

Le bâti agricole patrimonial : en recherche d'une nouvelle vocation

Au fil des siècles, il s'est constitué un riche patrimoine de corps de ferme organisés en cour fermée ouvrant par un porche et construits en moellons de calcaire, de meulière ou de grès et couverts de tuiles plates.

L'agriculture a connu une première révolution au XIX^{ème} siècle avec la mécanisation agricole qui a favorisé une concentration des exploitations.

Dans les années 1960 et 1970, l'élevage et les cultures les moins rentables ont été abandonnés ; les systèmes de production ont été simplifiés. Les exploitations se sont spécialisées, principalement dans le blé et le maïs, ainsi que dans la culture des betteraves, du colza et du tournesol.

Les progrès de la motorisation ont permis de réduire la main-d'œuvre et les exploitations se sont agrandies.

Ces changements ont entraîné l'inutilisation de nombreux bâtiments, la destruction de porches et la création de nouveaux accès. Parallèlement, les constructions neuves répondant mieux aux besoins sont venues souvent rompre le plan traditionnel en cour fermée.

Aujourd'hui, le secteur agricole fait face à de nouveaux enjeux (PAC, contraintes environnementales et d'aménagement du territoire, etc.)

Dans ce contexte, la profession agricole en Seine-et-Marne se tourne vers des activités de diversification.

Ainsi, l'ensemble des activités annexes que peuvent développer les agriculteurs constituent également autant de chances à saisir, pour conserver une activité agricole et rurale conséquente et donc par la même occasion, préserver cet espace ; la mise en valeur du patrimoine agricole bâti en fait bien entendu partie.



La valorisation du bâti agricole

Consciente de ce besoin, la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne a lancé une action sur la valorisation économique du patrimoine bâti agricole en 2008. Tout d'abord destinée à estimer le nombre de projets de réhabilitation sur le territoire Est de la Seine-et-Marne, elle aboutira, en partenariat avec le Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine-et-Marne (CAUE77), et leurs partenaires, à l'élaboration d'un guide d'accompagnement visant à aider les porteurs de projets.

Un territoire d'étude très rural

Le territoire d'étude est constitué des 5 cantons de Provins, Villiers-Saint-Georges, Donnemarie-Dontilly, Nangis et Bray-sur-Seine situés à l'extrémité Est de l'Île-de-France et de la Seine-et-Marne. Il couvre une superficie de 122 582 ha et compte 94 communes totalisant environ 76 500 habitants.

Ce territoire est l'une des zones la plus rurale du département. Les 670 exploitations de ce territoire représentent plus d'un quart des exploitations et exploitent 28 % de la SAU (Surface Agricole Utile) du département.

91 % de la SAU de ce territoire est occupé par des grandes cultures, l'élevage y est très peu présent et les cultures spécialisées (maraîchage, arboriculture...) restent marginales. Les exploitations sont de taille légèrement plus importante que sur le reste du département : 143 ha contre 140. (Source : CA77, 2010)

53 bâtis agricoles diagnostiqués

De juillet à décembre 2008, la Chambre d'Agriculture a transmis à l'ensemble des agriculteurs un questionnaire afin d'identifier les porteurs de projets de reconversion, dans le but de créer de l'activité économique dans les fermes et sur le territoire.

Sur les 53 exploitations ayant un ou plusieurs bâtis à valoriser, un travail de diagnostics a été initié : humain et financier, technique et administratif. Outre la possibilité ou l'impossibilité de mener à bien un projet, ces diagnostics ont mis en évidence un besoin d'accompagnement des porteurs de projets.

Trois grands types d'activités sont envisagées par les agriculteurs :

- **Création de logements** : Résidences permanentes, Saisonniers, logements d'étudiants,
- **Accueil d'entreprises** : Activités d'entreprises, Ateliers artisanaux, Stockage, Archivage, Bureaux d'entreprises, Salles séminaires et de formation,
- **Accueil touristique et culturel** : Gîtes Ruraux, Chambre d'Hôtes, Gîtes de groupe, Gîtes à thème.

Les activités liées au tourisme par la création d'hébergements touristiques restent les plus envisagées. Les logements locatifs ou la location à des entreprises tendent à se développer.





Les activités d'accueil sont moins envisagées certainement du fait de la situation géographique du territoire; d'autre part, le nombre de salles de réception de plus en plus nombreuses se concurrencent entre elles.

En complément de ces différentes activités, la production d'énergie photovoltaïque peut être envisagée.

Des freins parfois importants

Sur les 53 cas étudiés, les agriculteurs ont exprimé plusieurs freins au développement de leurs projets :

- L'**aspect financier** est la première difficulté exposée par les agriculteurs. (montant des investissements, manque de subventions...),
- Les **réglementations** portant sur les **documents d'urbanismes** des communes,
- La réglementation vis-à-vis des **normes spécifiques** aux Etablissements Recevant du Public (ERP),
- Les **problèmes techniques** liés au retrait de fibrociment en toiture entraînent une procédure spécifique et coûteuse,
- Les problèmes d'**organisation** sont aussi évoqués: Les partenaires potentiels de ces projets sont très nombreux et sont souvent mal identifiés,
- La mise en place des projets de valorisation économique du bâti agricole est une démarche de longue haleine et il est nécessaire d'y consacrer énormément de **temps**.

Un accompagnement nécessaire

Plus de 40 agriculteurs ont exprimé le besoin d'un accompagnement dans leur démarche. Ce besoin d'aide et d'accompagnement est valable aussi bien en amont du projet que pendant la réalisation.

Les porteurs expriment le besoin d'être mis en relation avec des spécialistes en architecture et en patrimoine afin de les orienter dans les choix et les techniques de réhabilitation à adopter pour conserver le caractère typique de leur corps de ferme. Le but est aussi d'arriver à avoir une vision critique des travaux envisagés par les différents professionnels du bâtiment et les artisans susceptibles de réaliser les travaux. Ils souhaitent également recevoir des conseils juridiques et fiscaux concernant leur nouvelle activité.

Enfin, 6 agriculteurs possédant des corps de ferme entièrement disponibles, cherchent des idées innovantes et parfois des porteurs de projets pouvant valoriser le caractère unique de leur ferme.

Les porteurs de projets touristiques, ont un fort besoin de retours d'expérience des personnes ayant déjà effectué ces démarches. Ils souhaitent également avoir à disposition un carnet d'adresses de professionnels : architectes, entreprises...

En conclusion : un potentiel remarquable, des besoins d'accompagnement

Nous avons pu constater que les projets sont déterminés principalement par des objectifs économiques souvent liés au besoin de créer un revenu complémentaire à l'agriculteur afin de pouvoir entretenir ce patrimoine.

Le besoin d'établir des relations sociales avec des personnes extérieures au milieu agricole est aussi un élément important de la décision. Si tous les projets, toutes les situations et tous les objectifs sont différents d'un porteur de projet à un autre, un élément commun est mis en relief par cette étude : dans leur démarche, les agriculteurs et leurs conjoints se heurtent surtout à

un manque de méthode et d'accompagnement.

Un certain nombre d'actions et de formations pourraient être mise en oeuvre, avec les structures partenaires, pour informer les porteurs sur les différentes techniques et destinations possibles en matière de réhabilitation des bâtis.

Une première réponse est apportée par la Chambre d'Agriculture et le CAUE de Seine-et-Marne par la diffusion d'un guide d'accompagnement visant à aider les porteurs de projets à mettre en place une valorisation économique dans les corps de ferme.

Etude réalisée grâce au partenariat avec le CAUE 77, le Conseil Général 77 et ses services : Archives Patrimoine et Musées, Comité Départemental du Tourisme, Maisons Paysannes de France, AS77, Pays du Grand Provinois, CC Brie Nangissienne et le pôle Espace et Aménagement de la Chambre d'agriculture.



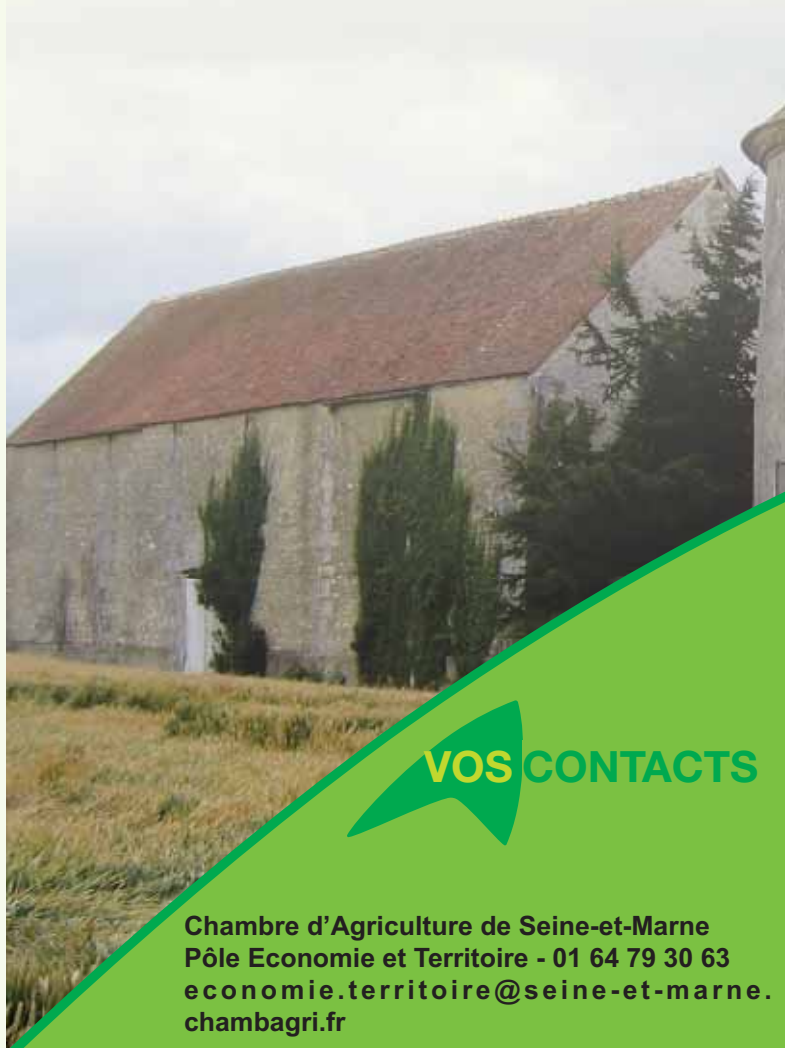
Ce guide «Corps de ferme, Projets ambitieux et originaux» s'adresse aux agriculteurs et propriétaires de corps de fermes qui désirent valoriser un patrimoine rural, témoin de modes de vie et d'activités passées liées au territoire local.

Il s'adresse aussi à tous les élus souhaitant préserver ce patrimoine rural, enrichir l'image de leur territoire par la revalorisation de ces bâtiments agricoles et créer une dynamique locale (économique, culturelle, touristique...).

Cet ouvrage financé par le CAUE 77 n'est pas seulement un guide d'accompagnement, il présente aussi un volet «Prospective» pour aller plus loin dans les projets de valorisation.

Ce guide est disponible auprès du pôle Economie et Territoire de la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne.

Texte rédigé par Isabelle Chanclud, Chargée de Mission Animation de Territoire à la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne, à partir du Mémoire de fin d'études pour l'obtention du titre d'Ingénieur de l'Enita de Bordeaux d'Alexa Goreau.



VOS CONTACTS

Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne
Pôle Economie et Territoire - 01 64 79 30 63
economie.territoire@seine-et-marne.chambagri.fr

- Emergence et accompagnement des projets sur les territoires
- Veille économique et observatoire des exploitations
- Promotion des produits fermiers et touristiques
- Innovation et prospective

