



L'HABITAT PAYSAN AU MOMENT DE L'INSTALLATION AGRICOLE DANS RENNES MÉTROPOLE

Une étude de



En partenariat avec



AOÛT 2025

TABLE DES MATIÈRES

I. CONTEXTE.....	2
II. MÉTHODOLOGIE.....	3
III. RÉSULTATS.....	5
1. LE LOGEMENT EST UN SUJET SENSIBLE.....	5
2. L'HABITAT EST UN FACTEUR DÉCISIF POUR LA RÉALISATION D'UNE INSTALLATION AGRICOLE.....	5
3. VIVRE SUR PLACE EST UNE ATTENTE PARTAGÉE PAR LES PORTEUR·SES DE PROJET.....	5
4. LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES POUR SE LOGER LORS DE L'INSTALLATION AGRICOLE SONT NOMBREUSES.....	6
5. LES OPTIONS POUR SE LOGER LORS DE L'INSTALLATION SONT DIVERSEMENT SATISFAISANTES.....	8
6. L'ACCEPTABILITÉ DES DISPOSITIFS INSTITUTIONNELS EST FAIBLE.....	13
IV. QUELQUES PRÉCONISATIONS ISSUES DE L'ÉTUDE.....	16
ANNEXES.....	18

I. CONTEXTE

La question de l'habitat est centrale au moment de l'installation. Lorsque l'on évoque l'accès difficile au foncier pour les porteur·ses de projet, la question de l'accès au logement est englobée dans cette expression sans être expressément nommée. Le foncier agricole est difficile à trouver, tout comme un logement approprié. Face au constat qu'il est de plus en plus difficile pour les jeunes installé·es de se loger sur la ferme reprise ou à proximité, **quels dispositifs de logement adaptés peuvent favoriser le renouvellement des générations agricoles ?**

Rennes Métropole s'est emparée du sujet de l'habitat paysan pour mieux comprendre les enjeux des futur·es agriculteur·rices et mener des politiques en faveur du logement adaptées à leurs besoins. La Métropole rennaise a commandé au Civam 35 Installation-Transmission (Civam35IT) une étude pour répondre aux questions suivantes :

- *Quelles sont les attentes des porteur·ses de projet vis-à-vis de leur futur habitat ?*
- *Quelles sont les difficultés rencontrées par les porteur·ses de projet dans la recherche de logement et les leviers mis en place pour y faire face ?*
- *Quelles solutions ont été activées par les jeunes installé·es ces dernières années ?*

Le Civam35IT est une association reconnue pour son expérience et son expertise sur l'accompagnement à l'installation et la transmission. Rennes Métropole et le Civam35IT se rejoignent dans leur besoin de mieux comprendre ce qui se joue pour les porteur·ses de projet à l'installation sous l'angle de l'habitat.

La problématique de l'habitat paysan a été travaillé par différents acteur·rices ces dernières années. Cette étude s'appuie notamment sur un rapport de stage encadré par InPACT 35¹ en 2024. Terre de Liens a approfondi ce travail en publant en 2025 un rapport : « *L'avenir du logement paysan* »². L'ensemble de la bibliographie qui a servi cette synthèse est disponible en annexe.

Les attentes, difficultés et solutions mises en place par les jeunes installé·es quant au logement sont donc bien identifiées dans la littérature. L'enjeu de ce travail est de replacer la problématique de l'habitat au moment de l'installation, dans le contexte de Rennes Métropole et d'approfondir la compréhension de l'adéquation entre les dispositifs institutionnels existants et les besoins des futur·es agriculteur·rices.

II. MÉTHODOLOGIE

Une approche qualitative

Par une approche qualitative, cette étude vise à comprendre les liens entre habitat et projet d'installation et comment ces liens vont impacter la réalisation du projet d'installation. Ce sont donc uniquement les perceptions et vécus des jeunes installé·es et porteur·ses de projet interrogé·es qui sont présentés ici. Les personnes qui ont accepté de participer à cette enquête se sont senties concernées par le sujet car elles avaient été confrontées à des problématiques de logement lors de leurs parcours à l'installation. Leurs propos traduisent donc ces difficultés, et sont par conséquent critiques des dispositifs existants et des institutions.

Le point de vue du Civam35IT sera explicité dans la dernière partie (partie IV. Préconisations, p.16).

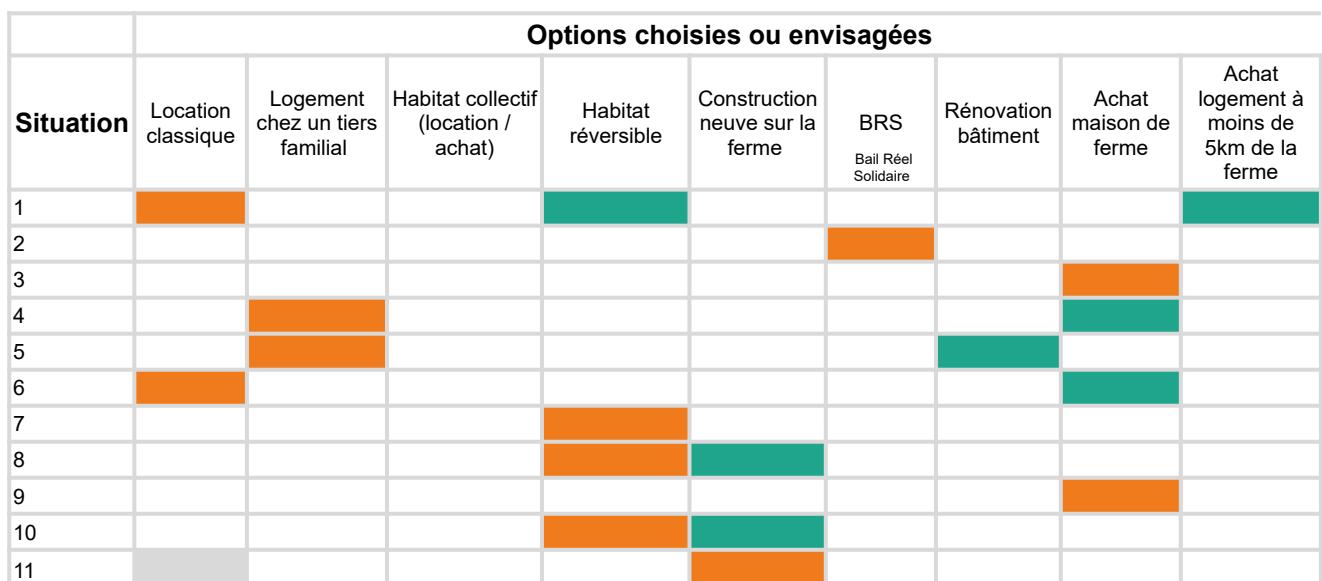
La constitution de l'échantillon

Pour constituer l'échantillon, nous avons mobilisé les partenaires de l'étude (Terre de Liens Bretagne, Accueil Paysan 35, Rennes Métropole, Agrobio 35, Adage 35, Confédération paysanne 35) pour repérer des jeunes installé·es et des porteur·ses de projet du territoire de Rennes Métropole. À partir des personnes identifiées, nous avons constitué un échantillon avec des objectifs de parité dans les genres, de représentativité des différents types de production, des milieux d'origines et des réseaux d'appartenances. Nous avons décidé d'intégrer à l'étude des personnes non-installées et dont la non-installation est liée (pour partie ou totalement) à une problématique de logement.

L'échantillon représente le panel le plus large d'options possibles face à des difficultés de logement pour des jeunes installé·es, comme résumé dans le tableau ci-dessous.

« L'habitat collectif » désigne un habitat (généralement une maison) sur la ferme, partagé par plusieurs foyers. Il n'est pas représenté dans notre échantillon par manque de disponibilité des personnes repérées pour l'illustrer.

Nous pouvons constater que les situations de logement à l'installation (en orange) et celles projetées (en vert) ne sont pas les mêmes : pour plusieurs personnes enquêtées, il y a un souhait de voir évoluer ses conditions de logement.



L'entretien collectif : croiser les expériences pour créer de la connaissance

L'entretien collectif est un dispositif de recherche qui consiste à mener un entretien semi-directif auprès de plusieurs personnes simultanément. Ce dispositif permet de travailler une problématique en croisant des expériences individuelles et de créer de la connaissance tout en enrichissant les acteur·rices présentes. Il est très efficace pour tester des hypothèses.

L'entretien collectif mené par le Civam35IT, en juillet 2025, a réuni 3 personnes installées et 3 porteur·ses de projet. Nous avons également mené 5 entretiens individuels téléphoniques. La trame du questionnaire de l'entretien collectif est disponible en annexe : ce questionnaire n'a pas été posé tel quel mais a été traduit en dispositifs participatifs.

Loin d'être exhaustifs, ces témoignages ont permis d'incarner des problématiques rencontrées par les personnes en parcours d'installation agricole et de discuter de la pertinence des dispositifs institutionnels existants sur le territoire de Rennes Métropole.

III. RÉSULTATS

1. Le logement est un sujet sensible

Le premier résultat de cette étude est la méfiance des personnes interrogé·es vis-à-vis de Rennes Métropole et des acteurs institutionnels décisionnaires sur les questions de logement. L'habitat est une **problématique intime** (qui a trait à la vie privée des individus) et totalement **imbriquée dans le projet professionnel** des agriculteur·rices (cf. paragraphes ci-dessous). Lors de la constitution de notre échantillon et pendant l'enquête, la question de l'**anonymisation des personnes enquêtées** s'est posée, notamment du fait de situations vécues de logement en dehors du cadre légal. La crainte exprimée par les personnes que leur situation soit exposée devant des acteurs institutionnels témoigne d'un climat de méfiance.

Ce premier résultat questionne la manière dont ces sujets peuvent être travaillés conjointement entre personnes concernées et acteurs institutionnels.

Le Civam35IT a trouvé toute sa place pour permettre l'expression des personnes concernées, une meilleure compréhension des personnes et in fine, aller vers une meilleure interconnaissance des acteurs.

2. L'habitat est un facteur décisif pour la réalisation d'une installation agricole

Les échanges lors de l'entretien collectif et pendant les entretiens individuels soulignent que la **problématique de l'habitat est partagée par l'ensemble des paysan·nes, quels que soit leurs réseaux d'appartenances, leurs productions et leurs origines (agricoles ou non)**. Pour mettre en œuvre un projet d'installation agricole, les personnes ont besoin d'un logement qui leur permette une grande disponibilité pour leur projet. Que ce projet soit une installation sur la ferme familiale ou hors cadre familial, en individuel ou en collectif, les personnes enquêtées témoignent de ce caractère fondamental de l'habitat. **L'absence de solution de logement peut empêcher l'installation** et il est très difficile d'évaluer l'ampleur de ce phénomène.

À l'inverse, la bonne qualité de l'habitat existant ou la possibilité d'en projeter un par la rénovation ou la construction peut être un facteur décisif encourageant l'installation : « *On a choisi la ferme pour la maison. Quand je suis arrivée sur la ferme, j'ai visité la maison et puis j'ai envoyé un message à ma compagne pour dire que 'c'était là'* ».

Les difficultés d'accès au logement ont des conséquences sur la qualité des installations. Elles entraînent une diminution des ambitions des porteur·ses de projet, les poussant à accepter des solutions précaires ou insatisfaisantes à défaut d'autres choix pour répondre à cet impératif de loger sur l'exploitation ou à proximité.

3. Vivre sur place est une attente partagée par les porteur·ses de projet

Toutes les trajectoires d'installation sont différentes et les solutions vis-à-vis du logement sont donc adaptées en fonction et par les personnes. Cependant, les entretiens menés permettent de souligner une attente incontestablement partagée de **vivre à proximité ou sur place**. La proximité de l'habitat avec le siège d'exploitation est considéré comme **un impondérable** même dans un contexte péri-urbain et même dans des productions végétales. L'installation agricole répond, chez la plupart des porteur·ses de projet, à l'envie d'un **projet de vie global**, dont l'habitat est une partie essentielle.

« *Le maraîchage, c'est aussi du vivant même si c'est pas des animaux. On a la gestion gestion climatique des serres, de l'irrigation, c'est tous les jours. Ils [Rennes Métropole, les institutions] n'ont pas la mesure de ce que c'est le vivant. C'est d'autant plus vrai avec le changement climatique : quand t'as un orage qui te tombe dessus et que t'es à 5 kilomètres, t'as pas le temps de mettre du voilage pour protéger tes cultures* ».

« *Y'a des astreintes même en maraîchage : quand il gèle, quand il faut voiler, dévoiler, arroser l'été pendant au moins 4 mois tous les week-ends. On fait des 7h -19h : tu ne vas pas rajouter, en plus, 1 heure de route* ».

« *En élevage laitier, sans logement [sur place] c'est pas possible. Le nombre de fois où on est obligé de revenir* ».

« En grandes cultures, on a l'impression d'être tout en bas des priorités pour vivre sur place. On va jamais comprendre que je veux vivre sur place, même si, avec le fournil, je dois me lever super tôt. Notre projet agricole, c'est aussi un projet de vie : l'envie de vivre sur place, ce n'est pas que rationnel, c'est une manière de vivre, c'est un projet ».

« [Vivre sur place] c'est compliqué pour avoir un associé, ça imbrique tout : vie de famille et agricole, c'est compliqué des fois. C'est difficile de faire une clôture avec le boulot. [...] Vu le boulot sur une ferme, en entreprise individuelle, t'es quasiment obligé d'être là, sinon avec les amplitudes horaires, on voit jamais notre famille, on fait 80 heures de travail [...] C'est pas un boulot comme un autre, c'est dur à comprendre mais il va falloir qu'ils [Rennes Métropole] le comprennent ».

Malgré certains désavantages liés à la vie sur place comme la difficulté à « couper » avec le travail, la quasi totalité des personnes interrogées aspirent à habiter très proche de leur lieu de travail pour des raisons pratiques notamment et par choix d'un mode de vie global, très entremêlé à la sphère privée. Deux des personnes interrogées habitent ou habiteront à distance de la ferme : l'une a conclu du bail réel solidaire (BRS) à Rennes (partie BRS p.13) et l'autre choisit de continuer à vivre en centre ville.

« Ne pas vivre sur place, ça engendre des frais, de la fatigue, de l'usure. Même si pour certains, c'est un choix d'habiter à 5 kilomètres de la ferme ».

La proximité acceptable entre l'habitat et la ferme est définie par le groupe de personnes enquêtées comme 5 kilomètres au maximum.

4. Les difficultés rencontrées pour se loger lors de l'installation agricole sont nombreuses

Les difficultés rencontrées par les jeunes installé·es lors de la recherche d'un logement sont déjà identifiées dans la littérature. L'entretien a permis de pondérer ces difficultés, de les illustrer et de souligner celles qui sont spécifiques au contexte de la Métropole rennaise.

1) Indisponibilité des logements à l'achat comme à la location

- Une partie des cédant·es restent vivre sur les fermes qu'ils cèdent. La question du logement des jeunes installé·es ne peut être pensée indépendamment de la question du relogement des cédant·es.
- Le marché locatif est particulièrement tendu dans les contextes urbain et péri-urbain rennais et peu de logement sont disponibles à la vente ou à la location.

2) Inaccessibilité des logements disponibles

- La spéculation sur les prix de l'immobilier est particulièrement forte dans le contexte de Rennes Métropole avec une forte concurrence entre acteurs non agricoles aux hauts revenus (qui travaillent en ville et vivent en campagne) et acteurs agricoles aux faibles revenus (dont les porteur·ses de projet d'installation agricole avec une capacité d'endettement limitée³ et des apports personnels faibles). Seuls des acheteurs bien dotés peuvent acquérir les fermes en vente avec un logement. Par exemple, les logements dégradés sont vendus au prix d'une maison rénovée.
- Dans le cas de la location, les paysan·nes sont aussi confronté·es à la concurrence avec des acteur·rices (non agricoles) aux plus hauts revenus et déplorent leurs « mauvais dossiers » pour louer un bien.
- Le démantèlement des fermes (vente séparée du foncier, des bâtiments, de la maison d'habitation) à l'arrêt d'activité agricole n'est pas encadré juridiquement, notamment pour le bâti agricole, d'après les personnes enquêtées. La possibilité de vendre les bâtiments, les terres, et le logement séparément, pousse les cédant·es à tirer un maximum de profit de chacune des ventes. La spéculation est renforcée par la tendance à la sur-évaluation des biens par les cédant·es qui tentent de faire une plus-value maximale dans un contexte global de capitalisation pendant la carrière agricole. « *On n'a pas d'accompagnement : rien n'est bridé, tout permet aux cédants de spéculer* » dit un.e jeune installé.e.
- Les prix de l'immobilier excessivement hauts ont des conséquences sur le type d'activité agricole qui peut se développer sur le territoire : les pensions équestres se développent au détriment d'exploitations en maraîchage par exemple.

3) Difficultés liées à l'aménagement de logements supplémentaires

- Le code de l'urbanisme interdit la construction dans les zones agricoles. L'obtention d'une dérogation doit être justifiée par l'absolue nécessité d'une présence sur le site. Lorsqu'un logement existe sur le site, il n'est donc plus possible de justifier de la nécessité d'un deuxième logement uniquement selon le critère de la nécessité d'une présence jour et nuit. Les avis rendus par la CDPENAF⁴ suivent cette logique « d'un seul logement par siège d'exploitation » rentrant en contradiction avec les nouveaux modèles d'installation caractérisés par des associé·es, de plus en plus, aux foyers différenciés (à l'inverse des modèles familiaux d'installation à deux personnes, le plus souvent en couple).
- La législation, dont les règles du PLUi, sur le changement de destination (d'une fonction agricole vers une fonction d'habitation principale) sont considérées comme très restrictives par les personnes enquêtées.
- La lourdeur, la complexité et l'opacité administratives sont nommées comme des freins dans les démarches pour rénover ou construire sur la ferme.

« Le changement de destination, c'est la CDPENAF, mais on a aucune information sur ce qui est demandé, on y va à l'aveugle ».

« Je n'ai absolument pas eu le temps de chercher une maison, c'est même pas envisageable dans les premières années d'installation. [...] Je n'ai plus l'énergie de me lancer dans ces paperasses ».

Les problématiques de logement sont renforcées dans les projets d'installation en collectif car cette dimension collective n'est pas prise en compte dans la législation actuelle sur le logement.

4) Une position des acteurs institutionnels perçue comme ambiguë

Certains acteurs sont perçus à la fois comme un frein et une ressource pour les porteur·ses de projet.

- **SAFER**

Les personnes enquêtées déplorent **le pouvoir jugé discrétionnaire** des technicien·nes SAFER. Faire appel à la SAFER est vu comme un « pari » car les porteur·ses de projet ne peuvent pas choisir ou changer de conseiller et se disent soumis à leur « bonne volonté » dans la défense de leur dossier.

« Il faut savoir à quoi on s'expose aussi en tant que porteur de projet [lorsqu'on implique la SAFER] ».

Enfin, si la SAFER peut jouer un rôle de régulation des prix et de médiation, les personnes enquêtées se méfient d'intentions spéculatives de la part de la SAFER.

- **La Commission de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF rend des avis concernant les permis de construire ou la création de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). La manière dont sont prises les décisions au sein de cette instance est considérée comme opaque par les personnes enquêtées.

- **Chambre d'Agriculture**

La position de la Chambre d'Agriculture par rapport aux logements agricoles est relativement claire pour les personnes enquêtées : pour préserver le foncier agricole à des fins productives, c'est un logement maximum par ferme et uniquement s'il y a de véritables astreintes qui le nécessite.

Les personnes enquêtées pointent le poids de l'avis de la Chambre d'Agriculture dans le positionnement de la CDPENAF : est-ce vraiment un avis consultatif ou quasi-décisionnaire ?

« On doit présenter un dossier devant la Chambre pour justifier que cet habitat est indispensable. La personne en charge du dossier nous a dit qu'avoir un élevage n'était pas une raison suffisante. À quel point cet avis de la Chambre est consultatif ? Je pense que c'est consultatif avec beaucoup d'influence ».

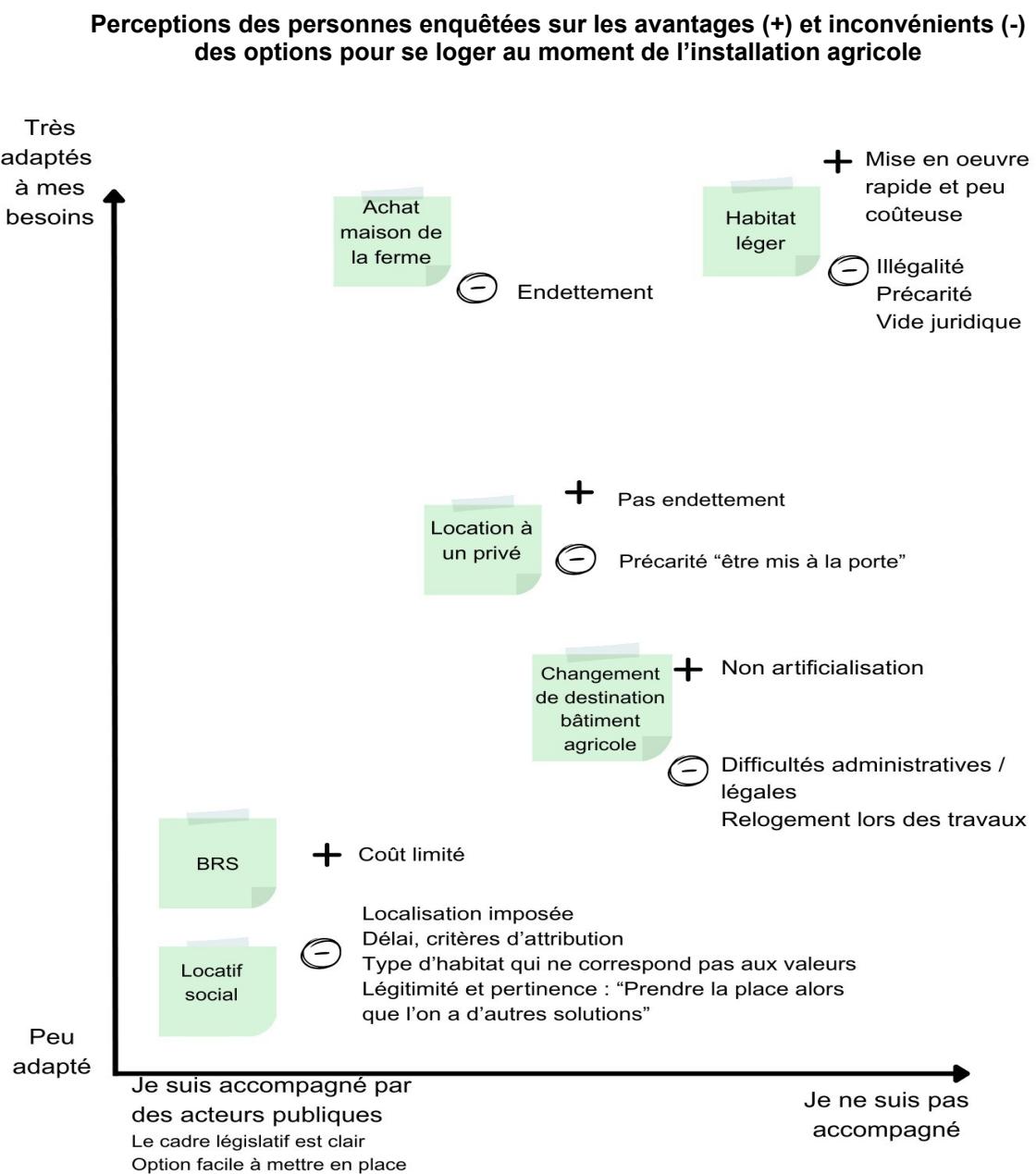
5. Les options pour se loger lors de l'installation sont diversement satisfaisantes

Les solutions mises en place par les agriculteur·rices pour se loger lors de l'installation répondent à certains de leurs besoins tout en soulevant des difficultés.

Lors de l'entretien collectif, nous avons posé les questions suivantes aux personnes enquêtées :

- *Comment évaluez-vous la facilité de mise en œuvre de la solution que vous avez choisi pour vous loger ?*
- *Quelle est l'adéquation à vos besoins de la solution que vous avez choisi pour vous loger ?*

Les réponses des personnes enquêté·es sont représentées dans le schéma ci-dessous.



a. L'achat d'une maison sur la ferme ou à proximité directe

L'achat de la maison de ferme ou à proximité est considérée par les personnes enquêtées comme la solution la plus adaptée aux besoins des porteur·ses de projet. L'achat par les porteur·ses de projet d'un logement implique qu'iels aient choisi ce logement (localisation, qualité) et qu'iels puissent s'y projeter dans la durée.

Face aux difficultés d'accèsion à la propriété (cf partie précédente), des acteurs peuvent faciliter l'acquisition d'une maison d'exploitation :

- **La SAFER**

La SAFER, critiquée précédemment (page 7), peut être une ressource pour les porteur·ses de projet en réalisant une médiation entre les cédant·es et les porteur·ses de projet, comme en témoigne un jeune installé : « *On voulait une maison privée près de Rennes pour que ma compagne puisse aller travailler à Rennes. J'avais un premier projet d'installation qui avait capoté juste au moment de la vente. Pour ce second projet j'avais donc négocié avec les cédants que la SAFER soit dans la vente pour réguler. C'était un choix difficile à accepter pour les cédants. J'ai imposé aux cédants de passer par la SAFER : c'était une condition. Ils ont accepté de voir la SAFER après qu'on se soit mis d'accord sur les prix.* ». Grâce à la SAFER, une division cadastrale a été possible pour permettre l'achat d'une partie de l'immobilier dans le domaine professionnel car le prix total du logement dépassait les capacités d'endettement privé du porteur de projet : « *C'était 180 000 € la maison et 67 000 € les dépendances [...] sur la même parcelle. La SAFER a permis de faire une division cadastrale qui a fait que les dépendances sont passées sur le professionnel. On a donc pu passer en dessous des 35 % d'endettement pour le privé. Ça a un coût de passer par la SAFER : 3000 € à partager entre cédants et repreneurs. Mais du coup, le cédant a été exonéré des frais pour une partie de la vente, à hauteur de 40 000 €. [...] Ça peut être aussi avantageux pour eux [les cédant·es] car il y a des démarches qu'ils n'ont plus à faire en tant que vendeurs* ».

Aussi, l'achat via la SAFER implique une priorité de revente de la maison à cette dernière, permettant de limiter les risques spéculatifs, élément apprécié par les porteur·ses de projet.

- **Le Conseil départemental (CD35)**

Au côté de la SAFER, le Conseil Département peut jouer un rôle dans le portage foncier : le département acquière une exploitation et la met « en réserve » pour des installations Hors Cadre Familial (HCF) s'inscrivant dans une logique d'agriculture durable⁵. Ce dispositif permet de donner un délai de 2 ans au maximum aux porteur·ses de projet pour trouver un montage financier qui permette le rachat du logement en plus du foncier et des bâtis agricoles. Il semble que ce dispositif soit peu mobilisable pour l'achat d'un logement sur l'exploitation : « *On avait fait une demande de portage foncier par le département : c'était plus sur les terres que sur les bâtiments alors qu'on aurait plus eu besoin de l'inverse* ».

- **Les banques**

Les banques peuvent faciliter le relogement des cédant·es en leur accordant des prêts relais (prêt accordé pour permettre l'achat d'un nouveau bien avant la revente du logement initial). Une personne enquêtée témoigne de ce rôle essentiel des banques : dans son cas, la banque a refusé un prêt relai au cédant, alors même que ce dernier avait trouvé un logement dans la commune de son choix, et que la vente de la ferme était évaluée à 700 000 €. La transmission-installation n'a pas eu lieu de ce fait. Cet exemple pose la question du rôle que peuvent jouer les collectivités pour apporter des garanties aux banques lors du processus de transmission mais aussi il pose aussi l'enjeu de faciliter le relogement des cédant·es.

- **Les structures foncières comme Terre de Liens**

Des structures foncières comme Terre de Liens facilitent l'achat des logements présents sur les fermes : « grâce à l'épargne solidaire, aux dons et aux legs, Terre de Liens achète des fermes pour les intégrer à son réseau. Ces fermes échappent ainsi aux fluctuations du marché foncier et sont destinées à une agriculture pérenne et écologique. Une fois les fermes acquises, elles sont louées à des paysans respectueux de l'environnement. Terre de Liens maintient une relation durable avec ces locataires, organisant des rencontres pour favoriser les échanges »⁶.

« *On avait le projet d'achat de la maison sur la ferme. Le prix, c'était une question. La maison était à 280 000€ : 700 000 € au total avec les terres à vendre. On avait contacté Terre de Liens. Assez rapidement, Terre de Liens a dit que c'était pas possible d'acheter la maison, même les bâtiments c'était limite. On s'est rapproché de deux autres structures*

foncières : Antidote, qui accompagne à la levée de fonds sur la base de dons et le CLIP, réseau d'habitat collectif, qui permet un partage sur la propriété collective mais pas d'aides financières ».

b. L'habitat réversible

L'habitat réversible est une solution appréciée des porteur·ses de projet au vue de toutes les difficultés mentionnées ci-dessus.

L'habitat réversible recouvre un large panel de logements, aux tailles et confort variés :

- des résidences mobiles (tiny house, caravane...). Au sein même de ces habitats roulants existe une grande diversité.
- des résidences transportables (mobile home, maison en « kit »...) ;
- des résidences démontables (yourtes, tipis...) ;
- des résidences biodégradables (comme des maisons terre-paille sans fondation).

Ces logements ont pour point commun de permettre le retour du terrain à son état initial du fait de l'absence de fondations⁷. Ils répondent à la fois aux enjeux des collectivités de non artificialisation, d'évolutivité et de limitation du mitage du foncier agricole tout en répondant à de nombreux besoins des porteur·ses de projet, notamment de vivre sur l'exploitation et à faible coût. La rapidité et la facilité d'installation de ce type d'habitat sont particulièrement appréciées au moment de l'installation, lorsque le temps disponible est consacré à la prise en main voire à la création de l'outil de travail.

Ces habitats peuvent être envisagés comme une première étape, temporaire au moment de l'installation. Une étude (quantitative) menée par RELIER montre que dans la majorité du temps ils sont un logement temporaire⁸. Cependant, lorsqu'il est confortable, grâce à une bonne isolation thermique notamment et une taille suffisante, l'habitat réversible est également une solution satisfaisante à moyen ou long terme : les maisons terre-paille sans fondation ou les maisons en kit en sont des exemples.

« C'est l'habitat léger qui [me] conviendrait le mieux, pour pouvoir habiter sur la ferme sur le temps de ma carrière agricole, ou [le temps] d'avoir les revenus suffisants pour acheter. [...] Les vrais habitats légers ça existe, c'est pas juste une caravane dans la cour de la ferme ou un vieux mobile home ».

« Je comprends l'idée de l'habitat léger. Ça pourrait être comme un logement de fonction ».

Les préjugés sur l'habitat réversible mènent à des situations illégales

L'habitat réversible, recouvre plusieurs réalités, dont des logements pérennes, esthétiques et confortables qui sont mal connus, voir mal perçus par les institutions et les élus·es. Les lois permettant la mise en légalité de ce type d'habitat sont également méconnues. Les porteur·ses de projet ressentent l'appréhension des élus·es à autoriser ce type de logement. Souvent, iels décident donc ne pas informer les élus·es.

La question de la perception de l'habitat réversible par les communes et la question du pouvoir discrétionnaire des maires pour autoriser ou non ce type d'habitat est illustré dans ce témoignage :

Madame A. reprend une ferme en production laitière hors cadre familial, dans un secteur où les maisons coûtent minimum 300 000 € Les cédant·es ont gardé la maison d'habitation. Madame A. exprime le besoin d'être sur la ferme du fait des astreintes dues à l'élevage. Faire des allers-retours en voiture est « impensable » pour elle. Elle demande l'autorisation au maire d'installer un mobile-home sous un hangar de stockage. Ils passent un accord oral, avec une promesse que cela soit une solution temporaire. *« Le maire est un ancien éleveur : est-ce que ça a joué sur sa perception ? On n'a pas envie que la Métropole soit au courant que le maire a donné son accord. C'est précaire, on peut être viré s'il y a un changement de maire. Pour l'habitat léger, il faudrait que ça soit cadré dans tous les cas. Même le maire, il pourrait être dans une situation inconfortable. Heureusement que le maire a accepté, l'élevage laitier sans logement, c'est pas possible ».*

La mise en légalité d'un habitat réversible semble, selon les personnes enquêtées, dépendre du bon vouloir (ou non) des conseils municipaux. Plusieurs cas de figure ont été recensé avec les personnes enquêtées :

- Le climat relationnel entre l'agriculteur·rice et les élus·es n'est pas confiant et l'habitat n'est pas déclaré ni formellement ni informellement. Le risque d'expulsion existe : par exemple, la mairie de Marché-en-Vendée a demandé à un couple de maraîchers de retirer deux mobiles-homes installés sous un hangar agricole⁹ ;

- Un climat de confiance existe et la situation est connue de manière informelle par la commune qui tolère la situation, sans sécurisation pour le·a paysan·ne ;
- Un montage juridique est trouvé par la mairie et l'agriculteur·rice pour légaliser et encadrer la situation.

Travailler cette question des perceptions réciproques pour permettre la recherche d'un meilleur encadrement juridique de cette option de logement semble essentiel autant pour les communes que pour les porteur·ses de projet. Ce point a été souligné dans différents travaux¹⁰. Paul Lacoste, de l'association HALEM¹¹ (Habitant·es de Logements Éphémères ou Mobiles) : « *Il y a un manque de culture sur ce sujet et les collectivités ne sont pas assez accompagnées par une expertise compétente. Il existe des retours d'expériences intéressants et inspirants* ».

Les difficultés de légalisation de ces logements précarisent les jeunes installé·es

« La précarité est due au fait qu'on doive se cacher, qu'on puisse pas se raccorder au réseau d'eau. La précarisation vient de l'illégalité, de la possibilité d'être expulsé du jour au lendemain, de ne pas être dans les règles au niveau des évacuations d'eau ».

« On avait l'idée d'avoir de l'habitat léger. Comme c'est illégal, il faut que ce soit caché donc ça rentrait en concurrence avec les terres cultivables. Quand c'est des petites surfaces, ça rajoute des contraintes. On était allé leur en parler à la mairie, on avait voulu être transparent : on avait vu le vide juridique, le blocage. La précarité qui vient de l'illégalité joue aussi sur le confort, il faut bien être raccordé à l'eau, l'électricité, à une phytoépuration. Donc on a pas vraiment non plus le choix d'où on pose l'habitat sur les terres ».

Un cadre législatif méconnu permet pourtant de légaliser cette option

La loi ALUR de 2014 a donné un cadre juridique à l'habitat réversible. Elle donne une existence dans le code de l'urbanisme à la « résidence démontable » qui peut constituer un habitat permanent (à l'inverse des habitats légers de loisirs).

Une résidence démontable est définie par la loi selon les critères suivants :

- résidence occupée pendant au moins 8 mois de l'année
- résidence avec absence de fondations
- résidence facilement et rapidement démontable¹².

Cette reconnaissance juridique permet la mise en conformité de ce type de logement, protégeant à la fois les élus et les agriculteur·rices.

Sur des terres agricoles ou sur des espaces naturels, pour installer une résidence démontable, il faut créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Défini par la loi comme une délimitation, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, ces STECAL sont des espaces dans lesquels peuvent être autorisés :

- des constructions
- des aires d'accueil ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF¹³.

Il est donc juridiquement possible de modifier le PLUi pour créer un STECAL et permettre l'implantation d'un habitat démontable sur des terres agricoles. Cependant, cette solution ne permet pas de répondre rapidement aux besoins des porteur·ses de projet. En effet, la création d'un STECAL, même lorsque la commune donne son accord, prend entre 1 an et 3 ans, le temps que le PLU ou PLUi soit modifié. Dans les faits, ce dispositif est très peu mis en place.

Il est aussi possible d'utiliser le droit à l'expérimentation législative locale qui permet aux collectivités territoriales de déroger, à titre expérimental et pour un objet et une durée limités, aux dispositions législatives ou réglementaires qui régissent l'exercice de leurs compétences¹⁴.

c. Le changement de destination des bâtiments agricoles

Le changement de destination des bâtiments agricoles est considéré par les porteur·ses de projet comme une option cohérente car elle n'implique pas l'artificialisation des sols. Cette option permet de valoriser des bâtiments souvent nombreux et inutilisés sur des fermes qui ont évolué depuis leur création.

Cependant, les règles administratives permettant ce type de projet sont très restrictives. Cela décourage voire rend impossible cette option. Et lorsque cette solution peut être mise en œuvre, les agriculteur·rices doivent tout de même trouver des solutions temporaires pendant les travaux.

« Le changement de destination des bâtiment agricole, ce n'est pas vraiment adapté car ça implique beaucoup de travaux au moment de l'installation, et au niveau légal, on n'est pas sûrs de pouvoir le faire. Ça pose aussi la question de qu'est ce qu'on fait pendant les travaux ? C'est du temps, de l'argent... Comment on se loge en attendant et comment on achète une ferme avec le pari qu'on pourra peut être faire un changement de destination pour avoir un logement ? »

Le cas suivant illustre bien la difficulté de cette option : installé depuis 10 ans avec ses 2 frères sur la ferme familiale, Monsieur Y. s'est vu refuser sa demande de changement de destination à deux reprises. En effet, la longère initiale était séparée en deux pour loger les parents (cédants) et un des frères. Un bâtiment a pu être rénové pour le second associé en tant que logement de fonction, justifié par la nécessité d'une présence continue pour mener à bien leur activité qui donc rend la création d'un logement indispensable. Lorsqu'un logement permet une présence sur l'exploitation, il n'est pas possible d'en construire d'autres, posant des problèmes au sein des associations en collectifs, même dans un cadre familial. Nonobstant, cette règle permet d'éviter le mitage et la multiplication des logements sur le même site d'exploitation, pour répondre aux besoins actuels des différent·es associé·es, pose également la question de la transmissibilité future de la ferme.

« Ça pose vraiment la question de la capitalisation, avec nos fermes avec beaucoup de logements pour le collectif, ça va être difficile à transmettre. C'est pour ça que le logement de fonction, ça peut être pas mal ».

d. La construction d'une nouvelle habitation

Comme pour les changements de destination de bâtiments, l'obtention d'un permis de construire pour une nouvelle habitation sur une ferme est très difficile : c'est le code de l'urbanisme qui s'applique avec l'obligation pour les agriculteur·rices de justifier de l'obligation de leur présence sur les lieux pour le bon fonctionnement de l'exploitation.

« On va déposer un permis de construire au service urbanisme de Rennes Métropole. On doit aussi présenter un dossier devant la Chambre pour justifier que cet habitat est indispensable. La personne en charge du dossier nous a dit qu'avoir un élevage n'était pas une raison suffisante. À quel point cet avis de la chambre est consultatif ? Je pense que c'est consultatif avec beaucoup d'influence ».

Les règles encadrants la construction de logements neufs sont restrictives pour limiter l'artificialisation des sols et le mitage. Pour concilier l'impératif d'installer et donc de loger les futur·es paysan·nes avec des objectifs de limitation des nouveaux logements, la CDPENAF et la Chambre d'agriculture doivent s'assurer de l'utilisation future de ces logements en tant que logement de fonction agricole.

Y. s'est installé en maraîchage en 2007 sur un terrain nu. Dans les premières années d'installation, il est en location loin de la ferme et il n'a pas les moyens d'acheter une maison du fait de son revenu jugé bas : « *On ne peut pas faire autrement que de se loger chictement* ». Il fait une demande de permis de construire : « *À la mairie, ils étaient relativement ouverts. La mairie savait que s'ils demandaient l'avis de la Chambre d'Agriculture, c'était mort [pour le permis de construire]. À l'époque, c'était la commune qui gérait ça, pas la Métropole. Le Maire a trouvé la solution réglementaire : il a permis la construction sur la parcelle agricole avec un « pacte de préférence ».* »

Une piste pour garantir que l'habitat paysan reste un logement de fonction est le « pacte de préférence », mobilisé par une des personnes enquêtées. Le pacte de préférence est un acte notarial conclu ici entre l'agriculteur et la commune, qui implique que cette dernière aura la priorité d'achat lors de la revente du bien. « *Le maire était dubitatif sur le fait que ça marche, mais ça a fonctionné et c'est un pari gagnant pour la commune : j'ai une utilité forte pour la commune car je produis pour nourrir les habitants* ».

e. La location

La location ou l'hébergement chez un tiers, en dehors de la ferme, est une situation fréquente pendant la phase de pré-installation. Elle est vue comme une opportunité au début de l'installation mais elle n'est pas considérée comme une option durable par les personnes enquêtées lorsqu'elle est en dehors de la ferme et sur un modèle de bail non agricole. Les baux locatifs ont une durée de 3 ans renouvelables rendant cette situation précaire à leurs yeux.

La recherche de location est aussi considérée comme difficile : « *[Une autre solution] sinon ça serait la location à un privé, qui reste compliquée à cause de la disponibilité, des prix, de la concurrence avec des gros revenus sur des villes riches* ».

Aussi, le logement loué au moment de l'installation n'est souvent pas situé suffisamment proche de la ferme et n'est pas adapté au besoin de sécurité sur le long terme : « *Au moment de l'installation, je vis à Pont Péan. J'ai 1 heure de route pour aller sur la ferme. J'ai la chance de trouver une colocation au Rheu, après un an de recherche d'une maison, mais le bail s'arrête en novembre de cette année* ». « *[...] c'est trop de précarité de devoir potentiellement déménager tous les 3 ans. Cette année, potentiellement, on aurait pu nous virer et j'aurais eu à chercher à nouveau un logement alors même que c'est l'année de l'installation et qu'on a tout à faire sur le terrain et qu'on est sous l'eau* ».

La location engendre un sentiment d'argent perdu et est inconciliable avec des revenus faibles et le projet de construction d'une vie de famille : « *Mon revenu ne m'aurait pas permis de faire une location très longtemps* ».

Nous n'avons discuté avec les personnes enquêtées uniquement du cas d'une location en dehors de la maison de ferme. Situation pourtant la plus fréquent auparavant, avec des loyers de « fermage » très faible.

6. L'acceptabilité des dispositifs institutionnels est faible

a. Le Bail Réel Solidaire

Le Bail Réel Solidaire (BRS) :

L'organisme de foncier solidaire métropolitain (OFS) achète un terrain sur lequel un promoteur immobilier ou un autre acteur, en accord avec l'OFS, construit des logements à prix abordable. Sous conditions de ressources, le bénéficiaire achète son logement à un prix en-dessous du marché, alors que l'OFS reste propriétaire du terrain.

Les personnes enquêtées ont une perception négative des qualités thermiques des logements construits dans le cadre de projet de BRS.

Aujourd'hui, la plupart de ces logements en BRS sont dans des zones urbanisées ou périurbaines ce qui ne correspondant pas, par ailleurs, aux aspirations des porteur·ses de projet.

Ce dispositif, en l'état, ne semble pas adapté aux besoins des agriculteur·ices car il ne permet pas aux personnes de choisir de vivre sur le lieu de travail ou à proximité, dans un logement qu'i·els considèrent comme confortables.

« *C'est ce qu'ils [Rennes Métropole] m'ont proposé. Sous BRS, c'est des maisons en lotissement, on ne choisit pas le lieu, on ne choisit pas les matériaux. Dans des démarches écolo [dans lesquels on est] ce n'est pas en cohérence avec nos valeurs. C'est des gros projets immobiliers de construction neuve. Ça ne rentrait pas du tout dans mes critères d'habitat. Dans mon projet de construction de maison en bois sur semi remorque, ma maison sera plus performante thermiquement* ».

« *T'es en plein air toute la journée, avec des animaux : c'est pas concevable d'être en appartement, pour moi* ».

Dans notre échantillon, une personne avait eu recours à l'achat par BRS avant son installation agricole : cela a fortement contraint son périmètre de recherche de foncier.

« *Je suis en BRS. C'est adapté à mon revenu perso mais pas du tout à mon [projet] pro. C'est surtout en ville donc c'est peu adapté au monde rural. Ça fait que mon périmètre de recherche de foncier est bloqué. Moi, je l'ai vu comme une opportunité personnelle de pouvoir acheter. Ce n'est pas l'appartement de ma vie mais, au moins, je suis chez moi et je fais mes peintures. Pour moi, c'est une chance de ne pas payer dans le vent tous les mois. J'ai eu un T3 pour 163 000 €. Sans BRS, ça aurait pu coûter 500 000 €. Aussi, pour les critères, c'est très sélectif, tu dois passer en commission. Moi, j'ai un enfant mais si tu es seul, tu n'as pas accès à une maison par exemple* ».

Aussi, les personnes enquêtées questionnent la pertinence d'envisager ce type de dispositif pour les porteur·ses de projet d'installation agricole alors qu'ils et elles considèrent d'autres options possibles, non accessibles aux personnes hors agricole. « *Ça pose aussi la question de pourquoi on serait prioritaire sur ce type de dispositif alors même qu'on a d'autres solutions possibles que les non agricoles n'ont pas !* ».

Dans quelles conditions le dispositif du Bail Réel Solidaire est adapté aux réalités des agriculteur·rices ?

Le BRS apparaît tout de même comme un dispositif très intéressant car en plus de permettre l'accession à un coût limité, il permet la sortie des biens immobiliers du marché spéculatif. Lutter contre la spéculation immobilière est un objectif partagé par les agriculteur·rices. Les personnes enquêtées soulignent l'intérêt du dispositif s'il était possible pour le rachat de la maison de la ferme ou de logements à proximité. Le BRS permettrait alors de transformer le logement en une sorte de « logement de fonction ». « *Ça sort le foncier de la spéculation, ça en fait un logement de fonction de fait* ».

L'adaptation du BRS aux spécificités des agriculteur·rices pose également la question de la légalité de prioriser une catégorie socio-professionnelle au sein d'un dispositif institutionnel.

Mobiliser le BRS lors d'une reprise agricole implique la commune et l'OFS lors de la transmission. Les porteur·ses de projet questionnent la complexité supplémentaire liée à la multiplication des acteurs présents lors de la transmission et l'allongement des délais à chaque acteur supplémentaire impliqué. « *Ça veut dire que dans une reprise de ferme, il y a un autre interlocuteur : la commune pour les terres sous la maison, ça rajoute de la complexité* ».

b. Le locatif social

Un constat partagé et répété par les personnes enquêtées : « *tout le monde veut habiter plus ou moins sur site* ». Or, le locatif social n'apparaît pas comme une option qui permette de vivre sur ou proche du lieu d'installation. « *Tu n'as pas envie qu'on choisisse pour toi là où tu habites* ». L'impossibilité de choisir le lieu du logement est considéré comme rédhibitoire sauf si le logement est situé à grande proximité du lieu de travail.

Dans quelles conditions le locatif social serait-il acceptable pour les jeunes installé·es ?

- Comme une solution temporaire, comme un tremplin lors de l'installation.
- Avec des délais d'attentes moins longs.
- Si les logements correspondent aux valeurs des agriculteur·rices : cadre de vie à la campagne, matériaux écologiques, isolation thermique...
- Si les logements proposés à la location étaient ceux présents sur la ferme.

« *Vivre en mobile-home, c'est mieux que les logements mal isolés qu'ils proposent* ».

« *Faut pas exclure cette solution pour certains mais moi, ça ne me conviendrait pas* »

« *Pourquoi prendre la place du logement social sur des personnes qui sont à la rue alors que nous, on peut se loger sur les fermes [avec l'habitat léger ou de la rénovation]* ».

IV. QUELQUES PRÉCONISATIONS ISSUES DE L'ÉTUDE

Travailler sur les perceptions réciproques

Lors de ce travail, nous avons perçu une méfiance des porteur·ses de projet vis à vis des institutions chargées du logement et des préjugés négatifs concernant les dispositifs proposés par celles ci.

Ces jugements négatifs s'expliquent en partie par l'échantillon lui même, composé uniquement de personnes témoignant de difficultés vécues sur la question du logement. Nous faisons donc face à un biais de confirmation, car nous n'avons pas interrogé de personnes pour qui le logement n'avait pas été une difficulté lors du parcours à l'installation.

Les agriculteur·rices enquêté·es déplorent également une méconnaissance de leurs situations de la part des acteurs institutionnels. Ils se sentent victimes d'incompréhensions de la part des acteurs publics. Ce sentiment est renforcé pour les personnes Non Issues du Monde Agricole (NIMA) et dans le cas d'installations Hors Cadre Familial (HCF).

- ▶ Mieux prendre en compte les attentes et besoins de ces nouveaux profils et nouvelles formes d'installations est nécessaire pour mieux adapter les dispositifs et l'accompagnement des porteur·ses de projet.

Repenser l'habitat paysan en intégrant la question du collectif

Un fort enjeu pointé lors de notre étude concerne l'adaptation des dispositifs et règles concernant le logement paysan aux spécificités des installations en collectif. La législation actuelle ne permet pas plusieurs logements sur un même siège d'exploitation. Or, de plus en plus d'installations ont lieu en collectif, avec dans certains cas une volonté de plusieurs associé·es de vivre sur la ferme.

Que ce collectif soit familial ou hors cadre familial, l'habitat doit être pensé dans son évolutivité, prenant en compte l'évolution dans la composition du collectif (entrées et sorties) et la transmissibilité de l'exploitation. Dans Rennes Métropole, il existe d'ores et déjà la possibilité de construire un logement de fonction, d'une taille de 30 m² maximum, accolé au bâtiment, pour permettre à un·e second·e associé·es de loger lors des astreintes. Il n'est pas certain que ce dispositif soit connu de la part des porteur·ses de projet.

Aussi, ce second logement de fonction doit répondre à ces critères restrictifs de taille et de localisation sur la ferme qui pose la question de son acceptabilité.

L'habitat réversible est une autre réponse possible dans le cas d'installation en collectif, permettant la mise en place d'un habitat de fonction lors de la carrière agricole.

- ▶ Faire connaître les modalités du logement de fonction auprès des agriculteur·rices et des porteur·ses de projet.

Favoriser l'acculturation des élu·es et technicien·nes aux questions d'habitat réversible

Face aux nombreuses difficultés rencontrées par les porteur·ses de projet pour se loger, l'habitat réversible apparaît comme une solution satisfaisante, par choix ou à défaut de mieux. Ce mode d'habitat permet d'éviter l'artificialisation des terres et répond à l'enjeu de créer des logements agricoles de fonction. Lorsque l'agriculteur·rice cesse son activité, l'habitat peut être déplacé.

Or, ce mode d'habitat souffre de préjugés selon les personnes enquêtées. C'est un habitat perçu notamment comme peu confortable, précaire, mal intégré au paysage.

Comment mener un travail d'acculturation sur la question de l'habitat réversible auprès des acteur·rices impliqué·es (élu·es, technicien·nes de la Chambre d'Agriculture, de la DDTM, agent·es des collectivités territoriales...) ?

- Dans un premier temps, il s'agit que la diversité des « habitats réversibles » soit mieux connue.
- Dans un second temps, le travail d'acculturation permettra l'appropriation des outils législatifs existants (exemple : le STECAL) par les acteurs publics et les personnes concernées.
- Un travail sur l'adaptation du STECAL aux enjeux spécifiques de l'installation agricole pourrait être mené pour mettre en adéquation les délais courts de l'installation avec les démarches longues de modification d'un PLU.
- Pour mener ce travail d'acculturation et d'amélioration du dispositif de STECAL, il semble important que Rennes Métropole s'entoure de personnes expertes (juristes, associations...) et échange avec des communes ayant une expérience sur le sujet.

Développer l'attractivité des dispositifs existants

Les dispositifs de logement mis en place par Rennes Métropole sont perçus comme ne répondant pas aux exigences des jeunes installé·es : les porteur·ses de projet souhaitent choisir leur lieu de vie (au plus près de l'exploitation) mais aussi la qualité de leur logement (environnement non urbain et des matériaux en cohérence avec leurs valeurs). Les préjugés énoncés par les porteur·ses de projet questionne la qualité réelle de ces logements.

- Un travail pourrait être mené pour ajuster les représentations des porteur·se de projet aux réalités des logements sociaux proposés.

L'adaptation du dispositif du Bail Réel Solidaire à des logements sur les fermes ou à proximité (en milieu rural) répondrait à la question de l'accessibilité de ces logements grâce à des prix modérés tout en satisfaisant l'envie d'être propriétaire et proche de son lieu de travail exprimé par les porteur·ses de projet. Si la revente du bien est conditionnée à l'exercice d'une activité agricole, le BRS permet aussi de sortir les biens de la spéculation foncière et de créer une sorte de logement de fonction.

Aussi, comment adapter ce dispositif aux attentes particulières des agriculteur·rices ? Plusieurs pistes ont été explorées et gagneraient à être approfondies :

- Comment permettre l'achat en BRS par les porteur·ses de projet de la maison présente sur l'exploitation ?
- Comment anticiper les délais supplémentaires impliqués par l'entrée en jeu d'un acteur supplémentaire (l'OFS) dans le processus de transmission ?
- Mobiliser des spécialistes du droit autour de l'adaptation du BRS aux situations d'installation agricole.

Accompagner le relogement des cédant·es

La question du logement des jeunes agriculteur·rices est interdépendante de la question du relogement des cédant·es. Si les logements ne sont pas libérés par les cédant·es, les porteur·ses de projet d'installation sont amenés à mobiliser du temps et de l'énergie pour se loger, en plus du temps et de l'énergie consacrés à leur projet agricole.

- Il semble important de mieux comprendre les attentes et les besoins des cédant·es sur la question du logement.
- Il est également important de penser les dispositifs qui pourraient être mis en place pour encourager les cédant·es à libérer leurs logements : primes au départ lors de la libération du logement ? retraite ou complément de revenu incitatif ? logements mis en réserve par les communes pour faciliter l'achat d'un nouveau logement sur le même bassin de vie ?

ANNEXES

BIBLIOGRAPHIE

Assise métropolitaine de l'alimentation, Compte-rendu des ateliers : « Favoriser l'accès au logement pour les nouveaux et futurs paysans ? » Toulouse, mars 2024

Bail réel solidaire : les défis d'une nouvelle forme d'accession à la propriété, *Intervention d'Hélène Morel, doctorante en urbanisme. Université Toulouse 2 Jean Jaurès, laboratoire LISST-CIEU, 28 juin 2023*

Fiche « Habitat léger sur terrain constructible », Relier et HALEM,
<https://habitat-installation-agricole.org/assets/ae6ccc16e1b87088bf8d5cce2971440f.pdf>

MARTINI Corentin, Rapport « Habitat Paysan », encadrée par Pole InPACT, 2024

RELIER, Rapport « Habitat paysan, habitats des paysans », MCDR Agis, juin 2018

RIOTTE-PICARD Mia, et al., Le logement des maraîchers dans une dynamique d'agriculture métropolitaine Quelles problématiques, quels besoins et quelles solutions », mars 2024

Rennes Métropole, Programme Local Habitat, 2023 – 2028

Mialocq, M., Avec la collaboration de Dalbavie, B. Habiter une ferme Terre de Liens Enjeux et perspectives, 2015

Terre de liens, L'avenir du logement paysan, USCLADE Camille, VIERNE- -DUVAL Blanche, DATIN Eléa, LOUNCI--BRISSAC Hugo, MALERGUE Amandine, PORTEIX Léo, mars 2025

Site Habitat Installation Agricole

NOTES DE BAS DE PAGE

1. MARTINI Corentin, Rapport « Habitat Paysan », encadrée par Pole InPACT, 2024

2. Terre de liens, L'avenir du logement paysan, mars 2025

3. Le taux d'endettement maximum pour les particuliers est fixé depuis 2022 à 35 % des revenus nets disponibles
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044178669>

4. La Commission de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers est une instance composée de représentant·es du monde agricole et forestier. Elle se réunit tous les premiers mois à la DDTM35 pour traiter les dossiers dont elle est saisie par les services d'urbanisme de l'État ou des collectivités ; elle rend des avis conformes ou simples selon les procédures principalement :

- les autorisations d'urbanisme (les permis de construire avec un changement de destination des bâtiments agricoles, les hangars agricoles supportant des panneaux photovoltaïques, etc)
- les documents d'urbanismes (PLU.I, SCOT, carte communale, STECAL, etc).

Source : <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-et-developpement-rural/Agriculture/CDPENAF>

5. <https://www.ille-et-vilaine.fr/portage-foncier>

6. Terre de liens, L'avenir du logement paysan, p. 7

7. <https://hameaux-legers.org/>

8. Sur 105 fermes, dans seulement 20 % des cas, l'habitat léger représente une option sur le long terme. Ces habitats légers étant en majorité des yourtes, cabanes ou caravanes.

9. <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/mache-85190/vendee-leur-vie-en-mobile-home-n-est-plus-toleree-par-la-mairie-f9540da2-9f92-11ec-a158-9c57dc53ab77>, consulté le 10/09/2025

10. Assise de l'alimentation, Atelier, « Favoriser l'accès au logement pour les nouveaux et futurs paysans », Toulouse, mars 2024

11. Cité dans le CR des Assises de l'alimentation, Atelier :« Favoriser l'accès au logement pour les nouveaux et futurs paysans », Toulouse, mars 2024

12. <https://hameaux-legers.org/habitat-reversible/reglementation>

13. Article L151-13 - Code de l'urbanisme, 24/11/2018

14. <https://www.vie-publique.fr/fiches/20114-en-quoi-consiste-l experimentation-legislative-locale>

POUR FAVORISER LES TRANSMISSIONS REPRISES, LES CIVAM ACCOMPAGNENT

Les Civam sont des associations d'éducation populaire qui œuvrent pour des campagnes vivantes à travers des actions d'accompagnement et de formation au métier d'agriculteur.rice. Elles appuient la création d'activités agricoles et agri-rurales ainsi que la transmission des fermes.

UNE APPROCHE GLOBALE POUR CONSIDÉRER TOUTES LES DIMENSIONS DES PROJETS

L'INSTALLATION AGRICOLE

FAIRE MURIR L'IDÉE

seconnaître,
s'informer

ÉVALUER ET LANCER

recherche foncier,
étude de marché, choix
du statut...

RÉALISER

communiquer, lancer sa
production, vendre,
gérer...

SUIVRE LES ÉVOLUTIONS

LA TRANSMISSION D'UNE FERME

SE PRÉPARER

en parler, se renseigner,
réfléchir...

DÉCIDER

trouver un repreneur,
élaborer des scénarios de
reprise...

TRANSMETTRE

négocier la cession,
concrétiser la
transmission...



NOS OUTILS POUR VOUS AIDER:

entretiens individuels, ateliers collectifs, formations, stages

Avec le soutien financier de :



CIVAM 35 INSTALLATION TRANSMISSION

civam35it@civam.org - 17 rue du Bas Village - 35577 Cesson Sévigné

<https://www.civam.org/civam-35-installation-transmission>