



« Habitat paysan, habitat des paysans »

Résultats de l'enquête menée par RELIER | MCDR AGIS, juin 2018

S'installer en agriculture, c'est aussi trouver une solution de logement adaptée à son projet, dans un contexte où une bonne part de l'énergie des personnes est prise par la mise en place ou le développement de son activité. Relier a initié une enquête pour creuser les travaux existant sur la question, dans le prolongement d'une recherche-action sur l'habitat rural.

Sommaire :

1. Introduction – p.2
2. Etapes et méthodologie de l'enquête – p.2
3. Synthèse des réponses au questionnaire en ligne – p. 3
4. Quelques croisements de données pour une lecture fine des résultats – p.4
5. Ce que soulignent les entretiens et visites sur site – p. 12
6. Recommandations et nouvelles pistes de travail à explorer – p.13



Ce projet est cofinancé par le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural. L'Europe investit dans les zones rurales.



1. Introduction

Qu'il soit présent directement sur la ferme ou à proximité, l'habitat constitue un point essentiel du quotidien et remplit souvent des fonctions diverses : logement des paysans et de leur famille, accueil de proches, hébergement de saisonniers, organisation collective... ; des activités complémentaires à l'agriculture ou à l'élevage peuvent également s'y tenir.

A l'occasion des journées nationales 2014 de Terre de liens, un atelier organisé par Relier avec l'association Halem met en lumière les difficultés de logement de nombreux paysans et des expériences diverses pour y faire face (travaux de réhabilitation négociés, habitat léger, arrangements avec la collectivité locale ou les propriétaires, cohabitation, mutualisation d'espaces...)

A partir de recherches complémentaires aux travaux de la mission patrimoine de Terre de liens, une première version d'un Guide de l'habitat paysan (Brunelle Dalbavie et Madeleine Mialocq, 2016) voit le jour. Elle fait la part belle aux questions architecturales et aux usages dévolus à cet « habitat paysan ».

Au vu de l'intérêt suscité, l'association Relier lance en 2016 une enquête dans le cadre de la Mobilisation collective pour le développement rural « Agriculture et innovation sociale » (MCDR AGIS) : il s'agit d'affiner la problématique de l'habitat dans la perspective de l'installation et du maintien de l'activité agricole.

2. Etapes et méthodologie de l'enquête

- **Cette enquête s'appuie sur trois modes de travail complémentaires :**

- une première phase d'appropriation du sujet par le recueil de documentation, la prise de contacts et la participation à des réunions avec des acteurs investis sur l'habitat des paysans ;
- une deuxième a consisté à concevoir et diffuser un questionnaire en ligne avec l'appui des réseaux partenaires, de sorte à récolter de la donnée sur les questions identifiées ;
- A partir des premiers résultats obtenus et des contacts pris sur les 2 premières phases, nous avons retenu quelques lieux de visite pour mener des entretiens qualitatifs sur site (parfois poursuivis à distance lorsque cela s'est avéré nécessaire) afin d'approfondir ces résultats.

L'enquête ne prétend pas à l'exhaustivité, mais prend le parti d'explorer quelques tendances et cas de figure significatifs repérés à travers notre échantillon. Nous avons pris soin de les replacer dans leur contexte, en s'attachant notamment aux parcours et aux situations des personnes rencontrées. Enfin, nous avons fait en sorte de mettre en perspective les résultats de cette enquête avec des travaux menés sur ces sujets dans les réseaux de la MCDR AGIS.

- **Calendrier réalisé :**

2ème semestre 2015 :

- documentation, identification de acteurs ;
- réunions d'échanges et de cadrage global de l'enquête.

1^{er} semestre 2016 :

- participation à des réunions opérationnelles de partenaires pour identifier les questions-clefs ;
- conception du questionnaire en ligne ;
- demande de retours aux partenaires sur sa trame.

2ème semestre 2016 :

- sollicitation de relais pour l'enquête ;
- envoi du questionnaire par mailing : 5 août ;
- 2 visites qualitatives sur site ;

- début de traitement du questionnaire en ligne.

1^{er} semestre 2017 :

- première lecture des retours de l'enquête en ligne ;
- recherche de cas pratiques pour affiner l'analyse qualitative ;
- documentation complémentaire.

2^{ème} semestre 2017 :

- 4 nouvelles visites sur site ;
- édition de fiches synthétiques à la suite des entretiens ;
- recodage de la base données issues du questionnaire.

1^{er} semestre 2018 :

- analyse croisée des données des entretiens et du questionnaire ;
- rédaction d'une note détaillée d'analyse des résultats ;
- mise en discussion des résultats en atelier (15 juin)

- **Biais éventuels :**

Une confusion potentielle autour des termes de « fermier installé » et de « propriétaire exploitant » entre installation agricole et dans l'habitat d'une part, et la propriété des terres et celle du logement d'autre part. Nous avons pu l'éclaircir dans les entretiens menés.

3. Synthèse des réponses au questionnaire en ligne

- **Les profils des répondants**

115 réponses en ligne (dont 111 utiles) ont été recueillies en 1 mois et demi, du 5 août au 22 septembre 2016. Ces réponses sont très largement le fait de personnes liées aux réseaux des partenaires de la MCDR AGIS (Terre de liens, RENETA, CIVAM, FADEAR et RELIER), du fait des modalités de diffusion du questionnaire. Ce sont en majorité des personnes impliquées dans des formes d'agriculture « paysanne », « citoyenne » et/ ou « biologique » pour reprendre les mots qu'elles emploient ; une part importante sont des « non issus du milieu agricole » (NIMA). Parmi elles :

- On trouve autant de fermiers installés que de porteurs de projet (autour de 30 % des réponses respectivement) ainsi que quelques propriétaires exploitants et des proches de fermiers.
- Plus de la moitié des répondants ont entre 30 et 40 ans ; un tiers entre 40 et 60 ans.
- Concernant la localisation du logement, 55% habitent sur la ferme ou le lieu du projet agricole, 10 % résident à proximité relative de l'activité (moins de 3 km), les 25 % restant vivent assez loin de l'activité (plus de 3 km).

- **Une perception subjective mais globalement positive de « son habitat »**

Les réponses sont assez hétérogènes sur ce point. Plus de 50% des répondants considèrent être dans un habitat globalement confortable et chaleureux. Les réponses sont plus nuancées sur la question du coût et de la fonctionnalité des logements ; si une majorité qualifie l'habitat occupé comme ancien, c'est perçu de manière plutôt positive. Sur les éléments les plus appréciés, la proximité de la ferme par rapport au lieu d'activité sort en tête ; viennent ensuite l'espace et la lumière. La question de la fonctionnalité n'arrive qu'après.

Concernant les éléments d'amélioration prioritaires, la thématique de la rénovation est transverse ; sortent en tête l'isolation thermique et les modes de chauffage, puis viennent des questions de réaménagement de pièces ou de réfection (peintures, façades, etc).

- **Occupation des espaces : l'importance de la structure familiale et la place des enfants**

Plus de la moitié des logements sont occupés par des familles avec enfants. Les couples et personnes seules viennent ensuite. Les formes collectives sont plus rares (6 %). Les paysans accueillent régulièrement des proches (plus de 60 %) et, dans une moindre mesure, des personnes en phase de test ou des saisonniers (20 %).

- **Le développement de l'habitat léger réversible sur les fermes**

Il est présent sur un tiers des 105 fermes répondantes. Caravanes, yourtes et cabanes sont les principaux modes d'habitat léger cités. Ce n'est un habitat permanent que dans 20 % des cas (habitat transitoire dans 40 % des cas, lieu d'accueil - type chambre d'amis - dans 30 à 35 % des cas). À noter que les répondants ne voient aucun inconvénient à habiter de telles formes d'habitat.

- **Présence d'espaces d'habitation ou d'activité gérés collectivement**

22 % des répondants mentionnent l'existence de tels espaces sur la ferme. La fonction majoritaire en est l'accueil convivial (salle des fêtes, loisirs...). Plus de la moitié des espaces collectifs sont mis à disposition par un particulier, et un tiers sont sous forme de propriété collective. Les principaux avantages cités sont le coût partagé, l'espace dégagé, le lien social que cela cultive. En revanche, la gestion de tels espaces demande de l'organisation et du temps, un entretien, des conflits potentiels...

- **Logement, installation et relations entre acteurs : le poids des facteurs « argent » et « foncier »**

Les principales difficultés rencontrées pour l'accès à un habitat sont d'ordre financier (accrues en phase d'installation agricole), puis vient la question de l'indisponibilité - ou de l'inexistence - d'un logement à proximité du lieu d'activité. La rénovation lourde peut aussi être perçue comme une difficulté.

Quant aux relations entre habitants, porteurs de projets ou accueillants, elles sont globalement jugées bonnes avec le voisinage, l'administration ou les bailleurs. Néanmoins, on peut noter une fréquence de l'ordre de 20 % de « relations mitigées » avec l'administration et quelques cas de conflits ou mauvaises relations avec les voisins (autour de 8 %) ou les propriétaires (4 %). Ces cas difficiles sont souvent associés à des enjeux financiers liés à l'habitat ou à des concurrences (réelles ou supposées) dans l'usage du foncier et du bâti.

- **Une adaptation de la réglementation pour l'habitat des paysans ?**

L'appréhension de la notion « d'habitat paysan » ne semble pas évidente pour une partie des répondants. Dans les représentations, elle renvoie principalement à la proximité de l'activité agricole, puis à l'adaptation et au lien à l'environnement et au territoire (matériaux, exposition, paysages, architecture), et enfin à un habitat à « échelle humaine ».

86% des répondants sont favorables à des dispositions permettant l'installation d'habitats paysans en zones naturelles, agricole ou forestière. Mais ils tempèrent immédiatement : des points de vigilance comme le « mitage », la « préservation des terres agricoles », les risques de « dérives » ou encore de « spéculation » sont pointés. Pour la plupart d'entre eux, ces dispositions devraient donc être assorties d'engagements et de contrôles visant au maintien de la vocation agricole des terres.

4. Quelques croisements de données pour une lecture plus fine des résultats

- **Croisement entre le statut et le sexe :**

Parmi les personnes ayant répondu au questionnaire...

- Deux tiers des « paysans installés » sont des hommes ;
- 54 % des « porteurs de projets » sont des femmes.

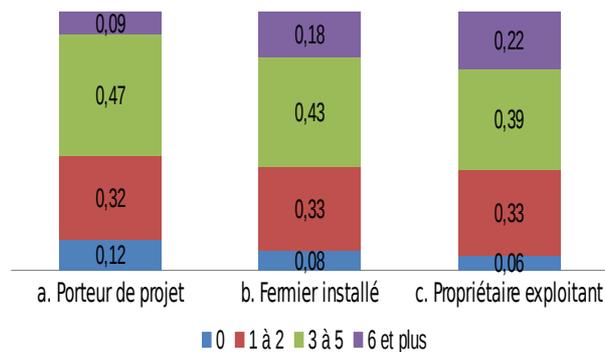
- **Localisation et occupation du logement : l'importance de l'âge et du statut**

Plus les personnes sont « âgées », plus elles ont tendance à habiter sur le lieu de la ferme (67 % des plus de 40 ans, contre seulement 20 % des moins de 30 ans). Ce constat est

à mettre en relation avec les parcours de vie et d'installation, les plus jeunes étant plus nombreux en phase de de test ou de recherche, et moins souvent propriétaires.

De manière assez logique, le nombre de personnes vivant sur la ferme est en moyenne plus important pour les fermiers installés – et plus encore pour les propriétaires exploitants – que pour les porteurs de projet. Les occupations de plus de 5 personnes recouvrent aussi bien des cas de familles nombreuses, la cohabitation intergénérationnelle que des formes d'habitat groupé / participatif.

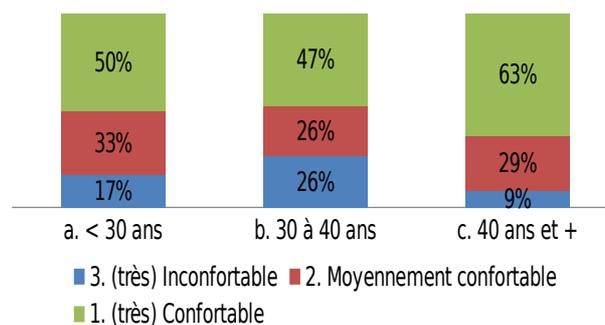
Nombre de personnes vivant sur la ferme selon le statut (N = 92)



- **Perception du confort et appropriation du logement : l'incidence de l'âge, du sexe et du statut**

Quelque soit leur âge, il est intéressant de constater que les répondants estiment leur logement chaleureux en majorité, et ce plus encore pour les plus de 40 ans. Cela ne préjuge en rien des autres difficultés rencontrées ou perçues quant à l'habitat.

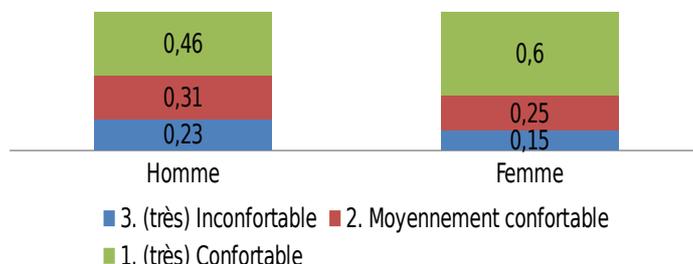
Avis sur le confort de l'habitat selon l'âge (N = 110)



En parallèle, on peut noter que ce sont les plus de 40 ans qui trouvent leur habitat le plus confortable ; c'est sans doute lié à la réalité de leur logement, les plus âgés ayant davantage eu le temps de l'équiper, mais aussi à une meilleure appropriation avec le temps. Que ce soit sur le confort ou la fonctionnalité, c'est la tranche d'âge intermédiaire (30 à 40 ans) qui semble la moins satisfaite de son habitat. On peut avancer que les plus jeunes s'accommoderaient d'un confort moindre pour des raisons de forme physique et la prégnance d'autres préoccupations (lancement de son activité, construction personnelle...) ; les 30 à 40 ans y seraient plus sensibles car plus nombreux à vivre avec de jeunes enfants et très pris par leur activité.

L'analyse selon le sexe ne fait pas apparaître de grandes différences sur ce point ; les femmes trouvent globalement leur habitat un peu plus « confortable » que les hommes dans notre échantillon, y compris sur les aspects sanitaires ou l'isolation. Peut être est-ce lié à l'équipement effectif de leur logement. Pour nuancer, elle ne l'estiment pas aussi « fonctionnel » que les hommes.

Avis sur le confort de l'habitat selon le sexe (N = 109)

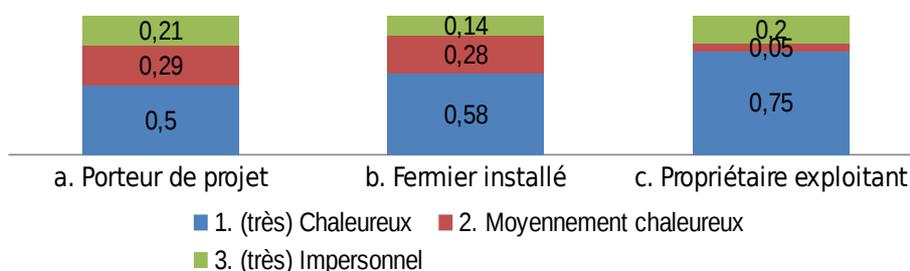


Ces nuances d'appréciation du logement selon le sexe peuvent difficilement s'apprécier vis-à-vis de critères comme la taille ou le nombre de pièces ; on peut simplement relever des graphes suivants que les hommes tendent à occuper des logements avec un plus grand nombre de pièces, mais pas nécessairement d'une plus grande surface. Il faudrait creuser sur l'état de vétusté des logements pour avoir d'autres éléments de réponse.

Les variations liées au statut :

Le graphique suivant montre que les propriétaires exploitants sont plus enclins à trouver leur habitat chaleureux que les autres. Les porteurs de projet agricoles sont plus réservés que les paysans installés sur ce point.

Perception de l'habitat selon le statut (N = 98)



Au final, il se dégage que la perception du logement est fortement liée à ce qu'on a investi dedans, en temps, en vécu comme sur le plan financier.

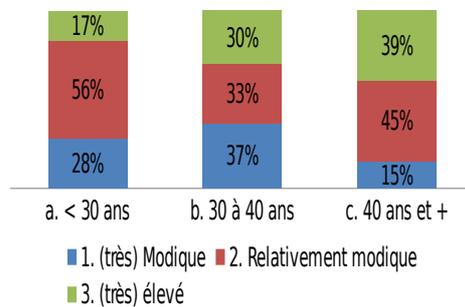
- **Le coût du logement**

Il est perçu comme plus élevé par les plus de 40 ans, les plus jeunes le considérant de leur côté en majorité comme « relativement modique ». Là encore, c'est sans doute lié au coût effectif des logements respectifs, les plus âgés de notre échantillon occupant en moyenne des logements plus grands mais aussi plus anciens (et souvent moins bien isolés) que les plus jeunes, donc plus chers en terme montants bruts. Cela ne doit pas minorer les difficultés économiques rencontrées par les jeunes face au logement, et tout d'abord les problèmes d'accès à un habitat adapté à leurs besoins.

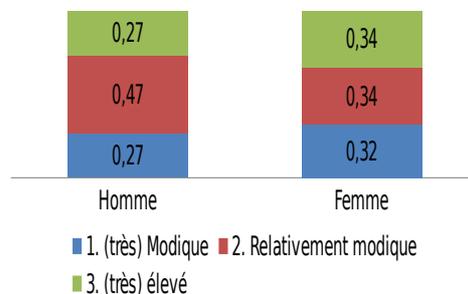
Par contre, les femmes tendent à trouver ce coût plus élevé que les hommes. Il serait intéressant d'avoir des données brutes sur ce coût en fonction du sexe pour apprécier cette

légère différence de perception ; en l'état, on pourrait l'attribuer à une situation économique plus contrainte des femmes.

Appréciation du coût de l'habitat selon l'âge (N = 108)



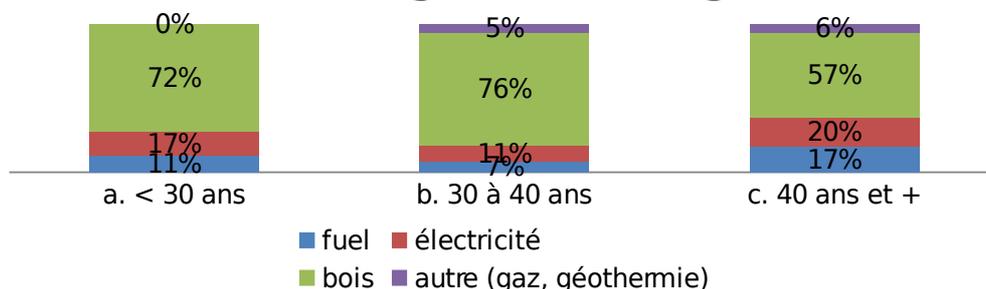
Appréciation du coût de l'habitat selon le sexe (N = 107)



- Equipements du logement et réseaux**

Les différences d'équipement des logements quant aux réseaux sont assez marquées selon l'âge : ainsi les moins de 30 ans sont plus nombreux en proportion à s'être dotés d'un assainissement autonome (82 % !). Si la majorité des répondants ont accès à l'eau et à l'électricité du réseau quelquesoit l'âge, on retrouve une part plus importante de solutions « autonomes » chez les plus jeunes.

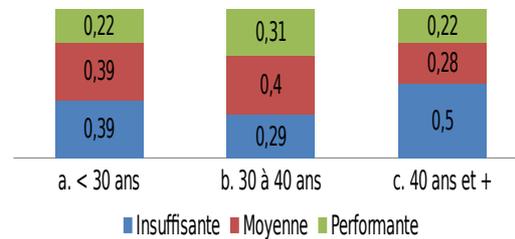
Mode de chauffage selon l'âge (N = 108)



C'est à mettre en parallèle avec la hausse des préoccupations environnementales ces dernières années qui se traduit par des choix plus portés sur l'écologie et le faire soi-même au moment de l'installation. De même, le chauffage au bois est largement majoritaire parmi les répondants, mais la part de chauffage au fuel demeure plus importante chez les plus de 40 ans. Enfin, l'isolation est un point considéré comme à améliorer pour la majorité de répondants, mais de manière plus marquée pour cette tranche d'âge. Si eux aussi ont

développé une conscience écologique, ils se sont le plus souvent installés dans des logements plus anciens, avec des équipements plus conventionnels. Et il n'est pas forcément évident de changer pour des raisons économiques et/ou de faisabilité technique...

Perception du degré d'isolation de l'habitat selon l'âge (N = 109)



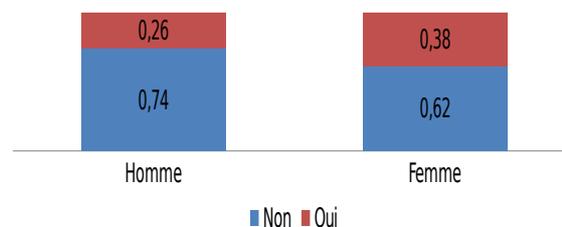
- **Le recours aux modes d'habitat léger et/ou mobile**

Ce mode d'habitat est présent sur un tiers des fermes de notre échantillon. Les témoignages recueillis font état de formes diverses : yourtes, roulottes, camions aménagés, caravanes....

Assez logiquement, les modes mobiles ou plus restreints en place sont davantage utilisés de manière circonscrite dans le temps : accueil à la ferme, phase d'installation ou de test, ou temps d'un chantier... Néanmoins certains l'adoptent plus longuement, par choix ou par nécessité. Ces espaces sont souvent associés à un terrain extérieur bien approprié, véritable prolongation de l'habitation. La yourte est surtout utilisée comme un habitat permanent, pensé pour être pérenne.

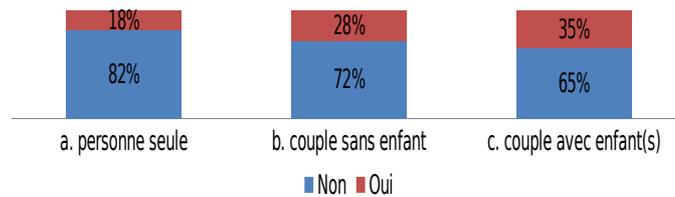
L'usage de ces habitats léger est plus important chez les femmes que chez les hommes ayant répondu :

Existence d'un habitat léger/mobile sur la ferme selon le sexe (N = 105)



De manière contre-intuitive, la présence d'habitat léger est plus importante sur les fermes où vivent des couples avec enfants que les autres dans notre échantillon ; plusieurs motifs apparaissent : l'habitat peut être utilisé comme une annexe du type chambre d'ami, des parents ou de proches, salle d'activité, voire rangement. Des personnes seules ou en couple sans enfants trouvent plus facilement à se loger dans l'existant ou à l'extérieur de la ferme. Enfin, ce type d'habitat est parfois d'autant plus recherché avec de jeunes enfants pour la possibilité de vivre sur la ferme, le rapport à la nature, sa souplesse et son coût modique.

Existence d'un habitat léger/mobile sur la ferme selon la situation familiale (N = 88)



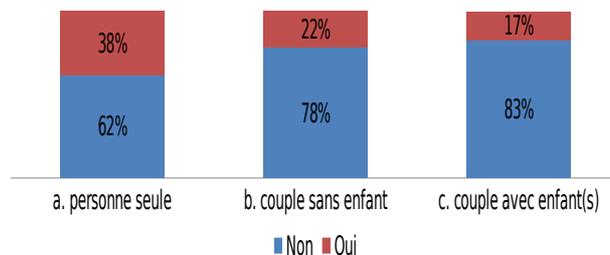
L'échantillon est un peu restreint pour en tirer des généralités, mais le statut ne semble pas prédominant dans le recours à l'habitat léger. On en trouve autant, sinon plus chez les propriétaires exploitants que chez les porteurs de projets. Il ne serait donc pas simplement lié aux phases d'installation agricole, même si c'est souvent le point de départ.

NB : Une analyse plus fine avec un suivi dans le temps serait intéressante pour voir comment les usages de ces logements évoluent pour les couples avec des adolescents, de grands enfants, ou lors des départs en retraite...

- **Présence d'espaces d'habitation ou d'activité gérés collectivement**

Les personnes se déclarant « seules » sur le plan matrimonial semblent plus enclines à s'investir dans des formes d'habitat groupés et d'autres formes de mutualisation à la ferme. Ceux vivant en couple peuvent y prendre part, mais de manière moindre, notamment pour les couples avec enfants. Les témoignages recueillis éclairent ce constat : pour certains, ces modes collectifs constituent une sorte de « deuxième » ou « nouvelle famille » ; en même temps, ils font état de la disponibilité matérielle et d'esprit nécessaire pour s'investir dans ces fonctionnements collectifs au vu de la fréquence élevée des réunions, chantiers ou activités partagées... D'autres témoignent cependant de l'intérêt du collectif pour le relais possible sur les travaux agricoles, la gestion de l'habitat ou la garde des enfants.

Existence d'habitat/d'activité collective sur la ferme selon la situation familiale (N = 88)

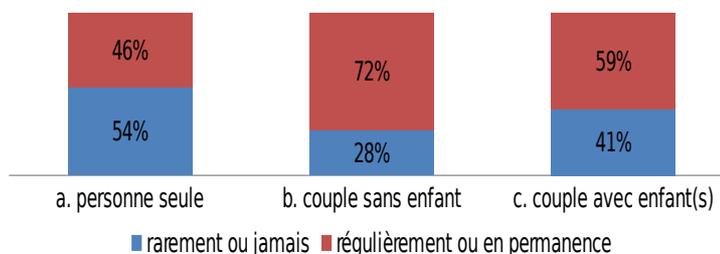


- **L'accueil d'autres personnes à la ferme**

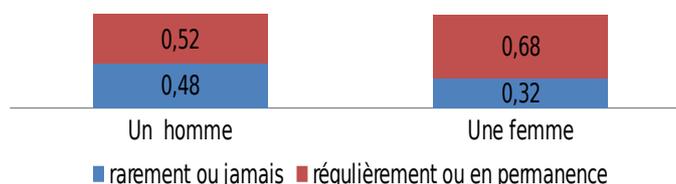
Parmi les répondants, les hommes accueillent un peu plus de saisonniers que les femmes (mais la proportion reste faible des deux côtés). Celles-ci reçoivent plus souvent que les hommes des personnes en phase de test d'une part, et des proches d'autre part. L'hypothèse selon laquelle que les hommes seraient davantage préoccupés par le travail opérationnel à la ferme, tandis que les femmes se soucieraient plus qu'eux de la formation et de l'inscription du projet agricole dans la sphère sociale et familiale est à nuancer ; d'un côté comme de l'autre, c'est l'accueil de proches qui prédomine en effet sur l'accueil directement professionnel.

Néanmoins, il faut bien comprendre que ces deux dimensions sont difficiles à dissocier : les entretiens montrent que de nombreux proches (famille, amis) viennent sur ferme pour donner un coup de main lors des périodes les plus intenses, directement sur l'activité agricole ou pour la garde des enfants (période estivale élargie avec les récoltes, les marchés...) - ils sont parfois même payés, voire embauchés formellement. Les proches aident souvent aussi à l'entretien, aux travaux de construction ou de réhabilitation de la maison.

Accueil de proches sur la ferme selon la situation familiale (N = 92)



Accueil de proches sur la ferme selon le sexe (N = 111)



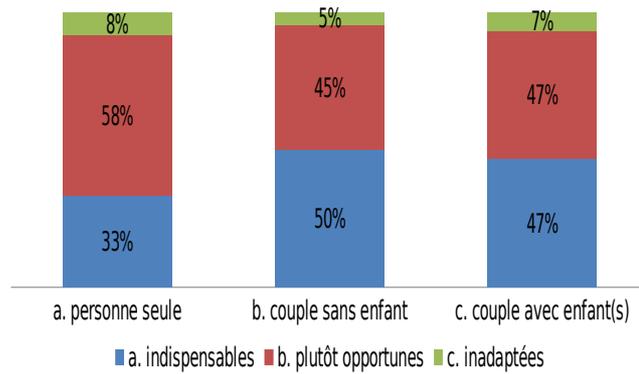
- L'adaptation de l'habitat à l'activité agricole

Le questionnaire en ligne fait apparaître une majorité de satisfaction quant à cette notion d'adaptation de l'habitat à l'activité, de manière plutôt indépendante du sexe, de l'âge ou du statut. Néanmoins cela recouvre des situations assez disparates, comme l'ont montré les entretiens menés qui mettent en lumière de nombreuses marges de progression à ce niveau. Il semble ainsi plus intéressant d'analyser cette adaptation de l'habitat vis-à-vis du parcours de vie et du type d'activités agricoles pratiquées.

Concernant les évolutions possibles en matière de réglementation, la plupart des répondants considèrent opportunes l'autorisation d'habitat paysan sur zones naturelle ou agricole ; les couples (avec ou sans enfants) sont plus nombreux que les personnes vivant seules à les estimer indispensables, peut être parce qu'ils s'estiment moins mobiles et ressentent davantage la nécessité de la proximité entre le logement et le lieu de travail.

Au niveau des métiers, ce souhait semble encore plus marqué pour les maraîchers et les éleveurs, d'après les témoignages recueillis.

Avis sur l'habitat paysan en zone naturelle selon la situation familiale (N = 79)



>> Salèlles, St Izair (12)



Ferme de Ravanel, Predeignes (46) >>

5. Ce que soulignent les entretiens et visites sur site

Lors de ces visites, nous avons attaché de l'importance à bien identifier :

- la date et les circonstances de l'installation agricole
- l'origine des porteurs (Hors cadre Familial ou non) ;
- la géographie de l'implantation ;
- le type d'activité agricole.

Tableau des visites - entretiens réalisés page suivante :
6 visites auprès de 14 paysans ou porteurs de projets

Dates visite	Lieux	Nb de pers.	Âge	Sexe	HCF O: oui N:non	Origine	Statut habitat	Type d'habitat	Activités agricoles
Sept 2016	Les Raux Gerzat (63)	2	2*(50-60)	1H 1F	1 O 1 N	2 Local	Propriété	1 Maison neuve (mi Xxème s.)	Céréales + lég. Foresterie
Oct 2016	Sallèles, St Izaire (12)	3	3*(30-40)	2H 1F	3 O	1 local 2 extra	1 propriété 2 en location (avec promesse d'achat)	1 Maison neuve (eco mat) 1 Maison ancienne (à réhabiliter)	Elevage ovin lait + Céréales/pain
Oct 2017	Vispens, St Afrique (12)	3	1*(20-30) 2*(30-40)	2 H 1F	3 O	1 local 2 extra	1 Location «passerelle» 1 Bail à construire 1 Mise à dispo terrain	1 maison ancienne réhab 1 Hangar aménagé 1 Caravane	Elevage bovin viande + céréales + Chevaux et accueil
Oct 2017	Ravanel (46) Predeignes	2	2*(40-50)	1H 1F	2N	2 extra	2 Propriété	1 Maison ancienne	Maraîchage
Oct 2017	Gréalou (46)	2	2*(30-40)	1H 1F	1O 1 N	2 extra	2 Propriété	1 Maison ancienne réhabilitée	Ovin viande + porc plein air + maraichage
Oct 2017	Les Homs, Nant (12)	2	1*(30-40) 1*(30-40)	1F 1H	2O	1 local 1 extra	2 Bail usage (SCTL)	1 Maison ancienne (en partie à réhabiliter)	Plantes aromatiques + transformation + accueil
Total	6 lieux	14	1*(20-30) 9*(30-40) 2*(40-50) 2*(50-60)	8 H 6 F	10 O 4 N	5 local 9 extra	7 Propriété privée 3 Locations 1 Mise à dispo terrain 3 Baux à usage	1 maison neuve (2p) 1 maison mi XXe siècle (2p) 6 maisons anciennes (8p) 1 Hangar aménagé (1p) 1 Caravane (1p)	

Pour chacune de ces visites, une fiche-résumé est rédigée reprenant les points marquants concernant l'habitat en regard de l'activité agricole et de la situation des personnes interrogées. Des photographies et des enregistrements audio ont été réalisés lorsque le contexte le permettait (*cf annexes*). A noter que 3 des visites ont été réalisées en tandem avec la sociologue Frédérique Leblanc. Celle-ci a prêté son concours pour la méthodologie d'ensemble, la conduite d'entretiens et le traitement de la base de données liées au questionnaire en ligne diffusé en 2016.

Parmi les questions qui ressortent, **les aspects financiers paraissent déterminants**, qu'on soit locataire ou propriétaire. Les loyers moyens peuvent paraître modestes en terme de montant bruts, mais sont à mettre en relation avec le degré de vétusté souvent constaté ; ces logements demandent un entretien important, qui induit des charges complémentaires conséquentes : réseaux, chauffage, travaux divers.

Au delà, les personnes mettent en place des stratégies diverses : **appel aux proches** pour le financement ou les chantiers, réduction des coûts en faisant progressivement et par soi-même...

Une autre question demeure : que devient un habitat situé sur la ferme au moment de la transmission des terres et de l'activité agricole ? L'enquête et les visites tendent à montrer que **le fait d'être originaire ou pas de l'endroit où l'on s'installe influe sur la stratégie adoptée en matière d'habitat**, de même que l'état d'esprit dans lequel se trouvent les cédants (en cas de reprise) **et le rapport que les personnes entretiennent avec la propriété.**

6. Recommandations et nouvelles pistes de travail à explorer

- **Prendre en compte la question de l'habitat dès la phase amont du projet agricole et dans les accompagnements à l'installation... et à la transmission**

Il s'agirait notamment de prévoir un module sur le logement dans les parcours d'accompagnement à l'installation, faisant le lien entre le projet agricole, la situation et le projet de vie, dans leurs différentes dimensions : localisation des terres et de l'activité, structure familiale et configuration du logement, adéquation de l'habitat à l'activité agricole, état du logement et travaux à prévoir, statut d'habitation et projection du porteur de projet, coût du logement et capacité financière des personnes, relations entre les acteurs...

Cela a été expérimenté dans des formations telles que « je m'installe Paysan » proposée par les Addear (en Aveyron par exemple) avec une journée collective spécifique sur ce volet. Néanmoins il apparaît également nécessaire d'intégrer cette réflexion sur l'habitat dans les accompagnements individuels sur la durée, les choix demandant une certaine maturation et la situation des porteurs de projet pouvant évoluer.

- **Disposer d'une évaluation fiable du logement et de la répartition des charges à l'entrée des paysans dans l'habitat, ainsi que des améliorations apportées**

A ce sujet, Terre de liens a travaillé sur un outil multicritères de diagnostic du bâti pour les fermes acquises ou en phase d'acquisition par la Foncière ou la Fondation. Cette grille détaillée permet notamment de travailler sur le compte prévisionnel d'exploitation, en prenant en compte l'amortissement des travaux et équipements sur le long terme.

Un groupe de travail a débouché sur la constitution d'un tableau permettant de préciser les responsabilités du propriétaire ou du locataire, en termes de budget et de mise en oeuvre des travaux. Des bailleurs sociaux ou collectivités disposent d'outils similaires ; c'est plus rarement le cas pour des acquisitions individuelles ou en collectif.

Un enjeu complémentaire semble la reconnaissance formelle du travail apporté sur le bâti au fil du temps notamment dans les cas de locations, de baux à usage, des mises à disposition ou encore les projets collectifs. *Une piste : le décret en attente sur « l'apport en industrie » à la suite des études liées à la LOI ALUR de 2015 ?*

Les organismes d'appui pourraient proposer aux paysans des outils inspirés des exemples existants pour faciliter leur prise de décision avant leur entrée dans l'habitat, puis la gestion de ce bâti, notamment pour des projets impliquant de la réhabilitation conséquente ou de

l'entretien sur des bâtisses anciennes ou de grande taille. Ce travail de conception, adaptation et diffusion des outils pourrait être soutenu par des financements des ministères en charge du logement et de l'agriculture, complété par des fondations.

- **Apporter une véritable reconnaissance et un cadre adapté aux modes d'habitat léger réversible et aux modes collectifs**

L'enquête a montré l'importance de l'usage de ces modes d'habiter aux différents stades du projet et pour les divers publics concernés, en particulier les « NIMA », « HCF » et les personnes disposant de moyens financiers réduits.

Si ces formes d'habitat sont le plus souvent tolérées dans les faits, ou acceptées pour des usages bien spécifiques (camping à la ferme...), leur reconnaissance officielle est aujourd'hui compliquée : documents d'urbanisme ne prenant pas en compte l'ensemble des modes d'habitat et des usages, normes inappropriées ou inapplicables (cf pastillage), faible connaissance et outillage des élus et techniciens à ce sujet...

Il semble nécessaire de faire évoluer le cadre législatif et réglementaire pour que ces modes puissent être reconnus comme habitat principal. Leur autorisation d'implantation dans des zones naturelles ou agricoles serait aussi intéressante sous réserve du lien avec l'activité agricole et d'un faible impact environnemental (caractère réversible, gestion des eaux...) .

Les installations en habitat collectif posent aussi des questions, les administrations, les bailleurs et les banquiers préférant traiter qu'avec « une seule tête » alors que les usages et les responsabilités sont partagés dans les faits.

- **Renforcer et soutenir les différents dispositifs de « logement relais » ou « passerelle » en phase de test ou d'installation agricole.**

Les porteurs de projet ont tendance à mettre la question de l'habitat de côté, ou du moins à accepter des conditions de logement difficiles quand ils sont pris dans leurs projets d'installation agricole. Pourtant différentes expérimentations voient le jour qui peuvent se combiner et gagneraient à être davantage encouragées :

- Mise en réserve de logement et/ou location à faible loyer par une collectivité désireuse d'accueillir de nouveaux habitants et agriculteurs (gisement et potentiel des logements vacants en milieu rural selon les régions)

- Location / Mise à disposition d'un « logement-passerelle » par un collectif agri-rural (exemple de Vispens) ou par l'ancien exploitant (Salèlles), en vue d'une installation.

Bien sûr il restera toujours des arrangements de bon sens entre les personnes pour faciliter les installations et transmissions...

- **Travailler sur la place de l'habitat en lien avec les baux à usage / promouvoir des ensembles cohérents (terres, bâti agricole, habitat) permettant de sécuriser les exploitations et de responsabiliser les porteurs de projet**

Différents exemples étudiés lors de cette enquête (Les Homs sur les terres de la SCTL, Terre de liens) montrent l'intérêt de porteurs de projets pour accéder à des fermes et des outils de travail où une solution d'habitat est également proposée sur le lieu ou à proximité.

On a des cas complexes où les terres sont en propriété collective, avec des logements privés attenants situés à proximité voire entourés par ces terres (exemple des Raux à Gerzat) ; cela pose la question de ce que deviennent ces habitats et leurs occupants à l'âge de la retraite ou de l'arrêt de l'activité : revente du logement, location, cohabitation temporaire...

En même temps, les entretiens montrent bien l'attachement, le désir d'enracinement et de transmission du patrimoine bâti pour de nombreux paysans à travers la propriété du logement. Ce rapport pourrait évoluer en fonction de la marge de manoeuvre laissée aux occupants des lieux en termes d'équipement et de gestion de l'habitat ; l'enjeu est de trouver un compromis adapté aux responsabilités des locataires et propriétaires...

En tous les cas, il semble nécessaire de travailler à une anticipation et un accompagnement à la transmission de l'habitat de ce point de vue, avec la recherche de solutions adaptées pour les cédants comme pour les repreneurs.

- **Revoir et clarifier les systèmes d'aides au logement, à la construction et à la réhabilitation pour les agriculteurs ?**

En matière d'aides au logement, les agriculteurs relèvent du droit commun pour les aides au logement en cas de location.

Pour les travaux, il existe des dispositifs spécifiques à leur territoire ou leur statut. Ainsi des aides aux travaux ont été accordés par le conseil régional Midi-Pyrénées en partenariat avec la chambre d'agriculture pour des dépenses « indispensables à la viabilité du logement », sur des travaux de construction, d'agrandissement ou d'amélioration de l'habitat, pour des « agriculteurs à titre principal installés depuis moins de 5 ans » (cf brochure « aide à l'habitat de agriculteurs » remise par les Aromatiques du Larzac).

Un panorama des différents dispositifs d'aide existantes et de leur utilisation réelle reste à faire ; des propositions pourraient ensuite être portées au niveau politique dans le sens d'une « harmonisation par le haut ». En effet, les entretiens et l'enquête ont confirmé que cette problématique de la rénovation était transverse à nombre de fermes. Elle revêt un double, voire triple enjeu : social au vu des revenus moyens modestes des agriculteurs concernés par ces travaux, patrimonial et environnemental à travers la réhabilitation de bâtisses anciennes parfois remarquables, ou la construction de nouveaux bâtiments de qualité.



*La ferme
des Homs,
Larzac (12)*