



# CAMPAGNES SOLIDAIRES

N° 395 – juin 2023 – 6 € – ISSN 09834-9181

Le journal de la Confédération paysanne

**Dossier**

## Le logement, frein à la reprise des fermes



**Sécheresse**

Dans les Pyrénées-Orientales la guerre de l'eau a commencé



# Le logement, frein à la reprise des fermes

✍ Emmanuel Crété et Vincent Le Mestre avec les membres de la Confédération paysanne jeune 35

Aujourd'hui la transmission d'une ferme se heurte souvent à une difficulté majeure : celle du logement.

En effet, beaucoup d'exploitations sont vendues sans habitation. Cela est dû notamment à la difficulté pour les cédant-es de trouver un nouveau lieu de vie : le marché de l'immobilier ne permet pas toujours d'obtenir un logement de qualité équivalente et proche de la ferme où l'on a passé plusieurs années et construit sa vie sociale. D'autre part, certains logements, originellement liés aux fermes, sont vendus hors contexte agricole. Les politiques publiques encourageant l'agrandissement industriel des exploitations n'y sont pas étrangères, et la question d'habiter nos fermes est au cœur de la lutte contre la disparition programmée des paysan-nes.

Cette situation crée de nombreux problèmes pour les repreneur-euses. Leur faible revenu lors des premières années d'installation les empêche d'accéder à la location d'un logement ou à un prêt immobilier. Et la crise du logement accentue les difficultés déjà présentes : les prix d'accession à la

propriété explosent et les bailleurs choisissent les meilleurs dossiers, qui ne sont évidemment pas ceux des agriculteur-ices. La précarité des premières années d'installation ne permet donc pas aux porteur-euses de projet de se loger décemment.

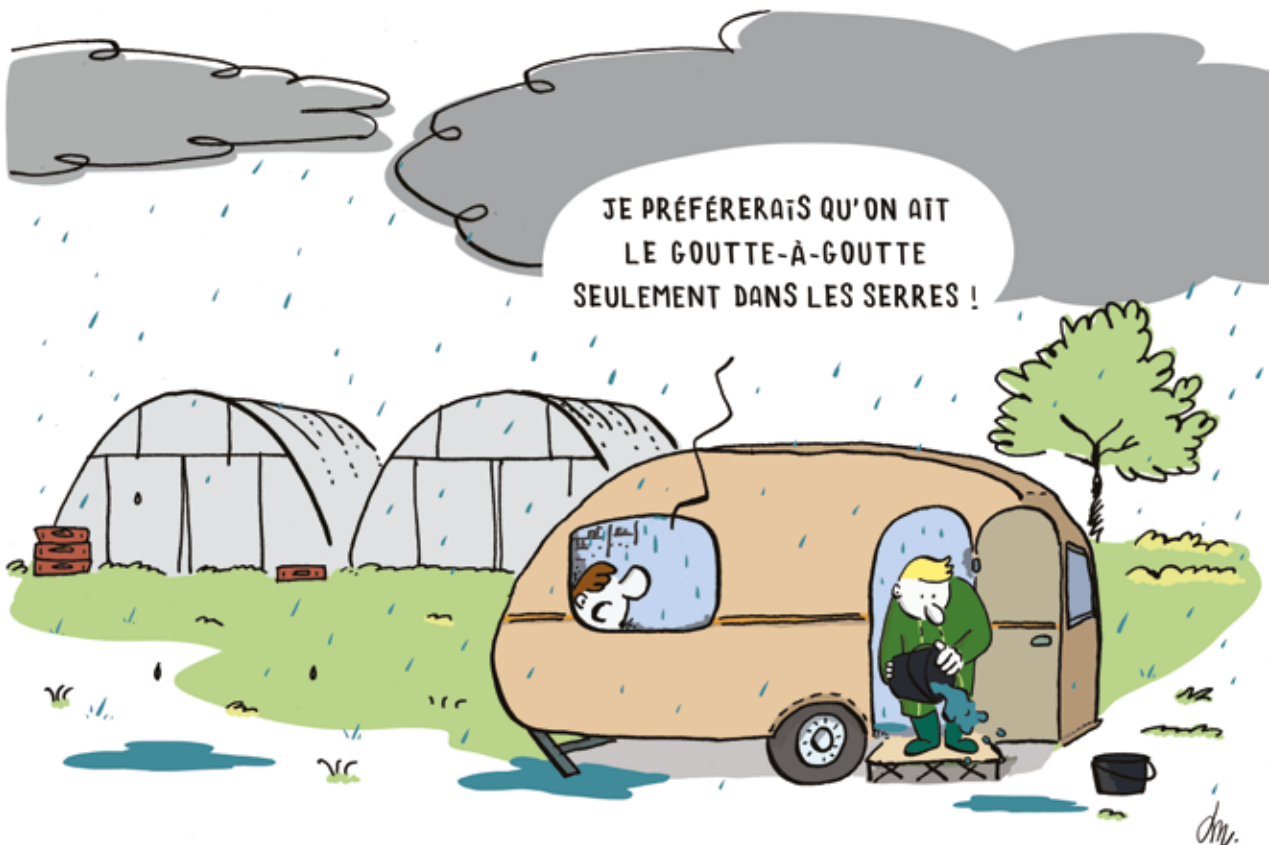
Par ailleurs, le métier comporte des astreintes et de la surveillance, tant pour la production animale que végétale. Il est donc primordial d'avoir un logement proche de la ferme. Le schéma d'installation change par rapport aux dernières décennies où l'installation était familiale. Désormais, on observe de plus en plus d'installations en collectif agricole avec des personnes sans lien de parenté ce qui engendre un besoin supplémentaire de logements sur la ferme ou à proximité. Auparavant, les installations agricoles donnaient droit à construire sur l'exploitation et une prime de décohabitation existait pour permettre aux jeunes installé-es de quitter le logement familial. Les repreneur-euses d'aujourd'hui n'ont plus accès à ces solutions suite à divers abus. Les difficultés d'obtention de

permis de construire ou d'autorisations pour vivre en habitat léger sur place pénalisent encore davantage une installation déjà complexe.

Ainsi, de nombreuses installations se retrouvent dans des situations précaires : soit avec des habitats légers sans possibilité de mise aux normes, en situation non régularisée avec le risque de se voir expulser à court terme, soit avec la contrainte de résider à plusieurs kilomètres de la ferme et devoir dépenser du temps et du carburant dans des trajets quotidiens.

Dans un contexte de départ en retraite massif d'agriculteur-ices, il est indispensable de réviser certaines contraintes afin de permettre l'installation de nouvelles fermes dans de bonnes conditions. Les difficultés sont maintenant identifiées et des solutions existent pour faciliter le logement de fonction paysan, les habitats légers, les autorisations de permis de construire, etc.

Ce dossier explore plusieurs pistes et rappelle le besoin d'une véritable politique publique en matière d'habitat paysan. ■



## État des lieux « Il faut qu'on loge nos jeunes si on veut installer »

Alors que les prix de l'immobilier breton connaissent une envolée spectaculaire, la Confédération paysanne d'Ille-et-Vilaine fait des propositions en matière de logements agricoles.

« On a un problème de logement sur la métropole de Rennes », constate Jacky Savin de la Confédération paysanne Bretagne. « Nos cédants préfèrent vendre séparément leur logement de la ferme, car il y a davantage d'argent à faire avec la maison d'habitation. » Celles et ceux qui sont bien décidés à transmettre, comme Denis Cohan, éleveur tout juste retraité, se heurtent à des réactions pouvant être dissuasives : « Quand la chambre d'agriculture est venue estimer la ferme, ils m'ont dit : "les bâtiments valent plus que la ferme, vous êtes sûrs ?" Pour moi, ça ne faisait aucun doute : plutôt que de valoriser des bâtiments, je voulais valoriser l'ensemble et installer des jeunes. » La maison d'habitation a

 **Sophie Chapelle**

été dépréciée de 30 % en raison de sa proximité de la ferme. Lors de la transmission en janvier 2022, Denis s'est aussi heurté à de grosses difficultés pour se reloger, alors que le prix de l'immobilier en Bretagne Romantique a explosé à la faveur du covid.

Dans le cadre de son Projet alimentaire territorial, Rennes Métropole a annoncé vouloir maintenir sur son territoire les 718 fermes – 41 % des chef-fes d'exploitations ont plus de 55 ans. « Il faut qu'on loge nos jeunes si on veut installer », soutient Jacky Savin. Alors que la métropole révisé son programme local de l'habitat, la Confédération paysanne d'Ille-et-Vilaine a fait plusieurs propositions pour les logements agricoles lors de débats

publics : achat prioritaire des habitations à proximité des fermes, autorisation des habitats légers pour chaque reprise ou création d'activité agricole – avec possibilité de mise aux normes et de raccordement aux réseaux... « Pour l'habitat léger, ce serait une solution temporaire. On a aussi évoqué l'idée que la métropole achète les sièges d'exploitation, ou bien réserve une partie des logements sociaux à créer pour les paysan·nes. Mais la métropole considère que ce serait discriminatoire. Pour éviter l'emprise foncière, on peut aussi réfléchir à des logements intégrés dans les fermes. Ou jouer sur la fiscalité par des taxes qui n'incitent pas à l'agrandissement et soient incitatives pour la transmission. » ■

### Résidences secondaires, logements vacants : les chiffres

- Sur 100 logements en métropole, 82 sont des résidences principales, 10 sont des résidences secondaires ou logements occasionnels, et 8 sont des logements vacants (non occupés) <sup>(1)</sup>.
- Dans 4 cas sur 5, les résidences secondaires, logements occasionnels et vacants se situent dans une commune rurale ou une ville de moins de 100 000 habitant·es.
- Le nombre de logements vacants a progressé de 60 % en 20 ans (3 millions en 2022 contre 1,6 million en 2002).
- 40 % des résidences secondaires se trouvent sur le littoral, 16 % en altitude. Localement la part des logements secondaires peut représenter jusqu'à 61 % du parc de logements à plus de 1 500 mètres d'altitude.
- Les résidences secondaires sont occupées en moyenne 12,5 semaines par an <sup>(2)</sup>.
- Entre 2000 et 2020, le prix moyen des logements anciens a été multiplié par 2,4.

(1) Données Insee.  
(2) [urlz.fr/lPuU](http://urlz.fr/lPuU)

### « La maison, impensé des projets de transmission agricole »

C'est le titre d'une enquête publiée en 2019. « Les deux tiers des 120 000 agriculteurs susceptibles de partir à la retraite déclarent ne pas avoir de projet de transmission et anticipent la disparition de leur ferme », soulignent les auteur·es de l'étude qui cherchent à en comprendre les raisons <sup>(1)</sup>. Parmi les facteurs figure le fait que « les agriculteurs bientôt retraités appréhendent souvent leur ferme comme un tout incluant habitation et bâtiments d'exploitation. (...) Il s'avère souvent source d'inquiétudes lors de l'éventuelle transmission hors cadre familial de la ferme. » L'étude se focalise sur les fermes qui a priori, pour être transmises, vont contraindre les cédants à partir <sup>(2)</sup>. Or, la question de la maison lors du projet de transmission semble oubliée, voire impensée. « On verra ça plus tard. »

Pour celles et ceux décidant de rester dans la maison, le motif souvent avancé est de « donner toutes les chances au repreneur de s'en sortir ». Différentes solutions sont mises en œuvre : vente différée de la maison, location d'une partie de la maison ou d'un gîte attaché à la ferme, réhabilitation en logement d'un bâtiment disposé de façon que cédants et repreneurs se sentent chez eux... « Le donateur attend du donataire qu'il soit à la hauteur, observe l'étude. Dans ces conditions, rester dans sa maison après la transmission peut parfois s'avérer délicat pour les deux parties. »

(1) Brigitte Chizelle, Dominique Lataste, Claire Leroy, in Sociologies pratiques, 2019, pages 99 à 111 – [urlz.fr/lPv6](http://urlz.fr/lPv6)  
(2) Le niveau des pensions agricoles rend aussi difficile l'acquisition d'une nouvelle maison.

# Des berger-es alertent sur les logements indécents dans les alpages

« Niche à chien. » C'est le titre d'un clip de rap pastoral dévoilé fin mars par le collectif PastorX & the Black Patou. L'enjeu : dénoncer les conditions d'hébergement proposées aux berger-es.

« Des parcs nationaux se sont permis d'inventer ces niches hélicoptables de 4 m<sup>2</sup> pour cause de logement d'urgence avec le retour du loup », témoigne Félix Portello, berger et co-initiateur du clip <sup>(1)</sup>. Cela implique de vivre plusieurs semaines entassés entre les sacs de sel et de croquettes, avec à peine la place pour dormir. « Rien n'est prévu pour l'hygiène : pas de toilette, pas de douche » appuie Fanny Demarque du SGT (syndicat des gardien-ne-s de troupeaux, affilié CGT). « Ces logements d'urgence sont devenus pérennes et essaient dans les alpages, poursuit Félix. On a tiré toutes les sonnettes d'alarme jusqu'à l'idée du clip. »

Au-delà de ces « niches à chien », « les logements des gardien-ne-s de troupeaux sont rarement dans les clous du Code du travail », relève Thomas de l'association des bergères et bergers des Alpes du Sud Provence (Abbasp). L'inspection du travail a mené des contrôles dans des logements d'alpages en 2022. « Aucune des huit cabanes inspectées dans les Hautes Alpes n'était aux normes », indique Fanny. « Cabane

sans eau », « sans salle de bains », « pas de fenêtre », « pas d'électricité », « toit fissuré », « une seule pièce de 8 m<sup>2</sup> avec un lit superposé alors que deux personnes y sont logées » sont autant d'éléments figurant dans le rapport d'inspection. « Il n'y a souvent pas de prise en compte de l'hygiène et du sanitaire : c'est comme si les berger-es n'avaient pas besoin de se laver ou de faire la vaisselle ! »

Les conclusions du rapport de l'inspection du travail dans les Alpes-de-Haute-Provence sont également alarmantes : 85 % des cabanes contrôlées n'ont pas d'installations sanitaires ni d'évier ni d'eau à température réglable, et 60 % n'ont pas de captage d'eau enterré. « Mettre des filtres dans les logements c'est 300 à 400 euros sur batterie, au pire ça peut être un filtre par gravité », s'indigne Thomas. « Aucun des logements n'était équipé de détecteur de monoxyde de carbone (CO) et de fumée alors que les deux coûtent 50 euros avec un jeu de piles ! »

Les conséquences peuvent être dramatiques. À l'été 2020, une bergère avec deux amis ont été intoxiqués au

 Sophie Chapelle

(1) Le clip : [uriz.fr/IPwh](http://uriz.fr/IPwh) et la pétition : [uriz.fr/IPwk](http://uriz.fr/IPwk)  
(2) [uriz.fr/IPwl](http://uriz.fr/IPwl)

 Le berger Félix Portello devant un abri d'urgence du parc de la Vanoise qu'il qualifie de « niche à chiens ».

monoxyde de carbone. Elle est aujourd'hui en incapacité de reprendre le travail. Lors du procès en correctionnelle qui s'est tenu en avril 2022, elle relate avoir de graves troubles neurologiques. La juge a reconnu « des négligences graves » du propriétaire qui a été condamné à 8 mois de prison avec sursis et 3000 euros d'amende <sup>(2)</sup>. « Qu'ils pensent aussi aux paratonnerres, ça éviterait des morts » alerte Félix. « Il n'y a pas un arbre à des kilomètres à la ronde, on est sur des crêtes... Le paratonnerre doit être systématique en alpage. Tout ça serait évité si on était mieux associés aux prises de décisions. »

« Ça fait des années qu'on se bat pour être convié-es aux réunions sur les nouveaux modèles de cabanes, confirme Fanny. On ne demande pas la lune, juste que ce soit fonctionnel et décent. » « Les berger-es doivent pouvoir participer aux organes de décision sur les alpages et le pastoralisme, c'est une priorité. En nous associant, notamment sur la construction et la rénovation, on pourra coller davantage aux usages et améliorer les choses », résume Félix. ■





## Les solutions mises en œuvre **Au Larzac**, des « logements de fonction » pour les paysan·nes

La Société Civile des Terres du Larzac gère bénévolement une cinquantaine de maisons dont une partie est dédiée aux paysan·nes. Voici les modalités de ce fonctionnement qui a fait ses preuves en matière d'installation.

La maison d'habitation dans les transmissions agricoles est parfois un point compliqué, notamment si le choix des cédant·es est de garder la maison d'habitation où ils ont vécu et construit une partie de leur vie. De ce choix peuvent découler de grosses difficultés pour les nouveaux installés : outre le fait de ne pas pouvoir habiter sur la ferme, des difficultés administratives peuvent se poser pour construire un nouvel habitat. Trouver un logement décent qui ne soit pas trop éloigné n'est pas toujours chose aisée.

Pour éviter ce problème, depuis la création de la Société Civile des Terres du Larzac (SCTL), les maisons d'habitation sont considérées comme un « logement de fonction ». Il existe deux types d'habitats au sein de la société civile : les habitats liés à l'activité agricole qui sont affectés aux paysan·nes par le biais du bail rural de carrière ; et les habitats dits « non agricoles », qui sont gérés par des prêts à usage entre la SCTL et

les usagers. L'âge légal de départ à la retraite constitue la date butoir pour quitter ces logements.

Pour comprendre comment ce fonctionnement a été rendu possible, il faut rappeler que la SCTL est locataire de l'État pour des terres achetées lors du projet d'extension du camp militaire du Larzac. À l'abandon du projet en 1981, la SCTL est créée, assumant toutes les charges et les privilèges d'un propriétaire, à l'exception du droit de vente. C'est aujourd'hui un peu plus de 6 300 hectares et une cinquantaine de maisons qui sont gérées bénévolement par un conseil constitué de 12 gérants : paysannes, paysans et usagers, avec l'appui d'un poste de salarié·e.

Pour chaque bien, il existe un état des lieux détaillé de l'état général et de chaque pièce (description visuelle, matériaux, isolation, qualité des fenêtres, description des meubles, mode de chauffage...). Cet état des lieux est mis en regard d'un barème à points qui permet de fixer une valeur

 **Florine Hamelin**, éleveuse, ex-bénéficiaire d'un logement de la SCTL

(1) Lorsque l'usager quitte la maison, il peut être rémunéré lors de la réévaluation. Les valeurs d'usage peuvent varier de 12 000 euros pour une petite maison où peu de frais ont été faits, à 75 000 euros pour une grande maison bien chauffée.  
(2) D'après les témoignages recueillis dans le journal *Gardarem Lo Larzac*.

d'usage du bien, recalculée et modifiée en fonction de la vétusté et des travaux à mener à chaque changement d'usager<sup>(1)</sup>. Même si les valeurs des maisons ont bien augmenté par rapport à celles des années 1980, où la plupart étaient en très mauvais état, elles restent très en deçà des prix du marché de l'immobilier.

Le système SCTL porte ses fruits avec davantage de paysan·nes qu'il y a 50 ans. Comme tout système, il a bien sûr ses failles, mais il a le mérite de fonctionner. Tout usager sait, dès qu'il arrive, qu'il devra quitter sa maison à sa retraite. Même en le sachant, ce n'est pas toujours une mince affaire que de s'y préparer et de trouver le temps de le faire<sup>(2)</sup>. Il y a celles et ceux que la vie appelle ailleurs, plus loin dans les vallées, et celles et ceux pour qui quitter la cause reste un déchirement. C'est pourtant grâce à ce fonctionnement que ce bout de territoire vit encore et toujours. ■

## Vers des hameaux agricoles ?

Les « hameaux agricoles » ou « zones d'activités agricoles » regroupent les activités agricoles et intègrent parfois les habitations. Il en existe en Savoie et dans l'Hérault.

Situé au cœur d'une zone viticole, le hameau agricole de Saint-Thibéry (Hérault) de 28 000 m<sup>2</sup> a vu le jour en 2007. En raison du prix du foncier, nombre de viticultrices et viticulteurs n'arrivaient pas à transmettre ou s'installer. Douze lots de 1000 à 1500 m<sup>2</sup> ont été réalisés pour implanter des bâtiments techniques, avec la possibilité d'adosser un logement. Des espaces et équipements communs ont été proposés comme une aire de lavage et un bassin de rétention d'eau à usage collectif.

Le montage est un lotissement sur un zonage A indicé, où la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) conserve le foncier pendant

18 ans avec un démembrement de la propriété et une location des parcelles aux agriculteurs – la CAHM garde l'usufruit. À terme, le ou la paysanne est propriétaire de la parcelle. Il ou elle a la possibilité de rester à l'âge de la retraite. S'il ou elle vend, le cahier des charges est fait pour que la vente ne puisse être effectuée qu'à un·e autre paysan·ne.

Aujourd'hui, le hameau est complet avec neuf viticulteurs, un ostréiculteur et un céréalier (qui a pris deux lots). Ils ont été sélectionnés selon plusieurs critères imposés par la CAHM et la commune (activité agricole principale, surface minimum d'installation complète...).

Tout·es n'ont pas demandé la possibilité de construire un logement. « Si on fait un hameau agricole, la question de la réglementation est incontournable », souligne Brigitte Nougardès, sociologue à l'Inrae<sup>(2)</sup>. « Le Conseil général de l'Hérault a financé une étude juridique pour éviter les travers de ces projets. À Saint-Géniès-des-Mourgues (Hérault), ils ont décidé d'une protection agricole pour 12 ans, mais ça commence à partir. À Saint-Thibéry ils ont voulu aller jusqu'à 30 ans, mais cela posait des problèmes pour les successions. Ils se sont arrêtés à 18 ans, mais avec un cahier des charges plus strict. » ■

 **Sophie Chapelle**

(1) [urlz.fr/IPxb](http://urlz.fr/IPxb)  
(2) Extrait d'une intervention à un débat sur l'habitat paysan organisé par la Confédération paysanne du Gard en 2020.

**GRAND RASSEMBLEMENT**  
Lac de Serre-Ponçon (05) - Garenne de Crots

**16 - 17 - 18 septembre 2022**



**CRISE DU LOGEMENT**  
Exclusion sociale en cours...  
■■■■■■■■■■  
...veuillez ne pas patienter

**NOUS NE POUVONS PLUS NOUS LOGER !  
ALORS CRÉONS NOTRE VILLAGE !**  
habitats légers, camions, yourtes, tentes, cabanes...

ECHANGES CONCERT CONFÉRENCES  
DÉBAT LUTTE RENCONTRE  
CONSTRUCTION

**LES ALPES NE PEUVENT PAS ACCUEILLIR  
TOUTE LA RICHESSE DU MONDE**

Contact : nogolf05@protonmail.com - Toutes les infos sur  
<http://www.le-monde-est-une-ile.com> ou <https://www.valleesenlutte.org>



## Une charte en Loire-Atlantique pour encadrer les logements de fonction

Dès 2003, la Confédération paysanne de Loire-Atlantique a entamé un travail de réflexion et de proposition sur la notion de « logement de fonction ». Suite à ce travail, une charte a été rédigée en 2012 entre la Chambre d'agriculture, les collectivités locales et l'administration <sup>(1)</sup>. Il s'agit notamment de « s'assurer de la réalité et de la viabilité de l'exploitation » ce qui implique que « le demandeur soit exploitant à titre principal et à temps plein ». « L'existence de bâtiments d'exploitation est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction. » Il implique que « la présence permanente de l'exploitant soit nécessaire sur l'exploitation. » La charte précise à titre indicatif que les parcelles sur lesquelles vont s'implanter les logements de fonction ne devraient pas excéder 800 m<sup>2</sup> et se situer à proximité d'une voirie publique. Il est également préconisé de classer les sièges d'exploitation en zone agricole A, y compris les logements de fonction, de manière à favoriser le maintien de leur destination agricole.

(1) [urlz.fr/IPwO](http://urlz.fr/IPwO) – pages 33-35

 Les Hautes-Alpes comptent près de 50 % de logements liés au tourisme – 70 % dans certaines communes – avec un taux d'occupation inférieur à 2 mois par an. La Conf' 05 se mobilise. Source : [urlz.fr/IPz](http://urlz.fr/IPz)

## Habitat participatif : le projet agricole du hameau de Vispens

En Aveyron, une SCI et Terre de Liens se sont partagé l'acquisition d'une ancienne ferme pour créer un hameau non spéculatif et écologique, en lien avec une activité agricole diversifiée.

Racheté en 2010 et transformé en habitat participatif et évolutif, le hameau de Vispens est habité par une dizaine de personnes. Les parcelles n'appartiennent pas aux habitant·es, mais à Terr'à Vispens, une société civile immobilière (SCI). Son capital est détenu à 10 % par les habitant·es permanent·es du lieu et à 90 % par l'association Camin' à Vispens qui compte trois collègues – sociétaires de la SCI, habitant·es de passage et sympathisant·es.

Pour vivre sur le hameau, on peut louer un logement appartenant à la SCI, installer un habitat léger (caravane, camion, yourte...) ou construire son logement. Dans ce dernier cas, l'habitant·e signe un bail à construction avec la SCI qui lui loue un terrain et le bâtiment construit lui appartient. En cas de départ, il peut en céder la valeur d'usage. Les autres espaces sont en propriété collective. Tous les sociétaires ont le même engagement financier. Le montant des baux à

 Source :  
Transrural Initiatives  
n° 470

usage d'habitation est dévalué au fil du temps pour tenir compte de l'usure des locaux. C'est l'inverse de la spéculation immobilière et de la propriété lucrative. Grâce à ce fonctionnement, il est aussi plus simple d'entrer et de sortir du hameau, de se sentir attaché au projet et non pas à la terre et à la propriété. Les habitant·es peuvent partir en récupérant le montant total de leur investissement financier, mais aussi venir ou revenir facilement.

L'activité agricole est intégrée au projet collectif. Terre de Liens a acheté les terres agricoles et bâtiments d'élevage et de stockage. Lors de la création du lieu, il a été décidé de ne pas lier forcément l'activité économique au logement. Bien qu'une partie des habitant·es pérennise l'héritage agricole (élevage bovin et ferme équestre), d'autres travaillent en dehors. Cela permet d'intégrer de nouveaux habitant·es non pay-san·nes. ■

 Le hameau de Vispens dont les terres et bâtiments agricoles ont été achetés par Terre de Liens.



## Perspectives **Expérimenter un modèle de logement social paysan**

Réhabiliter les fermes en logements sociaux collectifs, en incluant des paysan·nes et non paysan·nes. C'est le projet porté par l'association ReNouveau Paysan. Entretien croisé entre la cofondatrice Linda Rieu et la cheffe de projet Kathleen Boquet.

### En quoi la ferme tient-elle un rôle central dans l'installation ?

**Linda :** 200 fermes disparaissent chaque année en France. Si les surfaces de terres mises en production restent stables, le lien indéfectible entre habitat et terres disparaît. Les terres partent souvent à l'agrandissement et le logement devient dans le pire des cas une résidence dédiée au tourisme. Or, la ferme est un outil paysan qui rassemble l'outil de production et l'unité d'habitation. C'est ce lieu central, accueillant traditionnellement la famille avec des terres cultivées autour, qui disparaît aujourd'hui.

### Si la ferme a un rôle structurant dans la manière de produire, vous tenez à la faire évoluer vers des logements multiples ?

**Kathleen :** Les fermes au Pays basque font plusieurs centaines de m<sup>2</sup> de surface plancher. Pourquoi ne pas penser les fermes avec les besoins de la société actuelle ? On peut la diviser en plusieurs logements, dont une partie réservée à des paysan·nes qui pourraient installer leur activité agricole sur les terres attenantes. Plusieurs familles peuvent cohabiter, des lieux communs peuvent être créés sans être imposés. Ces lieux se prêtent à la vie collective, mais doivent être adaptés – chacun·e a

son logement tout en recréant des formes de lien social.

 **Sophie Chapelle**

### Le projet de la ferme Mouliaa s'inscrit dans cette dynamique ?

**Linda :** La ferme Mouliaa sur la commune d'Espiate (Pyrénées-Atlantiques) se compose d'une maison et d'un hangar – 640 m<sup>2</sup> de surface plancher – avec 3 hectares de terres attenantes. Six logements sont faisables dans cette ferme dont deux sont destinés à des paysan·nes bénéficiant d'espaces professionnels et de terres pour leur activité maraîchère. On a présenté le dossier devant le Conseil départemental qui a proposé d'associer les bailleurs sociaux. La ferme a finalement été achetée par le bailleur social Office 64 de l'Habitat en mars 2021, une première en France.

### En quoi consiste le bail social paysan sur lequel vous avez travaillé ?

**Linda :** Le bail social paysan peut se décliner sous plusieurs formes juridiques. La première piste explorée est de proposer aux paysan·nes de louer dans un même contrat un logement social, des terres agricoles et des espaces professionnels. Sur Mouliaa (avant covid), la modélisation arrivait à un loyer de 550 euros par

mois incluant 1,5 hectare de terres, 100 m<sup>2</sup> de logement et des espaces de stockage et de transformation. Le blocage se situait au niveau juridique. On a fait travailler des chercheurs en droit de la fac de Pau sur la question suivante : peut-on lier un logement social à des terres agricoles dans un même bail social ? La réponse a été négative à droit constant en raison du droit au maintien : peu de conditions existent pour qu'une personne quitte un logement social, malgré notre proposition de la reloger dans le parc locatif du bailleur en cas d'arrêt de son activité agricole.

Face à ce blocage juridique, une demande de dérogation législative a été effectuée auprès du dispositif France Expérimentation rattaché au cabinet du Premier ministre en janvier 2020. Le feu vert pour cette expérimentation n'a pas été clairement obtenu et le projet Mouliaa est par conséquent suspendu. Pour les deux logements de Mouliaa, nous avons toutefois reçu 50 demandes d'agriculteurs candidats à l'installation.

### Quelles sont les pistes désormais poursuivies ?

**Linda :** On réfléchit avec nos partenaires à un contrat d'occupation sur le même modèle que les foyers logement, afin d'orienter le logement sur une catégorie de population spécifique – l'agriculteur à l'installation. On planche aussi sur un bail réel solidaire adapté au monde paysan : le foncier reste la propriété d'un organisme foncier (empêchant ainsi la spéculation) et ce qui est acquis c'est l'usufruit. Il y a tout un tas de pistes à inventer et creuser pour faciliter l'installation-transmission avec un prisme ferme/logement.

**Kathleen :** Avis à celles et ceux qui nous lisent : on cherche des bailleurs sociaux et des collectivités pour lancer des projets pilotes, mais aussi des cédant·es qui souhaitent transformer leur ferme en logements sociaux paysans ! ■



 Illustration du projet de logement social paysan.



# En finir avec les entraves administratives sur l'« habitat léger »

De nombreux paysan·nes souhaitent vivre sur leurs fermes, et s'installent en « habitat léger » et « réversible » de type mobile home, yourtes ou tiny-house (petite maison mobile). Outre les économies générées, cela permet de ne pas bétonner les parcelles. Ils doivent pourtant faire face à maintes hostilités.

Adrien Cano et Marine Dunand, jeune couple de maraîcher·es installé en Vendée sont redevables de 50 euros par jour à leur commune, soit 1500 euros par mois, depuis le 8 novembre 2022. Leur tort ? Le maire les a mis en demeure pour avoir installé un mobile home sur la ferme où ils travaillent. Ils ont fait appel à un avocat spécialisé en Conseil d'État pour les défendre et espérer maintenir leur logement sur place, mais les procédures sont longues – 24 à 36 mois – et coûteuses <sup>(1)</sup>.

Un autre couple de paysan·nes cultivant du safran dans les Alpes-Maritimes a saisi le tribunal de Nice. La mairie les menaçait de 200 euros d'amende par jour s'ils n'enlevaient pas la tiny house qu'ils ont construite sur leur ferme. « *Le tribunal a suspendu l'arrêté pour doute sérieux sur la légalité, c'est une première jurisprudence sur l'habitat léger* », se réjouit Paul Lacoste, du réseau Halem (Habitants de logements éphémères ou mobiles) qui renseigne et accompagne juridiquement les personnes en habitat léger. « *Il y a beaucoup de demandes de jeunes agriculteurs pour poser durablement de l'habitat léger et démontable* », confirme Béatrice Mesini, chargée de

 **Sophie Chapelle**

 L'intégralité de cet article : [uriz.fr/IPxk](http://uriz.fr/IPxk)

(1) La cagnotte pour les soutenir : [uriz.fr/IPxr](http://uriz.fr/IPxr) et la pétition : [uriz.fr/IPxo](http://uriz.fr/IPxo)  
(2) [uriz.fr/IPAZ](http://uriz.fr/IPAZ)  
(3) Contact : [csm26110@outlook.com](mailto:csm26110@outlook.com) et [soutienadrienmarine85@gmail.com](mailto:soutienadrienmarine85@gmail.com)

 L'héliourte sur pilotis construite par un maraîcher sur ses terres / © Jean-Denis Lods

recherche scientifique au CNRS. « *Il y a un enjeu à faire de la place aux agriculteurs dans la loi, et à pousser l'installation dans toutes ses formes.* »

« *L'habitat réversible, léger c'est la solution toute trouvée : le jour où on part, la terre reprend son aspect originel. Ça devient par ailleurs une nécessité financière pour les paysans : les coûts de production ont augmenté de 30 à 100 %, avec l'impossibilité de répercuter l'augmentation du prix sur les produits* », estime Jean-Denis Lods, installé depuis mars 2020 dans la Drôme et poursuivi pour la construction d'une héliourte sur ses terres <sup>(2)</sup>.

Avec Adrien Cano, ils plaident pour que l'accès à l'habitat léger soit facilité en vue de « *soulager les paysan·nes qui s'installent. Il serait totalement envisageable légalement de mettre en*

*place un cadre juridique qui conditionnerait l'installation de ce type d'habitat : l'activité agricole, la mise en place d'un assainissement efficace, etc.* » <sup>(3)</sup>

En 2013, la Confédération paysanne soulignait (déjà !) dans un communiqué cosigné avec le réseau Halem : « *Les habitations légères de type caravane, mobile home, yourte, roulotte, cabane, etc., servent de plus en plus pour une installation progressive agricole en permettant au paysan de se concentrer sur son installation le temps de trouver une solution de logement. Il faut cesser de dire que ces personnes sont un problème, mais bien dire qu'elles ont un problème. Il appartient au législateur d'intervenir pour le résoudre.* » Selon Béatrice Mesini, « *l'état de nécessité est plaidé régulièrement, mais c'est très peu reconnu* ». ■



## « Repérer les initiatives et les faire essaimer »

Le réseau RELIER – Réseau d'expérimentation et de liaison des initiatives en espace rural – fait de la mise en lien sur les espaces ruraux, notamment en matière d'habitat.

Créé au milieu des années 1980 par un groupe de paysan·nes en Isère <sup>(1)</sup>, RELIER repère les expériences, initiatives et pratiques, et développe des outils pour les faire essaimer. Parmi les chantiers thématiques figure l'accès au foncier bâti. Le réseau a ainsi organisé un cycle de rencontres intitulé « *accompagner le chantier* », en partenariat avec des associations et structures coopératives. « *Beaucoup souhaitent faire eux-mêmes une partie des travaux sur leur maison pour des raisons financières*

*ou d'autonomie*, note Raphaël Jourjon de RELIER. *On repère des personnes pouvant accompagner ce genre de démarches, tant du côté des architectes pouvant tenir compte de la demande des gens, que d'artisans qui puissent assurer que le chantier soit mené dans de bonnes conditions.* »

Le réseau anime aussi des groupes de travail qui réfléchissent à la création d'outils juridiques et financiers pour l'accès collectif et solidaire à l'habitat, l'accompagnement et la formation

(1) Siège aujourd'hui situé à Saint-Affrique (Aveyron)  
(2) [uriz.fr/IPxE](http://uriz.fr/IPxE)

à l'écoconstruction, l'habitat collectif, l'urbanisme participatif. RELIER a également coédité un guide pour les élu·es sur l'accès à l'habitat et au foncier des créateurs d'activité <sup>(2)</sup>, publié des « *portraits de lieux en vie* » pour faire connaître des démarches d'habitat innovantes, réalisé des fiches pratiques sur l'habitat léger. « *Au-delà de poser les constats, estime Raphaël Jourjon, l'enjeu c'est d'essaimer auprès des acteurs de l'accompagnement agricole et de faire bouger les lignes.* » ■



## Conclusion L'immobilier bâti doit sortir du marché

« Nous ne pourrions pas sortir de l'impasse du mal-logement sans contrôler le marché, propriété ou locatif », estime Cécile Muret, membre de la commission foncier de la Confédération paysanne. Contrôler ? C'est notamment « limiter les prix » à travers la fiscalité. Explications.

Le droit au logement mérite des lois ambitieuses. Logement (salubre et sobre), soins, éducation et alimentation (eau comprise) sont les droits fondamentaux qui permettent d'atteindre la dignité humaine. Quand ceux-ci concernent des ressources limitées, il faut des arbitrages.

La réponse à ce besoin ne peut se satisfaire du seul discours sur les logements vacants. Souvent, ils ne sont pas situés aux endroits en déficit ou ils sont insalubres ou énergivores, ou trop chers. Les politiques du logement doivent se cogner à des antagonismes « économiques ». Nous ne pourrions pas sortir de l'impasse du mal-logement sans contrôler le marché de la propriété et de la location.

À la commission « Foncier » de la Confédération paysanne, nous considérons qu'il n'est plus possible aujourd'hui d'artificialiser les terres : grands projets (inutiles), centres commerciaux, etc. La seule entorse à notre position est le logement car nous savons que dans les zones en tension, nous ne pourrions pas faire autrement. Avant de bétonner des terres, il faut absolument envisager les autres pistes possibles : rénovation urbaine, rachat par des bailleurs publics, etc.

Contrôler c'est limiter les prix. La fiscalité est donc une piste à explorer, particulièrement dans les zones de rétention immobilière où se trouvent les cumulards de propriétés diverses. Nous pourrions aussi avoir des prix maximums à l'image du contrôle du prix des terres. Ou des loyers maîtrisés, à l'image du prix des fermages. Tout cela pour garantir un usage juste de l'immobilier, donc non spéculatif et *a fortiori* peu ou pas lucratif.

La rénovation des logements vacants, souvent vétustes, reste très onéreuse. Les miettes consacrées aujourd'hui à la rénovation énergétique ne suffiront jamais. La fiscalité récupérée doit y être dédiée, pour faire croître l'offre en logement disponible sans artificialiser, en redonnant des places au cœur de village. Pour

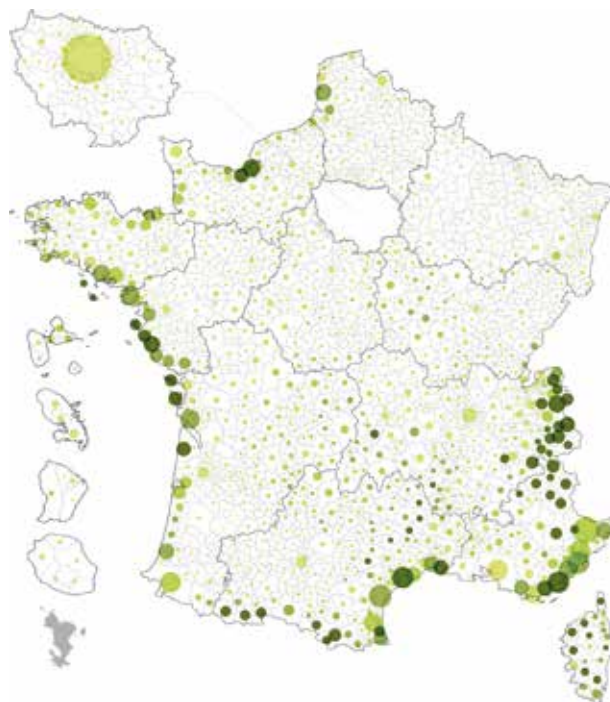
le logement nécessaire dans certaines productions, nous exigeons l'esprit du « logement de fonction » à l'image de ce que pratique la SCTL. La construction du logement sur les sièges d'exploitation est une piste intéressante. Le logement doit être de fonction et donc restitué au repreneur lors de l'arrêt d'activité professionnelle afin d'éviter la spéculation. La fiscalité doit être drastique sur le changement de destination : 100 % de la plus-value doit être fiscalisée et fléchée dans un budget dédié au logement. Le propriétaire qui se retrouve par hasard (si on met de côté conflit d'intérêts voire corruption) du jour au lendemain très riche, car le PLU a décidé du changement de destination, n'est absolument pas responsable de l'augmentation de

la valeur de ses terres. C'est la collectivité qui en a décidé.

Le logement « social » doit être aussi imposé en zone rurale, mais aussi en zone touristique où les conditions de logements pour les saisonniers sont bien souvent inacceptables. Permettre l'accès au logement des habitant-es qui font vivre les territoires ruraux est crucial. Permettre la mobilité des prétendant-es aux métiers de paysan-nes, c'est permettre la mobilité professionnelle et familiale sans que le logement ne soit un frein. Beaucoup de situations insupportables sont vécues et sont inextricables faute de moyens qui empêchent la mobilité. De même, beaucoup de déplacements pour se rendre au travail et donc du temps de travail pourraient être évités si la mobilité de logement était fluide. ■

 **Cécile Muret,**  
paysanne dans le  
Jura

### Nombre de résidences secondaires par commune et leur part dans l'ensemble des résidences principales et secondaires



**Lecture :** la métropole du Grand Paris compte 195 700 résidences secondaires, qui représentent 5,8 % de l'ensemble des résidences principales et secondaires.  
**Champ :** France hors Mayotte, résidences principales et résidences secondaires au sens fiscal.

Nombre de résidences secondaires par commune



Part des résidences secondaires, en %



Source : Insee, Fideli 2017.

**Focus :** La Communauté d'Agglomération Pays basque compte 200 000 logements dont 45 000 sont des résidences secondaires, selon l'association Alda. La flambée des prix rend impossible l'accession aux logements pour les paysan-nes, en plus de menacer les terres agricoles qui peuvent devenir des terrains constructibles.