RENOUVEAU PAYSAN



LE LOGEMENT SOCIAL PAYSAN

Guide d'actions à destination des services de l'État, collectivités territoriales, bailleurs sociaux et acteur·rices de l'agriculture

LE LOGEMENT SOCIAL PAYSAN

Guide d'actions à destination des services de l'État, collectivités territoriales, bailleurs sociaux et acteur·rices de l'agriculture

Septembre 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ADEME
AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

msa
santé
famille
retraite
services

ALLOCATIONS FAMILIALES
Caf
des Pyrénées-Atlantiques

Le COL

RÉGION
Nouvelle-Aquitaine

HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

Licence Creative Commons

Ce guide d'actions est mis à disposition gratuitement sous Licence Creative Commons[1].

La licence CC BY-NC-ND offre la possibilité à toute personne d'utiliser et de partager les documents (guide intégral et/ou fiches spécifiques) et ce :

- de façon non commerciale
- en citant obligatoirement leur source comme suit :
"ReNouveau Paysan, 2026. Le logement social paysan : Guide d'actions à destination des bailleurs sociaux, collectivités territoriales et acteur·rices de l'agriculture."
- sans possibilité de créer ni de partager des œuvres dérivées



1. https://fr.wikipedia.org/wiki/Licences_Creative_Commons

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS ..... p. 06

AVANT-PROPOS ..... p. 08

Pourquoi redéfinir les fermes
ReNouveau Paysan
Manifeste : Plus de social dans l'agriculture
Un guide d'actions : pour qui, pour quoi ?

PARTIE 1

ENJEUX DE SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE ..... p. 22

01. Une agriculture en crise
02. Le défi du renouvellement des générations agricoles
03. Les fermes : pierres angulaires de la souveraineté alimentaire

PARTIE 2

POURQUOI S'INTÉRESSER AU LOGEMENT DANS L'AGRICULTURE ? ..... p. 36

04. L'accès au logement : un frein à l'installation/transmission agricole
05. Le logement des agriculteur·rices face aux défis de la sobriété foncière
06. Les règles d'urbanisme encadrant le logement agricole
07. Des initiatives pour le logement agricole déjà engagées mais insuffisantes
08. Habitat et agriculture : des politiques publiques à articuler

PARTIE 3

LE RÔLE DES ACTEUR·RICES DE L'HABITAT SOCIAL ..... p. 70

09. Qu'entend-on par logement social ?
10. L'habitat social, un impensé des territoires ruraux
11. Les agriculteur·rices, public cible des logements sociaux
12. Bailleurs sociaux et collectivités : des acteur·rices clé dans la création de logements sociaux paysans

PARTIE 4

PLUSIEURS SCÉNARIOS DE LOGEMENT SOCIAL PAYSAN ..... p. 96

13. Plusieurs scénarios de logement social paysan

PARTIE 5

VERS DES FERMES SOCIALES ET PAYSANNES ..... p. 108

14. Quels modèles agricoles pour demain ?
15. Réhabiliter plutôt que construire
16. L'habitat participatif : de nouvelles formes de vivre ensemble
17. L'installation agricole en collectif : une vieille bonne idée

PARTIE 6

RETOURS D'EXPÉRIENCE ..... p. 136

Cartographie
Agerremendia, Arrast-Larrebieu (64)
Mouliaa, Espiute (64)
Le Chêne et la Charrette, Lugasson (33)
Bois-Olive, Bouaye (44)
Plateau de Saclay, Palaiseau (91)

RESSOURCES ..... p. 166



REMERCIEMENTS

Ce guide d'actions est le fruit d'un travail collectif de recherche-action coordonné et mis en mots par **Kathleen Boquet** et **Linda Rieu**, co-coordinatrices de ReNouveau Paysan. **Brune Madinier**, stagiaire de l'association en 2025 a également contribué à l'étude bibliographique de ce projet.

Nous remercions chaleureusement les personnes suivantes pour leur implication joyeuse :

Benoît Caussade, Directeur, SOLIHA Pays Basque
Solène Caron, Directrice adjointe, SOLIHA Pays Basque
Claire Cerniaut, Responsable du programme «Habitat participatif & ruralité», Habitat Participatif France
Anna Chavepayre, Fondatrice et co-gérante, Collectif Encore
Éléonore Daly, Conseillère d'entreprise Point Accueil Installation Transmission (PAIT) et HVE, Chambre d'Agriculture Gironde
Yannick Fieux, EPFL Pays Basque
Corentin Foissey, Architecte DINSA HMONP et membre du Conseil d'Administration de ReNouveau Paysan
Mathieu Foulot, Coordinateur, Terre et Cité
Jean Gasnier, Administrateur, Passeurs de Terres
Johanna Granguillot, Responsable du service action sanitaire et sociale, MSA Gironde
Sophie Guiraud, Travailleuse Sociale, référente aidant & Habitat, MSA Gironde
Tim Jambou, Géographe, auteur du documentaire La tarte à la courgette
Marie Le Moal, Coordinatrice, Terre de Liens Pays de la Loire
Tanguy Martin, Médiateur foncier, Terre de Liens Pays de la Loire
Clémentine Marty, chargée de mission aménagement et fonctionnalités agricoles, Terre et Cité
Anabelle Meyer, Paysanne dans le Béarn
Alessandra Miglio, Doctorante sur le logement agricole en architecture et urbanisme (UMR Innovation, INRAE / OCS, ENSA Paris-Est / ADEME)
Elorri Olasagasti, Chargée de Recherche & Développement, Comité Ouvrier du Logement (COL)
Coline Perrin, Directrice de recherche en géographie (UMR Innovation, INRAE)
Emmanuelle Pilon, Architecte DE et urbaniste
Bénédicte Robin, Responsable patrimoine, Une Famille Un Toit 44
Jean-Baptiste Rostaing, Chargé de mission foncier agricole, naturel et forestier, Direction départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône
Hélène Soubiran, Architecte dplg, architecte Conseil d'État, Atelier Provisoire Architectes
Dorian Spaak, Coordinateur, Terre et Cité
Milena Till, Consultante indépendante en transition agroécologique
Julia Wolf, Chargée de partenariats et de communication, Terre de Liens Pays de la Loire



Chaque fiche mentionne les auteur·rices, contributeur·rices et relecteur·rices qui ont participé à sa réalisation.

Les réflexions menées au sein du **Collectif Le Charron** dans le cadre du projet de réhabilitation de la ferme Le Chêne et la Charrette ont également nourri ces documents : nous remercions spécialement le **Comité Ouvrier du Logement (COL)**, le **bureau d'études AFGE**, **Atelier Provisoire**, **Atelier Sur la Piste**, **Terre de Liens Aquitaine**, la **SCI Le Chêne et la Charrette**, la **Communauté de Communes Rurales de l'Entre-Deux-Mers** et le **Conseil Départemental de Gironde** pour leur engagement et leur ténacité.

La mise en beauté de ce travail a été réalisée par **Emmanuelle Pilon** dont nous saluons le talent et la patience.

Nous profitons de ce travail de synthèse pour remercier chaleureusement **Lulu Lugan** pour l'élan donné à ReNouveau Paysan de 2016 à 2024 en tant que membre fondateur et Président.

L'aboutissement de ce guide d'actions a aussi été possible grâce à la mobilisation du Conseil d'Administration de ReNouveau Paysan, en particulier **Marie Pierre Arrieta**, actuelle Présidente et **Jacques Rieu**, Trésorier.

Merci enfin aux abeilles, à la terre et aux arbres pour leurs dons et l'énergie insufflée au quotidien.

Nos financeurs

Ce travail a été mené dans le cadre de *l'Appel à communs Sobriété et Résilience des territoires* de l'ADEME. Il a également été soutenu par la CAF 64, la MSA[2], la Région Nouvelle-Aquitaine, le Comité Ouvrier du Logement et Habitat Participatif France.

2. MSA 33, Caisse Centrale MSA, AGRICA



© Lulu Lugan

AVANT-PROPOS

Pourquoi redéfinir les fermes ..... p. 10
ReNouveau Paysan ..... p. 12
Manifeste : Plus de social dans l'agriculture ..... p. 16
Un guide d'actions : pour qui, pour quoi ? ..... p. 20

POURQUOI REDÉFINIR LES FERMES

Vivre à proximité de ses terres, dans des conditions décentes, à l'intérieur d'un logement adapté pour sa famille et accessible financièrement n'a jamais fait partie des revendications premières de la profession agricole.

Et c'est bien normal.

A l'heure où les paysans et paysannes expriment régulièrement leur mal-être partout en France, que le métier enregistre les plus forts taux de suicide, à l'heure du MERCOSUR et de la mise en concurrence de produits alimentaires mondialisés, à l'heure du retour de la loi Duplomb en vue de recourir à l'usage de pesticides interdits[1], constatant les conséquences de plus en plus nombreuses des changements climatiques en oubliant souvent leurs origines, au moment où la majorité de la population française ne possède que quelques jours d'autonomie alimentaire, le logement paysan pourrait apparaître comme la dernière roue de la charrette.

Et pourtant.

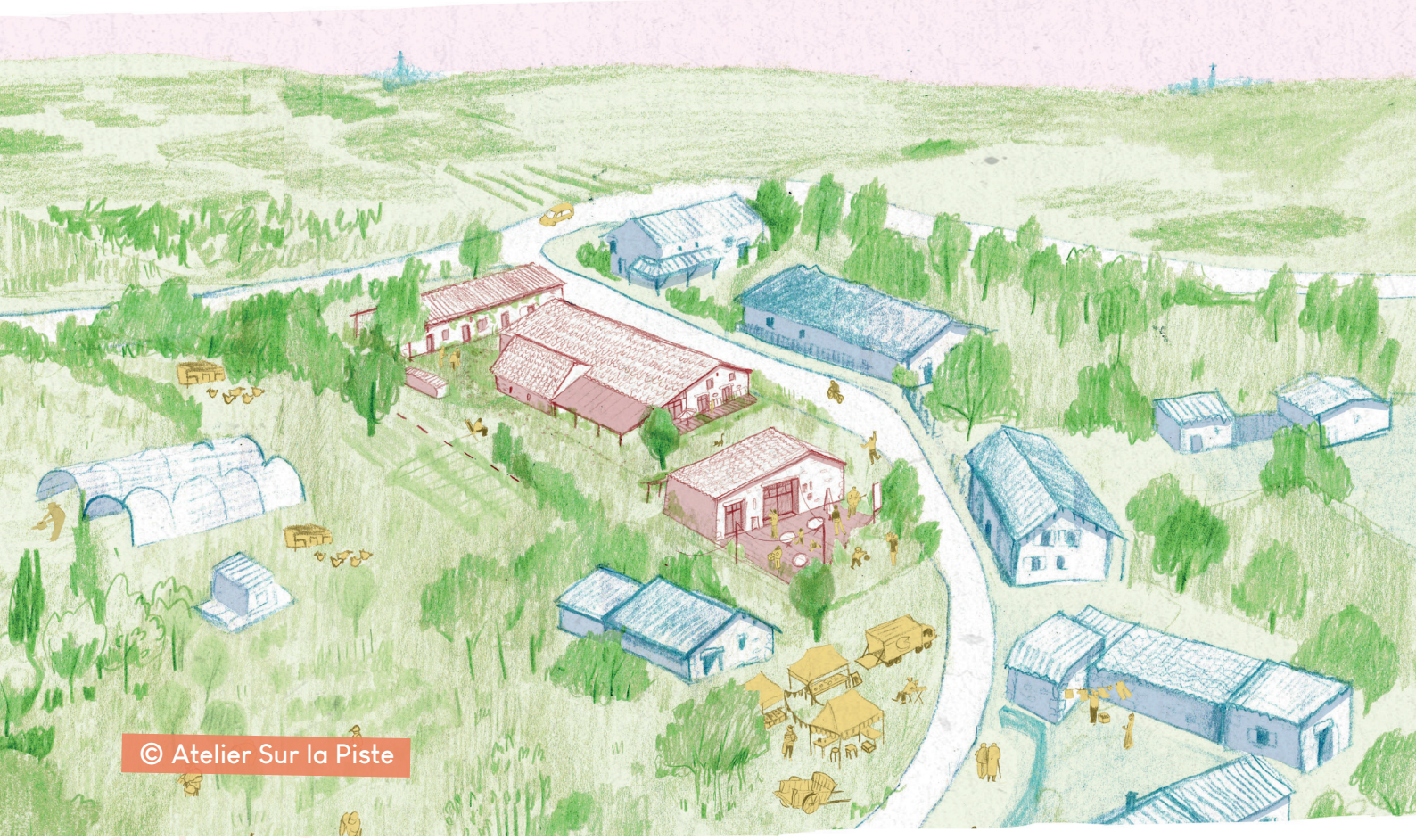
Derrière l'engagement de l'association ReNouveau Paysan et de ses partenaires en faveur d'un droit social au logement des paysan·nes, il y a d'abord une volonté de redéfinir le sens du mot « ferme ».

La ferme, qui a inspiré et inspire encore bon nombre de dessins d'enfants, est en fait au départ issue du droit. Le statut du fermage, instauré après la Seconde guerre mondiale[2] dans un contexte de modernisation de l'agriculture, a été créé pour protéger les fermier·ères et les métayer·ères – c'est-à-dire celles et ceux qui vivaient du travail de la terre – face aux propriétaires terrien·nes. Le bail à ferme ou bail rural est pour cela conclu entre un·e propriétaire de terres ou de bâtiments à usage agricole et un·e exploitant·e agricole qui en devient locataire.

De fait, les règles du fermage ont pour but de stabiliser la situation des agriculteur·ices en créant un cadre protecteur pour leur activité. Elles garantissent notamment une certaine durée d'exploitation (9 ans minimum), un encadrement du loyer, un droit au renouvellement du bail mais aussi la possibilité de louer un logement.

Alors même qu'il fait donc partie intégrante des points réglementaires de l'activité agricole, le logement est toutefois devenu au fil du temps un impensé des processus d'installations/transmissions.

1. Ce document a été rédigé en Juin 2026
2. Ordonnance du 17 octobre 1945



On parle de ferme pour dire « terres » ou « terres et bâtiments agricoles » mais rarement pour revenir à l'origine de ce qu'étaient la majorité des fermes : des lieux de vie et de travail, des unités où la transversalité entre habitat et agriculture existait sans que l'on ait même besoin de la nommer.

En ce sens, il est temps de remettre la maison d'habitation au centre des fermes.

Nos manières de penser évoluent à travers la redéfinition de notre langage. Redonner à la ferme sa fonction d'écosystème permettant de relier humains, sols, eau, plantes, animaux et pierres, parvenir à la décrire en intégrant la spécificité de chaque territoire nous apparaît aujourd'hui primordial pour permettre au plus grand nombre de s'installer en agriculture en répondant aux défis climatiques, aux enjeux de santé et de sobriété foncière.

Preuve en est : après huit années d'existence de l'association, la rédaction de ce guide d'actions et la création d'un réseau de près de 400 acteur·rices autour du logement social paysan, **nous n'avons jamais autant parlé du fait de vivre et d'habiter à l'intérieur des fermes**[3].



3. L'enjeu du logement rural et agricole a été retenu par le Réseau National Agricultures et Ruralités (RNAR) de la DGPE pour faire l'objet d'un financement sur 3 ans dans le cadre de l'appel à projets Animera 2.

RENOUVEAU PAYSAN

L'association **ReNouveau Paysan** a été créée en 2018 à partir d'un constat de terrain simple : habiter à proximité de ses terres lorsque l'on s'installe en agriculture devient de plus en plus souvent un véritable défi, en particulier pour les hors cadre familial n'ayant pas accès à du foncier.

Les deux cofondateur·rices de la structure ont grandi au Pays Basque. Dans ce territoire, la ferme – "l'Etxe" – est une grande bâtisse construite à l'origine pour accueillir, sous un même toit, jusqu'à trois générations de paysan·nes, bétail et outils, le tout au milieu des terres.

Comment ce bâti rural peut-il perdurer dans sa vocation agricole lorsque certaines de ces maisons valent aujourd'hui plusieurs millions d'euros et que l'on n'en est pas héritier·ère ?

Plus largement, quelle place est donnée au logement pour favoriser les parcours d'installation/transmission agricole ?

C'est en tentant de répondre à ces questions et au fil des rencontres qu'une conviction émerge au sein de l'association : **le devenir des fermes porteuses d'une agriculture nourricière, diversifiée et à taille humaine est aussi un sujet d'habitat** pour lequel les acteur·rices du logement social ont un rôle incontestable à jouer.

Dès lors, ReNouveau Paysan n'a eu de cesse de mettre en lien des spécialistes autour du sujet transversal que sont les fermes : agriculteur·rices, bailleur·ses, juristes, élu·es, représentant·es de collectivités, expert·es du sol, de l'eau, de l'architecture frugale, du vivre-ensemble, chercheur·euses, citoyen·nes, tous·tes ont apporté leur pierre à l'édifice pour mener collectivement une réflexion autour du logement social paysan.

À partir de fermes pilotes, des questions très pragmatiques ont amené à des réflexions plus globales :

Comment lier juridiquement un logement social et des terres agricoles ?

Quels financements mobiliser pour trouver un équilibre à la réhabilitation des fermes en habitats sociaux paysans ?

Quels sont les espaces que les agriculteur·rices peuvent partager ?

Comment accompagner un projet d'habitat participatif dans une ferme ?

En ce sens, **l'association ReNouveau Paysan se positionne aujourd'hui comme facilitatrice des transversalités.** Nous prônons l'idée que pour proposer des logements abordables, adaptés et accessibles aux agriculteur·rices qui s'installent, tous les ingrédients – les acteur·rices – sont déjà présent·es sur les territoires. Ne manque que leur connexion, la "béchamel dans le plat de lasagnes", le "mycélium de la forêt" comme nous aimons à nous définir.

Cette posture est essentielle pour **penser de nouvelles manières de construire les territoires** autour de la coopération, en particulier dans une période d'incertitude telle que celle que nous vivons.

En accompagnant chaque partenaire à se décentrer de son cœur de métier, à comprendre la manière de fonctionner dans d'autres domaines, en créant un langage commun de ces altérités, nous cherchons à favoriser l'intelligence collective au service de l'alimentation, de l'habitat et de la santé pour tous·tes. L'association s'appuie pour ce faire sur une philosophie issue de l'éducation populaire : apprentissage par l'expérience, écoute active, participation de toutes les personnes concernées, création d'alliances, empuissancement, méthodes de travail coopératives, respect des individus.

Dit dans des termes plus officiels, **l'association ReNouveau Paysan intervient comme porteuse d'innovation sociale et Accompagnatrice à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) sur le Logement Social Paysan.**


© Linda Rieu

RENOUVEAU PAYSAN

Nos actions

Animation d'écosystèmes

À ce jour, ReNouveau Paysan coopère avec près de **400 acteur·rices** concerné·es par le sujet des fermes. Ils et elles sont issu·es du monde de l'habitat, de l'agriculture et de la recherche. L'association travaille également avec de nombreuses collectivités : mairies, communautés de communes, agglomérations, conseils départementaux et régionaux jusqu'au niveau des ministères et de l'assemblée nationale.

À compter de mars 2026, l'association s'est vue confier la mission de coordonner un groupe de travail national sur le Logement Social Paysan dans le cadre d'un projet multi-partenarial dédié au logement rural et agricole financé par le Réseau National Agricultures et Ruralités (Animera 2).

Elle accompagne aussi différents travaux de recherche sur les thématiques du droit, de l'architecture, de la finance solidaire, des questions sociales ou encore des sciences politiques.

Partage de connaissances

Depuis sa création, l'action de ReNouveau Paysan a participé à faire progresser le diagnostic sur la question prégnante du logement dans l'installation agricole.

L'organisation **sensibilise** largement autour de cet enjeu à travers la réalisation d'études de terrain et la rédaction de fiches thématiques.

Elle **partage ses expériences et connaissances** par des articles, formations, conférences/tables rondes, ateliers, podcast ou reportages dans les médias.

Elle **émet également des recommandations** de politiques publiques pour faire intégrer le logement comme droit social des paysan·nes.

Accompagnement de territoires pilotes (AMO Logement Social Paysan)

Nous sommes convaincu·es que **l'expérimentation de terrain** est la meilleure manière de soulever les bonnes questions et de s'organiser pour y répondre. C'est pourquoi l'association accompagne, en tant qu'Assistante à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), les acteur·rices des territoires, à expérimenter en faveur du logement social paysan.

Un premier projet expérimental, la ferme *Mouliaa, Espiute (64)* a été mené dans le Béarn entre 2019 et 2022. Un second projet est aujourd'hui en cours en Gironde sur la ferme *Le Chêne et la Charrette, Lugasson (33)*. Et d'autres sont à venir ailleurs en France métropolitaine.


© Patxi Beltzaiz

Les missions d'accompagnement de l'association incluent les phases suivantes :

Accompagnement à la création de logements sociaux paysans et à la réhabilitation des fermes

1. Créer les conditions d'innovation

- → **Sensibilisation** des élu·es et agent·es des collectivités
- → **Co-construction** d'un diagnostic territorial (étude du besoin, cartographie des acteur·rices…)
- → **Mise en place** d'une veille foncière sur les fermes

2. Préparer le terrain

- → **Pré-qualification** des projets de réhabilitation de fermes
- → **Identification et accompagnement** des partenaires techniques
- → **Études de faisabilité**
- → **Sensibilisation** des services de l'État

3. Passer à l'action

- → **Coordination** des acteur·rices au cours des différentes étapes du projet
- → **Recherche de financements**
- → **Participation** des futur·es habitant·es (réseau accompagnement Habitat Participatif France)

4. Récolter

- → **Suivi du projet**
- → **Documentation et communication**

Pour plus de renseignements : *www.renouveau-paysan.org*

Pour adhérer et/ou soutenir l'association

Contact : contact@renouveau-paysan.org

MANIFESTE : PLUS DE SOCIAL DANS L'AGRICULTURE



Renforcer le social dans l'agriculture : l'idée a valu à ReNouveau Paysan de se voir décerner à plusieurs reprises différents prix de "l'innovation"[1].

Que nous soyons au clair dès le démarrage : **nous ne réinventons rien de ce que le monde agricole et rural possède dans ses fondements**. Le social dont l'étymologie vient du latin « *socialis* » symbolise en effet toutes les alliances qui existaient dans les fermes et les campagnes avant la seconde guerre mondiale. A l'époque, le paysage français se composait alors majoritairement de systèmes de production alimentaire à taille humaine, le plus souvent familial. Ici, on produisait un peu de tout en s'entraidant, on réalisait des tâches collectives, on puisait dans les haies et les forêts de quoi participer à la subsistance, chaque pré avait un nom. **Ici, la vie n'était pas forcément facile mais il y avait du lien, des alliances... du social**.

Puis il a fallu moderniser l'agriculture française et qu'elle devienne compétitive sur le marché mondial. Après-guerre, la ferme a alors laissé place à « l'exploitation agricole » et avec elle, le remembrement, l'exode rural, l'effacement du lien à la terre, entre humains, au vivant.

Le modèle productiviste et agro-industriel tourné vers le rendement et la mise en concurrence des biens alimentaires est devenu légion. **Ce modèle conduit aujourd'hui au constat implacable d'un mal-être dans la profession, à une dépendance exponentielle aux énergies fossiles, aux intrants, emprunts bancaires et subventions publiques avec, en bout de chaîne, le délabrement de la santé et des liens**[2].

Les paysan·nes sont donc devenu·es « exploitant·es agricoles » comme l'artisan·ne a basculé « technicien·ne de maintenance », l'un·e et l'autre ouvrier·ères-objets aux manettes de machines de plus en plus sophistiquées entraînant un certain confort de vie, certes, mais aussi la perte de leurs savoir-faire et de leur autonomie. Là encore, le volet social s'est délité dans les campagnes et les fermes. Une seule personne peut aujourd'hui gérer des milliers d'hectares à bord de tracteurs ultra-connectés voire de robots pour lesquels elle s'est endettée à vie. **Il ne s'agit pas de refuser cette modernité mais bien d'en questionner la finalité et les conséquences.**

1. Prix de l'Habitat innovant décerné par la Région Nouvelle Aquitaine en 2018, Prix de l'innovation décerné par le Conseil Départemental 64 en 2019, Coq d'or de la Nouvelle Ruralité (soutenu par le Ministère de l'Agriculture) en 2022, Lauréat de l'appel à projets Innovation Sociale lancé par la Région Nouvelle Aquitaine en 2025
2. D'autres que nous ont bien mieux écrit sur ce sujet si complexe de la transformation du monde agricole français. De manière non exhaustive, citons :
- *L'Atelier Paysan, Reprendre la terre aux machines, 2021*
- *Les Soulèvements de la terre, Premières secousses, 2024*
- *Inès Léraud, Léandre Mandard, Pierre Van Hove, Champs de bataille - L'histoire enfouie du remembrement, 2024*
- *Tanguy Martin, Cultiver les communs - Une sortie du capitalisme par la terre, 2023*


© Linda Rieu

Ce que nous souhaitons surtout mettre en lumière ici n'appartient pas au passé. Car l'élan de renforcer le social en agriculture pousse depuis toujours comme l'herbe sous le pavé. Et nous ne sommes pas seul·es à porter l'idée. Çà et là, des fermes collectives fleurissent, le rachat de terres s'effectue en commun à travers des foncières citoyennes, des réseaux de soutien s'organisent (Solidarité Paysans) et des expérimentations de sécurité sociale de l'alimentation viennent contribuer à maintenir bien vivante l'agriculture paysanne partout en France. Çà et là aussi, des cédant·es agricoles se demandent, de plus en plus, comment et à qui transmettre l'investissement et le sens de toute une vie. Ils et elles seront bientôt la moitié à passer la main vers d'autres.

Le logement social paysan participe à ce mouvement des alliances. **Avec ce sujet si transversal que sont les fermes, ces lieux de vie et de travail des paysan·nes, nous avons à cœur d'accroître les liens entre partenaires qui n'ont pas l'habitude de travailler ensemble, entre spécialistes de l'habitat et de l'agriculture, chercheur·euses et collectivités dans le but que ces espaces nourriciers redeviennent des pierres angulaires de territoires vivants.**

Faire social dans l'agriculture en vue de faciliter les installations/transmissions nécessite cependant de construire ensemble non pas une solution clef en main mais une **diversité de stratégies inspirantes et adaptées** selon les contextes.

Parmi elles, l'habitat social paysan vise ainsi à :

- **Permettre à tout·e porteur·euse de projet agricole de s'installer à proximité de ses terres**
- **Garantir aux paysan·nes et à leurs familles des conditions de logement décentes à des prix abordables** facilitant la pérennité de leur activité professionnelle
- **Encourager les solidarités au sein et autour des fermes**

Conscient·es que des changements politiques de fond sont nécessaires pour permettre aux paysan·nes de se rémunérer à prix juste, ReNouveau Paysan cherche malgré tout à fédérer les acteur·rices du logement social autour des questions agricoles afin de réduire les charges courantes et faciliter les conditions de vie et de travail de ceux et celles qui s'installent aujourd'hui.

Du même geste, cet engagement vise à renforcer le maillage des fermes sociales et paysannes, points d'ancrage essentiels pour assurer la souveraineté alimentaire, la solidarité et la santé des territoires.

Elle est là
Depuis un demi-siècle :
Ma petite maison bien-aimée.
« Mon père en avait extrait la pierre.
À la pelle, à la pioche
De ses terres
(Il fallait épierrer les champs)
Moellons jaunâtres
Et pierres de taille bleues.
Et quand il en a eu assez
Il a fait appel à des artisans.
Je me souviens.
J'étais petite encore,
Mais je me souviens. »
– Deux fenêtres, une porte
Regardent le sud.
– Un toit bleu aux yeux de verre.
Entre les deux cheminées :
Un grand foyer et un petit
Crachent des nuages gris ou de la fumée
Vers le ciel.
– Elle est appuyée à l'ancien logis.
« À présent c'est le domaine de Cybèle,
Ma vieille jument fleur-de-pêche. »
– Deux murs séparent
Ma petite chambre de la sienne.
Et chaque matin elle me réveille
En frappant du sabot le pavé.
– Est-ce qu'elle a faim ?
Est-elle pressée de me voir ?
Les deux ?
C'est possible !...

– 22 novembre 1962
Anjela Duval
Poétesse et paysanne bretonne
(Ma Petite Maison)




© Clément Leroy

UN GUIDE D'ACTIONS : POUR QUI, POUR QUOI ?

Objectifs de ce guide d'actions

En 2025, ReNouveau Paysan a entrepris **un travail de consolidation des expériences et connaissances développées par l'association et ses partenaires depuis 2018 sur le logement social paysan.**

Ce guide s'organise en parties thématiques, sous la forme d'une série de fiches pouvant être consultées dans leur globalité pour une compréhension de la démarche entreprise sur le logement social paysan ou de manière ciblée, pour renforcer certaines connaissances. Les fiches relatives à l'agriculture (partie 1) ont par exemple plutôt été pensées pour les acteurs du logement social, et inversement (partie 3), afin de faciliter la rencontre entre ces deux mondes (partie 2, 4, 5).

Les fiches Retours d'Expérience permettent également de présenter des expérimentations existant aujourd'hui en France sur le logement social paysan en y développant les montages juridiques et financiers adoptés et en proposant une analyse des succès et points d'amélioration de ces solutions.

Nous espérons que ce travail suscitera l'intérêt de nombreux acteurs et actrices et leur donnera des points de repère leur permettant de s'emparer de la question du logement agricole et de multiplier, à nos côtés, les fermes sociales et paysannes sur leurs territoires.

À qui nous adressons-nous ?

Ce guide d'actions s'adresse à tous·tes les acteur·rices concerné·es par le sujet du logement, de l'agriculture et des territoires ruraux :

- **Collectivités (élu·es, technicien·nes),**
- **Services de l'État,**
- **Organismes fonciers et instances de programmation,**
- **Bailleurs sociaux,**
- **Chambres d'agriculture,**
- **Structures accompagnatrices des porteur·euses de projet et des cédant·es agricoles,**
- **Agriculteurs et agricultrices qui portent de manière individuelle ou collective des projets d'installation/ transmission.**





Une démarche de recherche-action collective

Les solutions de logement social paysan défendues par ReNouveau Paysan sont travaillées par un collectif d'acteur·rices (chercheur·euses, bailleurs sociaux, organisme de foncier agricole, architectes, bureaux d'études…). Elles s'intègrent dans un paysage plus large de solutions face à l'enjeu du logement rural et agricole et sont à adapter à chaque contexte territorial. Il n'y a pas de recette miracle unique.

Ces pistes sont pour certaines déjà mises en œuvre, d'autres sont au stade de l'expérimentation. Elles nécessitent dans tous les cas d'être testées dans différents contextes, adaptées et améliorées ensemble.

Un document évolutif

Compte tenu de son caractère innovant, le logement social paysan est un sujet en mouvement. Les fiches proposées ici sont donc une photo de l'état des connaissances de ReNouveau Paysan et ses partenaires mi-2026. Elles seront mises à jour et complétées à mesure que de nouvelles recherches et expériences sont menées. Nous comptons sur des territoires volontaristes pour continuer à faire pousser des questions et des réponses à partir du terrain.

PARTIE 1
ENJEUX DE SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE

01. Une agriculture en crise ..... p. 24
02. Le défi du renouvellement des générations agricoles ..... p. 28
03. Les fermes : pierres angulaires de la souveraineté alimentaire ..... p. 32



© Clément Leroy

CC BY NC ND

01 / UNE AGRICULTURE EN CRISE

Rédaction : ReNouveau Paysan

Depuis la Seconde Guerre mondiale, l'agriculture française a connu une transformation profonde, **passant d'un modèle paysan traditionnel avec une multiplicité de fermes familiales réparties sur tous les territoires à une agriculture productiviste basée sur des exploitations de plus en plus grandes, spécialisées et intégrées aux marchés mondiaux.** Si elle visait à faire de la France l'un des principaux pays exportateurs d'aliments au monde, cette évolution s'est faite au prix de sévères conséquences écologiques et sociales.

Des exploitations de plus en plus grandes et spécialisées

Après 1945, l'objectif prioritaire est d'assurer l'autosuffisance alimentaire. L'État encourage la modernisation de l'agriculture : la traction animale est remplacée par le tracteur, les engrais chimiques et les produits phytosanitaires se généralisent. Le regroupement des petites parcelles facilite la mécanisation et transforme les paysages (disparition de haies, agrandissement des champs). Dans les années 60, l'autosuffisance alimentaire est atteinte mais la mécanisation et le remembrement se poursuivent pour améliorer la productivité et la compétitivité internationale de l'agriculture française. La Politique Agricole Commune (PAC), avec son système d'aides financières fondé sur le nombre d'hectares[1], incite à l'agrandissement. La surface moyenne des exploitations triple entre 1970 et 2020[2] (de 19 ha à 69 ha en moyenne) avec une tendance à la spécialisation des productions en monoculture.

Le nombre d'exploitations diminue fortement tandis que leur taille moyenne augmente. Cette dynamique d'agrandissement et de mécanisation va de pair avec une dépendance aux énergies fossiles et la chute de la population active agricole. Elle entraîne également la disparition massive des fermes familiales, systèmes nourriciers diversifiés et à taille humaine, qui composaient en quasi-totalité le paysage français.

Un système fortement dépendant des marchés internationaux

Depuis les années 90, **l'agriculture française est de plus en plus intégrée aux marchés mondiaux** : les exploitations s'insèrent dans des filières agro-industrielles mondiales dominées par l'agroalimentaire et la grande distribution.

Aujourd'hui, **que ce soit pour produire et vendre ses denrées ou nourrir sa population, le système agro-alimentaire français dépend fortement des marchés internationaux :**

- **43% des terres agricoles** sont dédiées aux exportations (blé tendre, maïs...)
- **Presque 50% de l'agriculture française dépend d'intrants produits hors du pays** (engrais, produits phytosanitaires, énergie, équipements...)[3].
- Parallèlement, la France **importe 20 % de ses produits alimentaires** (notamment fruits, légumes et viandes).

1. *Chambres d'Agriculture France, Montants unitaires des aides de la PAC 2023-2027, 2024*
2. *Centre d'Etudes et de Prospective, Concentration et spécialisation en agriculture, à l'aune des recensements agricoles de 1970 à 2020, 2024*
3. *Sénat, Cinq plans pour reconstruire la souveraineté économique, 2022*



© Archives L'Hebdo 17

En théorie, la France dispose d'une capacité excédentaire pour nourrir sa population à hauteur de 130 %[4]. Mais du fait de sa dépendance aux marchés mondiaux, en cas de crise géopolitique ou climatique, le pays peut subir des ruptures d'approvisionnement ou être contraint d'importer à prix très élevés (c'est d'ailleurs ce que l'on a constaté lors de l'invasion de l'Ukraine et depuis le début de la guerre en Iran[5]).

De plus, cette intégration aux marchés mondiaux, dans le cadre d'accords de libre-échange, impacte fortement les agriculteur·rices qui sont exposé·es aux fluctuations des cours internationaux et incité·es voire contraint·es à produire à bas coût, au détriment des considérations écologiques, sanitaires et sociales[6].

Parallèlement, **1 exploitation agricole sur 10 est désormais une société financiarisée**[7]. Ces sociétés suivent des logiques de rentabilité actionnariale qui orientent la production vers les cultures les plus intéressantes économiquement au détriment d'une production nourricière répondant aux besoins alimentaires locaux.

Qu'est-ce que la souveraineté alimentaire ?

- **C'est la capacité pour un pays de subvenir aux besoins alimentaires de sa population par sa propre production.**

  Ce principe porte une vision sociale, écologique et démocratique du système agricole. Forgé par le mouvement de la Via Campesina en 1996, il est inscrit dans le droit international depuis 2018 (UNDROP)[8] et le droit français depuis 2025[9].

- La souveraineté alimentaire suppose **une production locale et des pratiques écologiques respectueuses des droits des travailleur·ses** permettant aux agriculteur·rices de gagner leur vie dignement.

4. *Terre de Liens, Souveraineté alimentaire, un scandale made in France, 2025*
5. *Le Monde, Du choc pétrolier provoqué par la guerre en Iran à la spirale inflationniste, comment la hausse des prix se propage à l'économie, 2026*
6. *Confédération Paysanne, Positions*
7. *Banque des Territoires, Agriculture : «Aux chefs d'exploitation se substituent les cravates», 2023*
8. Déclaration des Nations Unies sur les droits des paysans et paysannes et des autres personnes travaillant dans les zones rurales (UNDROP)
9. *Loi d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture, 24 mars 2025*

Une crise sociale de la profession

L'évolution des « fermes vers les firmes » va de pair avec **un mal-être social vécu par la profession agricole aujourd'hui** : précarité, suicide, épuisement, vétusté des conditions de vie, isolement, incertitude face aux changements climatiques.

→ **Ce mal-être se traduit factuellement :**

- Aujourd'hui **1 agriculteur·rice sur 5 vit sous le seuil de pauvreté et 15% des agriculteur·rices n'ont aucun bénéfice.** Bien que le revenu moyen des agriculteur·rices avoisine les 1800 euros/mois, le secteur apparaît comme le plus inégal en France avec des disparités très fortes en fonction du type et du mode de production[10].
- **Le taux d'endettement moyen des exploitations agricoles françaises est de 42,5% en 2021**[11], soit 4 fois supérieur au niveau de 1980, contre 11 % en moyenne pour les 11 pays européens pris en compte dans l'enquête annuelle du Réseau d'information comptable agricole (RICA)
- **Le temps de travail moyen des agriculteur·rices est de 55 heures par semaine,** ce qui est largement au-delà des autres secteurs français[12].
- La détresse et la paupérisation de la profession sont largement dues à la concurrence des marchés mondiaux qui empêche une rémunération des productions au prix juste[13].
- Le système actuel est marqué par une précarisation des statuts et des emplois agricoles (CDD, saisonnier·ères, apprenti·es)[14].
- **Un·e agriculteur·rice se suicide tous les deux jours en France.** Le risque de suicide dans la profession est supérieur de 60% chez les 15-64 ans et de 73% chez les plus de 65 ans[15] à la moyenne nationale[16].
- **Des aides publiques existent mais sont inégalitaires et orientées vers des modèles productivistes :** 1/3 des revenus de producteur·rices de viande bovine provient de la Politique Agricole Commune (PAC) contre moins de 5 % pour les maraîcher·es, et une baisse des aides PAC aux agriculteur·rices BIO s'observe par ailleurs sur la période 2023-2027.

Ainsi, beaucoup d'agriculteur·rices, bien que conscient·es des impasses du modèle actuel et désireux·ses de changer, sont freiné·es par **un endettement lourd, une rémunération trop faible pour prendre des risques, et un manque de soutien public pour sécuriser une véritable transition de leurs systèmes de production.**

Des enjeux de santé publique

L'usage intensif des pesticides en agriculture a conduit à leur diffusion étendue dans tous les milieux (par ruissellement, dissolution…) : air, cours d'eau[17], nappes souterraines (80 % des masses d'eaux souterraines contiennent des pesticides et 25 % dépassent les seuils réglementaires[18]), sols agricoles… Cette contamination affecte les organismes vivants, y compris les humains. Des études ont démontré la relation entre l'exposition chronique à certains pesticides et un risque accru de maladies comme la maladie de Parkinson, certains cancers[19] et des troubles du développement chez l'enfant.

10. *INSEE, Étude sur le niveau de vie des travailleurs indépendants, 2025*
11. *RICA, Résultats économiques des exploitations agricoles - Europe : Chiffres clés 2021, 2023*
12. *INSEE, Portrait des professions, d'après des données d'enquête de 2019*
13. « Les agriculteurs européens subissent une concurrence déloyale de produits importés, fabriqués selon des normes sociales, sanitaires ou environnementales beaucoup moins exigeantes. Cette situation compromet leur capacité à obtenir une juste rémunération et contribue au malaise grandissant de la profession. » *Assemblée nationale, Rapport d'information n° 2440, 2024*
14. *Jean-Noël Depeyrot, Axel Magnan, Dominique-Anne Michel, Catherine Laurent, Emplois précaires en agriculture, 2019*
15. *MSA, La mortalité par suicide au régime agricole : une préoccupation majeure pour la MSA, 2021*
16. *MSA, Charges et Produits, 2025*
17. *SDES, La pollution des eaux superficielles et souterraines en France - Extrait du Bilan environnemental, 2024*
18. *Assemblée Nationale, Commission d'enquête sur les causes de l'incapacité de la France à atteindre les objectifs des plans successifs de maîtrise des impacts des produits phytosanitaires, 2023*
19. *Mahshid Ataei, Mohammad Abdollahi, A systematic review of mechanistic studies on the relationship between pesticide exposure and cancer induction, 2022*

Une agriculture à la fois cause et victime des crises écologiques

→ Dérèglement climatique :

L'agriculture mondiale représente environ **10 à 15 % des émissions de gaz à effet de serre**[20]. Mais le système agro-alimentaire mondial pris dans son ensemble (production, déforestation, transformation, transports, stockage, gaspillage alimentaire...) est responsable d'environ **un tiers des émissions mondiales de gaz à effet de serre**[21], ce qui en fait un des principaux contributeurs au changement climatique.

→ Perte de la biodiversité :

Selon l'IPBES, la première cause mondiale de la perte de biodiversité est le changement d'usage des terres et des mers, principalement lié à l'expansion agricole, qui entraîne la destruction ou la transformation des habitats naturels[22]. Le recours intensif aux pesticides a également des conséquences néfastes sur la biodiversité : réduction des populations de pollinisateurs, et en cascade des oiseaux, amphibiens et petits mammifères (1/3 des oiseaux des milieux agricoles perdus depuis 1989[23]).

→ Dégradation des sols :

Près d'un tiers des sols mondiaux sont aujourd'hui dégradés, notamment en raison de l'érosion, du compactage et de la perte de matière organique, phénomènes liés à l'intensification des pratiques agricoles[24].

→ Baisse des rendements :

La modification de nos systèmes agricoles (irrigation, utilisation de fertilisants minéraux et produits phytosanitaires, augmentation de la puissance des moteurs thermiques, remembrement...) a permis des hausses de rendements jusque dans les années 1990. Aujourd'hui les rendements agricoles stagnent malgré le recours toujours plus élevé aux intrants chimiques. L'INRAE projette qu'ils déclineront de 10% à 20% d'ici 2050[25]. En cause : la surexploitation des sols, la disparition d'espèces qui assuraient des fonctions importantes pour la pollinisation ou la fertilité des sols, le dérèglement climatique.

Aujourd'hui, le modèle agricole industriel et mondialisé se trouve fragilisé par les dégradations environnementales dont il est une cause majeure.

L'évolution de l'agriculture française vers un modèle intensif et dépendant des marchés internationaux a fragilisé sa souveraineté alimentaire, c'est-à-dire sa capacité à nourrir durablement sa population. Dans un contexte de crise écologique et géopolitique, repenser et soutenir d'autres modèles agricoles pour faciliter les transitions devient une urgence.

20. *IPCC, Special Report on Climate Change and Land, 2019*
21. *FAO, Greenhouse gas emissions from agrifood systems, 2023*
22. *IPBES, Global Assessment Report on Biodiversity and Ecosystem Services, 2019*
23. *Programme Suivi Temporel des Oiseaux Communs (STOC) coordonné par le Muséum national d'Histoire naturelle, avec la LPO et l'Office français de la biodiversité*
24. *FAO, Status of the World's Soil Resources, 2015*
25. *INRAE, Quelles menaces pour l'agriculture et l'alimentation ?, 2025*

CC BY NC ND

02 / LE DÉFI DU RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS AGRICOLES

Rédaction : ReNouveau Paysan



Face à la crise actuelle vécue par la profession agricole et au regard des enjeux de souveraineté alimentaire, renouveler les générations d'agriculteur·rices est un prérequis mais aussi et surtout un défi.

Un nécessaire renouvellement des générations agricoles

- **Dans moins de 10 ans, plus de 50% des agriculteur·rices seront en retraite**[1] **et 1/3 n'est déjà pas remplacé.** D'ici quelques années, la majorité des exploitations agricoles sera donc confrontée à la problématique de la transmission.

- La loi nationale d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture promulguée en mars 2025 s'est fixée comme objectif d'atteindre au moins 500 000 exploitant·es agricoles en 2035[2]. La France en dénombre aujourd'hui 421 000. En intégrant les départs à la retraite prévus, **l'objectif du gouvernement est donc d'installer près de 289 500 agriculteur·rices dans les dix prochaines années.**

- Au-delà même du renouvellement des générations agricoles, pour sortir de la dépendance aux énergies fossiles et aux intrants chimiques et permettre une autonomie paysanne et alimentaire, l'Atelier Paysan[3] et le collectif Nourrir[4] préconisent que d'ici 2050, l'agriculture française compte **1 million de paysan·ne·s.**

Comment faciliter l'installation et la transmission agricole au regard de la crise de la profession ? Comment rendre le métier de paysan·ne aujourd'hui attrayant ou du moins permettre au plus grand nombre de personnes de pouvoir s'y épanouir dans la durée ?



1. *INSEE, Les agriculteurs : de moins en moins nombreux et de plus en plus d'hommes, 2020*
2. *Loi d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture*
3. *L'Atelier Paysan, Reprendre la terre aux machines, Manifeste pour une autonomie paysanne et alimentaire, 2023*
4. *Collectif Nourrir, Manifeste pour 1 million de paysans et paysannes d'ici 2050, 2023*


© Lulu Lugan

Des installations agricoles faisant face à de nombreux freins

Malgré les difficultés du métier, on compte aujourd'hui **13 000 nouvelles installations agricoles par an**[5]. Pour tenir les objectifs nationaux de souveraineté alimentaire, **ce chiffre doit au moins doubler.**

Mais aujourd'hui, les candidat·es à l'installation font face à de nombreux freins parmi lesquels :

- **Des investissements financiers non négligeables** (foncier, équipement…) avec un endettement de parfois toute une vie[6],
- **Un accès au crédit bancaire parfois compromis**, notamment dans le cadre des projets de reconversion,
- **Des inégalités d'accès au foncier agricole et aux fermes,**
- **Des difficultés d'accès à un logement à proximité des terres**, ce qui fragilise voire empêche les projets d'installation et leur viabilité. → Voir fiche : L'accès au logement : un frein à l'installation/transmission agricole.

Améliorer les possibilités d'installation et les conditions de vie et de travail des agriculteur·rices doit être une priorité nationale, au risque que le renouvellement des générations agricoles indispensable à la souveraineté alimentaire reste un vœu pieux.

ReNouveau Paysan et ses partenaires entendent faire de cette question un enjeu de société : en se focalisant plus précisément sur le logement agricole, ils œuvrent à la création de conditions d'existence qui permettent aux paysans et paysannes de vivre dignement, de manière non-isolée et à proximité de leurs terres.

5. MSA, 2023
6. Le prix moyen d'une ferme en France est de 476 450€. Ce prix rend l'accès aux fermes quasiment impossible à la quasi-totalité des accédants agricoles ou conditionné à un endettement à vie (Terre de liens, État des terres agricoles en France, 2022)

L'installation/transmission agricole pour tous et toutes ?

Focus sur les nouveaux actifs agricoles

S'appuyant sur l'analyse de plus de 3 400 questionnaires d'agriculteur·rices installé·es en 2018 et en 2022, le projet AgriNovo[7] vise à définir les profils des personnes accédant aujourd'hui au statut d'agricultrice et d'agriculteur, en fonction notamment de leur origine sociale et de leur parcours pré-installation.

L'analyse des informations recueillies a permis d'élaborer une typologie de profils qui donnent à voir cinq grandes modalités d'accès au statut d'agriculteur ou d'agricultrice aujourd'hui, ainsi que la diversité de leurs trajectoires professionnelles.

Parmi ces profils :

- **56% des installé·es sont des héritier·es de familles agricoles** qu'iels soient bien préparé·es pour reprendre la succession (34%) ou sans vocation (22%).
- Au sein des Non-Issu·es du Monde Agricole (NIMA), **20% des installé·es viennent de classes moyennes et 8% de classes supérieures** (cadres citadin·es avant installation). Ce sont donc 2/3 des NIMA qui sont issu·es de classes moyennes et supérieures.
- **16% des installé·es semblent issu·es de classes populaires rurales.** Bien que n'étant pas enfants d'agriculteur·rices, ces personnes ont un ancrage rural fort.

Des inégalités de classes…

Même si elle doit être affinée par des études complémentaires à des échelles locales, la présentation de ces résultats montre l'importance de posséder un capital financier (héritage ou épargne) et/ou un certain capital culturel avant d'arriver dans les métiers de l'agriculture. Ces chiffres traduisent les inégalités de classes encore présentes dans les installations/transmissions agricoles.

…De genres…

En parallèle, de nombreuses études ont été réalisées ces dernières années pour démontrer les difficultés éprouvées par les femmes qui souhaitent s'installer, seules ou collectivement, dans des professions agricoles[8]. Bien qu'on puisse avoir la sensation que les circonstances s'améliorent, encore aujourd'hui les paysannes doivent faire face à toute une série de phénomènes allant du sexisme ordinaire aux discriminations structurelles[9] :

- Elles héritent moins des terres agricoles : on estime que seulement 30 % des terres agricoles étaient possédées par des femmes en 2022[10], Elles sont moins nombreuses à s'installer : alors que l'enseignement agricole est quasiment à parité, les femmes ne représentent toujours qu'un quart des chefs d'exploitation agricole à ce jour[11].

- Elles subissent des inégalités :
  - **de revenus** (elles gagnent en moyenne 29% de moins que les agriculteurs, un écart supérieur de 25 % à l'écart salarial femmes/hommes moyen en France),
  - **de retraites** (-32%),
  - **dans la prise en charge du travail domestique et parental.**

…De catégories raciales[12]

Malgré la plus faible disponibilité d'informations sur les discriminations raciales en matière d'accès à l'installation agricole, il apparaît que les personnes issues de l'immigration ou ayant des origines immigrées sont fortement représentées dans les métiers salariés et/ou saisonniers[13] dans le secteur mais que peu réussissent ou envisagent même la possibilité de devenir exploitant·es agricoles sur leur ferme[14].

Un accès à la terre et aux fermes nécessaire pour tous et toutes

Pour atteindre les objectifs de souveraineté alimentaire nationale visant à installer près de 300 000 personnes dans les dix prochaines années, il convient ainsi de développer un panel de solutions à l'échelle des territoires permettant, au-delà d'une rétribution juste et de conditions de travail dignes, l'accès aux fermes pour tous et toutes.


© Jean André Rossi

« Il faut arrêter de romantiser l'agricole [...] Quand on n'a pas de thune, pas de capital, qu'on est locataire précaire, en somme quand on a que son corps comme ressource de travail, on ne peut pas imaginer s'installer »

- Manuel Déterre, Blast, L'agriculture, parcours d'obstacles et d'embrouilles, 2025

7. *Projet AgriNovo*, piloté par le Laboratoire de recherches en sciences sociales (LARESS) de l'École supérieure des agricultures (ESA Angers).
8. *Oxfam, Les inégalités sont dans le pré, 2023*
9. *Terre de Liens, Lutter contre les inégalités de genre dans le monde agricole, 2024*
10. *Sesame, Propriété agricole et inégalités de genre : le « plafond de terre », 2024*
11. *MSA, Les femmes dans le monde agricole en 2023 : Un maillon essentiel confronté à des inégalités, 2025*
12. Une catégorie raciale est une construction sociale qui classe les individus selon des critères perçus comme raciaux, sans fondement biologique.
13. *Oxfam, Millions of migrant farm workers exploited in Europe's fields, 2024*
14. *Blast, Imen, une agricultrice face au racisme, 2024*

03 / LES FERMES : PIERRES ANGULAIRES DE LA SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE

Rédaction : ReNouveau Paysan

Les fermes nourricières et à taille humaine sont le lieu d'une agriculture paysanne, qui, en contre-point de l'agro-industrie, met au centre de ses pratiques la santé humaine et environnementale et l'ancrage territorial. **Préserver et reconstruire ce maillage de fermes est une condition sine qua non à la transition agroécologique et à la souveraineté alimentaire des territoires.**

Les fermes disparaissent

200 fermes[1] *disparaissent chaque semaine en France.* Le nombre d'exploitations a été divisé par deux en l'espace de vingt ans[2]. Aujourd'hui, on compte ainsi 400 000 agriculteur·rices en France sur 200 000 exploitations. Pourtant, à bien y regarder, la surface de terres agricoles mise en production à l'échelle nationale est restée quant à elle quasiment stable dans le temps.

Qu'est-ce qui disparaît ?

En dehors du nombre de paysan·nes en France, ce qui s'éteint en silence, **c'est l'unité que constituaient les fermes, ce lien entre lieux de vie et de travail agricole.**

Traditionnellement, la ferme reliait en effet les terres et bâtis professionnels à la maison d'habitation des paysans et de leur famille. Selon les territoires, ce lieu de vie était construit directement sur le siège de l'exploitation ou à proximité immédiate (centre bourg). Dans des régions comme le Pays Basque, la bâtisse de la ferme pouvait ainsi accueillir entre ses murs un foyer d'une quinzaine de personnes composé de plusieurs générations ainsi que bétail, aliments et matériel.

Depuis le remembrement, cette unité habitat/bâtis/terres caractéristique des "petites fermes" et la diversité des productions nourricières qui y était associée a laissé place à des exploitations de grande taille, spécialisées sur certaines cultures et dissociées du logement des agriculteur·rices.

Pourquoi les fermes disparaissent ?

- **La moitié des agriculteur·rices sera à la retraite dans moins de dix ans, près d'un tiers n'est déjà pas remplacé à ce jour.**
  → Voir fiche : Le défi du renouvellement des générations agricoles

- Faute de pouvoir ou de vouloir transmettre leur ferme, les cédant·es vont en général vendre ou louer leurs terres et les bâtis professionnels à l'agriculteur·rice voisin·e. Avec le temps, les exploitations deviennent donc **de plus en plus grandes, dépendantes des énergies fossiles, des intrants et des machines**[3].

- La maison d'habitation de la ferme est quant à elle gardée soit par l'agriculteur à la retraite qui y passera le restant de ses jours, soit mise à la vente avec un petit confetti de terres autour pour devenir de plus en plus souvent **une résidence secondaire.** → Voir fiche : L'accès au logement : un frein à l'installation/transmission agricole

- **De plus en plus, les fermes sont rachetées par des firmes industrielles**[4] qui se servent des bâtiments du siège de l'exploitation comme lieu de stockage.

Dans tous les cas, la ferme - ce lien entre lieu de vie et de travail, maison et terres - perd sa vocation sociale et paysanne.

1. *Agreste, enquête sur la structure des exploitations agricoles en 2023 : Principaux résultats - France métropolitaine, 2025*
2. *Ministère de l'Agriculture, Recensement agricole, 2020*
3. La taille moyenne d'une exploitation est passée de 24 à 69 ha en 20 ans. *Terre de Liens, La propriété des terres agricoles en France, 2023*
4. *Terre de Liens, La propriété des terres agricoles en France, 2023*


© David Gestalder

Quelques chiffres sur le prix des fermes

- Entre 2001 et 2020, **le prix des logements anciens en France a augmenté de 130%** alors que le revenu disponible par ménage s'est accru dans le même temps de seulement 28,8%[5].

- **L'actif total d'une exploitation (terres, bâtis, machines, outillages, cheptel, plantations pérennes, etc.) s'élevait en 2022 à 476 450 € toute production confondue**[6]. Dans des zones en tension immobilière comme le Pays Basque, certains biens agricoles peuvent atteindre plusieurs millions d'euros[7].

- **En 10 ans, le prix des terres agricoles a progressé de près de 30% pour atteindre une moyenne de 6400 euros / hectare en 2024**[8]. Pire encore, les terres agricoles vendues à des fonds d'investissement sont aujourd'hui rachetées 2 à 3 fois le prix du marché les rendant encore plus inaccessibles aux porteur·euses de projet en recherche de lieu d'installation[9].

5. *INSEE, Revenus et patrimoine des ménages, prix de logements anciens et loyers, 2021*
6. *Agreste, Graph'Agri, 2022* 7. La ferme d'Arbonne sur laquelle s'est implantée une ZAD en 2021 avait été mise en vente à 3,2 millions d'euros alors que le bien était évalué à 800 000 euros par la SAFER. *Reporterre, Au Pays Basque, des paysans occupent des terres contre la spéculation foncière, 2021*
8. *Ministère de l'Agriculture, SAFER, Le prix des terres, 2024*
9. *Bertrand Pancher, Question n°27028 à l'assemblée nationale concernant l'accaparement des terres agricoles françaises par la Chine, 2020*

En quoi est-il nécessaire de préserver les fermes ?

Derrière la disparition massive des fermes, c'est tout un maillage social et nourricier qui s'étiole. Cette crise des petites et moyennes fermes se fait au profit d'une agriculture industrielle incarnée par des méga-exploitations. → Voir fiche : Une agriculture en crise

Inexistantes il y a 60 ans, elles concentrent aujourd'hui 40% du territoire agricole français. Pourtant, d'après le Parlement européen[10] : **« Une concentration excessive des terres agricoles divise la société, déstabilise le milieu rural et met en péril la sécurité alimentaire, ce qui nuit aux objectifs écologiques et sociaux européens. »**

Selon un sondage Ifop de 2017, pour 91% des personnes interrogées, les petites fermes sont nécessaires pour l'avenir de notre agriculture et de nos territoires[11]. **Les protéger c'est lutter contre la désertification rurale et conserver la possibilité pour les paysans et paysannes de vivre près des terres qu'ils mettent en production. C'est aussi assurer la sauvegarde d'infrastructures agroécologiques**[12]. En effet ces fermes permettent des systèmes de production diversifiée en cohérence avec leur écosystème.
→ Voir fiche : Quels modèles agricoles pour demain ?
Leur disparition remet en cause notre capacité à nous nourrir sainement et à permettre une santé commune de nos territoires (sociale, humaine et environnementale).

ReNouveau Paysan et ses partenaires s'engagent pour préserver et réinventer les fermes, entendues comme un tout liant de manière poreuse l'habitat et l'activité paysanne et comme lieux de création, nourricière et sociale.



> *Pourquoi se poser la question du bâti ? L'habitation est intrinsèquement liée à la question de la production agricole. Il n'y a pas d'un côté le travail de la terre, séparé de la maison qui ne serait qu'un toit, et tant pis s'il y fait froid, ou si elle est humide : le paysan passerait avant tout son temps aux champs. Au contraire, améliorer l'habitat du paysan, c'est faire un postulat : la qualité du logement a une incidence directe sur la qualité du travail, et donc, en dernier lieu, sur celle de la nourriture produite. Habiter ne se réduit pas au composant logement, mais englobe un tout plus large, celui, pour l'occupant, de prendre soin de lui et de ce qui l'entoure : de son foyer, de la terre qu'il habite. [...] Habiter, c'est cette porosité de l'intime, du foyer et de l'activité, où chaque domaine est imprégné de l'autre et le conditionne à son tour, une circulation des éléments entre eux où, si l'un est délaissé, un déséquilibre se crée.*
>
> - Madeleine Mialocq avec la collaboration de Brunelle Dalbavie, Extrait de « Habiter une ferme Terre de Liens. Enjeux et perspectives » p. 139-145, Pour 2015/1 (N°225)

10. *Parlement Européen, Rapport sur l'état des lieux de la concentration agricole dans l'UE, 2017*
11. *IFOP, 2017*
12. *Daniele Inda (Inrae - CESAER), Renouvellement des actifs et transformations des modèles agricoles, 2025*


© Linda Rieu

PARTIE 2
POURQUOI S'INTÉRESSER AU LOGEMENT DANS L'AGRICULTURE ?

04. L'accès au logement : un frein à l'installation/transmission agricole ..... p. 38
05. Le logement des agriculteur·rices face aux défis de la sobriété foncière ..... p. 46
06. Les règles d'urbanisme encadrant le logement agricole ..... p. 50
07. Des initiatives pour le logement agricole déjà engagées mais insuffisantes ..... p. 58
08. Habitat et agriculture : des politiques publiques à articuler ..... p. 64



© Linda Rieu

CC BY NC ND

04 / L'ACCÈS AU LOGEMENT : UN FREIN À L'INSTALLATION/TRANSMISSION AGRICOLE

Rédaction : Alessandra Miglio[1]
Relecture : ReNouveau Paysan

Un grand nombre de porteur·euses de projets agricoles rencontre aujourd'hui des difficultés pour accéder à des solutions de logement abordables, dignes, adaptées à leurs besoins et à proximité de leurs terres au démarrage de leur activité. Ces problèmes d'habitat s'ajoutent à un parcours d'installation souvent ardu et contribuent à précariser la profession.

Ce constat est partagé depuis plus de dix ans par des organismes d'accompagnement à l'installation agricole, des collectivités locales, des foncières solidaires, des syndicats professionnels, des associations opérant en milieu rural, des chercheur·euses, etc. **Véritable frein à l'installation et à la transmission des fermes, l'enjeu du logement agricole est désormais reconnu comme une priorité nécessitant l'engagement de l'État**[2], bien que des politiques publiques à hauteur des enjeux peinent encore à être mises en place.

Sur l'exploitation, des habitations souvent indisponibles, inabordables, vétustes ou inadaptées

Les difficultés de logement des candidat·es à l'installation agricole sont principalement dues aux situations suivantes :

A. Le logement existant sur les terres est indisponible

Au départ en retraite, de nombreux·ses exploitant·es ne transmettent pas leur habitation, souvent située sur les terres, aux futurs repreneurs ou repreneuses de l'activité. Une étude sociologique[3] a identifié un ensemble de freins à la transmission de ces maisons, comme **la difficulté des cédant·es à trouver une solution de relogement satisfaisante et abordable** au regard de leurs retraites souvent modestes. Des facteurs psychosociaux jouent également un rôle, décourageant les cédant·es de déménager de la maison qu'ils ont construite ou dont ils ont hérité de leur famille et dans laquelle ils ont vécu pendant leur vie active.

Le déclin des transmissions familiales en faveur des transmissions hors cadre familial renforce cette dynamique, car les cédant·es semblent moins disposé·es à céder leur maison à des personnes extérieures à la famille qu'à leurs descendant·es. Dans d'autres cas, la maison de ferme est vendue hors du marché agricole pour réaliser une plus-value immobilière. Lorsque des politiques publiques ne sont pas mises en œuvre pour l'empêcher, les logements agricoles tendent donc à devenir des biens immobiliers ordinaires, soumis à la spéculation du marché résidentiel et touristique[4]. En fin de compte, l'unité de la ferme (entendue comme le foncier agricole, l'habitation et les bâtiments d'exploitation) est rompue et la maison n'est pas libérée pour les repreneurs et repreneuses.

1. Doctorante en architecture et urbanisme. Thèse sur le logement agricole financée par l'ADEME (2024 - 2027) et codirigée par Coline Perrin (UMR Innovation, INRAE-Montpellier) et Sébastien Marot (laboratoire OCS, ENSA Paris-Est).
2. Elle fait l'objet de la 5e préconisation du Conseil Economique, Social et Environnemental pour favoriser l'installation et la transmission agricole. *CESE, Entre transmettre et s'installer, l'avenir de l'agriculture !, 2020*
3. *Chizelle B., Lataste D., Leroy C., La maison, cet impensé des projets de transmission agricole hors du cadre familial, 2019*.
4. Voir l'expérience de la ferme Agerremendia (fiches Retours d'Expérience de ce guide d'actions)


© Valter Cirillo

B. Un logement est disponible mais inabordable

Lorsque la ferme est transmise dans son ensemble (habitation comprise) le risque est que **le prix de la maison rende le rachat de la ferme inabordable** pour la plupart des candidat·es à l'installation. En effet, il peut arriver que les cédant·es soient prêt·es à laisser leur maison au repreneur ou à la repreneuse, mais pour pouvoir acheter ailleurs ils peuvent être poussés à la vendre au prix du marché immobilier classique, ce qui risque paradoxalement de rendre la ferme intransmissible.

C. Un logement est disponible mais vétuste

Il arrive que le repreneur ou la repreneuse dispose d'une habitation (en location ou à l'achat) sur les terres, mais que cette dernière soit dans un état trop vétuste et requiert **des travaux de rénovation chronophages et coûteux.**

> *Cumuler des travaux de maison, plus des travaux d'aménagement de l'activité agricole, le burn-out n'est pas loin.*
>
> – Rapport d'enquête sur l'habitat paysan, Corentin Martini, 2024

Lorsque cela ne décourage pas le projet de reprise, **les agriculteur·rices à l'installation se retrouvent à habiter dans des conditions insalubres**, installant parfois un habitat léger non régularisé pour le temps des travaux. Ces conditions de vie inconfortables et transitoires participent à la vulnérabilité des agriculteur·rices, profession parmi les plus touchées par la précarité énergétique[5].



5. Selon une étude de l'Observatoire National de la Précarité Energétique, 63% des agriculteur·rices expriment des souffrances liées au froid dans leur logement, la moyenne française se situant autour de 35%. *ONPE, Tableau de bord de la précarité énergétique, 2025.*

D. Un logement est disponible mais inadapté aux besoins et envies des repreneurs

Les besoins et envies des agriculteur·rices en matière d'habitat évoluent avec les mutations sociologiques en cours dans la profession agricole. On peut citer notamment **l'essor des installations collectives, qui peuvent impliquer des besoins en logement supplémentaires par rapport aux installations individuelles ou familiales.** Ou au contraire, il peut arriver que les bâtisses anciennes soient surdimensionnées par rapport à la taille du foyer des repreneurs et repreneuses et deviennent donc trop onéreuses à entretenir.

De plus, un nombre considérable de nouveaux agriculteur·rices envisage des carrières agricoles plus courtes que la génération précédente, ce qui modifie le rapport à la propriété du logement ou aux investissements pour son amélioration. On peut évoquer également **les contraintes liées à la diversification professionnelle au sein du couple**, qui peuvent amener le repreneur ou la repreneuse à chercher un logement près d'un centre urbain. Ainsi, il peut arriver que l'habitation à transmettre avec l'exploitation ne corresponde pas aux critères recherchés par les candidat·es à l'installation.

> *L'habitat, il faut juste avoir un espace pour dormir, pouvoir faire à manger et se ressourcer, mais [...] c'est trop d'avoir des maisons de 200 mètres carrés où il y a 2 personnes dedans.*
>
> – Témoignage issu du rapport d'enquête sur l'habitat paysan, Corentin Martini, 2024.

E. Absence de tout logement sur l'exploitation

On trouve aussi des situations où les candidat·es à l'installation convoitent **des terres qui ne présentent aucun logement préexistant ni de bâtiment pouvant être converti en logement** (notamment dans les cas de création ex nihilo d'une exploitation agricole sur terrains jusque-là non agricoles, d'installation sur foncier agricole public mis à disposition, de division d'une exploitation existante donnant lieu à un nouveau siège autonome, de transmission d'une exploitation dont les cédant·es n'habitaient déjà pas sur place, etc.).

Dans les cinq configurations décrites, faute de solutions de logement envisageables sur place, le candidat ou la candidate à l'installation risque d'abandonner le projet d'installation sur le site en question : **la transmission échoue, et le cédant ou la cédante vendra probablement les terres et les bâtiments d'exploitation à un·e agriculteur·rice voisin·e**, renforçant la dynamique d'agrandissement et de concentration foncière.

→ Voir fiche : Les fermes : pierre angulaire de la souveraineté alimentaire.


© Anabelle Meyer

Trois issues pour les candidat·es à l'installation, avec des limites importantes

Lorsque les porteur·euses de projets agricoles ne renoncent pas à l'installation, iels disposent principalement de trois alternatives pour répondre de manière autonome à leurs besoins de logement : **construire une maison neuve** (ou reconvertir un bâtiment existant en logement), **installer un habitat léger** ou **se loger hors de l'exploitation**. Mais ces options peuvent présenter d'importantes limites à l'égard des enjeux d'installation agricole ou d'aménagement du territoire.

1. La construction neuve ou la réhabilitation d'un bâtiment existant en logement

La construction d'une nouvelle habitation sur les terres agricoles peut sembler une réponse évidente pour les exploitant·es en phase d'installation, tout comme la conversion et la réhabilitation d'un bâtiment existant en logement via un changement de destination. Or, ces options sont souvent très onéreuses et impliquent une charge de travail supplémentaire pour les agriculteur·rices, surtout en phase d'installation. Elles sont également entravées par les réglementations qui, malgré les variations territoriales, fixent des critères de plus en plus stricts pour l'obtention des permis de construire ou des autorisations de changement de destination en zone agricole. → Voir fiche : Règles d'urbanisme et freins rencontrés pour loger les paysan·nes près de leurs terres.

De fait, si la construction neuve entraîne, à la différence de la réhabilitation, une artificialisation de terre agricole, les deux options posent aux pouvoirs publics des préoccupations similaires en termes de mitage des espaces agricoles, car les garanties que le logement en question conserve un usage agricole sur le long terme sont faibles, voire inexistantes. Ainsi, ces options sont quasi-systématiquement exclues pour les activités qui ne relèvent pas de l'élevage ou de certaines cultures spécifiques.

2. L'habitat léger

Pour certain·es agriculteur·rices, le recours à un habitat léger[6] semble une solution utile dans les premières étapes de l'installation : elle permet de stabiliser les nouveaux installés (géographiquement et financièrement), d'éviter l'artificialisation des sols et d'habiter sur place. Cependant, l'habitat léger est encore mal pris en compte dans les réglementations d'urbanisme → Voir fiche : Les règles d'urbanisme encadrant le logement agricole et est souvent mal toléré par les autorités locales comme par le voisinage. Ainsi, ces habitats finissent souvent par être installés illégalement, ce qui contribue à fragiliser la situation des agriculteur·rices. Par ailleurs, si certains habitats réversibles peuvent présenter une réelle qualité architecturale, cela demeure minoritaire. Dans la majorité des cas, ces solutions ne garantissent ni des conditions de vie satisfaisantes ni une viabilité à long terme, notamment face à l'évolution des besoins familiaux (naissance d'enfants[7]), aux exigences de confort thermique ou encore aux enjeux de sécurité lors d'épisodes climatiques extrêmes.

6. L'habitat léger ou habitat permanent réversible a été défini depuis la loi ALUR qui a créé dans le code de l'urbanisme (art. R. 111-51) le statut de "résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs", défini par les critères suivants : occupée au moins 8 mois par an, sans fondations, facilement et rapidement démontable.
7. Plus de la moitié des ménages d'agriculteur·rices ayant répondu à l'enquête de RELIER (2017) se compose de familles avec enfants. *Association RELIER, Enquête sur l'habitat paysan, 2017.*


© Luc Claverie

3. Se loger hors du site d'exploitation

Parmi les candidat·es à l'installation agricole, certain·es choisissent de résider dans une zone urbanisée plus ou moins proche du siège d'exploitation, plutôt que sur celui-ci. Cette préférence peut s'expliquer par plusieurs facteurs : le souhait de distinguer clairement sphère professionnelle et vie familiale, la proximité des services publics, les contraintes liées à l'emploi d'un·e conjoint·e non agriculteur·rice, ou encore l'attachement à un mode de vie plus urbain, notamment chez des exploitant·es non-issu·es du milieu agricole. Toutefois, malgré l'absence d'études quantitatives exhaustives sur le sujet, il semble que la majorité des candidat·es à l'installation privilégient un logement sur le site d'exploitation[8]. Lorsque cette option n'est pas envisageable, l'installation dans un centre-bourg à proximité constitue une solution de repli susceptible de générer, à long terme, diverses difficultés : inconfort dans l'organisation du travail, surcoûts, temps de trajet contraignants, ou encore décalage entre les aspirations initiales en termes de modes de vie et la réalité du quotidien. Par ailleurs, selon les territoires, l'offre de logements en centre-bourg peut s'avérer limitée et/ou onéreuse, en raison notamment de la concurrence exercée par les résidences secondaires et les logements occasionnels.

Ainsi, vivre en habitat léger ou à distance de ses terres peut constituer une option pertinente, à condition qu'il s'agisse d'un choix pleinement assumé par les agriculteur·rices. En revanche, lorsque ces solutions résultent d'un manque d'alternatives, elles peuvent contribuer à la dégradation des conditions de vie et fragiliser la viabilité du projet agricole. De leur côté, la construction neuve ou la transformation d'un bâtiment agricole en logement ne constituent pas, à ce jour, des options assez accessibles et n'offrent pas de garanties suffisantes quant à la pérennité de l'usage agricole du bien. Dans l'ensemble, les issues identifiées ci-dessus ne semblent pas être des solutions pleinement satisfaisantes ni généralisables en l'état.

Ces constats soulignent la nécessité d'engager des dynamiques d'innovation en faveur du logement agricole : dans cette perspective, l'implication renforcée des organismes publics, la coopération entre les différentes parties prenantes des milieux agricoles et l'évolution des cadres réglementaires et juridiques apparaissent essentielles pour formuler des solutions à la hauteur des défis actuels en matière d'installation agricole et d'aménagement du territoire.

8. *Martini C., L'habitat paysan - Rapport d'enquête, Réseau InPACT35, 2024.*

Le besoin des paysan·nes de vivre à proximité de leurs terres

Pour l'association ReNouveau Paysan, **habiter un logement décent à proximité des terres cultivées doit être une possibilité offerte à tous les agriculteur·rices**. Si la nécessité de vivre sur le site de production ou à proximité immédiate est aujourd'hui reconnue aisément pour l'élevage →Voir fiche : Les règles d'urbanisme encadrant le logement agricole, nous défendons ce droit pour d'autres activités agricoles, en particulier celles souhaitant moins dépendre des énergies fossiles qui, de fait, requièrent plus de temps de main-d'œuvre. Le besoin de cette présence permanente sur les fermes se justifie par ailleurs de plus en plus par la fréquence croissante des épisodes météorologiques extrêmes (vents violents, fortes pluies, sécheresses…), demandant une vigilance et une réactivité accrues des agriculteur·rices.

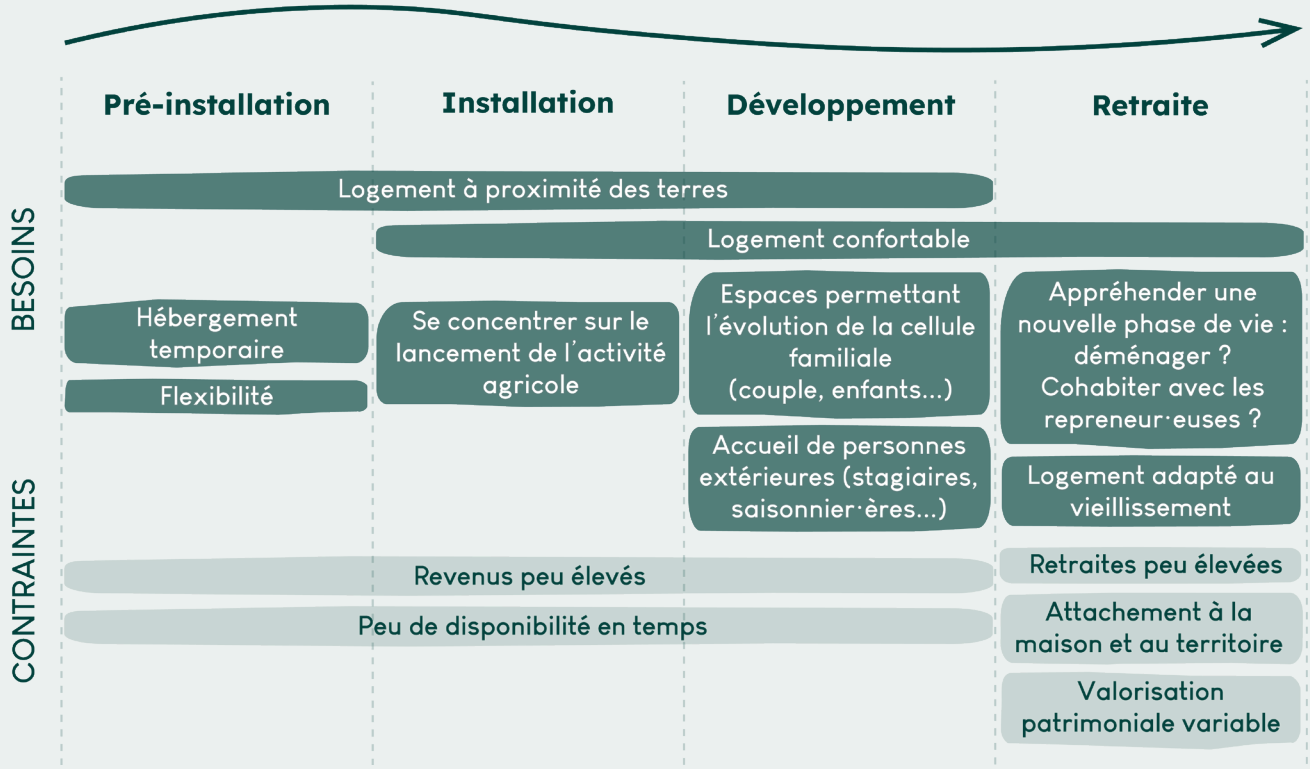
> *En fait, tu passes ton temps à faire des aller-retours pour ouvrir, fermer les serres, arroser les semis […] Donc, quand t'habites pas à côté, les week-ends où tu travailles pas, tu passes ton temps à faire des allers-retours juste pour aller les arroser. Alors que quand t'es sur place, tu vas faire un tour en 2 minutes à la serre à semis pour arroser.*
>
> – Rapport d'enquête sur l'habitat paysan, Corentin Martini, 2024



© Linda Rieu

Accompagner les transmissions en y intégrant la question du logement

L'accès au logement des agriculteur·rices est une problématique complexe qui présente des formes et des intensités différentes selon les territoires, les types de production agricole et les profils des agriculteur·rices. De plus, les besoins et contraintes en logement des exploitant·es varient dans le temps au fil de la carrière.



→ **Logement : des besoins et contraintes différents selon les phases de vie des agriculteur·rices**
Schéma réalisé par ReNouveau Paysan, inspiré des travaux de Relier et la DDT du Rhône

La question de l'habitation touche à l'intime et au sensible. Plus que de simples logements, les maisons de ferme sont souvent un patrimoine affectif, lieu de liens entre les générations, chargé de mémoire... Les agriculteur·rices qui approchent de la retraite peuvent se retrouver face à des choix complexes :

- → **rester vivre sur place** (difficultés pour la reprise de la ferme),
- → **laisser leur maison aux repreneur·euses** (sentiment de déracinement, difficultés de relogement, culpabilité à se séparer du patrimoine familial),
- → **faire évoluer le bâtiment pour permettre l'accueil de nouveaux agriculteurs et nouvelles agricultrices** (problèmes possibles de cohabitation).

Préparer un projet de retraite et anticiper la question du lieu de vie est un long cheminement, aujourd'hui abordé en marge des parcours d'accompagnement à la transmission[9]. **Afin de pérenniser les installations agricoles, l'association ReNouveau Paysan et ses partenaires militent pour penser l'avenir de la maison d'habitation autant que celui des terres dans les fermes, créer un cadre pour maintenir la vocation agricole de ces logements et inclure l'aspect psycho-social des transmissions pour les cédant·es.**

9. *Chizelle B., Lataste D., Leroy C., La maison, cet impensé des projets de transmission agricole hors du cadre familial, 2019.*

CC BY NC ND

05 / LE LOGEMENT DES AGRICULTEUR·RICES FACE AUX DÉFIS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Rédaction : Alessandra Miglio[1] et Coline Perrin[2]
Relecture : ReNouveau Paysan

Si la question du logement des exploitant·es agricoles est progressivement reconnue comme déterminante pour le renouvellement des actifs agricoles, elle soulève également **des enjeux majeurs en matière d'aménagement du territoire et de sobriété foncière**. Acteurs centraux de la planification et de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les collectivités territoriales encadrent strictement les possibilités de construction en zones agricoles et naturelles, afin de préserver les espaces non urbanisés, de limiter l'urbanisation diffuse et de garantir le respect de la législation en vigueur.

La sobriété foncière : un cadre réglementaire toujours en débat

Les sols sont une ressource non renouvelable. Soumis à divers facteurs anthropiques comme l'agriculture intensive, la déforestation, la pollution industrielle ou le développement des centres urbains et des infrastructures, la surface totale des sols agricoles et naturels décroît[3]. Leur qualité se dégrade également, entraînant la disparition progressive des "services écosystémiques" qu'ils rendent (filtration de l'eau, prévention du risque d'inondation, réservoir de biodiversité, stockage du carbone, production alimentaire, etc.). Afin de freiner ce processus, en 2013, l'Europe a fixé l'objectif No Net land take by 2050, qui a été ensuite décliné différemment dans les pays européens. La France a ainsi établi en 2018 l'objectif d'atteindre le **« zéro artificialisation nette des sols » (ZAN)** en 2050 dans le Plan Biodiversité[4], et l'a ensuite mis en œuvre en 2021 avec l'adoption de la Loi Climat et Résilience[5].

Ce texte définit l'artificialisation comme :
« l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Si le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces ré-naturées devra être nul en 2050, la loi définit également un seuil intermédiaire de réduction de 50% du rythme de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici à 2031 par rapport à la décennie précédente. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ces directives soulèvent l'enjeu désormais incontournable de la **sobriété foncière**, entendue comme l'ensemble des pratiques vouées à réduire la consommation d'ENAF[6].

1. Doctorante en architecture et urbanisme. Thèse sur le logement agricole financée par l'ADEME (2024 – 2027) et codirigée par Coline Perrin (UMR Innovation, INRAE-Montpellier) et Sébastien Marot (laboratoire OCS, ENSA Paris-Est).
2. Directrice de recherche en géographie à l'INRAE, UMR Innovation.
3. En France, entre 2011 et 2021, 243 000 hectares sont passés d'un usage naturel, agricole ou forestier à un usage urbanisé, principalement pour l'habitat (67 %) et l'activité économique (25 %). Cela équivaut à une consommation de 95 terrains de foot par jour pendant 10 ans. *CERDD, Dossier documentaire Sobriété foncière, 2023.*
4. *Ministère de la Transition écologique, Plan biodiversité, 2018.*
5. *Ministère de la Transition écologique, Loi Climat et résilience, 2021.*
6. Précisions sur l'historique de la préservation des sols en France : la lutte contre l'étalement urbain et l'incitation à la préservation des ENAF remontent à la loi SRU de 2000. Devenus des piliers de la planification territoriale, les impératifs de sobriété foncière ont été réaffirmés par les lois Grenelle en 2009 et ALUR en 2014, avant d'être repris dans le plan Biodiversité de 2018 et la loi Climat et Résilience de 2021.


© Linda Rieu

Depuis son adoption, la Loi Climat et Résilience fait toutefois débat : certain·es élu·es, notamment dans les espaces ruraux, dénoncent en particulier le manque de moyens économiques et d'ingénierie pour la mise en œuvre du ZAN, ainsi que l'importance de concilier sobriété foncière et développement des territoires. Ces débats ont abouti à un premier **assouplissement des modalités de mise en oeuvre du ZAN** en octobre 2024[7], tendance qui continue aujourd'hui avec le projet de Loi de simplification de la vie économique[8].

En ce qui concerne le logement agricole, on remarque que selon les règles en vigueur en 2026, **les constructions de bâtiments à usage agricole** – y compris le logement – ne sont pas comptabilisées systématiquement comme artificialisation nouvelle[9].

Cela dépend des modes de traitement des données foncières. En effet, actuellement et jusqu'en 2031, **les indicateurs de la trajectoire de réduction de l'artificialisation** se basent sur la création ou l'extension des espaces urbanisés. Ainsi, un logement construit en zone agricole n'est pas considéré comme consommation d'ENAF si la parcelle dans laquelle il se trouve reste classée comme telle dans les fichiers fonciers.

À l'horizon 2031, les modalités de mesure de l'artificialisation devraient évoluer afin de refléter plus finement l'artificialisation réelle des sols, entendue comme la dégradation durable de leurs fonctions écologiques, biologiques et hydriques, et mesurée en m ou hectares. Dans ce cadre, toute construction participant à cette artificialisation – y compris les constructions à usage agricole – devrait être prise en compte dans le calcul[10].

Dans le cadre réglementaire actuel, les constructions agricoles ne sont ainsi pas systématiquement comptabilisées comme consommation d'ENAF, mais le logement agricole reste néanmoins un enjeu important pour les collectivités locales pour éviter **le mitage** des espaces agricoles.

7. *Déclaration du Premier ministre M. Barnier concernant la feuille de route gouvernementale, 1er octobre 2024*
8. *Ministère de l'Économie et des Finances, Projet de loi de simplification de la vie économique, déposé en 2024.*
9. *Sénat, Rapport n° 372 sur le projet de loi de simplification de la vie économique, déposé en 2025.*
10. Dans le contexte des révisions en cours du dispositif ZAN, ces évolutions dans les modalités de calcul à l'horizon 2031 sont susceptibles d'être renégociées.

Le logement agricole, vecteur d'urbanisation diffuse dans les espaces agricoles ?

Le mitage désigne la dispersion des constructions dans les espaces agricoles et naturels. La lutte contre ce phénomène est inscrite dans le Code de l'Urbanisme (art. L.101-2) depuis la loi SRU[11] de 2000, à la suite d'une prise de conscience de ses effets en matière de dégradation des paysages, de consommation de terres arables et de coûts pour les collectivités (raccordement aux réseaux, desserte, services publics, etc.).

La mise en œuvre concrète de cet objectif repose largement sur les outils de planification, notamment les documents d'urbanisme (PLU(i), SCoT) mobilisés par les collectivités territoriales.

Celles-ci peuvent ainsi se trouver en tension entre, d'une part, l'impératif de limiter l'urbanisation diffuse, et d'autre part, la nécessité de répondre aux besoins de logement des agriculteur·rices pour permettre le maintien de l'activité agricole sur le territoire. Dans l'arbitrage entre ces **objectifs parfois contradictoires**, de plus en plus de collectivités adoptent une posture prudente, voire restrictive, à l'égard des demandes de permis de construire et de changement de destination en zone agricole ou naturelle des documents d'urbanisme.

Cette prudence est notamment le résultat de dérives constatées par le passé : les pouvoirs publics disposent en effet de plusieurs décennies de recul sur des situations de **détournement du cadre dérogatoire accordé aux exploitant·es agricoles**, en particulier dans les territoires soumis à une forte pression foncière[12]. Dans certains cas, le statut agricole a pu être mobilisé pour justifier la construction de logements ne répondant pas à un besoin réel de l'exploitation, ou la transformation de bâtiments agricoles en habitations ou gîtes. Par ailleurs, lors des transmissions, certains logements initialement autorisés au titre de l'activité agricole **perdent leur vocation professionnelle pour intégrer le marché résidentiel ou touristique**, à travers des ventes avec plus-value, des mises en location à des non-agriculteur·rices ou le maintien dans les lieux de l'exploitant·e à la retraite. Cet ensemble de phénomènes contribue à une forme de spéculation autour du bâti agricole, qui alimente la méfiance des services instructeurs d'urbanisme et peut compliquer, voire compromettre, la transmission des exploitations → Voir fiche : L'accès au logement, un frein à l'installation-transmission agricole.

Enfin, les collectivités territoriales ont tendance à adopter une **posture de précaution juridique** dans l'instruction des autorisations d'urbanisme relatives aux logements agricoles en zones A et N, au regard du risque de contentieux et de la **complexité du cadre juridique applicable** à ces demandes → Voir fiche : Les règles d'urbanisme encadrant le logement agricole.

11. *Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 2000.*
12. Références bibliographiques :
Perrin C., La gouvernance du foncier agricole périurbain. Le primat ancien de l'urbanisme municipal en Provence et en Toscane (1960-2010), Pôle Sud, 2015.
Perrin C., Le foncier agricole dans les plans d'urbanisme : le rôle des configurations d'acteur·rices dans la production locale du droit, Géocarrefour, 88(3), 2013.



© Anabelle Meyer

CC BY NC ND

06 / LES RÈGLES D'URBANISME ENCADRANT LE LOGEMENT AGRICOLE

Rédaction : Alessandra Miglio[1] et Coline Perrin[2]
Relecture : ReNouveau Paysan

La construction de logements agricoles s'inscrit dans un système juridique multi-niveaux dont l'application varie selon les territoires et les filières.

Un cadre juridique à plusieurs niveaux

La loi

Le Code de l'Urbanisme stipule que toute construction est interdite hors des espaces urbanisés, sauf si elle est **nécessaire à l'exploitation agricole** (art. L.111-4, R.151-23, R.151-25 du CU). Or, le texte ne mentionne pas explicitement le logement agricole : actuellement, ce dernier ne constitue pas une catégorie juridique autonome. Comme toute autre construction, il n'est admis en zones A et N que lorsqu'il peut être considéré comme nécessaire à l'exploitation, au regard des circonstances particulières du dossier. Ce principe s'applique tant à la construction neuve[3] qu'à la transformation d'un bâtiment technique agricole en logement via un changement de destination urbanistique. Puisque la notion de « nécessité pour l'exploitation agricole » n'est pas définie par la loi ni par la réglementation, son interprétation a été progressivement précisée par la jurisprudence et par des doctrines administratives, produisant un ensemble de références textuelles.

La jurisprudence

La jurisprudence relative au logement agricole s'est principalement développée à partir des contentieux portant sur l'interprétation du critère de nécessité de la construction. Aujourd'hui le caractère nécessaire d'une habitation liée à une exploitation agricole est évalué à partir de plusieurs critères jurisprudentiels, parmi lesquels :

1. La réalité de l'activité agricole (dimension et viabilité économique de l'exploitation, statut d'exploitant à titre principal du pétitionnaire, pérennité de l'activité, etc.);

2. La nécessité d'une présence rapprochée et permanente du chef ou de la cheffe d'exploitation;

3. L'adéquation et la proportionnalité du projet au regard des besoins de l'exploitation.

L'appréciation de ces critères implique un examen au cas par cas des demandes d'autorisation d'urbanisme, au regard du contexte local et des éléments justificatifs produits par le demandeur ou la demandeuse. En pratique, le deuxième critère – relatif à la nécessité d'une présence rapprochée et permanente – tend à être plus facilement admis pour certaines activités agricoles impliquant une surveillance constante, et notamment pour l'élevage (hors volaille) et pour certaines cultures spécifiques (safran). A l'inverse, la plupart des autres agriculteur·rices – et notamment les maraîcher·ères – auront tendance à voir leur demande de permis de construction de logement refusée, alors même que les changements climatiques et la multiplication des aléas (canicules, tempêtes, inondations…) sont susceptibles de renforcer leurs besoins de présence sur l'exploitation.

1. Doctorante en architecture et urbanisme. Thèse sur le logement agricole financée par l'ADEME (2024 – 2027) et codirigée par Coline Perrin (UMR Innovation, INRAE-Montpellier) et Sébastien Marot (laboratoire OCS, ENSA Paris-Est).
2. Directrice de recherche en géographie à l'INRAE, UMR Innovation.
3. Important : ces constructions sont admises à titre dérogatoire et ne confèrent pas pour autant un caractère constructible à la parcelle, qui conserve sa vocation agricole.

Les doctrines départementales

Les modalités d'application de la loi et de la jurisprudence peuvent ensuite être précisées à l'échelle départementale par des doctrines locales, sous forme de documents aux noms variés (« charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire », « guide de bonnes pratiques de la constructibilité en zone agricole », etc.). Ces documents sont élaborés collectivement par les services déconcentrés de l'État, la Chambre d'Agriculture et parfois d'autres acteurs (Conseil Départemental, Association des Maires, SAFER...), en lien avec la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ainsi, ils reflètent **un équilibre négocié localement entre l'administration et la profession agricole.**

Comme chaque département présente des problématiques territoriales spécifiques et des équilibres différents entre acteur·rices, la doctrine départementale peut différer d'un territoire à l'autre[4]. Par exemple, dans un département rural en déprise agricole, avec un recul démographique et un rythme d'artificialisation faible, une demande de permis de construire pour un logement agricole sera accordée facilement. À l'inverse, dans des départements ayant connu une forte pression foncière et un mitage important, les chartes peuvent introduire des critères plus stricts, tels qu'une ancienneté minimale de l'exploitation ou un revenu minimal du demandeur ou de la demandeuse. Bien que ces chartes ne créent pas de règles juridiques et ne soient pas opposables aux pétitionnaires, elles ont un impact considérable localement, car elles servent de lignes directrices pour l'appréciation que font les services instructeurs sur les demandes d'autorisation d'urbanisme ainsi que pour les avis de la CDPENAF.

Le rôle de la CDPENAF

La **CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)** est une instance consultative chargée d'examiner la cohérence entre les besoins d'urbanisation et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans certains dossiers d'urbanisme. Présidée par le préfet, elle est composée de représentant·es de l'État, des collectivités territoriales, des professions agricoles et forestières, des Chambres d'Agriculture, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations de protection de l'environnement et des fédérations de chasse. Cette commission se réunit régulièrement afin d'examiner les documents de planification – tels que les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU ou PLUi), les cartes communales et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) – et peut également être saisie pour certaines autorisations d'urbanisme en zone agricole, en particulier lorsque les projets sont susceptibles de porter atteinte à la vocation agricole des terres. Selon les situations, la CDPENAF peut ou doit rendre un avis. Lorsqu'elle doit rendre un avis, celui-ci peut alors être un avis "conforme" – c'est-à-dire qu'il doit obligatoirement être suivi par le ou la maire ou par le service instructeur – ou bien un avis "simple" – non contraignant mais voué à éclairer la décision de l'autorité compétente. La commission peut également s'autosaisir pour rendre un avis facultatif (simple) sur certains dossiers[5].

4. B. Nougarèdes et al., «Construire sur les terres agricoles : ordres juridiques localisés et nouveaux enjeux alimentaires», chapitre inclus dans l'ouvrage Droit(s) et territoire(s), Presses universitaires de Rennes, 2026
5. Michel G. et Terre de Liens Ile-de-France, Rapport de stage La CDPENAF et la CIPENAF en Ile-de-France, 2025

Les documents locaux d'urbanisme

À l'échelle communale ou intercommunale, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme – le plus souvent le ou la maire – reste libre de suivre ou non les orientations issues de la charte départementale, dès lors que les dispositions législatives et réglementaires en vigueur sont respectées. Ces décisions peuvent ensuite faire l'objet d'un **contrôle de légalité exercé par le préfet** pouvant conduire, le cas échéant, à la contestation de l'autorisation délivrée.

Les **modalités d'instruction des autorisations d'urbanisme** varient selon que la commune est dotée ou non d'un document d'urbanisme :

Dans les **communes dépourvues de document d'urbanisme** (PLU, PLUi ou carte communale), les demandes de construction ou de changement de destination en zone A ou N sont instruites par les services de l'Etat – DDT ou DDTM – au regard du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Les autorisations d'urbanisme sont délivrées par le préfet ou la préfète ou, le cas échéant, par le ou la maire agissant au nom de l'État.

Dans les **communes couvertes par un PLU ou un PLUi**, les demandes de construction ou de changement de destination en zone A ou N sont instruites par l'autorité compétente (commune ou intercommunalité) et délivrées par le ou la maire. Les règles applicables sont précisées dans le règlement des zones A et N des PLU(i) : ceux-ci peuvent encadrer strictement **la construction neuve de logements agricoles** en imposant notamment des conditions d'implantation, de regroupement des bâtiments, de limitation de surface, voire en l'interdisant dans certains sous-secteurs. Concernant le **changement de destination** urbanistique pour transformer un bâtiment agricole (grange, hangar) en logement, le bâtiment concerné doit, en principe, avoir été identifié dans le PLU(i) comme susceptible de faire l'objet d'un tel changement[6].

Les conditions d'intervention de la CDPENAF[7], quant à elles, dépendent principalement de la zone concernée et de la nature des opérations envisagées. Concernant les autorisations d'urbanisme pour des logements nécessaires à l'exploitation agricole :

→ **Les demandes de construction neuve** sont soumises à **avis simple mais obligatoire de la commission**, dès lors que leur nécessité est établie.

→ **Les changements de destination** de bâtiments agricoles en logements sont – sauf cas particuliers liés au régime juridique applicable – soumis à un **avis conforme** de la CDPENAF, ainsi qu'à celui d'autres autorités compétentes selon les cas (notamment les Architectes des Bâtiments de France lorsque le projet est situé dans un périmètre protégé et affecte l'aspect extérieur du bâtiment).



6. Les évolutions récentes du droit de l'urbanisme, issues notamment de la loi dite « Huwart » de novembre 2025, s'inscrivent dans une logique d'assouplissement encadré des possibilités de reconversion du bâti existant en zones A et N. Elles tendent à permettre des changements de destination y compris lorsqu'ils ne sont pas expressément prévus par les documents d'urbanisme, à condition que le bâtiment ait cessé d'être affecté à un usage agricole ou forestier depuis plus de 20 ans (*art. L.121-12-2* et *L. 152-6-9 du CU*). Ces dispositifs demeurent toutefois strictement encadrés par le Code de l'urbanisme et soumis à l'avis des commissions compétentes (notamment la CDPENAF en zone A et la CDNPS en zone N).
7. *Services de l'Etat des Pyrénées Orientales, Tableau récapitulatif des avis de la CDPENAF, 2024*


© Clément Leroy

Habitat réversible et STECAL

Les PLU peuvent également délimiter des **STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées)** au sein des zones A ou N pour autoriser certaines constructions spécifiques. Ceux-ci peuvent notamment accueillir des habitats réversibles (yourtes, mobil-homes, etc.), définis comme des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (article L.151-13 du CU). Toutefois, la mise en place de STECAL pour l'habitat réversible est rare, et malgré le plaidoyer de la Fédération de l'Habitat Réversible[8], l'installation de ces formes d'habitats pour des exploitant·es agricoles reste encore soumise aux mêmes règles urbanistiques que les constructions permanentes.

En conclusion, ce cadre juridique vise avant tout à éviter que la construction de logements agricoles ne devienne un vecteur de mitage des espaces agricoles. Cependant, la superposition des régimes juridiques et la diversité des fondements applicables contribuent à une **complexification croissante du droit de l'urbanisme** en zones A et N, générant une forme d'insécurité juridique tant pour les porteur·euses de projets que pour les autorités chargées de l'instruction des autorisations. En outre, les **modalités d'appréciation des demandes** de permis de construire et de changement de destination en zones A et N demeurent, en pratique, **hétérogènes selon les territoires et les types d'activités agricoles.** Ces disparités sont susceptibles de générer des **sentiments d'inégalité de traitement entre agriculteur·rices**, selon leur localisation ou leur filière.

8. *FHR, Communiqué sur l'habitat réversible pour les chef·fes d'exploitations, 2025*

La construction neuve et le changement de destination : des réponses insuffisantes face aux enjeux de pérennité de la vocation agricole des logements des fermes

Le cadre juridique actuel apparaît inefficace pour garantir sur le long terme le maintien de la vocation agricole des logements qui ont été autorisés au titre de la nécessité pour l'activité agricole – parfois nommés logements « de fonction »[9] agricoles. En effet, le droit positif n'interdit pas à un·e agriculteur·rice ayant créé un logement en zone A ou N (via construction neuve ou changement de destination), **de revendre ou de louer ce bien à un tiers non agricole.** Faute de mécanismes juridiques suffisamment contraignants, ces logements perdent souvent leur usage agricole lors de la cessation d'activité : les difficultés d'accès au logement pour les repreneur·euses tendent ainsi à se reproduire à chaque reprise. → Voir fiche : L'accès au logement : un frein à l'installation/transmission agricole.

Au regard de ces limites, tant en termes de pérennité de la vocation agricole que d'accès au logement pour de nombreuses filières agricoles, il apparaît à la fois peu réaliste et peu souhaitable de faire reposer la résolution du problème du logement des agriculteur·rices sur leur seule capacité individuelle à produire de nouveaux logements – que ce soit par la construction neuve ou par le changement de destination. Ces constats invitent à envisager une évolution des pratiques fondée sur des dispositifs **accessibles** au plus grand nombre d'agriculteur·rices et **mieux à même d'assurer la pérennité de la vocation agricole** des logements à long terme – à l'encontre des logiques spéculatives. Dans cette perspective, la prise en compte sérieuse des enjeux du logement agricole en droit de l'urbanisme suppose une **mobilisation plus systématique des outils existants mais sous-exploités** → Voir encadrés suivants **ainsi qu'une réflexion renouvelée sur les leviers d'innovation juridique** – dont le logement social agricole fait partie.

9. La notion de logement « de fonction » est parfois mobilisée par les acteur·rices de terrain pour désigner le logement qu'un·e exploitant·e a pu construire à titre dérogatoire en zone A en raison des nécessités de l'activité agricole. Empruntée au vocabulaire du fonctionnariat, cette expression n'a aucune définition officielle en matière agricole et reste porteuse d'ambiguïtés. Nous l'utilisons ici entre guillemets, comme synonyme de «logement agricole », « logement de l'exploitant » ou « logement nécessaire à l'activité agricole ».


© Linda Rieu

Quelle destination urbanistique pour les logements « de fonction » agricoles ?

Lorsqu'un logement est reconnu comme nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, il est considéré comme « local accessoire » de celle-ci : de ce fait, il devra être affecté à la destination « exploitation agricole et forestière » / **sous-destination « exploitation agricole »** lors de l'instruction du permis de construire[10]. Cette qualification présente plusieurs intérêts, soulignés notamment par la DDTM des Bouches-du-Rhône lors de la mise à jour, en 2025, de la doctrine départementale de la CDPENAF 13[11].

- → D'une part, les agriculteur·rices pourront transformer un bâtiment agricole existant non utilisé en logement « de fonction » **sans avoir recours au changement de destination.** Le ou la pétitionnaire devra tout de même démontrer le caractère nécessaire du logement au regard de l'activité et déposer une autorisation d'urbanisme adaptée.
- → D'autre part, en cas de vente d'un logement « de fonction » à des tiers non-agriculteur·rices ou de sa transformation en gîte rural, **un changement de destination vers la destination « habitat » / sous-destination « logement » sera requis.** Or, cette possibilité étant très strictement encadrée par le Code de l'Urbanisme, le risque de détournement d'usage de ces logements se verra considérablement réduit.
- → Enfin, ces bâtiments pourront être soumis au **droit de préemption de la SAFER**, renforçant leur maintien dans le marché immobilier agricole.

Ainsi, l'affectation des logements « de fonction » agricoles à la sous-destination « exploitation agricole » peut sécuriser juridiquement l'usage agricole de ces biens, favorisant le **maintien de l'unité entre le logement et les autres composantes de l'exploitation ainsi que sa transmission aux repreneur·euses de l'activité** lors des départs en retraite.

Toutefois, cet outil reste sous-exploité : actuellement, les projets de logements « de fonction » agricoles sont fréquemment instruits sous la destination « habitat » / sous-destination « logement », y compris lorsqu'ils présentent un lien fonctionnel avec l'exploitation agricole. Cela révèle une **hétérogénéité des pratiques administratives** selon les territoires ainsi qu'une **méconnaissance de cette possibilité juridique.** Sa diffusion et effectivité semble reposer sur l'appropriation coordonnée par les acteur·rices des territoires (services instructeurs des EPCI, agriculteur·rices, DDTM, SAFER, Chambre d'Agriculture, etc.), sur l'intégration systématique dans les documents d'urbanisme, et sur la sensibilisation et la coopération de la profession notariale, qui peut jouer un rôle clé lors des mutations immobilières.

10. En vertu de l'article R 151-29 du CU, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. *DGALN/DHUP, Évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i), 2026*
11. *CDPENAF des Bouches-du-Rhône, Construction en zone agricole : guide des bonnes pratiques, avril 2025*


© Linda Rieu

Le logement agricole dans le statut du fermage

Au-delà des règles d'urbanisme encadrant la construction des logements « de fonction » par les exploitant·es propriétaires, le droit encadre également **la mise en location des logements des exploitations aux fermier·ères** via le Code rural et de la pêche maritime. Il permet d'intégrer le logement de l'agriculteur·rice au bail rural en tant qu'annexe de l'exploitation lorsque celui-ci présente un caractère accessoire à l'activité agricole[12]. Le bail rural relevant du statut du fermage permet ainsi de conditionner l'occupation du logement à l'exercice de l'activité agricole.

Dans ce cadre, un même bail couvre les terres, les bâtiments d'exploitation et le logement ; le fermier ou la fermière dispose d'un droit d'occupation pendant toute la durée du bail, le loyer est encadré par arrêté préfectoral et le droit au logement cesse à l'expiration du bail.
Malgré son intérêt pour garantir la vocation professionnelle des logements agricoles, ce dispositif demeure peu mobilisé. Très protecteur pour les preneur·euses et contraignant pour les bailleur·euses, il conduit souvent les propriétaires à dissocier le logement de l'exploitation. Cette sous-utilisation mériterait des analyses complémentaires afin d'en identifier les freins et d'évaluer d'éventuels leviers incitatifs.

12. Dans une telle situation, le ou la propriétaire ne peut d'ailleurs pas contourner ce régime en concluant un bail civil distinct sur l'habitation : l'agriculteur·rice peut demander au juge la requalification du logement en annexe du bail rural, sur le fondement des articles L 411-1 et L 411-11 du Code rural et de la pêche maritime.

CC BY NC ND

07 / DES INITIATIVES POUR LE LOGEMENT AGRICOLE DÉJÀ ENGAGÉES MAIS INSUFFISANTES

Rédaction : ReNouveau Paysan, Alessandra Miglio (1ère partie)

Les dispositifs réglementaires historiques pour loger les agriculteur·rices → Voir fiche : Les règles d'urbanisme encadrant le logement agricole s'avèrent insuffisants face à l'enjeu du logement agricole qui reste un angle-mort des politiques publiques en faveur de l'installation-transmission agricole. **Des initiatives ont toutefois émergé à partir du terrain.** Ces expériences sont indispensables pour construire un panel de solutions adaptées à la diversité des contextes et esquisser des évolutions vers un cadre juridique à la hauteur des enjeux actuels. Elles présentent cependant encore certaines limites en termes de viabilité, réplicabilité et pérennité.

Des solutions émergentes, portées par une diversité d'acteur·rices citoyen·nes et institutionnel·les

Face aux difficultés que pose la question du logement dans les installations/transmissions agricoles → Voir fiche : L'accès au logement : un frein à l'installation/transmission agricole, on observe en France l'émergence d'initiatives qui, portées par des acteur·rices varié·es et à différentes échelles, visent à apporter des réponses contextualisées.

Sans prétendre à l'exhaustivité, on peut citer les démarches suivantes :

Initiatives citoyennes intégrant le logement agricole

Logement agricole communal

Logements sociaux agricoles

Logement agricole réversible ou mobile





Initiatives citoyennes intégrant le logement agricole

Certaines initiatives émergent à l'échelle très locale, portées par **des acteur·rices agricoles privé·es** (GAEC, GFA, SCI...) qui expérimentent des montages visant à assurer que des logements soient disponibles pour les repreneur·euses des activités agricoles au moment des transmissions (Ex : Le GFA Champs Libres à Mâlain (15)). Parfois des logements agricoles sont intégrés dans des projets portés par des collectifs mixtes d'agriculteur·rices et non-agriculteur·rices (Ex : Coopérative d'habitants Zertzekozera à Irissarry, Pays Basque[1]).

Des foncières citoyennes (comme ***Terre de Liens*** ou ***Fermes en Vie*** à l'échelle nationale ou ***Lurzaindia*** ou ***Passeurs de Terres*** à une échelle plus locale) intègrent parfois le logement des fermier·ères dans leurs opérations d'achat de foncier agricole vouées à préserver les terres comme biens communs et faciliter l'installation agricole.



Logements sociaux agricoles

Certaines métropoles, intercommunalités, départements ou services départementaux de l'État (DDTM) œuvrent pour intégrer le levier du logement agricole dans leurs politiques locales de relocalisation de l'alimentation et de soutien à l'installation agricole. Dans le cadre de ces initiatives, des partenariats sont souvent mis en place avec **des acteur·rices de l'habitat social** pour le volet logement et avec des foncières agricoles citoyennes pour le volet agricole.

→ Voir fiches : Retours d'expérience



Logement agricole communal

À l'échelle communale, **des mairies** œuvrent pour mettre à disposition des logements communaux pour les candidat·es à l'installation agricole, pour racheter des maisons de ferme et en assurer l'usage agricole parfois en partenariat avec des structures foncières (ex : Ferme du Marais des Mûres à Bourgoin-Jallieu (38)), pour créer des fermes en régie publique[2] où l'agriculteur·rice bénéficie d'un logement de fonction en tant qu'employé·e de la mairie (ex : Ferme en régie municipale de Mouans-Sartoux (06)), ou pour mettre en place une politique sociale facilitant le relogement des cédant·es[3] (Ex : La commune de Sainte-Catherine dans les Monts du Lyonnais (69)).



Logement agricole réversible ou mobile

Réunis au sein de **la Fédération de l'Habitat Réversible et Mobile (FHR)**, plusieurs associations appellent à une révision du cadre réglementaire pour permettre l'autorisation des habitats "légers" permanents pour les exploitant·es agricoles ayant fait le choix de ce type d'habitats[4].

1. *Coopérative Oasis, Base de données Habitat Participatif et Oasis*
2. *Réseau National des Fermes Publiques, Comptes rendus des rencontres, 2025*
3. *DDT Rhône, La politique locale envers le foncier et l'économie agricoles, 2019*
4. *FHR, Communiqué sur l'habitat réversible pour les chef·fes d'exploitations, novembre 2025.*



Des études menées sur le sujet

Au-delà de ces initiatives locales, des acteur·rices mènent depuis plusieurs années des enquêtes ou études sur le sujet du logement des agriculteur·rices. En dehors des ressources sur le logement social paysan compilées dans cette boîte à outils, d'autres références sur l'habitat agricole sont compilées dans le centre de ressources ***Habitat et installation agricole*** créé par Relier.

Initié en 2024, le travail doctoral d'Alessandra Miglio[5] vise, entre autres, à identifier et analyser les expériences permettant de répondre de manière pertinente et pérenne aux enjeux complexes du logement agricole.

Des incertitudes sur la viabilité et la reproductibilité de ces expériences

Toutes les expériences d'habitat agricole citées sont louables et nécessaires pour développer une diversité de solutions adaptées à différentes situations. Cependant, la plupart sont encore contraintes par différentes limites venant questionner leur reproductibilité. Sans prétendre à l'exhaustivité (ces observations nécessitent des analyses complémentaires), nous relevons les limites suivantes :

→ Essoufflement des acteur·rices :

Les initiatives citoyennes sont pour bon nombre portées par des collectifs qui peuvent, malgré leurs convictions, se démotiver et ne plus avoir la même énergie à consacrer à moyen ou long terme.

→ Insécurité des montages :

Les projets de fermes collectives autogérées sont en quasi-totalité compromis par les garanties financières nécessaires, la complexité des montages juridiques, la défiance des cédant·es agricoles à vendre leur ferme à des groupes ou encore les difficultés liées à la gestion humaine[6]. Ces paramètres rendent incertain l'aboutissement de bon nombre des projets créés un peu partout en France.

→ Compétences spécifiques :

Même si elles détiennent sur certains territoires des agréments pour bénéficier d'aides de l'ANAH, les foncières citoyennes comme Terre de Liens ne possèdent pas à ce jour la vocation et les compétences en matière de réhabilitation de vieux bâti pour que le volet "logement" de leurs acquisitions soit techniquement et financièrement viable. En 2026, seules 100 des 450 fermes de Terre de Liens incluent un ou plusieurs logements.[7]

→ Financements restreints :

Certaines mairies, notamment en milieux ruraux, ne possèdent pas les finances nécessaires pour assumer à part entière la création et la gestion de logements agricoles communaux. Les projets existants relèvent d'une volonté politique encore trop rare à l'échelle du territoire national.

→ Logements non adaptés :

Certains projets de ceintures vertes autour d'agglomérations urbaines proposent d'installer des maraîcher·ères sur 1 hectare de terres en leur fournissant une tiny-house sur place. Cette solution demeure à notre sens inadaptée pour les agriculteur·rices ayant des enfants et ne peut dans tous les cas s'entendre sur le long terme pour celles et ceux qui n'en ont pas fait le choix.

5. Thèse en cours en architecture et urbanisme, financée par l'ADEME (2024 – 2027) et codirigée par Coline Perrin (UMR Innovation, INRAE-Montpellier) et Sébastien Marot (laboratoire OCS, ENSA Paris-Est).
6. Kathleen Boquet, qui a rejoint ReNouveau Paysan en 2022, a mis 3 ans à acquérir une ferme avec son collectif. Celui-ci est passé de 6 personnes à 3 puis 5 dans ce laps de temps. L'achat du bien a été possible grâce à l'apport financier d'un·e. des membres du collectif prêt·e à s'engager pour les autres. Si chacun·e avait dû contracter un prêt bancaire, ce projet n'aurait pas pu voir le jour. Ceci est un exemple parmi tant d'autres des difficultés rencontrées dans la tentative de collectifs de redonner vie à des fermes aujourd'hui en France.
7. Données transmises par la Foncière Terre de Liens.



Un enjeu de coopération pour penser la réplicabilité des solutions

À ce jour, la majorité des expérimentations relevées autour du logement agricole sont circonscrites à des contextes et besoins locaux sans organisation permettant la mise en lien des territoires, l'essaimage, la conception de modèles reproductibles, l'avancée des réglementations et lois sur ce sujet ou la création de programmes et de financements spécifiques. **Une coopération des acteur·rices de l'échelle locale à l'échelle nationale est nécessaire pour développer un panel de solutions réplicables et pérennes.**

Un travail à mener sur la pérennité de la vocation agricole des logements

Au-delà des limites relevées sur la faisabilité et la réplicabilité des expérimentations existantes, la plupart ne questionnent pas la pérennité de la vocation agricole de ce type d'habitats. **Que se passe-t-il une fois qu'un·e agriculteur·rice ayant bénéficié d'un logement spécifique décide d'arrêter son activité professionnelle ou de partir à la retraite ? Comment garantir la transmission des fermes en construisant des outils permettant de maintenir sur le long terme l'unité habitats/terres ?**

La multiplication des initiatives citoyennes et institutionnelles en matière de logement agricole est un signe très favorable d'une meilleure prise en compte de la thématique dans les processus d'installation/ transmission agricole.

Cependant, ces expérimentations présentent encore trop souvent des limites dans leur viabilité, leur réplicabilité, et quant à la pérennité de la vocation agricole des habitats créés.

La construction d'outils innovants et la mise en lien des acteur·rices investi·es sur le sujet, depuis l'échelon local jusqu'au niveau national, se révèlent de ce fait essentiels. C'est dans ce paysage de possibles que ReNouveau Paysan et ses partenaires défendent la place des acteur·rices du logement social.

Des logements paysans, oui mais pour qui ?

Au sein des fermes, on trouve globalement quatre grandes catégories d'acteur·rices :

→ **Les exploitant·es agricoles** qui ont un statut de gérant·es d'entreprise à titre individuel ou collectif et qui, selon le temps passé dans leur activité, la surface et/ou le cheptel mis en production, seront identifié·es comme exploitant·es à titre principal, secondaire ou cotisant·es solidaires au regard de la Mutualité Sociale Agricole (statut social),

→ **Les salarié·es agricoles** qui, selon leur contrat d'embauche, pourront être des employé·es permanent·es sur les fermes ou des saisonnier·ères. Cette catégorie intègre également les situations de remplacements agricoles ponctuels,

→ **Les stagiaires et personnes en espaces tests agricoles** qui s'essayent au métier avant de décider du statut qu'ils ou elles souhaitent adopter,

→ **Les WOOFERS et autres personnes de passage** qui réalisent des séjours temporaires sur les fermes en échange de la découverte d'un métier, d'un gîte et d'un couvert.

S'il est impératif de considérer l'entièreté de ces statuts dans la défense d'un droit social d'accès au logement pour les agriculteur·rices, ReNouveau Paysan et ses partenaires ont pris le parti de prioriser la création d'habitats à loyer modéré pour les gérant·es d'exploitation en parcours d'installation, considérant qu'iels sont créateur-rices d'emplois agricoles. Il est cependant impératif de prendre en compte l'entièreté des statuts dans la défense d'un droit social au logement pour les agriculteur·rices.





© Linda Rieu

CC BY NC ND

08 / HABITAT ET AGRICULTURE : DES POLITIQUES PUBLIQUES À ARTICULER

Rédaction : ReNouveau Paysan

Si des initiatives portées par des citoyen·nes et des collectivités territoriales se renforcent ces dernières années pour répondre au besoin de loger les agriculteur·rices à proximité de leurs terres, le sujet peine cependant à s'intégrer pleinement dans les politiques publiques.

Ainsi, même si le logement agricole est pris en compte dans certains documents d'urbanisme qui fixent notamment les conditions de construction sur des terres agricoles → Voir fiche : Les règles d'urbanisme encadrant le logement agricole , **la thématique demeure absente de la plupart des documents de planification à toutes les échelles territoriales** que ce soit du côté agricole ou de l'habitat / urbanisme. → Voir détails page suivante

A ce jour, quasiment aucun outil, financement public, programme national ou local n'est par conséquent dédié de manière directe à la création d'habitats agricoles dans les territoires.

Une absence historique de transversalité

Le cloisonnement des politiques publiques constaté est le fruit de différentes logiques :

→ Cadre législatif :

Le droit en matière de logement se fonde principalement sur la loi SRU[1] issue, comme son nom l'indique, de politiques de l'urbanisme et centrée de manière préférentielle sur une réponse aux problématiques des villes. L'encadrement des lois en matière d'agriculture s'organise quant à lui autour du droit rural qui se focalise sur les enjeux soulevés par les dynamiques ayant trait aux campagnes.

→ Fonctionnement :

Les acteur·rices de l'habitat et de l'agriculture interviennent également avec des outils, des temporalités et des fonctionnements propres qu'il est parfois difficile de concilier. Aborder le sujet de l'habitat agricole nécessite de mettre autour de la table des personnes n'ayant pas l'habitude de travailler ensemble, avec un langage, des acronymes et des cultures parfois très éloignées les unes des autres.

De fait, quand bien même des collectivités ou des groupements d'acteur·rices souhaitent innover sur la question du logement agricole, celles et ceux-ci se trouvent souvent freinés par la complexité des montages juridiques et financiers à imaginer, l'absence de personnes référentes ou de guichet unique au sein des services de l'Etat, l'ingénierie nécessaire pour créer des gouvernances multi-partenariales ou tout simplement l'énergie et le temps requis pour créer des langages communs. Au-delà, aucune solution réglementaire ou législative ne permet aujourd'hui, sans dérogation, de pouvoir garantir la pérennité de la vocation agricole des logements qui pourraient être créés.

Le déploiement de fermes comme lieux de vie et de travail des paysan·nes ne pourra advenir qu'en co-construisant, avec les services de l'Etat, les transversalités indispensables à l'existence d'un cadre législatif et d'outils réplicables en faveur du logement agricole.

1. Loi SRU : La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, est un texte complexe qui modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France.

AGRICULTURE

HABITAT / URBANISME

EUROPE

❶ **PAC**
(Politique Agricole Commune)

❻ **Plan européen pour le logement**
(décembre 2025)

FRANCE

❷ **PSN**
(Plan Stratégique National)

Code rural

Loi d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture (avril 2025)

❼ **CCH**
(Code de la Construction et de l'Habitation)

❽ **Code de l'urbanisme**

❾ **RNU**
(Règlement National de l'Urbanisme)

❿ **Loi SRU**

RÉGION

❸ **PRAD**
(Plan Régional de l'Agriculture Durable)

❹ **SDREA**
(Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles)

⓫ **SRADDET**
(Schéma Régional d'Aménagement, de développement Durable et d'Egalité des Territoires)

DÉPARTEMENT

⓬ **PDH / PDALHPD**
(Plans Départementaux d'Action pour Le logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

LOCAL

❺ **PAT** (Projets Alimentaires Territoriaux)

⓭ **SCot**
(Schéma de Cohérence Territorial)

⓮ **PLU/PLUI**
(Plan Local d'Urbanisme)

⓯ **PLH**
(Plan Local de l'Habitat)

⓰ **Cartes communales**

→ Principaux documents de planification et cadres réglementaires des politiques publiques en matière d'agriculture et d'habitat/urbanisme à différentes échelles en France.

VOLET AGRICULTURE

1. **PAC (Politique Agricole Commune)** : elle repose sur deux piliers : l'aide directe aux exploitations agricoles et l'aide au développement rural, cofinancée avec les Régions.
2. **PSN (Plan Stratégique National) :** définit les orientations des politiques agro-environnementales, sous la responsabilité conjointe de l'État et des Régions.
3. **PRAD (Plan Régional de l'Agriculture Durable) :** co-construit par le préfet de région et le président du conseil régional, sert de cadre pour les politiques foncières agricoles.
4. **SDREA (Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles) :** Depuis les années 2010, les régions ont gagné en compétence au détriment des départements, notamment via la gestion du 2e pilier de la PAC (fonds européens + 1/5 de fonds propres régionaux). Le SDREA est ainsi élaboré au niveau régional, mais reste toutefois validé uniquement par l'État (Préfet).
5. **PAT (Projets Alimentaires Territoriaux) :** Les intercommunalités et métropoles s'emparent de plus en plus des enjeux agricoles, notamment via les PAT devenus des leviers d'action transversaux.



© Linda Rieu

VOLET HABITAT/URBANISME

6. **Plan européen pour le logement :** Premier plan établi par la Commission européenne en 2025, ce document semble largement déconnecté des réalités des territoires comme des modèles nationaux, notamment en matière de logement social[2].

7. **CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) :** Créé en 1954 avec de nombreuses évolutions, le CCH regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives à la construction, à la promotion immobilière, aux logements sociaux et à d'autres questions en lien avec l'immobilier.

8. **Code de l'urbanisme :** Outil essentiel pour tout·e professionnel·le de l'urbanisme ou élu·e local·e, il régit l'aménagement et l'occupation des sols, intégrant des dispositions législatives et réglementaires. Le projet de loi Grenelle II modifie et complète le code pour une meilleure prise en compte de l'environnement. La loi du 9 avril 2024 vise à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé.

9. **RNU (Règlement National d'Urbanisme) :** Cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme en vigueur sur le territoire d'une commune (carte communale ou plan local d'urbanisme).

10. **Loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) :** Adoptée en 2000, la loi SRU modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.

11. **SRADDET :** Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, sur 20 ans. L'élaboration du SRADDET est confiée au conseil régional et aborde les thèmes suivants : la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols, l'air, l'énergie, le climat, le développement des transports de personnes et de marchandises, les déchets, l'équilibre et l'égalité des territoires.

12. **PDH / PDALHPD :** définissent les priorités départementales en matière de logement social et d'hébergement. Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) vise à faciliter l'accès à (et le maintien dans) un logement décent pour certaines personnes et familles qui connaissent des difficultés sociales et économiques. Il est établi pour une durée de 6 ans.

13. **PLU / PLUi (Plan Local d'Urbanisme) :** documents centraux de l'aménagement local, c'est l'outil qui traite le plus en finesse de l'aménagement du territoire, intégrant un projet de développement, une réglementation parcelle par parcelle et un zonage. Révision tous les 10 ans environ.

14. **PLH (Programme Local de l'Habitat) :** à l'échelle intercommunale, il planifie les politiques de logement (obligatoire pour certaines intercommunalités). Il est élaboré par les EPCI compétents en matière d'habitat, en association avec différents partenaires. Il décline, pour une durée de six ans, les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics.

15. **SCoT :** outil de conception et de mise en oeuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie intégrant habitat, transport, environnement, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique (PAS). C'est un document stratégique de long terme (20 ans) défini par un EPCI ou syndicat mixte composé de communes.

16. **Carte communale :** outil simplifié pour les petites communes sans PLU/PLUi. Elle délimite les zones constructibles sans imposer de règles détaillées. La carte communale peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles.

2. *Union Sociale pour l'Habitat, Plan européen pour le logement : l'Union sociale pour l'habitat dénonce un Plan structurellement déstabilisant pour le modèle français du logement social, 2025*

Des avancées institutionnelles notables ces dernières années

La multiplication des acteur·rices de terrain investi·es, les programmes nationaux déployés en faveur des ruralités et la médiatisation des expérimentations menées dans différents territoires conduisent peu à peu à une prise de conscience des services de l'Etat et des collectivités sur le sujet du logement agricole.

On peut relever de manière non-exhaustive les avancées institutionnelles suivantes :

- **Publication d'une boîte à outils sur le parcours résidentiel des agriculteur·rices par la DDT Rhône en 2019**[3], même si ces documents n'ont pas abouti à des conclusions opérationnelles (information DDT Rhône, 2022).

- **Réservation de logements sociaux pour des agriculteur·rices à l'installation** sur le plateau de Saclay (DDTM91) → Voir fiche : Retour d'Expérience Plateau de Saclay, Palaiseau (91)

- **Aide financière à la création de logements destinés aux jeunes agriculteur·rices** portée par la Région Nouvelle Aquitaine jusqu'en 2022 (60 000 euros par logement). Cette aide a été remplacée depuis par un fonds pour le logement social en ruralité (10 à 13 000 euros par logement)[4].

- **Animation d'un groupe de travail sur le logement agricole** par la DDTM des Bouches-du-Rhône.

- **Engagement des collectivités territoriales et de la Préfecture de Gironde** pour la réhabilitation de la ferme Le Chêne et la Charrette en résidence sociale. → Voir fiches : Retours d'Expérience dans cette boîte à outils

- **Investissement de 1,5 Millions d'euros par Nantes métropole** pour le rachat et la réhabilitation d'un logement destiné à l'installation d'un couple de maraîcher·ères, conventionnement de la collectivité avec un bailleur social et un organisme du foncier agricole → Voir fiche : Retour d'Expérience Bois-Olive, Bouaye (44)

- Dans le cadre de l'appel à projets "Animation nationale et inter-régionale pour mêler enjeux ruraux et agricoles (ANIMERA) 2", **financement** par le réseau national Agricultures et Ruralités (RNAR) **d'un projet multipartenarial en faveur du logement rural et agricole** pour un budget de 1,12 millions d'€ de 2026 à 2028.

La Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Bouches-du-Rhône anime depuis plusieurs années un travail sur le logement agricole. Cela s'est notamment concrétisé par l'écriture d'un guide de la constructibilité en zone agricole et l'animation d'un groupe de travail sur le logement agricole réunissant différents services de l'Etat (DDETS, DDTM) ainsi que l'ensemble des membres de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Un premier cycle de travail a mis en lumière l'enjeu du logement des saisonniers agricoles comme angle mort des politiques publiques agricoles, de l'habitat mais aussi sociales. Il a débouché sur des réflexions pour assouplir l'application du principe de nécessité dans les autorisations d'urbanisme pour ce public, à des courriers de sensibilisation du Préfet à l'intention des maires et à des projets expérimentaux dans deux communes financés par le Fond Vert. Un 2e cycle de travail est prévu sur le changement de destination agricole.

3. *DDT Rhône, Le parcours résidentiel des exploitants agricoles, 2019*
4. *Le Guide des Aides de la Région Nouvelle-Aquitaine*



© La clef des champs

Mais des problématiques nouvelles en matière de politiques publiques

Malgré leur importance, ces décisions restent cependant fragiles, conditionnées aux aléas des évolutions budgétaires publiques et, le plus souvent, cantonnées à leur territoire d'intervention.

Ainsi, le logement agricole pose de nouvelles questions en matière de politiques publiques à plusieurs niveaux :

→ **Adaptation des documents de planification :**

Comment intégrer les enjeux de souveraineté alimentaire dans les documents de planification du logement (PLH, SCoT) et les enjeux de logement dans les politiques agricoles/alimentaires territoriales (PAT, SDREA, PRAD) ?

→ **Évolution du cadre réglementaire et/ou législatif :**

Comment faire évoluer le droit pour permettre la création de logements, en particulier sociaux, pour le public agricole ? →Voir fiche : Les agriculteur·rices, public-cible des logements sociaux De quelle manière garantir la pérennité de la vocation agricole des logements créés sur les fermes ?

→ **Coopération entre les institutions sur le plan technique et financier :**

Comment penser le travail conjoint des EPF[5] et des SAFER[6] en matière de protection du foncier et du logement agricole ? Dans quelle mesure la réhabilitation de fermes par des bailleurs sociaux peut-elle être portée par des programmes de financements innovants, à la croisée des fonds publics de l'habitat social et de l'agriculture ?

L'ensemble de ces sujets confirme le besoin d'une co-construction avec les services de l'Etat, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux et les acteur·rices du monde agricole pour permettre de définir des outils et un cadre adapté à l'existence et au déploiement de logements en faveur de l'installation/transmission agricole.

5. *EPF : Établissements Publics Fonciers*
6. *SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural*

PARTIE 3
LE RÔLE DES ACTEUR·RICES DE L'HABITAT SOCIAL

09. Qu'entend-on par logement social ? ..... p. 72
10. L'habitat social, un impensé des territoires ruraux ..... p. 76
11. Les agriculteur·rices, public cible des logements sociaux ..... p. 82
12. Bailleurs sociaux et collectivités : des acteur·rices clé dans la création de logements sociaux paysans ..... p. 86



© Linda Rieu

CC BY NC ND

09 QU'ENTEND-ON PAR LOGEMENT SOCIAL ?

Rédaction : ReNouveau Paysan
Relecture : Comité Ouvrier du Logement

Le logement social constitue un pan entier des programmations territoriales en matière d'habitat. Sa définition, son cadre réglementaire, les typologies de logements sociaux existants ou son financement sont très spécifiques et parfois mal appréhendés par des acteur·rices issu·es d'autres milieux comme ceux de l'agriculture. Il est donc important dans cette boîte à outils de reposer ces fondamentaux dans l'objectif de faire langage commun.

Définition

« Un logement social est un logement qui a bénéficié pour sa réalisation de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics, Etat ou collectivités territoriales, et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer compatible avec leurs ressources. »[1]

Ainsi, le logement social vise à proposer des loyers modérés dans le cadre de la location ou des facilités d'accession à la propriété. Ces logements sont soumis à des règles de construction, de gestion et de calcul des loyers précises[2]. L'attribution d'un logement social est soumise à des conditions de ressources financières maximales des occupant·es et passe par une commission d'attribution[3].

La signature d'une convention liant le bailleur social (qui construit et gère le logement social) et l'Etat fait entrer un logement dans la catégorie du logement social. Il s'agit de la convention d'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Le logement social est par conséquent un logement conventionné qui bénéficie d'aides publiques directes (subventions d'aides nationales à la pierre ou aides de l'ANAH[4]) et indirectes (prêts à taux bonifiés, aides fiscales).

Les acteur·rices de l'habitat social[5]

En 2025, le parc de logements sociaux compte environ 5,9 millions de logements dont :

- **81 % sont détenus par des organismes HLM** entendus ici comme "bailleurs professionnels" qu'ils soient Offices Publics de l'habitat (OPH), entreprise sociale pour l'habitat (ESH), Sociétés d'HLM ou Sociétés Coopératives (Coop HLM)
- **19 % appartiennent à des Entreprises Publiques Locales (EPL)**, à l'État, aux collectivités territoriales et établissements publics, ainsi qu'à d'autres opérateurs agréés (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion).

Le parc des organismes HLM loge près de 10,4 millions de personnes représentant 15 % des ménages en France. En complément, près de 390 000 logements-foyers offrent une solution adaptée à des publics spécifiques.

S'ajoutent également à cette offre les particulier·ères qui, en tant que propriétaires solidaires, peuvent être accompagné·es pour proposer des logements à loyer modéré dans le cadre d'une convention avec l'ANAH.

1. Définition utilisée par le Ministère du Logement, de l'Egalité et des Territoires et de la Ruralité et issue de l'ouvrage de Jean Paul Flamand. Loger le peuple, Essai sur l'histoire du logement social, 1989.
2. Le texte socle du logement social est le *Code de Constructibilité et de l'Habitation* (CCH)
3. Les commissions d'attribution sont créées en application de l'article R441-9 du CCH
4. Agence Nationale de l'Habitat
5. *Union Sociale pour l'Habitat, Les HLM en chiffres, 2025*

Les catégories de logements sociaux locatifs

De manière générale, les logements locatifs sociaux sont répartis en quatre grandes typologies :

- **Les logements PLAI**
  financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- **Les logements PLUS**
  financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM traditionnelles (Habitation à Loyer Modéré). Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources.
- **Les logements PLS**
  financés par le Prêt Locatif Social, sont attribués aux candidat·es locataires ne pouvant prétendre aux logements HLM mais ne disposant pas d'assez de ressources pour se loger dans le parc privé. Ils concernent des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.
- **Les logements PLI**
  financés par le Prêt Locatif Intermédiaire, sont également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Pour accéder à ces logements sociaux, les candidat·es locataires doivent justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social et la composition du ménage (ensemble des personnes occupant le logement) et la localisation du logement[6]. Toute demande de logement social passe par le site : ***demande-logement-social.gouv.fr***.

Le calcul des loyers obéit quant à lui à des règles précises mais complexes qui dépendent du secteur géographique du bien, de sa surface et typologie mais aussi d'autres paramètres tels que la présence de transport en commun ou l'isolation thermique.

Selon une étude de l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) publiée en 2024, 20 millions des ménages résidant en France métropolitaine soit 70% de la population sont éligibles à un logement social dont plus de la moitié aux logements PLUS qui composent la majorité du parc[7].

Le financement du logement social

Le logement social est financé principalement par :

- **L'État** (subventions directes par les aides à la pierre ou les aides de l'ANAH, avantages fiscaux)
- **Les collectivités territoriales** (région, département, agglomération, commune via notamment les exonérations ou abattements de Taxes Foncières ou des subventions spécifiques pour certains types de logements)
- **La Caisse des dépôts et consignations** : c'est elle qui octroie les prêts à très long terme en s'adossant sur les dépôts de l'épargne populaire comme le livret A. Les prêts sur 30 ou 70 ans constituent près de 75 % du financement ;
- **Action Logement** (le 1% logement versé par les employeurs) ;
- **L'organisme bailleur** lui-même sur ses fonds propres.

A ces aides s'ajoutent toutes les Aides Personnalisées au Logement (APL) à destination des ménages permettant une réduction complémentaire des loyers proposés.

6. Action Logement. *Les plafonds de ressources locatifs au 1er janvier 2026*
7. ANCOLS. *Étude sur les ménages éligibles au parc social.* 2024

L'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété permet aux ménages aux revenus modestes d'acheter leur résidence principale et de devenir propriétaires à des conditions avantageuses, sécurisées et adaptées à leur situation financière.

Plusieurs types d'accession sociale sont possibles comme l'achat en location-accession (PSLA), la vente de logements sociaux à prix minoré, l'accession à prix maîtrisé, ou une TVA réduite pour les biens en zone ANRU (Zone d'aménagement et de rénovation urbaine)[8].

Ces logements posent cependant aujourd'hui la question de la spéculation foncière, notamment dans des zones en tension immobilière telles que le Pays Basque. Pour trouver des réponses adaptées, les bailleurs sociaux proposent à ce titre de nouvelles formes d'accession sociale à la propriété. C'est notamment le cas du dispositif **Bail Réel Solidaire** qui dissocie le bâti du foncier et permet à l'acquéreur·euse d'acheter uniquement le logement en louant le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) agréé par l'Etat[9]. Combinés à des dispositifs comme le **Viager-Solidaire**[10], ces montages peuvent constituer de réelles solutions pour la transmission agricole à condition de penser la pérennité de la vocation agricole du logement en amont.

D'autres innovations en faveur des acquisitions collectives sont également mises en place ou accompagnées par les bailleurs sociaux comme les **coopératives d'habitant·es** ou les montages en **SCI APP**[11] où, au-delà du logement, sont prônés l'intégration dans une dynamique collective et le déploiement d'habitats participatifs.

Les acteur·rices du logement social mobilisé·es sur la question agricole aux côtés de ReNouveau Paysan

En plus des collectivités territoriales et des services de l'État concernés, l'association coopère sur le sujet du logement social paysan avec des bailleurs publics, associatifs ou coopératifs ayant dans tous les cas un but non lucratif et s'intégrant dans une mission d'intérêt général. Les cédant·es agricoles souhaitant devenir propriétaires solidaires font également partie de cette liste.

Les modèles d'habitats sociaux paysans expérimentés à ce jour sont plutôt des logements locatifs. **Le postulat est ici de faciliter, à travers la mise à disposition d'un logement à loyer modéré à proximité des terres, le développement des activités professionnelles des paysan·nes et leur durabilité** (réduction des dépenses, du temps consacré aux déplacements, meilleur confort, lien social) **tout en laissant la liberté de changer d'orientation professionnelle** (en réduisant l'endettement lié à l'acquisition d'un logement).

Des questionnements autour de l'accession sociale à la propriété sont également abordés. Des solutions de Bail Réel Solidaire agricole ou de Viager-Solidaire entre cédant·e et repreneur·euse agricole sur des fermes pilotes sont déjà expérimentées dans certains territoires comme le Pays Basque.

Dans tous les cas, la question de la pérennité agricole des logements créés sur les fermes demeure toujours au cœur des solutions expérimentées.

Pour aller plus loin : *ANCOLS, Panorama du logement social 2025*

8. Action Logement, *Tout savoir sur l'accession sociale à la propriété*
9. *BORIS*, simulateur d'éligibilité au BRS du Ministère chargé du Logement
10. *EPFL Pays Basque, Lokarri : le viager solidaire*
11. *PUCA, SCI APP : Société civile immobilière... et coopérative, 2016*



Logement T2 créé dans la ferme
Le Chêne et la Charrette, Lugasson (33)

© Diane Durand

CC BY NC ND

10 / L'HABITAT SOCIAL, UN IMPENSÉ DES TERRITOIRES RURAUX

Rédaction : ReNouveau Paysan
Relecture : Comité Ouvrier du Logement

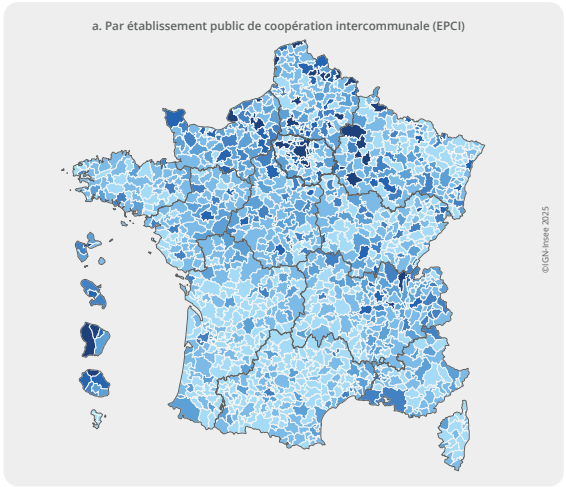
Une faible proportion de logements sociaux en milieux ruraux, résultat de plusieurs facteurs[1]

Quelques chiffres :

- **66% du parc HLM se situe dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitant·es dont 25% en région parisienne.** Seuls 4% des logements sociaux se situent dans une commune rurale[2].

- **En Région Rhône-Alpes, le parc social des métropoles loge 48 % des ménages pauvres contre 12 % dans les communes rurales**, bien que la pauvreté soit présente à des taux comparables dans l'urbain et le rural[3].

► 1. Part de ménages vivant dans le parc social en 2022



Cette situation s'explique par plusieurs facteurs :

→ **Sur un plan historique,** l'habitat social demeure un outil issu des politiques urbaines répondant donc avant tout aux enjeux socio-économiques des villes. La loi SRU[4], principal document orientant la politique d'aménagement en France depuis 2003, cible la création de logements sociaux préférentiellement dans des zones urbaines et semi-urbaines où la tension immobilière est importante. Ces zones demeurent aussi celles où les bassins d'emploi et les services publics sont plus favorables aux missions d'accompagnement et d'insertion des acteurs du monde social.

→ **Sur un plan économique,** la crise actuelle que connaît le secteur du logement social[5] pousse les bailleurs sociaux à se tourner préférentiellement vers des zones plus attractives que les milieux ruraux avec un niveau de loyer et une densité plus forts leur permettant de rentabiliser leurs opérations par des économies d'échelle. Malgré leur implication, les bailleurs sociaux ont ainsi satisfait moins d'un dixième des demandes en 2024 et près de 4,1 millions de personnes restaient mal logées en 2022 selon la Fondation pour le Logement des Défavorisés.

1.Synthèse réalisée à partir de plusieurs sources sur le logement social en milieu rural :
- Mathieu Delannoy. L'habitat social en milieu rural dans le Nord-Pas-de-Calais, un enjeu social d'intégration et de socialisation. Travail doctoral, Université d'Artois, 2005.
- *Mathieu Delannoy, L'intégration des logements sociaux en milieu rural et périurbain. Transrural initiatives n°398, 2010*
- *Eléa Datin, Logement social en milieu rural : regards croisés sur l'intégration, les préjugés et les dynamiques territoriales, ENSAP Bordeaux, 2023*
- *Marion Lejeune. Le logement social sur un territoire rural : les enjeux de la mixité sociale, Université de Nantes, 2017.*

2. Les territoires ruraux désignent depuis 2021 l'ensemble des communes peu denses ou très peu denses d'après la grille communale de densité. En 2017, ils réunissent 88 % des communes en France et 33 % de la population. *INSEE, Une nouvelle définition du rural, 2021*

3. *INSEE, Logement des ménages pauvres : une différence urbain/rural marquée, 2021*

4. Loi Solidarité et Renouvellement Urbain visant à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. La loi SRU oblige notamment les moyennes et grandes villes dans les grosses agglomérations à proposer un taux minimal de 20 à 25% de logements sociaux. A ce jour, 4 communes sur 10 soumises à la loi SRU ne respectent cependant pas leur obligation, les contraignant à payer une cotisation de solidarité.

→ **Sur un plan psycho-social**, l'offre en logements sociaux est aussi restée éloignée des préoccupations du monde rural du fait de la persistance de représentations négatives sur le logement social. L'imaginaire associé aux grandes tours HLM, considérées comme des "tumeurs" paysagères, freine encore aujourd'hui les communes rurales. Au-delà de l'aspect architectural, les logements sociaux créés dans les campagnes ont souvent été pensés dans des lotissements en périphérie des villages. Les habitant·es qui s'y implantent sont choisi·es par un organisme de logement social sans ancrage familial ou social existant ce qui peut provoquer des difficultés d'intégration voire des situations de rejet.

> *Qu'allez-vous mettre dans nos campagnes ?*
> *des schizophrènes ?*
> *des personnes qui vont faire pousser trois poireaux sans déclarer leurs revenus ?*
> *pire encore des migrant·es ?*

– Réactions entendues à propos du projet de réhabilitation de la ferme Mouliaa en 6 logements sociaux porté par ReNouveau Paysan dans le Béarn

Un besoin croissant de logements dans certaines ruralités

Malgré la faible présence des bailleurs sociaux dans les campagnes, ces territoires demeurent de plus en plus confrontés à un déficit de logements disponibles et adaptés aux besoins de leurs habitant·es.

Les zones rurales représentent aujourd'hui vingt-et-un millions d'habitant·es (un tiers de la population française). Leur solde migratoire est en augmentation constante, à la fois depuis la "renaissance rurale" largement documentée par la recherche à partir des années 1970[6] mais aussi, ces dernières années, avec la crise sanitaire de la COVID-19. L'attrait pour certains territoires ruraux se trouve également renforcé du fait des enjeux liés aux crises protéiformes actuelles (écologiques, économiques, démocratiques, culturelles). Ainsi, 80 % des familles affirment préférer élever leurs enfants à la campagne plutôt qu'en ville[7].

En ce sens, certains territoires ruraux connaissent des tensions immobilières aussi fortes que dans des centres urbains. Il s'agit en particulier de zones proches du littoral, de montagnes ou de grandes villes attractives où le prix du foncier et des loyers est en accroissement constant.

Au-delà, l'offre de logements en milieu rural est également rendue difficile par le fait qu'un habitat sur six en campagne est une résidence secondaire ou occasionnelle (contre un sur dix à l'échelle nationale[8]).

Cette indisponibilité de logements est exacerbée par le fait que leur vacance est plus élevée dans les territoires ruraux qu'en ville (13% en moyenne[9]) avec un parc majoritairement ancien, mal isolé et souvent inadapté aux modes de vie actuels.

En conséquence, l'apport de logements sociaux à l'année apparaît ici comme une nécessité face aux besoins et aux évolutions sociales des familles rurales, qu'elles soient originaires de ces zones ou pas.

5. En 2023, 54% des organismes HLM avaient franchi le seuil d'alerte fixé par l'Agence nationale de contrôle du logement social en matière d'endettement. En cause : la diminution des aides publiques, le manque à gagner induit par la réduction des loyers de solidarité, l'augmentation des intérêts d'emprunt, la flambée des coûts de construction et de rénovation mais également le besoin de procéder à la rénovation thermique du parc existant imposé par la loi Climat et Résilience de 2021. *Journal Le Monde, Crise du logement, les bailleurs sociaux exhortent l'Etat à agir, 2025*
6. *ENS Lyon, Géoconfluences. La Renaissance rurale, 2023*
7. *Conseil Scientifique France Ruralités, Des campagnes aux ruralités : changer de regard sur les ruralités pour des politiques publiques adaptées à leurs réalités et soucieuses de leur diversité, 2025*
8. *Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, Chiffres clés du logement, 2022.*
9. Environ 3 millions de logements sont vacants en France, dont 1,1 million de longue durée. Le nombre de logements vacants a augmenté de 60% au cours des 20 dernières années. *INSEE, 2024*

Lever les stéréotypes sur le logement social en milieu rural

Malgré les besoins en logements sociaux exposés, des stéréotypes négatifs persistent sur ce type de logement en villes comme dans les campagnes[10]. Ils portent notamment sur le profil des occupant·es et la qualité des habitats. Cet encadré se propose de fournir quelques chiffres pour aider à déconstruire ces préjugés[11].

→ Les habitant·es des logements sociaux : une majorité de travailleur·euses de moins de 40 ans qui contribuent à la vie des territoires

- **« La plupart des pauvres ne sont pas logé·es dans le parc social, et ce parc social ne loge pas que les pauvres »**[12]. En 2022, 65 % des ménages locataires d'un logement social perçoivent un revenu d'activité (salaires ou revenus d'indépendant·es). Les personnes au chômage et les retraité·es représentent 21% des attributions de logements sociaux.
- **Plus de la moitié des attributions sont accordées à des ménages de moins de 40 ans** qui, contrairement aux détenteur·rices de résidences secondaires, permettent de maintenir une dynamique démographique continue dans leurs territoires d'implantation et garantissent le maintien de services publics essentiels (écoles, transport...).

→ Des habitations de qualité et offertes à un large panel de résident·es

- **Les logements sociaux sont de plus en plus des habitats de qualité.** Ainsi, 8 locataires sur 10 du parc social se disent satisfait·es de leur logement, proportion stable depuis 2021.
- **L'offre résidentielle proposée par les bailleurs sociaux s'étend aujourd'hui du logement locatif très social jusqu'à des maisons en accession sociale à la propriété.** Pour ce dernier type d'habitat, les accédant·es doivent généralement être en capacité de contracter un prêt auprès d'un établissement bancaire.

En favorisant le dialogue entre acteur·rices de l'habitat social, de l'agriculture, collectivités des territoires ruraux et services de l'Etat, le sujet du logement social agricole permet ainsi de lever les idées reçues persistantes entre ces différentes sphères professionnelles et institutionnelles.


© COL

→ Voir l'*Opération Kaminoa* à Espelette portée par le COL pour la création de 5 logements en Bail Réel Solidaire dans une ancienne ferme.

10. *USH, 10 idées reçues sur les HLM. Et vous, vous en êtes où ?, 2016*
11. *ANCOLS, Panorama du logement social, 2025*
12. *Eléa Datin, Logement social en milieu rural : regards croisés sur l'intégration, les préjugés et les dynamiques territoriales, Actes de séminaire de l'ENSAP Bordeaux, 2023*



Minoterie réhabilitée en 17 logements à vocation d'habitat participatif et un tiers lieu sur la commune de Navarrenx dans les Pyrénées-Atlantiques par le Collectif ENCORE.

© Collectif ENCORE

Les territoires ruraux, espaces d'innovation pour les bailleurs sociaux

En lien avec leur redynamisation, les ruralités deviennent des espaces d'innovation face aux changements sociétaux et aux enjeux de transition écologique.

Créé en 2023, le conseil scientifique ***France Ruralités*** et sa publication **« Des campagnes aux ruralités »**[13] témoignent d'un intérêt croissant des politiques publiques vers ces territoires. Cet élan s'accompagne de dispositifs spécifiques tels que ***Villages d'Avenir***, ***Petites villes de demain*** piloté par l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT), complétés par le ***Plan National de Lutte contre les Logements Vacants*** ou encore le programme ***Caravane des Ruralités***. En parallèle, l'État et la Banque des Territoires ont également signé en juin 2025 un ***protocole de partenariat*** visant à accompagner le développement des territoires ruraux.

Appuyée par ces différents programmes, la création de logements agricoles par la réhabilitation des fermes devient ainsi une opportunité, pour les bailleurs sociaux et les collectivités, d'innover sur des modèles de sobriété foncière en zones Zéro Artificialisation Nette → Voir fiche : Le logement des agriculteur·rices face au défi de la sobriété foncière et d'architecture frugale en défendant une identité territoriale du patrimoine existant. → Voir fiche : Réhabiliter plutôt que construire.

En ce sens, les ruralités deviennent une scène de réflexion pluridisciplinaire dans laquelle le logement social, traditionnellement urbain, sont une réponse adaptée aux enjeux de ménagement[14] territorial.



13. *Conseil Scientifique France Ruralités, Des campagnes aux ruralités : changer de regard sur les ruralités pour des politiques publiques adaptées à leurs réalités et soucieuses de leur diversité, 2025*
14. À propos du ménagement des territoires, voir le site du *réseau de la Frugalité Heureuse et Créative*


© Linda Rieu

« Habiter la ruralité, ce n'est pas revenir en arrière. C'est participer à la construction d'un futur plus sobre, plus solidaire, plus enraciné.

– Florian Bercault, président de Laval Agglomération[15]

En 2024, l'Association des Maires Ruraux de France (AMRF) édite un "*Plan Marshall*" pour revitaliser le logement dans leurs territoires. Les 20 propositions réparties en 6 axes stratégiques offrent une approche globale et pragmatique rejoignant les arguments en faveur du logement social paysan :

1. **Agir sur le bâti existant**
2. **Inciter les bailleurs sociaux à porter de petites opérations immobilières dans les territoires ruraux**
3. **Lutter contre la spéculation foncière**
4. **Flécher les dispositifs d'aides à l'accession au logement et à l'amélioration de l'habitat en dehors des zones tendues**
5. **Renforcer la capacité d'agir des maires et conforter l'échelon communal**
6. **Mener une réflexion globale sur l'exercice d'un droit de propriété en adéquation avec la raréfaction foncière**

15. *Journal Libération, Pour une politique du logement digne des campagnes, Juin 2025*

CC BY NC ND

11 LES AGRICULTEUR·RICES, PUBLIC-CIBLE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Rédaction : ReNouveau Paysan
Relecture : Comité Ouvrier du Logement

Le fléchage d'un logement social pour une catégorie spécifique de population, en particulier une catégorie professionnelle, est en principe illégal[1].

Malgré tout, des logements sociaux ou hébergements sont déjà pensés pour des publics-cibles comme les seniors, les étudiant·es, les personnes en situation de handicap, les jeunes travailleur·euses ou encore les saisonnier·ères, etc[2].

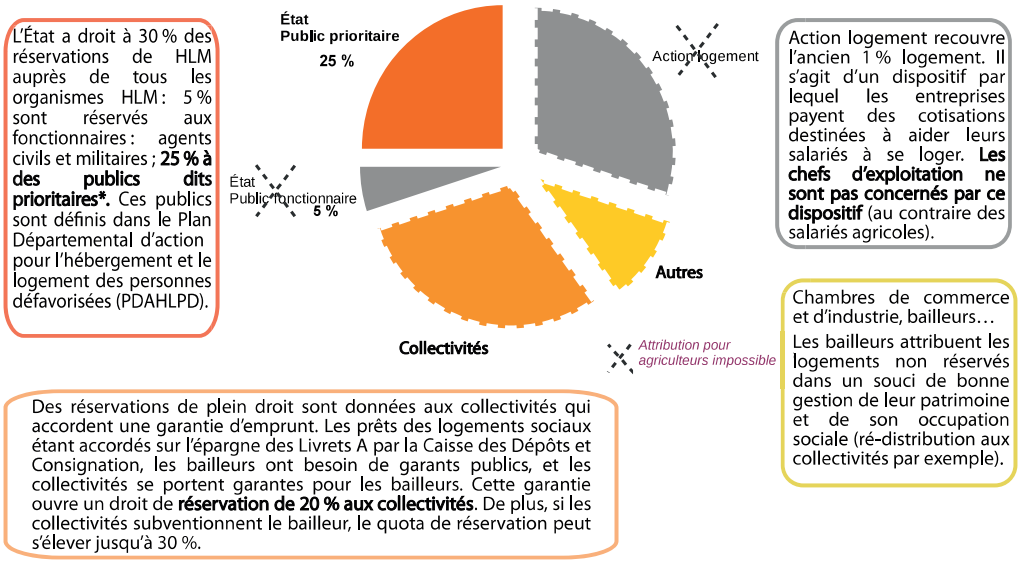
Sur la base de ces exemples, et compte tenu des difficultés sociales et financières du monde agricole, → Voir fiche : Une agriculture en crise **comment faire en sorte que les agriculteur·rices deviennent un nouveau public-cible du logement social ?**

1/ Des solutions envisagées à droit constant

Pour orienter des logements sociaux vers le public agricole, différentes solutions à droit constant peuvent déjà s'envisager aujourd'hui.

A/ Réservation de logements par les services de l'Etat ou les collectivités

Dans toute opération mobilisant des financements publics, l'Etat, les collectivités (EPCI, communes, Conseil Départemental) ou les organismes de logement social ont un droit de réservation d'un quota des logements sociaux, sous réserve que le public visé respecte les plafonds de ressources établis dans la loi.



→ Répartition des attributions des logements sociaux. Source : DDT Rhône, boîte à outils sur le parcours résidentiel des exploitants agricoles[3]

1. Code de la Construction et de l'Habitat
2. *Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation, Populations cibles et natures de logements, 2021*
3. *DDT Rhône, Les logements sociaux - L'agriculteur, un public cible, 2019.*

Ainsi, **l'État a le droit de flécher 25% des quotas réservataires mobilisables de HLM vers des publics dits « prioritaires» et définis dans les PDALHPD**[4] (Plans Départementaux d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées). Parmi ces bénéficiaires sont notamment cités "les ménages en situation de précarité afin de réduire leur charge pour se rapprocher de leur lieu de travail".

Les quotas de logements réservataires de l'Etat peuvent de ce fait répondre à la demande de réservation pour des agriculteur·rices dans la mesure où le logement permet une sortie des situations de précarité mais aussi un rapprochement des terres.

De même **les quotas réservataires des collectivités ou des organismes de logement social** peuvent également répondre en ce sens aux besoins des agriculteur·rices.

Ce type de fléchage est à ce titre déjà mis en place sur le plateau de Saclay par la DDT de l'Essonne. → Voir fiche : Retour d'Expérience Plateau de Saclay, Palaiseau (91)

B/ Logements accompagnés spécifiques

Au-delà des logements sociaux classiques, les territoires peuvent également définir des politiques publiques en faveur de logements accompagnés destinés à des publics en difficulté d'accès à un habitat.

Résidences sociales, pensions de famille, foyers de jeunes travailleur·euses, les logements accompagnés sont aujourd'hui au nombre de 155 000 en France dans près de 1850 résidences. Le parc est coordonné par l'UNAFO, Union Professionnelle du Logement Accompagné.

Leur vocation première est de s'inscrire dans un projet pour des "personnes éprouvant des difficultés sociales et économiques particulières"[5], catégorie dans lesquelles se retrouvent bon nombre d'agriculteur·rices. La solution d'hébergement locatif constitue ici un pied à l'étrier, souvent à vocation de sécurisation professionnelle.

Ce modèle juridique est celui défendu pour les exploitant·es agricoles à l'installation dans l'expérimentation de la ferme Le Chêne et la Charrette portée par ReNouveau Paysan, le Comité Ouvrier du Logement et leurs partenaires en Gironde → Voir fiche : Retour d'Expérience Le Chêne et la Charrette, Lugasson (33)

De la même façon, le Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques associé au bailleur social Patrimoine SA Languedocienne développe une résidence sociale destinée aux saisonnier·ères agricoles dans la commune de Lembeye (64).

C/ Bail rural et aides de l'ANAH

Le bail rural est d'ordinaire un contrat professionnel destiné à la mise en fermage de terres agricoles et/ou de bâti technique pour des agriculteur·rices. En Loire Atlantique, cet outil a également été utilisé par le bailleur social Une Famille Un Toit pour proposer à un couple de maraîcher·ères la location de la maison d'habitation située sur la ferme du Bois Olive. La réhabilitation du bien a par ailleurs fait l'objet d'un financement par les aides de l'ANAH.
→ Voir fiche : Retour d'Expérience Bois-Olive, Bouaye (44)

Le modèle démontre donc la possibilité de combiner le cadre juridique du code rural à des dispositifs financiers émanant du logement social.

4. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est un dispositif partenarial et opérationnel piloté conjointement par l'État et le Conseil Départemental. Il a pour objectif la coordination des politiques publiques dans les départements en matière de logement et d'hébergement, dans le cadre d'une stratégie partagée par tous. Le PDALHPD définit pour six ans les mesures destinées à permettre aux familles en difficultés d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et de disposer des services élémentaires.
5. Annexe II à l'art. R. 535-159 du CCH pour les résidences sociales

2/ A long terme, un cadre juridique spécifique au logement social agricole

Le Droit n'est pas figé. Il a même vocation à s'adapter aux besoins et aux enjeux sociétaux. Dans le champ du logement social, des évolutions législatives non négligeables ont eu lieu ces dernières années comme par exemple :

- **La loi sur l'Adaptation de la Société au Vieillissement** qui, en 2016, a permis la création de résidences-autonomie pour les personnes âgées et l'adaptation des logements sociaux au vieillissement de la population
- **La loi portant sur l'évolution du logement et l'aménagement numérique (loi ELAN)** qui, en 2018, a entre autres intégré le champ de la transition énergétique à la création de logements en étendant les compétences des organismes de logement social à la gestion d'espaces professionnels.

La création d'un cadre législatif pour développer des logements sociaux dédiés aux agriculteur·rices peut en ce sens être également une piste d'évolution à long terme à la condition qu'il soit co-construit de manière transversale avec les acteur·rices du monde agricole et de l'habitat, en complément des services de l'Etat, des collectivités territoriales et représentant·es du monde rural concerné·es.

Cette évolution passe notamment par :

→ **La reconnaissance des agriculteur·rices comme public-cible des logements sociaux**, en particulier dans des zones en tension immobilière,

→ **La délivrance de dérogations réglementaires ou législatives permettant l'expérimentation sur des fermes pilotes de logements sociaux paysans** adaptés aux enjeux d'installation/transmission agricole et garantissant la pérennité de la vocation professionnelle de ces lieux,

→ **La création d'un groupe de travail national sur le logement social paysan** ayant pour objectif de concevoir des outils spécifiques combinant le cadre du droit rural et du code de la construction et de l'habitat pour parvenir à une diversité de solutions juridiques et financières en faveur de l'habitat agricole.

C'est tout le travail porté par ReNouveau Paysan et ses partenaires à travers la mise en œuvre de projets démonstrateurs, le partage d'expériences, et l'animation d'un écosystème d'acteur·rices engagé·es sur lesquels s'appuient des recommandations de politiques publiques.



© Lulu Lugan

Plafonds des ressources des agriculteur·rices : un besoin de concertation



L'adaptation de logements sociaux au public d'agriculteur·rices est en partie rendue difficile par le manque de concertation entre les structures responsables des questions sociales de la profession.

L'expérimentation de terrain menée par ReNouveau Paysan et ses partenaires dans l'Entre-Deux-Mers (33) montre qu'il n'existe pas à ce jour d'outil de collecte de données permettant d'avoir une idée des plafonds de ressources et de la taille des foyers d'agriculteur·rices non-salarié·es sur un territoire pour adapter au mieux les typologies de logements sociaux vers ce public cible.

Des questions restent également en suspens sur les statuts des agriculteur·rices visé·es par les logements sociaux : exploitant·es à titre principal, secondaire, cotisant·es solidaires ?

L'identification de ces zones de flottement confirme la nécessité de poursuivre les coopérations, à travers notamment la création de groupes de travail réunissant les caisses de la MSA, les services de l'Etat et les collectivités dans l'objectif d'accompagner au mieux le parcours résidentiel des agriculteur·rices tout au long de leur carrière.

Le non-recours des agriculteur·rices aux aides sociales

En 2010, la MSA estimait à 9818 le nombre d'agriculteur·rices bénéficiaires du RSA[6] en France. En théorie, 20 120 d'entre eux étaient éligibles à l'aide au regard des ressources déclarées. **De fait, seul·es 48% des agriculteur·rices avaient donc recours aux aides sociales de droit commun telles que le RSA même en pouvant en bénéficier.**

Alors que la Politique Agricole Commune finance à hauteur de 56 milliards d'euros l'agriculture française sur la période 2023-2027 (soit 11,2 milliards d'euros d'aides publiques en moyenne par an), **le monde agricole reste l'une des professions faisant le moins appel aux aides sociales dans le pays[7].**

Que cela soit par revendication, choix, peurs ou méconnaissance, **le non-recours aux aides sociales des agriculteur·rices**[8] doit ainsi faire l'objet d'une écoute attentive des accompagnant·es professionnel·les pour en comprendre les raisons profondes et tenter d'y apporter les solutions les plus justes.

→ Pour ce faire, 39 territoires **« zéro non-recours »** expérimentent depuis 2023 de nouveaux dispositifs visant à simplifier l'accès aux droits sociaux et limiter le non-recours[9]. Les actions envisagées prévoient notamment d'améliorer la coordination entre les institutions et organismes sociaux mais également de co-construire les réponses à apporter aux publics-cibles.

→ L'enjeu de création de logements sociaux paysans répond aux mêmes logiques. **En cherchant à recueillir la parole des agriculteur·rices sur leurs conditions de vie, leurs blocages et leurs besoins en matière d'habitat, l'idée est bien de créer, à partir du terrain, un panel de leviers adaptés à leurs parcours personnel et professionnel.** Ces solutions n'enlèvent en rien la nécessité d'un changement radical des logiques marchandes mondiales des aliments et des manières de les produire mais elles permettent, à leur échelle, de rendre le métier plus attrayant, de faciliter l'installation de celles et ceux qui souhaitent s'y engager et d'étendre le champ des possibles au sein des fermes.

6. Le Revenu de Solidarité Active chez les agriculteur·rices est calculé sur l'année N-1 avec un seuil de 7624 euros par an de bénéfices déclarés.
7. On estime à 30% le taux de non-recours aux aides sociales en France (contre 52% chez les agriculteur·rices)
8. Clara Deville, Le non-recours au RSA des exploitants agricoles. L'intégration professionnelle comme support de l'accès aux droits, 2015
ASKORIA, Conseil Départemental du Finistère. L'accompagnement des agriculteurs en difficulté sociale. Recherche à partir d'un dispositif expérimental d'aide à la reconversion professionnelle dans le Finistère, 2019.
9. *https://solidarites.gouv.fr/acces-aux-droits-les-territoires-zero-non-recours*

CC BY NC ND

12 / BAILLEURS SOCIAUX ET COLLECTIVITÉS : DES ACTEUR·RICES CLÉ DANS LA CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAYSANS

Rédaction : ReNouveau Paysan
Relecture : Comité Ouvrier du Logement, MSA Gironde

Par leurs compétences, par un accès à des financements spécifiques et la possibilité de proposer des logements à loyers modérés, les organismes de logement social peuvent devenir un soutien complémentaire dans le parcours résidentiel des agriculteur·rices. Leur intervention aux côtés de ReNouveau Paysan vise à garantir la pérennité de la vocation agricole et une sortie de la spéculation foncière des fermes. Les collectivités territoriales et les services de l'Etat ont également un rôle plein et entier à jouer dans ces initiatives par leur soutien financier, politique mais aussi à travers la co-construction de nouveaux outils plus adaptés aux problématiques d'installation/ transmission agricole.

1/ Rôles possibles des bailleurs sociaux

En complément des solutions de logement paysan déjà expérimentées, l'intervention des acteur·rices de l'habitat social dans la création de logements pour les agriculteur·rices semble pertinente pour plusieurs raisons :

A/ Rôle social et soutien au parcours professionnel des paysan·nes

- Les organismes de logement social sont des acteurs impliqués dans le soutien de parcours résidentiels, en particulier pour des publics exprimant des difficultés , professionnelles ou financières → Voir fiche : Les agriculteur·rices, public-cible de logements sociaux. Leur vocation de « pied à l'étrier » dans les installations/ transmissions agricoles pour tous et toutes peut ainsi **se révéler complémentaire aux accompagnements techniques et sociaux déjà existants sur les territoires.**

- Les différentes typologies de logements sociaux créés par les bailleur·euses offrent une diversité d'habitats de plus ou moins grande taille, en location ou en accession sociale à la propriété, **qui peuvent s'inscrire dans le parcours résidentiel des agriculteur·rices aux étapes clés de leur carrière.**

- La réhabilitation possible de maisons à vocation plurielle (ménages agricoles et non agricoles) correspond aux valeurs de mixité sociale prônées par les acteur·rices du secteur. **Par la possibilité donnée de loger des familles avec enfants, ces projets participent à la mise en dynamique des territoires ruraux.**

B/ Compétences et crédibilité

- Les organismes HLM sont des spécialistes de l'habitat. Leurs investissements se sont élevés en 2023 à 25,2 milliards d'euros, soit +13 % en un an malgré la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt[1]. La réhabilitation représente près de 30 % de l'ensemble des investissements du secteur. **Cette tendance constitue une opportunité pour repenser le patrimoine bâti rural en soutien aux petites communes**, limitées financièrement, et de manière complémentaire aux organisations agricoles (foncières, groupements) plutôt tournées vers les terres.

- Moyennant de lever les stéréotypes autour du logement social en milieu rural, → Voir fiche : L'habitat social, un impensé des territoires ruraux ces professionnel·les, appuyé·es par les collectivités, **peuvent également être plus crédibles dans le rachat de biens vis-à-vis des cédant·es agricoles.**

1. *Ministère Chargé du Logement, Les organismes de logement social, chiffres clés 2023*

C/ Financements spécifiques et loyers modérés

- Les bailleurs sociaux sont financés par des fonds publics dédiés au logement social. **En parallèle, ils peuvent bénéficier d'avantages fiscaux et d'emprunts sur des durées d'amortissement plus longues que des structures classiques**, ce qui rend la rénovation des fermes plus envisageable économiquement.

- Les bailleurs sociaux peuvent également accompagner les propriétaires privé·es à la réhabilitation de bâti en apportant **des compétences techniques et en intégrant ces projets à des dispositifs d'aides** (ex : bail à réhabilitation financé par l'ANAH). Ces montages sont une opportunité de favoriser la transmission entre cédant·es et repreneur·euses agricoles.

- Les logements sociaux agricoles proposent en général **des loyers inférieurs aux maisons d'habitation classiques intégrées dans des baux ruraux**. → Voir encadré suivant
  Les aides APL qu'il est possible de percevoir sont quant à elles plus importantes. La réduction des coûts fixes des ménages paysans contribue, de manière indirecte, à la pérennité de l'activité agricole.

D/ Communs agricoles et pérennité de la vocation agricole des fermes

- L'intervention d'acteur·rices du foncier aux côtés des organismes de logement social permet d'envisager **une sortie de la spéculation foncière des terres et des maisons d'habitation agricoles**, en particulier dans des zones en tension immobilière. Les fermes deviennent ici des communs[2] alimentaires, sociaux et environnementaux dédiés à la santé publique. Les paysan·nes reprennent leur rôle originel, « ceux qui font le pays ».

- Les montages juridiques expérimentés avec les organismes de logement social s'impliquant aux côtés de ReNouveau Paysan s'attachent à garantir **le lien juridique entre logements et terres agricoles**. En cas de cessation d'activité d'un·e agriculteur·rice sur une ferme sociale et paysanne, une proposition de relogement de sa famille dans le parc immobilier des organismes de logement social du territoire concerné est ainsi envisagée en amont. La pérennité de la vocation agricole des logements créés sur les fermes est alors garantie.

E/ Mouvements ouvriers et paysans

Certains organismes de logement social comme le Comité Ouvrier du Logement sont nés de mouvements coopératifs où des ouvriers ont mis leur force en commun pour penser et construire leurs logements[3]. Dans leurs engagements, leur philosophie et leurs valeurs, **ces initiatives ressemblent aux actions collectives portées hier et aujourd'hui par des paysans et paysannes**, rendant les passerelles et le dialogue entre ces deux domaines plus faciles qu'il n'y paraît.

Pour l'heure, malgré les avantages qu'offrent l'implication des organismes de logement social dans la réhabilitation de fermes en logements sociaux, ces projets sont encore expérimentaux et peuvent s'inscrire sur des temps longs avec des montages juridiques parfois complexes. Ces délais de mise en œuvre viennent en partie du fait que **les outils nécessaires à la création de logements sociaux paysans restent encore à construire pour pouvoir être, plus tard, plus facilement réplicables.**



2. Pour plus d'informations sur la notion de communs, voir : https://lescommuns.org/
3. Pour plus de détails, voir *le mouvement coopératif des Castors* et *Julie Boustingorry, Des pionniers autoconstructeurs aux coopérateurs : histoire des Castors en Aquitaine, 2012*

Un avantage par rapport aux loyers de maison d'habitation de baux ruraux

Les maisons d'habitation sur les fermes sont, de manière classique, intégrées comme annexes aux baux ruraux qui comprennent généralement aussi la location des terres agricoles et d'éventuels bâtis professionnels. Le loyer de ces logements est fixé dans chaque département par arrêté préfectoral puis majoré par l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

À titre de comparaison, nous avons appliqué cette méthode de calcul aux logements qui auraient dû être créés sur la ferme Mouliaa, premier site pilote de l'association ReNouveau Paysan.

Pour un T4 de 147 m2, le loyer d'une maison d'habitation intégrée dans un bail rural classique aurait ainsi dû être compris entre 687,58 € et 840,38€. Ce même loyer était proposé par Office 64 de l'Habitat à 575€ soit 20 % à 46 % inférieur, sans compter les Aides Personnalisées au Logement (APL) plus importantes qu'il permettait de percevoir.

Ainsi, et même si ces chiffres doivent être confirmés avec de nouveaux exemples, le recours aux organismes de logement social pour la création de logements agricoles semble permettre de réduire le loyer des maisons d'habitations proposées aux porteur·euses de projet. Ce paramètre favorise, de manière indirecte, la viabilité et la pérennité de l'activité nourricière mise en place.



Premier logement réhabilité par Atelier Provisoire au sein de la ferme Le Chêne et la Charrette, Lugasson (33)

© Diane Durand



2/ Des exemples inspirants d'intervention des organismes de logement social

A/ Habitats inclusifs et partagés

Certains organismes comme les bailleurs coopératifs[4] ont historiquement des compétences dans la création de logements intégrant des espaces collectifs. Ces formes de « vivre ensemble » peuvent prendre différentes formes : habitats inclusifs pour les seniors, résidences intergénérationnelles, foyers jeunes travailleur·euses, habitats participatifs en accession à la propriété ou en locatif...

A titre d'exemple, le Comité Ouvrier du Logement[5] (COL) a ainsi été l'un des premiers organismes de logement social à mettre en place l'habitat participatif en 2016 au Pays Basque avec la résidence Terra Arte au Nord de Bayonne composée de 46 logements en accession sociale à la propriété. Cette résidence intègre une buanderie collective, une salle polyvalente, un jardin partagé, des espaces jardinage et bricolage. En complément du syndicat de copropriété, la gestion de l'habitat est assurée par une Association Syndicale Libre (ASL) répartie en différentes commissions qui organisent des temps de vie collectifs.

De la même manière, la résidence GUREKIN intégrée dans l'habitat participatif Le Grand Chêne à Urt (64) a été créée par le COL en 2024 pour accueillir, au sein d'une maison partagée, 8 à 10 personnes autonomes ou semi-autonomes de plus de 65 ans[6].

Le COL compte aujourd'hui une vingtaine d'habitats participatifs de ce type incluant des logements en Bail Réel Solidaire, SCIAPP et logement locatif social.→ Voir fiche : Qu'entend-on par logement social ?

4. https://www.hlm.coop/
5. https://www.le-col.com/habitat-participatif/le-col-et-l-habitat-participatif
6. https://www.gurekin.fr/

B/ Gestion d'espaces professionnels

Depuis la *loi Elan*, les organismes de logement social ont vu leurs compétences s'élargir aux locaux commerciaux et professionnels.

Paris Habitat gère ainsi un patrimoine de plus de 4 241 locaux professionnels, commerciaux et associatifs situés en pied d'immeubles. En 2017, ce dernier s'associe avec les organismes de logement social RIVP et Elogie-SIEMP pour créer le GIE Paris Commerces visant à la gestion spécifique de ces espaces professionnels.

Cette nouvelle spécificité ouvre le champ des possibles pour envisager la gestion d'autres baux professionnels par ces opérateur·rices.

Un amendement déposé par le député Vincent Bru au titre de la loi 4D[7] en 2021 visait à ce titre à permettre la gestion par des Offices Publics de l'Habitat (OPH) de baux ruraux pour permettre la mise en location de maisons d'habitation à des agriculteur·rices sur des fermes. → Voir fiche : Retour d'Expérience Mouliaa, Espiute (64)

Cet outil est utilisé aujourd'hui en Loire Atlantique par le bailleur social associatif Une Famille Un Toit qui, après réhabilitation de la maison d'habitation de la ferme du Bois Olive sur financements ANAH, a proposé le logement en fermage à un couple de maraîcher·ères.
→ Voir fiche : Retour d'Expérience Bois-Olive, Bouaye (44)



7. Loi 4D : Différenciation, décentralisation, déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale

C/ Des passerelles entre territoires urbains et ruraux

Le projet des "campus verts"[8] dans le Nord-Pas-de-Calais vise à proposer des logements sociaux pour les étudiant·es en collaboration avec les CROUS et les universités dans les campagnes environnantes et en particulier dans des fermes.

L'initiative s'effectue généralement à la demande d'un·e agriculteur·rice qui, par un programme de réhabilitation de son bâti (souvent d'anciennes granges ou du bâti vacant suite à une cessation d'activité), accueille une population estudiantine, demandeuse d'un hébergement dans un environnement de qualité offrant des loyers plus accessibles par rapport à ceux demandés dans le parc locatif privé à proximité des campus et au cœur des villes.



© Campus vert

8. https://campusvert.com/calais/

3/ Rôles possibles des collectivités territoriales et des services de l'Etat

En parallèle des acteur·rices du logement social, les collectivités territoriales et les services de l'Etat demeurent également des acteur·rices essentiel·les dans la création de logements sociaux paysans. Leurs rôles peuvent se décliner selon trois axes distincts.

Appui politique

- **Inscription du logement social agricole dans les programmations opérationnelles des territoires et portage politique,**
- **Fléchage des attributions de logements sociaux pour des agriculteur·rices au sein des quotas réservataires de l'État ou des collectivités locales.** → Voir fiche : Les agriculteur·rices, public-cible de logements sociaux.
- **Acquisition, préemption, mise à disposition du patrimoine bâti pour créer des logements sociaux** en s'appuyant sur des structures telles que les Établissements Publics Fonciers (EPF).

Soutien financier

- **Attribution de financements des aides à la pierre ou des aides de l'ANAH** sur des projets de réhabilitation de fermes par délégation
- **Augmentation des plafonds d'aides nationaux au logement social** de manière volontariste (exemple du Conseil Départemental 64[9])
- **Vote de financements complémentaires aux aides à la pierre ou aides ANAH** pour des habitats ruraux et/ou agricoles (exemple de la Région Nouvelle Aquitaine[10]).
- **Mise à disposition de logements communaux pour des agriculteur·rices ou intégration de ces logements communaux dans le parc social par conventionnement** (exemple de la commune de Sainte Catherine dans le Rhône[11]).

Compétences techniques

- **Co-construction de solutions d'expérimentations et d'un cadre législatif des logements sociaux paysans** en apportant leurs compétences transversales (exemple de la DDTM 64[12]).
- **Délivrance des actes administratifs nécessaires à la réalisation de ces projets** (dérogations, agréments, permis de construire, autorisations de changement de destination des bâtiments agricoles...).
- **Lancement d'un diagnostic territorial sur le logement agricole et rassemblement, à travers un comité transversal**, des acteur·rices du monde de l'habitat, de l'agriculture, de la transition écologique et de tout service concerné par le sujet. Dans cette mission, les collectivités et services de l'Etat peuvent s'appuyer sur l'association ReNouveau Paysan pour bénéficier d'un accompagnement d'ingénierie de projet et d'animation collective.

9. Le CD 64 a réhaussé le plafond des aides de l'ANAH à 70% au lieu de 60% dans les projets de création de logements ruraux et/ou agricoles
10. *https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/logement-social-en-ruralite/*
11. *DDT 69, La politique locale envers le foncier et l'économie agricoles, 2019*
12. La DDTM 64 avait identifié une personne référente au sein de ses services pour suivre l'expérimentation menée autour du Bail Social Paysan sur la ferme Mouliaa dans le Béarn et relayer à tous les services concernés (habitat, agriculture, programmation territoriale, environnement, préfecture et sous-préfecture).


© Lulu Lugan

4/ La Mutualité Sociale Agricole (MSA), autre actrice incontournable du logement social paysan

Créée en 1930, la MSA est le régime de protection sociale qui couvre les personnes salariées et non salariées des professions agricoles[13]. Dans une approche « guichet unique », la MSA gère l'ensemble des branches de la sécurité sociale pour les agriculteur·rices: maladie, famille, vieillesse, accidents du travail mais aussi recouvrement des cotisations sociales.

Sur le plan de l'habitat, son action se concentre aujourd'hui sur la gestion/paiement des aides aux logement pour l'ensemble des assuré·es agricoles ainsi que sur la création et / ou l'animation des MARPA (Maisons d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie) dédiées à l'hébergement de personnes âgées en milieu rural parmi lesquelles vivent des retraité·es de l'agriculture[14].

La MSA s'implique aussi aujourd'hui sur la question du logement social paysan aux côtés de ReNouveau Paysan en apportant son réseau, son financement et ses compétences. L'organisation est notamment sollicitée dans :

- → **La collecte et l'harmonisation des données relatives aux ressources des agriculteur·rices** → Voir fiche : Les agriculteur·rices, public-cible de logements sociaux, encadré 1.
- → **La co-construction de solutions juridiques et techniques** aux côtés des organismes de logement social, collectivités, services de l'Etat et acteur·rices du monde agricole
- → **Le soutien politique et financier à l'expérimentation de fermes pilotes**

La MSA pourra également prendre un rôle dans l'accompagnement psychosocial des agriculteur·rices sur la question du logement :

- → **La sensibilisation des agriculteur·rices au logement social** et plus globalement au recours aux aides sociales
- → **L'accompagnement des agriculteur·rices dans leur parcours résidentiel** et notamment la préparation du projet de retraite

13. Le statut social de chaque agriculteur·rice est défini par la MSA en fonction de la surface mise en production, du nombre d'heures et du revenu annuel de l'activité professionnelle. Les trois statuts principaux sont ceux d'exploitant·e à titre principal, exploitant·e à titre secondaire et cotisant·e solidaire.
14. Les MARPA comptent aujourd'hui 200 établissements répartis sur 70 départements. Elles accueillent entre 4 700 et 5 000 résident·es, principalement des femmes seules âgées en moyenne de 84 ans.

Le sujet du logement dans les accompagnements techniques des porteur·euses de projets agricoles

Au-delà de l'implication des acteur·rices mobilisé·es autour de l'habitat social, les structures d'accompagnement à l'installation/ transmission agricole telles que les **chambres d'agriculture, conseiller·ères PAI[15], CEPPP[16], ADEAR[17], CIVAM[18], GAB[19], CFPPA[20], réseau RENETA[21]** ont également leurs rôles à jouer dans la prise en compte du sujet du logement agricole.

De manière non-exhaustive, on peut envisager une implication de ces organisations dans :

- → **La collecte de données auprès des porteur·euses de projets,**
- → **La veille de fermes en transmission ou à la vente,**
- → **L'accompagnement psycho-social des cédant·es concernant le projet de transmission en incluant la question du logement,**
- → **L'animation de débats autour du sujet du logement agricole,**
- → **L'aide à la conscientisation et à la levée des stéréotypes sur le logement social,**
- → **La mise en lien avec des structures d'accompagnement spécifiques sur le volet habitat agricole.**

En parallèle, sur les territoires où une volonté politique d'intégration du logement dans les dynamiques d'installations / transmissions agricoles existe, ces organisations peuvent aussi réaliser ou participer aux diagnostics agricole et social à mener en préalable de la réhabilitation de fermes ainsi qu'à la mise en liens des acteur·rices concerné·es par la question.

À ce jour, ReNouveau Paysan réalise des temps de sensibilisation et de formation sur le sujet du logement social paysan pour les structures désireuses d'intégrer la problématique à leurs actions.

15. PAI(T) : *Pôle d'Accueil Installation* (Transmission)
16. CEPPP : Centre d'Elaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé
17. ADEAR : *Association pour le développement de l'emploi agricole et rural*
18. CIVAM : *Centres d'initiatives pour valoriser l'agriculture et le milieu rural*
19. GAB : Groupements de producteurs en Agriculture Biologique réunis au sein de la *FNAB*
20. CFPPA : Centre de formation professionnelle et de promotion agricole
21. RENETA : *Réseau National des Espaces Tests Agricoles*


© Clément Leroy

PARTIE 4
PLUSIEURS SCÉNARIOS DE LOGEMENT SOCIAL PAYSAN

13. Plusieurs scénarios de logement social paysan ..... p. 98


© Sud Ouest

CC BY NC ND

13 / PLUSIEURS SCÉNARIOS DE LOGEMENT SOCIAL PAYSAN

Rédaction : ReNouveau Paysan

→ *Quelles formes le logement social paysan peut-il prendre ?*

La réponse à cette question ne peut se résumer à une recette miracle clé en main. Redonner vie aux fermes comme lieux de travail et d'habitation des agriculteur·rices relève plutôt d'un panel de stratégies devant être réfléchies avec les acteur·rices concerné·es et adaptées à chaque contexte (profils des agriculteur·rices, caractéristiques du territoire, configuration des espaces...).

Dans cette intention, ReNouveau Paysan, en coopération avec la doctorante Alessandra Miglio[1], a identifié six scénarios de logements sociaux paysans possibles à partir de différentes configurations foncières.

Plusieurs variables à prendre en compte

Les variables prises en compte pour définir la solution de logement social la plus pertinente sont principalement :

- Le potentiel d'installation agricole, à savoir la surface des terres environnantes et leurs caractéristiques, qui permet de dimensionner le nombre de chef·fes d'exploitation, de salarié·es et/ou de saisonnier·ères possibles et donc le besoin en logements associé,
- Le potentiel architectural du site correspondant en premier lieu à la présence ou non de bâti à proximité des terres et, le cas échéant, à sa surface plancher, son état et sa configuration qui vont conditionner le nombre et le type de logements pouvant être créés et le montant des travaux pour le faire

Retours d'expérience

Certains des scénarios présentés s'appuient sur des solutions déjà expérimentées ou en cours.

→ Voir fiches : Retours d'Expérience

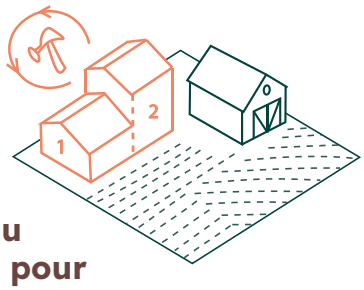
D'autres sont des propositions qui attendent d'être testées sur des territoires volontaristes.

1. Thèse en cours en architecture et urbanisme, financée par l'ADEME (2024 - 2027) et codirigée par Coline Perrin (UMR Innovation, INRAE-Montpellier) et Sébastien Marot (laboratoire OCS, ENSA Paris-Est).

SCÉNARIOS

Un·e agriculteur·rices ou un collectif d'agriculteur·rices souhaite lancer son activité et avoir accès à des terres agricoles. Un site a été identifié par une collectivité ou une structure d'accompagnement à l'installation/transmission. Plusieurs cas de figure peuvent alors se présenter.

→ ***Il y a un bâti disponible (maison d'habitation existante et/ou bâti agricole pouvant être converti en logements) sur le site de production. Ce(s) bâti(s) et la surface de terres attenantes se prêtent à l'installation d'un ou plusieurs foyers (scénario 1 et 2).***



Scénario 1

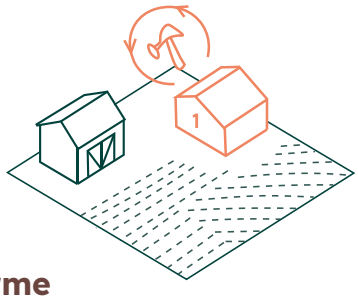
Réhabilitation du bâti de la ferme pour créer plusieurs logements sociaux paysans

Le premier scénario est celui d'une ferme possédant une maison d'habitation et/ou des bâtiments agricoles n'ayant plus de fonction professionnelle et qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination pour être convertis en logements.

Dans ce scénario, les surfaces, l'état et la configuration architecturale du bâti permettent d'imaginer la possibilité de créer plusieurs logements, ainsi que des espaces communs (buanderie partagée, espace polyvalent permettant d'accueillir des évènements, dortoirs...). Les logements seront prioritairement attribués aux agriculteur·rices travaillant sur les terres attenantes ou à proximité de la ferme. Ce scénario conduit à envisager la ferme comme un lieu d'habitat participatif → Voir fiche : L'habitat participatif : de nouvelles formes de vivre ensemble et permet le déploiement d'une ferme collective. → Voir fiche : L'installation agricole en collectif : une vieille bonne idée

Retours d'expérience :

- **Le Chêne et la Charrette, Lugasson (33)**
- **Mouliaa, Espiute (64)**



Scénario 2

Réhabilitation du bâti de la ferme pour créer un logement social paysan

Cette stratégie est similaire à la première, mais correspond au cas où le potentiel agricole de la ferme et/ou son bâti ne permettent la création que d'un seul logement social paysan. Il peut s'agir :

- De la réhabilitation d'une maison d'habitation existante, après le départ des cédant·es,
- De la conversion d'un bâti agricole adjacent permettant d'accueillir les repreneur·euses sur la ferme en maintenant les cédant·es sur place également (dans ce cas de figure, un accompagnement devra être mis en œuvre pour s'assurer de la bonne entente des deux parties).

Retour d'expérience :

- **Bois-Olive, Bouaye (44)**

→ *... Il n'y a pas d'habitat disponible sur le site de production mais une solution de logement est possible à proximité (scénarios 3 à 5).*

Qu'entend-on par un logement « à proximité des terres »

Les témoignages des agriculteur·rices convergent à estimer qu'un trajet de plus de 10 à 15 min entre les terres et le lieu d'habitation représente un frein à l'exercice de l'activité agricole et à l'équilibre de vie. Nous défendons la possibilité de limiter le recours à la voiture et donc d'effectuer ce trajet à vélo, ce qui nous amène à considérer qu'une distance maximale de 3 km entre les terres et l'habitation est un idéal. Nous fixons donc symboliquement cet objectif bien qu'il soit à adapter selon les contextes (urbain/rural, type de production, topographie...).



Scénario 3

Attribution de logements pour des agriculteur·rices dans le parc social existant, proche des terres

Ce cas de figure concerne principalement des territoires possédant un nombre de logements sociaux suffisamment important. C'est le cas des zones urbaines ou péri-urbaines dans lesquelles les agriculteur·rices se retrouvent souvent dans l'impossibilité d'accéder à un logement abordable alors même que des terres sont disponibles à proximité (ex : projets de ceinture verte).

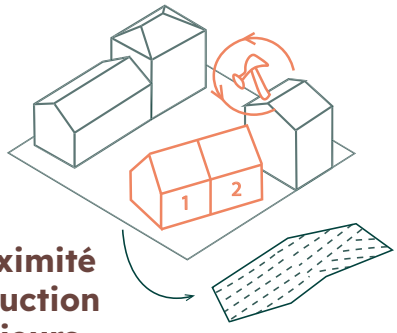
Dans ce contexte, une des solutions possibles consiste à attribuer de manière délibérée des logements sociaux aux agriculteur·rices qui souhaitent installer leur activité sur place. Si l'attribution de logements sociaux à une profession n'est pas permise par le droit, leur réservation pour un public spécifique dit "prioritaire" est tout à fait envisageable, moyennant que les ménages concernés respectent les plafonds de ressources définis. Les services de l'Etat, les collectivités ou le bailleur social lui-même peuvent ainsi décider des quotas réservataires. → Voir fiche : Les agriculteur·ices, public-cible de logements sociaux.

Si un territoire décide d'intégrer les agriculteur·rices à l'installation comme "public-cible" de logements sociaux, l'interdépendance entre le bail pour cet habitat et le bail rural pour les terres n'est alors pas forcément nécessaire. En cas de cessation d'activité d'un·e paysan·ne, son ou sa repreneur·e peut en effet intégrer un autre logement vacant du parc social global.

Pour que cette solution soit viable, elle nécessite que les logements des agriculteur·rices soient situés à proximité de leurs terres, d'autant plus si le trafic dans le secteur est rendu difficile par la densité de population.

Retour d'expérience :

- **Plateau de Saclay, Palaiseau (91)**

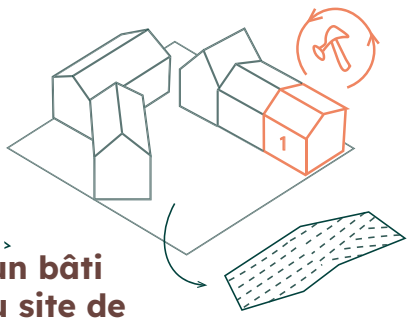


Scénario 4

Réhabilitation d'un bâti à proximité du site de production pour créer plusieurs logements sociaux paysans

Ce scénario correspond au cas où il est possible de réhabiliter un bâti situé dans un rayon d'environ 3 km ou 10 minutes du site de production (par exemple : dents creuses des centres bourgs environnants) pour y créer plusieurs logements sociaux.

Selon le contexte, ces logements peuvent ensuite être attribués exclusivement à des agriculteur·rices ou accueillir un projet mixte incluant à la fois des agriculteur·rices et des ménages non agricoles éligibles au logement social.

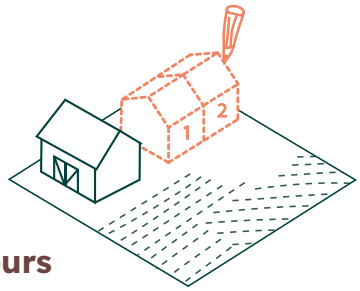


Scénario 5

Réhabilitation ou division d'un bâti à proximité du site de production pour créer un logement social paysan

Ce modèle est similaire au précédent mais concerne une situation individuelle, c'est-à-dire un cas où il est possible de réhabiliter un logement ou diviser un logement existant, idéalement à moins de 3 km ou 10 mn des terres agricoles, pour créer un logement social paysan.

→ ***…. Aucune solution de logement n'est possible à proximité : La construction de logement(s), totale ou en complément d' un bâti existant, doit être envisagée (scénario 6).***



Scénario 6

Construction d'un ou de plusieurs logements sociaux paysans sur le site de production ou à proximité

Dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols, ce scénario est pour ReNouveau Paysan, celui du "dernier recours". Il intervient lorsqu'aucun bâti à proximité du site de production ne peut faire l'objet d'une réhabilitation en vue de loger les agriculteur·rices ou que le bâti présent sur la ferme est insuffisant par rapport au potentiel d'installation agricole sur les terres.

Les projets de construction devront tout d'abord répondre aux exigences en matière d'urbanisme. → Voir fiche : Les règles d'urbanisme encadrant le logement agricole. L'association prône également que les constructions créées sur le site de production soient des habitats réversibles pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (pas de dalle en béton, logements sur pilotis en matériaux écologiques et répondant aux normes d'isolation RE2020…). Dans ce scénario, aucune construction ne devrait être réalisée pour d'autres foyers que des agriculteur·rices et l'interdépendance entre le bail de logements et le bail rural pour les terres devra être garantie.

QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES AU CHOIX D'UN SCÉNARIO

En parallèle du type de ferme qui sera défini pour chaque contexte, d'autres paramètres supplémentaires sont à prendre en compte dans la programmation des sites choisis.

Quelle taille de logements ?

Les bailleurs sociaux ont pour habitude de créer des logements allant généralement du T2 au T5.

Dans les scénarios prévoyant la création de plusieurs logements sur une ferme, cette diversité de taille sera encouragée pour répondre aux besoins des différents profils de familles d'agriculteur·rices[2] et à l'évolution possible de leur parcours résidentiel.

Comme le dit un agriculteur impliqué dans les actions de ReNouveau Paysan : ***« Il ne s'agirait pas de créer des cages à poules pour les éleveurs de poules ».***

Habitat agricole ou généraliste ?

Si le potentiel agricole sur la ferme ou à proximité immédiate le justifie, il est pertinent de n'installer que des foyers d'agriculteur·rices dans les logements créés pour redonner à la ferme sa vocation historique de logement agricole.

Dans ce cas, la ferme offre aussi aux agriculteur·rices la possibilité de coopérer dans leur activité professionnelle. → Voir fiche : L'installation agricole en collectif : une vieille bonne idée.

Un des logements peut éventuellement loger le cédant ou la cédante de la ferme lorsque la cohabitation avec le repreneur ou la repreneuse est envisageable et définie dans un cadre clair.

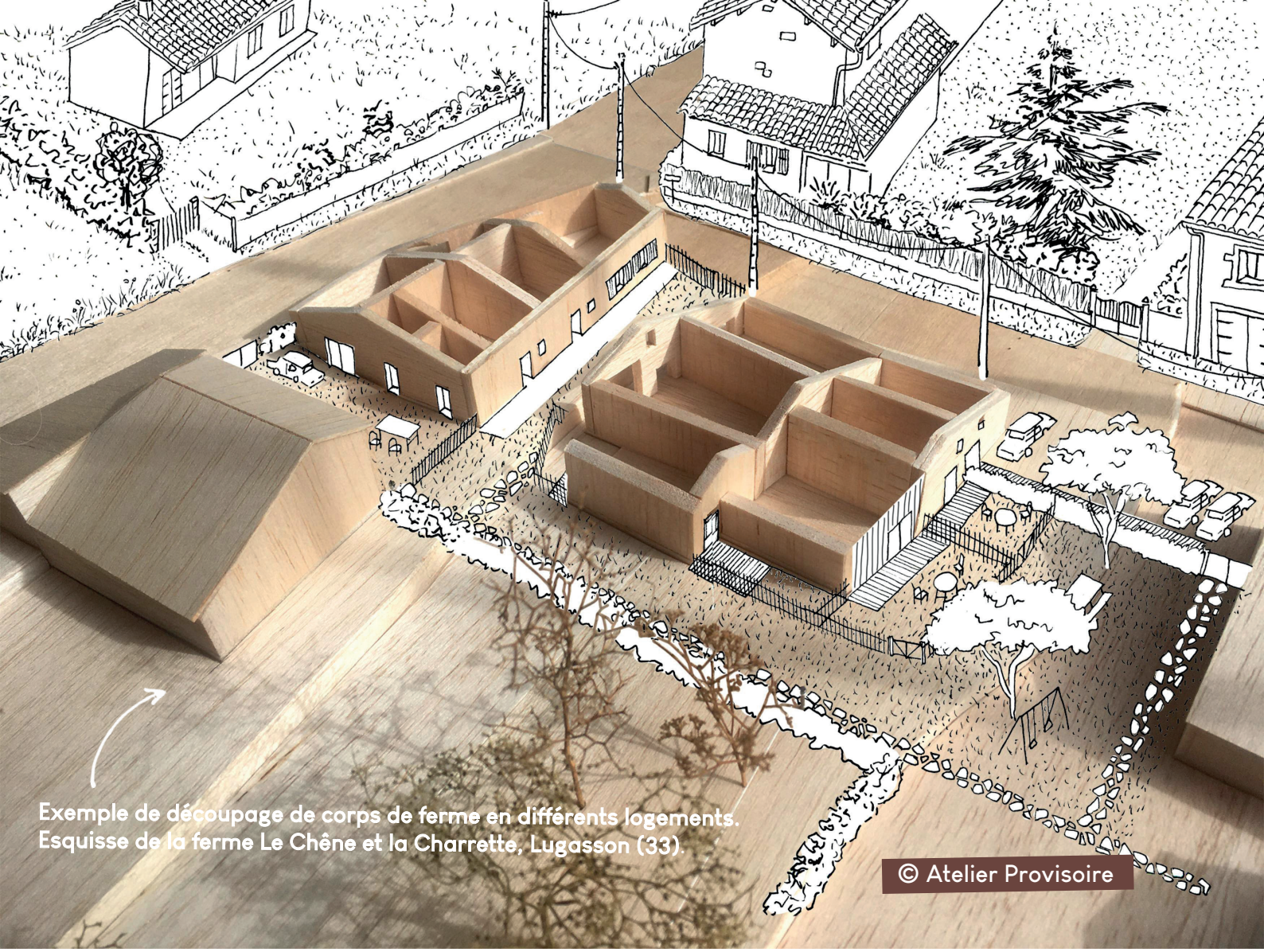
Si le potentiel agricole de la ferme justifie la création d'un nombre d'habitats paysans inférieur au nombre de logements dans les lieux, on peut alors envisager la mise en location du reste des logements à des foyers non-agricoles désireux de vivre en milieu rural et répondant aux plafonds de ressources établis. La question de la bonne cohabitation entre ces différents publics mérite toutefois d'être anticipée (charte de vivre ensemble, médiation...).

Cette vocation agricole ou généraliste de la ferme pourra par ailleurs évoluer dans le temps en fonction par exemple des terres rendues disponibles à proximité du lieu.

La question du vivre ensemble

Transformées en habitats participatifs, les fermes peuvent intégrer des espaces communs (ex : buanderie, salle polyvalente, chambres ou logements annexes pour l'accueil de personnes extérieures). La gestion de ces espaces et de la dynamique collective au sein de la ferme est à établir au démarrage du projet. Ce vivre-ensemble pourra faire l'objet dans les premières années d'un accompagnement spécifique. → Voir fiche : L'habitat participatif : de nouvelles formes de vivre ensemble.

2. Pour rappel : Dans une enquête menée par l'association RELIER en 2017 auprès de 115 ménages paysans au sujet de leur habitat, il apparaît que plus de la moitié des répondants sont des familles avec enfants, 24% sont des couples. (*RELIER, Enquête sur l'habitat des paysans, 2017*)



Exemple de découpage de corps de ferme en différents logements.
Esquisse de la ferme Le Chêne et la Charrette, Lugasson (33).

© Atelier Provisoire

Règles d'attribution des logements sociaux paysans

L'attribution d'un logement social pour des familles d'agriculteur·rices est en principe conditionnée à la détention par un des membres du foyer d'un bail rural pour les terres et/ou les bâtiments professionnels ce qui garantit la vocation professionnelle de la ferme. Ces modalités d'attribution sont à définir en amont du projet en conformité avec le cadre réglementaire du logement social. → Voir fiche : Les agriculteur·rices, public-cible de logements sociaux.

Anticiper l'arrêt d'activité ou la fin de carrière

Dès le démarrage de la programmation d'un projet de ferme, la pérennité agricole des lieux et notamment des habitats créés est à questionner.

En cas d'arrêt ou de fin de carrière d'un·e agriculteur·rice, les règles de gestion du logement occupé par sa famille devront par exemple être clairement établies dans les contrats. Un conventionnement avec les bailleurs sociaux du territoire pourra garantir une proposition de relogement dans le parc locatif existant.

Quelle place pour l'habitat léger ?

Pour ReNouveau Paysan, l'installation d'habitats légers (tiny house, yourte, caravane, mobil-home) est une solution complémentaire aux scénarios proposés précédemment qui peut être pertinente dans les cas suivants :

- **En tant que solution temporaire d'habitat** (en attendant que les travaux de réhabilitation des logements définitifs soient par exemple achevés ou pour des personnes en espaces tests agricoles présents temporairement sur site)
- En tant que solution long terme uniquement si c'est un choix délibéré de mode de vie des agriculteur·rices (et non un choix par défaut faute de logement disponible à loyer modéré) et que cet habitat répond aux exigences en matière d'urbanisme. **Dans ce cas, l'intervention d'un bailleur social est à étudier mais à ce jour aucun modèle économique n'a été trouvé**[3].
- En complément de logements classiques, pour accueillir des personnes de passage (saisonniers, woofers, invités...).

L'association travaille avec des structures comme Hameaux Légers pour penser les complémentarités d'habitats possibles sur les fermes.



Montage financier et juridique

Pour tous les scénarios présentés, les questions du portage et du montage financier et juridique se posent. ReNouveau Paysan soutient la possibilité d'un portage dual permettant de répartir les coûts et la gestion des espaces :

→ **Logement(s) :** un organisme (collectivité territoriale, bailleur) ou un particulier (Ex : cédant·e agricole) acquiert,réhabilite et met le bâti de logement en location à loyer modéré à une ou des familles d'agriculteur·rices. Ce montage peut aussi intégrer la gestion des habitats par un intermédiateur locatif, relais entre propriétaires et occupant·es.

→ **Terres et bâtis professionnels :** le portage des terres agricoles et bâtis professionnels est assuré par une foncière agricole, un particulier ou une collectivité territoriale qui les met à disposition des agriculteur·rices via un bail rural.

Des conventions tripartites peuvent être mises en place pour lier les parties prenantes et les contrats.

La question du lien juridique entre terres/bâtis professionnels et logement est une question centrale pour ReNouveau Paysan. Seule cette interdépendance peut en effet maintenir l'unité de la ferme, entendue comme logement et terres.

→ Voir fiche : Le logement des agriculteur·rices face aux défis de la sobriété foncière.

Le modèle économique de l'achat-réhabilitation du bâti dépend du modèle juridique choisi et du profil des acteur·rices qui assurent le portage foncier. Les fiches Retours d'expérience de cette boîte à outils présentent les scénarios juridiques et modèles économiques actuellement identifiés.

3. Le loyer des logements sociaux est calculé sur la base de leur superficie. Pour une tiny-house de moins de 20m2, l'investissement à l'achat de l'habitat léger face au loyer qu'il est possible de demander au locataire ne semble pas permettre à ce jour d'envisager une appropriation des habitats légers ou mobiles par les bailleurs sociaux.


© Valérie Servan

DIFFÉRENTS SCÉNARIOS DE FERMES EN FONCTION DE LA SITUATION DE DÉPART

Production : ReNouveau Paysan, Alessandra Miglio
Graphisme : Emmanuelle Pilon

RENOUVEAU PAYSAN

Il y a un logement possible sur le site de production

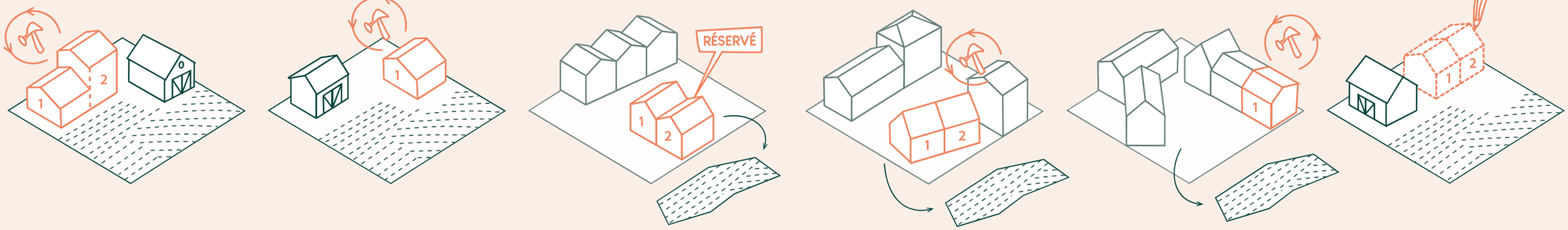
Une maison existe et/ou un bâti agricole peut être converti en logement

Il n'y a pas de logement possible sur le site de production

Il n'y a pas de maison ni de bâti agricole pouvant être converti en logement

Il y a des logements possibles à proximité*

Il n'y a pas de logements possibles à proximité*



1. Réhabilitation du bâti de la ferme pour créer plusieurs logements sociaux paysans
   - ⤷ Plusieurs foyers d'agriculteur·rices
   - ⤷ Plusieurs foyers d'agriculteur·rices et non agriculteur·rices
2. Réhabilitation du bâti de la ferme pour créer un logement social paysan
3. Attribution de logements pour des agriculteur.rices dans le parc social existant, proche des terres
4. Réhabilitation d'un bâti à proximité du site de production pour créer plusieurs logements sociaux paysans
   - ⤷ Plusieurs foyers d'agriculteur·rices
   - ⤷ Plusieurs foyers d'agriculteurs et non agriculteur·rices
5. Réhabilitation ou division d'un bâti à proximité du site de production pour créer un logement social paysan
6. Construction d'un ou de plusieurs logements sociaux paysans sur le site de production ou à proximité

SUR LE SITE DE PRODUCTION — À PROXIMITÉ* — SUR LE SITE DE PRODUCTION

* Distance maximale de 3 km

PARTIE 5
VERS DES FERMES SOCIALES ET PAYSANNES

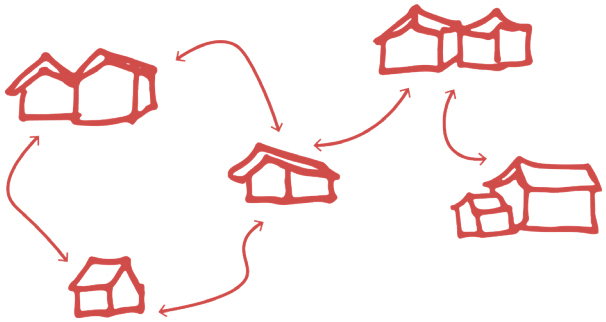
14. Quels modèles agricoles pour demain ? ..... p. 112
15. Réhabiliter plutôt que construire ..... p. 118
16. L'habitat participatif : de nouvelles formes de vivre ensemble ..... p. 122
17. L'installation agricole en collectif : une vieille bonne idée ..... p. 130



© Linda Rieu

CC BY NC ND

RENFORCER LE MAILLAGE DES FERMES NOURRICIÈRES



La création de logements sociaux paysans s'inscrit plus globalement dans une dynamique visant à renforcer le maillage des fermes nourricières, à taille humaine et diversifiées sur le territoire.

Les « **alliances** » qui sous-tendent l'existence de ces fermes sociales et paysannes ne peuvent en effet se créer qu'à la condition de choisir en parallèle des manières de produire, de s'alimenter, d'habiter et de travailler solidaires et respectueuses du vivant.

Au-delà du logement social, ReNouveau Paysan s'est donc attaché à détailler, dans ce chapitre, les autres piliers qui définissent les fermes sociales et paysannes :

Alimentation
→ Quels modèles agricoles pour demain ?

Architecture
→ Réhabiliter plutôt que construire

Vivre-ensemble
→ L'habitat participatif : de nouvelles formes de vivre ensemble

Faire-ensemble
→ L'installation agricole en collectif : une vieille bonne idée

En contribuant à faire grandir le nombre de fermes sociales et paysannes, ReNouveau Paysan participe à renforcer sur les territoires les archipels de fermes nourricières, connectées et solidaires entre elles.


© Linda Rieu

CC BY NC ND

14 QUELS MODÈLES AGRICOLES POUR DEMAIN ?

Rédaction : ReNouveau Paysan
Relecture : Anabelle Meyer (éleveuse), Milena Till (consultante indépendante en transition agroécologique)

Sans se limiter à une définition rigide des modèles agricoles souhaitables, ReNouveau Paysan s'inscrit, comme d'autres structures, dans la défense d'une agriculture paysanne[1] capable d'assurer la souveraineté alimentaire des territoires ainsi que la santé des populations et des écosystèmes.

Des aliments sains, une agriculture respectueuse du vivant

ReNouveau Paysan promeut une agriculture qui met l'accent sur la qualité sanitaire et gustative des aliments, et s'inscrit dans l'approche « Une seule santé », formulée par l'Organisation Mondiale de la Santé [2].

La priorité est donnée à des **pratiques agricoles fondées sur le respect des écosystèmes** : allongement et diversification des rotations culturales (notamment avec plus de légumineuses permettant une meilleure fixation de l'azote dans les sols), pâturage tournant, techniques de préservation du sol ou encore agroforesterie. En maximisant les processus écologiques, ces méthodes renforcent le potentiel nourricier des sols, préservent la biodiversité et permettent de capter du carbone et de limiter l'utilisation d'intrants.

La transition vers ces systèmes agricoles est un défi pour les agriculteur·rices car elle implique une transformation profonde des pratiques qui nécessite de nouvelles connaissances, une nouvelle organisation du travail (l'agroécologie nécessite plus de travail humain que l'agriculture conventionnelle[3]), certains investissements initiaux et un temps de transition qui peut affecter l'économie de l'exploitation (les sols mettent 3 à 5 ans à se régénérer).



Cette transition n'est pas qu'une affaire agricole : elle touche à la fois à l'alimentation, à l'environnement, à la santé publique et à la vie dans les territoires ruraux. Il s'agit d'un enjeu de société qui nécessite des formes de solidarités à l'égard des agriculteur·rices.

Une agriculture résiliente et économe en ressources

Améliorer la souveraineté alimentaire nécessite de renforcer la résilience des exploitations face aux risques environnementaux (canicules, inondations, vents violents, épidémies…) mais aussi de retrouver la maîtrise des moyens de production en réduisant la dépendance aux intrants (énergies fossiles, machines, semences…).

- A rebours de la monoculture, **les modèles de fermes diversifiées** (avec plusieurs espèces végétales et/ou animales…) permettent de boucler les cycles des nutriments et des matières organiques (utilisation des effluents d'élevage en fertilisants, résidus de culture utilisés en paillage…) et ainsi de limiter les intrants. La diversification des activités garantit une plus grande pérennité de l'activité économique. De plus, lorsque les sites de production sont à taille humaine, ils peuvent échapper à la sur-mécanisation et être moins dépendants des énergies fossiles.

1. *Confédération Paysanne & FADEAR, Charte de l'Agriculture Paysanne, 2025*
2. Approche qui vise à optimiser la santé des personnes, des animaux et des écosystèmes
3. *OCDE, FAO, Perspectives agricoles 2025-2034, 2025*


© Clément Leroy

- **La diversité des races animales et des espèces végétales** est nécessaire pour permettre une adaptation des cultures et des animaux aux différentes conditions pédoclimatiques. Préserver cette diversité, rendue obsolète par l'agriculture industrielle, est aujourd'hui un enjeu important pour s'adapter aux changements climatiques.

- **La plantation de haies et la présence de mares autour des parcelles agricoles** permettent un renfort de biodiversité, une meilleure gestion de l'eau et améliorent les rendements agricoles[4]. Ce sont des atouts face aux risques d'érosion, aux sécheresses, aux inondations, et aux vents violents (action brise-vent).

- Enfin, ReNouveau Paysan soutient, dans les fermes dont elle accompagne la réhabilitation, **les démarches de souveraineté technologique paysanne**[5] (auto-fabrication et auto-réparation d'outils et machines à la ferme) pour réduire la dépendance aux équipementiers industriels.

… ancrée dans les territoires

La souveraineté alimentaire nécessite de relocaliser et diversifier la production agricole sur les territoires mais aussi de construire des circuits locaux de commercialisation de ces produits. Plus rémunératrices que les filières longues qui multiplient les intermédiaires, les ventes directes et locales permettent aux acteur·rices d'un territoire de tisser des relations durables tout en vitalisant les campagnes et favorisant l'entraide.

Dans une optique de diversification des débouchés des paysan·nes et en s'assurant de la non-concurrence avec l'alimentation, une partie des terres ou des coproduits agricoles peut également servir à produire des matériaux biosourcés locaux pour les filières bâtiments et textiles.

4. *Chambre d'Agriculture Drôme, La fonction des haies, 2025*
5. Atelier Paysan et InPACT, Innovation techniciste et course à l'endettement en agriculture : Pas d'agroécologie sans souveraineté technologique des paysans, 2016

Plus juste et plus sociale

Avec des sites de production et des outils de travail à taille humaine, l'agriculture paysanne est moins dépendante des marchés de l'énergie. Cependant, elle requiert davantage de travail humain et est aujourd'hui moins bien rémunérée et subventionnée que l'agriculture industrielle.

Renforcer la souveraineté alimentaire doit aller de pair avec une approche sociale permettant d'assurer une rémunération juste et des conditions de vie et de travail décentes aux agriculteur·rices.

Un travail de fond doit être mené pour structurer des filières qui répartissent les revenus de manière juste sur la chaîne de valeur[6]. Les **AMAP** et les projets de **Sécurité Sociale de l'Alimentation** vont dans ce sens. Le travail complémentaire de ReNouveau Paysan pour créer des logements sociaux paysans à proximité des terres vise à réduire les charges de loyer et de déplacement des agriculteur·rices tout en assurant à leur famille des conditions de vie plus confortables.

En parallèle, de nouvelles formes de faire-ensemble sont à soutenir pour alléger la charge de travail, permettre des temps de répit, de l'entraide, du lien social au quotidien tout en mutualisant certains coûts. → Voir fiche : L'installation agricole en collectif : une vieille bonne idée. Par exemple, certaines pratiques (coupes de bois de chauffage, maintenance, transformation…) ou équipements et espaces (outils, véhicules, point de vente, stockage…) peuvent être mis en commun.

Enfin, l'agriculture est encore aujourd'hui une profession exposée à des discriminations (sexisme, racisme, …). **Encourager et faciliter l'exercice d'un métier agricole et l'accès à la terre dans de bonnes conditions pour tous et toutes demeure un enjeu pour répondre aux enjeux d'installation/transmission de la profession.** → Voir fiche : Un enjeu de renouvellement des générations agricoles, encadré « L'installation/transmission agricole pour tous et toutes ? »


© Clément Leroy

6. Sur 100 euros dépensés par les consommateurs, les agriculteurs français ne perçoivent que 8 euros. Sénat, Les marges des industriels et de la grande distribution, 2026


© Linda Rieu

Partout sur les territoires, de nombreuses initiatives montrent qu'une autre agriculture est possible. Portées par des agriculteurs et agricultrices, des collectifs et des structures d'accompagnement, elles développent des pratiques paysannes et agroécologiques, plus respectueuses des écosystèmes et des personnes et contribuent à la souveraineté alimentaire des territoires. Ces orientations correspondent d'ailleurs aux aspirations d'une partie significative des candidat·es à l'installation agricole[7]. **Pour que ces dynamiques puissent réellement se déployer, elles ont besoin d'un soutien renforcé, notamment en matière d'accompagnement, d'accès au foncier agricole, mais aussi d'accès au logement.**


© Anabelle Meyer

PORTRAIT - Anabelle, paysanne dans le Béarn

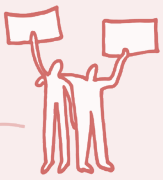
Après un cursus en géographie et un mastère à AgroParis Tech, **Anabelle** se forme à l'agroécologie sur le terrain. Elle s'installe en tant qu'éleveuse en mai 2024. Elle a actuellement un troupeau de 35 vaches béarnaises, race ancienne et menacée. Elles sont nourries exclusivement à l'herbe grâce au pâturage tournant et à un système plein air intégral. Anabelle entretient les estives et les prairies permanentes délaissées du territoire basco-béarnais. Elle valorise l'intégralité de l'animal (os, cuir, cornes, viande, lait) et vend ses produits en vente directe. Son activité contribue à la régénération des sols, l'alimentation des populations locales, l'entretien des paysages et la vitalité économique du territoire. Son modèle économique repose sur la faiblesse des charges et la forte valorisation des produits liée à la transformation et la vente en circuit court.

Pour mener à bien son activité, elle se dit confrontée « aux galères du métier » : **difficulté d'accès à la terre, solitude dans le travail quotidien, normes et contraintes sanitaires et administratives qui augmentent la charge de travail et le stress...** Pour pérenniser son activité, Anabelle souhaite s'inscrire dans une démarche collective avec un réseau d'entraide locale et davantage impliquer la société civile pour retisser le lien entre les consommateurs et les producteurs.

7. *Fève, Enjeux et difficultés à l'installation agricole, 2025*

Les acteur·rices de l'agriculture paysanne

La défense d'une agriculture paysanne repose sur un ensemble d'acteurs qui œuvrent conjointement à la préservation des terres agricoles, à l'installation de paysan·nes, à la diffusion de pratiques agroécologiques et à la défense des intérêts de la profession. De manière non-exhaustive, le schéma ci-dessous présente les composantes principales de cet écosystème déjà rassemblées pour la plupart au sein du **réseau** *InPact*.



Représentation syndicale

Confédération paysanne



Soutien technique

Atelier Paysan
Réseau Semences Paysannes



Politique internationale

La Via Campesina



Labels

Agriculture Biologique (AB),
Nature & Progrès,
Accueil Paysan



Commercialisation

Réseau des AMAP



Accompagnement à l'installation/transmission

FADEAR, *réseau CIVAM*, la *FNAB*, *SOL*, *AFOCG*, *réseau RENETA*



Accès au foncier

Terre de Liens, *Lurzaindia* (Pays Basque), *Passeurs de terres* (Loire Atlantique), *FEVE*

CC BY NC ND

15 RÉHABILITER PLUTÔT QUE CONSTRUIRE

Rédaction : ReNouveau Paysan
Contribution : Collectif Encore (64), Atelier Provisoire (33), Corentin Foissey (architecte DINSA HMONP), Emmanuelle Pilon (architecte DE et urbaniste)

La réhabilitation est l'acte de redonner vie à un bâti existant. C'est une solution plus écologique que la construction neuve. Elle est particulièrement à propos en ce qui concerne les habitats anciens, et notamment les fermes.

Le lourd bilan des constructions neuves

Le secteur de la construction représente 40 % des émissions de gaz à effet de serre et 36 % de la consommation d'énergie selon l'ONU[1]**.** Il est également le premier consommateur de ressources (368 millions de tonnes de granulats/an, principalement des minéraux non métalliques) et premier producteur de déchets (246 millions de tonnes de déchets/an[2]).

Le béton est responsable à lui seul d'environ 8 % des émissions de CO2 et sa production consomme de grandes quantités d'énergie. Il est très consommateur de sable dont l'extraction entraîne l'érosion côtière et perturbe les écosystèmes[3].

La construction conduit à une artificialisation des sols préoccupante : l'équivalent d'un département de terres agricoles disparaît chaque décennie au profit de l'urbanisation[4], avec des impacts négatifs pour la souveraineté alimentaire et sur l'environnement (érosion, inondations, îlots de chaleur, destruction de la biodiversité ...)[5].

Réhabiliter le bâti existant : plus écologique et plus sain

La réhabilitation permet de lutter contre l'artificialisation des sols et de s'inscrire pleinement dans les objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN)[6] fixés depuis 2021 par le gouvernement, en particulier dans les milieux ruraux où la possibilité de construction se restreint de plus en plus aux centres bourgs. Cette orientation réduit de fait la possibilité de constructions neuves sur les terres et pourtours des communes en plébiscitant plutôt de redonner vie au parc existant → Voir fiche : Le logement des agriculteur·rices face aux défis de la sobriété foncière.

La réhabilitation des surfaces déjà bâties permet également de créer des logements en utilisant beaucoup moins de matériaux (entre 40 et 80 fois moins[7]) et d'énergie qu'en construisant des bâtiments neufs.

La réhabilitation écologique a également un véritable impact sur la santé des occupant·es de ces logements. Un doublage en chaux-chanvre permet par exemple d'assainir le mur existant en faisant baisser son taux d'humidité. Il absorbe la vapeur d'eau quand le pourcentage d'humidité augmente et la redonne lorsque l'air est trop sec, tout en laissant respirer les murs. La qualité de l'air est en conséquence plus saine[8], non humide et la température ressentie par les corps humains est tout autre, ce qui entraîne aussi des économies de chauffage.

1. *Programme des Nations unies pour l'environnement (PNUE / UNEP) et Global Alliance for Buildings and Construction, Global Status Report for Buildings and Construction, 2018*
2. *Ministère Transition Ecologique, Déchets du bâtiment et des travaux publics, 2018*
3. *La Fabrique Ecologique, Mettre les territoires au service de l'économie circulaire, 2020*
4. *Rapport de la Cour des Comptes, 2020*
5. *Chambres d'Agriculture France, Agriculture et artificialisation des sol : une menace pour l'environnement et notre souveraineté alimentaire, 2025*
6. *Ministère Transition Ecologique, ZAN : Guide synthétique, 2023*
7. *ADEME, La construction neuve beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation, 2019*
8. *ADEME, Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur à la source dans toutes les phases de construction d'un bâtiment, 2026*

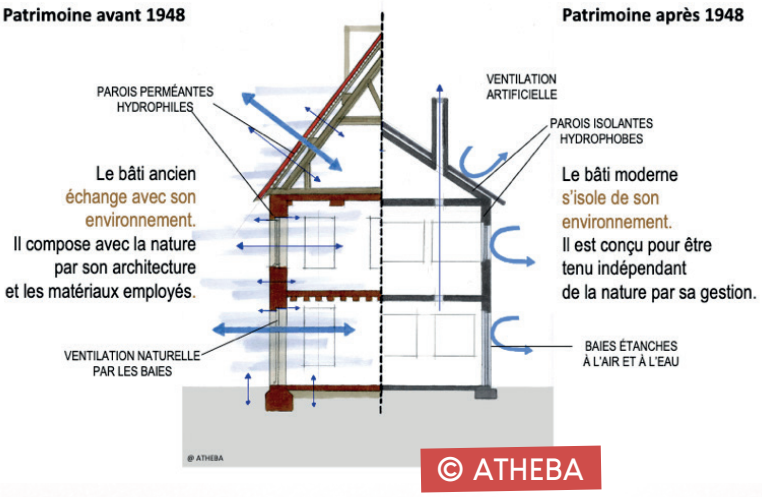
Par ailleurs, un environnement plus végétalisé serait bénéfique pour le système immunitaire des habitant·es[9]. Sur un plan physique, mental et social, les enfants sont particulièrement sensibles à la qualité du logement dans lequel ils évoluent[10].

Enfin, réhabiliter le bâtiment ancien, dans le respect des techniques et matériaux qui le caractérisent, permet aussi de **valoriser les savoir-faire artisanaux et de s'inscrire dans la continuité des bâtisseur·euses d'antan en faisant vivre les filières locales de matériaux biosourcés et géosourcés.**

Les fermes sont un patrimoine rural historique aux caractéristiques précieuses

Les fermes sont des trésors architecturaux qui racontent l'histoire de nos ancêtres. Elles sont le reflet de l'évolution de l'agriculture et de la vie rurale à travers les siècles. Ces bâtiments sont un témoignage vivant de la richesse et de la diversité de notre patrimoine. Chaque ferme est unique, portant en elle l'empreinte de ceux et celles qui l'ont construite puis habitée en relation avec le paysage, le climat et les ressources naturelles qui façonnent chaque région. Ainsi, une ferme en Bretagne ne ressemble pas à une ferme en Provence, en Alsace ou en Normandie et le rapport logement/terres varie tout autant selon les zones géographiques.

Très souvent, ces bâtis anciens sont des mines d'or constituées de matériaux naturels peu transformés qui étaient disponibles à proximité au moment de la construction : pierre, terre, bois, végétaux. Ces matériaux sont aujourd'hui très plébiscités pour leur qualité (qualité de l'air intérieur, durabilité, esthétique...). D'autre part, le bâti rural ancien est le fruit d'une observation centenaire de l'environnement. Sa conception et sa construction selon des méthodes traditionnelles a pris en compte le terrain sur lequel il est implanté (pente, lumière, exposition aux vents...). Ces bâtisses ont donc souvent un potentiel de confort thermique élevé lié à l'inertie[11] du bâti. On dit que ces bâtiments « respirent » grâce à des dispositions thermiques et hydriques naturelles, à savoir leur porosité à la vapeur d'eau. Cette perspirance permet de se passer ou de réduire la taille de certains dispositifs high tech des maisons modernes comme les VMC double flux, ce qui réduit le coût final des travaux.



En réponse aux besoins de logement sur les territoires et aux enjeux écologiques, commencer par réhabiliter les bâtisses vacantes et notamment les fermes, avant de considérer de construire du neuf est essentiel.

9. *Roslund MI, Puhakka R, Grönroos M, et al.,Biodiversity intervention enhances immune regulation and health-associated commensal microbiota among daycare children, 2020*
10. *Stéphanie Vandentorren, Les effets du mal-logement sur la santé des enfants, 2025*
11. Un bâtiment doté d'une masse thermique importante est capable de décaler dans le temps et d'aplanir les fluctuations du flux de chaleur, c'est ce qu'on appelle l'inertie thermique d'un bâtiment.

Contrairement aux idées reçues, réhabiliter coûte souvent moins cher que construire

Il est vrai que les projets de réhabilitation font face à des coûts spécifiques que le neuf n'a pas : acquisition du foncier souvent plus coûteuse qu'un terrain nu, déconstruction sélective, incertitude technique, mise aux normes, adaptation structurelle, contraintes chantier (bâtiment occupé, accès...). **À l'inverse, ces projets permettent des économies à plusieurs niveaux : disponibilité de matériaux (souvent d'excellentes qualités et réutilisables dans le cas de réhabilitations de fermes), structure déjà existante, exigences thermiques moins contraignantes (et moins coûteuses) que dans le neuf**[12]**.** Au final, avec une approche frugale, qui ne cherche pas à faire "du neuf dans de l'ancien", et qui tire parti des qualités du bâti en s'accommodant de ses contraintes, réhabiliter peut coûter moins cher que construire.

Le prix moyen de construction d'une maison neuve hors achat du terrain est de 1914€/m2 TTC[13] et varie de 1500€/m2 TTC pour une maison traditionnelle à 2500€/m2 TTC pour une maison contemporaine ou 3500€/m2 TTC pour une maison écologique[14]. D'après les architectes partenaires de ReNouveau Paysan, et malgré l'absence d'études nationales à ce sujet, le coût moyen d'une réhabilitation hors achat du bâti peut être estimé aux alentours de 1920€/m2 TTC[15] pour une réhabilitation frugale, → Voir chapitre suivant bien que ce montant varie fortement selon l'état de la structure, la présence d'amiante, les contraintes patrimoniales...

Le coût de la réhabilitation peut donc, dans la plupart des cas, être inférieur à la construction neuve, hors achat du foncier. Un enjeu clé dans le coût de la réhabilitation est donc celui de l'acquisition du bâti.

Pour la réhabilitation de la ferme Mouliaa (Espiute, 64) en 6 logements sociaux paysans (2 T2, 2 T3, 1 T4 et 2 T5), le coût des travaux avait été estimé en 2021 par le Collectif Encore à 1344€ HT/m2 de surface habitable (440m2). → Voir fiche : Retour d'Expérience Mouliaa, Espiute (64)

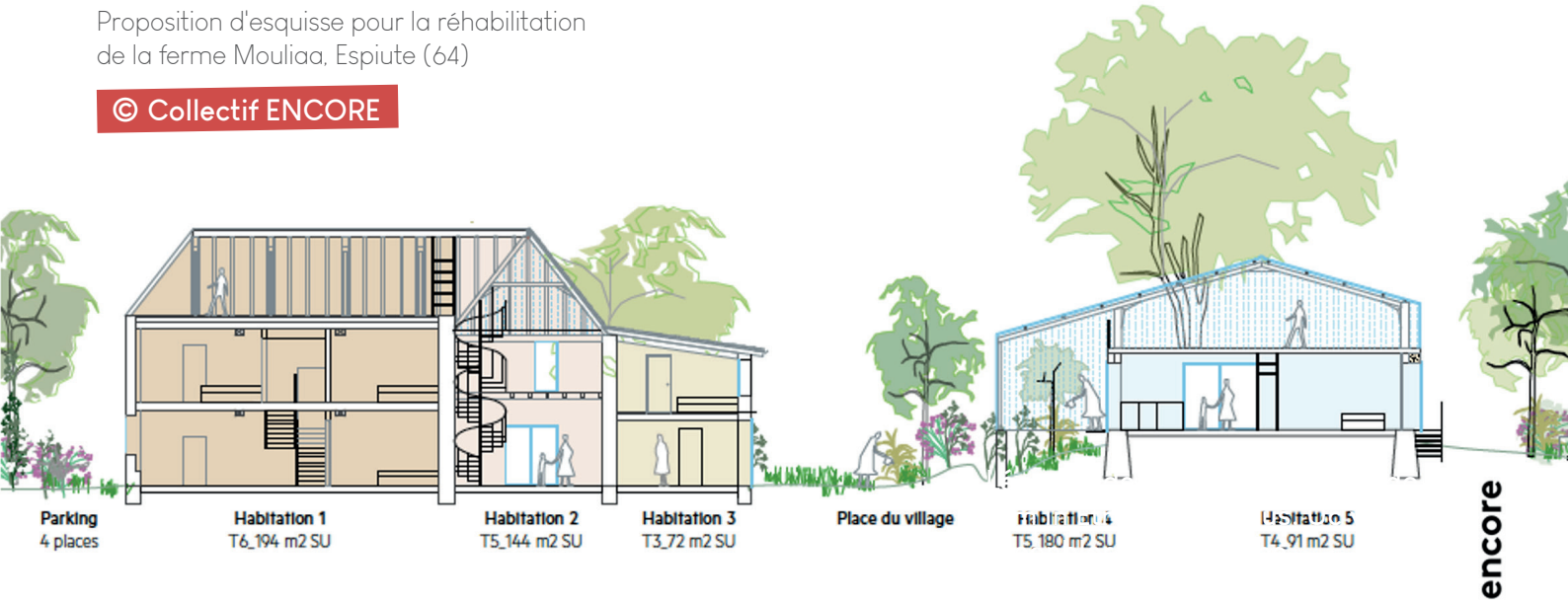
Pour la réhabilitation de la ferme Le Chêne et la Charrette (Lugasson, 33) en 6 logements sociaux paysans (2 T4 / 2 T3 / 2 T2), le coût des travaux a été estimé par Atelier Provisoire à 1480 €HT/m2 de surface habitable (hors VRD), en 2024. → Voir fiche : Retour d'Expérience Le Chêne et la Charrette, Lugasson (33)

Enfin, si on inclut, dans l'équation financière, les coûts environnementaux évités par la réhabilitation (émissions de gaz à effet de serre, consommation d'énergie et matériaux, impact sur la biodiversité, artificialisation du paysage,...), cette dernière est beaucoup plus avantageuse que la construction neuve.

12. Depuis 2020, les bâtiments neufs doivent respecter la RE 2020, qui demande à être parfaitement étanche à l'air et impose une très bonne résistance thermique.
13. *SDES, Le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2024, 2025*
14. *Crédit Agricole, 2026*
15. *Ordres de grandeur corroborés par AD-Archi*

Proposition d'esquisse pour la réhabilitation
de la ferme Mouliaa, Espiute (64)

© Collectif ENCORE



Vers une architecture frugale

Dans la lignée du mouvement **« Pour une frugalité heureuse et créative »**[16], l'architecture frugale vise la sobriété. Le Collectif Encore, agence d'architectes implantée dans le Béarn (64), œuvre pour cette nouvelle écologie de la construction[17] :

Chaque projet de réhabilitation commence par une écoute attentive du bâti : il s'agit de comprendre le bâtiment et d'imaginer le programme architectural à partir de ce qui est déjà-là, avec ses qualités et ses défauts. On observe la trame du bâti, les matériaux déjà présents, sa conception initiale, son histoire, ses cicatrices...

Une bâtisse n'est pas un espace isolé, elle est intégrée à un environnement : l'architecte tient compte des arbres, des sources d'eau, de l'exposition, des vents dominants, mais aussi des infrastructures et réseaux environnants, des dynamiques locales, des habitudes des usagers... L'architecture frugale ne vise pas la création de bâtiments dits «intelligents » au sens high tech du terme. Elle ne vise pas à maîtriser tous les paramètres en présence - luminosité et température constantes par exemple - car ce contrôle induit une déconnexion du contexte. Un bâtiment vivant s'acclimate au contraire aux variations de la journée et des saisons, grâce à une conception bioclimatique. Cette méthode consiste à optimiser le confort thermique tout en minimisant les besoins en énergie. L'enjeu principal est de tirer parti des ressources naturelles (soleil, végétation...) pour réduire l'empreinte énergétique du bâtiment.

Pour relever le défi de la frugalité dans l'acte d'Habiter, il est essentiel de transcender les postures de concurrence et de faire équipe. Les connaissances doivent circuler pour permettre aux acteur·rices de l'habitat d'actualiser continuellement leurs méthodes et leurs savoirs. Et pour mener à bien ces projets de réhabilitation frugale, une véritable coopération entre les acteur·rices du projet est nécessaire dès le début : maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage, établissement public foncier, citoyens et futurs usagers... **On parle alors de conception intégrée.**

C'est à partir d'une observation fine et sensible qu'il est possible de concevoir un projet de réhabilitation sobre et pragmatique. L'objectif est de redonner vie au bâti en sublimant ses atouts, et en acceptant ses contraintes, à un coût abordable et en s'appuyant sur la force de la coopération.

La réhabilitation des fermes en logements sociaux paysans participe à ce que le mouvement pour la frugalité heureuse et créative appelle la **« métamorphose de l'acte de construire »**[18], plus écologique et respectueux d'un patrimoine rural historique. C'est pour cette raison que ReNouveau Paysan privilégie dans la mesure du possible la réhabilitation à la construction dans ses projets.

16. *Manifeste pour une Frugalité heureuse et créative*
17. Propos recueillis en 2025 auprès d'Anna Chavepayre, cofondatrice associée de l'agence d'Architecture et de Paysage Collectif Encore, et retranscrits par ReNouveau Paysan
18. *Frugalité heureuse et créative, Conférence «Métamorphoser l'acte de construire», 2020*

CC BY NC ND

16 L'HABITAT PARTICIPATIF : DE NOUVELLES FORMES DE VIVRE ENSEMBLE

Rédaction : Renouveau Paysan
Relecture : Habitat Participatif France

Et si habiter devenait une démarche collective, porteuse de sens et de liens ? Partout en France, l'habitat participatif réinvente les manières de vivre ensemble, en conjuguant solidarité, écologie et ancrage local.

L'habitat participatif : une aspiration croissante, source d'opportunités pour les campagnes

Dans le secteur du logement, l'aspiration à des modes de vie plus solidaires, écologiques et vecteurs de liens est de plus en plus marquée. Le mouvement citoyen *Habitat Participatif France* recense aujourd'hui près de 1400 projets d'habitats participatifs et écolieux, en cours ou aboutis un peu partout sur le territoire, avec un taux de croissance du nombre de projets de 10 à 15 % par an[1]. 47% de ces projets sont situés à la campagne[2].

L'habitat participatif remet les habitant·es au cœur de la réflexion, de la conception et de la gestion du logement. Il se caractérise par plusieurs principes fondamentaux :

- **La participation des habitant·es aux différentes étapes du projet**, si possible dès la phase de conception,
- **Des logements individuels et des espaces communs**, favorisant la mutualisation et la solidarité,
- **L'autogestion de ces espaces**, souvent associée à une gouvernance partagée qui encourage la prise de décision collective.

Il vise aussi à promouvoir des modes de vie plus écologiques et résilients face aux changements climatiques et qui incarnent un pouvoir d'agir collectif. Souvent, ces projets comportent **une dimension sociale et intergénérationnelle et accueillent des activités variées** (artisanat, agriculture, activités culturelles et associatives, formations...) qui bénéficient aux autres habitant·es du quartier, du village ou du territoire.

> *Si l'habitat participatif est perçu comme une innovation, il remobilise en fait les fondements anciens de la création des villages : entraide pour la construction, utilisation de matériaux locaux, travaux agricoles communs, lien entre les générations, sociabilités dans les espaces publics, etc. Des pratiques et usages ancrés dans la mémoire de nos aînés.*
>
> – Habitat Participatif France, Habitat participatif en ruralité : une opportunité pour les territoires, 2025

1. *Habitat Participatif France, Bilan et chiffres : l'habitat participatif entre 2021 et 2024, 2024*
2. *Habitat Participatif France, Habitat participatif en ruralité : une opportunité pour les territoires, 2025*

PORTRAITS

Le Penjat

Un habitat partagé écologiquement exemplaire à Auch[3]

La grande maison du Penjat est une bâtisse gasconne de 550 m2 située à Auch (32). En 4 ans, sa réhabilitation par un collectif d'habitant·es a permis une véritable transformation : de 1 à 7 logements incluant des espaces communs, avec une performance écologique exemplaire (matériaux biosourcés, conception bioclimatique, pédo-épuration, respect de la biodiversité,...) et un chantier confié quasi exclusivement à des entreprises locales.

Le projet a notamment obtenu le label NoWatt de la région Occitanie et le niveau BDM OR (Bâtiment Durable Méditerranéen).

Aujourd'hui, cet habitat partagé accueille entre 15 et 20 habitant·es à l'année, de 1 à 69 ans, qui partagent l'envie de vivre autour de valeurs de convivialité, de créativité et de solidarité, avec un mode de vie écologique et économe.



© SCA Penjat / Marie Pirot

3. https://hugopenjat.weebly.com/

La Bigotière

Lieu de vie et d'activités en Ille-et-Vilaine[4]

L'éco hameau de la Bigotière est situé à Epiniac (35), village de 1 420 habitant·es. En 2016, 6 couples achètent cette ancienne ferme pour en faire un habitat participatif, passant de 1 à 10 logements. Au-delà des logements, la Bigotière est devenue un « terre-lieu » qui accueille différentes activités : fournil, activités agricoles (espace test agricole, culture de thés, jardin-forêt…), formation, accueil social, location d'espaces, animations et évènements (ateliers, stages, chantiers participatifs, concerts, festivals, conférences….). La Bigotière est aussi investie dans les réseaux locaux : « Fabrique de territoire », « Manufacture de jeunes pousses », Atlas de Biodiversité Communal, etc[5].



© Coopérative Le Ruisseau

4. https://leruisseau-coop.bzh/habitat-participatif/
5. Habitat Participatif France, Habitat participatif en ruralité : une opportunité pour les territoires, 2025

Cadre juridique et acteurs de l'habitat participatif

En France, l'habitat participatif est encadré juridiquement par la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014) qui reconnaît cette **« démarche citoyenne » permettant à des personnes physiques (éventuellement avec des personnes morales) de s'associer pour définir, concevoir, construire ou acquérir et gérer collectivement leur habitation.**

Les principaux acteur·rices de l'habitat participatif sont :

Les groupes d'habitant·es

→ souvent à l'initiative des projets, fédérés autour de valeurs comme la solidarité et l'écologie

Les collectivités territoriales

→ (communes, régions, intercommunalités), qui facilitent l'émergence de ces démarches, notamment via des appels à projets ou des réservations de terrains et garantissent parfois les prêts bancaires des collectifs

Des acteur·rices de la société civile, associations locales, têtes de réseaux

→ (tels qu'Habitat Participatif France, Hameaux Légers, Habicoop, Coopérative Oasis,etc.), qui jouent un rôle d'animation, de sensibilisation et d'interpellation politique sur d'autres formes d'habiter

Des bailleurs sociaux et organismes publics de l'habitat

→ qui participent à l'accompagnement, à l'intégration de la mixité sociale, à la gestion et conception des espaces, voire qui prennent en charge les travaux

Des accompagnateurs et accompagnatrices de projets d'habitats participatifs

→ qui facilitent et accompagnent les collectifs dans l'émergence de leur projet ou de leur groupe (réuni·es pour la plupart au sein du *Réseau des Accompagnateur·rices de projets d'habitat participatif*)



Plusieurs formes d'habitat participatif

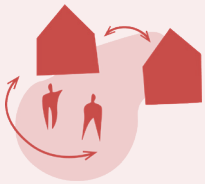
L'habitat participatif peut prendre plusieurs formes, qui varient selon le statut juridique choisi, la composition du groupe d'habitant·es et sa gouvernance, le degré de mutualisation des espaces et des ressources, etc. La diversité des formes et modèles d'habitats participatifs peut être schématisée par un spectre allant de la simple mutualisation d'espaces à la gestion collective avancée :

Dans les projets d'habitat participatif, quelle que soit la forme qu'ils prennent, les processus de prises de décision collective permettant le « vivre ensemble » et que l'on nomme gouvernance partagée occupent une place centrale[6]**.** Elle vise à créer un cadre démocratique, inclusif et évolutif qui promeut la solidarité, la confiance et l'autonomie des habitant·es, tout en facilitant la mutualisation des ressources et la co-construction des règles de vie collective.



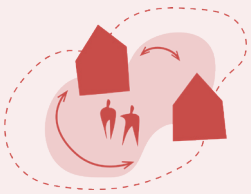
Mutualisation faible

les logements sont privatifs et il y a des espaces gérés en commun (ex : jardin, buanderie, salle polyvalente, garage à vélo...) permettant de faciliter le lien social et d'optimiser les ressources.



Mutualisation intermédiaire

les habitant·es mutualisent à la fois des espaces, des équipements (véhicules partagés, outils...) et des activités (repas en commun, potager participatif, travaux collectifs,...).



Mutualisation forte

au-delà de la mutualisation des espaces, équipements et activités, les habitant·es adoptent un mode de vie collectif et solidaire (échanges de services, achats groupés, mécanismes de solidarités financières...).

6. *Réinventons le faire ensemble, L'Université du Nous, 2024*


© Linda Rieu

Des défis à relever

Le montage d'un projet immobilier

L'habitat participatif repose souvent sur la mise en œuvre d'un projet immobilier, qu'il s'agisse d'un achat avec rénovation ou d'une opération de construction. Ce type de projet peut supposer des délais de mise en œuvre relativement longs[7] (recherche du foncier, démarches administratives, montage juridique et financier, coordination des différents acteurs) et nécessite des compétences techniques variées (immobilier, architecture, gestion de chantier, financement…). Ces exigences peuvent constituer des freins, en particulier pour des groupes d'habitant·es peu expérimenté·es. Elles requièrent un engagement fort et dans la durée pour la phase de montage du projet, pas toujours compatible avec les temporalités et contraintes personnelles des membres du groupe.

Le facteur humain et relationnel

Habiter et décider ensemble demande des compétences spécifiques (écoute active, gestion de conflits et processus de réparation, médiation, organisation collective…) qui ne font pas encore partie du socle de savoir-faire communs en France aujourd'hui. De nombreux projets collectifs sous-estiment ce défi qui remet pourtant souvent leur existence et leur pérennité en question. Dédier des moyens (formation, temps, accompagnements…) à la gestion du facteur humain est une nécessité dans les projets collectifs.

Des cadres juridiques et administratifs pas toujours adaptés

Définir un cadre juridique adapté est décisif pour anticiper les conflits et optimiser les chances de succès des projets d'habitats participatifs. Cependant, les cadres juridiques à droit constant ne sont pas toujours adaptés à la réalité des formes de vivre-ensemble qui s'expérimentent sur le terrain. Cette inadéquation peut donner lieu à des problématiques concrètes : lourdeur administrative, processus décisionnels officiels inadaptés à la réalité terrain, charges fiscales, prise de risques forte pour les individus… Face à cet enjeu, faire les « bons choix » en termes de statuts juridiques est une tâche complexe qui peut nécessiter l'intervention de professionnels.

Un accès parfois difficile aux financements

En tant que collectif, qui plus est lorsque les membres sont pour partie des personnes en lancement d'activité ou en reconversion professionnelle, l'accès au crédit peut être particulièrement compliqué et l'accès à des aides (aides à la rénovation) peut être compromis selon le statut juridique choisi. Enfin, les vendeurs de biens immobiliers peuvent également être frileux vis-à-vis des projets collectifs réputés plus complexes à mettre en œuvre.

L'implication d'acteurs tiers compétents en immobilier et dans l'accompagnement de projets collectifs (collectivités, bailleurs sociaux, structures d'accompagnement…) peut être précieuse pour réduire ces difficultés. La participation d'un bailleur social permet par ailleurs de faciliter la mixité sociale, en proposant des logements à loyers modérés et des dispositifs d'accession sociale à la propriété.

ReNouveau Paysan voit dans les fermes des lieux capables d'accueillir des collectifs d'agriculteur·rices et d'habitant·es en quête de nouvelles manières de vivre ensemble et de créer des liens sur les territoires. L'association et ses partenaires souhaitent promouvoir ce type de projets et contribuer à lever les freins qu'ils rencontrent.

7. La durée moyenne d'un projet d'habitat participatif étant de 3,6 ans avant la livraison. *Habitat Participatif France, Bilan & Chiffres, 2024*


© Linda Rieu

CC BY NC ND

17 L'INSTALLATION AGRICOLE EN COLLECTIF : UNE VIEILLE BONNE IDÉE

Rédaction : ReNouveau Paysan, en s'appuyant notamment sur le livre de Maëla Naël, *Fermes collectives, le guide (très) pratique, 2022*
Contribution : Tim Jambou (géographe), Chambre d'Agriculture Gironde

L'installation agricole en collectif apparaît aujourd'hui comme une réponse pertinente aux mutations du monde agricole. Entre enjeux de transmission des fermes, aspirations des nouvelles générations et nécessité de modèles plus durables, elle offre une alternative crédible aux parcours individuels qui sont devenus la norme au cours du XXe siècle[1].

Qu'est-ce qu'une ferme collective ?

L'agriculture de groupe n'est pas une idée nouvelle. Depuis toujours, les pratiques collectives sont nombreuses au sein des sociétés paysannes (moissons, battages...). Face au processus d'individualisation de l'agriculture qui débute au XIXe siècle, différentes formes collectives se réorganisent et évoluent : associations, coopératives, mutuelles, syndicats, groupements d'achat... La période des Trente Glorieuses a donné naissance à différentes formes d'organisation collective sur les territoires (CUMA, groupes de développement, GAEC...) qui ont grandement contribué au développement du modèle agricole familial productiviste[2] et qui sont un "laboratoire d'organisations collectives du travail"[3]. Ces expériences sont riches d'apprentissages pour les nouveaux collectifs.

Qu'entendons-nous aujourd'hui par installation en collectif ? Maëla Nael définit une ferme collective comme "un regroupement d'au moins trois personnes, qui ne sont pas issues de la même famille, qui exercent des activités de production agricole et qui partagent pour cela un lieu et des moyens de production : terre, matériels ou bâtiments". Deux grands types de fermes collectives peuvent être distingués en fonction du niveau de mutualisation : les fermes "partagées" et les fermes "communes"[4].

→ **Fermes partagées :** mise en commun de matériel, d'infrastructures, d'espaces et parfois du travail, de débouchés commerciaux et/ou d'une image de marque. Autrement dit, chaque agriculteur·rice a sa propre activité agricole individuelle et coopère avec les autres membres du collectif avec des degrés de partage qui peuvent fortement varier d'un collectif à l'autre.

→ **Fermes communes :** dans les fermes communes, en plus de la mutualisation d'espaces et de tâches, la production est portée collectivement, via une structure économique qui met en commun le travail, le chiffre d'affaires et la gestion de la structure. De cette structuration découle un niveau de solidarité élevé entre les membres du collectifs et entre les activités.

1. *Maëla Naël, Fermes collectives, le guide (très) pratique, 2022*
2. *Véronique Lucas, L'agriculture en commun : gagner en autonomie grâce à la coopération de proximité. Expériences d'agriculteurs en CUMA à l'ère de l'agroécologie, 2018*
3. *Christian Nicourt, Normalisation du travail d'élevage et vulnérabilité sociale des éleveurs de porcs, 2011*
4. Cette approche rejoint celle du Parc Naturel Régional du Haut Languedoc qui évoque des "fermes collectives" d'une part et des "fermes multiples" d'autres parts (s'apparentant aux "fermes partagées"). *PNGHL, Favoriser la transmission installation multiple ou collective dans le Haut Languedoc, 2021*



Plantation de haies sur la ferme Mouliaa, Espiute (64)

© Linda Rieu

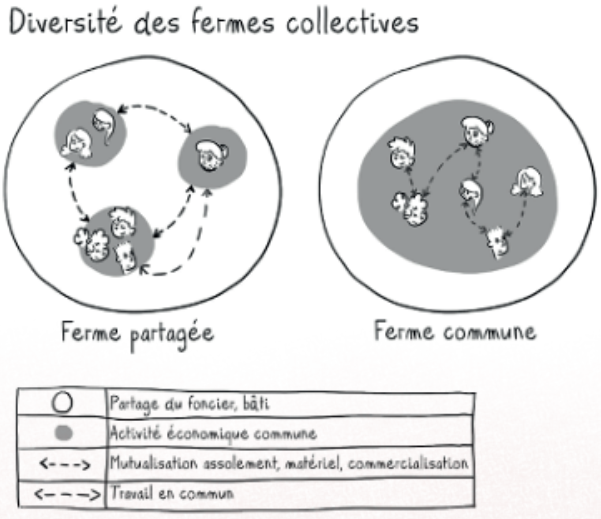


Schéma extrait du livre Fermes collectives de Maëla Nael

Au sein de ces fermes collectives, les formes juridiques sont variées. Les fermes communes peuvent être des fermes sociétaires, des coopératives multi-activités ou encore des collectifs autogérés ou associatifs. Les fermes partagées peuvent prendre notamment la forme de plusieurs entreprises individuelles ou de coopératives d'activités et d'entrepreneurs (CAE) sous la forme de SCIC ou SCOP.

Ces formes de fermes collectives peuvent se combiner avec un habitat participatif, ou non (les membres du groupe peuvent vivre à proximité des terres agricoles dans des logements séparés).

L'installation collective : une réponse aux enjeux de reprise des fermes

Quels sont les bénéfices, pour les paysan·nes et pour leur territoire d'implantation, de ces formes d'installation en collectif ?

Entre micro-fermes et fermes industrielles : les fermes collectives

Les aspirations d'un nombre croissant de candidat·es à l'installation agricole se sont construites autour de l'idée de "faire sa part" face aux crises écologiques et aux enjeux de souveraineté alimentaire. C'est le cas pour une partie des héritier·ères de familles agricoles mais aussi des non-issu·es du milieu agricole qui sont des forces vives nécessaires au maintien d'une agriculture paysanne dans un contexte de renouvellement des générations dans la profession.

Souvent, le choix de ces derniers se porte vers des modèles de micro-ferme en maraîchage, perçus comme plus accessibles que l'élevage ou la culture de céréales[5]. On voit alors poindre une inadéquation entre les aspirations de ces candidat·es à l'installation et la taille des exploitations agricoles qui sont transmises (63 ha en moyenne[6]). Les fermes collectives, qui permettent de reprendre les fermes à plusieurs, sont en ce sens une issue intéressante, qui offre une alternative à la binarité entre petites fermes et fermes industrielles, et la possibilité de faire évoluer le modèle agricole.

Une organisation de travail plus respectueuse des équilibres de vie

La modernisation agricole a certes permis d'accroître la productivité mais a engendré une individualisation de la profession qui conduit en grande partie aujourd'hui à la perte de sens du métier d'agriculteur·rice et à son endettement. L'organisation collective redonne une cohérence au travail et transforme le rapport que l'on entretient avec lui, par contraste avec la manière dont il est majoritairement exercé aujourd'hui (forte amplitude horaire, travail solitaire, dépendance aux énergies fossiles...). En favorisant la polyvalence, les collectifs d'agriculteur·rices peuvent se répartir les astreintes et se remplacer pour permettre à chacun·e des temps de répit. Le collectif permet de rompre avec l'isolement, une répartition des vies personnelles et professionnelles plus équilibrée mais aussi, moyennant une bonne gestion des différends, de renouer avec une forme de convivialité et de joie au quotidien[7], renforçant l'attractivité de la profession. Face aux enjeux de transition écologique qui nécessitent le développement de modèles agricoles impliquant plus de travail manuel, les fermes collectives apportent une réponse innovante basée sur l'humain, la solidarité paysanne et l'intelligence collective, en contrepoint de la voie du tout-technologique.

Des fermes pensées pour être transmissibles

Les membres des fermes collectives, conscient·es du caractère potentiellement provisoire de leur carrière agricole, ont à cœur de favoriser la transmissibilité de leur ferme, notamment en déconnectant la propriété de la terre et l'exercice de l'activité agricole et en limitant les investissements et la surcapitalisation. Les structurations juridiques et l'organisation des fermes collectives visent à préserver la permanence de la paysannerie dans le temps, en tenant compte de l'impermanence des choix

5. *Laboratoire de recherches en sciences sociales (LARESS) de l'École supérieure des agricultures (ESA Angers), Enquête AgriNovo, Portrait social des nouveaux agriculteurs - Parcours d'installation, pratiques et rapports au métier, 2025*
6. *INSEE, Tableaux de l'économie française, 2019*
7. Madeleine Sallustio, dans sa thèse *A la recherche de l'écologie temporelle. De la multiplicité des temporalités comme cadre d'analyse des collectifs autogérés néo-paysans du Massif central* parle d'une ré-appropriation d'outils conviviaux et de l'évitement d'une routine aliénante.



et parcours individuels. Anticiper et faciliter les entrées et sorties dans le collectif permet ainsi à chacun·e d'être remplaçable, ce qui confère à la fois plus de liberté individuelle, de mobilité entre différents sites de production et plus de résilience pour les fermes.

Une pluriactivité source de résilience et de dynamisme

Dans les fermes collectives diversifiées, la complémentarité de l'élevage et des cultures permet la mise en œuvre de rotations longues et l'utilisation sur la ferme des co-produits ou déchets d'une activité servant de ressources pour une autre, dans une logique d'économie circulaire et d'agroécologie. De plus, les résultats économiques des différentes activités peuvent être mis en commun, offrant la possibilité de compenser les difficultés temporaires d'une activité ou les inégalités structurelles entre activités liées aux marchés ou aux politiques publiques. Beaucoup de fermes collectives proposent par ailleurs des activités non-agricoles (visites, formations, location d'espaces, événements culturels...).

Une révision des rôles genrés traditionnels

Du fait de l'ouverture d'espaces de discussion, de la culture de l'horizontalité et de la recherche de polyvalence, les fermes collectives peuvent être des lieux favorables à la discussion sur la répartition genrée des tâches dans le travail agricole et à son atténuation. Ce chemin n'est néanmoins pas une évidence, il nécessite une volonté active des membres du groupe. Ces réflexions doivent porter de manière plus générale sur l'inclusivité de ces collectifs et du monde agricole, avec une vigilance sur les discriminations de tout type (genre, classe, race...).

L'installation en collectif apparaît comme une réponse pertinente aux enjeux écologiques et sociaux de l'agriculture d'aujourd'hui.

→ Voir fiche : Quels modèles agricoles pour demain

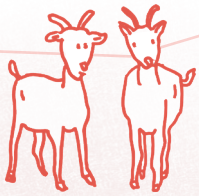
Ces fermes collectives sont aussi sources de dynamisme au sein des campagnes à travers la création d'emplois et de lien social notamment.

Des défis à relever

→ La construction d'un projet agricole collectif

Le montage d'un projet agricole collectif constitue en soi un véritable défi. Reprendre une exploitation existante suppose non seulement de comprendre les pratiques en place, mais aussi d'opérer un travail de discernement entre ce qui fait sens et mérite d'être conservé, et ce qui doit évoluer pour s'aligner avec les aspirations et convictions du collectif – une transition qui peut être facilitée par un·e cédant·e ouvert·e et pédagogue. Ce travail peut impliquer une véritable restructuration de la ferme, notamment, et c'est le cas la plupart du temps, lorsque celle-ci était en mono-activité (répartition du foncier entre les différentes activités, adaptations des outils de travail, création de nouveaux débouchés...). À l'inverse, partir de zéro implique de tout concevoir et structurer.

Un accompagnement extérieur peut faciliter la construction d'un projet commun, le processus de clarification des valeurs, des modes de décision, de l'organisation et de la communication. Enfin, les fermes collectives peuvent être confrontées à des représentations négatives au niveau local, ce qui renforce l'intérêt d'un accompagnement externe pour favoriser l'intégration territoriale (ADEAR, CIVAM, Chambre d'agriculture....).



→ La dimension humaine

Lorsque l'on travaille quotidiennement ensemble, des tensions peuvent apparaître et un repli sur des pratiques plus individuelles peut progressivement mener au délitement du collectif. Ce défi rend nécessaire la mise en place d'espaces de dialogue et de méthodes de gouvernance adaptées. Ce travail de gestion humaine est indispensable et suppose d'y dédier du temps et des outils. La plupart des collectifs ont conscience de ces enjeux et insistent sur la nécessité de se faire accompagner[8]. Mais bien qu'ils en soient avertis, cela reste souvent difficile : ils et elles n'ont pas le temps ni même les moyens de payer quelqu'un·e. Il y a un enjeu très fort, si l'on veut que les collectifs perdurent, à développer l'accompagnement collectif. Un dispositif proposé par la MSA pourrait à ce titre être imaginé. Se former[9] ou rejoindre des réseaux de collectifs pour progresser sur ces questions est souvent également nécessaire[10].

→ Les contraintes juridiques et financières

L'accès au crédit peut être plus difficile pour les collectifs, les établissements bancaires étant parfois plus réticents à financer ce type de projets. De plus, les statuts juridiques ne sont aujourd'hui pas adaptés aux formes d'organisation en collectif. Les fermes collectives se voient obligées d'innover. Ainsi naissent des montages juridiques complexes, certains faisant appel à des statuts issus de l'Économie Sociale et Solidaire comme les SCOP et les SCIC. Ces formes juridiques correspondent davantage aux besoins des collectifs mais ne sont pas adaptées à l'activité agricole : elles ne permettent par exemple pas de percevoir certaines aides auxquelles peuvent prétendre les agriculteur·rices.

8. Propos recueillis par Tim Jambou, géographe de formation spécialisé sur la transmission-installation collective, dans le cadre d'un stage chez Terre de Liens.
9. A titre d'exemple, l'Archipel Coopératif d'Émancipation Paysanne propose des formations à l'intention des collectifs agricoles : https://lesfermespartagees.coop/nos-formations/
10. *Transrural Initiatives, Dossier n° 507 : Accompagner les fermes collectives, 2025*



© Ferme collective La Clef des Sables

Située en Isère, **la ferme la Clef des Sables** rassemble 9 personnes sur une cinquantaine d'hectares depuis 2020. Ce collectif produit des fruits, légumes, noix, fromages, plantes aromatiques et médicinales, des céréales, farines, pains et huiles, et des plants potagers destinés à être commercialisés localement en vente directe et en circuits courts auprès de magasins locaux partenaires. La ferme accueille un marché tous les jeudis avec buvette et restauration et différents événements au printemps et en été : concerts, spectacles, ateliers d'échanges de savoirs.

PARTIE 6
RETOURS D'EXPÉRIENCE

Cartographie ..... p. 138
Agerremendia, Arrast-Larrebieu (64) ..... p. 140
Mouliaa, Espiute (64) ..... p. 144
Le Chêne et la Charette, Lugasson (33) ..... p. 148
Bois-Olive, Bouaye (44) ..... p. 154
Plateau de Saclay, Palaiseau (91) ..... p. 158

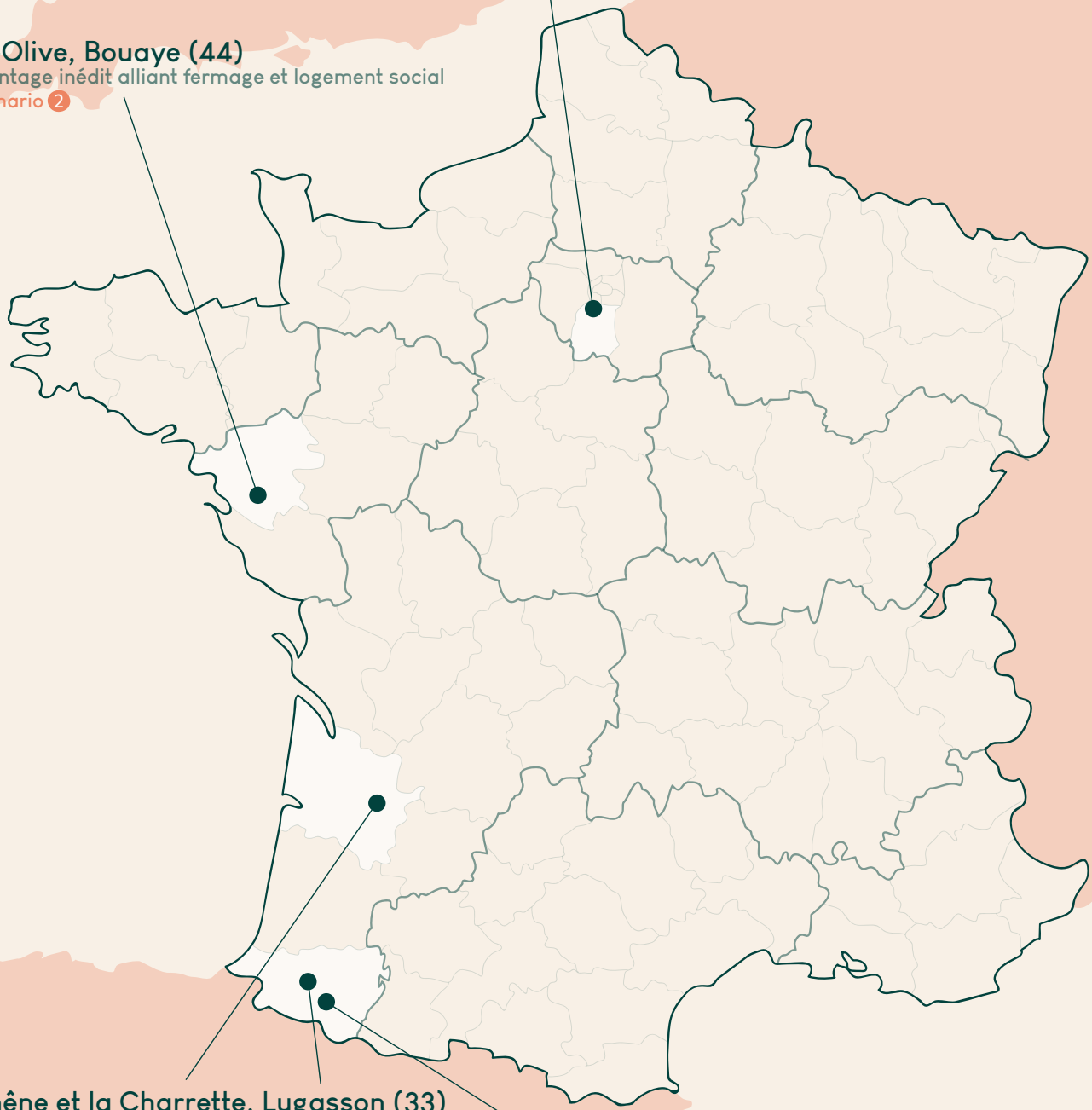


© Lulu Lugan



RETOURS D'EXPÉRIENCE

RENOUVEAU PAYSAN



Plateau de Saclay, Palaiseau (91)
Des logements sociaux réservés pour les paysan·nes
→ Scénario 3

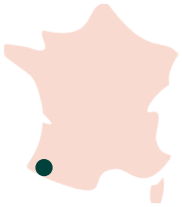
Bois-Olive, Bouaye (44)
Un montage inédit alliant fermage et logement social
→ Scénario 2

Le Chêne et la Charrette, Lugasson (33)
Un cas d'école aux portes de Bordeaux
→ Scénario 1

Agerremendia, Arrast Larrebieu (64)
L'histoire d'une ferme devenue résidence secondaire
→ Scénario 1

Mouliaa, Espiute (64)
Première ferme achetée par un bailleur social en France
→ Scénario 1

Graphisme : Emmanuelle Pilon
Cartographie inspirée de celle du *réseau InPACT « Des idées pour transmettre Si on restructurait les fermes ? », 2019*



AGERREMENDIA

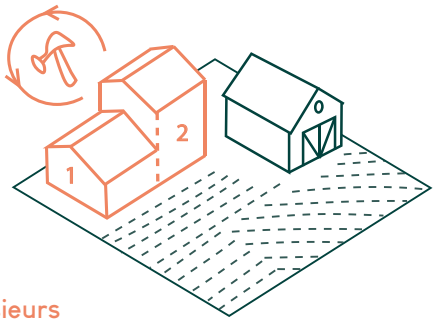
ARRAST-LARREBIEU (64)

L'HISTOIRE D'UNE FERME DEVENUE RÉSIDENCE SECONDAIRE

Typologie de projet

- [ ] Logement à distance des terres
- [x] Logement sur les terres
- [ ] Attribution existant
- [x] Réhabilitation
- [ ] Neuf
- [ ] Périurbain
- [ ] Urbain
- [x] Rural
- [x] Plusieurs foyers
- [ ] Un seul foyer

→ Scénario type 1 : Réhabilitation du bâti de la ferme pour créer plusieurs logements sociaux paysans



Description du projet

Contexte et enjeux

- En 2016, alors que ReNouveau Paysan n'existe pas encore, ses deux futurs co-fondateur·rices identifient la ferme Agerremendia comme un lieu important à sanctuariser des dynamiques de concentration des terres et de spéculation immobilière, rassemblant bâti et terres agricoles.
- Alors que la ferme est mise en vente cette même année, le duo fait appel à l'architecte Luc Claverie pour réaliser une première étude de faisabilité dans le but de définir les potentialités du lieu.
- La demande de changement de destination est obtenue pour la grange auprès de la CDPENAF (commission rattachée à la DDTM64), la mairie soutient le projet
- Dans l'optique d'acquérir le bien, les co-fondateur·rices de ReNouveau Paysan vont voir les organismes locaux du foncier (SAFER, Lurzaindia – équivalent de Terre de Liens au Pays basque). Ces derniers ne sont toutefois pas en mesure de se positionner à temps sur l'acquisition du bien qui comprend, en plus des terres, une maison d'habitation.
- Six mois plus tard, la ferme est achetée par des personnes non-agriculteur·rices pour en faire une résidence secondaire. Les terres attenantes sont vendues séparément et partent à l'agrandissement de l'exploitation agricole voisine.
- La vocation agricole de la ferme comme lieu de vie et de travail est perdue, le projet de logement paysan enterré.

Caractéristiques de la ferme

→ **Habitat :** maison d'habitation d'environ 200m2 attenante à une grange sur 2 étages d'environ 500m2.

→ **Terres agricoles :** 2 hectares avec possibilité d'extension

Potentiel de transformation

- Installation possible de 2 maraîcher·ères
- Création de 4 logements avec espaces mutualisés (buanderie, zones de vente, de stockage, de transformation ...)
- 2 logements dédiés à des agriculteur·rices à l'installation

Acteurs impliqués

- L'architecte Luc Claverie
- CDPENAF (commission rattachée à la DDTM64)
- Mairie d'Arrast-Larrebieu
- Co-fondateur·rices de ReNouveau Paysan

Pourquoi le projet Agerremendia n'a pas fonctionné ?

- Le rachat de la ferme Agerremendia par des particuliers désirant en faire une maison secondaire correspond à une situation tristement redondante, d'autant plus dans le Pays basque, région sujette à une forte pression immobilière.
- Ce déroulé suit le schéma qui aboutit in fine à la fracture de l'unité ferme (entendue comme le foncier agricole, l'habitation et les bâtiments d'exploitation) qui n'est pas libérée pour des repreneur·euses en recherche d'installation agricole.
- Ainsi, la maison de ferme est vendue hors du marché agricole pour réaliser une plus-value immobilière et les terres agricoles vont à l'agrandissement. C'est la démonstration que lorsque des politiques publiques ne sont pas mises en œuvre pour l'empêcher, les logements agricoles tendent donc à devenir des biens immobiliers ordinaires, soumis à la spéculation du marché résidentiel et touristique.
- La ferme Agerremendia devient donc l'expérience qui conforte ReNouveau Paysan dans sa conviction que l'accès au logement est un frein à la transmission agricole.

Ressources

→ *Page ReNouveau Paysan*

Avantages et inconvénients

(dans l'optique de faciliter les installations-transmissions)

- ✓ Agerremendia a permis de concrètement prendre conscience des dynamiques à l'œuvre empêchant de préserver la vocation agricole d'une ferme et l'unité de l'habitat, du bâti et des terres : spéculation immobilière liée au marché touristique, agrandissement des exploitations agricoles, manque de politique publique pour sécuriser le foncier.
- ✓ Ce projet a été l'occasion de réaliser une première étude de faisabilité architecturale
- ✗ Vente de la ferme Agerremendia en 2016 à des non-agriculteur·rices

Facteurs de succès et difficultés

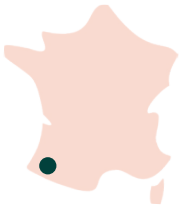
- ✓ Obtention d'un changement de destination sur le bâtiment agricole
- ✓ Soutien de la mairie
- ✗ Région sujette à une pression immobilière forte, favorisant la transformation de fermes en résidence secondaire et de délitement de leur vocation agricole
- ✗ Difficultés des organismes du foncier agricole de préempter en temps et en heure des fermes mises à la vente
- ✗ Manque d'outils et de concertation transversale des acteur·rices pour permettre de créer des logements paysans et de garantir la pérennité agricole des fermes




© Luc Claverie




© Luc Claverie



MOULIAA

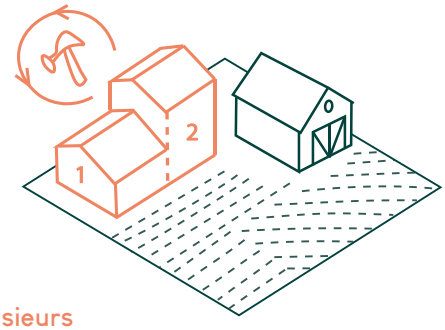
ESPIUTE (64)

PREMIÈRE FERME ACHETÉE PAR UN BAILLEUR SOCIAL EN FRANCE

Typologie de projet

- ☐ Logement à distance des terres
- ☑ Logement sur les terres
- ☐ Attribution existant
- ☑ Réhabilitation
- ☐ Neuf
- ☐ Périurbain
- ☐ Urbain
- ☑ Rural
- ☑ Plusieurs foyers
- ☐ Un seul foyer

→ Scénario type 1 : Réhabilitation du bâti de la ferme pour créer plusieurs logements sociaux paysans



Description du projet

Caractéristiques de la ferme

→ **Habitat :** 1 bâtisse et 1 hangar (512m2 de surface utile au total)

→ **Terres agricoles :** 2 hectares +1 hectare mis à disposition par la mairie d'Espiute. À moyen terme, agrandissement possible par le rachat des terres BIO de l'ESAT du Château d'Espiute attenantes à la ferme

Potentiel de transformation

- Installation possible de 2 agriculteur·rices (maraîchage, PPAM)
- Création de 6 logements sociaux (PLAI/PLUS)
  - 2 destinés aux agriculteur·rices et leur famille (1 T4, 1 T5)
  - 4 à des familles non-agricoles (2 T2, 2 T3 répondant aux besoins de petits logements en milieu rural)

Études de faisabilité

- Programmation architecturale : *Collectif ENCORE*
- Programmation agricole / plantation de haies : *Association Les Terres de Possibles*
- Etude des sols sur les terres: *bureau d'étude ASUP*
- Inventaire de biodiversité : *Conservatoire des Espaces Naturels Nouvelle Aquitaine*
- Plantation de haies, création de mares : *Association Arbre et Agriculture*
- Volet juridique : *Université de Pau et des Pays de l'Adour (UMR TREE)*

Déroulé du projet

- Commune d'Espiute non adhérente à l'EPFL Béarn empêchant la mise en réserve foncière du bien
- Réticence de la foncière Terre de Liens à s'engager dans l'achat des 2 hectares de terre jugés trop restreints en potentiel d'installation (malgré l'agrandissement possible à moyen terme)
- L'acquisition provisoire de la ferme a donc été réalisée en 2018 par Lulu LUGAN - fondateur de l'association ReNouveau Paysan - afin d'avoir le temps de réunir les partenaires autour de l'expérimentation défendue
- Soutien plein et entier du CD64 et de la Région Nouvelle Aquitaine dès 2018
- En 2019, création d'un comité de pilotage transversal réunissant une trentaine de partenaires du monde de l'habitat, de l'agriculture, de la recherche appuyés par les collectivités territoriales concernées et animé par l'association ReNouveau Paysan
- En mars 2021, Office 64 de l'Habitat - bailleur social public - acquiert le bien et les 2 hectares de terres
- Cette même année, la CDPENAF donne l'autorisation de transformation du hangar agricole en habitats
- En septembre 2021, la mairie d'Espiute délivre un permis de construire pour la réhabilitation des lieux en 6 logements sociaux
- Le modèle économique de réhabilitation par Office 64 est bouclé à 95,5% du budget prévu
- **150 familles souhaitant venir vivre sur Mouliaa** candidatent auprès de ReNouveau Paysan parmi lesquelles 50 porteur·euses de projets agricoles.

Rédaction : ReNouveau Paysan

Une prise en compte des enjeux écologiques de la ferme

- Inventaire des espaces naturels sensibles et des espèces protégées : En 2020, le CEN Nouvelle-Aquitaine réalise un inventaire sur les terrains de la ferme. Une zone humide est identifiée et mise en protection. Des recommandations de fauchage sont fournies pour la protection du Cuivré des marais (papillon). Des périodes de travaux dans la bâtisse sont définies pour éviter le dérangement d'une colonie de Grand Rhinolophe (chauve-souris) en période de reproduction.

- Gestion circulaire de l'eau : Les problématiques de récupération des eaux de pluie, phytoépuration, utilisation éventuelle de toilettes sèches sont discutées et débattues avec les acteur·rices du projet

- Renforcement de la biodiversité : Avec le concours de la Région Nouvelle Aquitaine et l'aide de 43 bénévoles, un chantier participatif est organisé sur la ferme en janvier 2022 pour planter 250 mètres linéaires de haies fruitières et forestières et créer 2 mares en vue de l'arrivée des agriculteur·rices. Le chantier est co-encadré par les associations Arbres et Agriculture et Les Terres des possibles.

Acteurs impliqués

- **Bailleur social :** *Office 64 de l'Habitat* (bailleur social public du Conseil Départemental 64)
- **Collectivités territoriales :** mairie d'Espiute, Communauté de Communes *Béarn des Gaves*
- *Conseil Départemental 64*, *Région Nouvelle Aquitaine*
- **Organismes agricoles :** *Chambre d'agriculture 64*, *SAFER*
- **Financeurs :** *Banque des territoires*

Chiffres clés

- **Coût estimé de l'opération :** 1 161 525 € (acquisition + travaux de réhabilitation)
- **Prix au m2 des travaux (mars 2021) :** 1344 € HT/m2 (surface habitable)
- **Loyers proposés pour les logements sur la ferme (hors déduction APL)**
  284 € pour un T2 (46 m2)
  400 € pour un T2 (63 m2)
  560 € pour un T4 (110 m2)
- **Financements :** emprunts (52%), subventions dont aides à la pierre (37%), fonds propres (11%)


© Linda Rieu

Pourquoi l'expérimentation sur Mouliaa n'a pas abouti ?

2020

Dès janvier 2020, les partenaires de la ferme Mouliaa ont ouvert un dossier auprès du service France Expérimentation rattaché au cabinet du Premier Ministre.
Cette demande visait à obtenir une dérogation pour permettre d'expérimenter :

- L'attribution spécifique de logements sociaux à des paysan·nes
- Le Bail Social Paysan, solution juridique permettant de lier la location d'un logement à loyer modéré (bail social) à la location de terres agricoles (bail rural).

2022

Après 2 ans d'échange, en dépit du soutien de nombreux élu·es, de différents courriers de sollicitation des collectivités territoriales engagées et malgré l'intérêt initial porté, les Ministères du Logement et de l'Agriculture ne se sont finalement pas positionnés sur la construction d'un droit à l'expérimentation pour Mouliaa.

Le besoin de créer des solutions de logements sociaux pour faciliter les installations/ transmissions agricoles a été reconnu. Mais aucune dérogation pour expérimenter ces solutions n'a été accordée.

Ce positionnement a largement contribué à freiner l'engagement d'Office 64 de l'Habitat dans le projet. En 2022, le bailleur social décide de revendre la ferme à un couple de maraîcher·ères. L'innovation sur Mouliaa a pris fin. Mais le défi est resté entier.

Ressources

- *Page ReNouveau Paysan*
- *Article REPORTERRE*
- *Article SUD OUEST*

Avantages et inconvénients

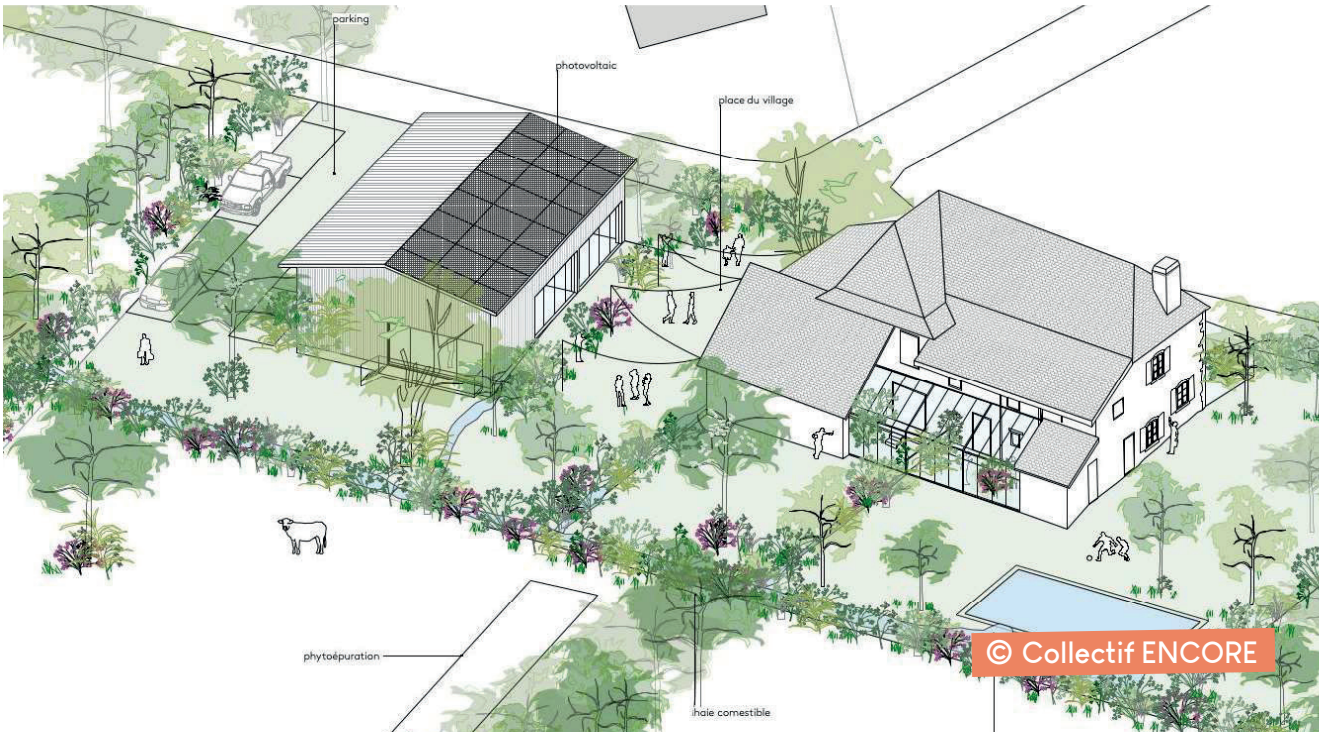
(dans l'optique de faciliter les installations-transmissions)

- ✓ Mouliaa a ouvert la voie pour permettre aux bailleurs sociaux de s'impliquer dans la réhabilitation de bâti rural à vocation agricole
- ✓ Volonté d'attribution spécifique de 2 logements sociaux vers des familles de paysan·nes
- ✓ Mixité des logements permettant de boucler le modèle économique du bailleur social
- ✓ Possibilité de réhabiliter du bâti ancien rural à moins de 1400 € HT/m2 de surface utile contre 2500€ dans une rénovation classique (prix 2019 avant- COVID)
- ✓ Loyers proposés pour les logements des agriculteur·rices inférieurs de 20 à 46% par rapport aux loyers de maison d'habitation calculés dans le cadre d'un bail rural classique (hors aides APL)
- ✗ … impossibilité de lier juridiquement le bail de logement social à un bail rural sur les terres pour les familles d'agriculteur·rices et donc, impossibilité de garantir la pérennité nourricière de la ferme entendue comme unité habitat/terres
- ✗ Découragement des partenaires après 2 ans de mobilisation pour obtenir un droit à expérimenter auprès des services de l'Etat
- ✗ Revente de la ferme Mouliaa en 2022…

  → …à un couple de maraîcher·ères ce qui a malgré tout permis de faire revenir une vocation agricole sur ce lieu

Facteurs de succès et difficultés

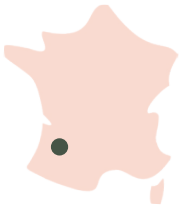
- ✓ Mobilisation très forte des acteur·rices territoriaux pour défendre le sujet du logement social paysan à une échelle nationale
- ✓ Mobilisation des acteur·rices de la recherche, en particulier sur le volet juridique, pour accompagner l'innovation défendue
- ✓ Subvention spécifique de la Région Nouvelle Aquitaine "création de logements à destination des jeunes agriculteur·rices" (60 000 euros / logement)
- ✓ 150 familles se sont portées candidates pour vivre sur Mouliaa dont 50 porteur·euses de projet agricole
- ✗ Malgré l'intérêt initial manifesté, désengagement des services de l'État dans la construction de solutions pour la création de logements sociaux répondant aux besoins spécifiques des agriculteur·rices



© Collectif ENCORE



© Sud Ouest



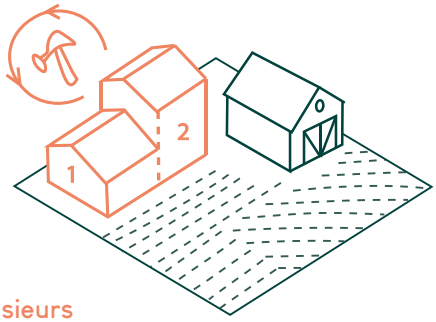
LE CHÊNE ET LA CHARRETTE

LUGASSON (33)

UN CAS D'ÉCOLE AUX PORTES DE BORDEAUX

Typologie de projet

- [ ] Logement à distance des terres
- [x] Logement sur les terres
- [ ] Attribution existant
- [x] Réhabilitation
- [ ] Neuf
- [ ] Périurbain
- [ ] Urbain
- [x] Rural
- [x] Plusieurs foyers
- [ ] Un seul foyer



→ Scénario type 1 : Réhabilitation du bâti de la ferme pour créer plusieurs logements sociaux paysans

Description du projet

Contexte / historique et enjeux

- En 2019, la ferme Le Chêne et la Charrette renoue avec son histoire agricole autour d'un projet de ferme collective amorcé par Emilian Grenier, un des héritiers du lieu. Dans le passé, la ferme avait été l'endroit d'une activité viticole de l'Entre-deux mers bordelais et d'une production de champignons de Paris dans ses carrières souterraines. La coopérative Champico était à l'origine de cette production des années 1970 à 1990 et employait alors une centaine de personnes.

- Pour sa seconde vie, la ferme Le Chêne et la Charrette est reprise par Emilian Grenier et Yannis Mauge qui créent le GAEC ***Les Champis de l'Antre-Deux-Mers*** et relancent une activité de myciculture (pleurote, shiitakés bio). Si la production de la champignonnière trouve des débouchés commerciaux et que la situation géographique de la ferme est optimale (45km de la métropole de Bordeaux qui possède une autonomie alimentaire de 15 jours par an), la perspective de fonder une ferme collective en polyculture élevage sur les terres en surface se complique pourtant rapidement. Au cœur des difficultés rencontrées par le collectif, la question du logement est centrale.

- Faute de pouvoir héberger les nouveaux arrivant·es dans des conditions durables et faute de logements à proximité, les familles arrivées sur les lieux quittent successivement l'aventure, ne pouvant se projeter sur place autrement que dans des habitats légers. Si le potentiel en matière d'habitation est bien présent sur la ferme, des travaux importants de réhabilitation sont en effet nécessaires, ce que les candidats à l'installation ne peuvent assumer eux-mêmes sur un plan financier et temporel.

- La Communauté de Communes Rurales de l'Entre-Deux-mers compte 128 demandes de logements sociaux pour 16 attributions soit un taux de pression de 8. L'offre en habitat social demeure ainsi insuffisante voire inexistante dans de nombreux villages de la zone. Comme dans de nombreux cas, le logement fragilise voire met en péril des projets d'installation, pourtant essentiels au territoire et à la souveraineté alimentaire.

- La zone de l'Entre-Deux-Mers bordelais connaît une véritable crise de la viticulture. Au total, ce sont près de 35 000 ha de vignes soumises à l'arrachage soit plus que la superficie totale du vignoble de Bourgogne.

Intervention de ReNouveau Paysan

- Jusqu'en 2023, l'absence de vision à long terme du collectif et la précarité des vies en habitats légers entraînent le départ successif des habitants.

- Fin 2023, ReNouveau Paysan aidée d'Emilian Grenier constituent un collectif technique de partenaires aux compétences transversales – le collectif du Charron – qui réalise en 2024 les premières études de faisabilité architecturales et agricoles sur la ferme. Progressivement d'autres partenaires clefs parmi lesquels les collectivités territoriales rejoignent le projet sous la forme d'un Comité de Pilotage.

Caractéristiques de la ferme

→ **Habitat :** 1 maison d'habitation et 1 bâtisse (439m2 de surface habitable) + 1 bâtisse complémentaire pouvant être transformée en espaces collectifs/tiers lieu

→ **Terres :** 30 hectares (14ha d'anciennes vignes, 12ha de prairies et 4ha de forêt) avec possibilité d'extension (arrachage de vignes dans toute la zone). Une partie de la ferme est labellisée Espaces Tests Agricoles (réseau RENETA).

→ **Carrières souterraines :** 30km de galeries occupées aujourd'hui par le GAEC Les Champis de l'Antre-deux-mers (pleurotes, shiitakés, endives de terre en agriculture bio)

Rédaction : ReNouveau Paysan

Potentiel de transformation

→ **Habitat :** Création de 6 logements sociaux attribués en priorité à des agriculteur·rices à l'installation : 2 T4 / 2 T3 / 2 T2. La troisième bâtisse pourra accueillir des chambres pour les personnes de passage (amis, famille, saisonniers, woofers), des espaces collectifs (bureau mutualisé pour les agriculteur·rices, buanderie…) ainsi qu'une salle dédiée à l'organisation d'événements extérieurs et le fonctionnement d'associations locales ("tiers-lieux"). Une étude de faisabilité architecturale a été lancée en juin 2026 sur cette partie.

→ **Agricole :** En plus des 2 personnes en GAEC, installation possible de 6 à 9 agriculteur·rices supplémentaires (Équivalents Temps Plein). Rachat des terres possibles en partie ou en totalité par la foncière Terre de Liens (à l'étude).

→ **Type de productions possibles :** maraîchage, arboriculture, champignons, plantes médicinales/fleurs, prairies et parcours pour de l'élevage (bovin ou ovin laitier, poules pondeuses, cochon plein air), cultures non irriguées

Chiffres clés

- Coût estimé de l'opération d'acquisition et des travaux sur la maison d'habitation et la première bâtisse : 1 325 038 €
- Prix estimé des travaux de réhabilitation : 1647 € TTC/m2 de surface habitable (avec VRD)
- Redevances (loyers+charges) proposés pour les différents logements si montage en résidence sociale :
  - 534 € pour un T2 (46 m2)
  - 552 € pour un T3 (78 m2)
  - 618 € pour un T4 (91 m2)

Acteurs impliqués

Collectif du Charron

- **Bailleur social :** *Le COL*, Comité Ouvrier du Logement, bailleur social coopératif
- **Partenaires agricoles :** *Terre de Liens Nouvelle Aquitaine*, Bureau d'étude *AFGE*
- **Architectes :** *Atelier Provisoire*, *Atelier Sur la Piste*
- **Habitant·es :** SCI Le Chêne et la Charrette (également cédants de la ferme)
- **Agriculteur·rices :** GAEC *Les Champis de l'Antre-deux-mers*

Comité de pilotage

- **Collectivités territoriales :** Commune de Lugasson, Communauté de Communes *Rurales de l'Entre-Deux-Mers*, Pôle Territorial du *Coeur Entre Deux Mers*, *Bordeaux Métropole*, *Conseil Départemental de la Gironde*, *Région Nouvelle Aquitaine*
- **Services de l'État :** Préfecture de Gironde, DDTM33, DDETS, ADEME
- **Partenaires de l'Habitat :** *Fédération des Coop HLM*, *Union Sociale pour l'Habitat*, *Banque des Territoires*, UNAFO, *Habitat Participatif France*, *Atcoop*
- **Partenaires agricoles :** MSA Gironde et Caisse Centrale, *Chambre d'agriculture 33*, CIVAM, *Co-actions*, réseau *RENETA*


© Claude Clin

État d'avancement

2024

- Réalisation des études de faisabilité architecturale et agricole
- Création du collectif Le Charron et animation de 11 réunions mensuelles de travail
- Organisation d'une *Table ronde publique* en août 2024 ayant réuni une centaine de personnes
- Présentation du projet aux institutions et collectivités en octobre 2024 et création du Comité de Pilotage

2025

- Construction du modèle juridique en résidence sociale avec le COL et le CD33 : validation du montage par l'USH et l'UNAFO
- Présentation du projet aux services déconcentrés de l'Etat
- Sollicitation du Ministère du Logement
- Etude de risques carrières
- Diagnostic social du territoire

2026

- Rencontre du Préfet de Gironde pour valider le montage en résidence sociale du projet
- Finalisation des études architecturales et du modèle économique



Ressources

- *Page ReNouveau Paysan*
- *Les Champis de l'Antre-Deux-Mers*
- *Table Ronde - ReNouveau Paysan*
- *Article le Républicain*



Transformation d'une partie de la bâtisse centrale de la ferme en logement T2. Vues avant/après



Facteurs de succès et difficultés

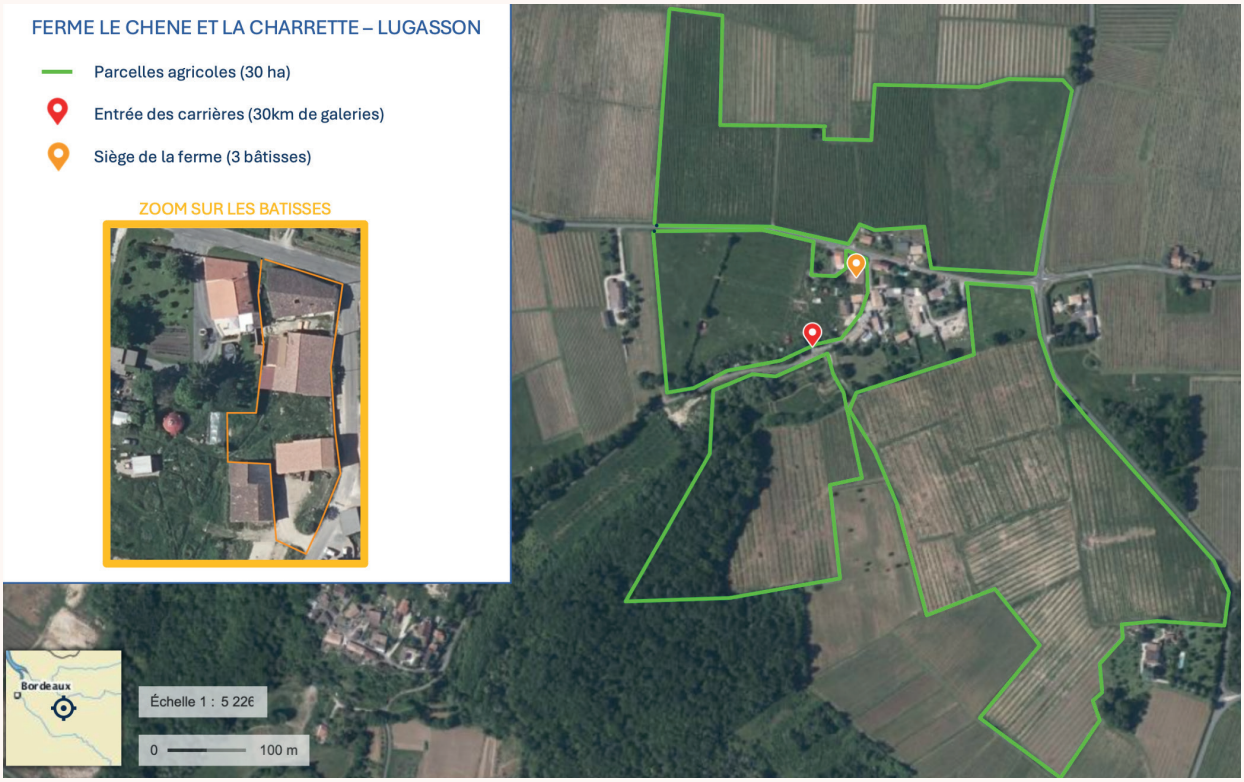
- La CdC Rurales de l'Entre-Deux-Mers et le PETR Cœur Entre deux mers ont inscrit le projet dans leur programmation territoriale
- Le projet est lauréat du Prix de l'Innovation Sociale de la Région Nouvelle Aquitaine, de l'Appel à Projet Habitat de la MSA et de l'Appel à Projets Ruralités du réseau Habitat Participatif France (2025/2026). Il fait également partie des territoires pilotes de mise en oeuvre du projet ANIMERA2 (2026-2028) sur l'habitat rural et agricole (fonds du Réseau National Agriculture et Ruralité)
- Le collectif Le Charron a bénéficié en 2025/2026 de l'accompagnement Labo'Mobiles proposé aux porteur·euses d'innovation de rupture par le CD33
- Face à la crise viticole, la DDTM33 et la SAFER ont lancé en 2026 un Appel à Manifestation d'Intérêt aux propriétaires de terres agricoles pour leur rachat dans le cadre de la création de Foncière d'Avenir en Gironde. Le projet vise à permettre le stockage foncier pour favoriser l'installation agricole de nouvelles productions, en particulier nourricières. Le logement des futur·es porteur·euses de projet est une problématique inhérente à cette dynamique
- Malgré le fort soutien politique de l'échelon communal à l'échelon régional, le projet peine encore, comme pour la ferme Mouliaa, à voir les services de l'Etat se mobiliser pour co-construire des solutions de logements sociaux paysans. Une rencontre avec le Préfet de Gironde en mars 2026 avait permis d'entrevoir un droit à expérimenter une résidence sociale. Son départ quelques semaines après a remis le projet en question. Le travail de sensibilisation de la nouvelle Préfète a été relancé mais l'absence d'implication concrète des services techniques (DDTM/DDETS) entraînent un ralentissement dans les actions des partenaires, alors même que le projet est soutenu à un échelon national (projet ANIMERA2, soutien du Ministre de la Ruralité, de l'USH, de l'UNAFO et de l'ANAH) et, surtout, qu'il répond à un vrai besoin local
- Le modèle économique de réhabilitation de la ferme n'est à ce jour (juillet 2026) pas encore bouclé. Il sera conditionné au choix du modèle juridique définitif (en attente des services de l'Etat) et aux décisions de soutien à l'échelon national (ANAH) et local (collectivités). Une campagne de financement participatif sera peut-être à mener pour équilibrer le financement du projet

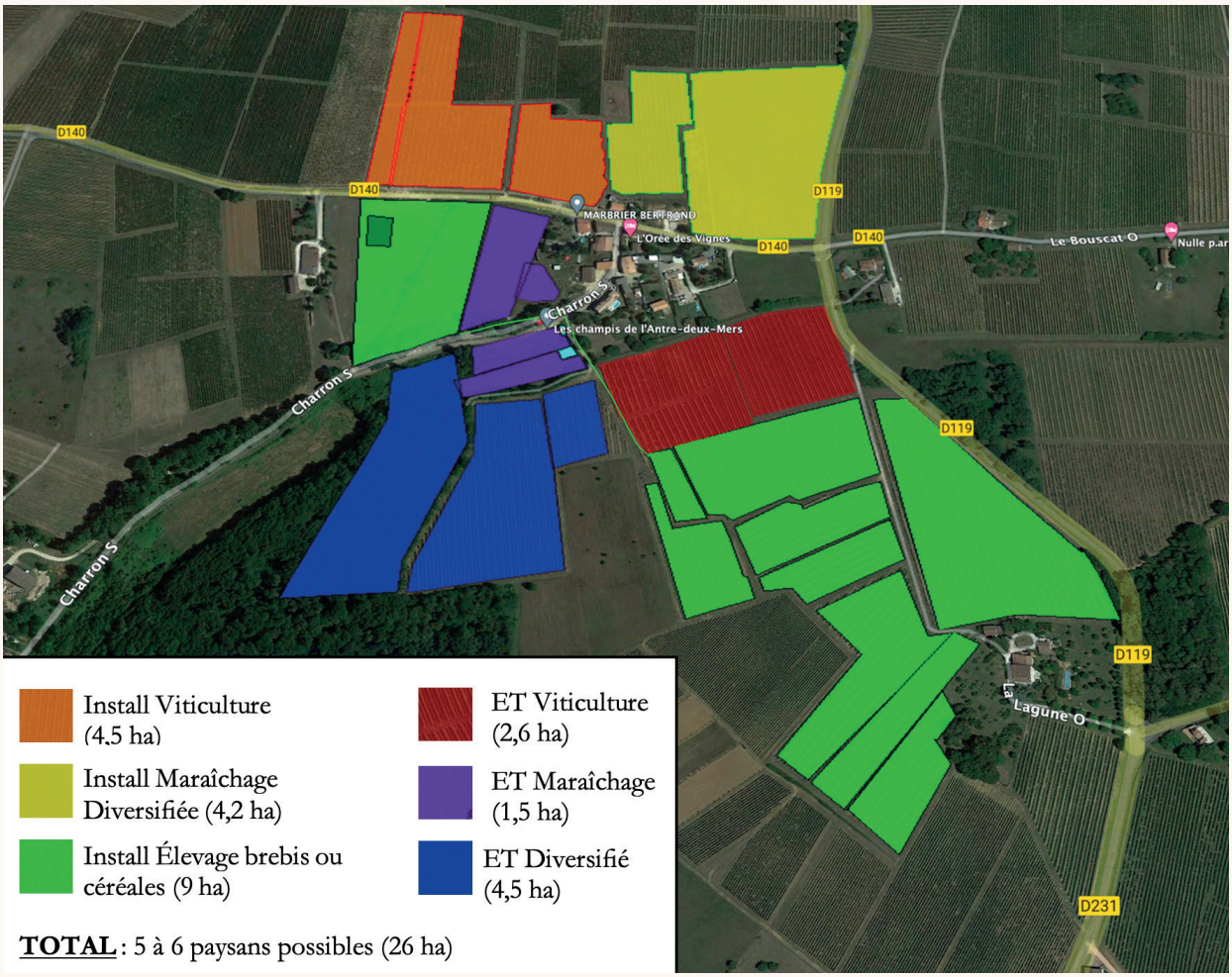
Avantages et inconvénients

(dans l'optique de faciliter les installations-transmissions)

- Cas d'école pour la création de logements sociaux paysans. Proximité d'une grande Métropole (Bordeaux), avec multiples débouchés pour la production de la ferme
- Projet répondant à un réel besoin vis-à-vis de la crise de la viticulture existante dans la zone
- Cédant agricole suffisamment engagé pour laisser au projet le temps de voir le jour
- Fort ancrage territorial grâce à la mobilisation de l'ensemble des collectivités territoriales concernées depuis la mairie jusqu'à la Région
- Très forte cohésion au sein des partenaires du collectif Le Charron
- Validation du montage juridique en résidence sociale par l'USH et l'UNAFO
- Redevances (loyers + charges) inférieures aux loyers de maison d'habitation de baux ruraux
- Diversité de la production possible sur la ferme, possibilité d'extension des terres
- Caractère nourricier et collectif des installations
- Positionnement central des futurs logements permettant de répondre à un réel besoin
- Diversité dans les types de logements créés permettant de proposer une offre à différentes familles d'agriculteur·rices
- Espaces Tests agricoles en parallèle des installations possibles
- Le collectif des agriculteur·rices à l'installation est à renforcer via notamment la mise à disposition d'habitats légers en solution temporaire de logements
- La création d'une résidence sociale à vocation majoritairement agricole n'est pas inscrite au sein du PDALHPD (document stratégique territorial de création de logements sociaux). Celle-ci demande donc des dérogations auprès des services de l'Etat qui peinent à se positionner
- Le risque carrières a nécessité la réalisation d'une étude géotechnique. Deux piliers de confortement sont à prévoir ainsi qu'un suivi annuel de certaines zones sous la ferme
- Pas de présence de bâtiments techniques sur site, nécessité de penser les réseaux d'irrigation et la plantations de haies au niveau des terres


Ferme Le Chêne et la Charrette,
Lugasson (33)
© Linda Rieu


FERME LE CHENE ET LA CHARRETTE – LUGASSON
Parcelles agricoles (30 ha)
Entrée des carrières (30km de galeries)
Siège de la ferme (3 bâtisses)
ZOOM SUR LES BATISSES
Bordeaux
Échelle 1 : 5 22€
0
100 m


D140
D140
D119
MARBRIER BERTRAND
L'Orée des Vignes
D140
D140
Le Bouscat O
Nulle p.ar
Charron S
Les champis de l'Antre-deux-Mers
Charron S
D119
Charron S
D119
Lagune O
D231
Install Viticulture (4,5 ha)
Install Maraîchage Diversifiée (4,2 ha)
Install Élevage brebis ou céréales (9 ha)
ET Viticulture (2,6 ha)
ET Maraîchage (1,5 ha)
ET Diversifié (4,5 ha)
TOTAL : 5 à 6 paysans possibles (26 ha)

CC BY NC ND

BOIS-OLIVE

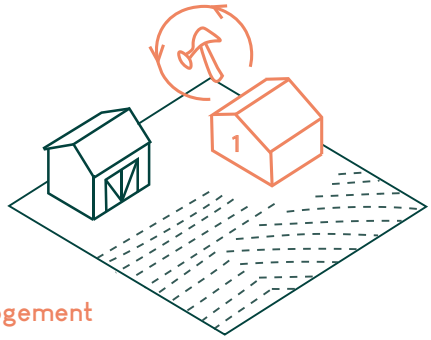
BOUAYE (44)

UN MONTAGE INÉDIT ALLIANT FERMAGE ET LOGEMENT SOCIAL

Typologie de projet

- [ ] Logement à distance des terres
- [x] Logement sur les terres
- [ ] Attribution existant
- [x] Réhabilitation
- [ ] Neuf
- [x] Périurbain
- [ ] Urbain
- [ ] Rural
- [ ] Plusieurs foyers
- [x] Un seul foyer

→ Scénario type 2 : Réhabilitation du bâti de la ferme pour créer un logement social paysan



Description du projet

Contexte / historique et enjeux

- Un éleveur retraité de Bouaye, commune du sud-ouest de la ceinture urbaine de Nantes, souhaite permettre l'installation d'agriculteur·rices sur sa ferme, dans un contexte périurbain de forte pression foncière. Il entre en contact en 2015 avec Terre de Liens Pays de la Loire dans le but de céder l'exploitation à une structure foncière garantissant la non-spéculation sur les terres agricoles et sur le bâti qui y est associé. Mais les travaux importants à réaliser sur les bâtiments techniques et le coût élevé de la maison d'habitation attenante aux terres rendent l'acquisition de l'ensemble non envisageable pour la Foncière Terre de Liens.

- En attendant de trouver une solution pour pérenniser l'activité agricole sur le site, en 2016 le cédant loue l'exploitation à un couple s'installant en maraîchage bio diversifié. Initialement logé·es sur Nantes, les fermier·ères emménagent en 2018 dans la maison, qui est louée d'abord en bail civil et à partir de 2020 en bail rural.

- Entre 2018 et 2023, la coopérative régionale PdT, Nantes Métropole, la Ville de Bouaye et l'association UFUT44 rejoignent la réflexion : un montage partenarial, juridique et financier inédit est travaillé avec des notaires pour concevoir un système de portage foncier et de gestion locative à la hauteur des enjeux.

- Les objectifs d'un tel montage, posés collectivement par les parties prenantes, sont les suivants :

  1. Assurer l'unité de toutes les composantes de la ferme (terres + bâti technique + maison) au moment des départs en retraite des exploitant·es.

  2. Garantir un loyer du logement accessible aux paysan·nes, cohérent avec leur revenu (condition nécessaire pour conserver la vocation agricole du logement dans un territoire de forte spéculation immobilière)

Solution proposée

- La ferme est rachetée en dissociant le portage du volet agricole, assumé par PdT, du portage de la maison d'habitation, assumé par Nantes Métropole. Cette dernière délègue les travaux de réhabilitation et la gestion locative du logement au bailleur social associatif UFUT44.

- L'innovation repose avant tout sur le montage juridique conçu ad hoc (détaillé plus bas), qui permet au bailleur social de louer la maison dans le cadre d'un bail rural, liant l'occupation du bien à l'exercice d'une activité agricole, tout en mobilisant les dispositifs de financement du logement social via le conventionnement ANAH.

Acteurs impliqués

- **Coopérative foncière régionale *Passeurs de Terres* (PdT) :** portage et gestion locative du foncier agricole, accompagnement des fermiers
- **Bailleur social associatif *Une Famille Un Toit 44* (UFUT44) :** gestion locative du logement et maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation / entretien
- **Association *Terre de Liens Pays de la Loire* (TdL-PdL) :** lancement de la réflexion sur le montage avec Nantes Métropole, accompagnement à l'ingénierie de projet.
- ***Nantes Métropole*** : portage de la maison d'habitation, subvention pour rénovation
- ***DDTM 44* :** instruction du dossier pour subvention ANAH du logement social
- ***Ville de Bouaye* :** subvention pour rénovation

Rédaction : Alessandra Miglio (2026). Contributions, relectures : Passeurs de Terres, Terre de Liens Pays de la Loire, Une Famille Un Toit 44,Renouveau Paysan

Montage juridique et partenarial

- PdT acquiert les terres agricoles et les bâtiments techniques, qu'elle loue aux fermier·ères via un ***bail à domaine congéable*** (un type de bail rural dont la spécificité est que le bâti technique est racheté par les fermier·ères pour la durée du bail) avec des clauses environnementales.
- La maison est acquise par Nantes Métropole, qui la confie à UFUT44 via un bail emphytéotique de 27 ans.
- UFUT 44 réalise les travaux de réhabilitation grâce à des financements de l'ANAH et loue le logement en bail rural aux fermier·ères.
- Une convention signée devant le notaire par les différentes parties prenantes (les fermier·ères, PdT, TdL-PdL, Nantes Métropole, UFUT44 et la commune de Bouaye) scelle le lien entre le bail de la maison et le bail du volet agricole : terres, bâtis techniques et habitation constituent désormais une entité juridique indissociable. Cela implique que les fermier·ères s'engagent à quitter l'habitation au moment de la transmission de la ferme.

Détails de fonctionnement

- En tant que maître d'ouvrage et structure d'intermédiation locative, UFUT44 assure l'entretien du logement ainsi que la gestion des entrées et des sorties : lorsque les fermier·ères arrêtent leur activité, le bailleur remet le logement en location auprès des repreneur·euses sélectionné·es par PdT selon les modalités d'attribution classiques du bail rural (attribution exclusive aux fermier·ères du Bois-Olive).
- Dans le cadre de ses missions de gestion locative adaptée (GLA), UFUT est en mesure de proposer, le cas échéant, un accompagnement au relogement pour les locataires sortant·es.

Chiffres clés

- Différentiel de 1 à 12 entre le prix de l'ensemble terres + bâti technique (20.000 €) et le prix de la maison (240.000 €)
- Surfaces agricoles
  - 1 ha en maraîchage
  - 1/2 ha de verger
  - 5 ha de prairie naturelle
- 450 m² surface du bâti technique
- 85 m² surface du bâti d'habitation
- 507 € de loyer de l'habitation pour le foyer
- 204.000 € de budget de la rénovation (études, travaux, divers)

Montage financier

- L'achat des terres et du bâti technique par PdT est financé par une collecte d'épargne solidaire.
- L'acquisition de la maison d'habitation est prise en charge par Nantes Métropole, qui a dédié des fonds spécifiques à l'acquisition de logements agricoles dans le cadre de son PAT.
- Pour les travaux de rénovation, UFUT44 bénéficie de subventions à la hauteur de 70% du total (apportées par l'ANAH, Nantes Métropole, la Fondation pour le Logement des Défavorisés ainsi que la ville de Bouaye). Le reste de l'opération est financé par un prêt bancaire de 56 000€, contracté par le bailleur social associatif.



État d'avancement

2016
Installation du couple de maraîchers et début de la réflexion sur le montage

2023
Signature de la convention (novembre 2023)

2026
Travaux de rénovation en cours (livraison en juin 2026)

Initiatives similaires et perspectives

- **PdT, UFUT44 et TdL-PdL portent un projet similaire sur la ferme des Roches à Couëron,** où la rénovation d'une ancienne maison de ferme en plusieurs logements permettra de loger d'autres paysan·nes ou cédant·es agricoles de la zone.
- **UFUT44 et PdT proposent de transposer le montage** mis désormais au point avec Nantes-Métropole à de plus petites collectivités dans le département.

Ressources

→ *AUAT, Logement paysan : un angle mort des politiques d'aménagement ?, janvier 2026*

→ *Nantes Ville & Métropole, Bouaye : un partenariat innovant pour pérenniser la ferme du Bois Olive, novembre 2023*

→ *Ouest France, Habitation et exploitation agricole indissociables : un plus pour la conservation des terres arables, novembre 2023*

Avantages et inconvénients
(dans l'optique de faciliter les installations-transmissions)

✓ Pas de mitage ni d'artificialisation nouvelle, et retour d'une maison dans l'agriculture.

✓ Les fermier·ères disposent d'un logement à loyer social et situé sur le site d'exploitation.

✗ Montage contractuel innovant juridiquement et non éprouvé par la jurisprudence, pouvant soulever des incertitudes en cas de contentieux.

✓ PdT et TdL externalisent le portage et la gestion locative de la maison d'habitation, assurés par une collectivité et un acteur professionnel du logement.

✓ Maintien de l'unité de la ferme (terres + bâti technique + maison) grâce à la convention partenariale. Mais…

✗ … Risque que la collectivité ne reconduise pas le bail emphytéotique au bout des 27 ans d'engagement et revende le patrimoine.

✓ Bonne réplicabilité sur les territoires déjà impliqués sur le sujet du logement agricole et pouvant investir des moyens significatifs dans l'achat foncier. Mais…

✗ … Réplicabilité incertaine sur des territoires moins engagés sur ces questions ou disposant de moyens moindres, à cause des coûts engendrés et de la complexité de mise en œuvre du montage.

Facteurs de succès et difficultés

✓ Coopération, persévérance et volonté d'expérimenter de la part des différents acteurs impliqués.

✓ Ressources et moyens humains importants apportés par Nantes Métropole pour la coordination et l'ingénierie du projet.

✓ Implication d'un bailleur social privé proposant une gestion locative adaptée et compétent sur les enjeux agricoles.

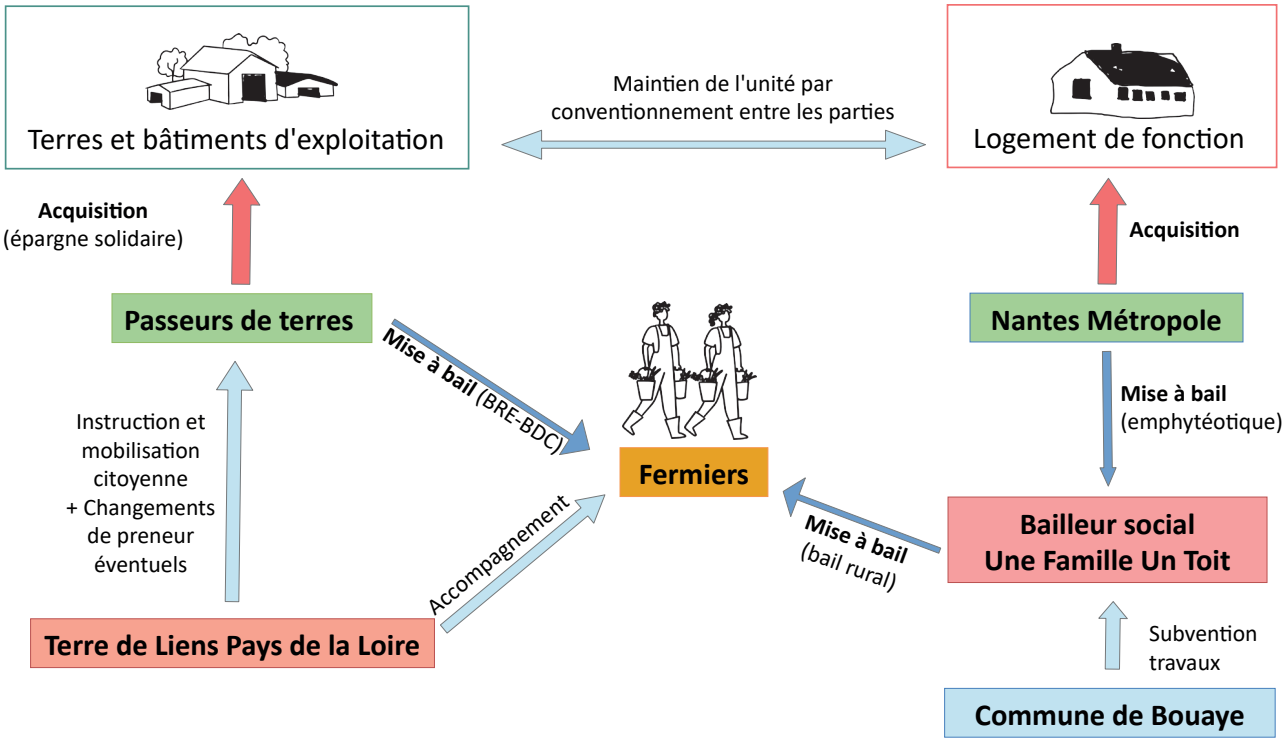
✓ Engagement politique et financier conséquent de Nantes Métropole pour la préservation de la totalité des sièges d'exploitation et des surfaces agricoles de son territoire dans le cadre de son PAT.

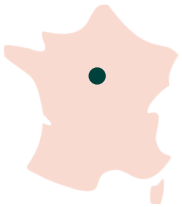
✗ Travail long et laborieux entre les parties prenantes pour aboutir au montage final (environ 5 ans).

✓ Expertise des notaires des différentes structures pour la mise au point du montage juridique novateur.

Logement paysan à BOIS OLIVE -BOUAYE- 44

Expérimentation menée par Terre de Liens Pays de la Loire et la foncière régionale coopérative Passeurs de terres, avec des collectivités et un acteur du logement social





PLATEAU DE SACLAY

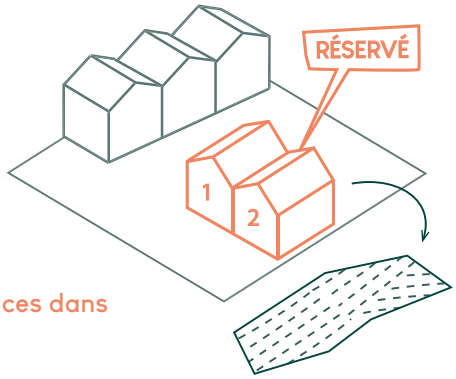
PALAISEAU (91)

DES LOGEMENTS SOCIAUX RÉSERVÉS POUR LES PAYSAN·NES

Typologie de projet

- [x] Logement à distance des terres
- [ ] Logement sur les terres
- [x] Attribution existant
- [ ] Réhabilitation
- [ ] Neuf
- [x] Périurbain
- [ ] Urbain
- [ ] Rural
- [x] Plusieurs foyers
- [ ] Un seul foyer

→ Scénario type 3 : Attribution de logements pour des agriculteur·rices dans le parc social existant, proche des terres



Description du projet

Contexte et enjeux

- Situé à une vingtaine de km de Paris, le Plateau de Saclay connaît une dynamique d'urbanisation importante liée au développement du cluster Paris-Saclay. Cela engendre une pression foncière et immobilière accrue ainsi que l'artificialisation d'une partie des terres arables du Plateau.
- En 2010, la Loi du Grand Paris sanctuarise 2 469 ha des terres agricoles du Plateau via la création d'une Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (ZPNAF). Ce territoire agricole, autrefois dédié aux grandes cultures conventionnelles, évolue aujourd'hui avec des processus de diversification, conversion à l'agriculture biologique et développement de circuits courts. Le nombre d'exploitations a doublé dans les derniers 15 ans (27 fermes au total en 2025) avec l'installation d'agriculteur·rices et la création d'exploitations maraîchères sur des terres communales.
- Ces nouvelles dynamiques accroissent les besoins en main d'oeuvre agricole, mais cette tendance à la création d'emplois se heurte à un marché de l'habitat en tension croissante dans le département et à la rareté du bâti existant sur les terres agricoles de la zone. Une étude menée par Terre et Cité auprès des agriculteur·rices (2021) a montré que la problématique du logement est le 1er frein au recrutement et à la pérennisation des emplois salariés agricoles ainsi qu'à l'installation de nouveaux et nouvelles agriculteur·rices sur le Plateau.

Solution proposée

- En réponse aux besoins de logement ainsi identifiés, l'association Terre et Cité expérimente avec d'autres partenaires locaux une solution innovante : la réservation d'une partie des logements sociaux actuellement en construction sur le Plateau pour les attribuer exclusivement aux agriculteur·rices du territoire.
- Sur la commune de Palaiseau, ce dispositif concerne 4 logements (1 T2 PLUS et 3 T3 dont 2 PLAI et 1 PLUS) faisant partie d'une opération immobilière de 200 logements sociaux portée par le bailleur social I3F dans le nouveau quartier « Le Central ».

Acteurs impliqués

- **Association** *Terre et Cité* **:** animation du réseau d'acteurs, accompagnement à l'ingénierie de projet
- *Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay* **(EPAPS) et** *Communauté Paris-Saclay* **(CPS) :** financement via le fonds de compensation agricole collective
- *Ville de Palaiseau* **:** réservataire des logements
- **Bailleur social** *Immobilière 3F* **(I3F) :** gestion locative
- *Mutuelle Sociale Agricole* **(MSA) :** vérification du statut agricole des candidats et locataires

Chiffres clés

- **4** nouveaux logements sociaux agricoles (2 % du parc en construction par I3F dans le quartier du Central)
- **220 000 €** de droits de réservation pour les 4 logements
- **60 ans** de durée de la réservation

Rédaction : Alessandra Miglio (novembre 2025)
Contributions, relectures : Renouveau Paysan, Terre et Cité

Montage juridique et partenarial

- Une convention de coopération signée entre la Ville de Palaiseau, le bailleur I3F, la MSA, l'EPAPS et la CPS fixe les modalités d'attribution et de financement de ces logements.
- La ville de Palaiseau est réservataire des 4 logements : sur la base d'une liste de demandeur·euses transmise par Terre et Cité, elle sélectionne des candidat·es à proposer à la Commission d'attribution des logements.
- La sélection se fait sur la base d'une grille de critères agricoles juxtaposée à la grille classique. Ne sont éligibles que les chef·fes d'exploitation à titre principal et les salarié·es agricoles en CDI.
- La MSA contrôle le statut agricole des candidat·es (et des locataires en cas de perte du statut).
- La Commission d'attribution, présidée par I3F, désigne les bénéficiaires des logements sociaux agricoles.
- Terre et Cité entretient le lien avec les agriculteur·rices, les accompagne dans le montage des dossiers de demande et coordonne l'instruction des critères agricoles (sans être impliquée dans le choix final du locataire).

Détails de fonctionnement

- Gestion en flux : 2 % du parc des logements sociaux du bailleur (soit 4 logements) est fléché pour les agriculteur·rices, sans que des appartements/adresses soient spécifiquement désignés. Cela permet de conserver la destination agricole de 4 logements même si le ou la locataire qui arrête son activité agricole reste dans son logement : l'habitation en question va simplement perdre son caractère de logement social *agricole* qui sera transféré à un autre appartement disponible dans le contingent du bailleur.
- Les modalités de fonctionnement du dispositif sont vouées à évoluer avec les retours d'expérience des premières années d'expérimentation (modalités de sélection et d'attribution, gestion en flux ou en stock, etc.)

Montage financier

- Le bailleur I3F porte l'investissement immobilier pour la construction des logements sociaux.
- L'EPAPS et la CPS versent à la Ville de Palaiseau les fonds de la compensation agricole collective (liés aux pertes de terres agricoles dans les programmes immobiliers du Cluster Paris-Saclay et de l'Agglomération Paris-Saclay).
- La Ville de Palaiseau utilise ces fonds pour acquérir auprès du bailleur I3F les droits de réservation pour les 4 logements, sur une durée de 60 ans.



État d'avancement

2022
Début du montage de l'opération

2025
Signature de la convention : septembre 2025

fin 2026
Livraison des logements (chantier en cours)

Initiatives similaires et perspectives

- **Terre et Cité accompagne l'expérimentation du dispositif** sur le Plateau de Saclay et dans d'autres territoires périurbains. L'association porte notamment un autre projet de réservation de 2 logements sociaux agricoles sur la commune des Loges-en-Josas (78), dont la livraison est prévue pour l'été 2026.
- **L'association initie l'accompagnement des exploitant·es** souhaitant réhabiliter des habitations sur leur exploitation afin qu'elles bénéficient à d'autres agriculteur·rices du territoire en recherche de logement.
- **Terre et Cité souhaite également expérimenter avec le CROUS** la possibilité de proposer du logement agricole saisonnier dans les logements étudiants inoccupés en période estivale.

Ressources

→ ***Etude sur les besoins et opportunités pour le développement de nouveaux logements agricoles sur le territoire*** – Terre et Cité

→ Vidéo ***Le logement social agricole - 15 ans des Terres Protégées du Plateau de Saclay*** – Terre et Cité

Avantages et inconvénients

(dans l'optique de faciliter les installations-transmissions)

✓ Attribution des logements spécifique à la profession agricole (enjeu du fléchage et de l'éligibilité des bénéficiaires)

✓ Flexibilité et réduction des temps de latence dans la réattribution des logements permise par la gestion en flux (enjeu du droit au maintien dans les lieux)

✓ Bonne réplicabilité en zone urbaine et périurbaine, si contexte politique favorable. Mais...

✗ ...Réplicabilité incertaine sur des territoires moins engagés sur les questions agricoles à cause de la complexité juridico-administrative et du coût de la réservation des logements.

→ Temps de trajet entre les logements et les exploitations agricoles : 10-15 minutes en moyenne, ne devant pas excéder les 30 minutes (point de vigilance ressortant du diagnostic mené par Terre et Cité auprès des agriculteur·rices en 2021)

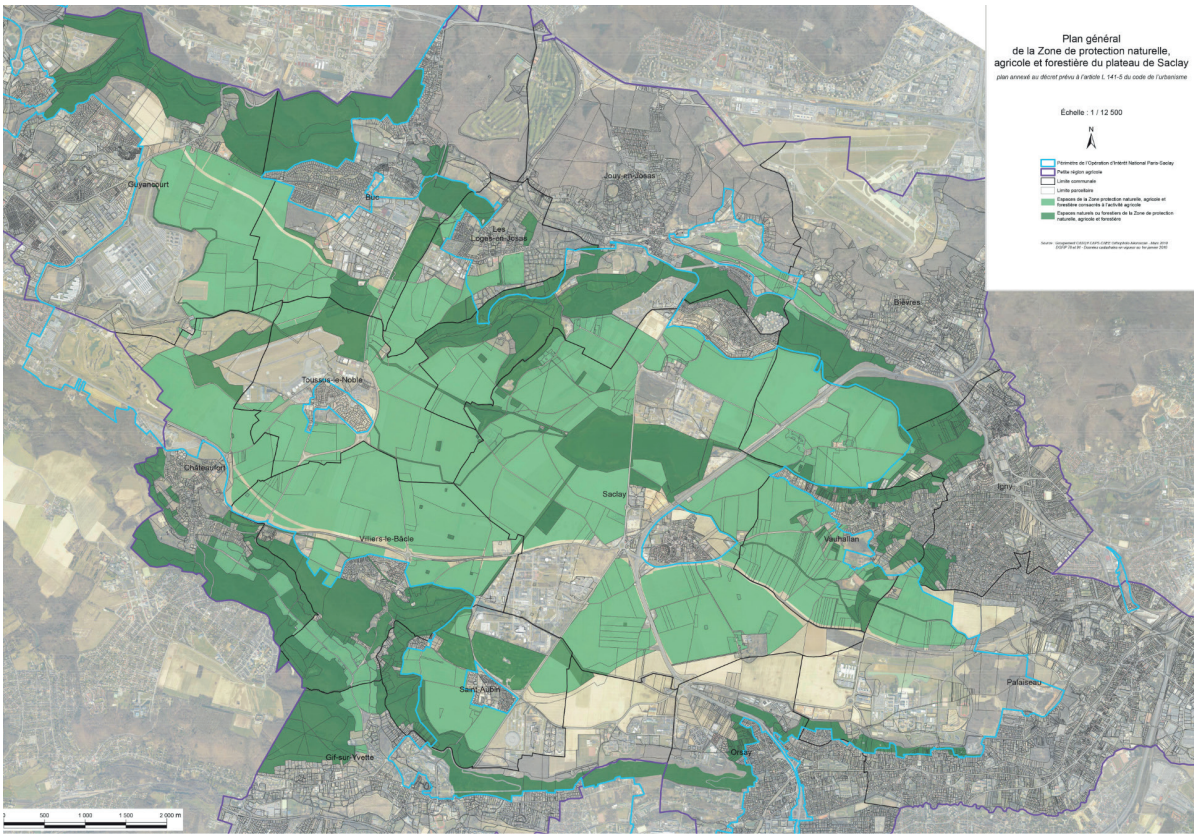
Facteurs de succès et difficultés

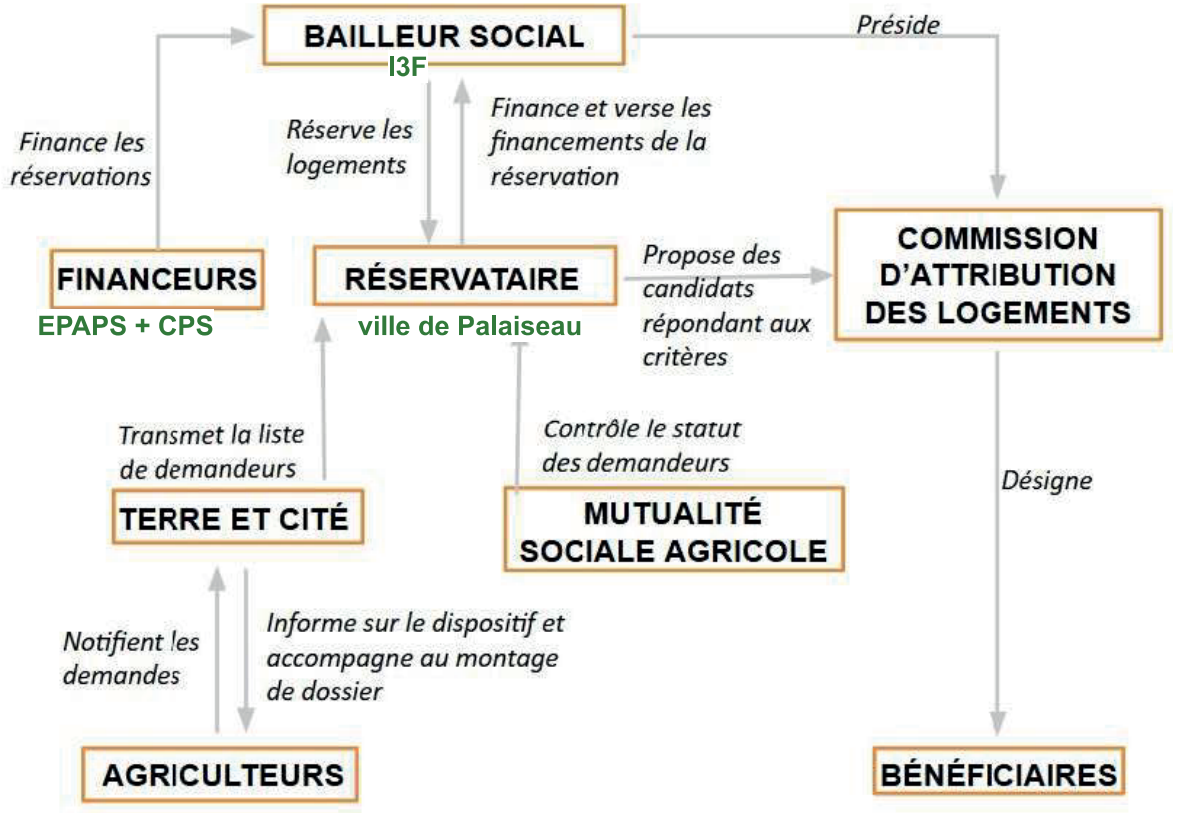
✓ Appui politique et administratif des DDTs 91 et 78 et du Ministère de l'Agriculture pour permettre le fléchage des logements vers un public agricole

✓ Possibilité de bénéficier des fonds de la compensation agricole collective liés aux opérations d'urbanisation

✗ Complexité de mise en œuvre liée au montage inédit et à la diversité des acteur·rices à réunir. Mais...

✓ ...Capacité de coopération, persévérance et volonté d'expérimenter de la part des différent·es acteur·rices





→ Fonctionnement du dispositif de logement social agricole, Palaiseau, Terre et Cité.



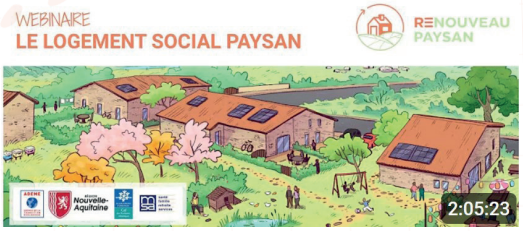
© Adrien Basse Cathalinat

RESSOURCES

Pour aller plus loin sur le logement social paysan ..... p. 164
Autres ressources sur le logement agricole ..... p. 165
Nos recommandations ..... p. 166

POUR ALLER PLUS LOIN SUR LE LOGEMENT SOCIAL PAYSAN

01. WEBINAIRES ET TABLES RONDES



- → *ReNouveau Paysan, Webinaire : Logement Social Paysan, 2025*
- → *ReNouveau Paysan, Table Ronde : Réhabiliter les fermes en écohabitats sociaux et paysans, 2024*

02. REVUE DE PRESSE SUR LES ACTIONS DE RENOUVEAU PAYSAN



03. ÉTUDES CO-ENCADRÉES PAR L'ASSOCIATION

- → Louise Bofils, La ferme Mouliaa, une expérimentation impossible ? Rapport Sciences Po Lyon / Université Jean Monnet Saint-Étienne, 2024
- → Marion Boulain, Léa Chambord, Lisa chandeysson, Le logement dans l'installation des hors-cadre familiaux au Pays basque, bibliographie commentée + synthèse et analyse de l'enquête, Bordeaux Sciences Agro / RNP, 2022
- → Marie Olhasque, La valorisation du patrimoine rural basque : un atout à l'échelle d'un territoire en mutation, Mémoire de recherche INSA de Strasbourg, 2022

AUTRES RESSOURCES SUR LE LOGEMENT AGRICOLE

- *Espace-ressources Habitat et Installation agricole* piloté par l'association RELIER et animé par un collectif d'acteurs
- *AUAT, Logement paysan, un angle mort des politiques d'aménagement ?, 2026*
- *Cour des comptes, Le logement des travailleurs saisonniers, Synthèse, 2025*
- *Eléa Datin, Hugo Lounici-Brissac, Amandine Malergue, Léo Porteix, Camille Usclade, Blanche Vierne-Duval, L'avenir du logement paysan, Rapport d'étude Terre de Liens, ENSAP Bordeaux, Sciences Po Bordeaux, 2025*
- *Corentin Martini, L'habitat paysan, rapport d'enquête du réseau InPact 35, 2024*
- *Dossier «Le logement, frein à la reprise des fermes».* Revue Campagnes Solidaires éditée par la Confédération Paysanne (juin 2023)
- *Habitat paysan, habitats des paysans.* Enquête de l'association RELIER, 2018



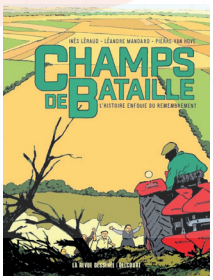
NOS RECOMMANDATIONS

DES LIVRES POUR FAIRE POUSSER LES CONSCIENCES



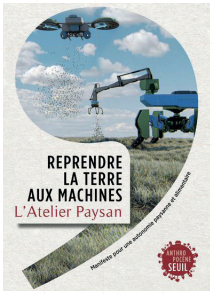
Bertrand Hervieu, François Purseigle, Une agriculture sans agriculteurs, Presses de Sciences Po, 2022

Dans une analyse sans ambages de l'agriculture française, les deux sociologues offrent une photographie d'une révolution indicible en explorant ce que recouvre le « malaise agricole ».



Inès Léraud, Champs de Bataille - l'Histoire enfouie du remembrement, Éditions Delcourt, 2024

Dans cette BD, Inès Léraud retrace l'Histoire méconnue d'un bouleversement majeur de notre société d'après-guerre, celle du « remembrement », une politique à marche forcée de modernisation de l'agriculture pour faire de la France une « puissance agricole mondiale ». Elle s'attarde sur les perdants de cette entreprise monumentale, que sont la paysannerie nourricière, les équilibres écosystémiques et les héritages culturels façonnés par des siècles de lente construction.



L'Atelier Paysan, Reprendre la terre aux machines. Manifeste pour une autonomie paysanne et alimentaire, Le Seuil, coll. « Anthropocène », 2021

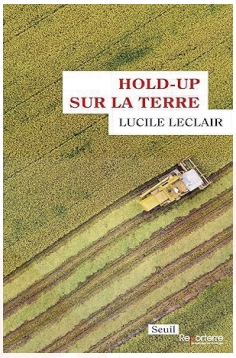
Le collectif l'Atelier Paysan, appelle les tenants d'un modèle agricole paysan à sortir des « niches d'un marché alimentaire réservé aux classes aisées et de reprendre entièrement la terre aux machines ». Pour cela, il faut délaisser le narratif « colibriste » qui ne produit que des alternatives limitées pour laisser place à une rupture systémique vis-à-vis du modèle agroindustriel et de sa technologisation. Le collectif donne des pistes concrètes pour s'engager sur cette voie.



Maud Bénézit et les paysannes en polaire, Il est où le patron ? Chroniques de Paysannes, Éditions Marabulles, 2021

Cinq paysannes d'Ardèche et du Briançonnais ont décidé de raconter leur quotidien à la ferme et brisent les clichés machistes et sexistes présents dans le monde agricole.

Lucile Leclair, Hold up sur la terre, Edition Seuil, 2022



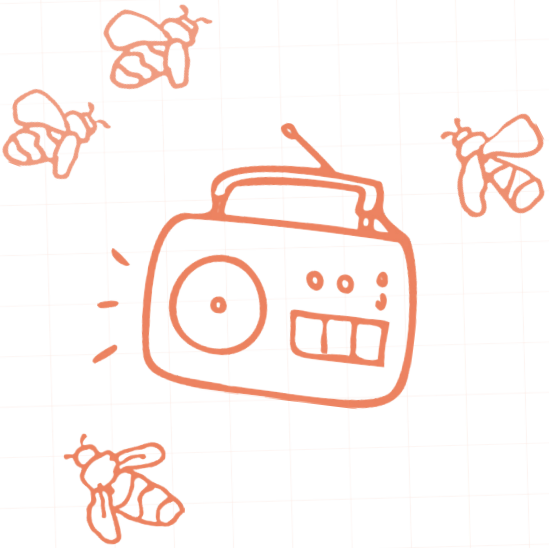
Ce livre, résultat d'une enquête de plusieurs années et nourri de nombreux reportages, révèle cette mutation souterraine, que l'on peut qualifier de « hold-up ». Un hold-up qui ne se traduit pas seulement par une concentration foncière toujours accrue, mais stimule une agriculture industrielle et chimique, visant une production maximale au détriment de la biodiversité. L'arrivée des grands propriétaires fonciers prolétarise aussi les travailleurs de la terre : les paysans deviennent des sous-traitants salariés et perdent toute autonomie. Une transformation radicale se déroule, qui signifie la fin de l'agriculture traditionnelle. Est-ce vraiment ce que nous voulons ? Il faut imaginer un autre avenir, fondé sur l'écologie, la liberté des paysans, et une maîtrise de la terre au service de l'intérêt général.

Nicolas Mathieu, Silence dans les champs, Edition Arthaud, 2023



Depuis les années 1960, le « système » agro-industriel fait naître des empires transnationaux et des baronnies rurales. Il prospère grâce à la bienveillance, l'impuissance ou la lâcheté des autorités. Il engendre ses propres mythes, capables de façonner durablement les mentalités. La violence est son corollaire. Le silence, son assurance-vie. Comment le définir ? « Féodalité », répondent les uns. « Esclavage moderne », disent les autres. « Oligarchie » ou « mafia », jurent certains... Enquête au long cours jalonnée de témoignages saisissants, ce livre est une immersion glaçante dans le principal territoire agro-industriel de France : la Bretagne.

DES ÉMISSIONS RADIO POUR ENTENDRE LES BOUCHES TONNER



- France Culture, La crise des éleveurs intensifs, Les Pieds sur terre, saison 1 épisodes 4 à 8, 2016
- Arte Radio, Yves Deloison, La jeune fille et la ferme, 2021
- Terrestres, Reprise de terres - l'installation paysanne, 2021
- France Culture, La fabrique du silence : les agriculteurs sous la pression de l'administration, Les Pieds sur terre, 2022
- France Culture, La fabrique du silence : les agriculteurs sous la pression de la FNSEA, Les Pieds sur terre, 2022
- France Culture, La fabrique du silence : les agriculteurs sous la pression des industriels, Les Pieds sur terre, 2022
- France Culture, La fabrique du silence : le lycée agricole, Les Pieds sur terre, 2022
- Arte Radio, Charlotte Bienaimé, Paysannes en lutte, 2023
- France Culture, Éleveurs enchaînés : «Je veux sortir du monde agricole mafieux», Les Pieds sur terre, 2023
- France Culture, Le grand remembrement, Les Pieds sur terre, 2024

DES VIDÉOS POUR OUVRIR UN PEU PLUS GRAND LES YEUX



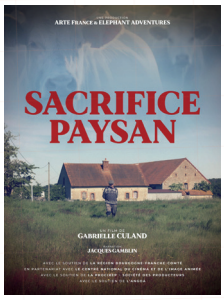
Blast,
La France qui a faim : au cœur des violences alimentaires,
2023



La Via Campesina,
Vidéo explicative : qu'est-ce que la souveraineté alimentaire,
2023



Partager C'est Sympa,
Enquête : Les firmes s'emparent de la terre,
2023



Gabrielle Culand, Sacrifice paysan, 2017

En revenant sur ce qui a conduit à l'homicide en 2017 de Jérôme Laronze par la gendarmerie, éleveur bovin de 37 ans, après neuf jours de cavale, ce documentaire questionne ce qui a pu mener à ce drame : une profession en souffrance, prise en étau entre des injonctions contradictoires.



Fabien Béziat et Agnès Poirier, Nous paysans, 2021

Alors qu'iels constituaient autrefois la grande majorité du pays, les paysan·nes ne sont plus aujourd'hui qu'une infime minorité, mais se retrouvent confronté·es à un défi immense : comment continuer à nourrir la France ? Cette formidable fresque s'appuie sur des archives inédites, des témoignages de paysan·nes d'hier et d'agriculteur·rices d'aujourd'hui, et l'histoire de l'agriculture.



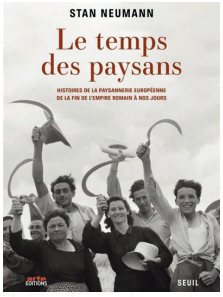
Gilles Perret, La ferme des Bertrand, 2023

50 ans dans la vie d'une ferme en Haute-Savoie. A travers la parole et les gestes des personnes qui se sont succédé, le film dévoile des parcours de vie bouleversants où travail et transmission occupent une place centrale : une histoire à la fois intime, sociale et économique de notre monde paysan.



Floris Schruijer et Nathan Pirard, Tu nourriras le monde, 2023

Désertification des campagnes, disparition des agriculteur·rices et de la biodiversité, agrandissement à outrance des exploitations... Deux jeunes agronomes se sont rendus au cœur d'une région emblématique de l'agriculture céréalière industrielle française, la Champagne crayeuse. pour comprendre l'origine des freins à la transition agro-écologique.



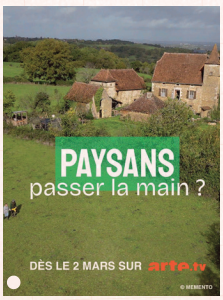
Stan Neumann, Le temps des paysans, 2024

Stan Neumann retrace en quatre volets l'épopée paysanne, les siècles d'oppression et de luttes, de solidarités et de rêves. Privé·es de récits, les paysan·nes européen·nes, écrasé·es, déconsidéré·es, ont longtemps vécu dans le silence et l'obscurité, ne laissant, durant des siècles, aucun témoignage direct. Mêlant archives et séquences d'animation, ce voyage dans le temps offre une plongée dans l'histoire politique, économique et coloniale de l'Europe.



Mathilde Morières, Habiter le paysage, 2025

A travers le film « Habiter le paysage », Mathilde Morières donne la parole aux acteurs du territoire basco-béarnais qui militent pour la réhabilitation et inventent une nouvelle façon de vivre ensemble dans des paysages à préserver.



Marion Touboul, Paysans, passer la main ?, 2026

Près de 200 fermes disparaissent chaque semaine en France. C'est la conséquence directe du départ massif des agriculteurs à la retraite. Qui pour les prendre la suite ? Alors que les enfants d'agriculteurs ne sont souvent plus candidats à la reprise, la relève repose sur des jeunes qui ne sont pas issus du monde agricole. Dans ce film, nous suivons en Aveyron deux couples de jeunes qui s'apprêtent à devenir paysans.





RENOUVEAU PAYSAN

Penser les fermes uniquement par le prisme des terres revient à penser les forêts seulement sous l'angle du bois à couper ou les rivières comme simple eau à puiser. Le lieu « qui nous nourrit » est encore trop souvent perçu comme une ressource là où il devrait être ce qu'il a toujours été : un écosystème tissé de liens multiples et complémentaires.

Sortir d'une agriculture productiviste et destructrice passe par le fait de remettre de la vie dans les fermes. Retrouver l'union entre habiter et travailler pour les paysans et paysannes. Retisser des alliances entre humains et vivants non-humains. En somme redonner au pays et au terroir sa dimension sociale.

Ce guide d'actions est le fruit collectif de presque dix ans d'engagement de l'association ReNouveau Paysan et de ses partenaires autour de la réhabilitation des fermes et de la création de logements sociaux à destination des paysan·nes ainsi que de leurs familles.

Il s'adresse à tous ceux et celles qui souhaitent déployer sur leur territoire un maillage de fermes sociales et paysannes. Ceux et celles qui ont à cœur d'expérimenter d'autres manières d'habiter, de nous nourrir et de faire ensemble autour des (vieilles) pierres angulaires que sont les fermes. Ceux et celles qui défendent un droit social des paysan·nes à accéder à des logements décents et abordables à proximité de leurs terres dans l'intention de faciliter les installations/transmissions agricoles.

Services de l'État, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, acteur·rices de l'agriculture, société civile : pour le logement social paysan, mobilisons-nous.

Pour plus de renseignements : *www.renouveau-paysan.org*
Pour adhérer et/ou soutenir l'association
Contact : contact@renouveau-paysan.org