



## « Habitat paysan, habitat des paysans »

**Avancement de l'enquête menée par RELIER | MCDR AGIS, juin 2017**

*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.*

### Les prémisses de l'enquête

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. Un questionnaire est conçu puis diffusé par Relier en août 2016,



avec l'appui de ses partenaires Terre de liens, RENETA, CIVAM et FADEAR. En 1 mois et demi, 114 réponses sont collectées en ligne auprès de leurs réseaux respectifs.

### Les « profils » des répondants

On trouve autant de fermiers installés que de porteurs de projet (autour de 30 % des réponses respectivement) ainsi que quelques propriétaires exploitants et proches de fermiers. Plus de la moitié des personnes ont entre 30 et 40 ans ; un tiers entre 40 à 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).

### Perception de l'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 considère l'habitat 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 ne vient qu'après.

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

### L'habitat léger ou mobile

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.

### 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...

### Occupation des espaces

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 %).

### Logement, installation et relations entre acteurs

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.

Sur les 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 %).

### **L'habitat paysan, la réglementation... et les 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 et des points de vigilance comme le mitage, la préservation des terres agricoles, les risques de dérives ou encore de spéculation, sont pointés. Ces dispositions devraient donc être assorties de contrôle visant au maintien de la vocation agricole des terres.

**Des visites et enquêtes qualitatives permettront d'approfondir ces résultats** ; deux ont été réalisées à ce jour sur la ferme de Salèlles (élevage de brebis laitières et fabrication de pain) en Aveyron, et le domaine des Raux (céréales, légumineuses et foresterie) près de Clermont-Ferrand. L'âge, la situation familiale, et le type de projet agricole ont bien sûr des incidences sur les choix opérés en matière d'habitat outre l'environnement géographique.

**Parmi les questions intéressantes à creuser dans les enquêtes**, 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 de 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 premières 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 ».

*Raphaël Jourjon pour RELIER, juin 2017*

