



# LA GESTION DU BÂTI AGRICOLE EN FRANCE, UN ATOUT POUR CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ?

*Rapport d'étude sur l'évolution du bâti agricole  
dans 12 territoires français depuis les années 60 à nos jours.*

Rapport de mission remise par l'association nationale Maisons Paysannes de France  
Réalisé par M. Remi Janin, M. Didier Chavatte et Melle Amélie Pédrot

pour le compte

du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche,  
du Ministère de la Culture et de la Communication  
et de la Fondation du patrimoine

**maisons<sup>®</sup>  
paysannes  
de france**

Suivi par

Mme Brigitte Midoux, Direction Générale des Politiques Agricoles, Agroalimentaire et des Territoires Ministère de l'Agriculture et de la Pêche

M. Pascal Lievaux, Ministère de la Culture et de la Communication – Direction de l'Architecture et du Patrimoine

Mme Marie-Edith de Feuardent, Fondation du patrimoine

31 juillet 2009

## AVANT-PROPOS

### Pourquoi Maisons Paysannes de France ?

Certains ont pu s'étonner de voir notre association s'engager dans une telle démarche, inhabituelle pour elle. Celle-ci l'est effectivement à double titre :

*C'est une démarche inhabituelle par son objet même, puisque l'étude porte sur l'évolution depuis 40 ans d'exploitations agricoles en corrélation avec celle de leurs activités agraires.*

Depuis sa création en 1965, l'association Maisons Paysannes de France s'est prioritairement consacrée au repérage et à l'analyse des témoins de l'architecture rurale ancienne (issue le plus souvent des fonctions agricoles), de leurs techniques constructives et des savoir-faire qu'ils ont produits dans leur infinie diversité.

Ce vaste chantier, à laquelle aucune autre association ne s'est ainsi consacrée, n'a pu être engagé que grâce à l'impulsion et à la compétence initiales de nos fondateurs et en raison du vaste réseau de nos adhérents présent dans plus de 80 départements. Il est loin d'être achevé et reste l'une de nos missions essentielles. Nous nous y employons activement, avec d'autant plus de conviction et d'acharnement que les savoir-faire artisanaux disparaissent et que les techniques actuelles répondant aux impératifs environnementaux et aux directives agricoles remettent directement en question la conservation du bâti ancien. D'où notre implication dans l'opération BATAN, destinée à mieux maîtriser les interventions sur le bâti ancien, en application des recommandations du Grenelle de l'Environnement. D'où également notre participation active aux réflexions sur les équipements photovoltaïques, ou au suivi des Pôles d'Excellence Rurale (PER) comportant des volets patrimoniaux... A la lumière de ces expérimentations concrètes, nous savons que les bâtiments d'habitation peuvent conserver pour l'essentiel leurs qualités constructives et leur aspect extérieur d'origine lors de leur transformation en résidence principale ou secondaire, même si le plus souvent leur aménagement intérieur et leur environnement sont largement modifiés.

Nous maintenons donc prioritairement nos efforts sur cette catégorie de bâti qui fait la saveur de nos paysages ruraux.

En revanche, force est de reconnaître que le bâti agricole subit à une vitesse grandissante des modifications radicales d'une toute autre ampleur. C'est précisément en raison des atteintes irréversibles dont il est l'objet, qu'il nous est apparu nécessaire d'analyser son évolution récente et

en cours, afin de mieux la comprendre d'abord, puis de proposer de limiter ses effets dévastateurs tant sur le bâti que sur le paysage agricole.

*C'est une démarche inhabituelle en outre par sa méthodologie.*

La conduite d'une étude aboutissant à la remise d'un rapport traduisant les résultats de notre analyse et concluant à des recommandations n'est en effet pas courante pour notre association. Si nous nous y sommes impliqués, c'est d'abord parce que nous répondions à une demande du ministère de l'Agriculture et de la Pêche. C'est aussi parce que nous savions que nous pouvions compter sur l'appui au niveau national de l'Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture, du ministère de la Culture et de la Communication et d'universitaires compétents en ce domaine. Mais c'est surtout parce que nous pouvions appuyer cette démarche sur un certain nombre de nos délégués départementaux qui ont su mobiliser autour d'eux des responsables des services de l'Etat, de la chambre départementale d'agriculture, du Caue, d'écomusées... Ils nous ont permis de donner ainsi à cette étude, limitée dans son objet à un échantillon d'une dizaine d'exploitations réparties sur douze territoires représentatifs des activités agricoles, une dimension nouvelle de réflexion interdisciplinaire sur l'évolution en cours de ces « terroirs » .

Maisons Paysannes de France a ainsi démontré sa capacité à être sur le terrain un catalyseur de compétences et d'énergies. C'est pour notre association une expérience très riche, qui mérite sans doute d'être reconduite sur d'autres sujets.

Jean-Marie Vincent  
Vice président de l'association

# SOMMAIRE

## Volume 1

<b>PARTIE I Introduction et généralités</b>	<b>page 9</b>
<b>1. Objet de l'étude et naissance du projet</b>	<b>page 11</b>
1.1. <i>bref rappel historique du contexte agricole et patrimonial</i>	
1.2. <i>Une enquête menée en 1965 par le Service Central des Enquêtes et Etudes Statistiques du Ministère de l'agriculture</i>	
1.3. <i>Les rencontres nationales « Bâti agricole et Paysage » de septembre 2005</i>	
1.4. <i>L'appel à projet du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche 2006 – 2008 « développement et attractivité des territoires ruraux »</i>	
<b>2. Exécution de l'étude</b>	<b>page 16</b>
2.1. <i>Le comité de pilotage national</i>	
2.2. <i>La méthodologie mise en place</i>	
2.3. <i>La réalisation au niveau local</i>	
2.4. <i>Traitement des données</i>	
<b>PARTIE II L'étude des différentes aires retenues</b>	<b>page 23</b>
L'étude de sept exploitations en Thiérache (Aisne 02)	page 25
L'étude de dix exploitations en Pays d'Auge (Calvados 14)	page 43
L'étude de dix exploitations en Cognaçais (Charente 16)	page 67
L'étude de neuf exploitations en vallée de la Vézère (Dordogne 24)	page 87

L'étude de dix exploitations en Beauce (Eure-et-loir 28)	page 111
L'étude de neuf exploitations en Biterrois (Hérault 34)	page 131
L'étude de cinq exploitations en Valbonnais (Isère 38)	page 155
L'étude de dix exploitations en Aubrac et Margeride (Lozère 48 )	page 175
L'étude de dix exploitations en Bresse (Saône-et-Loire 71)	page 195
L'étude de dix exploitations en Brie Française (Seine-et-Marne 77)	page 221
L'étude de dix exploitations dans le Marais Breton (Vendée 85)	page 239
L'étude de dix exploitations dans le Géromois (Vosges 88)	page 257

## **Partie III Les Enseignements généraux** **page 281**

<b>1. Analyse de la méthode utilisée</b>	<b>page 282</b>
<b>1.1. Le champs et la méthode (champs et limites)</b>	
<b>1.2. Forces et potentialités</b>	
<b>1.3. Faiblesses et limites</b>	
<b>Conclusion</b>	
<b>2. Analyses « statistique » générale de l'ensemble des exploitations étudiées</b>	<b>page 287</b>
<b>2.1. Avertissement</b>	

*2.2. Les exploitants agricoles enquêtés*

*2.3. Les exploitations visitées*

*2.4. Les bâtiments étudiés*

*2.5. Architecture et patrimoine*

*2.6. Principaux constats et observations*

**3. Caractéristiques générales des exploitations étudiées** **page 313**

*3.1. Les évolutions des exploitations depuis les années 1960 à nos jours*

*3.2. les évolution dans la typologie du bâti sur les exploitations rencontrées*

**4. Les constats et les enseignements généraux** **page 327**

*4.1. Des évolutions extrêmement diverses*

*4.2. Une obsolescence croissante des bâtiments agricoles anciens et parfois modernes*

*4.3. Des attitudes diverses face au bâti ancien*

*4.4. L'impact de la diversification*

*4.5. Des approches variables par les agriculteurs de la notion de patrimoine*

*4.6. L'importance de la dynamique locale*

*4.7. Quelles perspectives pour ces exploitations ?*

**Transition** **page 340**

**Partie IV Recommandations** **page 345**

**Recommandation n°1** – Etendre l'expérience menée dans d'autres territoires et valoriser l'étude auprès d'un public plus large.

**Recommandation n°2** - Réunir un collectif d'acteurs autour d'un projet commun « bâtiments agricoles, paysages ruraux et développement des territoires ».

**Recommandation n°3** - Sensibiliser différentes cibles sur la question du bâti agricole : la réappropriation des lieux anciens en cours / en risque d'abandon et la construction de nouveaux bâtiments de qualité.

**Recommandation n° 4** – Encourager la rencontre des différents réseaux et de compétences locales et favoriser l'organisation d'un groupe reconnu au niveau national et au niveau local.

**Recommandation n° 5** - Former les professionnels de la construction aux besoins du monde agricole, à la préservation de patrimoine bâti et à l'ouverture vers la qualité des créations de bâtiments.

**Recommandation n°6** – Construire des aides financières en mobilisant celles existantes et en mettant en place de nouvelles formules localement pour faciliter les projets.

**Annexes 3 – Analyses du cadre Logique et arbre à problèmes**

**Sources bibliographiques et contributions exceptionnelles**

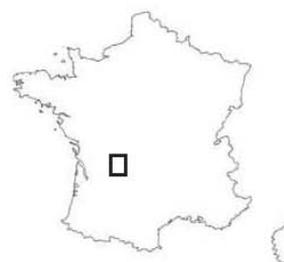
**Glossaire**

**Remerciements – listes des personnes auditionnées**

## Etude du bâti de dix exploitations dans le Cognaçais (Charente / 16)



*Les exploitations étudiées du Cognaçais, presque exclusivement viticoles, résultent toutes d'une spécialisation de fermes de polyculture-élevage mais aussi viticoles dans les années 1960, la plupart ayant parallèlement diversifié leurs activités notamment dans la vente directe et le tourisme. Cette évolution a impliqué peu de constructions récentes, les agriculteurs ayant réaménagé au mieux leurs bâtiments existants. Ces quelques constructions nouvelles s'inspirent généralement de l'architecture des bâtiments anciens hérités pour l'essentiel du XIXe siècle, surtout lorsqu'elles sont destinées à l'accueil du public. Les agriculteurs valorisent ainsi fortement l'aspect patrimonial de leurs exploitations.*



### **1. La réalisation de l'étude locale**

#### **1.1. Le comité local**

Le Comité Local a été constitué par la délégation MPF Charente.

#### **1.2. Le choix de l'aire d'étude et du périmètre d'enquête**

Le comité de pilotage de l'étude a sélectionné le Cognaçais en Charente comme représentatif d'une zone viticole AOC ayant connu des crises de production et représentative d'un paysage ouvert en monoculture et de constructions en moellons calcaires. Localement le choix a été fait de sélectionner des exploitations réparties sur l'ensemble du territoire ; celui-ci ayant été en pratique le pays Ouest-Charente (Pays du Cognac) et non la PRA Cognaçais<sup>1</sup>.

#### **1.3. Le choix des exploitations**

---

<sup>1</sup> En pratique, sur les dix exploitations recensées une seule, se trouvant dans la PRA Angoumois-Ruffécois, n'appartient pas à la PRA Cognaçais.

L'échantillonnage a porté sur des exploitations inscrites à l'association « les Etapes du Cognac », à raison de deux exploitations dans chacune des cinq communautés de communes du Pays Ouest-Charente regroupant 82 communes.

Il a été effectué dans les limites du Pays d'Ouest-Charente. Dix exploitations ont été sélectionnées au sein des cinq communautés de communes qui le composent, soient deux exploitations par communauté de communes :

- Communauté de Communes de Cognac
- Communauté de Communes de Grande Champagne
- Communauté de Communes de la Région de Châteauneuf
- Communauté de communes de Jarnac.
- Communauté de Communes de Rouillacais.

La sélection des exploitations viticoles s'est limitée à l'exigence qu'elles aient été en activité en 1960 et le soient encore en 2007, afin de pouvoir retracer l'évolution de leur structure et de l'utilisation de leurs bâtiments en 40 ans.

#### **1.4. La réalisation pratique de l'étude**

## **2. Le Cognaçais**

### **2.1. Situation géographique**

Le territoire de Cognac s'étend le long des rives de la Charente et se trouve en grande partie sur le département de la Charente et de la Charente-Maritime (une petite partie en Dordogne et dans les Deux-Sèvres).

Les villes les plus importantes sont Jarnac et Cognac (situé à 120 km de Bordeaux et 100 km de la Rochelle et à proximité d'Angoulême et de Saintes).

### **2.2. Un contexte naturel favorable à la viticulture**

#### **2.2.1. Géologie**

La formation géologique de la Charente et du Cognaçais s'inscrit dans celle du seuil du Poitou, socle primaire qui relie le massif armoricain au massif central. Ce haut-fond marin existait déjà au début de l'ère secondaire (-230 Millions d'Années).

Au Jurassique la quasi-totalité de la région a subi une intense sédimentation marine calcaire. Après une phase d'induration, ces matériaux ont formé des bancs calcaires à faciès variés (épais, fins, grossiers, tendre), caractérisant bien les terroirs du nord Charente et de la Saintonge.

Ensuite au Crétacé, après une période d'émersion où la région subit une altération importante des calcaires jurassiques, une mer peu profonde revient et dépose des argiles, des sables et des craies. Parmi les étages géologiques les plus importants figure le « Coniacien », nom issu de Cognac. Les matériaux sont des sables verts, des marnes et grès à « Ostracées » et des craies tendres (Tuffeau). Les sédiments du Crétacé sont bien observés en Charente au sud d'une ligne passant par Saintes et Cognac.<sup>2</sup>

#### **2.2.2. Des sols propices à la viticulture**

Les sols développés sur les matériaux jurassiques sont appelés « terres de groies » ou « argilo-calcaires ». Sur support Crétacé, les sols développés sont variés, ce sont notamment, les « chaumes

---

<sup>2</sup>Source <http://www.sir-poitou-charentes.org/MILIEUXPHYSIQUES/DOCENLIGNE/GEOLOGIE/GeoSom/Geol.asp>

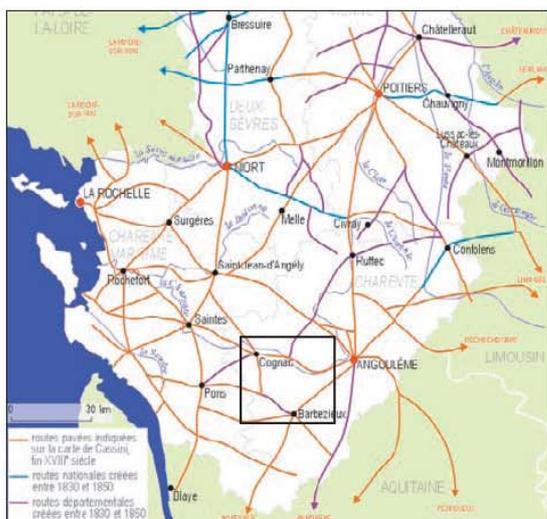


fig.1. : Situation régionale du Cognacais (source [www.inventaire.poitou-charentes.fr](http://www.inventaire.poitou-charentes.fr))

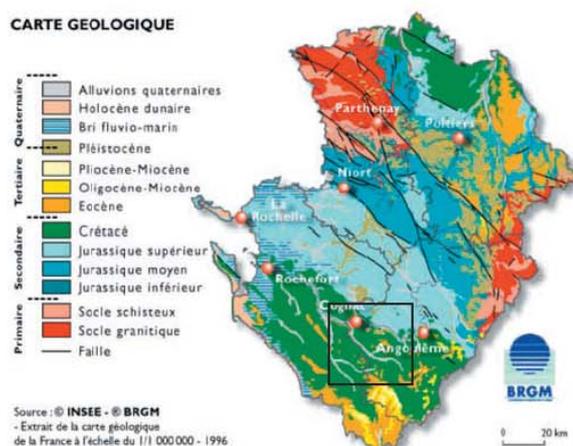


fig.2. : Carte géologique de la région Poitou-Charente (source BRGM)

« issues des calcaires durs et « les aubues ou champagnes » issues des craies.

On retrouve ces sols au travers de la délimitation des appellations du Cognac : dans les champagnes (le cœur de l'aire de production), ce sont des sols argilo-calcaires assez superficiels sur calcaire tendre, crayeux, originaire du crétacé. La teneur en calcaire est très élevée dès la surface du sol et peut dépasser 60%. Les argiles, de type montmorillonite, confèrent à ces sols une bonne structure, une fertilité élevée et une réserve en eau correcte. Malgré leur faible épaisseur, ces sols craignent donc peu la sécheresse, d'autant que le sous-sol poreux permet des remontées capillaires : il se comporte comme une énorme éponge au travers de laquelle l'eau peut lentement remonter au fur et à mesure que la sécheresse estivale s'accroît.

Dans les Borderies, au nord-est de Cognac, les horizons superficiels sont en majorité des argiles à silex résultant de la décarbonisation du calcaire. Dans les « bois », plus précisément le cru des fins bois occupe des « groies », on retrouve des sols argilo-calcaires superficiels comme les champagnes, mais rouges et très caillouteux issus d'un calcaire dur du Jurassique.<sup>3</sup>

### 2.2.3. Un relief légèrement vallonné centré sur la vallée de la Charente

Le relief résultant de ce substrat sédimentaire et modelé par l'érosion se compose de plaines et de collines douces et peu élevées maillées par les vallées et cours des différentes rivières, plus particulièrement de la Charente elle-même, qui traverse le territoire. La vallée de la Charente dessine un axe naturel de communication et de transport utilisé depuis longtemps.

### 2.2.4. Un climat doux sous influence océanique

Le climat du territoire est tempéré de type océanique et est assez homogène. La température moyenne annuelle est de 13°C environ, avec des hivers assez doux. La pluviométrie annuelle constatée dans le terroir du Cognac est de 700 à 900 millimètres.

### 2.2.5. Hydrologie

Le fleuve Charente traverse la région, alimenté par de petites rivières : le Né, l'Antenne, ou encore la Seugne. D'une longueur totale de 361 km, il est navigable d'Angoulême à Rochefort sur 170

<sup>3</sup> Source BNIC : [http://www.bnic.fr/cognac/\\_fr/2\\_cognac/index.aspx?page=crus](http://www.bnic.fr/cognac/_fr/2_cognac/index.aspx?page=crus)

km. Au terme de son cours, la Charente se jette dans l'Océan Atlantique (en face du Fort Boyard).

En permettant le transport des barriques vers la mer, à partir du XVII<sup>e</sup> siècle, la Charente a largement contribué à la renommée mondiale du vignoble cognçais.

Le « plus beau ruisseau du royaume », selon l'expression d'Henri IV, a de tous temps contribué au développement de la ville et de la région de Cognac.

### **2.3. Eléments d'histoire : la gènèse du Cognac**

Sur la base d'une viticulture datant de l'époque gallo-romaine, au XII<sup>e</sup> siècle, Guillaume X, Duc de Guyenne et Comte de Poitiers, favorise la création d'un grand vignoble appelé « vignoble de Poitou ».

Ce vignoble produit des vins qui dès le XIII<sup>e</sup> siècle sont chargés par des navires hollandais venant chercher le sel de la côte ; ces vins sont appréciés dans les pays du Nord. La ville de Cognac se distingue déjà alors pour son commerce du vin en sus de celui du sel.

Au XVI<sup>e</sup> siècle, les marchands hollandais prennent l'habitude de distiller et de transformer en « vin brûlé »<sup>4</sup> les vins renommés des crus de « Champagne » et des « Borderies » qui, d'un degré alcoolique peu élevé, souffrent de la longueur des voyages en mer. Pensant recréer le vin initial, les hollandais le boivent allongé d'eau.

Les premiers alambics installés en Charente par les hollandais seront ensuite progressivement modifiés au XVII<sup>e</sup> siècle. Les français en améliorent la technique avec le procédé de la double distillation. On constate aussi à cette époque, à la faveur de retards d'expédition, que l'eau-de-vie se bonifie en vieillissant dans des fûts de chêne et qu'elle peut même se consommer pure.

Dès la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, et surtout à partir du siècle suivant, le marché s'organise et, pour répondre à la demande, des affaires de négoce, les « Comptoirs », se créent dans les principales villes de la région (la plupart d'origine anglo-saxonnes). Certains existent encore. Ils collectent les eaux-de-vie produites et nouent des relations régulières avec leurs acheteurs, en Hollande, en Angleterre, en Europe du Nord puis en Amérique et en Extrême-Orient.

Dés lors, non seulement le produit mais aussi les structures de sa production et de sa commercialisation ainsi que son marché, international, sont réunis.<sup>5</sup>

### **2.4. Activités humaines**

#### **2.4.1. Axes et pôles développement**

Le territoire d'Ouest-Charente s'organise d'est en ouest et s'appuie sur la vallée de la Charente. Historiquement, les échanges se sont effectués par cette voie et par les axes de communication qui lui sont parallèles, notamment la route nationale 141 qui traverse le territoire et relie Angoulême à Cognac.

Angoulême et Cognac, les deux principaux pôles et noyaux d'emploi génèrent des flux pendulaires quotidiens et exercent une attraction sur le territoire. L'est du Pays tend à devenir la banlieue dor-toir d'Angoulême et la population s'y concentre. Toutefois, le développement d'espaces pavillonnaires en bordure des villages reste relatif. L'activité viticole demeure encore prégnante dans le paysage et dans l'usage des sols, surtout dans l'ouest du pays.

#### **2.4.2. Une économie basée sur la viticulture**

Organisé autour de la principale ville du Pays, Cognac, le bassin d'emploi du Pays de l'Ouest-Charente est intimement lié à la production du Cognac, soit globalement 6 000 emplois salariés (viti-

---

<sup>4</sup> le brandwijn, qui donnera le mot « brandy »

<sup>5</sup> Souce BNIC : « Histoire du Cognac »

culture, maisons de cognac, emballages, etc.) sur les quelques 15 900 emplois salariés recensés.

L'industrie du Cognac a induit une forte tradition exportatrice sur le territoire. Cependant, les grandes maisons de négoce appartenant à des multinationales, les centres décisionnels ne se trouvent pas sur place. Enfin, si le Cognac est l'atout majeur du pays, la quasi mono-activité de l'industrie et de l'agriculture constitue aussi un risque et une contrainte.

Le tourisme est devenu parallèlement l'un des principaux axes de développement du pays depuis sa création en 1985. Le Cognaçais représente aujourd'hui le deuxième pôle touristique départemental après Angoulême. On compte<sup>6</sup> 17 hôtels (chiffres de 2001), 9 campings (chiffre de 2001), 86 gîtes de France (chiffre de 2006) et une vingtaine de structures Chambres d'Hôtes (chiffre de 2006).

Les principaux axes de développement touristique actuels sont :

- le tourisme fluvial dont la Charente est un élément fondamental (mais qui pâtit actuellement de problèmes réglementaires et de sécurité)
- le tourisme vitivinicole (l'association les Etapes du Cognac a été créée afin d'organiser le réseau de producteurs de Pineau et de Cognac et autour d'un circuit touristique de découverte)
- la promotion touristique.

Dans ce sens le Pays du Cognaçais s'est doté d'une Charte de développement, qui privilégie pour la période 2004-2013 :

- la valorisation de la vallée de la Charente et du tourisme viticole
- le développement de l'hébergement touristique
- la mise en valeur de la vallée du Né (limite ouest du Pays).

### **2.4.3. L'habitat**

Deux zones différentes se dessinent au sein du Pays :

- la moitié ouest : zone de d'influence de Cognac où le taux de résidences principales est supérieur à 87% pour toutes les communes.
- La moitié Est : prise entre l'agglomération d'Angoulême et celle de Cognac. Cette aire rurale présente un taux de logements vacants plus importants que dans le reste du Pays. Les résidences secondaires y sont modérément représentées.

Le nombre de résidences secondaires augmente plus faiblement sur le Pays que sur le département ou à a fortiori sur la région, car la situation n'est pas comparable à celle du littoral ou des îles de Charente-Maritime.

### **2.4.4. Un recul démographique récent**

Le RGP de 1999 dénombrait 78 194 habitants sur le territoire, en retrait de 1,2% depuis 1990 ; Sur la période, le Pays Ouest-Charente a connu un recul de sa population supérieur à celui du département : au mieux, la démographie par canton y est stable, au pire elle a décliné. La présence de l'axe principal de la Charente et de ses voies de communication y a cependant longtemps favorisé une bonne densité de population.

Il existe de grandes disparités à l'intérieur du Pays : les communautés de Communes du Rouillaçais et de Chateaufort-sur-Charente bénéficient d'un solde naturel positif. A contrario, presque la moitié des communes du Pays présente un solde négatif.

Par ailleurs, il semble que le « turn over » soit très important, notamment de jeunes couples attirés par cette campagne proche de la ville en repartent cependant au bout de 2 ou 3 ans faute de services adaptés à leurs besoins.

## **2.5. Le patrimoine agricole et rural**

### **2.5.1. Des paysages viticoles**

---

<sup>6</sup> Sources « Relais et Gîtes de France » et « Pays Ouest-Charente ».

« Le territoire de l'Ouest-Charente est ainsi composé de terres viticoles vallonnées, de plateaux en polyculture entrecoupés de vallées préservées et ponctués de zones boisées éparses et de co-teaux calcaires. Les paysages viticoles apparaissent comme une véritable entité présentant un fort intérêt patrimonial »<sup>7</sup>.

A l'ouest, le secteur de Cognac, territoire de la Grande et de la Petite Champagne (communautés de communes de Grande Champagne et de Cognac) offre un paysage où la vigne domine sur un terrain vallonné. « L'effet paysager est renforcé par la présence d'un bâti disséminé dans le vignoble. Bâti industriel et commercial (chais, maisons de négoce,...) et bâti rural témoignent d'une activité viticole séculaire et toujours actuelle. »<sup>8</sup>.

Au nord de la rivière Charente (communautés de communes de Jarnac et du Rouillaçais), le terroir des Fins Bois est parsemé de boisements plus nombreux et les cultures de céréales et d'oléagineux s'y font plus denses. L'habitat y est davantage groupé. On trouve quelques zones de prairies autour de Bourg-Charente et de Jarnac, puis des collines avec des pelouses sèches calcaires dans le Rouillaçais.

### 2.5.2. Le patrimoine bâti

On distingue d'un point de vue général différents types de patrimoines sur le territoire du Pays d'Ouest-Charente :

- le patrimoine préhistorique (grottes, monuments funéraires, dolmens, etc.)
- le patrimoine religieux (forte présence de l'art roman, patrimoine protestant, etc.)
- l'habitat remarquable (châteaux du XVème siècle au XIXème siècle, hôtels particuliers, etc.)
- le patrimoine viticole (fermes à cour fermée, logis de maître, portails remarquables, etc.)
- le patrimoine industriel (distilleries, chais, tonnelleres, etc.)

Ce patrimoine est dans l'ensemble assez bien conservé, mais l'appropriation par les habitants est encore inégale.

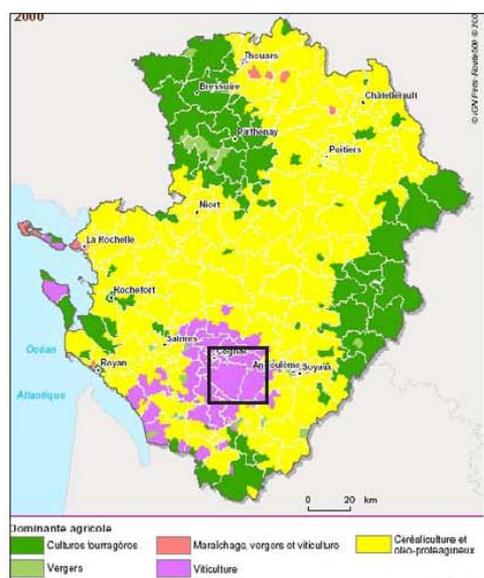


fig.3 : Situation régionale agricole du Cognacais (source [www.geolycee.fr](http://www.geolycee.fr))

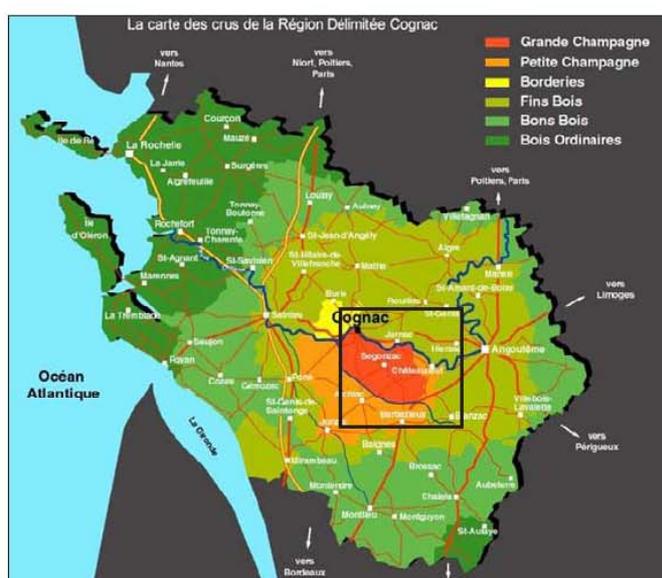


fig.4 : Situation du Cognacais et régions viticoles délimitées (source [www.maisons-champagne.com](http://www.maisons-champagne.com))

<sup>7</sup> Cognac, un pays, un produit. E. Saunier, M. Denèle, R. Nadal et S. Beaubiac.

<sup>8</sup> Cognac, un pays, un produit. E. Saunier, M. Denèle, R. Nadal et S. Beaubiac.

## 2.6. Les caractéristiques agricoles

### 2.6.1. L'évolution du Cognac

Pour comprendre la physionomie des corps de ferme et l'état de la viticulture aujourd'hui, il convient de retracer l'évolution de l'activité viticole au moins depuis le milieu du XIXe siècle afin de prendre en compte la crise du phylloxéra qui a bouleversé l'activité viticole et par là, les exploitations et les paysages à partir de 1875.

Au milieu du XIXe siècle les maisons de commerce prennent l'habitude d'expédier l'eau-de-vie en bouteilles et non plus en fûts. Les exploitations viticoles se développent « à partir d'un module élémentaire, elles ont ensuite été transformées selon la conjoncture économique (crise du phylloxéra, évolution du marché du Cognac, restructurations agricoles, etc.). Les fermes bâties au XVIIIe siècle ont souvent été incluses, par regroupement ou agrandissement, dans de plus vastes exploitations, sans que leur structure soit pour autant modifiée. Pendant les trois premiers quarts du XIXe siècle, ces fermes se sont multipliées et présentent un plan plus régulier, une architecture plus symétrique ; mais la crise du phylloxéra freine la construction et les traces en sont encore visibles (corniches, étages, décors inachevés) »<sup>9</sup>.

Avec la crise du Phylloxera, les surfaces plantées de vigne ont été restreintes et de nombreuses exploitations ont disparu. Cette crise surmontée, on constate une nouvelle augmentation des surfaces de vigne jusque dans les années 1960 ; à partir de 1976 cependant une nouvelle campagne d'arrachage des vignes est mise en place face à la surproduction.

Toutefois jusque dans les années 1970, le territoire demeure exploité en polyculture-élevage (viticulture, céréales et élevage), même si la viticulture domine. A partir des années 1970, les exploitations abandonnent en général l'élevage face aux exigences de modernisation trop coûteuses pour le cheptel détenu (quelques dizaines de vaches bien souvent) et se spécialisent dans la viticulture et les cultures. De nombreuses étables sont alors abandonnées, souvent transformées en chais.

Dans les années 1990, le marché du Cognac a connu un retournement durable à la suite d'une longue période de croissance des surfaces, des productions et des ventes. En effet, certains marchés d'exportation habituels en Europe et en Asie se sont restreints, entraînant un accroissement de la concurrence et des restructurations dans la branche. L'impact sur les exploitations a été, outre une baisse de la rentabilité, un vieillissement du matériel d'exploitation non renouvelé et même parfois une décapitalisation (vente de terres et de stocks d'eaux de vie). Compte tenu du système qui fait supporter l'essentiel des stocks par les producteurs, les viticulteurs ont semble-t-il davantage souffert que les grandes maisons de négoce.

Ici aussi, la tendance est aujourd'hui à la concentration des exploitations : le nombre de viticulteurs baisse et la superficie des exploitations augmentent. La moyenne des surfaces par exploitation est actuellement de 12,5 ha. Avec l'évolution des normes d'hygiène et de sécurité, les viticulteurs ont tendance à abandonner les chais de vinification anciens pour créer de nouveaux bâtiments. Dans les années à venir, on peut penser que la distillerie et le stockage resteront dans les corps de fermes, en revanche la vinification sera faite en dehors.

Le marché du Cognac est actuellement largement dominé par les grandes maisons de cognac

Evolutions des exploitations viticoles en Charente			
	2000	2005	2007
Nombre d'exploitants	1610	1430	1338
SAU (ha)	61729	65120	62834
Nb UTA (Unité de travail Annuel)	3749	3532	3428

fig.5. : Données sur l'évolution des exploitations viticoles en Charente entre 2000 et 2007

<sup>9</sup> Dossier de candidature : le Pays d'Art et d'Histoire du Cognac. Communauté de communes de Cognac, de Grande-Champagne, de Jarnac et de la Région à Chateaufort. Anne LEFUR – juin 2002.



	Système de production	SAU	Diversification	Exploitant	Installation
<b>Exploitation A</b>	Vins et liqueur / Elevage volailles (4000 poules pondeuses) et cultures (22 ha de blé, colza et tournesol).	/	Vente directe / Etape du Cognac et accueil public	Homme, issu de la formation agricole professionnelle	1973 en reprise familiale
<b>Exploitation B</b>	Vins (liqueurs et jus de raisin)	20 ha	Vente directe, accueil de groupe, prévoit accueil thématique de groupe	Homme, issu de la formation agricole professionnelle	1971 en reprise familiale
<b>Exploitation C</b>	Vins (liqueurs et eaux de vie) sur 13 ha / cultures (39 ha de blé, colza, tournesol).	52 ha	/	Homme, issu de la formation agricole professionnelle	Reprise familiale
<b>Exploitation D</b>	Vins (liqueurs et eaux de vie) sur 13 ha / cultures (39 ha de blé, colza, tournesol)	52 ha	Envisage chambres d'hôtes	Homme, issu de la formation agricole professionnelle	1972 en reprise familiale
<b>Exploitation E</b>	Vins (liqueurs et eaux de vie) / Elevage autruches (100 têtes) / Cultures (blé, orge).	45 ha	Gîte rural et vente directe	Homme, issu de la reconversion	1973 en reprise familiale
<b>Exploitation F</b>	Vins (liqueurs et eaux de vie) / cultures (12 ha de blé, orge, maïs et tournesol).	/	Gîte rural et chambres d'hôtes, musée de machines anciennes (XIXe), vente directe, projet gîte de groupe.	Homme, issu de la formation agricole professionnelle	1984 en reprise familiale
<b>Exploitation G</b>	Vins (liqueurs et eau de vie) / cultures (blé et tournesol).	/	/	Homme, issu de la reconversion	Reprise familiale
<b>Exploitation H</b>	Vins (liqueurs et eaux de vie) / Cultures (luzernes)	26 ha	Gîte rural et vente directe, étapes du Cognac, envisage restaurant, chambres d'hôtes et accueil groupe.	Homme, issu de la formation agricole professionnelle	1976 en reprise familiale
<b>Exploitation I</b>	Vins (liqueurs et eaux de vie)	22 ha	Gîtes ruraux (5), chambre d'hôte (1), accueil à la ferme et vente directe	Homme, issu de la formation agricole professionnelle	1988 en reprise familiale
<b>Exploitation J</b>	Vins (liqueurs et eaux de vie)	0,3 ha	/	Homme, issu de la reconversion	1979 rachat de l'exploitation (par SAFER)

fig.8. : tableau récapitulatif des exploitations enquêtées (source EBA nationale)

### 3.1.1. Des exploitations viticoles

Les exploitations étudiées présentent ainsi toutes une production viticole prépondérante. Néanmoins, elles ont d'autres productions dans des proportions variables, de même qu'une certaine diversification des activités notamment de vente directe et touristique.

En viticulture, la production est soit simplement distillée en alcool pur qui est stocké et revendu en l'état, soit plus élaborée pour vendre en direct du Pineau ou du Cognac, voire transformée autrement en vins de Pays ou en jus de raisin. La plupart des exploitations cultivent également des céréales et des oléagineux (7 exploitations sur 10 – blé, orge, maïs grain, colza, tournesol, luzerne). Deux exploitations visitées pratiquent un élevage avicole, de poules pondeuses dans l'une (A) et d'autruches dans l'autre (E).

Sept des exploitations étudiées ont diversifié leurs activités, qu'il s'agisse de vente directe des produits, d'hébergement touristique ou d'accueil du public (exploitations A, B, D, E, F, H et I). Six



fig.9. : Photographie aérienne d'une exploitation en hameau (exploitation B - source IGN)



fig.10. : Photographie aérienne d'une exploitation isolée (exploitation I - source IGN)

pratiquent la vente directe (exploitations A, B, E, F, H et I), ce qui serait pour cet aspect assez peu représentatif de l'ensemble des viticulteurs du Cognçais. L'hébergement touristique (gîtes et chambres d'hôtes confondus) concerne quatre exploitations et représente assez bien la situation dans ce territoire où les agriculteurs se tournent timidement vers cette activité. Ces exploitations ont souvent plusieurs activités parallèles de diversification (les exploitations appartenant au réseau des Etapes du Cognac font généralement de la vente directe de leurs produits car les Etapes impliquent cette activité et un accueil du public au sein du corps de ferme). Ainsi trois exploitations vendent directement leurs produits et offrent un hébergement touristique, tout en étant impliquées dans le réseau des Etapes du Cognac.

La SAU des exploitations est relativement faible du fait de la viticulture. La plus basse est de 0,3 ha (J), la plus élevée est de 52 ha (C et D), la SAU moyenne des dix exploitations étant de 31,5 ha.

Enfin les exploitants sont relativement âgés. Presque tous se sont installés dans les années 1970, seuls deux se sont installés dans les années 1980 (F et I). La date d'installation la plus ancienne est de 1971 (B) et la plus récente de 1988 (I). Neuf sont en reprise familiale, une seule exploitation a été achetée par le biais de la SAFER (J). De plus tous les exploitants sont des hommes, huit sont mariés, un est divorcé et un est célibataire.

### **3.2. Evolution des exploitations étudiées depuis les années 1960**

#### **3.2.1. Evolution générale des exploitations étudiées depuis 1960**

La donnée essentielle, commune à la majorité des exploitations, concerne le passage d'une polyculture-élevage à une quasi monoculture viticole à partir des années 1970. Jusque dans les années 1970 une majorité des exploitations comprenait un élevage de bovins laitiers, comptant souvent une ou plusieurs dizaines de vaches. Plusieurs faisaient aussi de l'élevage de moutons. Or, dans les années 1970, les normes de modernisation peu à peu mises en place ont impliqué l'abandon des élevages bovin et ovin car les niveaux de productions ne justifiaient pas l'investissement requis.

Un certain nombre d'anciennes étables ont alors été transformées en chais de stockage. Cela signifie que parallèlement les besoins de stockage ont augmenté et que ce stockage s'avérait incontournable et/ou suffisamment rémunérateur à long terme.

##### **a. En 1960, des exploitations en polyculture élevage avec une présence de la viticulture**

En 1960, toutes les exploitations étudiées présentaient ainsi un système de polyculture élevage avec une production viticole (vins et eaux de vie). La vigne représentait des surfaces de 2 ha (exploitation D) à 7 ha (exploitation B). Les autres cultures (céréales (blé, orge, avoine, maïs), betteraves, tournesols), portaient sur des surfaces pouvant atteindre 25 ha (exploitation F).

Les natures d'élevage étaient variées. Toutes les exploitations élevaient des bovins (sauf l'exploitation F) pour la viande et/ou le lait ; les cheptels variaient d'une dizaine de vaches (exploitation J) à 30 vaches au plus (exploitation B). S'y ajoutaient souvent d'autres types d'élevage : élevage ovin (exploitations A et D) ayant jusqu'à 150 moutons (exploitation A), aviculture (jusqu'à 400 à 500 poules sur l'exploitation A) ou encore élevage porcin et équin (exploitation J).

Le nombre de personnes travaillant sur l'exploitation pouvait être important. La base était constituée du couple exploitant, qui pouvait être aidé par des membres de la famille (parents ou enfants). La plupart employaient de un à deux ouvriers permanents (exploitations A, B, C, E, G, H, I et J) et des journaliers. Seule l'exploitation J n'était pas familiale mais appartenait à des propriétaires industriels, elle employait à cette époque un ouvrier. Les actifs permanents sur les exploitations pouvaient ainsi aller de 1 à 5 (exploitations G et H).

Les corps de ferme des exploitations étudiées étaient soit organisés autour d'une cour fermée (conception prévalant avant la crise du phylloxéra), soit plus ouverts voire dispersés. Les corps de bâtiment étaient composés d'une habitation, pouvant être une ancienne maison de maître, des loge-

ments pour les ouvriers et journaliers, des étables en stabulation entravée, des hangars de stockage, des chais et dépendances. Ils pouvaient disposer de bâtiments éloignés : moulin (exploitation F) ou maisonnette de vigne par exemple (exploitation H).

### **b. les années 1960 et 1970 : l'abandon de l'élevage bovin et ovin**

Les années 1960 et 1970 sont les décennies de la spécialisation en viticulture des exploitations étudiées. Quatre exploitations arrêtent l'élevage bovin dans les années 1960 (l'exploitation G en 1964, l'exploitation A et J en 1965, B en 1968 (suite à brucellose)), les autres dans les années 1970 (à part l'exploitation D où l'élevage perdure jusqu'en 2004, les exploitation C, H et I arrêtent l'élevage en 1970). Les autres types d'élevage sont abandonnés à la même époque (les moutons disparaissent en 1971 sur l'exploitation A).

Dans le même temps, toutes poursuivent parallèlement leur activité culturale et augmentent leurs surfaces de vignes (l'exploitation J atteint 20 ha).

Seules exceptions, l'exploitation A s'est engagé dans une autre spécialisation avec le développement de l'élevage de poules pondeuses (5000 en 1977) et l'exploitation B a produit temporairement du tabac à partir de 1976.

Certaines exploitations commencent à diversifier leurs activités dès la fin des années 1960, ce qui reste assez précoce. L'exploitation I aménage des gîtes en 1973, l'exploitation B commence la vente directe en 1975 et l'exploitation A fait de même en 1977 (en même temps qu'elle diminue l'élevage avicole).

Enfin, l'exploitation J qui était exploitée par des ouvriers (à partir de 1967 elle comptait 4 employés) mise en vente est rachetée par le biais de la SAFER par l'exploitant actuel qui se consacre à la viticulture et aux grandes cultures.

Cette évolution générale des exploitations étudiées entraîne l'abandon des bâtiments d'élevage et l'apparition de quelques nouveaux bâtiments (distillerie en 1971 sur l'exploitation B, poulailler en 1969 sur l'exploitation A, création d'un magasin de vente directe en 1968 sur l'exploitation I). Cependant, la plupart des chefs d'exploitation a préféré réaménager les bâtiments existants plutôt que d'en construire de nouveaux. Les anciens bâtiments d'élevage ont été parfois transformés en chais (exploitations A, D, G et J) ou en gîtes (exploitation I) ; un ancien bâtiment sert de séchoir à tabac (exploitation B). Ainsi l'évolution agricole a plutôt entraîné des modifications intérieures que de nouvelles constructions.

Enfin, les années 1970 sont également marquées par une vague d'installation sur les exploitations étudiées.

### **c. les années 1980 et 1990, la poursuite de la spécialisation**

Dans les années 1980 et 1990 la spécialisation en viticulture s'est confirmée, même si des sys-



fig.11. : Cadastre ancien de l'exploitation D (collection privée, source EBA 16).



fig.12. : Photographie aérienne de l'exploitation D (collection privée, source EBA 16).



fig.13. : Photographie aérienne de l'exploitation H (collection privée, source EBA 16)

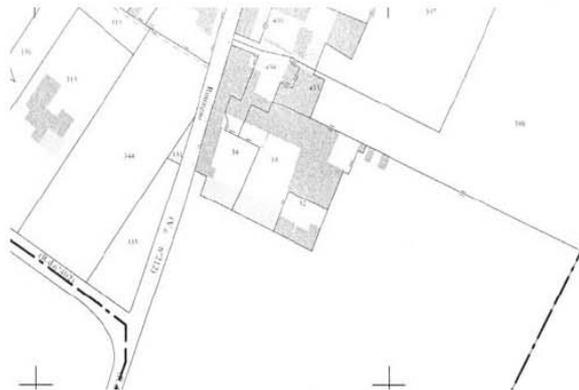


fig.14. : Extrait cadastre de l'exploitation H (collection privée, source EBA 16)

tèmes d'élevage annexes perdurent ou apparaissent (exploitations A et E). Les exploitants augmentent leurs surfaces en vigne, ce qui implique également quelques constructions et l'aménagement de nouveaux bâtiments. La diversification des activités se généralise dans le même temps (exploitations F et H).

L'exploitant A agrandit son chai en 1980, la même année l'exploitant I en construit un neuf et le chef d'exploitation C construit de nouveaux bâtiments de stockage en 1991, les anciens bâtiments n'étant plus adaptés. De son côté, l'exploitant J détruit en 1980 un toit à porcs inutilisé.

A la fin des années 1990, l'exploitant E, reconverti à l'agriculture, met en place un élevage d'autruche (ce marché était très ouvert à cette période). Enfin les chefs d'exploitation H et F créent des gîtes dans les anciens bâtiments, le premier en 1980 et le second en 1992 et 1995.

#### d. les années 2000

Au cours des années 2000, l'exploitant D, le seul qui pratiquait encore un élevage bovin laitier, arrête de s'investir dans cette filière d'élevage. Ainsi en 2007, tous les exploitants sont spécialisés en viticulture ; la majorité y associe la conduite de grandes cultures éventuelles ; toutefois, les exploitations B, I et J ont uniquement une activité viticole et les exploitants A et E ont toujours un atelier d'élevage annexe l'un de poules pondeuses (4 000) et l'autre d'autruches.

Sept d'entre eux ont ou envisagent une diversification soit dans la vente directe (exploitations A, B, E, F, H et I) soit dans l'accueil touristique (gîtes et chambres d'hôte – exploitations D, E, F, H et I). Certains souhaitent accentuer la diversification de leurs activités en variant les formes d'accueil (exploitation E par exemple) avec l'hébergement de groupes, au point également que certain pense même à abandonner toute production agricole pour se consacrer au seul tourisme (exploitation F).

Trois exploitants seulement n'envisagent pas de diversification, notamment en raison de leur manque de main d'œuvre (exploitation C). Le problème de l'utilisation et de la valorisation du bâti ancien se pose d'autant plus sur ces exploitations. L'exploitant D développerait volontiers l'hébergement touristique s'il ne jugeait pas trop important le temps à allouer à l'accueil.

Enfin la plupart prévoient l'augmentation des productions viticoles, notamment par la reconversion de leur production de vin de pays en cognac (mouvement inverse de celui des années 1970).

### 3.2.2. L'exemple de l'évolution d'une exploitation, l'exploitation H

En 1960, les parents de l'exploitant actuel, son oncle et son épouse ainsi qu'un ouvrier permanent travaillent sur l'exploitation (plus des journaliers pour les plantations, la vendange et le battage). L'exploitation cultive alors de la vigne, des céréales et betteraves et produit du lait (le lait étant vendu directement sur place).

L'exploitation résulte à cette date du regroupement de 3 anciennes propriétés (l'existence de

3 habitations en témoignent) que les grands-parents de l'actuel exploitant alors ouvriers agricoles avaient pu acheter à leur ancien propriétaire.

Au début des années 1970, le cheptel bovin est vendu et l'étable n'est plus utilisée. En 1972 l'actuel exploitant s'installe avec son épouse ; ils deviennent exploitants principaux, aidés par un ouvrier permanent et la mère de l'exploitant. L'étable en stabulation entravée est transformée pour partie en stockage et en partie en bureaux. En 1976 ils s'engagent dans la commercialisation du pineau et du cognac et convertissent leur production en agriculture biologique. Ils construisent un atelier sur cave et embauchent un nouveau salarié. Pendant les années 1980 ils augmentent la production viticole et aménagent des gîtes dans les anciens bâtiments.

Dans les années 2000 leurs filles s'installent comme exploitantes, eux-mêmes restant présents, l'exploitation employant en plus deux ouvriers pour la viticulture et une personne pour la gestion. Ils prévoient aujourd'hui avec leurs filles la poursuite de la commercialisation des produits et leur valorisation, notamment par la création d'un restaurant avec une activité de chambres d'hôtes. Ils envisagent également de mieux développer la vente directe et d'accueillir des groupes scolaires. Ils pensent construire pour cela un bâtiment (en structure bois) et réaménager une partie des bâtiments anciens pour accueillir ces activités.

L'évolution de cette exploitation montre ainsi l'abandon de l'élevage en faveur la spécialisation viticole dès les années 1970 et l'engagement à partir des années 1980 dans une diversification permettant de valoriser une partie du bâti ancien. Cette exploitation est tentée d'accentuer cette diversification à l'occasion de l'arrivée d'une nouvelle génération d'exploitants ; en l'occurrence des exploitantes<sup>10</sup>. La poursuite de cette évolution n'exclut pas une distinction totale entre activité viticole et accueil touristique, pouvant aller jusqu'à l'arrêt des productions agricoles pour se consacrer pleinement à l'accueil.

### 3.3. Typologie du bâti sur les exploitations rencontrées

Les exemples étudiés font ressortir la coexistence de deux types de corps de ferme fréquents dans le territoire du Cognaçais : des bâtiments formant une cour ou des bâtiments juxtaposés. Ces deux cas de figure sont représentatifs du bâti agricole du Cognaçais<sup>11</sup>, érigé avant (cour fermée) puis après (cour ouverte ou bâtiments juxtaposés) la crise du phylloxéra (quatre exploitations sont typiques des constructions d'avant la crise du phylloxéra, c'est-à-dire avant 1875 et possèdent une maison de maître en pierre de taille (exploitations B, D, E et F)).

Les corps de ferme sont donc généralement groupés, formant une cour qui peut être totalement fermée et dont l'entrée se fait par un portail ou un porche. Même si ces bâtiments récents se juxtaposent à une cour primitive, il est rare que l'unité du corps de ferme soit effacée. Un seul exemple concerne une exploitation dont les bâtiments s'étièrent au sein d'un hameau mais cette constitution est issue de l'acquisition de bâtiments appartenant autrefois à plusieurs autres unités d'exploitation (exploitation C). On a également peu d'exemples d'exploitations possédant des bâtiments éloignés du corps principal de ferme.

On remarque peu de constructions récentes postérieures à 1960, ce constat étant cependant à nuancer en fonction des exploitations étudiées.



fig. 15. : Répartition entre bâti ancien, moderne et neuf (surfaces au sol en pourcentage) sur les exploitations étudiées (source EBA National)

<sup>10</sup> Ce qui peut ne pas être étranger à l'orientation prise.

<sup>11</sup> Source EBA 16.



fig.16. : Maison de maître (XIXe), actuellement habitation (exploitation F / source EBA 16)



fig.17. : Habitation (XIXe) (exploitation C / source EBA 16)

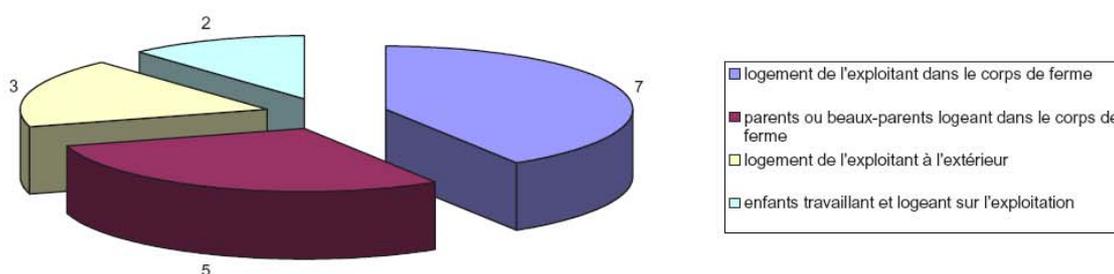


fig.18. : Personnes résidant dans les corps de ferme étudiés (source EBA 16)

La très grande majorité n'ayant presque pas construit de nouveaux bâtiments, le plan de masse de leur exploitation n'a pratiquement pas été modifié (exploitations B, C, D, E, F, G, H). A l'inverse, deux exploitations ont élevé des constructions un peu plus nombreuses, nécessitées soit par l'élevage et l'activité viticole (poulaillers, chais et cuves extérieures sur l'exploitation A), soit par la diversification (construction de locaux de vente, hangar pour l'abri du matériel, salle de jeux et chai sur l'exploitation I). Toutefois, la plupart des modifications ont été essentiellement intérieures.

Le bâti ancien reste ainsi en 2007 largement majoritaire, tant en nombre (76,5%) qu'en surface au sol (71,5%). Les bâtiments modernes ne représentent que 19% des surfaces et les constructions neuves seulement 0,8% (seul un bâtiment a été construit après 2000, lié à la production viticole), ce qui est extrêmement peu.

### 3.3.1. La place de l'habitat

La majorité des chefs d'exploitation loge au sein des corps de ferme (7 sur 10 rencontrés). 22,8% des surfaces au sol sont ainsi dédiées à l'habitation, les exploitants étant très majoritairement logés dans des constructions anciennes. Aucune habitation n'a été construite sur les corps de ferme après 1930 (71% des habitations datant du XIXème siècle et même 57% de la seconde moitié du XIXème siècle), seules deux étant antérieures à 1800 (14,2%), l'essentiel des exploitants n'ayant pas éprouvé le besoin d'abandonné le bâti ancien au profit d'habitats neufs. Ces habitations peuvent être des bâtiments importants (D), parfois anciennes maisons de maître (fig.16) (B bien qu'actuellement inoccupée, l'exploitant logeant dans une habitation éloignée, E).

La moitié des exploitations logent deux générations d'exploitants, avec les parents ou beaux-parents du chef d'exploitation. Il existe ainsi de nombreux cas où les chefs d'exploitations précédents sont restés sur le corps de ferme.



fig.19. : Hangar à balets (XIXe) (exploitation C / source EBA 16)



fig.20. : Ancien corps de ferme, inutilisé (XIXe) (exploitation G / source EBA 16)



fig.21. : Ancienne maison de vigne restaurée, actuellement inutilisée (exploitation H / source EBA 16)



fig.22. : Cour intérieure avec hangar à balets (exploitation D / source EBA 16)

### 3.3.2. Les bâtiments agricoles anciens

Les bâtiments anciens sont les plus nombreux sur les exploitations étudiées et représentent en surface 71,5% de l'ensemble (la taille moyenne des bâtiments anciens est de 159,4 m<sup>2</sup>). La période de construction la plus représentée est la seconde moitié du XIXe siècle (les bâtiments correspondants représentent 45,9% de la surface bâtie actuelle, la première moitié du XIXe siècle en représente 30,6% et seul 12,9% du bâti a été construit avant 1800).

Le bâti ancien est essentiellement couvert en tuiles rondes (90,7%), le reste étant en tuiles plates (3,4%), tuiles mécaniques (3%) ou en ardoises (1,7%). Les bâtiments anciens ont presque tous une charpente de bois (à part quelques constructions marginales en charpente métallique (exploitation J)).

Les murs sont presque exclusivement en moellons calcaire avec pierres de taille pour les encadrements et chaînages d'angle. Seul un bâtiment antérieur à 1960 a été construit en briques (exploitation G).

On retrouve dans le bâti agricole ancien essentiellement des chais, hangars à ballets (avec piliers de pierres (fig.19)), espace de pressoirs, cuvages, distilleries, fours à pain, toits à porcs, pigeonniers, anciennes granges, étables et bergeries. On note une forte présence d'autres éléments bâtis importants, comme les porches d'entrée notamment assez systématiques, constructions souvent profondes faisant office d'abri à l'entrée.

S'il a été remanié, le bâti ancien reste aujourd'hui assez bien utilisé (80 % d'utilisation) : soit pour les usages agricoles (stockage, viticulture), soit pour la diversification (gîtes, chambres d'hôtes, locaux de vente directe, etc.).



fig.23. : Chai moderne (années 1970) (exploitation A / source EBA 16)



fig.24. : Hangar moderne dont l'emplacement a été choisi pour être le moins visible (exploitation D / source EBA 16)



fig.25. : Ancien local de vente directe aujourd'hui inutilisé (années 1960) (exploitation I / source EBA 16)

### 3.3.3. Bâtiments agricoles modernes et neufs

A l'inverse, les bâtiments agricoles modernes et neufs ne couvrent que 19,8% des surfaces bâties actuelles et sont très minoritaires sur les exploitations étudiées. La période de construction la plus importante est celle des années 1970 (10,6% du bâti total) ; viennent ensuite les années 1960 (4,7%) et les années 1980 (2,4%). Aucun bâtiment n'a été construit dans les années 1990 (au moment de la rechute du marché du Cognac) et un seul a été construit dans les années 2000 (il représente 0,8% de la surface bâtie totale).

Ces constructions sont essentiellement couvertes de tuiles rondes (46,9%), ce qui traduit un investissement conséquent des exploitants et une sensibilité particulière de leur part à la qualité des matériaux utilisés pour leurs bâtiments. Les autres bâtiments sont couverts en tôles métalliques (30%), en plastique (11%), en tuiles plates (9,4%) et en fibre ciment (2,9% - ce qui est un taux très faible pour ce type de bâti). Les charpentes modernes sont métalliques (66%) ou classiques en bois (34%), toujours en termes de surfaces. L'unique bâtiment postérieur à 2000 est lui aussi couvert en tuiles rondes sur une charpente métallique. Enfin les murs de ces constructions sont essentiellement

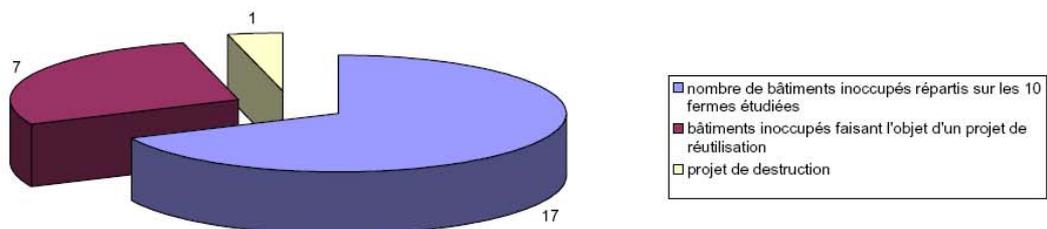


fig.27. : Bâtiments inoccupés au sein des exploitation (source EBA 16)



fig.27. : Chai eaux de vie dans ancien bâtiment (exploitation J / source EBA 16)



fig.28. : Cuves récentes en dehors du corps de ferme (exploitation A / source EBA 16)



fig.29. : Ancienne maison de maître aujourd'hui inoccupée (exploitation B / source EBA 16)



fig.30. : Ancien hameau appartenant à un exploitant unique dont la plupart des bâtiments sont aujourd'hui inoccupés (exploitation C / source EBA 16)

en parpaings.

Ces bâtiments récents sont dédiés à la viticulture (chais (fig.23)), à l'élevage (poulaillers) ou au stockage (hangar). Quelques uns sont dévolus à la diversification (locaux de ventes, salle de jeux). L'exploitation I présente même la particularité d'un premier local de vente construit en 1968 (fig.25), inutilisé depuis la construction d'un nouveau bâtiment pour cet usage. L'ancien sera peut-être aménagé en logement locatif dans les années à venir.

Enfin quatre exploitations sur les dix étudiées ne possèdent aucun bâtiment postérieur à 1960 ; leurs bâtiments anciens étaient suffisants et adaptables à l'exploitation actuelle.

## 4. Constats et observations

### 4.1. Un parc immobilier agricole ancien important

Les exploitations étudiées présentent un parc important de bâtiments anciens qui a permis leur développement depuis les années 1960, sans nécessiter, sauf exceptions, de constructions neuves. Le plan des corps de ferme a ainsi relativement peu évolué lors du passage de la polyculture élevage à la monoculture viticole presque exclusive, les besoins en bâtiments étant alors plus faible qu'en 1960, ce qui a même entraîné une sous utilisation d'une part du bâti ancien (tant pour les bâtiments agricoles que pour certaines habitations). De plus, pour leur activité céréalière, les exploitants font largement appel à des prestataires de services extérieurs pour les travaux de culture, ce qui n'implique pas de matériel nombreux sur l'exploitation ni de volumes importants de stockage. De même pour la vigne, le travail « à façon » limite aussi les besoins en matériel. Les exploitants externalisent

de cette manière beaucoup les travaux liés aux cultures et à la viticulture. Les employés temporaires (vendanges) ne sont généralement pas logés sur le corps de ferme ce qui ne demande pas non plus de logements temporaires importants.

Cette évolution agricole a ainsi généré peu de nouveaux bâtiments spécifiques (à l'exception du poulailler de l'exploitation A) et a pu réutiliser largement le bâti ancien. Les constructions nouvelles (chais, stockage, cuves) n'ont été justifiées que par l'inadaptation d'une partie des bâtiments anciens ou d'une impossibilité de les réutiliser, qui lorsqu'ils ne sont pas devenus support de diversification demeurent généralement inutilisés. Ils ont été construits en dehors des corps de ferme, souvent à « l'arrière », essentiellement dans les années 1960 à 1980 (presque aucun bâtiment après 1990). Dans ce cas, ils ont alors impliqué une différenciation relative entre le bâti ancien, lieu d'accueil et de vie, et les bâtiments récents, lieu d'une partie de l'activité agricole. Ces constructions (cuves) posent le problème de la cohérence du corps de ferme lorsqu'elles ne peuvent pas être logées dans le bâti ancien. Elles sont généralement dissimulées ou implantés hors de vue.<sup>12</sup>.

#### 4.2. Une interaction entre la diversification et la valorisation du patrimoine bâti ancien

Les cas de diversification observés (5,6% de la surface bâtie est dédiée à la diversification sur les exploitations étudiées) portent exclusivement sur la vente directe des produits « nobles » de l'exploitation (vin, Pineau et Cognac) et sur l'accueil touristique (chambres d'hôtes et gîtes).

La vente directe a essentiellement impliqué le réaménagement de locaux existants pour permet-

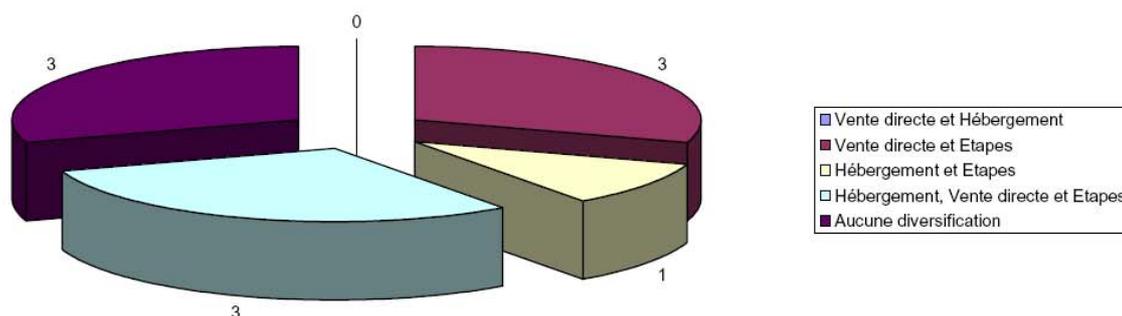


fig.31. : Exploitations réalisant plusieurs activités de diversification (source EBA 16)



fig.32. : Local vente directe et chai (années 1980) (exploitation A / source EBA 16)



fig.33. : Haie masquant un poulailler moderne (exploitation A / source EBA 16)

<sup>10</sup> Les anciens cuiviers en ciment ne sont plus utilisés mais demeurent dans les bâtiments car ils sont difficiles à démonter, ce qui induit une perte d'espace qui ne permet pas de loger à l'abri les cuves contemporaines.

tre l'accueil (locaux de vente), tout en pouvant influencer sur les bâtiments spécialisés liés à la viticulture (chais, cuvages).

De même, la diversification touristique a permis, sur les exploitations qui s'y adonnent, une réutilisation valorisante d'une partie du bâti ancien, assurant des compléments de revenus non négligeables face à l'activité viticole même si l'investissement peut être lourd.

Certaines exploitations ont également des projets de diversification. Ceux-ci concernent essentiellement l'hébergement touristique et la restauration<sup>13</sup>. Néanmoins, trois des exploitations étudiées ne pratiquent et n'envisagent aucune diversification (C, G et J) ; il s'agit des trois exploitations sélectionnées les plus septentrionales dans le territoire d'étude<sup>14</sup>, géographiquement moins bien placées pour capter la demande touristique.

Globalement, la diversification semble influencer fortement les exploitants qui s'y sont engagés, les incitant à valoriser leur patrimoine<sup>15</sup>. Une partie des bâtiments modernes et récents, lorsqu'ils ont notamment à accueillir du public où qu'ils sont largement visibles sur le site de l'exploitation, sont l'objet d'un traitement particulier ; le taux élevé de couvertures en tuiles (plus de la moitié des bâtiments modernes et neufs sont construits en tuiles) et des murs en parpaings enduits, avec insertion d'éléments architecturaux de type ancien (oeils de bœufs par exemple) traduit cette quête de qualité, qui s'inspire des formes et détails architecturaux hérités largement du XIXe siècle (fig.32). Dans le même sens, les bâtiments récents n'ayant pas à accueillir du public (hangars, poulaillers par exemple) sont dissimulés au mieux, soit en jouant sur leur emplacement (le cas de l'exploitant D plaçant un bâtiment de stockage à l'endroit le moins visible), soit par l'utilisation d'écrans végétaux (haies devant le poulailler sur l'exploitation A (fig.33)). De plus, la plupart des exploitants ont limité au maximum les constructions modernes en logeant les activités modernes dans les bâtiments anciens.

Ainsi, les exploitations donnent une image très fortement liée au modèle architectural ancien issu du XIXe siècle. Face à cette recherche d'une image très typée et quelque peu figée, quelle est la possibilité de création moderne pour les bâtiments futurs ?

Enfin, il apparaît que certaines exploitations pourraient décider d'abandonner la production viticole pour se consacrer entièrement à l'accueil touristique (exploitations H et I par exemple), option pouvant être également liée à l'arrivée d'une nouvelle génération aspirant à de nouveaux modes de vie et d'activités.

### **4.3. Logement et succession des générations en agriculture familiale**

Les exploitants rencontrés sont également très majoritairement logés dans des logements anciens. De plus, plusieurs générations peuvent habiter sur le même corps de ferme ; en effet, les parents retraités demeurent souvent dans les lieux de l'exploitation.

La présence des parents sur l'exploitation constitue une « main d'œuvre » supplémentaire, généralement ignorée dans les études mais bien utile. Les parents aident en général à la réalisation de travaux divers qui « dépannent » le chef d'exploitation de façon non négligeable.

Par ailleurs, la résidence des parents dans le corps de ferme induit la question de l'utilisation de leur logement le jour où les parents le quitteront : sera-t-il repris par le chef d'exploitation, le plus souvent déjà installé ailleurs, ou transformé en vue d'une location ou d'un hébergement touristique ? Enfin dans quelle mesure ces modalités de succession des générations sur une exploitation va-t-elle

---

<sup>13</sup> Le cas de projet de diversification dans la restauration concerne une exploitation pratiquant la vente directe, appartenant aux Etapes du Cognac et proposant déjà un hébergement touristique en gîte de France depuis 1970.

<sup>14</sup> La Carte des circuits de découverte réalisée par les Etapes du Cognac montre que ces exploitations sont localisées dans une zone où ces circuits sont moins denses que dans la vallée de la Charente ou que dans la Grande Champagne par exemple. Les exploitations appartenant aux circuits de découverte y sont peut-être moins nombreuses et les flux touristiques moins denses.

<sup>15</sup> Toutefois, cette idée est à mettre en relation avec l'échantillon restreint utilisé pour ce travail, qui concerne essentiellement des personnes sensibilisées au patrimoine bâti ou ayant un intérêt fort pour la conservation de la présentation de leur ferme pour l'accueil du public.

se poursuivre ?

## **5. Eclairages et ouvertures**

L'étude de ces dix exploitations montre une spécialisation viticole basée sur une production mondialement connue mais soumise à des fluctuations de marché importants. Face à cette activité, ne créant que peu de bâtiments nouveaux, les exploitants ont su réutiliser une part importante de leurs bâtiments anciens et en ont affecté une partie à la diversification. En retour, ces engagements dans la diversification influencent de plus en plus l'évolution de ces exploitations, quitte à pour certaines envisager d'abandonner leur vocation agricole.

---

### **Remerciements et participations :**

Claire Vanderbergue et Frédéric Chauvin, MPF

### **Audition réalisée avec :**

Frédéric Chauvin, MPF

### **Crédits photographiques :**

MPF 16

**Photographie première page :** Vue éloignée de l'exploitation I

# PRINCIPALES CONCLUSIONS

## 1. Du point de vue agricole

### 1.1. Au niveau local

- L'existence d'un système de production agricole dominant dans chacune des aires d'études y détermine la majorité des questions de l'évolution et du devenir des bâtiments agricoles du territoire.
- *Le vieillissement du parc immobilier agricole*, composé de bâtiments anciens et même modernes devenus obsolètes, pose aux agriculteurs un problème de gestion croissant, plus ou moins important selon l'importance du parc à gérer et du système de production.
- *La diversification des activités des exploitations*, qu'il s'agisse de la valorisation directe des produits ou de l'accueil touristique, est le principal support de l'utilisation des bâtiments agricoles anciens ; son importance varie sensiblement selon les opportunités locales et les politiques mises en place.

### 1.2. Au plan général

- La Politique Agricole Commune et ses compléments nationaux constituent les premiers facteurs - outre les progrès techniques- de l'évolution agricole et, en conséquence, de celle des bâtiments agricoles.
- *L'évolution des exploitations a engendré des besoins nouveaux et accrus de bâtiments :*
  - L'agrandissement des exploitations, qui a pu être très important sur certains territoires, a suscité, par étapes chronologiques, un accroissement de plus en plus important des besoins de bâtiments dans les exploitations concernées.
  - La spécialisation quasi générale des exploitations agricoles et la spécificité croissante des bâtiments nécessaires, ont accentué l'abandon en plusieurs générations successives des bâtiments antérieurs inutilisés ou devenus inadaptés.
  - La modernisation technique permettant l'amélioration de la productivité du travail, en particulier la motorisation, a contribué à accroître la dimension des locaux (besoins de remise du matériel ainsi que d'accès, de manutention et de manœuvre).
- *Tous les types de bâtiments sont concernés par l'obsolescence et menacés de désaffectation à terme*, même si le problème est plus atténué pour ceux ayant une certaine valeur « patrimoniale ».
- *Les perspectives d'évolution de la PAC inquiètent les agriculteurs et font craindre une accélération de la concentration des exploitations et la poursuite de la modernisation de bâtiments d'exploitation*. Cela donne plus d'acuité au problème général du devenir des bâtiments agricoles obsolètes ou sortis des exploitations.

- *La même inquiétude sur l'impact de l'évolution de la PAC et des autres politiques agricoles sur l'exploitation* accentue les préoccupations sur l'avenir tout en manifestant un intérêt pour la diversification éventuelle des activités agricoles ou non, plus particulièrement dans les exploitations petites et moyennes...

## **2. D'un point de vue patrimonial et architectural**

### **2.1. Au niveau local**

- Une sensibilisation insuffisante des agriculteurs à la qualité patrimoniale (ancienne et contemporaine) de leur bâtiments agricoles.
- Une importance parfois considérable d'éléments annexes à sauvegarder. Elle pose par ailleurs la questions de moyens nécessaires et pouvant être réellement alloués pour mettre en place une politique de sauvegarde et de valorisation.
- Un impact croissant, considéré de plus en plus comme négatif, des nouveaux bâtiments agricoles sur l'environnement patrimonial et paysager de l'exploitation.
- Une tendance à l'auto rénovation et à l'auto construction, liées au coût de main d'œuvre et à la cherté de certains matériaux d'origine. Les exploitants utilisent dans ce cas des structures faciles à mettre en œuvre, avec des matériaux peu chers et rapide d'utilisation.

### **2.2. Au niveau général**

- Un rôle positif des organismes de préservation et de valorisation du patrimoine (pays, Parc Naturel Régional...), quoique limité par leur faible couverture géographique (PNR).
- Un manque d'information sur les outils et mesures créées en faveur ce patrimoine, en particulier les aides de la Fondation du Patrimoine.
- Un manque de connaissances des qualités de l'architecture rurale traditionnelle dans le monde agricole.

## **3. D'un point de vue territorial**

### **3.1. Au niveau local**

- La dynamique locale des activités culturelles et sociales est, au moins autant que la politique agricole générale, un élément-clé du développement et des perspectives offertes aux exploitations agricoles

- L'approche par territoire (Pays, PNR, CDC ...) est le niveau géographique le plus homogène et le plus cohérent tant pour établir un diagnostic du bâti agricole que pour mettre en place des actions appropriées et pertinentes. <sup>1</sup>
- L'existence d'un foisonnement de structures et de collectivités locales, qui semble assez épars, pose la question de l'acteur le plus apte à définir et animer une politique locale du bâti agricole.

### **3.2. Au niveau général**

- Les politiques du patrimoine rural et de l'architecture sont de plus en plus décentralisées : l'inventaire du ministère de la culture aux régions, le rôle grandissant des Parcs Naturels Régionaux et des Caue ...
- Pour autant cette prise en main par les instances locales entraîne un cloisonnement des acteurs entre eux et une méfiance vis à vis des initiatives venant du national .
- L'existence d'outils mis en place en faveur d'initiatives locales : les Pôles d'Excellence rurale, les programmes européens Leader... nécessitent une vraie appropriation locale tout en bénéficiant d'un appui national.

## **4. Du point de vue des acteurs pouvant être concernés**

### **4.1. Au niveau local**

- Un manque évident de diversité et d'originalité dans la panoplie des types de diversifications observées ou envisagées dans les exploitations étudiées. L'agriculteur manque de projets et d'accompagnement. Le risque d'uniformisation des possibilités de diversification est réel et peut appauvrir éventuellement l'attractivité et la diversité d'un territoire.
- Le sentiment d'une évolution rapide des attentes sociales vis à vis de l'agriculteur qu'il a de la peine à appréhender et à fortiori à s'approprier (est-il producteur? responsable de l'environnement? animateur du territoire? Etc.)
- Les élus locaux et les organismes agricoles, encore peu sensibilisés sur ces questions, particulièrement sur celle de la gestion à long terme du parc bâti agricole, les inscrivent peut-être dans leurs priorités affichées, mais bien moins dans celles de leur action.
- La présence ou l'absence de « politiques » locales sont déterminantes sur la mise en place ou non de d'actions particulières chez les agriculteurs. (cf. le recensement des plans d'urbanisme et de l'implication des différents acteurs dans l'étude générale des exploitations).

---

<sup>1</sup> En témoigne le fait que les informations apportées par l'étude à l'échelle des territoires s'avèrent à usage et à signification essentiellement locales

- L'efficacité particulière et reconnue des structures en réseau, permettant l'interaction d'acteurs aux préoccupations diverses, au niveau local. Le trio Mpf/Caue et chambre d'agriculture a été le plus souvent le noyau dur des comités de suivi locaux.
- Par endroit, le problèmes posé des documents d'urbanisme, montre une vision effectivement trop « urbaniste » et insuffisamment « ruraliste », pour traiter équitablement de la gestion de l'espace rural et agricole.

#### **4.2. Au niveau général**

- Un défaut général d'appréciation de la valeur architecturale, culturelle et socio-économique des bâtiments agricoles anciens et le manque d'intérêt pour la question des abords et de l'intégration paysagère est à souligner. Se pose la question de la vision esthétique et sensible du bâti agricole par l'agriculteur lui-même et les acteurs, notamment les élus, locaux. Ce problème se retrouve à tous les niveaux, de celui du gouvernement à celui des intéressés<sup>2</sup>.
- L'insuffisance d'identification des problèmes relatifs aux bâtiments agricoles et de coordination des différents acteurs nationaux, effectifs ou potentiels, en particulier des administrations et autres institutions.
- Un cadre réglementaire des politiques d'urbanisme qui devrait mieux prendre en compte la problématique du bâtiment agricole dans l'espace rural (aspects patrimoniaux, architecturaux et paysagers) et notamment la réflexion sur le changement de destination des bâtiments agricoles délaissés.

---

<sup>2</sup> Ce qui peut amener à se poser la question : celle de la perte du bâti agricole ancien ou du manque de qualité dans les bâtiments contemporains est-elle un faux problème ? Cela expliquerai au moins l'absence d'intérêt qu'il suscite actuellement.

## **Partie IV**

### **Recommandations**

**six axes de travail pour améliorer la prise en compte  
du patrimoine bâti dans les exploitations agricoles**

L'étude s'est appuyée sur une analyse précise de 120 exploitations en France et des entretiens réalisés sur place avec les agriculteurs et les acteurs locaux. C'est en particulier de ces débats et des diverses réunions de restitutions menées localement que Maisons Paysannes de France a pu faire émerger quelques pistes de réflexions, accompagnées de recommandations générales adressés aux responsables locaux et nationaux.

Les recommandations ci-dessous ne sont que des axes de réflexion pouvant être utilisés pour participer à la définition d'une politique plus large, réunissant tous les organismes compétents sur ces thématiques, et à l'initiative des pouvoirs publics.

Maisons Paysannes de France, par ses compétences et son réseau territorial, se tient à la disposition des pouvoirs publics pour participer à la mise en œuvre d'actions visant un objectif commun : la préservation et la valorisation de bâtiments agricoles intégrés dans l'environnement économique et naturel de l'exploitation agricole.

\*\*\*

### **Recommandation n°1 – Etendre l'expérience menée dans d'autres territoires et valoriser l'étude auprès d'un public plus large**

Afin de parfaire la connaissance de l'utilisation des bâtiments et de leur évolution et de sensibiliser les acteurs ruraux, il serait souhaitable d'étendre l'expérience à d'autres territoires, afin d'enrichir la compréhension du monde agricole et de permettre le partage de différentes expériences, pouvant avoir des similarités entre différents territoires.

- ❑ **rendre l'étude plus accessible en facilitant la diffusion d'une publication remaniée de l'étude vers un public plus large**, préparée par Maisons Paysannes de France et avec l'aide du Ministère de la Culture et de la Communication.
  
- ❑ **favoriser la multiplication des telles expérimentations sur le territoire français.** Maisons Paysannes de France est prête à retravailler sur l'outil méthodologique créé pour l'étude, en la rendant plus simple et plus accessible dans son usage, afin qu'elle puisse être reprise par quiconque s'intéressant à la compréhension de son territoire et à son devenir. Plus qu'une étude nationale, nous avons élaboré un outil méthodologique pour faciliter la compréhension d'un territoire dans son économie agricole et dans son potentiel patrimonial : description géographique, description économique, sociale et culturelle, analyse de l'évolution de sites, rencontre avec les agriculteurs... Elle permet donc de regarder en mobilisant différents regards un territoire et de réfléchir et d'échanger sur les enjeux de celui-ci.

En utilisant la méthode créée, un groupe d'acteurs ruraux peut découvrir la complexité du développement durable d'un petit territoire, en comprendre les différentes composantes,

prendre conscience de la diversité de points de vue possibles, produire de façon collective un diagnostic et à terme une stratégie adéquate.

## **Recommandation n°2 - Réunir un collectif d'acteurs autour d'un projet commun « bâtiments agricoles, paysages ruraux et développement des territoires »**

Cette étude a permis dans un cadre assez général de comprendre les mécanismes de transformation des exploitations et leur impact dans le territoire, en mobilisant les acteurs du monde agricole, environnemental et culturel.

De cette expérience et des nouvelles mises en réseaux qu'elle a suscité au niveau local, il nous paraît important de la transposer au niveau national en :

- ❑ identifiant les différents acteurs nationaux et têtes de réseaux pouvant être concernés par la question du bâti agricole : milieu agricole, milieu architectural, milieu environnemental, milieu des politiques locales, milieux universitaires, milieux bancaires...
- ❑ mobilisant ces partenaires autour d'un thème de travail transdisciplinaire commun comme « architecture et agriculture dans le développement du territoire ». Un manifeste permettrait de définir ce discours cohérent et mobilisateur.

## **Recommandation 3 : Sensibiliser sur la question du bâti agricole : réapproprier les lieux anciens en cours ou en risque d'abandon et construire de nouveaux bâtiments de qualité**

Une des réalités constatées sur le terrain montre qu'une sensibilisation pourrait être accrue auprès de différentes cibles concernées sur la question du bâti agricole et de son environnement rural. Avant d'élaborer un plan d'actions, il nous paraît important de définir vers qui s'adresser et de mieux comprendre les préoccupations de chacun.

- ❑ **Mieux définir les populations cibles et comprendre leurs besoins et leur réticences** : agriculteurs, élus locaux, professionnels du bâtiment, acteurs locaux divers, administrations et institutions centrales,...
- ❑ **Créer un espace de discussion entre le monde agricole et le monde architectural et patrimonial**. Cet espace pourrait se concrétiser par des échanges, des projets communs, la retransmission de dialogues (carnets d'entretiens...)
- ❑ **Construire et diffuser un discours cohérent, faisant le lien entre qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments, qualité des productions agricoles et développement des territoires** en créant des documents de sensibilisation générale, ciblés sur les intéressés
- ❑ **Utiliser les différents médias** : portails et réseaux web, presse spécialisée et locale, les réseaux d'agriculteurs

## Recommandation° 4 – Encourager la rencontre des différents réseaux et des compétences locales et favoriser l'organisation d'un groupe reconnu au niveau national et local

Le comité de pilotage national a pu devenir l'espace de dialogue entre différentes disciplines et différentes visions du monde rural : agricole, géographiques, paysagère et environnementale, patrimoniale, architecturale. S'apparentant quasiment à un collège de compétences, il a permis de tenir compte des différentes approches du bâti agricole, pour en donner une vision et une compréhension la plus complète possible. On pourrait retrouver ce modèle de « collège » consultatif au niveau national et au niveau local, en intégrant les acteurs publics et les acteurs privés.

- ❑ **Définir une stratégie et des moyens d'actions au niveau national** via un rapprochement entre agriculture, espace rural et culture.:avec une impulsion d'un travail en réseau
- ❑ **Encourager le rapprochement au niveau local de différentes structures** (niveaux régionaux, département, Pays, communauté de communes, Parc Naturel Régional, caue, chambres d'agriculture, associations....) et leur donner un espace de discussion et de consultation.
- ❑ **Entrer dans le dialogue avec des industries** de conception de bâtiments agricoles préfabriqués et des industries de composants de constructions, poser la question de l'intégration des panneaux photovoltaïques dans les toitures

## Recommandation n°5 - Former les professionnels de la construction aux besoins du monde agricole, à la préservation du patrimoine bâti et à l'ouverture vers la qualité des créations de bâtiments

L'étude a montré un manque d'appel aux hommes de l'art pour les projets de constructions de bâtiments d'exploitation. ce ci peut s'expliquer par une méconnaissance du rôle de l'architecte et d'idées reçues à son sujet et sur sa manière de travailler. Il est également manifeste qu'il manque des professionnels aguerris aux spécificités du monde agricole et de ses besoins. On constate donc une méconnaissance mutuelle de ces deux univers alors qu'il est manifeste qu'un marché potentiel est présent.

- ❑ **Ouvrir l'approche agricole aux professions de l'architecture**
- ❑ **Permettre l'identification et la mobilisation de structures et de professionnels compétents** dans le cadre d'un projet de bâtiment (artisans, architectes, cabinets d'étude, ...) en éditant un annuaire ad hoc, créer un cycle de formations adaptées

- ❑ **Valoriser le site [www.architectureagriculture.com](http://www.architectureagriculture.com)** et développer par ailleurs un espace d'échanges libres entre agriculteurs, architectes particuliers, élus ... sur des questions/réponses, des petites annonces, des échanges de matériaux ou de solutions...

## **Recommandation n°6 – Composer des aides financières en mobilisant celles existantes et en mettant en place de nouvelles formules localement pour faciliter les projets**

Afin de soutenir les initiatives d'agriculteurs ou de collectivités locales, et d'encourager la mobilisation de tous les acteurs du monde rural, qu'ils soient publics ou privés, le partenariat public-privé doit devenir un élément clé d'un projet de territoire. Pour beaucoup d'agriculteurs, il est plus logique et plus simple d'aller voir le secteur bancaire pour un projet que d'identifier et obtenir des ressources publiques (qui s'amenuisent) par ailleurs. La voie de la défiscalisation peut s'avérer un encouragement important dans la décision d'engager un projet.

- ❑ **déterminer les projets-clés et définir les besoins en financement** : acheter, entretenir ou réaliser un bâtiment d'exploitation, le reconverter ou l'animer dans une logique de diversification économique...
- ❑ **identifier et mobiliser les sources de financements existants** localement et au niveau national en communiquant sur leur condition d'attribution.
- ❑ **Faire une analyse d'expériences réussies et imaginer des formules adaptées en privilégiant les montages financiers multipartites** (public-privé), les incitations (subvention, défiscalisation...) ou les formules de prêts préférentiels
- ❑ **Lancer et accompagner une expérience dans un territoire.**