

Table ronde : La réhabilitation du bâti agricole



Le bâti agricole peut répondre à cette demande toujours croissante notamment au titre du tourisme équestre et du tourisme pour tous.

Pour pérenniser cette fréquentation, la qualité de l'accueil doit être au rendez vous, et Mme Bianchini, a rappelé que la CCI propose d'accompagner les porteurs de projets : collectivités et privés, par la réalisation d'études économiques.

Mme Profit de la DDT nous a présenté les besoins en logements de la région et du département. Le bâti agricole est une réponse qualitative et pertinente dans les villages ruraux telle que M. Boudignat, Maire de Melz sur Seine nous l'a démontré par la réalisation de logements dans un esprit de maintien de la qualité architecturale.

Dernier type d'activités : l'accueil d'entreprises.

M. Paviot de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat insiste sur les besoins immobiliers des entreprises artisanales. Le bâti agricole est souvent une réponse intéressante pour fixer les activités artisanales sur leurs territoires comme le souhaitent les artisans.

C'est ce qu'a formidablement réalisé M. Bataille, depuis plus de 10 ans à Aubepierre, en accueillant des entrepôts et des ateliers d'artisans dans un vaste corps de ferme.

M. et Mme Dinneweth à Bussy-Saint-Georges, ont relevé un autre challenge dans un secteur en continuelle transformation : Disparaître ou s'adapter. Ils ont courageusement relevé le défi en maintenant l'exploitation agricole et en créant un show room, deux salles de réception et 4 chambres d'hôtes dans le bâti ancien.

Mme Fuchs, maire de Roissy-en-Brie nous a présenté un projet d'équipement public de grande qualité réalisé dans un ancien corps de ferme aujourd'hui dédié à la culture. Accompagnée de M. Goudenege, architecte, la commune a fait le choix du développement durable et d'une architecture innovante.

Ces projets doivent cependant rentrer dans le cadre de la réglementation, notamment

Pour nos communes seine-et-marnaises, et peut-être tout particulièrement pour les communes les plus rurales, le bâti agricole est un enjeu de premier plan, dont nous prenons de plus en plus conscience.

En effet, nos fermes d'exception, nos longères du sud seine-et-marnais, notre bâti briard si typique, si imposant, font partie intégrante de ce qui caractérise nos paysages, la qualité de nos villages, bref, notre patrimoine.

Mais l'agriculture a évolué au cours du dernier siècle : les animaux se font plus rares dans les exploitations, le matériel est de plus en plus imposant et souvent partagé, le stockage des produits est sécurisé...

Et nos villages aussi se sont modifiés : ils se sont étendus, rattrapant des fermes qui étaient « aux champs », la circulation s'y est densifiée, entre les aménagements de sécurité routière, les conditions de passage des engins deviennent plus difficiles...

Bref, les bâtiments qui n'ont plus d'usage agricole, parce qu'inadaptés ou mal situés, pourraient disparaître, faute de trouver une nouvelle vie, une nouvelle utilité qui permette de dégager les moyens financiers nécessaires à leur entretien.

Encore faut-il imaginer ces nouveaux usages adaptés au potentiel du bâtiment et de son environnement, les prévoir dans les projets d'aménagement de nos communes, les rendre possibles, notamment en matière financière et les réaliser.

Mme Chanclud, de la Chambre d'Agriculture nous a présenté les résultats de l'étude qui a été menée sur le territoire Est et qui est à l'origine des réflexions conduites autour du bâti agricole. Sur les 5 600 exploitations en 1970, nous n'en recensons plus que 2 600 aujourd'hui soit environ, 15 000 bâtiments sans usage agricole. Le potentiel de ce bâti est conséquent et les propriétaires ont des projets. Mais il existe des freins : le coût financier des travaux, les différentes réglementations, la complexité des démarches à réaliser.

Les nouvelles valorisations envisagées peuvent être classées en trois grands types : le tourisme, le logement et l'accueil d'entreprises.

Les projets liés au tourisme.

Lionel Walker, président de Seine et Marne Tourisme nous a rappelé l'extraordinaire potentiel de notre département, 1^{ère} site touristique, le taux de fréquentation de nos hébergements (65% en Seine-et-Marne et 40% au niveau national) et la durée exceptionnelle des séjours.

locale, et Mme Profit a mis en lumière les subtilités des zonages dans les documents d'urbanisme qui vont s'imposer au bâti agricole utilisé ou à réhabiliter.

Pour être menés à bien, les projets doivent avoir été anticipés dans la réglementation communale.

Une difficulté majeure évoquée par M. Boudignat ne peut-être passée sous silence : la fiscalité. Dans le cadre de la réhabilitation du bâti existant, le projet est taxé comme une construction neuve. Cette fiscalité pénalise les projets et une intervention législative nous est apparue indispensable.

Pour mener à bien ces réalisations qui sont complexes et vont mobiliser des partenaires nombreux, Philippe Grandjean du CAUE a présenté un guide très complet destiné aux porteurs de projets et aux collectivités, réalisé par la Chambre d'Agriculture, édité par le CAUE et financé par le conseil général. Il a été distribué à la table ronde et vous pourrez vous le procurer auprès de ces structures si vous le souhaitez.



jets, évaluer leur impact et leur faisabilité autant que leur faire part de notre analyse des besoins du territoire.

- Enfin, et nos intervenants dans leur modestie ont peut être minimisé ce point, je

autre avenir.

Je ne peux que vous engager si vous souhaitez approfondir ce sujet à prendre contact avec nos intervenants d'aujourd'hui.



En conclusion de cette table ronde, en trois points essentiels :

- Le potentiel du bâti agricole, qu'il soit au cœur de nos villages ou plus éloigné, est indéniable. Il est de notre devoir, en tant que maire et membre d'intercommunalités, de préserver ce patrimoine et de l'intégrer dans toutes nos démarches d'aménagement du territoire.
- Dans ce cadre, nous devons nous rapprocher des propriétaires, entendre leurs pro-

voudrais insister car, réaliser la reconversion d'un bâti, des travaux lourds de réhabilitation, monter un projet économiquement viable, c'est difficile, c'est long et c'est compliqué. Il faut alors rester modeste, et savoir aller chercher les compétences et les moyens qui existent pour qu'avant tout le projet aboutisse dans les meilleures conditions.

Et tous ensemble, nous ferons en sorte que ce bâti soit sauvé de la déshérence par un

Présidente : Colette **Gabet**, maire d'Arbonne-la-Forêt

Intervenants : Lionel **Walker**, vice-président du CG77, Président de Tourisme 77 ; Isabelle **Chanclud**, Chargée de mission animation du territoire - Chambre d'Agriculture ; Philippe **Grandjean**, Architecte Urbaniste - CAUE ; Corinne **Retaud-Bianchini**, CCI 77 ; Corinne **Profit** DDT 77 ; Jean-Pierre **Paviot** Chambre des Métiers 77