

REHABILITATION ET CONVERSION DES BATIMENTS AGRICLES DELAISSES

Les mutations économiques intervenues ces dernières années ont provoqué un mouvement de population de la ville vers la campagne. Celui-ci induit des besoins non seulement en logements mais aussi en équipements, besoins qui s'ajoutent à ceux de la population locale. Transformer des bâtiments agricoles vacants peut répondre à cette demande.

Un fort potentiel existe : on estime à 63 500 le nombre de bâtiments agricoles abandonnés chaque année en France. Un certain nombre de particuliers et de territoires l'ont d'ores et déjà compris et ont monté leur opération de réhabilitation/conversion.



Il s'agit désormais de porter ce potentiel à la connaissance des porteurs de projets et des acteurs du développement en milieu rural, de l'intégrer dans des stratégies de développement durable. Les porteurs de projet ont besoin des politiques de soutien des collectivités territoriales.

**RÉNOVATION ET
MISE EN VALEUR
DU PATRIMOINE BÂTI.**

L'ÉTUDE "RÉHABILITATION ET CONVERSION DES BÂTIMENTS AGRICLES DÉLAISSÉS"

Les campagnes sont de plus en plus attirantes. Ce regain d'intérêt représente une opportunité pour la création d'activités nouvelles répondant aux différents besoins des territoires ruraux tant au plan économique (commerce, artisanat), qu'au plan culturel (ateliers d'artistes) et social (services de proximité, actions associatives).

Le nouveau projet de loi en faveur de l'espace rural vise à prendre en compte les évolutions et à contribuer au développement des territoires

ruraux. L'un des volets concerne justement la rénovation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Valoriser les territoires par le bâti constitue bel et bien un enjeu majeur.

Le peu d'informations disponibles ne permet cependant pas de quantifier précisément ces bâtiments vacants.

Pour ces raisons, la Direction de l'Espace Rural et de la Forêt du Ministère de l'Agriculture a missionné la Fédération HABITAT & DEVELOPPEMENT pour élaborer une démarche de réhabilitation/conversion des bâtiments agricoles.

TROIS TYPES DE ZONES RURALES

Toutes les zones rurales ne sont pas identiques : elles peuvent se décliner en plusieurs types de Zones d'Emploi rurales et intermédiaires.

Ainsi, les bassins agricoles désertifiés du centre de la France ne présentent évidemment pas la même attractivité, ni les mêmes besoins en services et équipements, que des campagnes littorales dynamiques.

> Les territoires ruraux sont touchés par l'abandon important des exploitations agricoles... et certains plus que d'autres.

Les territoires ruraux comptent un nombre de bâtiments vacants délaissés de plus en plus préoccupant. Les nombreux départs en retraite des exploitants agricoles sans repreneurs, l'obsolescence des bâtiments, un contexte agricole difficile... sont autant de facteurs qui contribuent à voir se multiplier des bâtiments devenus inutiles.

> Peu de statistiques, mais une estimation du phénomène significative : 63 500 bâtiments seraient abandonnés chaque année.

En 1965, le Ministère de l'Agriculture recensait de façon précise 11 millions de bâtiments agricoles. Actuellement on ne connaît ni le nombre de bâtiments utilisés pour l'exploitation

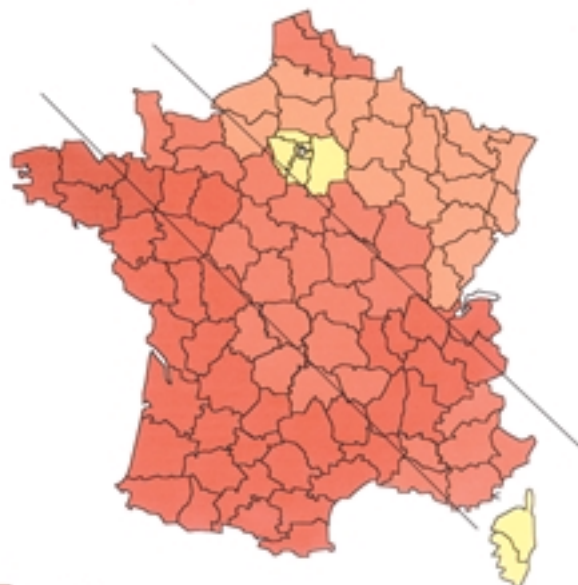
agricole, ni le taux de vacance du bâti agricole français, cependant l'étude menée par Habitat & Développement, croisée

avec son enquête auprès des DDAF, a permis d'évaluer le flux des bâtiments perdant leur vocation agricole. En moyenne, ce sont 63 500 bâtiments qui rejoignent chaque année le parc délaissé.

“63 500 bâtiments seraient abandonnés chaque année”

Le nombre d'exploitations agricoles étant passé de 1 million en 1988 à 663 800 en 2000, on estime que plus de 900 000 bâtiments ont perdu leur usage ces quinze dernières années.

En effet, lorsqu'une exploitation s'éteint, 4 ou 5 bâtiments sont souvent concernés.



Source : AGRESTE
FNHDR 2002

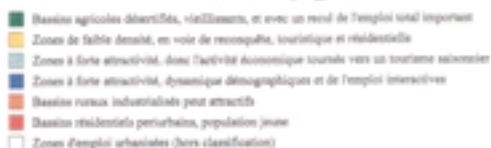
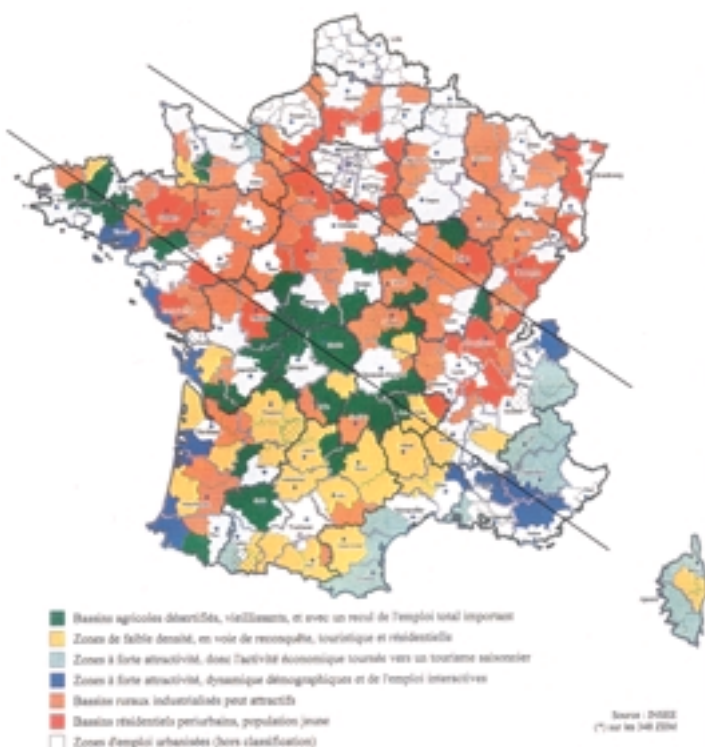
Nombre de bâtiments potentiellement délaissés entre 1988 et 2000

> Cette estimation révèle l'ampleur de l'offre, mais cache de fortes disparités locales.

La carte évaluant le nombre de bâtiments potentiellement délaissés entre 1988 et 2000, comparée à la carte caractérisant les différents espaces ruraux, divise le pays en trois zones, dans lesquelles l'offre et la demande semblent se rejoindre :

“900 000 bâtiment délaissés ces 15 dernières années”

- La façade atlantique et le sud de la France présentent jusqu'à 86 000 bâtiments inutilisés par département. Les besoins en activités et équipements y sont de plus en plus forts et diversifiés, compte tenu de l'attractivité croissante de ces régions.
- La diagonale centrale présente une offre plus restreinte, entre 21 000 et 43 000 bâtiments vacants par département. Ici, les besoins sont encore faibles, mais l'attractivité naissante laisse présager une nouvelle demande en locaux pour l'installation de porteurs de projets.
- Enfin, le nord-est de la France est plus épargné par la vacance (moins de 21 000 bâtiments par département) dans des campagnes encore peu attractives.



Typologie des zones d'emploi rurales et intermédiaires (*)

DES OPÉRATIONS DE CONVERSION SIGNIFICATIVES ONT D'ORES ET DÉJÀ ÉTÉ MENÉES

Si une bonne part des bâtiments ne présente guère d'intérêt, car vétustes, mal situés, mal conçus ou peu adaptables, d'autres présentent un véritable intérêt patrimonial et méritent transformation.

Certains porteurs de projets, certains territoires, ont saisi l'opportunité de convertir un patrimoine agricole jugé de qualité.

Parmi la douzaine de cas étudiés, retenons :



• Le commerce alimentaire de Vaufey dans le Doubs, véritable service de proximité : alimentation, point de retrait d'argent, dépôt de pain...



• L'atelier "Ambiance Bois" à Faux-la-Montagne dans la Creuse : scierie se situant dans une ancienne grange.



• Le café de Clairvaux dans l'Aveyron, au rez-de-chaussée d'une ancienne grange. Il offre à la population un lieu de rencontre et de loisirs : concerts et exposition. Les 2 logements HLM à l'étage ont permis l'accueil de nouveaux habitants.

• Le Palais du Verre à Palau del Vidre (Pyrénées-Orientales) dans un ancien bâtiment viticole. On y découvre l'art traditionnel local de la verrerie. (photo en première page)



• La résidence de l'Etang de Baye, à Bazolles dans la Nièvre : solution d'accueil pour des adultes handicapés.

Dans la plupart des cas, les opérations ont constitué une réponse à des besoins identifiés. Elles ont souvent été à l'origine de partenariats autour de nouvelles politiques de développement et ont entraîné une dynamique locale de création d'activités et d'emplois.

La commune de St Hilaire-Sous-Charlieu (dans la Loire) a ainsi initié son développement touristique par l'ouverture d'une salle d'animation et de projection dans "Un Grand Couvert", grange typique de la région. Autour de cette présentation de la vie rurale dans le pays de Charlieu viendront se greffer des gîtes ruraux, des sentiers de découverte pédestres ou équestres...



Le centre culturel de Cany-Barville (en Seine-Maritime) aménagé dans les bâtiments d'un ancien domaine agricole propose désormais aux habitants une multitude d'activités ludiques et culturelles : le manoir du domaine de Lepinay est devenu bibliothèque intercommunale, les anciennes écuries sont aujourd'hui le siège de plusieurs associations : musique, philatélie, cyclisme, centre aéré...

De même, le Parc Naturel Régional de la Brenne a transformé un hameau (l'ancienne ferme et ses dépendances) en maison du parc et maison des entreprises. Cette opération de réhabilitation / conversion est au cœur d'une stratégie de développement économique et touristique, basée sur la valorisation du patrimoine naturel et architectural, des entreprises et produits locaux, et du tourisme vert.

> Ces expériences ont permis de définir plusieurs critères de reproductibilité.

Le plus évident est l'inscription de la démarche dans une politique d'accueil et de développement globale. Quel que soit le type de projet : commercial, artisanal, touristique, social, culturel... il est préférable qu'il prenne place au sein d'une dynamique de développement territorial. Cela permet au porteur de projet, qu'il soit privé ou public, d'être accompagné dans sa démarche, de connaître les besoins locaux, d'accéder aux aides et outils utiles à sa concrétisation.

QUELQUES CONSEILS POUR MONTER UN PROJET DE RÉHABILITATION/CONVERSION :

De l'idée à la conception ... d'un projet de territoire :

Quelques préconisations aux collectivités qui souhaitent mettre en place une politique locale intégrant le potentiel "bâtiments agricoles vacants" :

- Définir un niveau pertinent d'élaboration de la stratégie d'accueil et de développement, cohérent avec les réalités du territoire, et les objectifs à atteindre (commune seule, Communauté de communes, Pays, PNR...).
- Formuler les axes prioritaires de cette stratégie en fonction de la dynamique du territoire (politiques régionales et départementales) : développement du commerce, de l'artisanat, des PME, des services aux habitants ou à une population spécifique, promotion touristique du territoire...
- Connaître l'offre en bâtiments vacants et la demande de la population, c'est-à-dire diagnostiquer l'existant et les besoins.
- Attirer les candidats à l'installation, proposer des outils d'accueil et de suivi des porteurs de projet (Ateliers Relais, Plate-Forme d'Initiatives Locales, Boutiques de Gestion...).
- Mettre en place des partenariats pour la promotion des territoires, le conseil des porteurs de projets, l'aide financière et technique, le montage de dossiers de subventions... (procédure RELANCE du Gard, foire à l'installation de Limoge...).
- Définir les moyens à mettre en œuvre, connaître les subventions mobilisables, dans le cadre de la politique locale de développement et plus précisément de la démarche réhabilitation/ conversion de bâtiments agricoles vacants (DOcup, Fonds National pour l'Aménagement et le Développement du Territoire, Contrats de Plan État Région, financements européens LEADER +, primes à la création d'entreprises, lignes budgétaires pour la protection du patrimoine bâti ...).

... d'un projet de réhabilitation/conversion privé :

Les porteurs de projets privés rencontrés ont beaucoup insisté sur la nécessité de nouer des relations avec les élus locaux et avec la population. Leurs conseils :

- Présenter le projet aux élus. Cela permet au porteur de recueillir les conseils ainsi que les aides techniques et pourquoi pas financières qui aideront à l'avancement de l'opération.
- Ne pas hésiter à faire appel aux structures professionnelles, consulaires et intercommunales, en charge du développement. Leur métier est d'aider au montage de projet et à la constitution du dossier de demande de subvention : Associations H&D, chambre des métiers et de l'artisanat du département, Agence

pour la Création d'Entreprise (APCE), chargés de mission des Pays ou Communautés de Communes et d'Agglomération...

- Veiller à l'insertion du projet dans le contexte économique local. La nouvelle activité ne doit pas créer une concurrence directe avec une activité locale. Si c'est le cas, il est alors essentiel de trouver un terrain d'entente avec les exploitants de l'activité pré-existante.
- Aller à la rencontre des habitants. Les populations rurales ont souvent un lien affectif fort avec leur commune et veillent à son évolution. L'acceptation du projet et du porteur lui-même peut être décisive pour la pérennité de l'activité, surtout si le porteur n'est pas un "local". Plusieurs démarches peuvent permettre de les sensibiliser : exposer le projet par le biais des élus avec lesquels des liens ont été établis (presse locale, réunions...), parler avec les habitants autant que possible, ouvrir le chantier de réhabilitation aux personnes qui souhaitent le visiter...
- S'adresser aux artisans locaux si le chantier exige de faire appel à des professionnels du bâtiment. Cela montre d'une part la volonté de s'intégrer à la commune. D'autre part, ces artisans ont souvent une bonne connaissance de l'architecture et des matériaux locaux.

QUELQUES RÈGLES À RESPECTER :

Pour la réhabilitation :

- Rénover dans le respect de l'architecture du bâtiment, en ayant si possible recours à un architecte.
- Réutiliser autant que possible les matériaux d'origine (s'ils sont récupérables) ou des matériaux similaires, en fonction de l'architecture locale : grès rouge pour le café de Clairvaux en Aveyron, tuiles-canal pour l'atelier de verrerie de Palau del Vidre, colombages et fenêtres gothiques pour la maison du PNR des Boucles de la Seine Normande...

Pour la conversion :

- Veiller à la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme, particulièrement si la commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un Plan d'Occupation des Sols. Le règlement de certains zonages (zones agricoles "A") n'autorise pas le changement d'affectation des bâtiments agricoles. Il est alors possible de procéder à une révision de ce règlement, mais cela peut prendre du temps !
- Envisager les travaux et les aménagements de façon globale. Par exemple, la nouvelle activité peut nécessiter l'aménagement d'une aire de stockage ou de stationnement, des espaces de manœuvre.

Pour en savoir plus,

vous pouvez commander le CD-ROM " Réhabilitation et conversion des bâtiments agricoles vacants" sur le site internet :

www.habitat-developpement.tm.fr

HORS SERIE *la lettre* **H&D**
Tirage à 6000 exemplaires

Directeur de la publication :
Michel Pelenc
Communication / conception :
Audrey Le Marec - François Phan
tél. 01 45 26 75 68
Réalisation : DBG conseil
www.dbg.fr - tél. 04 72 53 70 00

Fédération Nationale Habitat
et Développement Rural

27 rue de la Rochefoucauld 75009 Paris
tél. 01 45 26 69 66 - fax. 01 40 82 90 77
<http://www.habitat-developpement.tm.fr>
e-mail : fnhdr@wanadoo.fr

HABITAT
DEVELOPPEMENT