

# Rapport d'enquête

---

## L'habitat paysan

Enquête menée de mars à juillet 2024

Rédigé par Corentin Martini

Publié le 05.09.2024

Rapport piloté par 6 associations membres d'InPACT35 :

Adage

Civam 35 Installation-Transmission

Accueil Paysan 35

Terre de Liens Bretagne

Culture Bio

Agrobio35



## Table des matières

Méthodologie .....	4
I. La localisation du logement, enjeu essentiel.....	6
Des contraintes pratiques qui incitent à favoriser la vie sur la ferme pendant l'activité .....	6
Être paysan.ne : plus qu'un métier, un mode de vie .....	7
Les paysan.nes : des individus ancrés territorialement.....	10
II. Une insertion dans des parcours de vie .....	12
Le logement, lieu de l'intime et du familial.....	12
La transmission, moment charnière nécessitant une anticipation très forte.....	15
Le logement, un impératif sans lequel on bascule dans la précarité .....	17
III. Des enjeux économiques majeurs .....	20
Le logement, un poste de dépense majeur qui s'ajoute à la ferme .....	20
Des ressources variées, facilitantes ou contraignantes .....	22
Différentes perceptions des enjeux économiques .....	25
IV. Des contraintes réglementaires souvent dépendantes d'acteurs locaux.....	27
Des contraintes réglementaires pour créer des logements en zone rurale.....	27
Le rôle des acteurs publics.....	30
V. Les caractéristiques des logements .....	32
Des attentes nouvelles et variées .....	32
Un parc en partie inadapté/ à modifier .....	34
Discussion des résultats .....	37
Bibliographie.....	38
Annexes : .....	40

## Contexte

Depuis la sortie de la seconde guerre mondiale, le modèle agricole Français est fermement entré dans un système productif industriel, où la mécanisation et la chimie ont permis un accroissement sans précédent des rendements, au détriment de la préservation des sols et de la biosphère<sup>1</sup>. En a découlé une chute continue du nombre d'exploitations agricoles et une division par 5 du nombre de paysan.nes<sup>2</sup> nourrissant la population, passant de 2,5 millions à 496 000 entre 1955 et 2020<sup>3</sup>. Longtemps souhaitée et accompagnée par les pouvoirs publics, car jugée nécessaire à la modernisation du pays, cette chute menace désormais la possibilité de mise en place de pratiques agroécologiques. Celles-ci sont pourtant impératives pour un accroissement de la résilience alimentaire face au changement climatique et une réduction de l'impact environnemental de l'agriculture, mais elles sont beaucoup plus intenses en travail et impliquent donc de mettre un terme à l'hémorragie de paysan.nes. Or, plus du tiers des agriculteur.rices actuel.les devront partir en retraite dans les 10 prochaines années, et les installations actuelles couvrent seulement la moitié de ces départs. Il est donc urgent d'agir pour encourager et faciliter les installations-transmissions agricoles. En Bretagne, le nombre de candidat.es à l'installation entrant en contact avec la chambre d'agriculture est supérieur au nombre des départs, mais plus de la moitié d'entre eux ne parvient pas à concrétiser son projet, du fait des nombreux obstacles et difficultés se présentant dans les parcours d'installations. Parmi ces obstacles, le logement occupe une place croissante, et suscite de plus en plus d'attention.

La rapidité à laquelle ce thème a émergé comme un sujet de premier plan s'explique par plusieurs facteurs. Tout d'abord, les bouleversements qu'a connu le monde agricole depuis huit décennies ont profondément modifié les modes d'installation agricole, où le modèle de la transmission familiale a perdu sa prééminence, avec l'accroissement de la proportion de nouveaux.elles installé.es non-issu.es du monde agricole (NIMA), compliquant ainsi les possibilités de cohabitation ou de transmission des logements. Pendant longtemps, cette situation a été compensée par des modalités de constructions sur les terres agricoles très permissives pour les agriculteur.rices, mais les nombreux abus et l'important mitage que cela a entraîné ont conduit les pouvoirs publics à restreindre ces constructions depuis le début des années 2000. C'est surtout à la suite de la pandémie mondiale entraînée par le Covid-19, suivi de l'accroissement des taux d'intérêt bancaires que s'est aggravée la crise du logement en France, avec des manifestations spécifiques dans le monde agricole. Cette crise du logement est particulièrement marquée en Ile-et-Vilaine, ce qui a poussé de nombreux acteurs, associatifs et publics, à se mobiliser à ce sujet. C'est dans cette lignée que s'inscrivent ce rapport et l'enquête menée pour y aboutir, commandités par le pôle InPACT35.

---

<sup>1</sup> « La biodiversité, malade de certains modes de production ».

<sup>2</sup> Dans ce travail, nous utiliserons par soucis de simplicité le terme de paysan.nes pour désigner l'ensemble des actifs agricoles non-salarié.es, ainsi que les porteur.euses de projet agricole et les paysan.nes retraité.es

<sup>3</sup> Cour des Comptes, « La politique d'installation des nouveaux agriculteurs et de transmission des exploitations agricoles | Cour des comptes ».

Cette enquête vise à établir un état des lieux général des différentes problématiques pouvant apparaître autour du logement dans les installations transmissions agricoles. Les très nombreux enjeux dans lesquels s'ancrent ce sujet et sa prise en charge très récente nous ont mené à choisir une approche globale de la problématique, dont les différents aspects mériteront des approches détaillées de leur côté<sup>4</sup>. L'objectif ici n'est pas de proposer une approche exhaustive de la place occupée par chacune de ces problématiques dans le sujet global et de son ampleur à l'échelle de la population agricole, mais davantage de permettre une vue générale des différents enjeux émergents autour de la problématique et d'avoir une compréhension de leurs mécanismes de base. Le choix a également été fait d'autant que possible partir des expériences et perspectives paysannes sur la question.

L'installation agricole nécessite la prise en compte de très nombreux critères, que les individus ne hiérarchisent pas de la même manière. Certains de ces critères sont propres à la production agricole, d'autres touchent davantage aux conditions de vie, et si certains apparaissent comme des bonus superflus, d'autres sont considérés comme absolument essentiels par les individus. Nous ferons donc régulièrement référence à la notion d'arbitrage pour évoquer cette hiérarchisation entre différentes priorités.

## Méthodologie

Cette enquête, l'une des premières à aborder le sujet de l'habitat paysan et donc très exploratoire, a adopté une méthodologie purement qualitative, basée sur 21 entretiens semi-directifs menés avec des paysan.nes, porteur.euses de projet (PP), en activité ou retraité.es, intégralement retranscrits et analysés en détail. L'un de ces entretiens a été mené avec un couple, les autres individuellement. En complément de ces entretiens formalisés, plusieurs autres entretiens non enregistrés ont été menés avec des paysan.nes, des salarié.es associatif.ves du monde agricole, des agents et élu.es de collectivités territoriales et d'autres structures parties prenantes des enjeux du monde agricole ou du logement, notamment la Chambre régionale d'agriculture de Bretagne. En termes de délimitations, l'enquête s'est concentrée sur les problématiques rencontrées en Ille-et-Vilaine, particulièrement au sein des réseaux paysans pratiquant une agriculture durable et biologique, bien que ses résultats conservent une portée générale.

L'objectif recherché pendant le recrutement des enquêté.es a été d'approfondir les différentes problématiques identifiées au fur et à mesure de l'enquête. Ce recrutement n'obéit pas à une logique de comparabilité de chaque entretien, qui, s'ils ont tous abordé les thématiques principales, se sont souvent centrés sur des enjeux précis. La population enquêtée n'est donc pas représentative de la population agricole générale, ni même de celle en agriculture bio. Cette orientation thématique des entretiens a permis d'entrer plus en détails dans les mécanismes des différentes problématiques ainsi que d'identifier certains profils différents avec leurs modes de fonctionnement et de justification propres, au détriment de la possibilité de mesurer la

---

<sup>4</sup> Pour des approches plus détaillées, voir la bibliographie, et en particulier le travail porté par Terre de Liens et des étudiants du master VIHATE de l'université de Toulouse Jean Jaurès et Toulouse métropole, et celui porté par Terre de Liens et des étudiants de Sciences Po Bordeaux et de l'école d'architecture de Bordeaux

prégnance des différents enjeux. Ce choix a été effectué pour pouvoir couvrir davantage d'enjeux dans ce rapport, et dans l'idée de laisser le soin à de futurs travaux d'adopter des approches plus sectorielles et potentiellement plus quantitatives pour approfondir les thématiques individuelles et en mesurer l'importance au sein du sujet global.

Notre échantillon comporte 9 femmes (dont l'épouse non-paysanne d'un enquêté) et 13 hommes, 6 PP, 6 actif.ves, 6 retraité.es et 3 cédants non-retraités en cours de transmission. 10 sont issu.es du monde agricole, principalement chez les cédant.es, 12 sont membres de la confédération paysanne, la production la plus représentée est l'élevage laitier, suivi du maraîchage. Sont également présents la polyculture élevage, l'élevage porcin, l'élevage de poulets et celui de poules pondeuses, l'arboriculture, la céréaliculture-boulangerie, la culture d'herbes médicinales. L'ensemble des enquêté.es est en agriculture bio. Cet échantillonnage entraîne une surreprésentation de certaines visions et de certaines problématiques. Les enquêté.es cité.es dans ce rapport sont désigné A pour les actif.ves, PP pour les porteur.euses de projet et C pour les cédant.es, suivi d'un numéro correspondant à l'ordre dans lequel iels ont participé à l'enquête. Pour plus de détails, se référer au tableau de présentation des enquêté.es en **annexe 1**.

Les différentes problématiques de l'habitat paysan sont très interconnectées et il a été difficile de proposer une structuration claire et cohérente de celles-ci. Nous commencerons par présenter l'importance que les choix de vie, les attentes et les contraintes personnelles qui pèsent sur les individus ont dans la détermination des besoins et possibilités en termes de logement. Cela est présenté dans la première partie, consacrée à la question de la localisation du logement, et notamment aux attentes relatives à sa présence ou non sur l'exploitation, et dans la deuxième partie, présentant le rôle du logement dans les parcours de vie des individus et de leurs familles. Dans un second temps, nous abordons les contraintes externes qui pèsent sur ces choix. La troisième partie traite ainsi des aspects économiques de la problématique, la quatrième des aspects réglementaires. Une fois tous ces éléments posés, la dernière partie rentre dans le détail des attentes en termes de caractéristiques de logement et des décalages entre celles-ci et le parc existant. Ces aspects étant largement contraints par l'ensemble des attentes et contraintes présentés au préalable, elle est en bout de rapport.

## I. La localisation du logement, enjeu essentiel

Il ressort de l'enquête que la localisation du logement, en particulier le fait qu'il soit sur la ferme ou non, est souvent l'un des critères les moins négociables de tous. Dans cette partie nous chercherons à comprendre pourquoi, et quelles attentes les paysan.nes portent à ce niveau.

### Des contraintes pratiques qui incitent à favoriser la vie sur la ferme pendant l'activité

De nombreuses contraintes pratiques peuvent conditionner la volonté des paysan.nes à vivre sur leur exploitation. Parmi celles-ci, les plus évidentes sont celles relatives aux contraintes productives, mais d'autres facteurs pratiques entrent en compte.

#### *Des nécessités productives de présence sur place différentes*

Le niveau estimé de nécessité de présence sur site du fait d'impératifs productifs est variable parmi les enquêté.es. Si l'ensemble des enquêté.es estime qu'il est plus pratique de vivre sur sa ferme, toutes n'estiment pas cette présence comme autant nécessaire du point de vue des contraintes productives. Parmi les éleveur.euses interrogé.es, une majorité estime qu'il est absolument nécessaire de vivre sur son exploitation (6/11), les autres considérant que vivre sur place est un énorme avantage, mais qu'il est possible de s'en sortir en vivant à proximité mais hors de l'exploitation. Un seul éleveur estime que si ni lui ni son associé ne vivaient sur la ferme "*il n'y aurait pas de gros blocages*", ce qui s'explique par le fait qu'ils sont "*assez détendus, par exemple, sur les vêlages, en gros, on ne surveille pas, ça se passe bien tout seul*" (A1). Les tâches rendant la présence sur place nécessaire les plus citées sont la surveillance des vêlages et des animaux en général, l'accueil des professionnels venant sur la ferme et les horaires très éclatés avec les traites et l'alimentation des animaux.

Parmi les non-éleveur.euses, les maraîcher.ères sont celles exprimant le plus haut niveau de nécessité de présence sur place pour des raisons productives. Si aucun.e ne considère qu'il serait techniquement impossible d'assurer la production en vivant à 1 ou 2 kilomètres de la ferme, toutes soulignent que des astreintes existent et les obligent à être très fréquemment présent.es sur place. Celles-ci sont très dépendantes des systèmes adoptés. L'irrigation est toujours citée, et l'arrosage des semis et les réglages des serres, les deux pouvant nécessiter des opérations plus de 3 fois par jour en été, le sont particulièrement par les personnes dont les systèmes ne sont pas automatisés. Les pépiniéristes semblent également rencontrer des contraintes similaires. Pour les autres productions, il ne semble pas y avoir de contraintes productives rendant impérative la présence sur place. La question de la surveillance vis-à-vis des vols et des dégradations est également évoquée.

Éleveur.euses et maraîcher.ères mentionnent également systématiquement la gestion des imprévus de toute nature, fuite d'animaux, évènements climatiques, qui

peuvent nécessiter des interventions très rapides et impliquent donc une présence rapprochée.

#### *D'autres avantages pratiques à la vie sur place*

Plus que les impératifs de production, la question de la position du logement par rapport à la ferme soulève des enjeux très importants de praticité. Ainsi, de nombreuses productions impliquent des tâches simples et courtes mais très fréquentes qui peuvent rendre épuisant un temps de trajet de quelques minutes, particulièrement pendant les week-ends. Un maraîcher explique *“qu'en fait, tu passes ton temps à faire des aller-retours pour ouvrir, fermer les serres, arroser les semis [...] Donc, quand t'habites pas à côté, les week-ends où tu travailles pas, tu passes ton temps à faire des allers-retours juste pour aller les arroser. Alors que quand t'es sur place, tu vas faire un tour en 2 minutes à la serre à semis pour arroser” (A3)*. Certain.es enquêtés soulignent néanmoins que pour plusieurs de ces contraintes, la présence d'une seule personne sur l'exploitation peut être suffisante, permettant d'éviter ces contraintes aux associé.es ne vivant pas sur place.

Au-delà des pertes de temps dans les trajets, la vie sur la ferme permet de plus aisément gérer sa vie domestique en parallèle de l'activité professionnelle. L'élément revenant le plus fréquemment est celui de la garde des enfants, cité comme un avantage par l'ensemble des parents enquêtés, puisque *“quand on est sur la ferme, [le fait] de les avoir avec nous cinq minutes, dix minutes, et puis de les renvoyer vers la maison à un autre moment, s'il faut faire deux kilomètres en bagnole, c'est pas possible” (C1)*. En plus de la garde, la présence sur la ferme offre une *“perméabilité” (C1)*, permettant de se reposer, de *“lancer une lessive [...] pendant que le fromage est en cours de présure”,* perméabilité d'autant plus essentielle lorsque le travail impose *“des plages horaires très tôt, très tard” (PP4)*. Cet enjeu est majoritairement évoqué par des femmes, ce qui s'explique par le fait que ce sont souvent celles qui ont la charge de la majorité des tâches domestiques.

De manière générale, la quasi-totalité des enquêtés fait valoir que le métier de paysan.ne étant déjà extrêmement contraint et difficile, avec des horaires très étendues et des charges de travail importantes, même lorsqu'elle n'est pas indispensable à l'activité productive, la présence sur place offre des avantages sans lesquels cette charge pourrait devenir intenable. Mais au-delà des contraintes techniques, de nombreux autres facteurs peuvent inciter les paysan.nes à vouloir vivre sur leur ferme, d'où le fait que nombre d'enquêtés considèrent le fait de vivre sur place comme une exigence non-négociable sans pour autant considérer qu'elle est essentielle à leur production.

#### **Être paysan.ne : plus qu'un métier, un mode de vie**

Pour comprendre les choix et les priorités des paysan.nes, il est nécessaire de dépasser la seule question des contraintes techniques qui cadrent leur activité, pour également

comprendre leurs représentations de l'agriculture et la place que leur activité occupe dans leurs projets personnels.

#### *Vivre sur place ou non : un critère central au projet de vie paysan*

Le **métier de paysan.ne** se distingue des autres activités professionnelles par le fait que ses caractéristiques et nombreuses contraintes débordent de la vie professionnelle pour influencer sur la vie personnelle. Il comporte une dimension entrepreneuriale, que ce soit par le biais de l'engagement financier majeur que représente une installation, la nécessité de déménager qu'elle induit souvent, les horaires généralement très étendus et s'accompagnant souvent d'un revenu faible et volatile, etc. A ces contraintes liées au statut d'indépendant s'ajoutent des spécificités propres à la paysannerie, et particulièrement le fait que traditionnellement les paysan.nes vivent sur leurs terres. Ces éléments impliquent que, plus que la grande majorité des autres métiers, être paysan.ne est une activité professionnelle englobante, structurant la vie personnelle aussi bien que la vie professionnelle, au point que l'un des enquêtés considère qu'être paysan « *c'est un peu la même chose que l'armée* » **(A4)**, dans le sens où la vie personnelle et familiale doit s'adapter au métier. Cela implique donc « *qu'au-delà d'un projet pro, c'est un projet de vie* » **(PP1)**.

Qu'elle soit recherchée ou non, l'interpénétration entre vie professionnelle et privée qu'implique le métier de paysan.ne est constatée par l'ensemble des enquêtés sans exception. Certain.es y répondent en cherchant des moyens pour renforcer la séparation entre vie personnelle et privée, souvent en vivant à proximité mais pas sur la ferme, à l'image d'un enquêté installé en habitat léger sur sa ferme qui cherche « *un terrain, pas forcément sur la ferme, mais pas très loin* » car en étant « *dans la cour de la ferme, t'as beau être en vacances, t'es quand même dans le quotidien de la ferme tout le temps* » **(A3)**. Plusieurs témoignages semblent indiquer que cette approche, avec une volonté marquée de maintenir une division claire entre vie professionnelle et vie privée par une séparation entre les lieux de vie et de production, est plus commune aux alentours des milieux urbains. A Rennes en particulier, de nombreux.es paysan.nes urbains travaillent aux alentours de la ville mais vivent en son cœur, et tiennent à conserver ce mode de vie urbain. A l'inverse, certaines personnes considèrent le métier comme tellement prenant qu'elles considèrent qu'il est impossible de couper, et qu'il vaut donc mieux vivre sur place pour faciliter la co-gestion du privé et du professionnel. Un enquêté affirme ainsi que « *[sa] vie professionnelle fait déjà partie de [sa] vie privée* » puisqu'il a « *des marchés presque tous les jours de la semaine [...] du coup [il est] tout le temps dedans [...]. Donc c'est plutôt la vie de couple qu'il faut faire rentrer dans la ferme, que l'inverse* » **(A5)**. Enfin, certain.es cherchent activement à effacer les frontières entre leurs vies personnelles et professionnelles. Un éleveur explique ainsi que « *c'est la vision de ce métier comme un mode de vie, d'abord. C'est-à-dire que, envie de vivre ça pleinement, je n'avais jamais eu envie d'aller au boulot le matin, voir les vaches et de rentrer et de couper le soir. J'avais et j'ai toujours envie d'être sur ce lieu [...]. Le cadre de la ferme, je voulais l'avoir comme*

*cadre de vie, donc comme cadre esthétique et ... à tous les niveaux* » **(A1)**. Cette volonté de ne pas couper n'est toutefois pas incompatible avec le fait d'être « *conscient du danger que ça peut amener, de ne jamais décrocher du travail* » **(PP2)**.

En dehors de la séparation entre le professionnel et le privé, d'autres éléments du mode de vie paysan peuvent avoir un impact sur leur lieu de vie. Plusieurs des enquêté.es ont ainsi des animaux et ont un rapport très fort avec, en étant prêt.es à subir les contraintes que cela pose en termes de besoin d'espace ou d'acceptation par des colocataires. Une cédante explique ainsi que « *les ânes, il faut qu'ils me suivent [...], je peux pas m'en débarrasser. [...] Et c'est difficile de trouver une maison avec un terrain suffisamment grand pour 2 bestioles* » **(C5)**. Un autre enquêté explique vouloir des animaux « *depuis tout petit* » et est ainsi prêt à abandonner le projet collectif qu'il souhaite rejoindre si c'est le seul moyen de vivre sur sa ferme et ainsi de pouvoir s'en occuper **(PP5)**. D'une manière similaire, une PP explique que puisque son compagnon et elle sont « *tous les deux issus de l'environnement, [ils ont] vraiment envie de créer un oasis de biodiversité avec en plantant des haies, en créant des marres, des gestions différenciées* » **(PP1)**, et donc de faire de la ferme un lieu non seulement agricole, mais correspondant à leurs aspirations environnementales générales.

Il existe donc une grande diversité dans le rapport à la localisation du logement que présentent les paysan.nes, mais un point qui semble essentiel dans la grande majorité des cas est le fait que ce paramètre est déterminant pour la nature du projet agricole et du mode de vie qui l'accompagne, que ce soit pour les personnes qui souhaitent vivre sur place ou non. Pour beaucoup de personnes, il passe avant les autres considérations, et est le seul critère à être présenté comme non-négociable par la quasi-totalité des enquêté.es, car c'est autour de lui que se construit l'articulation entre projet de vie et projet professionnel. Cela est renforcé par le fait qu'au-delà des seules contraintes, l'agriculture, et particulièrement l'agriculture durable, fait l'objet de nombreuses **représentations sociales**, partagées par une large partie des enquêté.es.

### *Un enjeu structuré par des représentations sociales*

La position du logement répond à des enjeux techniques, de séparation entre vie professionnelle et vie privée, mais aussi à un ensemble de représentations sociales partagées sur ce qui fait un.e paysan.ne. Le fait de vivre sur place est ainsi considéré comme une évidence par de nombreux.ses enquêté.es, notamment plusieurs des cédant.es interrogé.es qui ont du mal à concevoir qu'on puisse envisager de s'installer sans vivre sur sa ferme. Ces représentations sociales sont d'autant plus essentielles dans le cas des installations de NIMA, qui ont une connaissance concrète du monde agricole moins forte et se basent donc davantage sur les représentations qu'ils en ont que les enfants de paysan.nes. Les projets de NIMA sont également souvent motivés par des « *préoccupations politiques et écologiques qui, poussées à l'extrême [font se] dire que pour trouver du sens [...] il fallait [faire] ça* » **(PP3)**, et sont à ce titre largement orientés par des principes politiques, moraux ou écologistes. De plus, la diversité de leurs parcours et de leurs profils mène beaucoup de NIMA à valoriser la capacité à choisir soi-même de

son orientation de vie, plutôt que de se conformer à des attentes extérieures fixées par le cadre du marché ou les exigences des pouvoirs publics. Cela demeure prégnant que les personnes souhaitent ou non vivre sur place.

Pour les personnes recherchant impérativement à vivre sur place, qui sont tout de même plus nombreuses dans leur ensemble, l'installation se fait souvent dans une recherche de cohérence interne du mode de vie, et intègre donc une vision de la place que le logement y occupe. Une porteuse de projet explique ainsi : *« moi si je deviens paysanne c'est pas pour vivre en appart, tu vois. Donc oui j'aimerais bien vivre dans un environnement qui soit en cohérence avec mon activité. Mon activité c'est de faire pousser des trucs, c'est d'être dehors donc je ne me vois pas par exemple vivre dans un appartement ou même une maison de bourg » (PP3)*. Cette recherche de mise en cohérence peut être très conscientisée et politisée, avec un PP affirmant que *la vie [qu'il] projette, c'est un entremêlement entre la vie privée et l'activité productrice » (PP2)*. Cette affirmation se retranscrit notamment dans la volonté de faire des fermes des lieux de vie et de pluriactivité, accueillant à la fois agriculture, artisanat et sociabilités militante et festive. A l'inverse, les personnes souhaitant ne pas vivre sur place justifient également cette position à partir de discours sur ce que devrait être le monde agricole au sens large, en voyant *« la ferme comme un outil de travail que tu peux transmettre et du coup, c'est un lieu de travail. C'est pas un endroit où tu vas habiter ou tu vas rester une fois que t'auras fini ta carrière » (A3)*. D'autres revendiquent la possibilité de participer à la production agricole et d'ainsi donner du sens à leur travail, sans avoir à pour autant se conformer à l'ensemble des attendus sociaux à ce sujet, et notamment en conservant leur logement par ailleurs.

### Les paysan.nes : des individus ancrés territorialement

Au-delà de la question de la position du logement par rapport à la ferme, la question se pose aussi de l'ancrage territorial du logement. Les paysan.nes ont en effet un ancrage local très fort, particulièrement dans les réseaux de l'agriculture durable. Le contact fort qu'ils entretiennent avec leur environnement semble également leur conférer une grande sensibilité à la question de la densité. De nombreux.ses cédant.es en particulier expliquent ainsi qu'aller se reloger en centre-bourg serait un trop grand cap pour elleux, car iels ont *« envie de prairies autour » (C1)*. Mais plus que la question des différents niveaux de densité, il apparaît que les paysan.nes ont souvent des attaches territoriales très fortes et une conscience aigüe des spécificités de leur territoire, ce qui peut les mener à y avoir un attachement fort, et donc à avoir une tolérance faible au déplacement. Ainsi, un cédant explique à propos de son relogement après la transmission : *« on ne voulait pas non plus changer géographiquement de lieu. On avait nos réseaux associatifs et tout ça qui étaient là, et puis on se plaisait bien là où on était. Donc, on n'avait pas envie d'aller à 40 ou 50 km ou je ne sais pas quoi » (C1)*. Cette perspective est toutefois à relativiser, puisqu'un cédant et sa compagne expliquent avoir

volontairement choisi de s'éloigner : « moi, tant qu'à partir de la maison, je me sentais pas capable de repasser devant la maison tous les jours. Moi, c'était une rupture » **(C4bis)**.

Chez les PP, le rapport au territoire semble différent. Ceux ayant des ancrages familiaux agricoles visent des territoires relativement restreints, au sein desquels ils ont déjà des ressources facilitant l'installation. Les autres ont moins d'attaches, et certain.es peuvent être beaucoup plus mobiles, une enquêtée cherchant une ferme « dans un rayon de 1h15 max autour de Rennes » **(PP1)**. Un facteur important pour les PP semble être la perception du dynamisme du territoire, qui dépend de la « dynamique paysanne » **(PP6)** et de sa connexion à Rennes, une PP expliquant qu'en visitant une ferme « à 10 minutes à pied d'une gare TER qui va direct à Rennes », elle a vu les membres de son collectif « complètement s'enthousiasmer » **(PP3)**. Cet attrait pour les territoires dynamiques est cependant limité par le fait que ce sont généralement également les plus chers. De manière générale, le département est perçu comme assez dynamique, et si certain.es enquêté.es envisagent de s'installer dans d'autres départements pour des raisons économiques, ils mentionnent toujours le fait que ce serait à contrecœur, du fait d'une perte de dynamisme.

## II. Une insertion dans des parcours de vie

### Le logement, lieu de l'intime et du familial

La famille est l'un des enjeux majeurs autour du logement paysan. Les choix résidentiels sont en effet contraints par des besoins familiaux, avec la nécessité de s'accorder au sein des couples et la prise en compte des intérêts et besoins des enfants. Elle peut cependant être un facteur de vulnérabilité sur plusieurs plans, en particulier pour les femmes.

#### *Le parcours résidentiel : une trajectoire qui se pense en famille*

Les décisions relatives au logement font partie des étapes majeures de la vie des individus. Le logement est en effet le lieu de l'intime par excellence, un lieu où se construit la famille et qui peut être l'objet d'attachements affectifs très forts, et il doit donc répondre aux besoins de l'ensemble de ses membres. A une échelle individuelle, les choix relatifs au logement sont déjà le résultat d'arbitrages complexes, mais à une échelle familiale, cette complexité est renforcée par des enjeux de coordination. Il faut noter que cette dimension est l'une des seules relatives au logement dans les transmissions sur lesquels la recherche académique s'est déjà portée<sup>5</sup>.

Le premier enjeu est celui de la coordination entre les membres du couple, où plusieurs désaccords peuvent survenir, notamment au sein des couples de cédant.es vivant sur la ferme. Il s'agit en effet au sein de ces couples de s'accorder sur la volonté de transmettre ou non la maison, mais également sur la recherche du logement suivant. Si nous n'avons pas identifié de difficultés spécifiques à ce sujet, il apparaît que cet accord n'est pas évident et nécessite un processus assez long de compromis et d'acceptation. Cette difficulté est toutefois limitée par le fait que dans ces couples, le projet de transmission est généralement pensé et construit conjointement, ce qui donne plus de temps et d'opportunité pour s'accorder dessus. Dans les couples dont l'un des deux membres n'est pas paysan.ne (le plus souvent la femme, puisque les hommes représentent 73 % des non-salariés agricoles<sup>6</sup>), ces difficultés peuvent être plus marquées. En effet, pour ces personnes, « *l'habitation c'est l'habitation, c'est pas la ferme* » (C1) et le fait de devoir quitter le logement où iels ont vécu pendant des décennies, fait leur vie et élevé leur famille, pour se conformer aux exigences professionnelles de leur conjoint.e peut être difficile à vivre. Certaines femmes en particulier peuvent alors se sentir renvoyées au statut de « épouse de ». Une conjointe de paysan explique : « *J'avais le sentiment de renoncer, moi, à une petite partie de moi [...] J'ai mis du temps à me dire, oui, on partira. Voilà. Ça a été un travail de longue haleine. Mais il a fallu travailler là-dessus. [...] Pour lui, c'était une évidence. Pour moi, ça l'était pas.* » (C4bis)

---

<sup>5</sup> Chizelle, Lataste, et Leroy, « La maison, cet impensé des projets de transmission agricole hors du cadre familial ».

<sup>6</sup> MSA, « Population Féminine en Agriculture en 2021 ».

Au moment de l'installation aussi, la situation de couple peut entraîner des difficultés. Les enjeux de coordination sont toujours présents, mais les couples doivent également à ce moment envisager l'impact de la durabilité de leur relation sur la pérennité de leur projet. Cela s'applique sur des questions propres à l'activité de la ferme, mais plus encore sur le logement. Là encore, ce sujet nécessite une prise en compte en amont pour éviter ces situations, mais cette anticipation est d'autant plus difficile que le fait d'envisager la fin d'une relation amoureuse est émotionnellement complexe.

Nous avons vu plus haut que la localisation du logement avait un fort impact sur la possibilité de conciliation des activités domestiques et professionnelles, en particulier au niveau de la gestion des enfants. Au-delà des seuls aspects pratiques, la recherche d'un logement sur place est souvent également motivée par la volonté de leur offrir un meilleur cadre de vie. Une enquêtée estime ainsi que « *les faire grandir dans ce lien à la nature, à l'environnement, à la faune, la flore* » (A2) est dans le meilleur intérêt de ses enfants, tandis qu'une autre précise que la liberté de l'espace de la ferme donne « *des enfants qui sont plus imaginatifs, parce qu'ils sont habitués à jouer avec ce qu'ils ont sous leurs mains* » (C3). A l'inverse, lorsqu'il atteint un certain âge, un enfant peut avoir un ancrage social déjà marqué, et en cas de reconversion cela peut contribuer au choix de ne pas s'installer sur la ferme, « *pour qu'il puisse avoir sa scolarité avec ses potes* » (A4). Au moment de la transmission aussi la place des enfants est déterminante. Leur attachement personnel à la maison peut être un fort incitateur à la conserver dans la famille et, dans les cas où aucun enfant n'est intéressé pour reprendre la ferme, la maison est souvent le principal patrimoine, économique et symbolique, que les cédant.es aient à leur transmettre. Cela est d'autant plus fort dans les familles paysannes depuis plusieurs générations, où la maison se voit associée à de très nombreux souvenirs et une charge symbolique majeure, souvent même au-delà de la famille nucléaire<sup>7</sup>.

#### *La famille : un facteur de vulnérabilité*

Dans certaines situations, ce rôle de la famille dans les choix résidentiels peut devenir un facteur de vulnérabilité. Cela émerge en particulier à travers trois phénomènes : les séparations de couple, les situations d'indivision et les inégalités de genre.

Les ruptures amoureuses ou matrimoniales peuvent être l'occasion d'une perte du logement, parfois au point de mettre en danger l'activité agricole. Plusieurs personnes rencontrées durant l'enquête et actuellement en phase de divorce se retrouvent ainsi sans solution de logement. Deux paysan.nes rencontrés vivent dans une maison possédée conjointement avec leur épouse, pour l'un achetée dans le secteur de St-Malo avant que les prix atteignent leur niveau actuel, pour l'autre auto-construite à un prix réduit dans le périurbain proche de Rennes. Au moment de la rupture, deux options se présentent. La première est de vendre la maison et chercher à se reloger, ce qui est rendu

---

<sup>7</sup> Chizelle, Lataste, et Leroy, « La maison, cet impensé des projets de transmission agricole hors du cadre familial ». p. 106

difficile par les prix locaux, trop élevés pour permettre un rachat, même plus petit, avec seulement la moitié du capital issu de la vente. La seconde est de racheter la moitié de la maison à leur ex-compagne, ce qui peut être tout aussi difficile. La maison auto-construite évoquée plus haut a ainsi coûté environ 150 000 € à construire, pour être évaluée aujourd'hui à 600 000 €, ce qui rend le rachat de ses parts impossible. Selon le marché immobilier local, il est parfois impossible pour ces personnes de retrouver une solution de logement à proximité, surtout qu'il s'agit souvent de bouleversements abrupts et qu'ils s'accompagnent d'un ensemble d'autres difficultés, émotionnelles, de gestion des enfants, etc.

Les indivisions familiales sont particulièrement complexes et peuvent affecter la capacité des individus à se loger à plusieurs titres. Beaucoup de paysan.nes ayant hérité de la ferme de leurs parents sont en situation d'indivision sur le logement avec leurs parents, leur fratrie, voire parfois des neveux et nièces. S'ils parviennent parfois à racheter leur part du logement durant leur carrière, cette situation peut s'inscrire dans la durée. Durant l'activité, cela peut notamment avoir un impact sur la capacité à réaliser des travaux d'amélioration ou même de maintien de la salubrité du logement. En effet, tous travaux qui modifieraient structurellement le logement nécessiteraient à la fois l'accord et la participation financière de l'ensemble des personnes détentrices d'une part de la propriété. De nombreuses situations émergent donc où l'une de ces personnes bloque toute possibilité d'intervention, que ce soit du fait d'une incapacité financière ou bien de conflits familiaux sur ce qu'il convient de faire de la maison. Certain.es paysan.nes, qui ont pourtant les moyens d'effectuer des travaux, se voient ainsi contraint.es de vivre dans des logements inadaptés ou dégradés, parfois insalubres. Les indivisions peuvent également naître de situations de veuvage, où la propriété de la personne décédée est divisée entre conjoint.e et enfants. Une cédante veuve explique ainsi que du fait d'une indivision sur l'ensemble de son patrimoine avec ses enfants, elle ne possède pas assez de capital pour pouvoir se reloger sans une dégradation forte de ses conditions de logements. Enfin, en fin de carrière, les différentes personnes détentrices d'une part de la propriété peuvent présenter des intérêts différents, notamment vis-à-vis de la perspective de la transmission. Un.e cédant.e convaincu.e de la nécessité de transmettre sa ferme et son logement, acceptant parfois d'en réduire le prix afin de faciliter l'installation du/de la repreneur.euse, pourra se voir empêché.e par des frères et sœurs souhaitant maximiser leur profit sur la vente, et poussant donc vers la vente de la ferme à l'agrandissement.

Les femmes sont particulièrement exposées à des vulnérabilités dans la sphère familiale, qui est l'un des principaux lieux d'expression des inégalités de genre. Cela est particulièrement marqué au sein du monde agricole, notamment dans le modèle qui était celui dominant au début de la carrière des personnes partant aujourd'hui en retraite. Beaucoup de personnes de cette génération se sont en effet installées en couple, en

partageant l'activité, mais avec les hommes prenant le statut de chef d'exploitation et les femmes celui de conjointes d'exploitant<sup>8</sup>. A cela s'ajoutent les congés maternités et parentaux, pris par de nombreuses femmes, y compris une enquêtée qui précise avoir pris le second pour des raisons fiscales, sans pour autant cesser de travailler sur l'exploitation. En prenant ce congé tout en travaillant, les revenus du ménage peuvent ainsi augmenter, puisque la faible allocation qu'il apporte s'ajoute aux revenus agricoles pour le couple. Néanmoins, durant cette période, l'ensemble des revenus de la ferme sont mis au nom du conjoint, la femme perdant donc une longue période de cotisations. Ces éléments contribuent à ce que les retraites agricoles des femmes soient inférieures de 12,5 % à celles des hommes (toute pension confondue)<sup>9</sup>, et parfois à ce qu'elles soient propriétaires d'une plus faible part du patrimoine familial. Le plus jeune âge moyen des femmes au sein des couples renforce encore cela, puisque les transmissions se font en une fois, souvent après le départ en retraite de l'homme, avec des femmes cédant leur ferme parfois plusieurs années avant leur retraite<sup>10</sup>. Or, la vulnérabilité économique est un facteur majeur de domination au sein des couples, notamment en rendant beaucoup plus difficile le fait de fuir le foyer en cas de violences pour les femmes, qui sont alors à risque de grande précarité<sup>11</sup>. Au-delà de cela, l'entremêlement entre logement et production signifie qu'en cas de séparation difficile, la personne qui part perd simultanément son logement et son activité professionnelle, ce qui est renforcé par l'absence de filet de sécurité sociale pour les paysan.nes. Or, dans les situations de violences intra-familiales, ce sont les femmes victimes qui quittent le foyer et qui doivent donc assumer ces conséquences. Les hommes peuvent alors conserver la jouissance du patrimoine, et en cas de demande de paiement de leur part par leurs ex-compagnes, ils sont en position de force, puisque présents directement sur place, notamment au moment des estimations comptables, avec la possibilité de chercher à tirer la valeur évaluée à la baisse, afin d'avoir le moins possible à verser pour racheter les parts de la ferme et de la maison. Une enquêtée explique ainsi n'avoir pas pu s'opposer au versement d'une somme inférieure à la valeur réelle de la maison car « *quand on part on est fautive [...] Et puis j'avais besoin de l'argent donc j'étais coincée quand même* ». Si cette situation n'est pas exclusive au monde agricole, les spécificités de celui-ci rendent donc les femmes, particulièrement les cédant.es, encore plus vulnérables à ce type d'évènements.

## La transmission, moment charnière nécessitant une anticipation très forte

De très nombreux enjeux liés au logement se jouent au moment de la transmission. Il n'existe actuellement aucun mécanisme (outre quelques initiatives très

---

<sup>8</sup> Dagorn, « Les femmes victimes de violences en milieu rural de la nouvelle aquitaine ». p. 64

<sup>9</sup> MSA, « Les femmes dans le monde agricole en 2022 ». p.11

<sup>10</sup> En 2012, l'INSEE révèle que dans 6 couples hétérosexuels sur 10, l'homme est plus âgé que la femme.

<sup>11</sup> Dagorn, « Les femmes victimes de violences en milieu rural de la nouvelle aquitaine ». p.63

particulières) permettant de rendre sa vocation agricole à un logement sur une ferme qui cesse d'être occupé par des paysan.nes. L'intégration des logements à la transmission est donc nécessaire pour éviter un mitage des terres agricoles. Cette transmission est facilitée lorsqu'elle est intra-familiale. Lorsqu'elle est extra-familiale, elle implique au contraire beaucoup de difficultés supplémentaires, et donc une détermination importante de la part des cédant.es. Elle n'est en effet ni évidente à mettre en œuvre, ni avantageuse matériellement, par rapport à une liquidation de la ferme. Surtout, la transmission du logement nécessite de réfléchir à la question du relogement et d'anticiper son vieillissement.

L'enquête a permis de constater d'importantes disparités en termes d'anticipation de la transmission. Certaines personnes indiquent avoir toujours eu la certitude de vouloir transmettre leur logement et ont fait des choix en fonction. Un cédant explique ainsi avoir basé tout son système sur la limitation des charges et du surinvestissement, pour maintenir aussi bas que possible le coût de reprise. Au niveau du logement, cela s'est traduit par l'aménagement au sein de sa maison d'un meublé à visée locative dont le loyer permet de couvrir l'essentiel des annuités du prêt contracté par son successeur pour la reprise, ayant statut de logement « chez l'habitant » et évitant ainsi la règle des 100 mètres (**voir partie IV**). D'autres personnes, à l'inverse, ne commencent à envisager la place du logement dans la transmission que tardivement, ce qui peut entraîner plusieurs difficultés. La plupart des cédant.es expliquent en effet que le fait d'anticiper longtemps à l'avance l'idée de la transmission du logement aide au fait de s'en détacher émotionnellement. L'anticipation permet également de trouver des candidat.es à la succession dont le projet correspond à celui des cédant.es. En particulier, lorsque ceux-ci souhaitent rester dans le logement de la ferme, il peut parfois être plus difficile de trouver des repreneur.euses intéressé.es, la plupart ne souhaitant pas s'installer sur une ferme où demeure les ancien.nes paysan.nes.

Ces difficultés sont pour la plupart limitées dans le cas des transmissions familiales. La question de l'attachement au logement devient moins prégnante lorsque l'on sait qu'il restera dans le patrimoine familial, et la cohabitation peut s'envisager dans le cas où les cédant.es n'auraient pas de solution de relogement dans l'immédiat. Au niveau économique, les transmissions familiales peuvent avoir davantage de souplesses, avec plusieurs cédant.es indiquant qu'ils ont vendu leur exploitation ou leur logement en dessous des prix d'estimation, ou bien qu'ils ont étalé la vente afin de réduire le poids économique de l'installation. L'une des cédantes a même fait don de sa maison à ses enfants, dont l'un s'installait et n'a donc eu à payer que les 2/3 du prix pour les parts de ses frères et sœurs.

La recherche d'une solution de relogement convenant aux attentes que peuvent avoir les cédant.es est également souvent une recherche de longue haleine, où une forte anticipation permet aussi de réduire le risque de précarité suite à la transmission. Cette solution doit à la fois répondre aux attentes techniques, esthétiques et géographiques des cédant.es. La question de l'anticipation du vieillissement semble alors essentielle.

En effet, les goûts de certain.es cédant.es les poussent à rechercher une maison isolée à la campagne, dotée d'un grand terrain, mais d'autres cédant.es soulignent que de tels logements, difficiles à entretenir, isolés, souvent dotés d'étages, sont peu adaptés au grand âge. Un cédant ayant fait le choix du relogement en appartement explique ainsi que « *aller habiter dans une maison en campagne, ça, c'était inimaginable, parce que ça veut dire, encore un autre déménagement. Arrive un moment où il faut avoir recours aux autres* » (C4). Il poursuit en expliquant que certain.es de ses ami.es paysan.nes qui ont fait le choix d'une maison à la campagne sont amené.es à le regretter à l'apparition de leurs premiers problèmes de santé, de mobilité en particulier, devant envisager un deuxième déménagement à un âge où cela est bien moins aisé.

Parmi les éléments permettant d'engager la démarche de transmission, le plus souvent cité est la formation sur cette thématique proposée par le Civam Installation-Transmission 35, que plusieurs enquêté.es citent comme ayant été décisive.

## Le logement, un impératif sans lequel on bascule dans la précarité

Se loger est un droit social reconnu par la loi. L'absence d'un logement stable et décent expose les individus à de multiples risques. A ce titre, les paysan.nes sont particulièrement exposé.es pour deux raisons. Les parcours résidentiels complexes et les liens étroits entre activité professionnelle et logement les exposent à des risques de « trous » dans leurs parcours résidentiels, c'est-à-dire des périodes de précarité. Ces risques sont renforcés par la situation économique des paysan.nes (**voir partie III**). Les logements présents sur les exploitations sont également plus anciens que la moyenne, et donc exposés à des risques de dégradations, qui peuvent atteindre la précarité énergétique voire l'insalubrité.

Nous avons déjà vu plusieurs de ces moments de précarité plus haut : la période de transmission voit souvent les cédant.es sans domicile stable pendant une période de recherche de relogement. Dans les transmissions familiales, cela peut être compensé par des cohabitations entre parents et enfants, généralement vécues comme peu agréables mais tolérées. Ces situations peuvent toutefois s'ancrer, comme l'illustre une cédante, cohabitant avec ses enfants depuis 8 ans, faute d'alternative. Leur impact sur la qualité de vie est également très dépendant du logement, certains pouvant aisément être divisés en deux, tandis que d'autres nécessitent véritablement une cohabitation complète.

De l'autre côté du parcours, les PP sont également précaires à de multiples niveaux. Comme beaucoup l'expliquent, la recherche de foncier, les formations agricoles, la découverte d'un territoire, des associations agricoles qui le structurent etc. sont un travail à plein temps. Or, le statut de PP n'offre pas de protection ou de revenus. La plupart des enquêté.es sont donc soit en emploi agricole permanent, mais avec de fortes contraintes sur leur temps et leur capacité à rechercher activement, soit alternent des périodes de chômage et des périodes d'activité dans leur précédent emploi pour recharger leurs droits. Plusieurs spécifient ainsi que les récentes réformes du chômage n'ont fait que

compliquer leur installation. Cette absence de statut stable complique également la recherche d'un logement locatif, même pour les PP ayant un capital en réserve. A cause de cela, plusieurs PP enquêtés ne parviennent pas à trouver de logement temporaire dans leur zone de recherche, alors que tous spécifient qu'il est essentiel d'y vivre. Enfin, lorsque de lourds travaux sont nécessaires sur le logement, notamment pour faire une isolation globale ou une réfection du toit, un logement temporaire est généralement nécessaire. Souvent, celui-ci prend le format d'un habitat léger, avec les problèmes légaux et de précarité que ceux-ci rencontrent de manière générale.

Un cas de figure extrême nous a été décrit par l'association Solidarité Paysans<sup>12</sup>, qui est fréquemment exposée à des situations de grande précarité, notamment avec des logements très dégradés et ne répondant pas aux exigences minimales de confort et de salubrité. Dans un certain nombre de cas, l'association a pu rencontrer des paysan.nes vivant dans des logements qui pouvaient présenter toutes sortes de dégradation, avec des trous dans des portes ou des fenêtres, des sols de mâchefer ou de terre battue, une précarité énergétique extrême, avec des logements n'ayant aucune isolation thermique et presque aucun moyen de chauffage, menant les personnes concernées à vivre dans un froid permanent en hiver, avec des conséquences potentiellement graves sur leur santé. La plupart du temps, ces situations répondent à un profil assez spécifique. Le plus souvent, il s'agit d'hommes célibataires, vivant dans une maison familiale avec l'un de leurs parents, avec lequel ils sont en indivision. Cette situation cumule les problématiques. L'indivision peut constituer un frein juridique et financier important, comme nous l'avons vu plus haut. La présence d'un parent contribue également à compliquer la mise en œuvre des rénovations, puisque iel peut être habitué.e depuis longtemps à ce standard de confort, et ainsi considérer superflu un changement. La dimension familiale du logement peut également lui conférer un aspect symbolique rendant plus compliqué le fait de l'altérer et d'y laisser pénétrer des personnes externes, d'autant plus que ces personnes viennent apporter sur le logement un jugement pouvant être vécu comme violent par l'occupant.e. Ces situations, relativement rares mais nécessitant des interventions particulières, mettent en évidence le fait que ce qui est considéré comme de l'habitat insalubre ou indigne est variable selon les personnes, et qu'il importe donc de traiter la problématique en dialogue avec l'habitant.e concerné.e. Elles nécessitent une prise en charge particulière par des professionnel.les du social. L'enquête a également montré que des situations de grande précarité au niveau du logement peuvent apparaître dans les cas des fermages intégraux<sup>13</sup>, qui se transmettent souvent d'une génération à l'autre sur de longues durées. Dans plusieurs cas, des paysan.nes ont vécu dans des logements presque insalubres pendant des décennies car

---

<sup>12</sup> Solidarité Paysans est une association proposant un accompagnement global aux paysan.nes rencontrant des difficultés économiques, sociales ou juridiques. Elle accompagne ainsi de nombreuses personnes en situation de précarité.

<sup>13</sup> Voir le lexique à la fin pour les définitions des termes techniques, juridiques et des acronymes

les propriétaires refusaient de dépenser la somme qu'aurait coûté une rénovation. Dans ces situations, les paysan.nes, non-propriétaires de leur logement, ont le choix entre payer pour ces travaux elleux-mêmes, en sachant qu'au moment de leur départ iels n'en garderont rien, ou rester dans ces conditions dégradées.

### III. Des enjeux économiques majeurs

Les questions économiques sont centrales dans les enjeux de logement, d'autant plus en Ile-et-Vilaine, un département aux campagnes attractives. De plus, les ménages comprenant des paysan.nes ont une structure économique particulière, qui conditionne leur accès au logement et est propice aux inégalités. Enfin, la sociologie paysanne s'accompagne de représentations des enjeux économiques spécifiques, qui conditionnent les comportements et attentes des paysan.nes.

#### Le logement, un poste de dépense majeur qui s'ajoute à la ferme

Le logement représente un poste de dépense majeur à l'échelle d'une installation agricole. Cela est particulièrement **vrai en Ile-et-Vilaine**, département attractif et concerné par une multiplication des rachats de logements à destination de résidence secondaire. Si elle ne touche pas tout le département de la même manière, cette tendance frappe particulièrement les maisons traditionnelles situées à la campagne, et donc notamment les maisons de fermes, dont l'architecture et l'inscription dans un cadre naturel sont valorisées. Ceci s'explique par le fait que les maisons de ferme sont des biens pouvant être considérés comme appartenant à 2 marchés différents : d'un côté, le marché des logements de fonction agricole, où la valeur d'usage domine, de l'autre celui des résidences (secondaires) d'agrément à la campagne, ayant souvent davantage valeur d'investissement immobilier, régi par des règles totalement différentes et voyant ses biens s'échanger à des sommes bien plus élevées. L'ensemble du département n'est toutefois pas autant touché, comme le montre la carte des prix immobiliers moyens (**annexe 3**). On constate ainsi que si certaines zones très rurales restent abordables, les alentours de Rennes et de St Malo en particulier atteignent des prix prohibitifs pour nombre de paysan.nes. Il est néanmoins difficile de quantifier précisément ces différences territoriales, d'autant plus que l'actuelle **crise du logement** qui touche la France dans son ensemble bouleverse la situation. Nos enquêté.es sont ainsi très nombreux.ses à faire référence au Covid 19 comme un point de bascule important. Il a en effet entraîné une hausse rapide des prix, la maison sur la ferme de l'un des enquêté.es ayant été « *évaluée un peu avant que les prix montent avec le Covid [et] payée 160 000 euros, maintenant, dans le même état elle vaut au moins 250 000 euros* » (**A1**). Si cela a pu bénéficier à l'épargne des personnes ayant acheté un logement avant 2020, pour celles qui sont « *tombé.es dans le Covid et post-Covid où tout était trop cher* » (**PP5**), les prix peuvent avoir tellement augmenté qu'il est devenu inenvisageable d'acheter un logement seul.e. Un cédant vivant dans le périurbain attractif de Rennes et conservant sa maison, adjacente à la ferme qu'il transmet, estime ainsi qu'elle vaut « *au moins le double* » de la ferme, qui est estimée à 350 000 euros, ce qui rend tout rachat par un.e reprenneur.euse inenvisageable (**C6**). Même des cédant.es aux capacités d'achat importantes signalent que la disponibilité des biens s'est largement tarie, avec des maisons achetées moins de 24h après leur mise sur le marché. A cette crise du marché

du logement s'est ajoutée la hausse des prix des matériaux pour la construction ou la rénovation depuis le début de la guerre en Ukraine, ainsi que la crise du bio, qui a affecté les revenus des agriculteur.rices et réduit le nombre de candidatures à la reprise de certaines exploitations.

Au sein de cette situation générale du marché du logement, le **logement paysan a ses spécificités**. En effet, il est d'usage d'appliquer une décote de 30 % sur le prix de vente d'une habitation située sur une ferme lors de son évaluation, afin de prendre en compte les désagréments que susciterait l'activité agricole si la maison était vendue à une personne tierce (**voir partie IV**). Si cette règle permet de réduire le coût de l'achat pour les repreneur.euses, elle peut limiter la capacité des cédant.es à retrouver un logement équivalent ailleurs et participe au fait que les paysan.nes peuvent avoir « *plus intérêt de séparer, de vendre l'habitation pour une habitation et de vendre la ferme, de liquider la ferme en gros, vendre les bâtiments à des tiers* » (**C1**). Cela est également dû à la pluralité des acteurs pouvant être amenés à effectuer les évaluations. S'ils peuvent parfois être des experts en patrimoine agricole, ils sont souvent davantage habitués au marché de l'immobilier classique, et ainsi produire des évaluations déconnectées des réalités agricoles, omettant par exemple la décote de 30 %. Au-delà de la question de la compétence, cette surévaluation des prix des logements peut être due à l'intérêt économique des notaires, qui perçoivent un pourcentage du prix de vente et ont donc intérêt à le faire grimper.

Ces prix très élevés du logement sont un frein majeur à l'installation. En effet, nombre de PP montent des projets où le revenu attendu après trois années d'activité est de l'ordre d'un SMIC, ce qui ne permet pas de financer un logement à plusieurs centaines de milliers d'euros. Il semble qu'au-delà de la seule valeur absolue de la maison, c'est le rapport entre son prix et celui de l'exploitation qui est déterminant pour obtenir des financements<sup>14</sup>, et cela est d'autant plus marquant pour des projets agricoles nécessitant un capital faible, par exemple en maraîchage, pour lesquels la maison peut être amenée à coûter le double voire le triple de l'exploitation. Pour beaucoup de PP, le rachat individuel d'une maison devient donc impossible dans de nombreux secteurs, tout comme la location, souvent peu disponible et représentant facilement un pourcentage insoutenable du revenu des paysans sans pour autant participer à leur capitalisation.

Ces problématiques incitent certain.es paysan.es à se tourner vers des solutions alternatives, moins coûteuses. On peut en identifier quatre. La première est l'achat de logement en collectif, qui permet de diviser les coûts jusqu'à les rendre supportables, mais implique d'accepter de partager son logement avec les membres de son collectif, ce qui est incompatible avec les attentes de nombreux.ses paysan.nes. Même pour les

---

<sup>14</sup> Les échanges avec les PP semblent indiquer que c'est bien le rapport entre prix de la ferme et de la maison qui compte, mais un échange avec un.e banquier.e permettrait de s'assurer de cela

personnes motivées par cette possibilité, la mise en place d'un collectif s'avère très complexe et longue. La deuxième option est l'installation en habitat léger, qui présente les mêmes problèmes d'acceptabilité et se heurte à de nombreux freins juridiques (**voir partie IV**), mais est de loin la moins chère à mettre en œuvre, avec des logements entre 10 000 et 80 000 euros selon leur degré d'élaboration et d'autoconstruction. Vient ensuite la construction sur les terres agricoles, qui permet d'éviter le prix de l'achat de terrains constructibles, voire celui de la main d'œuvre, mais rencontre également des freins juridiques, et est rejeté par une partie des paysan.nes, qui considèrent qu'avec « *la situation écologique, mais même immobilière, la construction neuve c'est genre trop pas la solution de ce qu'il faut faire* » (**PP2**). Enfin, le rachat pour rénovation d'une ruine peut également être plus économique si la rénovation est en partie réalisée en autoconstruction, mais là encore des freins juridiques se posent. Il n'existe donc actuellement aucune solution permettant de contourner de manière certaine le problème que représente le coût des logements dans les secteurs où les prix sont prohibitifs.

## Des ressources variées, révélatrices d'inégalités

### *Patrimoine*

Les paysan.nes peuvent mobiliser de nombreux types de ressources pour l'obtention d'un logement, avec de fortes variations entre les individus. Ces ressources sont largement structurées autour de la place prédominante occupée par le patrimoine et la capitalisation dans les ménages paysan.nes. En effet, si les revenus paysans sont généralement assez faibles, avec la plupart de nos enquêté.es se rémunérant environ au SMIC et des retraites agricoles de l'ordre de 800 à 1000 euros par mois, les paysan.nes sont presque systématiquement propriétaires d'au moins une partie de leur outil de production, ce qui les fait détenir un volume parfois très important de capital, de fortes variations. Ce capital productif peut prendre 3 formes : les terres, les bâtiments, et les autres actifs (véhicules, cheptel, matériel, etc.). Bien qu'elle ne fasse pas partie du capital professionnel, la maison sur la ferme, qui reste le logement conventionnel des paysan.nes, s'y ajoute. Ce capital est, dans l'immense majorité des cas, soit hérité, soit financé par de l'emprunt. Cela signifie que pour les paysan.nes s'installant hors cadre familial, une grande partie des revenus agricoles est consacrée au remboursement des dettes. Cette situation contribue à ce que les paysan.nes aient des revenus d'autant plus faibles, mais se retrouvent parfois à la tête d'un patrimoine très important en fin de carrière. Toutes les paysan.nes n'ont cependant pas de capital dans les mêmes proportions : les personnes en fermage ne sont par exemple propriétaires que d'une partie de leur outil de production. En découle le fait qu'en fin de carrière, certain.es sont propriétaires de l'ensemble de leur ferme ainsi que de leur logement, et les vendent pour des valeurs de plusieurs centaines de milliers d'euros, tandis que d'autres, ayant été en fermage intégral toute leur vie, ne possèdent que leurs actifs agricoles, leurs économies

et les investissements qu'ils ont fait par ailleurs, voire n'ont parfois pas fini de rembourser leurs dettes.

Les autres éléments de patrimoine des paysan.nes peuvent également être importants. Par exemple, plusieurs enquêté.es ont acquis un deuxième, voire un troisième logement au cours de leur carrière, souvent grâce à leur inscription territoriale, qui leur a donné la priorité sur certaines ventes intéressantes, par exemple d'un logement adjacent à leur ferme (**C2**), voire de corps de ferme proches complets (**C6**). Ce patrimoine peut constituer un complément de revenu important, avec certain.es enquêté.es gagnant autant par la mise en location d'un logement qu'ils possèdent que par leur revenu ou retraite agricole.

Toutes ces différentes ressources financières révèlent de très fortes inégalités entre les individus, qui s'expriment sur plusieurs plans. Les personnes ayant hérité d'un capital, que ce soit dans le cadre de reprises d'installations familiales, ou pour des NIMA issu.es de familles aisées, démarrant avec plus et s'évitant une partie de l'endettement, sont avantagées par rapport à celles ayant dû démarrer sans aucun apport. Une autre division est celle entre les personnes en fermage intégral et celles en propriété. Si le fermage offre une facilité d'installation, à l'échelle d'une carrière entière il peut représenter une somme équivalente à ce qu'aurait été le remboursement d'un prêt pour l'achat de la ferme. Il implique également de trouver un moyen d'épargner par ailleurs, pour pouvoir s'offrir une solution de relogement au moment du départ en retraite. D'une manière similaire, les indivisions, sur la ferme ou la maison, impliquent la même limitation au patrimoine détenu par le.a paysan.ne. Enfin, les femmes sont souvent dans des situations désavantageuses en termes économiques (**pour plus de détails sur les indivisions et les inégalités de genre, voir partie II**). Le fait d'avoir exercé une autre activité professionnelle, assez commun chez les cédantes rencontrées, peut être bénéfique, puisqu'offrant des compléments de retraite.

### *Financement*

A l'exception des fermages intégraux, relativement rares, les installations nécessitent l'obtention d'un très important patrimoine productif, ainsi que d'une solution de logement. Cet effort budgétaire est généralement plus faible dans les cas de transmission familiales, où les fermes et le logement peuvent être en partie voire totalement léguées ou même données par les cédant.es, ou bien voir leur prix de vente fixé par accord en dessous du prix du marché. Mais pour les autres installations, l'achat d'une ferme et d'un logement nécessite un financement très important. Pour la ferme, il prend souvent la forme d'un emprunt réalisé par l'entreprise agricole, qui est relativement aisé à obtenir si le prévisionnel du projet est soutenu par la chambre d'agriculture. En revanche, pour les logements, l'achat se fait en nom propre, et les financements

bancaires peuvent être plus complexes à obtenir. Il est très difficile de donner un ordre de grandeur des emprunts possibles pour les installations, avec des sommes s'étalant de 80 000€ à 130 000 € voire plus selon les personnes, leur apport, leur production ... L'enquête ne permet pas d'identifier les facteurs précis utilisés par les banques pour déterminer les sommes prêtées, mais il est certain que ces critères de solvabilité viennent s'ajouter aux inégalités déjà présentées plus haut, puisque les ménages ayant déjà un apport ou un capital permettant d'assurer les prêts inspirent davantage confiance aux banques. Un enquêté ayant mené une reconversion avec sa compagne après un doctorat explique avoir été « *courtisé par les banques* », et précise que son niveau de diplôme très élevé a rassuré et participé de cette situation (**A1**). Ces possibilités de financement ont toutefois diminué avec la hausse des taux d'intérêt, accroissant les difficultés sur le marché du logement depuis 2019, pour toutes les populations.

Lorsque le financement bancaire ne suffit pas, ou que les individus souhaitent l'éviter, l'emprunt familial ou auprès d'amis est également assez répandu. S'il permet d'accroître les moyens d'achat et de réduire l'endettement, en évitant notamment le paiement d'intérêts bancaire, il est lui aussi très inégal, puisque très dépendant du capital social des individus<sup>15</sup>. En effet, certain.es paysan.nes n'ont pas dans leur entourage de personnes suffisamment proches et à l'aise économiquement pour leur prêter des sommes importantes, tandis que d'autres sont issu.es de milieux leur permettant d'envisager emprunter « *jusqu'à 100 000 €* » à leurs parents (**PP3**).

D'autres moyens existent pour permettre l'accession à suffisamment de financements. Les installations en famille ou en collectif sont un moyen de mutualiser des ressources, à la fois en additionnant les capacités d'emprunt individuelles mais aussi parfois en ajoutant les capacités de financement de personnes ayant un emploi salarié et pouvant donc prétendre à de meilleurs prêts. L'un des enquêté.es explique ainsi que « *les banques ne veulent plus [lui] prêter, mais par contre elles veulent bien prêter à [sa] femme* », qui est cadre dans une grande entreprise, et que c'est donc par elle que passeront les financements pour une éventuelle construction de logement (**A5**). Parfois, ce financement par la pluriactivité se fait même à l'échelle individuelle, avec des personnes conservant des emplois extérieurs à mi voire plein temps pour financer leur activité agricole. Certaines aides peuvent également intervenir, notamment des aides de l'ANAH pour la rénovation, qui peuvent monter à plus de 50 000€. Enfin, de nombreuses activités annexes à l'activité agricole permettent de générer des revenus, notamment l'accueil touristique dans des gîtes, ou la location de meublés au sein des logements. Enfin, des structures, externes ou montées par les paysan.nes, peuvent exister et permettre d'accéder à des ressources inaccessibles individuellement. Parmi ces structures on peut citer les foncières, et en particulier Terre de Liens, qui peut permettre

---

<sup>15</sup> « Le capital social est l'ensemble des ressources actuelles ou potentielles qui sont liées à la possession d'un réseau durable de relations plus ou moins institutionnalisées d'interconnaissances ou d'interreconnaissance » Bourdieu, « Le capital social », p. 2

à des PP sans grandes ressources financières de s'installer sur des fermes qui leur auraient été inaccessibles, mais également les GFA et SCI, permettant des méthodes de collecte citoyenne de revenus. Ces modes d'installation étant très spécifiques et complexes, nous ne les traiterons pas en détail ici.

Au-delà des ressources financières, les paysan.nes possèdent souvent d'assez fortes ressources informelles, qui peuvent être employées pour les enjeux de logement. D'abord, du fait de la polyvalence et des compétences manuelles exigées par le métier, mais aussi de celles acquises lors de l'exercice d'un métier antérieur, beaucoup des enquêté.es possèdent à un certain degré des compétences pratiques leur permettant de prendre en charge des travaux pour la construction ou la rénovation de leur logement, et donc d'économiser des sommes parfois très importantes, avec plusieurs enquêté.es expliquant que dans la perspective de la construction, « *on achetait juste les matériaux* » (A2). Ces compétences peuvent également être accessibles via les réseaux d'interconnaissances familiales ou affinitaires assez forts dans lesquels s'inscrivent les paysan.nes. Si ces compétences peuvent sembler secondaires, elles permettent parfois de réaliser des économies très importantes et de se constituer un capital à moindre frais.

### Différentes perceptions des enjeux économiques

Au-delà de leurs seules possibilités matérielles, les choix des paysan.nes en matière d'habitat sont orientés par des représentations et valeurs particulières concernant les enjeux économiques. En particulier, les places prépondérantes prises par la capitalisation et la propriété de leur outil de production et par l'indépendance du statut agricole ont des répercussions fortes sur « la mentalité paysanne ».

Historiquement, la paysannerie est très attachée à la propriété privée<sup>16</sup>, à la fois de son outil de production et de son logement. Si certain.es de nos enquêté.es s'inscrivent dans la logique inverse, souhaitant « *sortir [leur] ferme de la propriété privée individuelle* » (PP3), tandis que d'autres s'inscrivent clairement dans l'attachement à la propriété, l'élément partagé entre toutes est le rejet de la location. Ce rejet est justifié par de nombreuses raisons. D'abord, sur le plan économique, la quasi-totalité des enquêté.es exprime « *un sentiment d'argent perdu* » (C5) dans le fait de payer un loyer, en soulignant que quitte à payer une part importante de son revenu tous les mois, si c'est en remboursement d'un prêt, au moins « *la maison est à toi* » (A3). La volonté d'être indépendant.e, d'être chez soi et n'avoir à demander l'avis de personne est également très partagée. Cela est renforcé pour les cédant.es par le fait que souvent les loyers correspondent au montant de leur retraite, mais qu'à l'inverse iels ont souvent un gros capital issu de la revente de la ferme, qu'il faut bien investir quelque part. Être propriétaire est aussi considéré comme essentiel par des personnes qui ne veulent pas avoir à demander les autorisations d'effectuer des travaux pour adapter le logement à leurs

---

<sup>16</sup> Lignerès, « Les valeurs de la culture paysanne dans le monde agricole contemporain : une enquête sociologique en Carcassonnais et en Roussillon ». p. 166

envies et besoins. Une cédante explique que « *si [elle] a envie de faire un trou dans un mur, [elle a] envie de pouvoir le faire sans avoir à demander d'autorisation* » car « *c'est ça la mentalité paysanne* » (C7). Cette volonté d'indépendance se ressent également dans le rapport aux propriétaires. Chez des personnes qui choisissent souvent de devenir paysan.nes pour ne plus avoir de patron.ne, l'idée d'avoir un.e propriétaire pouvant prendre des décisions à leur place est très rejetée, et plusieurs PP actuellement locataires précisent être très mal-à-l'aise avec la relation locataire-propriétaire. L'ensemble de ces éléments expliquent le fait que dans certains cas où la location pourrait être une option financièrement raisonnable, elle est quasi systématiquement rejetée par l'ensemble des enquêté.es, ou perçue comme une option de dernier recours, acceptable uniquement si aucune alternative n'existe. Elle devrait alors remplir deux conditions : avoir un coût très faible, notamment pour permettre d'épargner par ailleurs, et surtout assurer une sécurité totale d'occupation, c'est-à-dire l'impossibilité d'être éjecté.e de son logement. On observe également que le rejet de la location peut être atténué lorsque celle-ci est effectuée auprès d'une structure collective et non-marchande comme Terre de Liens. Le rapport à la propriété collective apparaît quant-à-lui comme très dépendant des orientations idéologiques individuelles au sein de notre échantillon.

## IV. Des contraintes réglementaires souvent dépendantes d'acteurs locaux

Nous avons vu que l'obtention d'un logement existant pour une installation agricole ou un relogement pouvait s'avérer complexe. Une autre solution souvent recherchée par les paysan.nes s'installant est celle de la création de nouveaux logements, possible de plusieurs manières. Afin de protéger les terres agricoles du mitage, ces possibilités sont très encadrées réglementairement, et cette réglementation accorde une place prépondérante à certains pouvoirs publics. Nous verrons dans cette partie comment ces règles contraignent les possibilités d'installations agricoles, et quelle place ces acteurs locaux jouent.

### Des contraintes réglementaires pour créer des logements en zone rurale

#### *Rappel du cadre réglementaire*

L'objectif de ce rapport n'étant pas de proposer un rappel exhaustif de l'ensemble des contraintes urbanistiques autour de l'habitat paysan, nous rappellerons seulement ici les principales lignes directrices<sup>17</sup>, mais pour plus de détail nous recommandons de se référer au travail mené à ce sujet et porté par Terre de Liens, « Le logement des maraîchers dans une dynamique d'agriculture métropolitaine : problématiques, besoins, solutions ? » et proposant des sections plus précises sur ce sujet, ainsi qu'à la charte agriculture et urbanisme de l'Ille et Vilaine<sup>18</sup>.

La grande majorité des lieux d'implantation souhaités pour la création de logements paysans est située en zone agricole, qui est par nature inconstructible. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées de manière dérogatoire<sup>19</sup>. Si la nécessité des constructions directement liées à l'activité productive est relativement simple à définir, la notion de « nécessité de présence rapprochée et permanente » est utilisée pour le logement. La loi ne précise pas les critères spécifiques d'une telle nécessité, et c'est donc plutôt la doctrine locale qui s'applique, ou en dernier recours la jurisprudence<sup>20</sup>. Dans la majorité des cas, seul l'élevage, voire seul l'élevage bovin, est considéré comme justifiant d'une nécessité de présence rapprochée et permanente. En Ille-et-Vilaine, des autorisations ont pu être exceptionnellement accordées pour du maraîchage. Les élu.es locaux.ales ont également un rôle important à jouer, puisque la plupart des autorisations dépendent d'un

---

<sup>17</sup> Nous remercions ici les techniciennes de la chambre d'agriculture de Bretagne pour leur aide sur les enjeux juridiques.

<sup>18</sup> Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine, Conseil Général d'Ille et Vilaine, et DDTM Ille et Vilaine, « Charte Agriculture et Urbanisme d'Ille et Vilaine ».

<sup>19</sup> Article R151-23 du Code de l'urbanisme

<sup>20</sup> Pour plus de détail sur l'ensemble de ce paragraphe, consulter Riotte-Picard et al., « Le logement des maraîchers dans une dynamique d'agriculture métropolitaine : problématiques, besoins, solutions ? »

examen des règles contenues dans les PLU(i)<sup>21</sup>, déterminés à échelle municipale ou intercommunale. Le pastillage dans les documents d'urbanisme, puis l'avis conforme de la CDPENAF au moment du permis de construire sont également nécessaires pour tout changement de destination d'un bâtiment situé en zone A. Le PLU(i) définit la création d'un STECAL, petit secteur pouvant exceptionnellement autoriser les constructions ou changements de destinations, et notamment l'installation d'habitats légers<sup>22</sup>. La délimitation de ces STECAL est soumise à l'avis de la CDPENAF au moment de l'arrêt du document d'urbanisme. Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, le CDPENAF est également compétent pour valider les propositions du conseil municipal pour ces différentes opérations. Il faut rappeler que l'ensemble de ces possibilités ont un statut dérogatoire et que les autorisations de construction ou d'installation d'un habitat léger sur des terre agricoles restent exceptionnelles.

A ces règles encadrant la création de nouveaux logements en zone agricoles doivent être ajoutées des règles d'éloignement. En effet, certaines exploitations agricoles, notamment en élevage, peuvent être soumises à des polices sanitaires, qui contraignent l'activité à des distances d'implantation minimales par rapport aux tiers, variables selon la nature de l'exploitation et pouvant aller de 50 à plus de 100 mètres. La présence de personnes tierces dans ce rayon peut alors empêcher toute évolution de l'activité agricole, et donc provoquer à termes la mort de la ferme<sup>23</sup>. Pour éviter ces situations, la pratique en Ile-et-Vilaine est de bloquer les constructions nouvelles et les changements de destinations à usage d'habitation pour les tiers à moins de 100 m des bâtiments ou installations agricoles, ce qui est couramment nommé « règle des 100 mètres ».

La loi Zéro artificialisation nette (ZAN) est également à prendre en compte, car en limitant les surfaces artificialisables pour les communes, elle permet une préservation des terres agricoles, mais incite les mairies à limiter les autorisations de construction et à privilégier celles sur terrains constructibles, apportant bien plus de revenus à la commune qu'un STECAL.

Enfin, il faut évoquer la décote de 30 % sur le prix de vente d'une habitation si elle est à proximité de bâtiments agricoles, évoquée précédemment. Si les règles sanitaires sont fixées par la loi, celles des 100 mètres et de la décote de 30 % ne découlent pas d'une disposition juridique fixe, mais plutôt d'un usage, qui a été normalisé en Ile-et-Vilaine mais n'est pas systématique<sup>24</sup>.

### *Conséquences sur le terrain*

---

<sup>21</sup> Pour les acronymes, voire le lexique

<sup>22</sup> Article L151-13 du Code de l'urbanisme

<sup>23</sup> Article L111-3 du Code rural

<sup>24</sup> Chambre d'Agriculture d'Ile et Vilaine, Conseil Général d'Ile et Vilaine, et DDTM Ile et Vilaine, « Charte Agriculture et Urbanisme d'Ile et Vilaine ».

Le premier résultat de l'enquête sur ce sujet est la mise en évidence du fait que ces règles d'urbanisme sont mal connues et comprises par les paysan.nes, ce qui s'accompagne souvent d'une sous-évaluation de la difficulté à obtenir certaines autorisations, notamment sur les rénovations et les changements de destination, où beaucoup d'enquêté.es savent « *qu'il y a des contraintes urbanistiques* » mais « *[imaginent] qu'on peut bidouiller quelque chose* » (**PP2**). Cela s'explique d'abord par le fait que la plupart de ces règles sont assez récentes, et certain.es cédant.es ne les ont pas encore intégrées, par exemple en ayant « *déjà eu un permis de construire, mais en 1996* » (**C6**) et en estimant donc que ce qui a été possible le sera de nouveau. Mais il semble que c'est surtout la complexité et le manque de lisibilité sur les raisons d'être des règles qui limitent leur bonne compréhension par les paysan.nes et peuvent avoir un impact négatif sur leur acceptabilité. Cela est d'autant plus marqué que certaines de ces règles peuvent avoir certains effets contre-productifs :

- La règle des 100 mètres est notamment critiquée pour parfois inciter à la non-transmission des fermes par un cédant transmettant sa ferme mais conservant sa maison et une ancienne grange adjacente au siège d'exploitation, qui explique qu'il ne pourra plus rénover la seconde après la transmission, à cause de sa proximité avec l'exploitation, et que cela contribue au fait qu'il aurait été individuellement plus avantageux pour lui de liquider la ferme.
- Les autorisations de construction dérogatoires sont visées par trois types de critiques. Les premières concernent les critères retenus pour justifier d'une nécessité de présence sur place (**Partie I**). Les secondes sont plus collectives, et l'accusent d'être déconnectée de certaines réalités du monde agricole, notamment autour de Rennes où « *si on ne laisse pas la possibilité aux futur.es installé.es de construire ça va devenir compliqué* » (**C9**) du fait des tarifs du logement existant. Les troisièmes sont sur les failles de cette approche, et notamment sur les gîtes, pour lesquels il est très aisé d'obtenir des autorisations. De ce fait, de nombreux détournements sont constatés par les enquêté.es, de personnes obtenant des autorisations pour des gîtes, puis s'en servant de résidence permanente.
- Les règles entourant les changements de destination sont parfois critiquées car en interdisant la conversion d'un bâtiment d'une destination agricole à une destination artisanale, elles rendent presque impossible l'installation légale d'artisans sur des exploitations, ce qui est pourtant l'une des pistes de solutions pour le financement de grandes fermes possédant beaucoup de bâti, au travers de l'installation de collectifs mélangeant agriculteur.rices et artisan.nes. Elles sont également accusées d'empêcher la conversion vers une destination d'habitat de certains bâtiments qui pourraient le devenir, et certain.es trouvent « *ça dommage, notamment dans des secteurs où le logement est déjà assez*

*recherché, qu'il y ait des granges qui à la limite pourraient très bien devenir des habitats, qui vont pas le devenir à cause d'une loi» (C9).*

- Ce sont les règles entourant l'habitat léger qui concentrent les critiques. En effet, l'ensemble des enquêtés vivant ou souhaitant vivre en habitat léger soulignent le fait qu'ils souhaiteraient pouvoir le faire en toute légalité, pour des raisons morales et de sécurité de leur installation, mais toutes mettent également en avant le fait que les règles sont si strictes qu'elles sont irrespectables. Ainsi, s'il est théoriquement possible d'avoir une autorisation pour vivre en habitat léger sur son terrain, pas un.e enquêté n'y est parvenu. La plupart justifient leur installation illégale en expliquant qu'ils estiment être « *légitimes malgré le fait que c'est interdit. On ne consomme pas de foncier agricole supplémentaire, on va vivre sur le pays, travailler sur le pays, dépenser nos sous sur le pays et dans ce sens-là on estime qu'on est légitimes* » (C2).

## Le rôle des acteurs publics

Si plusieurs acteurs publics peuvent avoir un rôle à jouer pour le logement paysan, ce sont surtout les mairies qui apparaissent comme un acteur central, pour plusieurs raisons. D'abord, face à des règles d'urbanisme complexes et difficilement comprises, les mairies font souvent le lien entre la loi et l'administration et les paysan.nes. Par exemple, sur de nombreux sujets, même s'il faut une approbation de la CDPENAF<sup>25</sup>, « *à la mairie, à l'urbanisme, ils savent ce qui va passer et pas passer* » (A5), ce qui prémunit de la nécessité de comprendre le fonctionnement de la première. Ce rôle peut parfois être joué par les services des EPCI, mais c'est très généralement avec les mairies que les individus sont directement en contact. Toutefois, ce cadre réglementaire complexe, dépendant des orientations prises par les documents d'urbanisme locaux ainsi que des arbitrages des CDPENAF, est souvent mal compris par les pouvoirs publics eux-mêmes, en particulier dans les plus petites communes. Ainsi, la plupart des structures œuvrant en faveur du développement de l'habitat léger précisent qu'il est souvent nécessaire d'informer les services d'urbanisme des mairies des leviers juridiques à leur disposition, ce qui relativise leur rôle de référentiel juridique.

Au-delà de ce rôle, les mairies ou EPCI ont aussi d'importantes marges de manœuvre sur la question du logement paysan à travers la préparation des PLU(i), et surtout de l'intégration en leurs seins de pastillages, nécessaires pour un changement de destination ou un STECAL. Ces marges de manœuvre existent également de manière beaucoup plus informelle, au travers de la tolérance ou non à certaines pratiques. Ainsi, certaines communes tolèrent des installations irrégulières en habitat léger, car elles soutiennent les projets que celles-ci permettent et souhaitent encourager la présence de

---

<sup>25</sup> Voir glossaire

jeunes sur leurs territoires. Certain.es maires peuvent aller jusqu'à expliquer à des paysan.nes comment contourner les restrictions de manière à limiter les risques, par exemple en expliquant à un PP qu'il peut faire « *un agrandissement de 40 mètres carrés* » à la maison de son frère (déjà installé sur le terrain), et qu'il « *ne viendra pas voir ce que c'est à l'intérieur* » (PP5). Si cette tolérance permet à certaines personnes n'ayant pas d'autres options de s'installer sans heurts sur leur terrain, elle met en évidence le pouvoir discrétionnaire que peuvent avoir les maires, notamment dans les plus petites communes. Dans certains cas, ce pouvoir direct du maire peut à l'inverse nuire à certains projets, notamment lors de situations de conflits ouverts entre paysan.nes et mairie. Cela peut se manifester par une tolérance zéro envers tout habitat non régularisé, mais également se traduire par des abus de pouvoir. L'une des enquêté.es accuse ainsi le maire de sa commune d'appliquer des critères différents pour les autorisations de divisions parcellaires ou de pastillage de granges en vue de leur rénovation, afin de favoriser ses soutiens et de pénaliser ses adversaires politiques sur la commune.

Un dernier point essentiel à prendre en compte dans le rapport des paysan.nes à la réglementation et aux acteurs publics dans leurs recherches de logement est celui du coût moral. En effet, pour des personnes non formées au droit, la compréhension des règles d'urbanisme peut sembler décourageante, et les tentatives de prise de contact avec une mairie ou la constitution d'un dossier de demande de permis de construire sont « *des démarches qui sont souvent compliquées et où tu as souvent beaucoup de réponses négatives, ce qui, moralement, n'est pas facile* » (PP5). Cela est d'autant plus renforcé que certaines personnes ressentent des discriminations face auxquelles elles se sentent impuissantes. Le même PP explique avoir « *l'impression, des fois, d'être jugé à la tête, fin tu vois, la barbe les cheveux longs [...], d'être plus jugé à la tête qu'au projet* », face à un maire où « *rien que le terme d'habitat léger, je pense qu'il prend ça pour [un truc de] hippy, baba cool* ». Ces nombreuses difficultés, accompagnée d'une perception de lenteur de la part des administrations, peuvent également pousser certaines personnes à choisir de s'installer illégalement sur leur terrain, en espérant que leur discrétion suffira.

## V. Les caractéristiques des logements

Parmi les éléments faisant partie des arbitrages opérés par les paysan.nes, plusieurs relèvent des caractéristiques propres des logements. Celles-ci peuvent être d'ordre pratique, technique ou esthétique, et peuvent revêtir un rôle central dans les décisions prises par les individus. Cette section montrera d'abord que les attentes des paysan.nes sont variées et se font l'écho d'évolutions dans les attentes résidentielles, puis elle cherchera à présenter les principales inadaptations du parc de logement par rapport à ces attentes, en se penchant en particulier sur le logement insalubre.

### Des attentes nouvelles et variées

#### *Les caractéristiques attendues*

Notre enquête révèle que les caractéristiques attendues des logements paysans sont variées et marquées par des besoins nouveaux, avec quelques grandes tendances identifiables. Comme nous l'avons vu, l'une des attentes les plus partagées est celle de la propriété du logement qui, même si elle n'est pas un critère nécessaire pour l'ensemble des enquêtés, est globalement largement préférée. L'un des facteurs poussant à la favoriser est notamment la possibilité d'adapter son logement, et la tendance à effectuer des travaux d'aménagement de son logement est commune au sein de notre échantillon. En découle le fait que très peu d'attentes en termes d'équipement, de décoration ou même d'aménagement intérieur ont été manifestées durant l'enquête, beaucoup d'enquêtés considérant pouvoir aménager l'intérieur du logement à leur goût si besoin. Une part importante des personnes entendues fait preuve d'un rapport fonctionnaliste au logement, considérant que « *c'est le pratique qui [est intéressant]* » (**C3**), avec plusieurs des PP qui poussent ce rapport jusqu'à une vision presque minimaliste, expliquant que « *l'habitat, il faut juste avoir un espace pour dormir, pouvoir faire à manger et se ressourcer, mais [...] c'est trop d'avoir des maisons de 200 mètres carrés où il y a 2 personnes dedans* » (**PP4**). En découlent des critères assez minimaux sur les caractéristiques internes du logement pour les PP, avec des attentes de superficie oscillant entre 20 et 60 m<sup>2</sup> pour une personne et peu de besoins spécifiques exprimés. Cela semble également s'appliquer chez les personnes aux attentes esthétiques marquées, qui concernent surtout le type de bâti et le cadre dans lequel il s'inscrit. Les cédant.es sont globalement plus exigeant.es, à la fois du fait d'un budget plus important et car iels ont été habitué.es pour la plupart à une qualité de logement relativement élevée durant leur vie active, qu'iels souhaitent maintenir. En particulier, la majorité des cédant.es interrogé.es expriment le besoin d'avoir plusieurs chambres afin de pouvoir loger leurs enfants et petits-enfants. La question de l'adaptation du logement au vieillissement se pose également, bien que tous.les les cédant.es concerné.es ne l'intègrent pas autant dans leurs critères de relogement. Cette adaptation se traduit par des besoins localisationnels de proximité avec les services essentiels, et des besoins de praticité du logement. Celui-ci doit rester adapté à un potentiel manque de mobilité et

donc être de plain-pied (ou munis d'un ascenseur dans le cas d'un appartement), et impliquer un travail d'entretien (ménager et du bâti) aussi minimal que possible.

Au-delà de la question de l'aménagement interne du logement, une part importante des personnes interrogées fait part d'attentes esthétiques fortes, la plupart du temps sous la forme d'une recherche de bâtiments « *authentiques* », « *d'architecture traditionnelle en terre ou en pierre* ». C'est un critère majeur pour près de la moitié de l'échantillon, arrivant après la localisation mais avant les caractéristiques techniques pour plusieurs personnes. Cela est souvent lié à une vision écologique et une volonté de mise en cohérence avec la perception d'un mode de vie paysan, certain.es enquêté.es ayant à cœur de ne pas avoir « *plein de plastique dans la maison, et du polystyrène et des bazars comme ça* » car iels veulent « *quelque chose d'assez écologique* » (C1). Cela peut aussi se traduire notamment par une volonté de rendre vie au lieu en rénovant « *un bâti qui tombe en ruine [...] avec des méthodes anciennes* » (PP1). Ces attentes se retrouvent dans une dévalorisation très forte des maisons type lotissement, exprimée par la quasi-totalité des enquêté.es, car perçues comme inauthentiques, froides et impersonnelles.

Un élément très important pour la quasi-totalité des enquêté.es est le cadre du logement, son jardin et son environnement proche. La majorité des cédant.es considère ainsi comme nécessaire d'avoir accès à un jardin, voire un morceau de terrain permettant de faire un potager, et plusieurs y accordent plus d'importance qu'aux caractéristiques internes du logement. Cette volonté d'accès à un jardin contribue à la disqualification des appartements par la majorité des cédant.es. Certain.es cédant.es expliquent également que « *ce qui [leur] importait c'était le cadre* », avec une valorisation spécifique d'un « *cadre assez végétal* », de la présence « *du canal (d'Ille et Rance)* » (C1), ou d'animaux. Cet attachement au cadre peut même se muer en attachement aux terres de la ferme elle-même, en particulier chez des personnes ayant investi beaucoup de temps et d'énergie dans l'aménagement de ce terrain, par la plantation de haies ou l'aménagement de chemins.

Enfin, de nombreux.ses enquêté.es accordent beaucoup d'attention à la question de l'isolation thermique des logements, mentionnée comme un critère essentiel par 5 PP sur 6. Cette attention marquée est certainement explicable en partie par notre échantillon, particulièrement sensible aux enjeux écologiques. Celle-ci se retrouve également, plutôt dans le discours des cédant.es, par une attention marquée à la question des pesticides, plusieurs cédant.es exprimant le fait que vivre entouré d'un « *carré de maïs traité* » après des décennies à lutter contre les pesticides « *c'est pas concevable* ».

### *Des modes d'habiter non-conventionnels*

Plusieurs enquêté.es expriment un intérêt fort pour des modes d'habiter non-conventionnels, à savoir en particulier l'habitat léger et l'habitat partagé. Nous avons vu précédemment que ces deux modalités d'habitat offraient des avantages économiques majeurs, mais outre cet aspect, ils semblent tous les deux être devenus des options attirantes pour certain.es paysan.nes.

L'habitat léger attire particulièrement par sa dimension écologique, en particulier du fait de sa capacité à ne pas artificialiser de terres et à être déplacé ou démonté dès lors que le terrain change de destination. De nombreux.es enquêté.es estiment ainsi que là où il est nécessaire de ne plus construire de nouveaux bâtiments, l'habitat léger permet une modularité et une adaptation du bâti disponible avec un coût environnemental et financier réduit. Il attire également pour des raisons personnelles, par des personnes appréciant son « *côté bohème* » ou la possibilité d'auto-construire leur logement, et ce d'autant plus pour les personnes exprimant des besoins minimaux pour la surface ou les équipements de leur habitat. Cet attrait pour l'habitat léger ne fait bien sûr pas consensus, certaines personnes doutant du confort (en particulier thermique) que permet ce type de logements ou les trouvant trop exigües. La quasi-impossibilité à installer légalement un habitat léger sur une ferme décourage également certaines personnes qui auraient autrement pu s'y intéresser. Pour autant, beaucoup de PP semblent préférer une installation en habitat léger sur place au fait de devoir vivre loin de leur ferme, quand bien même il ne s'agit pas de leur première option. Ce qui semble ressortir des divers témoignages entendus pendant l'enquête est le fait qu'il existe deux catégories d'habitats légers. La première regroupe les caravanes ou mobil-homes bas de gamme, mal isolés et peu chers, que plusieurs enquêté.es ont pu découvrir comme logement saisonnier et dont iels gardent un souvenir médiocre. La deuxième recouvre des logements plus chers, plus grands et de meilleure qualité, notamment des roulottes ou des yourtes, davantage adaptés à constituer la résidence permanente de leur occupant.e, et pouvant même s'adapter à une vie de famille dans le cas des plus grandes yourtes. L'habitat léger est également considéré assez largement comme une option valable de relogement temporaire durant des périodes de travaux importants.

L'habitat partagé est une autre option non conventionnelle attirant une certaine attention. Il peut prendre deux formes : l'installation en collectif sur la ferme, où l'habitat partagé hors contexte agricole pour le relogement des cédant.es. Comme mentionné plus haut, les installations en collectif présentent leurs difficultés, mais elles permettent en contrepartie une mutualisation des moyens financiers, ainsi que certains avantages dans l'activité professionnelle, comme la possibilité d'être à plusieurs sur une production et donc de s'autoriser des week-ends ou des vacances plus aisément. Du côté des cédant.es, la volonté de vivre en habitat partagé a été exprimée par 3 des 6 retraité.es, toujours dans une perspective de vie en collectif et de lutte contre l'isolement, et non pas dans une vision de mutualisation des moyens économiques. Tous.tes déplorent cependant la quasi-inexistence d'options pertinentes, ou leur coût prohibitif. Dans tous les cas, installation en collectif ou en habitat partagé, toutes les personnes interrogées insistent sur la nécessité de conserver un espace individuel ou familial, en plus des espaces partagés.

## Un parc en partie inadapté

Le parc des habitations de fermes et des maisons proches présente certaines problématiques qui se retrouvent sur le parc de logements français dans son ensemble, avec une intensité plus marquée due notamment à la plus grande ancienneté du bâti rural. Les deux plus notables sont l'inadéquation entre la surface des logements et les besoins et les besoins massifs de travaux, pour des rénovations énergétiques ou structurelles.

Les maisons de fermes sont souvent de grandes bâtisses, particulièrement les longères traditionnelles. Construites pour accueillir plusieurs générations de familles nombreuses, elles sont désormais souvent inadaptées à la structure familiale contemporaine, qui a évolué tout au long du XX<sup>ème</sup> siècle vers une diminution de la taille des unités familiales et une décohabitation des différentes générations, exigeant désormais des logements distincts<sup>26</sup>. Cette réalité est très représentée dans notre échantillon, où plus de la moitié des personnes occupant des maisons de ferme traditionnelles en ont laissé une partie à l'abandon. Plus que de constituer un gaspillage d'espace construit, dommageable en pleine crise du logement, cela représente un surplus de travail d'entretien avec, dans le cas où celui-ci n'est pas réalisé correctement, un risque de dégradation du bâti, notamment des toitures. Surtout, cette superficie inutile contribue à gonfler le prix des maisons de fermes, et donc à compromettre leur transmissibilité, sans pour autant apporter d'utilité.

Au-delà de leur taille, les maisons de ferme sont souvent d'anciennes bâtisses, qui peuvent présenter d'importants besoins de rénovations. D'un point de vue thermique d'abord, la plupart des maisons de fermes ont été construites avant l'apparition de normes d'isolation stricte, et seule une partie d'entre elles a été rénovée depuis. Cela peut toutefois être limité, par exemple dans les cas des maisons en terre, qui ont une isolation naturelle assez forte. Au niveau de leur structure, beaucoup de maisons de ferme, mais aussi de bâtiments d'exploitations, atteignent des niveaux d'usure importants, avec en particulier des problèmes d'intégrité des murs ou de la toiture, qui impliquent des rénovations extrêmement lourdes et coûteuses.

Ces éléments montrent les limites du parc de logement existant actuellement sur les fermes. Il existe toutefois des pistes pour l'adapter davantage. D'abord, les problèmes d'isolation et de dégradation peuvent être réglés par la mise en œuvre de vastes politiques de rénovation afin de maintenir ou restaurer l'habitabilité de ces bâtiments. Ces gros travaux de réfection des toitures ou d'isolation présentent toutefois plusieurs limites, du fait des contraintes qu'ils induisent. Au-delà de leur coût élevé, ils peuvent durer pendant de longues périodes durant lesquelles il peut être nécessaire de trouver une solution de logement alternative. Cela est d'autant plus problématique chez les PP, « *parce que cumuler des travaux de maison, plus des travaux d'aménagement de l'activité agricole, le burn-out n'est pas loin* » (PP3). Ensuite, la trop grande taille des logements par

---

<sup>26</sup> Bonvalet et Arbonville, « Evolution de la famille et modes d'habiter ».

rapport aux besoins peut être mise à contribution, soit par de la division, soit par de l'installation en collectif. Si la première présente des limites réglementaires lorsqu'elle conduit à l'installation sur les sièges d'exploitation de personnes externes, il existe des situations où une telle division pourrait présenter des avantages. Dans les cas de transmission familiale, la présence de deux logements sur la ferme peut aussi permettre un roulement générationnel.

## Discussion des résultats

Cette enquête a permis la mise en évidence de très nombreuses difficultés liées au logement paysan. Beaucoup de ces difficultés s’ancrent dans des problématiques beaucoup plus globales, notamment la crise du logement, qui touche toutes les populations, et la question du revenu des paysan.nes. Nous avons toutefois pu voir que certaines problématiques propres au monde paysan existent. Le monde agricole vit actuellement une période de transition entre un modèle familial et un modèle d’installations plus variées, avec des projets moins intra-familiaux. Le logement paysan doit nécessairement s’adapter à cette tendance, sans quoi ceux qui nous nourrissent auront encore une difficulté supplémentaire. Un équilibre doit être trouvé entre préservation des terres et lutte contre le mitage d’un côté, et respect des aspirations individuelles de l’autre. L’agriculture ne pourra pas se faire sans les paysan.nes, et il est urgent de prendre en compte leurs attentes, au risque de perdre des aspirant.es à la paysannerie, qui renonceront ou s’installeront ailleurs.

Cette enquête présente de nombreuses limites. L’immensité de ce sujet mériterait d’être traité beaucoup plus en profondeur, et dans une approche plus spécifique. Les limitations de temps de l’enquête n’ont permises de mener que 21 entretiens semi-directifs. Or, les très nombreux enjeux de ce sujet et ses dimensions multiples, la grande diversité de projets, de problématiques, de vision du logement portées par les paysan.nes, auraient nécessité plus d’entretiens pour pouvoir couvrir chaque aspect plus en détail. Il serait également très pertinent d’approfondir l’approche par la rencontre plus approfondie d’acteurs du monde agricole, notamment la MSA, mais aussi d’acteurs économiques, notamment des banquier.es ou de notaires qui sauraient apporter davantage d’éléments sur les questions de financement ou d’évaluation, et des économistes spécialisé.es dans le monde agricole. L’aspect exploratoire de l’enquête et le choix de l’orienter selon un axe qualitatif a également interdit l’élaboration d’un état des lieux exhaustifs de l’ampleur de chaque problématique à l’échelle du territoire, ce qui nécessiterait un approfondissement quantitatif. Finalement, les spécificités de l’échantillon étudiée, si elles n’ont pas un impact fort sur les résultats puisque nous n’avons pas recherché de représentativité à travers celui-ci, ont toutefois pu porter à une surreprésentation de l’impact des convictions environnementales dans les mécanismes identifiés. La taille des fermes étudiées, relativement limitée, laisse également certaines incertitudes sur les transmissions de plus grandes exploitations.

Il est important de continuer à travailler sur ce sujet, qui a toutes les chances de continuer à prendre en importance dans le futur. En plus de la nécessaire recherche de pistes de solutions et de moyens de les appliquer, il semble indispensable de ne pas cesser de produire des connaissances sur ce sujet encore trop peu caractérisé et connu qu’est l’habitat paysan. Ces travaux devront certainement adopter des perspectives plus spécifiques et précises que ce rapport. Les catégories que celui-ci a permis de mettre en évidence pourraient également servir de support pour élaborer des travaux de collecte de données quantitatives, notamment des questionnaires, qui permettraient de mesurer l’ampleur des différentes problématiques au sein de nos réseaux.

## Bibliographie

Barberousse, Frédérique. « La MSA : un acteur important de la politique du logement ». *Pour 195*, n° 3 (2007): 140-43.

Baysse-Lainé, Adrien. « Une géographie relationnelle de l'accès au foncier agricole en France ». *LEspace géographique* 49, n° 3 (2020): 193-212.

Bonvalet, Catherine, et Denise Arbonville. « Evolution de la famille et modes d'habiter : les grandes évolutions depuis les années cinquante ». *Politique du logement.com*. Consulté le 6 août 2024. <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/themes-transversaux/evolution-de-la-famille-et-modes-dhabiter-les-grandes-evolutions-depuis-les-annees-cinquante/>.

Bourdieu, Pierre. « Le capital social ». *Actes de la Recherche en Sciences Sociales* 31, n° 1 (1980): 2-3.

Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine, Conseil Général d'Ille et Vilaine, et DDTM Ille et Vilaine. « Charte Agriculture et Urbanisme d'Ille et Vilaine ». Rennes, 18 juillet 2011. [https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/contenu/telechargement/41047/292475/file/Charte\\_Agriculture\\_et\\_Urbanisme\\_35\\_Nov\\_2011.pdf](https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/contenu/telechargement/41047/292475/file/Charte_Agriculture_et_Urbanisme_35_Nov_2011.pdf).

Chizelle, Brigitte, Dominique Lataste, et Claire Leroy. « La maison, cet impensé des projets de transmission agricole hors du cadre familial ». *Sociologies pratiques* 39, n° 2 (2019): 99-111. <https://doi.org/10.3917/sopr.039.0099>.

Cour des Comptes. « La politique d'installation des nouveaux agriculteurs et de transmission des exploitations agricoles | Cour des comptes », 12 avril 2023. <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-politique-dinstallation-des-nouveaux-agriculteurs-et-de-transmission-des>.

Dagorn, Johanna. « Les femmes victimes de violences en milieu rural de la nouvelle aquitaine ». Observatoire des violences sexistes et sexuelles de Nouvelle-Aquitaine, 3 novembre 2022. <https://www.nouvelle-aquitaine.fr/sites/default/files/2022-11/rapport%20rural%20der.pdf>.

Datin, Eléa, Hugo Lounici--Brissac, Amandine Malergue, Maxime Noyelle, Léo Porteix, Martha Prokop, Camille Usclade, et Blanche Vierne-Duval. « (A paraître) Rapport Intermédiaire - Terre de Liens - L'avenir du logement paysan », s. d.

« Entre transmettre et s'installer, l'avenir de l'agriculture ! | Le Conseil économique social et environnemental ». Consulté le 15 juillet 2024. <https://www.lecese.fr/travaux-publies/entre-transmettre-et-sinstaller-lavenir-de-lagriculture>.

« Favoriser les installations agricoles par la mise en place de logements pour les agriculteurs Quelles solutions possibles à Mouans-Sartoux? », octobre 2020.

[http://mead-mouans-sartoux.fr/wp-content/uploads/2020/11/rapport\\_logements\\_agriculteurs\\_final.pdf](http://mead-mouans-sartoux.fr/wp-content/uploads/2020/11/rapport_logements_agriculteurs_final.pdf).

Lataste, Dominique. « Difficultés de transmission des exploitations agricoles : les facteurs psychosociaux sont largement sous-estimés ». *Pour* 244, n° 3 (2 décembre 2022): 40-47.

Lignerès, Ingrid. « Les valeurs de la culture paysanne dans le monde agricole contemporain: une enquête sociologique en Carcassonnais et en Roussillon », s. d.

MSA. « Les femmes dans le monde agricole en 2022 ». Consulté le 14 août 2024.

<https://www.msa.fr/lfp/documents/98830/377342082/Les+femmes+dans+le+monde+agricole+-+2022>.

———. « Population Féminine en Agriculture en 2021 », 8 mars 2023.

[https://statistiques.msa.fr/wp-content/uploads/2023/03/INFOSTAT\\_FEMMES\\_edition\\_2023.pdf](https://statistiques.msa.fr/wp-content/uploads/2023/03/INFOSTAT_FEMMES_edition_2023.pdf).

Office Français de la Biodiversité. « La biodiversité, malade de certains modes de production ». Consulté le 9 août 2024. <https://www.ofb.gouv.fr/la-biodiversite-source-de-nourriture/la-biodiversite-malade-de-certains-modes-de-production>.

Paranthoën, Jean-Baptiste. « Des reconversions professionnelles en train de se faire vers le maraîchage biologique. Ethnographie d'une formation ». *Travail et emploi* 166-167, n° 3-4 (2021): 103-29.

Pruvost, Geneviève. *Quotidien politique: Féminisme, écologie, subsistance*. Paris: La Découverte, 2021.

Riotte-Picard, Mia, Christelle Pouzadoux, Marcos Gonzales Anselmi, Ludovic Maubert, et Florent Regis. « Le logement des maraîchers dans une dynamique d'agriculture métropolitaine : problématiques, besoins, solutions ? » Master VIHATE 2023/2024 de l'Université Toulouse Jean Jaures avec Terre de Liens et Toulouse Métropole, mars 2024.

Terre Connect. « ICPE, les distances sont valables dans les deux sens », 24 juin 2023.

<https://terreconnect.fr/icpe-distances-valables-deux-sens>.

## Annexes :

### Annexe 1 - Lexique :

- NIMA : Non-Issue du monde agricole, terme employé pour désigner les personnes s'installant en agriculture et venant d'une famille non-agricole
- HCF : Hors Cadre Familial, terme employé pour désigner les personnes s'installant en agriculture en ne reprenant pas l'exploitation familiale
- PP : Porteur.euse de projet, désigne les personnes ayant des projets agricoles non encore installés
- Mitage : Le mitage des terres agricoles est la fragmentation et la réduction progressive des surfaces agricoles par des constructions non agricoles, souvent liées à l'urbanisation, compromettant la viabilité des activités agricoles et l'intégrité des paysages ruraux.
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- CDPENAF : Comité Départemental de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Comité comprenant des représentants de structures en lien avec l'aménagement du territoire, la protection ou l'utilisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des syndicats agricoles, compétent sur certaines décisions impliquant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
- Indivision : L'indivision est une situation juridique où plusieurs personnes détiennent ensemble des droits de propriété sur un même bien, sans que leurs parts respectives soient matériellement divisées.

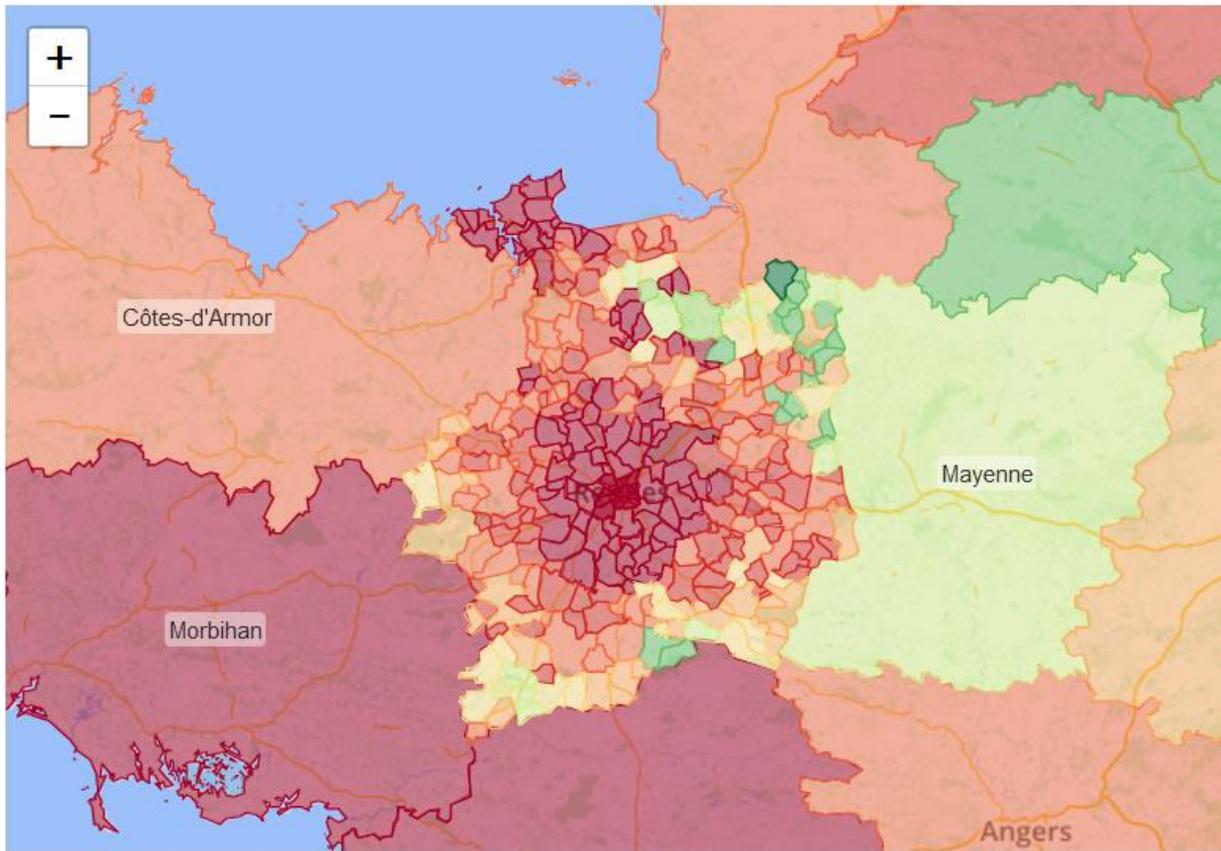
### Annexe 2 - Tableau de présentation des enquêtés :

Enquêté.e :	Genre :	Age :	Origine :	Situation (pro) :	Production :	Logement :	Appartenanc e syndicale :
C1	M	65	Agricole	Retraité	Laitier	Relogé, maison campagne	Conf + Asso
A1	M	39	NIMA	Actif	Laitier	Maison ferme	Conf + asso
A2	F	35	NIMA	Active	Maraîchage	Maison ferme	Non
C2	M	44	NIMA	Cession / Reconversion	Maraîchage	Recherche	Conf
C3	F	62	Agricole	Retraîtée	Laitier	Relogée, maison campagne, recherche	Conf

C4	M	70	Agricole	Retraité	Laitier Transfo	-Relogé, appartement	Conf + asso
C4 bis	F	70	---	Retraîtée (non agri)		Relogée, appartement	---
PP1	F	25	NIMA	PP	Herboristerie - Petits fruits	Recherche sur ferme	Active au syndicat Simple, mailing list conf mais inactive
A3	M	29	NIMA	Actif	Maraîchage	Habitat léger sur ferme	Conf
C5	F	64	NIMA	Retraîtée	Laitier	Cohabitation , recherche	Conf + asso
PP2	M	30	NIMA	PP	Paysan boulangier	Recherche sur ferme	Conf
PP3	F	32	NIMA	PP	Paysanne boulangère	Recherche sur ferme	Conf
A4	M	Environ	NIMA	Actif	Fruits	Habite à 30 min de voiture	Non
A5	M	50	Agricole	Actif	Maraîchage sous serre	Habite bourg. Recherche	Non
C6	M	66	Agricole	En transmission	Polyculture - élevage	Relogé ferme (plusieurs logements)	Conf
PP4	F	32	Agricole	PP	Élevage porcin	En recherche	Conf
C7	F	68	Agricole	Retraîtée	Élevage moutons	Relogée Bourg	Non
C8	M	71	Agricole	Retraité	Laitier	Relogé Bourg	Conf

A6	F	41	Agricole	Active	Laitier	Maison ferme	Non
PP5	M	32	NIMA	PP	Arboriculture – Élevage – Accueil	Recherche dont léger	Non
C9	M	56	Agricole	En transmission	Légumier	Reste sur ferme	Asso / Sympatisant conf
PP6	F	35	NIMA	PP	Petits fruits – Élevage poules pondeuses	Recherche	
	8 F 13 M	De 25 à 71	10 issus.es du monde agricole, dont deux se sont installés HCF	6 PP 6 Actif.ve 9 Cédant.es dont 6 retraité.es et 3 en cours de transmission		6 PP en recherche de logement, tous sur place (avec vision variables du léger et du collectif)	

### Annexe 3 : Prix de l'immobilier en Ile-et-Vilaine



Prix au m<sup>2</sup>

