui

- 113 structures regroupées en 9 unions régionales et présentes dans 75 départements ;
- 780 points d'information mensuels ;
- 633 salariés (équivalent temps plein) ;
- 1300 administrateurs bénévoles ;
- 1 salarié sur 2 en formation chaque année ;
- 533 contrats globaux d'habitat et de développement avec des collectivités locales ;
- 36,4 millions d'euros de chiffre d'affaires consolidé ;
- environ 37 000 logements améliorés chaque année ;
- près de 506 millions d'euros de travaux générés.

Source : Fédération nationale « Habitat et Développement ».

*2.4. Les Sociétés d'intérêt collectif agricole (SICA)*

Les SICA d'habitat rural, structures rattachées à la Fédération nationale « Habitat et Développement » se composent d'équipes pluridisciplinaires de quelques personnes dotées d'une riche expérience en bâtiment. Elles conçoivent tout projet et peuvent même assurer le suivi des travaux jusqu'à leur réception. En effet, il n'est pas toujours facile quand on construit ou on rénove, de prévoir, imaginer, dessiner, connaître la réglementation, constituer les dossiers d'instructions, prévoir le budget, choisir les entreprises, suivre le bon déroulement du chantier.

*a) Un suivi dans l'élaboration du projet*

L'équipe d'une SICA peut réaliser la conception architecturale des projets, en tenant compte des besoins de chaque client, de ses idées et du budget prévu. Ses techniciens prennent en charge l'ensemble des formalités nécessaires à l'obtention du permis de construire et assurent une assistance technique et administrative pour la consultation des entreprises et des artisans. L'équipe de la SICA réalise la coordination et la surveillance des travaux.

*b) Un suivi des projets pour les maisons individuelles ou bâtiments professionnels ou collectifs*

Les équipes des SICA, composées d'architectes, d'urbanistes, d'économistes, d'ingénieurs et de conducteurs de travaux proposent leurs services aux particuliers, collectivités locales, agriculteurs, industriels ou artisans.

Aux particuliers qui souhaitent construire, rénover, modifier ou adapter leur habitation ou un logement locatif, la SICA conseille, propose des solutions personnalisées et un accompagnement de l'étude préalable à la réception des travaux.

Pour les collectivités et les sociétés, la SICA d'habitat rural peut assurer des missions de conception et de maîtrise d'œuvre pour tout projet de bâtiments municipaux ou pour la mise en conformité de locaux en matière d'accessibilité par exemple. Elle peut également répondre aux attentes en matière de bâtiments commerciaux, industriels, artisanaux, etc.

Enfin, elle accompagne les agriculteurs dans la modernisation de leur exploitation, dans le cadre du programme de la mise aux normes des bâtiments d'élevage par exemple et propose avec l'aménagement des bâtiments une amélioration des conditions de travail. Elle peut aussi effectuer des contrôles d'ambiance des bâtiments d'élevage et propose des solutions adaptées à tout problème.

### **3. L'action des régions et des départements**

Les collectivités locales sont propriétaires d'une grande partie du patrimoine culturel national. Elles interviennent de façon régulière et importante pour assurer la mise en valeur de ce patrimoine, notamment depuis la loi de décentralisation pour ce qui concerne les régions.

Cela consiste pour les élus à sauvegarder une mémoire collective, à améliorer la qualité de vie des populations résidentes, à enrichir l'image de leur territoire et d'agir ainsi sur son développement économique.

S'agissant de la région, ces aides sont accordées à des projets essentiellement régionaux ; le soutien financier d'une commune ou d'un département constitue, pour l'éligibilité de tels projets, un argument important souvent décisif. Ces aides concernent le patrimoine protégé aussi bien que le patrimoine non protégé (ces aides peuvent atteindre 75 % du devis).

Le département gère aussi maintenant la ligne budgétaire dédiée au Patrimoine rural non protégé (PRNP) et peut ainsi décider de participer au financement d'un projet de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine non protégé. Il définit sa propre politique et son niveau d'engagement. Avec la décentralisation, il peut demander à la région la gestion du patrimoine national.

### **4. Les services de l'État**

Une des caractéristiques de la situation actuelle est l'aspect interministériel des affaires rurales même si c'est le ministère chargé de l'agriculture qui en est pilote. On relève que l'action de l'État est extrêmement diversifiée, elle se traduit par une large diversité des aides dont les dossiers de demande relèvent le plus souvent de ses services déconcentrés. Régulièrement de nouvelles dispositions hexagonales en complètent ou en modifient l'état. Les subventions de l'État empruntent les cheminements administratifs (services déconcentrés, sous l'autorité des préfets) et contractuels (avec les contrats signés avec les collectivités locales). Les principaux moyens d'intervention de l'État dans ce domaine sont :

- au titre du ministère de l'Agriculture, les actions de développement et de l'animation rurale, les contrats d'agriculture durable ;
- au titre du ministère de l'Environnement, les contrats pour le paysage ;

- au titre du ministère de la Culture, les aides au patrimoine rural classé ou non protégé ;
- au titre de la Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires (DIACT ex DATAR), les pôles d'économie du patrimoine ; le Fonds national d'aménagement et de développement du territoire ;
- au titre du ministère chargé de l'Artisanat, le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce.

Au sein du ministère de l'Agriculture, il existe une direction générale de la forêt et des affaires rurales qui est compétente pour traiter de l'ensemble de ces questions.

En ce qui concerne le ministère de la Culture, c'est la direction de l'architecture et du patrimoine au ministère de la Culture et de la communication qui est en charge des questions qui ont trait au patrimoine qui présente un intérêt historique, architectural, archéologique et qui a vocation à être transmis aux générations futures. Par ailleurs, cette direction s'intéresse, également à la création architecturale. Il est à noter que ce ministère gère principalement le patrimoine protégé au titre des monuments historiques et de fait, il intervient peu en faveur du petit patrimoine non protégé.

Le ministère de la Culture a en outre développé l'inventaire général des richesses artistiques de la France, dans le cadre des mesures de décentralisation décidées au profit des régions. Ce service de l'inventaire a déjà à son actif de très nombreuses études sur le patrimoine rural souvent publiques et accessibles au grand public pour développer des politiques de valorisation des édifices du monde rural.

Localement, ce sont les services déconcentrés, les DRAC et les SDAP, qui interviennent en faveur du bâti rural, à condition qu'il soit classé ou inscrit au titre des monuments historiques. Les Services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP) sont les services déconcentrés du ministère de la Culture et de la communication dans les départements sous la tutelle des Directions régionales des affaires culturelles (DRAC). Le SDAP joue un rôle important de sauvegarde et de mise en valeur des éléments patrimoniaux protégés par le biais des architectes des Bâtiments de France.

### **5. Les chambres d'agriculture**

Elles jouent également un rôle important en matière de conseils et d'aides à la valorisation du patrimoine. Elles assistent notamment les agriculteurs lors de créations ou de restaurations de bâtiments agricoles ou lors de réhabilitation pour l'agro-tourisme. Elles fournissent également de nombreux conseils en matière d'intégration paysagère des bâtiments agricoles ou des aménagements des abords de ferme. Elles facilitent, de plus, le lien entre les agriculteurs et les autres acteurs locaux du patrimoine (CAUE, PNR, chambres consulaires).

## V - LA MISE EN VALEUR DU BÂTI AGRICOLE : UN ATOUT POUR LES TERRITOIRES

Cette mise en valeur concerne à la fois les habitations et les bâtiments à usage agricole, elle peut résulter d'une rénovation de l'existant, de sa réhabilitation, de sa reconversion ou encore de l'ajout ou de l'intégration de nouveaux bâtiments à des bâtiments anciens.

Riche et diversifié, ce bâti appartient au patrimoine commun et une réflexion doit être engagée sur son devenir et sur sa gestion. En effet, pour quelle activité le réhabiliter ? Faut-il le préserver à l'identique ou le faire évoluer ? Faut-il le laisser à l'abandon, le détruire ? Que faut-il penser des constructions contemporaines ? Peut-on construire aujourd'hui un bâti agricole de qualité, s'intégrant pleinement dans le paysage ?

### A - LES DIVERSES FORMES DE VALORISATION

#### 1. La valorisation des bâtiments d'habitation

La diversité des types de maisons d'habitation fait le charme de la France. La maison à colombage de Normandie, entourée d'un verger de pommiers à cidre est très différente par ses volumes, les matériaux de construction ou/et de couverture utilisés, de la maison traditionnelle du marais poitevin, de celle, plus massive, peinte en blanc, aux volets et balcons peints en rouge ou en vert, du pays basque, du mas provençal ou encore du chalet savoyard.

Comme cela a été constaté, quand on était dans une région granitique on construisait en granite, dans une région calcaire, on construisait en calcaire. Ce déterminisme apparent n'est cependant pas aussi absolu, il y a une part de culture, de choix humains dans la construction de ces bâtiments. Si ce déterminisme lié aux conditions naturelles a été important jusqu'à la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, les choses ont changé avec le développement des moyens de transport, les toitures qui étaient en chaume, vont pouvoir être en ardoise, les murs de parpaing ont remplacé les murs de pierre.

Pendant longtemps, les agriculteurs, comme les autres catégories de population, ont préféré construire de nouvelles maisons plutôt que de restaurer les anciennes, pas toujours adaptées au désir d'avoir de la lumière et donc de grandes ouvertures et qui étaient dépourvues de confort (sanitaires, chauffage central...). En 1954, le taux de desserte en eau potable des populations rurales n'était que de 41 %. Il était plus simple et parfois moins coûteux de faire du neuf.

Le nombre d'exploitations ayant fortement diminué, la maison d'habitation continue à être occupée par l'agriculteur retraité jusqu'à son installation dans le bourg voisin ou en maison de retraite.

L'ancienne maison peut rester dans la famille, elle est alors utilisée comme résidence secondaire. D'autres fois, elle est vendue pour être utilisée comme résidence secondaire ou parfois comme résidence principale, souvent dans certaines régions, à des résidents de l'Union européenne (Anglais, Belges, Néerlandais...) qui ont les premiers apporté un regard nouveau sur ces bâtiments.



Les habitants ont pris conscience qu'ils avaient un patrimoine. « *Consacrer un objet comme relevant du patrimoine, c'est mettre à part, opérer un classement...* ». La patrimonialisation change en effet le regard que l'on porte sur son environnement.

## **2. ... celle des bâtiments liés à l'exploitation agricole**

Le nombre d'exploitations agricoles a été réduit de plus de moitié entre 1979 et 2003, il avait déjà fortement diminué auparavant.

Cette réduction se poursuit, y compris pour les exploitations professionnelles<sup>24</sup> dont le nombre diminue de 2,5 % par an depuis 2000, à un rythme un peu ralenti par rapport à celui de la période 1988-2000 où il était de 3 %. Leur superficie moyenne est passée de 42 hectares en 1988 à 74 hectares en 2005.

Dans les DOM, depuis 2000, selon l'enquête de 2005 sur la structure des exploitations, le nombre d'exploitations professionnelles diminue annuellement de 3,2 % (7,3 % à la Guadeloupe, 5,6 % à la Martinique, 4,7 % en Guyane. À la Réunion, leur nombre se stabilise).

Les exploitations dites non professionnelles, c'est-à-dire de plus faible dimension économique, sont passées de 400 000 en 1988 à 129 000 en 2005. Parmi ces exploitants, le tiers se déclarent retraités et plus de 40 % ont plus de 60 ans, ce qui peut laisser présager de la poursuite de la diminution du nombre de ces exploitations.

Que se passe-t-il quand un agriculteur part à la retraite ou abandonne l'activité agricole ? En général, les voisins en profitent pour s'agrandir en achetant les terres, comme ils n'ont pas besoin de bâtiments agricoles, souvent obsolètes, ceux-ci sont vendus à des non-agriculteurs qui en font une résidence secondaire ou y vivent de façon permanente. Mais on ne sait pas toujours quel usage donner à une bergerie dont le toit arrive près du sol ou à des pigeonniers particulièrement étroits et dont l'architecture est pourtant si intéressante et caractéristique de nombreuses régions.

Il a été relevé dans les chapitres précédents que, chaque année, quelque 63 000 bâtiments agricoles perdent leur usage agricole, ce qui pose le problème de leur conversion à un nouvel usage, il faut en tirer le meilleur parti, sinon ils risquent de se transformer en ruines, ce qui donnera une image négative au territoire. La question se pose alors : que faire de ces bâtiments qui ne sont plus adaptés aux besoins pour lesquels ils avaient été construits, qui répondaient à un système de production adapté à un moment donné ?

La loi relative au développement des territoires ruraux<sup>25</sup> autorise désormais le bailleur à reprendre des bâtiments de ferme représentant un intérêt patrimonial ou architectural, à condition que cette reprise ne compromette pas l'exploitation agricole et que le changement de destination soit autorisé par le PLU (ou le

<sup>24</sup> L'exploitation professionnelle a une dimension économique correspondant à l'équivalent de 12 hectares de blé, la quantité de travail qui lui est apportée est au moins égale à 0,75 unité de travail annuel.

<sup>25</sup> Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, publié au Journal officiel du 24 février 2005.

POS). Cette disposition est un facteur favorable à la valorisation du bâti ancien des fermes.

### 2.1. Leur changement de destination

Cette réhabilitation du bâti agricole peut être le fait de particuliers ou entreprise par des associations, des collectivités locales ou dans le cadre des parcs naturels régionaux, plus généralement de territoires, de projet, ou de pays, ou des territoires Leader+.

Une remise en état doit toujours être conduite après réflexion pour que les différentes données, économiques, environnementales, sociales, soient prises en compte et après consultations des services spécialisés notamment les CAUE, les services départementaux de l'architecture ou les différentes associations spécialisées en la matière.

La réhabilitation du bâti agricole suppose que l'on sache à quel usage on le destine. Comme l'a souligné le président de la Fédération nationale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (FNCAUE), M. Christian Gaudin, lors de son audition par la section, « *Travailler sur le patrimoine, c'est retrouver une réutilisation* ».

Cette réhabilitation peut aboutir à une reconversion de l'usage du bâti qui peut rester un usage agricole mais peut aussi être différent. Une ancienne grange peut être transformée en habitation, ou en hébergement touristique, en musée, en office de tourisme en salle polyvalente, ou recevoir une toute autre affectation.

La revue « *Maisons paysannes de France* » donne plusieurs exemples de restauration.

Celui d'une maison, dans le Périgord, à l'écart d'un hameau, qui, en 1989, perdait ses lauzes et prenait l'eau, avec à côté une grange-étable en ruine et des abords envahis par les bois et la broussaille.

L'objectif de l'acheteur était de rendre les deux bâtiments habitables mais indépendants. Après l'acquisition, il va définir un avant-projet et s'employer à sélectionner les corps de métiers pour assurer les travaux de restauration et rechercher les matériaux nécessaires à celle-ci en achetant une ruine à proximité pour en récupérer les pierres et redécouvrant, à quelques centaines de mètres, un site d'extraction des pierres de taille d'origine, en trouvant d'autres éléments comme des contrevents, parfois dans des décharges. Des bois de châtaignier et de chêne de grande largeur sont achetés pour les futures planches et mis à sécher pendant huit ans chez un voisin.

L'utilisation des matériaux locaux, utilisés à l'origine pour construire les bâtiments, posait souvent problème car elle se heurtait à des dispositions réglementaires prises, dans un souci de préservation du paysage, pour éviter que l'on ne creuse des carrières, dans n'importe quelles conditions. La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a prévu des procédures allégées pour rouvrir d'anciennes carrières lorsque celles-ci permettent de tirer les matériaux destinés à la restauration de bâtiments anciens dont l'intérêt patrimonial ou architectural justifie que celle-ci soit effectuée avec des matériaux d'origine.

Une maison a une histoire qui fait qu'elle devient patrimoine. Son rachat a été l'occasion pour son nouveau propriétaire de s'intéresser à cette histoire en examinant le cadastre et les registres d'état civil qui montraient la présence d'une même famille entre les débuts du XVII<sup>e</sup> siècle et 1983. Il est intéressant de noter que, dans ce cas, l'électricité n'apparaît qu'en 1950 et l'adduction d'eau en 1983.

L'une des principales utilisations du bâti agricole concerne l'hébergement en matière de tourisme rural, sous forme de gîtes.

a) La disponibilité régionale de bâtiments agricoles non utilisés

La situation est très diverse selon les régions. Comme l'a souligné M. Michel Pelenc, directeur de la Fédération nationale « Habitat et Développement » lors de son audition par la section, c'est le contexte local qui influence le type d'activité à retenir pour la réutilisation de ces bâtiments inoccupés. Comme citée au début du rapport, l'étude menée par la FNH&D et le ministère de l'Agriculture avait deux enjeux, le développement économique, social et culturel dans les zones rurales et la valorisation du patrimoine bâti.

Elle devait permettre :

- de définir les secteurs géographiques ayant un fort dynamisme démographique et économique ainsi qu'un portage des élus locaux suffisant ;
- d'évaluer les disponibilités en bâtiments agricoles vacants (type de bâtiments, qualité architecturale) ;
- d'identifier les facteurs de réussite et de blocage, à partir d'une douzaine d'expériences de réhabilitation/conversion ;
- de promouvoir ce type d'opérations, les procédures susceptibles de les encourager, la définition de politiques incitatives au niveau national, européen ou local.

L'étude souligne que dans le tiers Nord-Est, la déprise, même si elle est forte (jusqu'à 42 % dans le Pas-de-Calais entre 1968 et 2000), ne condamne pas beaucoup de bâtiments à la vacance, car une bonne partie des exploitations vacantes sert à l'agrandissement, ce qui réduit le nombre de reconversions de bâtiments envisageables.

Le Centre de la France se caractérise par des zones rurales agricoles désertifiées et vieillissantes. La tendance à l'agrandissement, plus faible dans ces régions, entraîne un nombre important de bâtiments agricoles partiellement réutilisables, qui pourraient servir à la mise en place de services, d'équipements pour les populations présentes et attirer de nouveaux migrants, ce que confirme l'évolution démographique entre 1999 et le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Le tiers Sud-Ouest est le plus touché par le recul de l'activité agricole. Le nombre d'exploitations et de bâtiments abandonnés est élevé, même si le taux de déprise est inférieur à la moyenne nationale, sauf en Bretagne et en Pays de la Loire. L'étude note que l'attractivité démographique et touristique est porteuse pour des projets variés pour le bâti agricole traditionnel, dont le prix ne cesse de monter.

Depuis les résultats de cette enquête, la situation a continué à évoluer dans un contexte de prix de l'immobilier en très forte hausse.

Parmi les bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés, certains sont plus facilement réutilisables que d'autres. En Bretagne et dans les Pays de la Loire, un nombre important de bâtiments d'élevage, la plupart hors sol et de taille conséquente, mais de qualité médiocre, sont à l'abandon.

En zone de montagne, les bâtiments d'élevage sont de plus petite taille, de meilleure qualité architecturale et sont plus aisément réutilisables.

Il en est de même des bâtiments viticoles, compte tenu des matériaux utilisés, de leur taille et de leur qualité architecturale.

#### *b) Des exemples de réutilisation de ces bâtiments*

Tout projet de réhabilitation et de conversion à un nouvel usage suppose, pour réussir, une concertation avec les élus locaux, les chambres consulaires, la sensibilisation des habitants à ce projet et la prise en compte de leurs observations.

C'est ainsi qu'une grange en très mauvais état, a été transformée par la commune de Vaufrey (800 habitants), dans le Doubs, en commerce de proximité à la fois épicerie, dépôt de pain et « distribanque ». Cette opération a bénéficié de financements du département et de l'Union européenne (objectif n° 2 des fonds structurels concernant la reconversion économique et sociale).

À Cany-Barville, en Normandie, un ancien corps de ferme a été transformé en centre culturel qui offre une grande bibliothèque et, dans les petits bâtiments, des centres d'accueil pour enfants, avec des ateliers de peinture ou de sculpture. La commune étant située près d'une centrale nucléaire, ses moyens de financement étaient relativement importants.

Dans l'Aveyron, à Clairaux, afin de redynamiser le bourg, une ancienne grange délaissée et menaçant ruine a été transformée en café, au rez-de-chaussée, et en logements HLM, à l'étage.

À Joué-lès-Tours, un ancien corps de ferme situé dans une ZAC a été racheté par un coiffeur qui y a installé un centre de formation à la coiffure et un café restaurant. Il a utilisé l'ancienne grange pour y élever quelques animaux et en faire un lieu d'accueil, ouvert au public. Une révision du POS a été nécessaire pour que ce projet puisse aboutir.

Ailleurs, c'est une cave viticole qui a été transformée en atelier de verrerie. Dans la Nièvre, un corps de ferme a été aménagé en résidence multifonctions pour adultes handicapés. Dans la Loire, à Charlieu, une grange « à grand couvert », dont la toiture est très spécifique et dont les exemplaires sont peu nombreux a pu être sauvegardée, elle offre le cadre à une exposition qui retrace la vie des paysans à l'époque où ces « grands couverts » ont été construits. Cette rénovation a bénéficié de subventions européennes dans le cadre du Fonds européen de développement régional (FEDER), de financements du département et de la commune.

Ces exemples montrent la diversité des réponses qui peuvent être apportées pour sauvegarder et valoriser les bâtiments agricoles, qui ne sont plus utilisés par l'agriculture.

*2.2. Leur restauration requiert des compétences et des savoir-faire particuliers*

La restauration du bâti agricole, maisons ou bâtiments d'usage agricole, exige le respect de certaines règles qui doivent permettre d'éviter de dénaturer de très beaux bâtiments. Il est donc important de se renseigner, au préalable, auprès d'organismes spécialisés et d'associations comme « Maisons paysannes de France ».

Sur des bâtiments patrimoniaux, il est essentiel de faire très attention aux matériaux employés, aux ouvertures, au second œuvre et aux extensions extérieures. Les matériaux qui ont été utilisés à l'époque sont souvent des matériaux hydrophiles. Si le ciment est utilisé, il peut empêcher la bonne « respiration » des murs et empêcher les échanges entre l'extérieur et l'intérieur. Créer des ouvertures dans une grange destinée à être habitée est une opération délicate ; le CAUE du Lot, cité par Maisons paysannes de France, conseille de limiter celle-ci et de veiller à ce qu'une nouvelle ouverture ne rompe pas l'équilibre d'un mur.

Tout bâtiment a une histoire, qu'il faut savoir lire et expliquer avant d'y joindre des techniques modernes. Il est nécessaire de se réapproprier des savoir-faire et des techniques liés au terroir et de se méfier du diktat des normes phoniques et thermiques qui n'ont été validées que pour certains matériaux modernes.

Il est donc important de transmettre les savoir-faire pour restaurer et par là conserver certains types d'architecture comme les constructions en torchis, les toitures en lauze, en chaume ou en roseau.

C'est pourquoi, « Maisons paysannes de France » a créé un centre de formation et de perfectionnement. Des stages sur demande ou « formations en patrimoine » sont organisés à la demande des collectivités territoriales, des parcs naturels régionaux, des chambres de métiers. En 2005, le stage sur les enduits à la chaux a obtenu un vif succès parmi l'ensemble des stages organisés. Le meilleur formateur de construction en pierres sèches est infirmier de son métier.

Le président de « Maisons paysannes de France » a souligné le manque de professionnels bien formés, précisant aussi que les formations d'architecte n'abordaient, peu ou pas, la question de l'architecture rurale.

La création d'un baccalauréat professionnel « restaurateur de bâti ancien » est en cours.

Par ailleurs, en octobre 2005, l'Union nationale de la maçonnerie et du gros œuvre a décidé la création d'un certificat de qualification professionnelle « compagnon maçon du patrimoine ».

La Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB), par exemple, dispense des formations sur les techniques, au niveau départemental, pour les artisans et les salariés qui souhaitent les suivre. Des crédits formation ont été mis en place par la profession à partir d'une cotisation prélevée sur la masse salariale, ceci permet la prise en charge d'une partie du coût des stages.

La restauration de bâtiments est un secteur très intéressant pour l'artisanat, c'est un marché de proximité. Selon les données clés de la CAPEB, tous les bâtiments construits avant 1940 requièrent des savoir-faire particuliers que possèdent les artisans du bâtiment. Entre juin 2002 et juin 2003, 9 % des entreprises artisanales sont ainsi intervenues sur des fermes et des moulins anciens, 1 % sur des puits, lavoirs et fontaines.

La CAPEB a créé en 1984 le Certificat d'identité professionnelle (CIP) et le CIP mention patrimoine en 1998. Le CIP fournit aux maîtres d'ouvrage des éléments de connaissance sur l'entreprise, ses références (voilà ce que j'ai fait). Il doit comporter au moins trois références de chantier, il est valable cinq ans et est actualisé chaque année.

Pour qu'un chantier soit réussi, il est indispensable qu'une concertation existe entre le maître-d'ouvrage (ou son délégué) qui paie, le maître-d'œuvre, souvent l'entreprise de maçonnerie et les autres entreprises du chantier considéré.

Dans certains cas, il y a un architecte mais ce n'est pas dans la majorité des cas. L'architecte DPLG devrait être tout désigné pour établir un diagnostic du bâti, pour s'assurer que l'ossature de celui-ci est saine, préciser les travaux les plus urgents à entreprendre et établir un programme de restauration.

De nombreux petits édifices, qui n'ont plus de véritable utilité agricole, font également le charme de la France. Ils sont de plus en plus remis en état. Ce sont les moulins à vent ou à eau, les maisons de vigne, les anciens fours, les lavoirs, les maisons de bergers dans la montagne, les puits, les abreuvoirs... Des mesures spécifiques pour la reconstruction de bâtiments présentant un intérêt patrimonial peuvent être prises par les communes. Des chalets d'alpage peuvent ainsi bénéficier d'un dégrèvement partiel ou total de la taxe de reconstruction.

La Journée du patrimoine de pays, chaque année en juin, doit permettre au public de découvrir ce patrimoine ainsi que les petites églises de campagne.

Le bâti s'inscrit dans un cadre, il est un élément du paysage qui doit être pris en considération dans son ensemble (cours, murs de pierre sèches, barrières, jardins, haies, arbres, chemins, mares, vergers, puits...). Le paysage n'est pas pour autant figé.

### *2.3. La conception et l'insertion de nouveaux bâtiments agricoles*

L'agriculture évolue, elle a besoin de bâtiments adaptés à cette évolution, s'ils sont de qualité, ils deviendront, peut-être, le patrimoine de demain, même si tout ne peut pas devenir patrimoine.

Certains bâtiments agricoles, comme des hangars constitués par quatre piliers et une toiture en tôle, sont difficilement réutilisables, il en est de même des silos ou de certains bâtiments d'élevage. Des bâtiments en ruines, agricoles ou industriels, déparent le paysage et lui donnent un air de désolation. Détruire des bâtiments agricoles coûte cher, notamment s'ils contiennent de l'amiante, leur destruction exigeant des mesures de précaution importantes.

Contrairement aux friches industrielles des zones urbaines, les friches agricoles ne font pas l'objet d'étude pour leur déconstruction ou leur reconversion.

Le ministère de l'Agriculture et le ministère de la Culture ont établi une plaquette sur la « qualité architecturale des bâtiments agricoles » qui fournit des exemples réussis de réalisations architecturales récentes.

Dans le même sens, le ministère de l'Agriculture, en lien avec le CAUE du Loiret, prépare un site Internet de sensibilisation sur la conception architecturale des bâtiments agricoles contemporains.

Comme l'a souligné M. Cividino, du CAUE du Loiret, ces bâtiments qui sont les outils de travail des agriculteurs s'inscrivent dans un cadre patrimonial, souvent à proximité directe de bâtiments anciens et dans un environnement particulier. Il y a confrontation entre un bien devenu « culturel » et un outil fonctionnel de production. Ces bâtiments « sont porteurs de l'image de marque de l'agriculture », d'une agriculture dynamique qui s'affirme en tant que telle dans le paysage. L'agriculture doit aussi avoir envie de s'affirmer en tant qu'activité productive.

Ces constructions doivent prendre en compte, notamment quand il s'agit de bâtiments pour l'élevage, de critères de confort et d'efficacité pour l'utilisateur, de bonnes conditions sanitaires, de bien-être des animaux et de meilleure circulation sur l'exploitation. Leur qualité architecturale aura un impact sur le paysage environnant dont ils sont un élément.

Il a été rappelé précédemment que chaque année les agriculteurs construisent 10 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments agricoles, soit plus du tiers des constructions non résidentielles. C'est dire que le bâti agricole continue d'être un élément essentiel du paysage, il mérite toutes les attentions. Construire un nouveau bâtiment doit s'inscrire dans un projet agricole qui se traduira ensuite dans un projet architectural. L'on peut vouloir construire pour dissocier l'habitation de l'exploitation, créer un gîte rural ou une ferme pédagogique, ou mettre aux normes un bâtiment d'élevage.

Pour favoriser cette insertion, le Programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole (PMPOA) mis en place, en 1994, par les pouvoirs publics en concertation avec les organisations professionnelles agricoles prévoyait un aménagement des bâtiments et du stockage pour limiter les pollutions. Le second PMPOA, pour la période 2002-2006, prévoyait également une « *insertion paysagère des aménagements envisagés* ».

L'agriculteur pourra, en consultant le CAUE, bénéficier gratuitement des conseils d'un architecte ou d'un paysagiste. Les services bâtiments des chambres d'agriculture, des organisations professionnelles et des Sociétés d'intérêt collectif agricole et d'habitat rural (SICA-HR) peuvent également être consultées en matière de réglementations sanitaires, de mise aux normes des bâtiments d'élevage.

En Bretagne, région d'élevage hors-sol importante, a été créé un comité régional bâtiment par le GIE lait-viande Bretagne, qui a mis en place une charte qualité-conception pour définir le projet de mise aux normes et une charte qualité-réalisation qui analyse les obligations techniques à respecter par le constructeur et les artisans.

La volonté des collectivités locales, départements et régions, est également à souligner en la matière ; elle peut se traduire par des soutiens financiers complémentaires en faveur d'une meilleure insertion paysagère.

En 2001, un programme de recherche et de recherche-développement « Porcherie verte », a été lancé par l'INRA afin que la production porcine puisse mieux répondre aux exigences environnementales. Quatre groupes d'action et de recherche ont été constitués dont l'un « conduite d'élevage » a été notamment chargé d'étudier les impacts olfactifs qui peuvent être une source de conflit avec le voisinage.

## B - DES VALORISATIONS POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE SOCIÉTALE

### 1. L'essor du tourisme en milieu rural

#### 1.1. Le tourisme rural dans l'économie touristique

La direction du tourisme soulignait dans le bilan touristique 2004 du tourisme rural, l'évolution de celui-ci au cours des dernières années.

Tableau 7 : Répartition des hébergements en zone rurale et évolution entre 2000 et 2004

	2000	2001	2002	2003	2004	Évolution 2000/2004
Hôtels (en chambres)	99 570	94 269	93 653	94 150	94 523	- 5 %
Résidence de tourisme (en lits) <sup>1</sup>	22 028	22 360	22 912	23 876	27 967	+ 27 %
Villages de vacances (en lits)	40 800	38 000	37 300	Donnée non disponible	Donnée non disponible	-
Campings (en emplacements)	284 504	284 568	312 735 <sup>2</sup>	312 336	307 818	+ 8 %
Meublés de tourisme	41 507	53 063	53 355	49 189	50 188 <sup>3</sup>	+ 21 %
Chambres d'hôtes	25 000	26 000	26 320	27 926	30 283 <sup>4</sup>	+ 21 %
Gîtes d'étape/gîtes de groupes <sup>5</sup>	1 530	1 604	1 578	1 622	1 632	+ 6,5 %

(1) - La zone prise en compte inclut les zones de revitalisation rurale

(2) - L'augmentation du nombre d'emplacements est due, pour partie, à une modification du zonage INSEE

(3) - Ce chiffre porte sur 43 075 meublés labellisés Gîtes de France et 7 113 meublés labellisés Clévacances

(4) - Ce chiffre porte sur 28 712 chambres d'hôtes labellisés Gîtes de France et 1 571 chambres d'hôtes labellisées Clévacances

(5) - Le chiffre porte sur les gîtes d'étape/gîtes de groupes labellisés Gîtes de France

Source : Tourisme de A à Z - direction du Tourisme



Il est intéressant de rappeler qu'en France, l'offre marchande de capacité d'hébergement en matière touristique ne représentait, au 1<sup>er</sup> janvier 2005, que 31,2 % du total, 68,8 % étant représentés par les résidences secondaires. Dans son rapport sur « *Le tourisme : outil de revitalisation des territoires ruraux et de développement durable* », de 2005, le Conseil national du tourisme souligne l'important développement des résidences secondaires achetées par des étrangers (+ 50 % entre 1994 et 2002). En 2002, plus de 30 000 transactions ont été réalisées par ces derniers, dans le Var, les Alpes-Maritimes, la Dordogne, mais également dans d'autres régions.

### 1.2. Le « tourisme vert » et l'agro-tourisme<sup>26</sup>

La réhabilitation ou seulement une restauration du bâti agricole peut être l'occasion, pour les agriculteurs ou les anciens agriculteurs, de développer l'agro-tourisme comme complément de revenu, comme un moyen d'entretenir un patrimoine et de rencontrer d'autres catégories de populations françaises ou étrangères.

Le « tourisme vert » concerne les activités touristiques en zone rurale ; il s'appuie sur les atouts d'un environnement naturel et sur un accueil particulier. En plus du revenu qu'il est susceptible de fournir, il permet de valoriser les produits de la ferme dans les fermes auberges ou les tables d'hôtes et pour la vente directe.

De nombreux opérateurs se sont regroupés et ont mis en place des marques collectives comme « Gîtes de France », « Bienvenue à la ferme », « Accueil paysan », qui ont établi des chartes de qualité, ou encore Clévacances, Fleurs de soleil.

Ces signes de reconnaissance sont utiles pour le consommateur, mais ils ne sont pas obligatoires en matière de tourisme vert.

Plusieurs types d'hébergement sont proposés :

- **Les gîtes ruraux** : ce sont des maisons ou des logements indépendants, situés près d'une ferme ou d'un village. Ils sont régis par la réglementation des locations saisonnières. La « charte des gîtes de France » prévoit un classement de 1 à 5 épis, selon les normes de confort et d'équipement. Sont exclus, les constructions neuves, les hébergements touchés par des nuisances auditives ou olfactives.

On peut les louer pour une ou plusieurs semaines ou pour un week-end.

- **Les chambres d'hôtes** sont des chambres chez l'habitant, dans sa résidence principale ou dans un bâtiment attenant.

Le service du petit déjeuner est obligatoirement proposé par les chambres d'hôtes agréées par Gîtes de France.

Il existe une brochure pour les chambres de très grande qualité et gîtes de prestige.

---

<sup>26</sup> Ont été utilisés pour la rédaction de cette partie :

- Une autre idée du tourisme - plaquette d'information de Gîtes de France ;
- La contribution des Gîtes de France à l'économie touristique - 2005 ;
- Agreste Primeur, n° 107, janvier 2002.

- **Les gîtes d'étape** ou gîtes de groupe permettent d'accueillir des groupes pour une courte durée pour les groupes de passage ou pour des séjours.

Deux chartes de qualité existent : Gîtes de France et Rando Plume.

- **Camping à la ferme** : un agriculteur peut recevoir jusqu'à six tentes ou caravanes ou 20 campeurs, sur simple déclaration à la mairie.

La restauration peut être assurée par des particuliers ou des agriculteurs. Elle doit avoir un caractère familial et privilégier les produits du terroir.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) rappelle que la ferme-auberge suppose l'existence, sur place, d'une exploitation agricole en activité principale. Les plats principaux doivent être composés de « *manière substantielle de produits de la ferme* », typiques de la région concernée.

La DGCCRF cite un arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux qui précise que « *le fait que les produits soient cuisinés et servis par celui qui les a obtenus directement par son travail et a contrôlé l'élaboration de la matière première culinaire constitue un élément essentiel du choix fait par le consommateur* ».

- **Les tables d'hôtes** servent des repas de pension ou de demi-pension aux personnes hébergées. Les repas sont pris à la table familiale.

Les goûters à la ferme constituent une activité touristique d'appoint. Ils proposent des produits de l'exploitation.

Des produits fermiers peuvent être vendus.

Des activités peuvent être proposées dans le cadre des fermes de séjour ou des fermes équestres.

### *1.3. Le tourisme à la ferme*

Le recensement agricole, en 2000, a montré que le tourisme à la ferme restait marginal si l'on considère le nombre total d'exploitations, moins de 2 % de celles-ci proposaient un hébergement (13 000 offraient un hébergement à la ferme, sous forme de camping, de gîte ou de chambre d'hôte) et 0,4 % une offre de restauration (3 000 proposaient une restauration en ferme-auberge ou en table d'hôte).

Le service central d'enquête et de statistiques du ministère de l'Agriculture soulignait que le tourisme rural ne s'imposait pas comme revenu d'appoint, y compris dans les petites unités de production. Il relevait que l'hébergement ou la restauration sont plus fréquents en agriculture biologique où 7 % des agriculteurs sont concernés.

Le tourisme à la ferme est surtout développé dans le Sud et au Nord sur le littoral de la Bretagne, de Normandie, du Nord-Pas-de-Calais ainsi qu'en Alsace.

En 2000, si 15 000 communes proposaient au moins un gîte rural, seules 8 000 offraient un hébergement à la ferme.

À cette même époque, 15 % des exploitations agricoles faisaient de la vente directe de produits de la ferme aux consommateurs.

L'origine des gîtes remonte à 1951. De plus en plus, aujourd'hui, les ruraux remplacent les agriculteurs ; sur 40 000 propriétaires de gîtes, 20 % sont agriculteurs (ce pourcentage monte entre 25 et 30 % si on inclut les anciens agriculteurs).

Selon la Fédération nationale des gîtes de France, le nombre global d'hébergement en gîte reste assez stable, avec un accroissement de 4,1 % sur 10 ans. Le parc de gîtes privés continue de progresser alors que les gîtes communaux enregistrent une diminution de leur nombre.

Les gîtes relèvent de la réglementation des meublés de tourisme. Ils ne peuvent qu'être situés dans du bâti ancien. On les trouve sur tout le territoire, y compris dans les DOM. Certains départements offrent quelque 150 structures d'accueil (gîtes et chambres d'hôtes), d'autres en offrent dix fois plus, comme la Savoie.

En 2005, il y avait 43 787 gîtes ruraux. Ce sont les gîtes classés 2 ou 3 épis qui sont les plus nombreux, le nombre de ceux classés 3 épis ayant fortement augmenté entre 1995 et 2005 et ceux classés 1 épi ayant diminué.

Beaucoup sont ouverts pratiquement toute l'année. Ils sont loués en moyenne pendant quinze semaines par an (la moitié est réservée par centrale de réservation), cela va jusqu'à 30 semaines dans le Vaucluse.

Le produit phare est toutefois la chambre d'hôte, dont la demande est plus importante. Elle répond à un projet économique, à la différence du gîte qui répond davantage à une démarche patrimoniale. Pour les chambres d'hôtes, le nombre de nuitées varie entre 50 et 250 (à Honfleur, par exemple) par an.

Le parc des chambres d'hôtes est passé, depuis 1995, de 6 300 structures (18 000 chambres) à 10 012 structures (29 012 chambres).

#### *1.4. D'autres marques collectives : « Bienvenue à la ferme », « Accueil paysan »*

##### *a) Bienvenue à la ferme*

Le réseau « Bienvenue à la ferme » regroupe 5 200 agriculteurs adhérents. Il est composé d'un service de l'Assemblée permanente des chambres d'agriculture chargé de l'animation du réseau, de développer la marque déposée « Bienvenue à la ferme » ainsi que les relations avec les autres partenaires du tourisme rural. Des relais existent dans chaque département et dans une vingtaine de régions ; ils conseillent les agriculteurs, garantissent la qualité des activités et produits proposés, assurent la promotion du réseau.

##### *b) Accueil paysan*

C'est un groupement de paysans qui, dans un monde rural en crise d'identité, a souhaité redonner confiance à certains paysans en développant la transformation à la ferme et la vente directe de produits, ainsi que les activités d'accueil.

Cet accueil permet de faire connaître le métier et son environnement (contact avec les animaux, connaissance des plantes, du rythme des saisons).

La Fédération nationale d'« Accueil Paysan » est implantée dans 77 départements. Elle est également implantée dans 18 pays étrangers (en Europe, en Amérique latine et en Afrique).

#### *1.5. Les retombées économiques du tourisme vert*

Selon l'étude<sup>27</sup> commandée par le mouvement des Gîtes de France, en 2005, le chiffre d'affaires annuel des gîtes ruraux et des chambres d'hôtes est évalué à 422,8 millions d'euros (dont 37,5 millions pour les repas pris en table d'hôte, 38 % des structures proposant cette prestation).

À ces recettes directes, perçues par les propriétaires de gîtes ruraux ou de chambres d'hôtes, s'ajoutent, pour l'économie locale, les retombées indirectes liées aux dépenses effectuées par les touristes au cours de leur séjour.

L'étude réalisée, avec l'appui financier de la Direction du tourisme, évalue à 747,5 millions d'euros ces retombées indirectes, dont 64 % sont générés par les séjours en gîte rural. Ses retombées sont pour 25 % pour les commerces alimentaires, 17 % pour les bars et restaurants, 14 % pour les activités de loisirs, 7 % pour les transports et distributeurs de carburant, 37 % pour les autres commerces et services.

La création de gîtes ou de chambres d'hôtes exige, le plus souvent, des travaux de rénovation ou de réhabilitation du bâti. Le coût moyen de création d'un gîte rural est de 58 400 € et de 41 992 € pour une maison d'hôtes comprenant en moyenne 2,9 chambres. Le montant total des investissements s'est élevé à 221 millions, en 2004, dont 198 millions pour les gîtes ruraux, il était de 139 millions en 1999.

Selon l'étude précitée, ces travaux permettraient le maintien ou la création de quelque 4 200 emplois du bâtiment.

Des subventions des conseils généraux, avec un complément apporté par les autres collectivités et l'Union européenne, aident les créations de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes. Lorsqu'il y a subvention du Conseil général, celle-ci est en moyenne de 18 100 € par gîte et de 11 000 € par maison d'hôtes. Ces subventions représentent, en moyenne, 16 % du montant total de l'investissement en gîte et de 11 % de l'investissement en chambres d'hôtes. Il convient de noter que 43 % des gîtes ruraux et 33 % des chambres d'hôtes sont créés à l'aide de subventions.

L'on voit ainsi l'impact qu'il en résulte en matière économique et en matière d'emplois au niveau des territoires ruraux. En 2004, la contribution à l'emploi en milieu rural était estimée, par le mouvement des Gîtes de France, à quelque 30 000 emplois directs, indirects ou induits.

L'approche micro-économique de l'étude souligne que la location des gîtes ruraux, avec moins de 5 000 € de chiffre d'affaires en moyenne, par an, pour un gîte, répond principalement à un objectif patrimonial, alors que l'activité des chambres d'hôtes, avec un chiffre d'affaires moyen qui se monte à près de 19 000 €, représente un complément de ressources significatif.

---

<sup>27</sup> « La contribution des Gîtes de France à l'économie touristique » - Étude menée dans le courant de l'année 2005 par le cabinet Détente, pour les Gîtes de France.

Pour les gîtes, le régime de la micro-entreprise permet un abattement de 72 % sur le chiffre d'affaires lié aux locations.

Les activités de ferme-auberge, location de gîtes ou chambres d'hôtes à la ferme, visites d'exploitation exercées par des exploitants agricoles restent des activités de nature agricole sur le plan juridique si elles se situent dans le prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation agricole (article L311-1 du code rural). Toutefois, sur le plan fiscal, elles ne relèvent pas de la fiscalité agricole (sauf le cas du tourisme équestre, à l'exclusion des activités de spectacle, article 63 du code général des impôts), mais de la fiscalité commerciale. Leurs revenus relèvent de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux et en principe du régime général de la TVA, au taux de 19,6 % en cas de restauration ou de 5,5 % pour la fourniture de logement ou les visites de ferme (sauf franchise en base de TVA). Les exploitants sont redevables au titre de ces activités de la taxe professionnelle. Les bâtiments abritant les activités de tourisme à la ferme sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Les exploitants recouvrent la taxe de séjour au nom de la municipalité qui l'a instaurée. En cas de construction nécessaire à l'exercice des activités touristiques à la ferme, les taxes locales d'urbanisme, si elles sont instaurées, sont dues (taxe locale d'équipement, taxe des espaces naturels sensibles...).

La vente des produits de la ferme à emporter et les activités équestres relèvent par contre de la fiscalité agricole.

#### *1.6. L'investissement immobilier touristique fiscalement encouragé*

La loi relative au développement des territoires ruraux permet aux contribuables qui rénovent des logements touristiques (meublés de tourisme ou logements faisant partie d'une résidence de tourisme ou d'un village résidentiel de tourisme, situés dans certaines zones géographiques), de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 20 % du coût des travaux ou du prix de revient du logement majoré du coût des travaux de réhabilitation supportés par les propriétaires (40 % pour un logement de village résidentiel de tourisme inclus dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir - ORIL). Les dépenses sont plafonnées à 100 000 € pour un couple marié et 50 000 € pour une personne célibataire. Les travaux doivent être réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2010. Un engagement de location pendant neuf ans conditionne cette mesure fiscale.

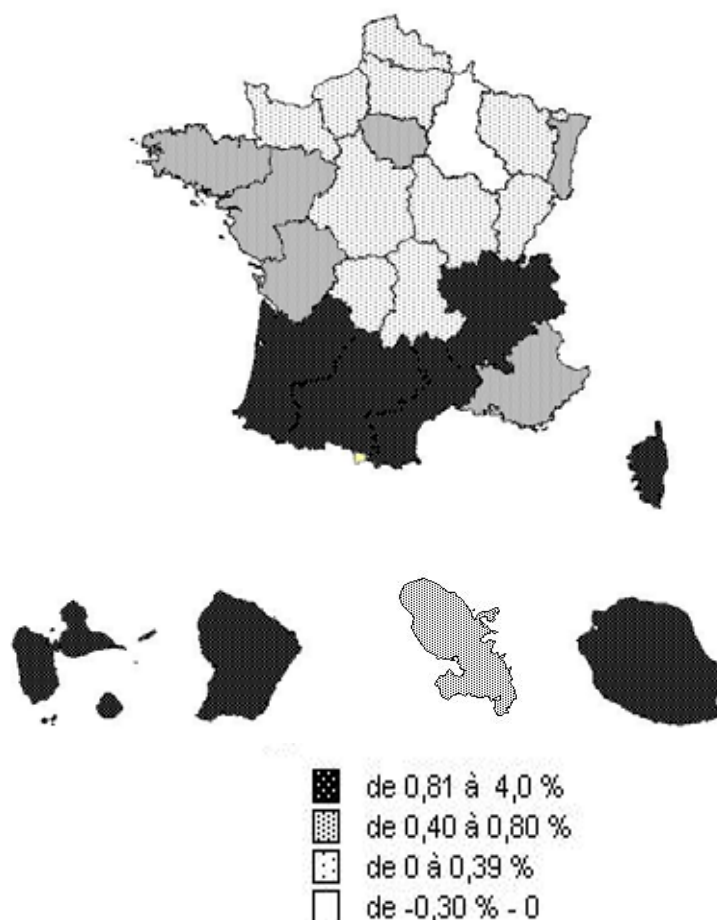
## **2. Une demande croissante en logements**

Encadré 2 : Territoires ruraux et habitat : les chiffres-clefs

- 770 000 personnes sont très mal logées,
- 1 800 000 résidences principales sont inconfortables (soit 40 % du total national),
- 7 % des logements seulement sont des logements HLM (contre 20 % en milieu urbain),
- 70 % des 550 000 logements vacants ont été construits avant 1949.

Source : Lettre « Habitat et Développement » - 2<sup>ème</sup> trimestre 2003.

## 2.1. L'évolution démographique 1999-2004

Carte 5 : Variation relative annuelle en %  
de la population régionale entre 1990 et 2003

Source : INSEE - Carte établie par la mission INSEE du Conseil économique et social

À la suite des enquêtes annuelles de recensement<sup>28</sup>, l'INSEE note que de 1999 au 1<sup>er</sup> janvier 2004, les régions de la moitié sud de la France métropolitaine sont les plus attractives, tandis que la Champagne-Ardenne, le Nord-Pas-de-Calais et l'Île-de-France sont les trois régions les plus déficitaires sur le plan migratoire.

<sup>28</sup> Enquêtes annuelles de recensement : premiers résultats de la collecte 2004. Guy Desplanques, département de la démographie et Jean-François Royer, département de l'action régionale - INSEE Première - Janvier 2005.

Les régions qui, pendant cette période, enregistrent les plus fortes augmentations annuelles de population sont :

- Languedoc-Roussillon : 1,40 % (dont 1,30 % due au solde apparent des entrées et sorties) ;
- Midi-Pyrénées : 1,05 % (dont 0,95 % due au solde apparent des entrées et sorties) ;
- Aquitaine : 0,96 % (dont 0,91 % due au solde apparent des entrées et sorties) ;
- Corse : 0,88 % (dont 0,87 % due au solde apparent des entrées et sorties) ;
- Rhône-Alpes : 0,88 % (dont 0,3 % due au solde apparent des entrées et sorties).

Ces moyennes sont à comparer à la variation relative annuelle pour la France métropolitaine : 0,58 % (dont 0,19 % due au solde apparent des entrées et sorties).

En Limousin et en Auvergne, la population a cessé de décroître, contrairement à la période 1990-1998. Dans ces régions, si la variation due au mouvement naturel de population est négative, celle due au mouvement migratoire est positive.

Dans les départements d'Outre-mer, la variation relative annuelle de population pour la période 1999-2003 est positive dans chacun des quatre départements (très forte en Guyane) ; la variation due au solde apparent des entrées et sorties est légèrement négative en Guadeloupe et en Martinique.

Cette évolution démographique ne peut qu'avoir des répercussions en matière de logement et jouer également sur l'utilisation et la rénovation du bâti agricole en général.

## *2.2. La demande en logements*

Le logement constitue un problème majeur pour de nombreux Français. Le plan de cohésion sociale, dit plan Borloo, a prévu de produire plus de logements à loyers maîtrisés, ainsi qu'une reconquête des logements vacants.

L'on a vu qu'un nombre important de bâtiments perdaient chaque année l'usage agricole pour lequel ils avaient été bâtis. Avec les anciens bâtiments d'habitation en milieu rural, ils pourraient fournir un appoint de logements, sachant toutefois que leur localisation ne correspond pas toujours aux besoins.

Une remise en état et aux normes de toute une partie des logements ruraux est nécessaire.

Par ailleurs, ceux-ci ne disposent pas toujours des éléments de confort jugés indispensables. L'analyse du confort d'un logement se fait à partir de la présence de trois éléments de confort : chauffage-central, toilettes et une douche ou une baignoire intérieures.

Selon les études de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), 40 % des logements locatifs privés situés dans les territoires « plus éloignés des agglomérations » sont dénués d'au moins un élément de confort. C'est le chauffage-central qui est le plus souvent absent (83 %).

En ce qui concerne les propriétaires occupants, très souvent éligibles aux aides financières « très sociales » de l'ANAH, il s'agit des propriétaires qui résident dans un logement de plus de 15 ans et qui ont de très faibles ressources. Ces ménages habitent à 80,5 % une maison individuelle. L'ANAH souligne que plus encore que dans le parc locatif privé, l'âge du propriétaire et le degré d'inconfort paraissent très liés.

La loi ouvre des avantages fiscaux aux propriétaires de logements.

a) La mise en place de nombreuses aides au logement

Dans son avis du 11 mai 2005 sur le projet de loi d'orientation agricole, le Conseil économique et social avait souhaité l'extension du bénéfice du « 1 % logement » aux salariés de l'agriculture.

La loi d'orientation agricole du 6 janvier 2006 a retenu cette proposition en la limitant aux employeurs occupant au minimum 50 salariés agricoles. Les sommes collectées (correspondant à 0,45% des rémunérations versées) pourront servir au financement de prêts ou d'aides notamment pour la rénovation du patrimoine rural bâti destiné aux logements sociaux ou pour la construction ou l'acquisition de logements en zone rurale.

Le dispositif « Besson ancien » permet de louer un logement à titre de résidence principale pendant six ans au moins, le loyer et les ressources du locataire sont plafonnés. En contrepartie, une déduction majorée, au taux de 40 %, est appliquée aux revenus fonciers. Il est possible de déduire le déficit prévu sur le revenu global dans la limite d'un plafond.

Le dispositif « de Robien » s'adresse aux logements construits ou acquis neufs, mais aussi aux logements anciens très dégradés acquis depuis le 3 avril 2003. Si le loyer est plafonné, il n'y a, en revanche, pas de plafonds de ressources pour les locataires. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement, à titre de résidence principale, pendant neuf ans, avec des possibilités d'amortissement de l'investissement de 8 % du prix d'acquisition pendant les cinq premières années, puis 2,5 % les suivantes, jusqu'à 65 % du prix d'acquisition. Durant la période d'amortissement, les travaux d'amélioration font l'objet d'un amortissement à hauteur de 10 % de la dépense pendant dix ans.

La déduction forfaitaire sur les revenus fonciers est ramenée à 6 %, mais elle est portée à 40 %, pendant la durée de l'amortissement, dans les zones de revitalisation rurale, qui représentent cinq millions d'habitants.

Ces dispositions fiscales, qui incitent à louer de l'habitat ancien, ne concernent que les acheteurs de cet habitat et non ceux qui en sont propriétaires depuis parfois de nombreuses années.

D'autres dispositifs fiscaux sont prévus dans les zones de revitalisation rurale, les collectivités territoriales peuvent exonérer, pour une durée de 15 ans, de taxe foncière sur les propriétés bâties, les personnes physiques qui ont acquis puis amélioré un logement à l'aide d'une subvention de l'ANAH en vue de sa location. Les bailleurs doivent respecter certaines conditions quant au montant du loyer et aux ressources du locataire.



Le classement en zone de revitalisation rurale prévoit, en outre, l'exonération de la taxe professionnelle pendant cinq ans (compensée par l'État), ainsi que l'exonération des charges sociales pour les entreprises implantées dans ces zones, ce qui peut être favorable à l'activité économique en général .

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) donne deux exemples de revitalisation rurale : l'une dans le Pays du haut Entre-deux-Mers et une dans les hautes Cévennes ardéchoises.

Dans ces dernières, l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « visait notamment à la récupération du bâti ancien vacant, afin de conforter le parc de logements locatifs », la « reconquête, par l'apport d'habitats permanents, des centres des villes et villages déqualifiés ».

Celle de l'Entre-deux-mers tendait notamment à la préservation de la qualité architecturale du bâti, à la pérennisation de ce dernier (patrimoine menacé par les xylophages), à la création de logements pour les travailleurs saisonniers, à la maîtrise de l'énergie pour les bâtiments anciens et mal isolés.

#### b) Les aides particulières pour le logement des saisonniers

La rénovation du bâti agricole peut aussi répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers agricoles.

C'est ainsi qu'un Programme d'intérêt général (PIG) a été mis en place pour le logement de ces travailleurs saisonniers dans le Tarn-et-Garonne. L'ANAH rappelle les réflexions et les études préalables qui ont conduit à la signature de ce PIG. À la suite d'incidents graves survenus, en 1993, à Réalville, un essai de mesure de l'importance des saisonniers et de leur situation logement est entrepris par la Mutualité sociale agricole, le conseil général, la DDE. En 1999, une action est inscrite au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. En 2000, une réunion de relance de l'action réunit l'ANPE, la chambre d'agriculture, la DDASS, l'ANAH.

Dans ce département où les cultures fruitières sont importantes, on dénombre 17 000 saisonniers déclarés, dix mille besoins d'hébergement. Ces emplois sont liés à l'activité agricole de mars à octobre, avec une pointe entre le 15 avril et le 15 octobre.

Un bâti existant peut être rénové : des bâtiments agricoles à aménager, des pigeonniers, des hangars à transformer, des maisons traditionnelles à rénover. Ces rénovations bénéficient de subventions de l'ANAH.

Un protocole pour le logement des saisonniers est signé, dont le maître d'ouvrage est la chambre d'agriculture. Des logements doivent être réservés aux saisonniers agricoles ou aux stagiaires du secteur agricole. L'objectif est de créer 500 places et d'en rénover 600. Les logements sont subventionnés, le taux de la subvention est de 40 %.

Il existe une convention de gestion locative EMPAR<sup>29</sup>- propriétaire et une convention d'occupation passée par l'EMPAR et le salarié agricole. Le loyer est calculé suivant les barèmes de la convention collective des exploitations agricoles et déduit du salaire, car il s'agit d'un avantage en nature. En 2005, il s'élevait à 28 € par mois et par personne. Les frais de gestion sont payés par le propriétaire.

En 2004, 32 places avaient été créées, 150 places pourraient l'être d'ici 2007.

La Chambre départementale d'agriculture note que la crise subie en 2005 par la production de fruits avait freiné les investissements.

Avec l'intervention de la loi sur le développement des territoires ruraux, les bailleurs de logements conventionnés à l'Aide personnalisée au logement (APL) peuvent désormais les louer à des associations déclarées en vue d'une location meublée, pour une durée de 6 mois maximum, à des travailleurs saisonniers. La valeur locative pour la détermination de la taxe foncière sur les propriétés bâties est calculée au prorata de la durée d'utilisation servant à l'hébergement des saisonniers et des apprentis de l'année précédente.

L'ANAH avait envisagé, au départ, de rechercher une complémentarité d'occupation pour ces logements saisonniers. L'accueil de touristes a été écarté, les périodes d'accueil se seraient chevauchées et les types d'hébergement ont été considérés comme inadéquats. De même, n'a pas été retenue la possibilité d'un hébergement d'urgence. La possibilité d'une occupation touristique complémentaire peut être envisagée, mais de manière marginale, selon la revue Recherche sociale de juillet-septembre 2005.

### **3. Un retour à la « culture rurale »**

La mise en valeur du bâti agricole conduit à une valorisation culturelle du milieu rural (savoir-faire, techniques agricoles, folklore, comices, fêtes des moissons, artisanat...).

Cette valorisation passe par une plus grande sensibilisation au patrimoine rural : patrimoine architectural des fermes, du petit bâti agricole, ou en lien avec l'agriculture (pigeonniers, moulins à vent ou à eau...), celle-ci pouvant se combiner avec la vente à la ferme ou les goûters à la ferme.

Elle ne peut que conduire à des créations d'emplois dans le domaine de l'animation culturelle, de responsables de musées ruraux, d'associations ou d'organismes culturels, d'agents des collectivités locales ou des parcs naturels régionaux.

---

<sup>29</sup> Emploi en milieu agricole et rural (EMPAR).

### 3.1. *Le rôle croissant des associations*

Depuis près de dix ans, des associations ont engagé des actions de sensibilisation au bénéfice de ce patrimoine de proximité, que ce soit du bâti traditionnel, des sites ou des paysages qui ont été façonnés par l'homme et souvent par le paysan. Est valorisé, le patrimoine de proximité « *non protégé au titre des monuments historiques, présentant un intérêt architectural, historique ou de curiosité, et les savoir-faire nécessaires à sa conservation et sa transmission* ».

Elles ont créé la Journée du patrimoine de pays qui se tient chaque année, depuis neuf ans, le troisième dimanche du mois de juin. Elle a pour but de faire connaître ce patrimoine et ainsi de le préserver.

La dernière Journée du patrimoine de pays a eu lieu le 18 juin 2006, avec pour thème le patrimoine au bord de l'eau, en association avec la Journée des moulins.

Les moulins à eau, apparus à l'époque gallo-romaine, ont été utilisés dès le haut Moyen Age, pour différentes tâches. En ce qui concerne l'agriculture, l'on trouve des moulins à farine, des moulins pour produire de l'huile de noix par exemple, des moulins à chanvre pour séparer la fibre de la tige de chanvre, préalablement rouie dans une mare. Le moulin à tan servait à pulvériser l'écorce de chêne et produire ainsi du tan utilisé pour la fabrication du cuir, le moulin de scierie servait à la production de planches et de poutres.

Près de 1 500 animations, la plupart gratuites, ont été proposées aux visiteurs grâce à la mobilisation d'associations, de collectivités locales, d'offices du tourisme, de particuliers. Parmi celles-ci, l'on peut citer le moulin de Saoussas, véritable musée de la meunerie, dans les Hautes-Pyrénées et où fonctionne également une scierie. Dans le Pas-de-Calais, dans la grange de la ferme de Montéchor, était organisée une exposition photographique présentant, notamment, « Regard sur le torchis » montrant le bâti en torchis, et une seconde « À fleurs de course » issue d'un concours photo sur les parcelles fleuries implantées par les agriculteurs dans la vallée. Une animation, réalisée par les agriculteurs sur l'agriculture et l'eau, montrait les pratiques respectueuses de l'environnement adoptées en la matière. Une démonstration était faite sur la fabrication de torchis, la taille de pierres, la menuiserie, la peinture, la couverture.

Les thèmes traités au cours des précédentes années avaient été : le bois (2002), la terre (2003), la pierre (2004), le fer et le verre (2005). En 2007, le thème retenu sera le patrimoine des « Rues et chemins ».

Parmi les organisateurs de cette Journée du patrimoine de pays :

- la Fédération nationale des associations de sauvegarde des sites et ensembles monumentaux ;
- Maisons paysannes de France ;
- la Fédération des amis des moulins ;
- la Fédération nationale des offices de tourisme et syndicats d'initiative ;

- l'Association des architectes du patrimoine ;
- la Confédération de l'artisanat, des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) ;
- SOS villages ;
- le ministère de l'Agriculture et de la pêche ;
- le ministère de l'Écologie et du développement durable.

De nombreux partenaires (CAUE, délégations de la Fondation du patrimoine...) soutiennent leur action sur le terrain.

### 3.2. Exemples d'association

#### a) L'Association française des musées d'agriculture et du patrimoine rural

Elle a été fondée en 1982 sous le patronage des ministères de l'Agriculture et de la Culture. Elle a pour but la conservation et la valorisation du patrimoine de la France rurale qu'il s'agisse des bâtiments, des machines agricoles et des outils, de paysages.

#### b) « Campagnes vivantes »

L'exemple de « Campagnes vivantes » illustre bien l'implication du monde associatif en faveur du patrimoine. Elle a été créée, il y a onze ans, dans le Nord-Pas-de-Calais, à l'initiative de la profession agricole. L'idée de départ était de communiquer auprès du grand public sur les relations entre l'agriculture, l'environnement et les paysages. Aujourd'hui, son ambition est de favoriser le dialogue sur ces questions entre tous ceux qui agissent dans ces domaines.

L'association est aussi le relais régional de FARRE<sup>30</sup> qui promeut l'agriculture raisonnée respectueuse de l'environnement à travers un réseau de 13 fermes de rencontre et l'organisation d'évènements comme « À Fleurs de Champ ». « Campagnes vivantes » accompagne aussi les agriculteurs pour la valorisation paysagère de leur corps de ferme avec le lancement d'un programme sur le patrimoine rural.

Dans un premier temps, les actions ont été de repérer et de mieux connaître le patrimoine de pays de la région et de chercher quels étaient les moteurs et les freins à la valorisation de ce patrimoine par les agriculteurs. Un guide d'orientation pour la restauration du patrimoine bâti a ainsi été réalisé en partenariat avec la Confédération des artisans et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB). Il précise les aides techniques, les conseils et les financements dont peuvent bénéficier les agriculteurs et les structures ainsi que les personnes à contacter qui peuvent les accompagner. Des circuits « ouvrez grand vos yeux » sont proposés aux agriculteurs pour leur permettre de redécouvrir leur patrimoine à travers les regards croisés d'un architecte extérieur et d'un historien local.

---

<sup>30</sup> Forum de l'agriculture raisonnée respectueuse de l'environnement.

Pour diffuser les grands principes de base d'intervention sur du bâti ancien aux agriculteurs qui effectuent les travaux de restauration eux-mêmes, l'association a édité, avec « Maisons paysannes de France » du Pas-de-Calais, des fiches « Trucs et Astuces pour la restauration du patrimoine bâti traditionnel dans le Nord-Pas-de-Calais ». Un programme d'échange a été établi avec le Kent en Angleterre, région qui connaît également la même problématique d'entretien du bâti qui a perdu sa fonctionnalité.

Pour que chacun puisse prendre conscience de la valeur du patrimoine des fermes dans la région, « Campagnes vivantes » organise régulièrement des journées de découverte, ouvertes au grand public, la dernière s'est tenue en juin à Montcavrel à la ferme de « Montechor » et à la citadelle de Montreuil, à l'occasion de la Journée du patrimoine de pays, pour une meilleure compréhension mutuelle. Elles favorisent les échanges entre les agriculteurs et les citoyens ; elles leur permettent de mieux appréhender les richesses culturelles de ce bâti.

c) La Fédération nationale des associations de sauvegarde des sites et ensembles monumentaux (FNASSEM)

Fondée en 1967 pour sensibiliser l'opinion publique à la nécessité de protéger le patrimoine français, la FNASSEM a pour mission de fédérer les nombreuses associations du patrimoine et des paysages et de conseiller et d'aider leurs responsables.

## **VI - EXEMPLES DE MISE EN VALEUR DU BÂTI AGRICOLE**

A - MISE EN VALEUR DE BÂTI AGRICOLE EN LOGEMENT EN ZONE PÉRIURBAINE :  
LA FERME DE GRAND'MAISON À LUMIGNY (SEINE-ET-MARNE)

Situé à 50 km à l'est de Paris, Lumigny compte 600 habitants dont une grande partie se déplace chaque jour vers la capitale. Le village subit une importante pression foncière mais pour autant, la municipalité souhaite conserver le caractère rural de sa commune en limitant les constructions, notamment de lotissement dont le dernier remonte à 1981. L'objectif est bien de limiter l'étalement urbain. Aujourd'hui, la commune compte 3 exploitations dont une au cœur du village, celle des Seingier. Les trois exploitations font de la vente directe à la ferme.

Les Seingier se sont installés en GAEC en 1985. L'exploitation comptait 70 vaches laitières jusqu'en 1991. Alors locataire, la famille racheta les bâtiments dédiés aux animaux en 1999. L'avenir de ces étables de caractère était alors en suspens et le choix à faire entre leur destruction et leur réhabilitation. Plusieurs pistes furent creusées parmi lesquelles celles d'en faire un lieu de stockage de matériel pour les artisans des environs, un gîte rural, une pension pour des chevaux ou encore des chambres d'hôtes. L'idée d'en faire des logements locatifs germa alors en 2001, dans un contexte de très forte demande en logements. L'objectif était de prendre en main une mutation de l'agriculture, de sortir du village une partie de l'activité tout en y gardant celle de service : vente à la ferme de produits comme de l'huile de colza, des asperges, des pommes de terre, des oignons, etc.

Située en zone urbanisable (UA) du Plan d'occupation des sols (POS), le changement de destination des bâtiments est possible. 6 logements locatifs sont construits, 5 appartements de 2 pièces et un de 3 pièces. Après s'être interrogés sur les opportunités de subventions, les propriétaires ont finalement renoncé. Pourtant compétente pour subventionner ce type d'opération, l'ANAH a un certain nombre de critères à respecter concernant le choix des locataires dont 2, sur les 5 appartements proposés à la location, étaient imposés.

Cette solution n'a pas été retenue par les propriétaires, en raison du risque de mésentente entre les différents locataires des bâtiments, organisés autour d'une cour carrée typique de Seine-et-Marne.

Les propriétaires ont également écarté les subventions PACT - ARIM destinées à favoriser le logement des personnes en difficulté, en raison des risques encourus de non-paiement des loyers.

Ils ont par ailleurs souscrit un emprunt.

Le CAUE de Seine-et-Marne les a conseillés sur le choix d'un architecte, l'intégration paysagère des bâtiments, leur faisant saisir tout l'intérêt patrimonial et esthétique de ceux-ci.

Une SCI a été créée et le permis de construire déposé auprès de la mairie.

Des travaux de réfection du toit avec des tuiles de caractère, du plancher et toute l'installation intérieure ont été ensuite menés. Une chaudière à céréales a été construite pour chauffer tous les logements de la ferme, à savoir neuf familles, la boutique et une salle d'accueil. Les travaux ont permis de découvrir une cave datant de la fin du XVII<sup>e</sup>, début XVIII<sup>e</sup>.

Aujourd'hui, la cohabitation se déroule très bien, la vente à la ferme aussi. Cette opération a permis d'allier les préoccupations patrimoniale et environnementale de la commune et des propriétaires, tout en répondant à une demande en logements particulièrement marquée en zone périurbaine. Elle a permis à ce couple d'agriculteurs, dont la femme a le statut de conjoint collaborateur, d'allier activité agricole, de service et de valoriser leur patrimoine, le tout au cœur du village de Lumigny.

Dans le même temps, soucieuse de préserver son patrimoine bâti, le caractère rural et l'harmonie de son village, la commune a engagé une charte qualité village en 2002-2003, la qualité esthétique des nouvelles constructions devant répondre à cette charte.

**OBJECTIFS :**

- Réhabiliter des bâtiments anciens ;
- Préserver le patrimoine ;
- Accompagner la reconversion de bâtiments agricoles situés en cœur de village, dans un contexte de mutation de l'agriculture ;
- Sortir l'activité agricole productive du village et ne garder que le service ;
- Répondre et s'adapter à l'évolution du parc immobilier du secteur ;
- Créer du lien social sur le long terme ;
- Préparer la retraite en assurant un avenir financier.

**DIFFICULTES :**

- Crainte des voisins liée au changement de leur environnement proche ;
- Trouver un architecte qui accepte d'accompagner ce projet (réticences, coût de l'opération) ;
- Lourdeur des procédures administratives : nombreuses navettes du permis de construire entre l'architecte, le service d'urbanisme de la commune et la DDE.

**PARTENARIATS**

- La commune à travers la charte qualité village ;
- L'ANAH par ses conseils ;
- L'architecte ;
- Le maître d'ouvrage et ses artisans ;
- L'agence immobilière qui gère les locations.

**BILAN**

## Négatif :

- Conflit de voisinage.

## Positif :

- Nouvelle mission pour l'agriculture ;
- Gain et qualité du cadre de vie ;
- Renouveau de la clientèle de la boutique à la ferme par ce cadre plus attirant ;
- Réponse à une attente car tous les logements étaient déjà loués avant la fin de travaux.

**B - ACCUEIL À LA FERME : L'AUBERGE DU CHÂTEAU DE PENIN DANS LE NORD-PAS-DE-CALAIS.**

Repérable de loin grâce à sa tourelle hexagonale construite à l'entrée, la ferme date du XVI<sup>e</sup> siècle et se situe au cœur du village de Penin, à 20 km d'Arras. Village de 400 habitants sur un territoire très rural, Penin comprend au total 10 exploitations. Les activités touristiques sont encore très peu développées mais pour autant, les Boutin ont choisi de se lancer dans la création d'une ferme auberge et de 4 chambres d'hôtes.

Classée monument historique depuis 1972, la ferme s'organise autour d'une cour fermée, entièrement pavée, à laquelle on accède par un porche que surplombe un pigeonnier. Les parents de Christophe Boutin, installés là en 1968, cèdent en 1995 leur exploitation à leurs deux fils qui s'installent en GAEC. Cette dernière compte alors 40 vaches laitières et 70 ha en polyculture (maïs, blé, betterave et pâtures).

La beauté des bâtiments à la façade de pierres et de briques, avec de larges ouvertures, est un atout pour l'activité touristique. Commencent alors les travaux de rénovation de la façade et de la cave, auxquels participe le père, alors retraité. Dans le même temps, les Boutin décident de créer quatre chambres d'hôtes. Pour cela, ils obtiennent une subvention pour la labellisation « Gîtes de France » de 1 500 euros par chambre. Aujourd'hui, ces chambres sont classées

deux épis . Elles accueillent, en semaine, des employés d'entreprises ou des élèves du lycée voisin qui ont du mal à se loger et, le week-end, des touristes.

L'ouverture de la ferme auberge, en 2002, dynamisera l'ensemble de la ferme. Les Boutin obtiennent la bourse régionale à l'innovation d'un montant de 7 500 euros pour couvrir les frais d'architecte et de réalisation des études de faisabilité du projet (y compris sur la nature des plats à servir à la future clientèle de la ferme-auberge). Ils l'avaient déjà obtenue pour la mise en route de leurs chambres d'hôtes.

Notons que comme la ferme est classée monument historique, chaque intervention sur le bâti a nécessité l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du département, qui a préconisé par exemple la couverture en bois du bâtiment destiné aux cuisines.

Parallèlement, un Contrat territorial d'exploitation (CTE) a été signé en 2001. Il leur a permis d'obtenir 15 000 euros d'aides pour la réalisation de leur projet. En contrepartie, ils se sont engagés, pour cinq ans, dans une démarche environnementale de lutte contre les pollutions, de mise aux normes des bâtiments d'élevage, de taillage de haies, etc. Cette contractualisation a représenté la part de subvention la plus importante qu'ils ont obtenue pour ce projet qui a représenté à lui seul un investissement de 121 000 euros (travaux, équipement en mobilier etc.), l'apport personnel étant de 30 000 euros.

La capacité d'accueil de la ferme-auberge est de 60 couverts. Elle est ouverte le week-end pour les particuliers et la semaine pour les groupes. L'activité est telle qu'elle a permis de créer un emploi pour Madame Boutin qui était aide-soignante. Un jeune du village est salarié à temps plein sur l'exploitation qui comprend maintenant 40 vaches laitières et 40 ha de polycultures. Ce sont ainsi deux emplois qui ont été créés.

**OBJECTIFS :**

- Réhabilitation des bâtiments anciens ;
- Préservation du patrimoine ;
- Développement d'une activité pour la conjointe de l'exploitant.

**DIFFICULTES :**

- Exigences liées à l'inscription du bâtiment comme monument historique.

**PARTENARIATS**

- La chambre d'agriculture, à travers la réalisation des plans de bâtiments et le suivi du CTE ;
- La région, à travers la Bourse régionale à l'innovation.

**BILAN**

Positif :

- Création d'un emploi pour la conjointe de l'exploitant ;
- Qualité du cadre de vie pour l'ensemble de la famille qui vit et qui travaille sur place.



C - PATRIMOINE RURAL ET ÉNERGIE RENOUVELABLE : NAISSANCE D'UN MOULIN ÉOLIENNE DANS LA BRIÈRE

Pendant plus de vingt siècles, on utilisait le moulin pour tout faire : farine, huile, papier, cidre, bière, sucre, tabac, fer, mais aussi pour scier, polir, aiguiser, etc. Décimés par la révolution industrielle et les deux dernières guerres, les moulins qui restent constituent un élément fort du patrimoine rural et suscitent de nombreuses passions ; de grandes associations de protection et de mise en valeur des moulins ont même vu le jour. Parmi ces passionnés, Michel Mortier à travers son Moulin de la Fée livre une expérience tout à fait novatrice, puisque ce moulin est devenu une éolienne, faisant le trait d'union entre le passé et le présent.

C'est en 2000, dans la région de Guérande, que Michel Mortier achète le Moulin de la Fée pour en faire une résidence secondaire. Cet ancien garagiste décide alors de se lancer dans la conception d'un aérogénérateur d'énergie faisant de ce moulin le prototype même de la reconversion du moulin producteur d'énergie. Sa motivation première était initialement de créer un habitat autonome en besoins énergétiques.

Au total, il aura fallu 11 000 heures de travail pour mettre au point le système qui se trouve dans le dernier étage du moulin. Cette salle des machines associe les techniques anciennes et modernes et son système d'automatisme lui permet un fonctionnement en totale autonomie. Suscitant la curiosité et l'intérêt du conseil régional des Pays de la Loire, du Conseil Général de Loire-Atlantique, d'EDF et de l'ADEME, le projet de Michel Mortier a bénéficié d'un tiers de subventions sur la totalité du coût du projet qui représente au total 200 000 euros.

Depuis début 2005, le Moulin de la Fée se visite. Sur l'année 2005, plus de 2000 visiteurs s'y sont rendus. Son propriétaire cherche à en promouvoir le concept, intéressant pour le devenir des 1500 à 2000 moulins en France pouvant être réhabilités à cette fin. Ce prototype est reproductible « *afin de réhabiliter certains moulins et ainsi d'honorer le patrimoine et la mémoire de nos anciens* ».

Et comme tient à le souligner son inventeur, « *en plus de permettre la sauvegarde de certains moulins, la transformation d'un moulin en éolienne présente l'avantage de dispenser de l'étude de potentiel vent, de simplifier l'étude environnementale, les formalités administratives et le raccordement au réseau électrique* ». De même, aux yeux du grand public, elle reçoit un accueil très favorable.

Aujourd'hui, l'objectif de Michel Mortier est de reproduire le concept du Moulin de la Fée en partant d'un échantillon d'un moulin par région et par département, soit au total 120 moulins. Ce projet implique un partenariat actif avec l'ADEME, EDF, la Fédération des moulins de France et la Fondation du patrimoine. Avec le soutien des collectivités territoriales, le premier objectif de 120 moulins éoliennes à l'horizon 2010 pourrait être atteint, sachant que l'opération démarre en septembre 2006 avec le Moulin des places, à Saint-Mars-du-Désert en Loire-Atlantique.

**OBJECTIFS :**

- Initialement : réhabilitation des bâtiments anciens pour en faire une résidence secondaire ;
- Préservation du patrimoine ;
- Autonomie en énergie électrique de la maison.

**DIFFICULTES :**

- Temps et coûts consacrés aux travaux.

**PARTENARIATS**

- ADEME ;
- Conseil régional et Conseil général ;
- EDF.

**BILAN**

Positif :

- Création d'un concept novateur qui s'inscrit dans le développement durable ;
- Exemple de reconversion d'un élément représentatif du patrimoine rural ancien et sensibilisation auprès du grand public.

Négatif :

- Difficultés rencontrées dans la diffusion de ce type de projet ;
- Charges trop élevées pour pouvoir garder le moulin.

**D - RÉHABILITATION D'UN BÂTIMENT AGRICOLE EN SALLE D'ANIMATION DANS UNE COMMUNE DE 400 HABITANTS : LE GRAND COUVERT DES PERCHES, À ST HILAIRE SUR CHARLIEU (LOIRE)**

Au Nord du département de la Loire, dans le Roannais, existe un bâti rural particulier : les Grands Couverts. En 1995, le conseil municipal décide d'acquérir un de ces bâtiments pour le sauvegarder.

**1. Les principales étapes des travaux**

- Octobre 1995 : achat du bâtiment par la commune.
- En juillet 1998, il est alors décidé de réaliser :
  - dans la grange, la projection d'un montage audio-visuel ayant pour thème le retour au pays d'un colporteur qui se souvient de son passé, afin d'inviter le visiteur à parcourir le Pays de Charlieu ;
  - dans l'ancienne étable, un gîte d'étape afin de pallier le manque d'hébergement de la petite région (8 couchages, une cuisine, sanitaires).
- 1999-2000 : travaux de restauration du bâtiment (toiture, maçonnerie, électricité, abords) ; aménagement du gîte ; création du scénario et du montage audio-visuel ; installation du matériel de projection.
- Juillet 2000 : inauguration et ouverture au public.

## **2. Description du lieu**

Ancien bâtiment agricole du XVII<sup>e</sup> ou XVIII<sup>e</sup> siècle, typique du Pays de Charlieu, il est constitué d'une charpente porteuse à trois nefs soutenue par des piliers de bois, le tout en chêne. Son nom de « Grand Couvert » vient de sa toiture imposante (20 mètres x 20 mètres), à quatre pans inégaux de faible pente. Les murs non porteurs sont en galets de silex pour le soubassement et en pisé pour l'essentiel.

## **3. Les coûts et financements**

### *3.1. Les dépenses*

- achat : 22 867 € ;
- réparation et aménagement du gros-œuvre : 82 906 € ;
- montage et matériel audio-visuel : 73 444 € ;
- signalisation : 6 952 €.

Soit un total de 186 169 €.

### *3.2. Les financements*

- FNADT : 45 953 € ;
- FEDER : 27 572 € ;
- Conseil général : 44 840 € ;
- SMART : 3 811 € ;
- Communauté de communes : 3 110 € ;
- Commune : 60 852 €.

## **4. Les partenaires non financiers**

Le projet a été suivi par un cabinet de conseil : le cabinet « Médiéval » et un architecte pour l'établissement des plans de départ.

Le conservateur du musée de Charlieu, l'animateur tourisme de la communauté de communes y ont été associés.

## **5. Les difficultés rencontrées**

- incompréhension de certains habitants de la commune ;
- difficultés de constitution des dossiers de demandes de subventions européennes pour une petite commune ;
- difficultés de trouver des artisans disponibles pour la réalisation des travaux (en 2000, les artisans étaient surchargés de commandes).

## **6. Le fonctionnement actuel**

Le gîte est géré par une employée communale. L'animation du bâtiment est confiée à une association « Autour du Grand Couvert ».

### **7. Les atouts et les retombées positives**

Cette réalisation a permis :

- la « reconnaissance » de la commune dans la petite région et le département ;
- l'accueil de groupes sur la commune ;
- la prise de conscience, localement, de l'importance du patrimoine rural ;
- un apport nouveau et différent de ce qui existait à l'activité touristique du Pays de Charlieu.

## **E - LE CONTEXTE EN OUTRE-MER**

### **1. Généralités**

À la Guadeloupe et à la Martinique, comme le souligne le délégué régional pour la Guadeloupe à la Fondation du patrimoine, le patrimoine est extrêmement divers. Il comprend les distilleries, des moulins à eau et à vent, des sucreries intéressants à restaurer. Il en est de même des infrastructures liées à l'exploitation du manioc, du café, du cacao, de l'indigo et du tabac qui ont donné lieu à la création d'infrastructures diverses.

Souvent ce patrimoine rural et agricole est très dégradé en raison du climat et de la végétation.

Un inventaire est en cours par les DRAC locales.

Des associations s'attachent à la réhabilitation et à la valorisation de ce patrimoine, il en est ainsi, par exemple, de l'association « Vieilles maisons de la Guadeloupe ».

Les collectivités locales ont également pris conscience de la nécessité de cette conservation et mise en valeur qui permet de renforcer l'attractivité touristique par le développement d'un écotourisme et qui est également « un véritable marqueur identitaire », permettant aux populations de retrouver une partie de leur histoire.

Pour le délégué régional à la Fondation du patrimoine de la Réunion, le patrimoine rural de l'île est rare : il s'agit soit d'un patrimoine religieux, soit des cases créoles pour la majeure partie de celui-ci ; elles ont été souvent mal entretenues et ont besoin de beaucoup de travaux.

Le patrimoine agricole en lui-même est également assez rare. Ceci est dû aux spécificités du peuplement Outre-mer.

La prise de conscience de la nécessité de réhabiliter le patrimoine rural et agricole date d'environ 15 ou 20 ans au sein des collectivités. Mais le coût important des travaux rend la réhabilitation relativement rare. Les opérations de réhabilitation concernent essentiellement les collectivités (dans certains cas des municipalités, mais aussi forte action de la région ; utilisation des fonds structurels européens. Le secteur privé y contribue également, mais insuffisamment en raison des coûts importants. On notera à cet égard

l'importance des incitations fiscales du type loi Girardin, qui rendent les actions de la Fondation du patrimoine moins intéressantes.

Les actions de réhabilitation du patrimoine agricole concernent essentiellement des usines de broyage de canne à sucre : sur les 35 que comptait la Réunion au début du XX<sup>e</sup> siècle, seules deux sont encore en activité. Le patrimoine rural comporte également des alambics destinés à la production d'essence de géranium, utilisée dans la parfumerie. Mais ceux-ci ont souvent été détruits, ou subsistent à l'état de ruines.

## **2. Exemples d'actions de réhabilitation du patrimoine :**

- À Saint Paul, une ancienne usine a été restructurée pour en faire des bureaux ; seuls les murs ont été conservés ; l'action s'est faite sous l'autorité des monuments historiques.
- L'usine sucrière de Stella près de Saint Leu, sur la côte ouest de La Réunion, a été réhabilitée par des capitaux de la région, et transformée en musée de la canne à sucre ; celui-ci est maintenant un des musées les plus visités de la Réunion.
- La Maison Desbassyns, située à côté d'une usine de canne à sucre, a été réhabilitée grâce à la DRAC, et transformée en musée de l'habitation créole.
- Le vieux village de Hell-Bourg a été entièrement réhabilité grâce à l'action de la région et au soutien des fonds structurels européens. Il est de nouveau habité.
- Sur les hauteurs de Saint Paul a été réhabilité un alambic de production d'essence de géraniums, qui appartient à des particuliers ; il a une petite production d'essence, tout à fait artisanale et ne vend qu'aux particuliers.

Aujourd'hui, il reste l'usine sucrière de Bois Rouge et l'usine du Gol, l'agriculture réunionnaise reposant encore essentiellement sur la canne à sucre qui couvre environ 50 % des terres cultivables.

L'une des anciennes usines, fermée en 1978 et rachetée par la région en 1986 est devenue un musée, le musée Stella Matutina. Ce projet phare de la politique de grands équipements culturels a été voulu par la région et soutenu par l'État. Son ouverture a été attendue comme celle d'une réalisation exceptionnelle.

Le chantier, d'une durée de 5 ans, a mobilisé de nombreuses équipes pluridisciplinaires regroupant plus de 120 spécialistes : entreprises de bâtiments publics, architectes, graphistes, sérigraphistes, décorateurs, maquettistes, éclairagistes, pépiniéristes, supervisés par une équipe de conception (ingénieurs, historiens), aidés de chargés d'études, et de photographes.

Cette ancienne sucrerie de Stella Matutina constitue un magnifique belvédère sur l'Océan Indien avec de vastes halles ouvertes abritant les machines représentatives d'une chaîne sucrière des années 50. Le caractère de l'ancienne usine a été préservé, tout en offrant une présentation attractive des objets et des thèmes.

Le musée qui s'étend sur 5000 m<sup>2</sup> se décompose en plusieurs secteurs : histoire, sciences et techniques sucrières, monde rural contemporain et axe de développement de la Réunion. À ce parcours, s'ajoutent d'autres fonctions culturelles comme le jardin des techniques, le jardin senteur, une salle de projection, un forum et surtout une salle d'exposition temporaire de 500 m<sup>2</sup> dans laquelle sont programmées au moins trois expositions à caractère scientifique ou artistique chaque année.

Ces exemples illustrent quelques formes de valorisation qui peuvent être données aux bâtiments agricoles n'ayant plus leur usage initial. Ils font ressortir les cheminements suivis par les porteurs de projets et les difficultés qu'ils ont à surmonter.

## CONCLUSION

Le bâti agricole ancien est de plus en plus apprécié et recherché. De nombreuses procédures existent : dispositions fiscales, aides financières, conseils techniques, permettant d'en faciliter la rénovation et des utilisations nouvelles. Elles sont diverses, insuffisamment connues de ceux qui pourraient en bénéficier, parfois pour améliorer le confort de leur habitation.

Cette mise en valeur d'un patrimoine rural, très riche en diversité, est un élément favorable à l'attractivité de la France en matière touristique, elle est un atout pour la pluriactivité agricole en favorisant le « tourisme vert », elle est source d'emplois.

La forte hausse des prix des maisons à la campagne n'est toutefois pas sans retombées négatives sur l'installation des jeunes agriculteurs, mais aussi pour l'ensemble des jeunes ruraux qui trouvent difficilement à se loger.

La réhabilitation de bâtiments existants doit être davantage prise en considération par les élus locaux, les organismes consulaires et les bailleurs sociaux. Elle peut être à l'origine de la création de nouvelles activités, facteur de dynamisation de territoires parfois jusque-là peu attractifs.

Plus généralement, parce qu'elle participe de l'image qui conditionne l'attractivité de la France, la valorisation du patrimoine rural et son insertion dans le paysage devraient intéresser la collectivité tout entière.





## ANNEXES



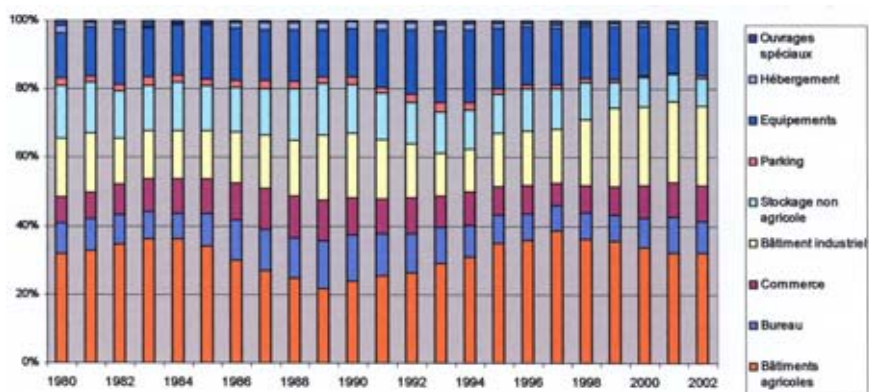
## Annexe 1 : Liste des personnes rencontrées

M. et Mme Boutin	agriculteurs, « Accueil à la ferme » ;
M. Bracque Pierre	inspecteur général de l'agriculture, président du Comité de valorisation du patrimoine rural ;
M. et Mme Brousse	propriétaires d'un gîte dans le Tarn-et-Garonne ;
M. Chiva Isac	ancien directeur d'étude à l'École des hautes études en sciences sociales ;
M. Contat Serge	directeur général de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;
M. Cottenceau André	administrateur confédéral de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) ;
M. de Boismenu Antoine	ancien directeur de la Fédération nationale des SAFER ;
Mme Lecoffre Sandrine	chargée de mission auprès de « Campagnes vivantes » ;
M. Leroy Bruno	président de la Fédération des Gîtes de France ;
M. Lestrade Christian	agriculteur dans le Tarn-et-Garonne ;
M. Périssol Pierre-André	ancien ministre, député de l'Allier ;
M. Pillie Michel	président de « Campagnes vivantes » ;
M. et Mme Seingier Pascal	agriculteurs à Lumigny, Seine et Marne.



Annexe 2 : Évolution du nombre et des surface des locaux non résidentiels

Surface des locaux non résidentiels commencés, selon le type d'ouvrage, de 1980 à 2002 (en m<sup>2</sup>)



Source : Sitadel, mai 2006

Locaux agricoles non résidentiels

Moyenne du premier trimestre 2006	Cumul créations	Variations 2005/2006
<b>AUTORISES</b>	<b>49 000,80</b>	<b>14,80%</b>
Stockage agricole	2 930,50	12,90%
Constructions agricole hors stockage	11 020,80	14,50%
<b>DECLARES COMMENCES</b>	<b>38 080,80</b>	<b>6,50%</b>
Stockage agricole	2 292,30	7,60%
Constructions agricole hors stockage	9 164,80	6,60%

Source : Sitadel, mai 2006



## Annexe 3 : Évolution de la population active agricole et des structures agricoles

## Population active agricole

	1979	1988	2000	2003
Chefs d'exploitation et coexploitants	1 591	1 089	764	699
Conjoints (non exploitants)	1 052	526	251	222
Autres actifs familiaux	869	263	144	117
<b>Total actifs familiaux</b>	<b>3 512</b>	<b>1 878</b>	<b>1 159</b>	<b>1 038</b>
Salariés permanents non familiaux	335	161	152	151
<b>Total actifs permanents</b>	<b>3 847</b>	<b>2 039</b>	<b>1 311</b>	<b>1 189</b>

Source : INSEE, tableaux de l'économie française - Édition 2005-2006

## Répartition des exploitations agricoles selon la taille (en milliers)

	1979		1988		2000		2003	
	Nombre	SAU	Nombre	SAU	Nombre	SAU	Nombre	SAU
Moins de 5 ha	357	677	278	519	193	362	151	293
5 à moins de 20 ha	410	4 778	279	3 238	132	1 464	115	1 287
20 à moins de 50 ha	347	10 962	288	9 348	138	4 666	121	4 100
50 à moins de 100 ha	114	7 683	128	8 709	122	8 662	118	8 440
100 à moins de 200 ha	29	3 798	37	4 864	64	8 655	68	9 216
200 ha et plus	6	1 598	7	1 918	15	4 047	16	4 332
<b>Ensemble</b>	<b>1 263</b>	<b>29 496</b>	<b>1 017</b>	<b>28 596</b>	<b>664</b>	<b>27 856</b>	<b>590</b>	<b>27 668</b>

Source : INSEE, tableaux de l'économie française - Édition 2005-2006





## Annexe 4 : Locaux non résidentiels commencés, ventilés selon le département et le type d'ouvrage (bâtiments agricoles et de stockage)

Départements	2004	2003	2002	2001	2000	1999	Total
Ain	177	205	240	215	288	247	1 372
Aisne	190	179	201	241	226	204	1 241
Allier	371	370	375	407	421	485	2 429
Alpes de Haute-Provence	70	80	49	77	58	57	391
Hautes-Alpes	57	66	71	77	76	79	426
Alpes-Maritimes	28	22	33	18	15	13	129
Ardèche	145	159	150	192	200	186	1 032
Ardennes	216	201	217	272	282	192	1 380
Ariège	94	101	125	140	126	141	727
Aube	175	189	239	254	260	205	1 322
Aude	174	157	217	197	182	137	1 064
Aveyron	492	593	609	689	768	717	3 868
Bouches-du-Rhône	79	61	78	93	88	35	434
Calvados	346	339	515	474	527	450	2 651
Cantal	274	287	244	269	294	357	1 725
Charente	236	270	267	293	213	187	1 466
Charente-Maritime	249	253	354	408	362	206	1 832
Cher	199	133	196	232	273	259	1 292
Corrèze	272	318	267	292	282	276	1 707
Corse-du-Sud	19	21	19	16	14	13	102
Haute-Corse	47	33	33	30	29	19	191
Côte-d'Or	251	228	223	254	256	302	1 514
Côtes d'Armor	581	725	901	1053	887	815	4 962
Creuse	293	286	265	265	331	302	1 742
Dordogne	450	534	684	687	454	457	3 266
Doubs	232	278	239	269	261	234	1 513
Drôme	215	213	220	245	250	231	1 374
Eure	208	212	299	318	333	217	1 587
Eure-et-Loir	137	158	172	221	217	177	1 082
Finistère	526	572	826	707	758	600	3 989
Gard	169	196	166	207	188	151	1 077
Haute-Garonne	247	215	230	295	336	235	1 558
Gers	240	291	325	333	371	381	1 941
Gironde	262	408	670	799	579	653	3 371
Hérault	158	183	162	193	252	168	1 116
Ile-et-Vilaine	583	632	820	841	887	909	4 672
Indre	225	226	236	250	330	260	1 527
Indre-et-Loire	177	180	195	199	212	217	1 180
Isère	168	161	169	201	185	181	1 065
Jura	175	199	199	201	211	194	1 179
Landes	199	261	369	289	281	331	1 730
Loir-et-Cher	118	110	138	159	186	159	870
Loire	314	322	340	334	351	286	1 947
Haute-Loire	223	262	233	215	230	216	1 379
Loire-Atlantique	435	484	482	405	458	516	2 780
Loiret	130	130	161	156	182	110	869
Lot	206	300	350	296	337	307	1 796
Lot-et-Garonne	294	254	329	325	330	321	1 853
Lozère	155	185	173	149	210	182	1 054
Maine-et-Loire	566	539	636	545	648	756	3 690

Départements	2004	2003	2002	2001	2000	1999	Total
Manche	506	606	580	699	663	697	3 751
Marne	260	294	400	556	375	194	2 079
Haute-Marne	196	172	201	210	172	105	1 056
Mayenne	373	560	580	642	583	742	3 480
Meurthe-et-Moselle	150	190	236	222	220	201	1 219
Meuse	205	226	256	304	231	222	1 444
Morbihan	379	515	608	664	601	628	3 395
Moselle	201	199	271	256	274	282	1 483
Nièvre	258	174	186	270	258	340	1 486
Nord	288	288	350	418	490	387	2 221
Oise	96	114	106	120	108	121	665
Orne	342	428	437	539	463	480	2 689
Pas-de-Calais	352	387	472	494	486	534	2 725
Puy-de-Dôme	348	338	368	393	362	452	2 261
Pyrénées-Atlantiques	493	514	667	702	628	734	3 738
Hautes-Pyrénées	168	170	220	245	249	232	1 284
Pyrénées-Orientales	83	78	81	109	90	91	532
Bas-Rhin	160	206	307	371	293	208	1 545
Haut-Rhin	126	155	166	202	181	140	970
Rhône	176	148	174	221	245	167	1 131
Haute-Saône	166	218	189	210	191	240	1 214
Saône-et-Loire	576	513	428	579	603	654	3 353
Sarthe	331	355	416	330	310	282	2 024
Savoie	107	108	103	127	105	97	647
Haute-Savoie	123	136	130	123	137	87	736
Paris	0	1	0	0	0	0	1
Seine-Maritime	372	469	440	547	467	538	2 833
Seine-et-Marne	100	153	191	249	124	96	913
Yvelines	39	86	64	51	34	15	289
Deux-Sèvres	439	382	395	542	475	499	2 732
Somme	254	319	290	265	250	198	1 576
Tarn	268	326	347	343	358	385	2 027
Tarn-et-Garonne	153	144	157	175	200	209	1 038
Var	47	37	44	51	43	28	250
Vaucluse	101	142	144	170	145	117	819
Vendée	543	568	571	631	602	729	3 644
Vienne	218	187	257	283	217	218	1 380
Haute-Vienne	202	258	224	294	268	286	1 532
Vosges	191	247	250	263	277	247	1 475
Yonne	182	139	178	241	198	237	1 175
Territoire-de-Belfort	11	26	26	22	18	15	118
Essonne	30	28	34	42	16	28	178
Hauts-de-Seine	1	0	0	0	0	0	1
Seine-Saint-Denis	0	2	0	1	1	0	4
Val-de-Marne	2	2	3	4	2	4	17
Val-d'Oise	9	18	34	28	4	1	94
Total	21 472	23 407	26 292	28 505	27 512	26 500	153 688

Source : Ministère des Transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer - DAEI-SESP : Sitadel

Annexe 5 : Rappel de la liste des principaux acteurs et outils de la valorisation du bâti rural

Les acteurs et les outils de la valorisation du patrimoine rural bâti sont nombreux, à tel point que parfois leurs compétences se chevauchent et qu'il est difficile de savoir qui fait quoi. Sans être exhaustive, la liste ci-dessous recense les principaux interlocuteurs qui peuvent intervenir sur le bâti rural, en fonction de la nature des projets de valorisation (en logement, en ferme-auberge ou tout simplement pour connaître les techniques traditionnelles de constructions, ou encore réfléchir à l'impact paysager d'une nouvelle construction) et les outils utilisables.

**- Les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)**

Implantés dans chaque département, les CAUE ont pour mission d'informer, de former et de sensibiliser les opérateurs, publics ou privés et les collectivités locales, sur la qualité architecturale et l'insertion paysagère d'une construction ou d'une réhabilitation de bâtiments anciens. Ils sensibilisent aussi la population locale à la connaissance de son espace quotidien.

FNCAUE <http://www.fncaue.asso.fr>

**- Les Services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP)**

Service déconcentré du ministère de la Culture et de la communication dans les départements et sous la tutelle des DRAC (Direction Régionale des affaires culturelles), le SDAP joue un rôle important de sauvegarde et de mise en valeur des éléments patrimoniaux protégés. Par les architectes des Bâtiments de France, il émet des avis, qui dans certains cas s'imposent, sur tous les projets qui ont pour effet d'apporter des modifications dans les sites protégés, bâtis ou naturels, avec l'ambition d'en maintenir, voire d'en améliorer la qualité.

<http://www.culture.gouv.fr/culture/regions/sdap/sdap.htm>

**- Maisons paysannes de France**

L'association compte à ce jour 10 000 adhérents. À travers son réseau départemental, son objectif principal est la sauvegarde des maisons paysannes traditionnelles en favorisant leur entretien et leur restauration, selon les techniques et les savoir-faire propres à chaque région.

<http://www.maisons-paysannes.org/>.

**- Les chambres de métiers** apportent leur concours à l'accompagnement des porteurs de projet : <http://www.apcm.com/>

**- Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB)**

La valorisation du patrimoine de proximité représente un secteur à développer pour l'artisanat qui maîtrise les savoir-faire traditionnels.

<http://www.capeb.fr>

**- La Fondation du patrimoine**

Son objectif est de défendre et de valoriser un patrimoine, en voie de disparition, non protégé par l'État, le « patrimoine de proximité », non classé et ni inscrit (moulins, granges, pigeonniers etc.). Les procédures prévues permettent à un propriétaire privé détenteur d'un bien immobilier non protégé de bénéficier de déductions fiscales et de subventions à l'occasion de travaux de sauvegarde ou de restauration. Parmi les critères d'éligibilité, il faut que les travaux soient visibles de la voie publique.

<http://www.fondation-patrimoine.com>

- **Pour restaurer un monument classé ou inscrit**

- **DRAC et SDAP**

- Toute intervention sur un élément protégé est soumise à une demande d'autorisation de travaux. Cela donne droit à des subventions mais les interventions sont très encadrées par les architectes des Bâtiments de France. Les monuments historiques ont un périmètre de protection de 500 m dans lequel les interventions sont elles aussi très encadrées.

- **Pour restaurer du patrimoine rural non protégé**

- Depuis la décentralisation, les départements subventionnent les communes ou les groupements de communes pour les travaux de sauvegarde du patrimoine rural non protégé (estimé à 400 000 éléments) lorsque son intérêt le justifie. Cette possibilité concerne les édifices situés dans des communes rurales (moins de 2 000 habitants).

- **Pour des activités d'accueil touristique**

- Des aides à l'investissement peuvent être obtenues sous certaines conditions pour ce type de tourisme.

- **Gîtes de France**

- Une aide à l'investissement est destinée à la création ou à l'amélioration d'équipement d'accueil labellisé « Gîtes de France » (gîtes, gîtes de séjour, gîtes d'enfant, chambres d'hôtes, fermes-auberges). Il peut s'agir d'aide à la réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre, à la création ou à l'amélioration d'équipement d'accueil.

- <http://www.gites-de-france.fr/fr/index.htm>

- **Bienvenue à la ferme et ferme ouverte**

- Organisé par les chambres d'agriculture et la FNSEA, ce réseau couvre tout le territoire. L'objectif est de diversifier l'activité agricole par le tourisme.

- <http://www.bienvenue-a-la-ferme.com/>

- <http://www.fermes-ouvertes.fnsea.fr/>

**- Accueil paysan**

C'est un réseau qui développe des activités d'accueil, de vente directe à la ferme pour mieux faire connaître le métier d'agriculteur et son environnement.

<http://www.accueil-paysan.com>

• **Pour revaloriser ou améliorer un logement**

**- Agence nationale de l'habitat**

Il peut s'agir d'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité, d'équipement, ou encore d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées physiques. Dans tous les cas et pour obtenir des subventions, pouvant aller jusqu'à 70 %, selon certains critères, il faut s'adresser à cet organisme et attendre l'accord préalable à la réalisation des travaux. Des programmes existent, visant à inciter les propriétaires du parc privé à réhabiliter leur logement afin d'accueillir des personnes défavorisées ou de les maintenir dans les lieux.

<http://www.anah.fr/dele-frameset.htm>

**- Fédération nationale « Habitat et Développement »**

Ce réseau a un rôle de conseil auprès des collectivités et des particuliers sur les questions liées à l'amélioration de l'habitat.

<http://www.habitat-developpement.tm.fr/index.cfm>

• **Pact-Arim**

Représentant 142 associations, le mouvement Pact Arim, en évaluant les besoins et par la recherche de financements, œuvre à aider à se loger dans des conditions décentes. Pact-Arim accompagne aussi les collectivités publiques locales dans leur rôle de solidarité et de maintien de la cohésion sociale.

<http://www.pact-arim.org/adresses/index.htm>

• **Aides spécifiques des intercommunalités**

Les intercommunalités (communautés de communes, communautés d'agglomération) et les Pays peuvent être compétents pour développer des programmes de valorisation et des actions de sauvegarde du patrimoine.

• **Parcs naturels régionaux**

Les parcs naturels régionaux ont, entre autres, pour vocation de préserver et de mettre en valeur les paysages, le patrimoine naturel et culturel. Territoires d'exigence et de qualité, ils assurent la mise en œuvre d'actions expérimentales exemplaires.



## TABLE DES SIGLES

ABF	Architecte des Bâtiments de France.
ADASEA	Association départementale pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles.
ANAH	Agence nationale de l'habitat.
APCA	Assemblée permanente des chambres d'agriculture.
APCM	Assemblée permanentes des chambres de métiers.
APL	Aide personnalisée au logement.
CAPEB	Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment.
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.
CIP	Certificat d'identité professionnelle.
DDASS	Direction départementale des affaires sanitaires et sociales.
DDE	Direction départementale de l'équipement.
DGCCRF	Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes.
DOCUP	Document unique de programmation.
EMPAR	Emploi en milieu agricole et rural.
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale.
FEADER	Fonds européen agricole de développement rural
FEDER	Fonds européen de développement régional.
FEOGA	Fonds européen d'orientation et de garantie agricole.
FNHD	Fédération nationale « Habitat et développement ».
FNSAFER	Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et rural.
GAL	Groupe d'action locale.
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement.
INRA	Institut national de la recherche agronomique.
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques.
MSA	Mutualité sociale agricole.
ONF	Office national des forêts.
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

OPAHRR	Opération programmée d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale.
ORIL	Opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir.
PDRN	Plan de développement rural national.
PER	Pôle d'excellence rurale.
PIC	Programme d'initiative communautaire.
PLU	Plan local d'urbanisme.
PMPOA	Plan de maîtrise des pollutions d'origine agricole.
POS	Plan d'occupation des sols.
PRNP	Patrimoine rural non protégé.
RNU	Règlement national d'urbanisme.
SCOT	Schéma de cohérence territoriale.
SICA	Société d'intérêt collectif agricole.
SIVOM	Syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des ordures ménagères
TLV	Taxe sur les logements vacants.
UGB	Unité gros bétail.
ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.



LISTE DES RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- « *Qualité architecturale des bâtiments agricoles* » - plaquette du ministère de l'Agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales et du ministère de la Culture et de la communication - 2003 ;
- « *2000 en France* », guide d'observation du patrimoine rural - ministère de l'Agriculture et de la pêche ;
- « *Patrimoine rural en France* », guide de valorisation du patrimoine rural - ministère de l'Agriculture et de la pêche - juin 1999 ;
- « *Le prix des terres 2004* » - Espace rural - hors série mai 2004 - Fédération nationale des SAFER ;
- Rapport au Président de la République sur l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - annexe au n° 46 - Code du patrimoine - JO des 23 et 24 février 2004 ;
- 1996-2005 - La Fondation du patrimoine - « *De l'expression d'une idée neuve à l'action concrète* » ;
- Habitat et Développement : « *Un projet au service des hommes* » - actes du cinquantenaire - Bénodet, les 18 et 19 octobre 2001 ;
- Ministère de la Culture et de la communication - bulletin du département des études et de la prospective, n° 142, septembre 2003 ;
- Le plan national pour le patrimoine - communication de M. Jean-Jacques Aillagon, ministre de la Culture et de la communication - Conseil des ministres du 17 septembre 2003 ;
- Convention européenne du paysage - 2001 ;
- « *Reconversion des bâtiments agricoles délaissés* » - Étude de la Fédération nationale habitat et développement rural - Mars 2003 ;
- Ethnographiques.org n° 2, octobre 2002 - Nathalie Ortart ;

- « *Une politique pour le patrimoine culturel rural* », rapport présenté par M. Isac Chiva, directeur d'études à l'École des hautes études en sciences sociales, à M. Jacques Toubon, ministre de la Culture et de la francophonie - Avril 1994 ;
- PIG pour le logement des travailleurs saisonniers agricoles - Tarn-et-Garonne - Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ;
- Étude de clientèle 2005 - Gîtes de France ;
- La contribution des Gîtes de France à l'économie touristique - Gîtes de France - Revue trimestrielle de la Fédération nationale des Gîtes de France, n° 71, hiver 2005/2006 ;
- « *Structures agraires et paysages* » - Campagnes vivantes, avril 1996 ;
- Parc naturel régional de Brière - Territoire de vie - Patrimoine de tous, 2005 ;
- Kerhinet, plaquette d'information - Parc naturel régional de Brière ;
- La Journée du patrimoine de pays - Marielle Roux - Bimagri n° 1521, juillet/août 2006 ;
- Décret n° 2006-994 du 10 août 2006 attribuant le label de pôle d'excellence rurale - JO du 11 août 2006 ;
- Enquêtes annuelles de recensement : premiers résultats de la collecte 2004 - Guy Desplanques, département de la démographie, et Jean-François Roger, département de l'action régionale - INSEE Première - n° 1000, janvier 2005 ;
- « *Kerhinet, histoire d'un village* », Gaëlle Caudal - Parc naturel régional de Brière - Avril 2002 ;
- Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole - JO du 6 janvier 2006 ;
- « *Bâti agricole ancien, une deuxième vie ?* » - Marielle Roux - Bimagri 1517, novembre-décembre 2005 ;
- « *Patrimoine rural, projet territorial et valorisation touristique* », Jean-Jacques Benetière, inspecteur général de l'agriculture ; Robert Lecat, inspecteur général des affaires culturelles ; Bernard Rousseau, chargé de mission à l'Inspection générale du tourisme - ministère de l'Agriculture, de la pêche et des affaires

rurales - ministère de la Culture et de la communication - secrétariat au tourisme, septembre 2003 ;

- Atlas « *de l'Habitat privé. Fonctions, enjeux, évolutions* » - Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, juin 2004 ;

- Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux - JO du 24 février 2005 ;

- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain - JO du 14 décembre 2000 ;

- Conditions d'attribution des subventions pour l'amélioration des logements privés - Propriétaires bailleurs ou occupants - document d'information non contractuel - Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, janvier 2006 ;

- « *Le tourisme à la ferme reste marginal* » - Agreste primeur, n° 107, janvier 2002 ;

- « *La construction en 2005 : la prospérité du logement se confirme* » - INSEE Première, n° 1083, juin 2006 - Cyrille Godonou, division comptes et étude de l'industrie ;

- Maisons paysannes de France : Patrimoine rural 147, printemps 2005 ; Patrimoine rural 157, automne 2005 ;

- « *Pôles d'excellence rurale, 300 projets pour 2006* » - Bimagri 1518, janvier/février 2006 ;

- Journée du patrimoine de pays, en association avec la Journée des moulins - dimanche 18 juin 2006 - Le patrimoine au bord de l'eau - dossier presse - Anne Le Clésiau - FNASSEM ;

- « *L'invention du patrimoine rural* » dans « *Vives campagnes, le patrimoine rural, projet de société* » - Autrement, 2000 ;

- « *Histoire du paysage français, de la préhistoire à nos jours* » - Jean-Robert Pitte - Tallandier, 1983 ;

- OPAH - Revitalisation rurale - Les Cahiers de l'ANAH, septembre 2005, n 114.

Conséquence de la réduction du nombre d'exploitations, en zone rurale de nombreux bâtiments ont perdu leur usage agricole. Ainsi quelques trois millions d'anciens bâtiments agricoles resteraient en attente d'utilisation.

Le Conseil économique et social préconise des mesures pour la sauvegarde et la valorisation de ce patrimoine, facteur de dynamisation et source d'emplois pour ces territoires dont l'image contribue à l'attractivité de la France.