



247

NUMERO

Jeudi 19 octobre 2006

NOTES D'IÉNA

INFORMATIONS DU CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL

« UN ATOUT POUR LE MONDE RURAL : LA VALORISATION DU BATI AGRICOLE »

RAPPORTEUR :

MICHEL DE BEAUMESNIL

AU NOM DE LA SECTION
DE L'AGRICULTURE ET DE
L'ALIMENTATION

PRESIDEE PAR
ANDRE THEVENOT

Depuis plusieurs décennies, le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par trois, ce qui s'est traduit corrélativement par la perte de l'usage pour un grand nombre de bâtiments dont le devenir pose problème.

Dans le même temps, les regards sur le patrimoine ont évolué ; ce qui n'avait autrefois que valeur d'outil prend de nos jours valeur de témoignage. De ce fait même, il prend une valeur culturelle, sociale et économique, au-delà des raisons fonctionnelles qui justifiaient son existence.

Il faut d'abord connaître ce patrimoine et le faire reconnaître comme objet patrimonial, puis assurer sa sauvegarde et, éventuellement enfin, lui trouver une nouvelle vocation dans le cadre d'un projet bien précis.

Il n'est cependant pas possible et sans doute n'est-il pas souhaitable de tout conserver. Il est donc normal de chercher à tirer le meilleur parti du potentiel que représente le bâti, en l'intégrant dans des projets de développement. C'est là un véritable atout pour le monde rural.

**Assemblée plénière
des 24 et 25 octobre 2006**

- Publication 01 44 43 60 47
Service de la communication
- Diffusion 01 44 43 63 30
Service des archives et de la distribution
- Service de presse 01 44 43 61 25/21
 - ISSN 1767-8188
 - www.ces.fr

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 d'exploitation 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, mais la moitié serait en attente d'usage. 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, du développement rural 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.

1. Les différentes formes de valorisation du bâti agricole

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. Il n'est cependant pas toujours aisé de les distinguer. La valorisation peut également intervenir après une période de conservation plus ou moins longue en attendant qu'une opportunité se présente, mais il est clair que tous les bâtiments agricoles ne pourront être conservés.

2. Pourquoi valoriser ce patrimoine ?

• Pour des raisons sociales et culturelles

Le bâti agricole ancien contribue non seulement au plaisir esthétique et à la qualité de vie, mais il permet de relier une population à son histoire, à ses racines et donne du sens au territoire. Il participe du sentiment d'appartenance à une collectivité humaine, moteur de la citoyenneté.

• Pour des raisons économiques

Les conséquences de la valorisation du bâti agricole sur le plan macroéconomique sont aisément identifiables : recettes générées par les séjours en gîtes ruraux ou dans les fermes-auberges et par la vente de produits traditionnels. Il en résulte aussi des créations d'emplois et des installations d'entreprises en milieu rural.

S'agissant du « tourisme vert », il connaît un fort développement. 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 rénovation ou de réhabilitation du bâti.

Sauvegarde de l'architecture traditionnelle, préservation des paysages, valorisation des produits locaux constituent des axes fondamentaux des politiques de développement touristique en milieu rural.

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 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 (dispositifs fiscaux Robien, Borloo, crédits d'impôt, TVA minorée etc...). Ces incitations gagneraient à être mieux connues des porteurs de projets.

3. Des outils de gestion mal connus et des intervenants multiples

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.

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

• Des outils de gestion et de protection

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. 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.

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. C'est une procédure lourde, complexe, lente et coûteuse, ce qui explique qu'elles ne soient pas nombreuses.

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 entre tous les acteurs intéressés, qui définit le périmètre de l'opération et le montant des aides.

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. Les PNR s'appuient sur l'identité d'un territoire, notamment architecturale, pour se développer et élaborer leur charte. Celle-ci ne doit pas pour autant freiner les activités économiques.

Les pôles d'excellence rurale

L'appel à projets sur les pôles d'excellence rurale, créés en 2006, 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. 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.

• Des acteurs nombreux

Des acteurs en matière d'aide à la valorisation

On peut citer l'action de l'État, des régions et des départements, mais également celles de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), de la Fondation du patrimoine.

Des acteurs en matière de conseils et d'orientation

- 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 ;

- Les chambres consulaires ;

- Les associations spécialisées ;

- 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 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 à la fois de désertification de certains territoires et 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 - LES PROPOSITIONS DU CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL

1. Connaître le bâti rural au moyen d'un inventaire à réaliser

La protection et la valorisation des bâtiments agricoles anciens passent par une phase de repérage et de connaissance, afin de sensibiliser nos concitoyens à leur richesse et à leur fragilité et de leur donner l'envie et les moyens de participer activement à leur protection. Ceci suppose que soit réalisé un véritable inventaire du bâti agricole ancien et que soit institué un suivi du devenir des bâtiments agricoles ainsi recensés.

2. Sensibiliser les particuliers et les élus locaux aux outils existants

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.

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, au même titre

que la Journée européenne du patrimoine, en partenariat avec les collectivités locales.

3. Faciliter le 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 architectes, 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, etc. 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.

4. Favoriser une architecture de qualité s'inscrivant dans le milieu environnant

L'architecture jouant un rôle important dans la restauration et la rénovation du bâti agricole et les nouvelles constructions, le Conseil économique et social recommande 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 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.

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.

Le Conseil économique et social 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 œuvrant 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.

5. Valoriser le bâti agricole pour l'hébergement des salariés agricoles

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. 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 la création d'un fonds dédié au logement rural, dont le niveau de cotisations ainsi que les seuils d'effectifs seraient à fixer par accord. Ce fonds pour le logement rural servirait ainsi à la rénovation du bâti agricole permettant la création de logements sociaux en milieu rural.

S'agissant du logement des salariés temporaires, 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 sans cela serait devenu inutile.

6. Les aides financières à une meilleure valorisation du bâti agricole

a) 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.

b) Par ailleurs, afin de favoriser la conservation du bâti menaçant ruine, et pour faire face à une situation d'urgence, le Conseil économique et social, en l'absence d'outils législatifs permettant aux communes d'intervenir, préconise que l'ANAH puisse intervenir sur des travaux visant à le préserver quand bien même l'usage final n'en serait pas déterminé.

*

Le bâti agricole ancien, 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 dans cette valorisation, atout pour le monde rural.

Assemblée plénière des 24 et 25 octobre 2006

Michel de Beaumesnil

Né le 17 avril 1946

Marié, 2 enfants

Exploitant agricole

Fonctions au Conseil économique et social

Membre du groupe de l'Agriculture

Membre de la section de l'Agriculture et de l'Alimentation

Membre suppléant de la Délégation pour l'Union européenne

Autres fonctions

Membre de la Chambre d'Agriculture de la Nièvre

Expert agricole et foncier agréé par le ministère de l'Agriculture et de la Pêche

Président de la section nationale des propriétaires ruraux (FNSEA)

Distinctions honorifiques

Officier du Mérite agricole

■ Publication 01 44 43 60 47

Service de la communication

■ Diffusion 01 44 43 63 30

Service des archives et de la distribution

■ Service de presse 01 44 43 61 25/21

■ ISSN 1767-8188

■ www.ces.fr