

Habiter une ferme Terre de Liens

Enjeux et perspectives

Madeleine MIALOCQ

GREP, avec la collaboration de

Brunelle DALBAVIE

Chargée de mission en gestion du patrimoine bâti,
Foncière Terre de Liens

Terre de Liens est propriétaire d'une centaine de fermes en France. Si certains fermiers ne vivent pas sur les fermes c'est souvent parce que les logements sont absents ou en mauvais état. Certains logements habités n'ont pas été réhabilités depuis longtemps et peuvent frôler l'insalubrité.

Face à cet héritage, Terre de Liens (TdL) a initié une dynamique de réhabilitation d'un grand nombre de logements. À travers cette démarche, c'est aussi pour TdL une manière d'engager une réflexion plus large sur le logement paysan et la question de l'habiter.

Une question récente

En 2003, Terre de Liens est créé pour inventer un nouveau mode d'accès au foncier agricole pour la petite paysannerie. La question de la terre est donc prioritaire par rapport à celle du bâti¹. L'intérêt pour le bâti n'a pris de l'ampleur que tout récemment, notamment du fait que TdL doit assumer la responsabilité de propriétaire, et ainsi mettre à bail des logements décents à ses locataires fermiers. C'est cette responsabilité nouvelle qui a fait entrer la problématique du bâti dans son projet, à l'éclairage des valeurs fondatrices du mouvement TdL parmi lesquelles on peut citer la coopération, la cohérence avec le monde vivant et la sobriété.

¹ Voir à ce propos le n° 220 de la revue POUR, *Le foncier agricole, lieu de tensions et biens communs*, écrit en collaboration avec TdL.

Depuis deux ans, Terre de Liens se met au travail pour analyser et structurer sa gestion du patrimoine bâti. Désormais, il semble juste de parler des fermes TdL comme de fermes « lieu de vie » et non seulement lieu d'exploitation agricole. Le logement prend ainsi une place beaucoup plus centrale.

J'étais au séminaire organisé par Terre de Liens Massif Central à Ligoure (Limousin) les 6 et 7 novembre derniers, « Gérer le bâti en Massif Central ». Cet article cherche à synthétiser les recherches et les enjeux en cours, à partir de documents écrits par la Foncière TdL, d'entretiens avec la chargée de mission en patrimoine bâti, et de ma participation à ce séminaire. Il ne s'appuie donc que sur des éléments et des témoignages partiels, dans la mesure où la réflexion est en cours, et n'a pas encore abouti à un « positionnement » structuré de TdL sur la question du bâti.

Constat : des logements paysans défectueux

La situation de l'habitat de la petite paysannerie est critique avec de nombreux logements non décents voire insalubres. La plupart sont des « passoires » en matière d'isolation thermique.

La dynamique de l'amélioration de l'habitat est faible du fait du manque de temps et de moyens à y consacrer. De plus, les contraintes professionnelles liées à l'exploitation rendent ce public captif de son logement. Une mobilité vers un habitat meilleur se trouve donc le plus souvent exclue.

Souvent isolés, et peu enclins à se plaindre, ils sont relativement « invisibles » pour la société. Les logements sociaux ne concernent pas les communes rurales, et les politiques d'amélioration du logement sont souvent inefficaces en ce qui les concerne.

Terre de Liens n'est lui-même ni paysan, ni politique publique. Au titre de propriétaire, il doit un habitat salubre, sûr et décent. De cette responsabilité a découlé une réflexion militante et innovante sur la question du bâti, pour remédier au vide entourant la question des conditions de vie paysannes. Cette position de TdL a l'avantage de permettre une distance vis-à-vis de la question du bâti que n'a pas le paysan lui-même, soit par absence de temps et de moyens, soit par désintérêt. Elle est aussi l'occasion de mener une réflexion sur les critères d'habitabilité, quand ceux-ci sont produits par des instances détachées de la réalité paysanne. S'il s'agit bien de rénover des habitats précaires, ce n'est pas n'importe comment ou avec n'importe quoi, et surgit toute une série de questionnements : qu'est-ce qu'habiter, quels matériaux utiliser, de quelle manière les mettre en œuvre, quelle ingénierie développer... ?

Pas de paysans sans habitat

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. Rendre un habitat sain permet ainsi d'impulser une culture de la qualité, qui peut *infuser* sur les autres domaines que Terre de Liens ne maîtrise pas, comme celui de la culture dans le monde agricole. « *Ma maison, c'est du velours* » s'exclame après les travaux d'isolation de sa ferme une paysanne. Les impacts des changements opérés sont souvent sous-estimés, alors qu'ils procurent un vrai renouveau pour l'habitant. 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.

Mais l'enjeu du bâti réside aussi dans le fait qu'une ferme Terre de Liens n'est pas seulement un lieu de production agricole, mais est un *lieu de vie* d'où émergent d'autres initiatives : espace de rencontres où se croisent paysans, bénévoles, personnes extérieures, certaines abritent des écoles alternatives, des AMAP... Ainsi du projet de Gilles, fermier de la ferme des Baraques en Savoie qui aurait envie, après avoir donné de l'assise à son activité de paysan boulanger, de développer des ateliers « ferme pédagogique » avec des enfants des alentours. Cette envie a germé en avançant. Tout a commencé par une attention portée au logement : TdL a initié une démarche de réhabilitation coopérative en impliquant artisans et bénévoles TdL Rhône-Alpes qui ont accompagné Gilles dans la rénovation de son logement en auto-construction. « Habiter » commence par des choses simples : faire un enduit terre, se rendre compte que l'on est capable, s'autoriser un espace de création, prendre conscience que son geste crée un espace chaleureux, se sentir chez soi... l'auto-rénovation permet de valoriser le fermier dans sa ferme. Cette première pierre posée facilite l'émergence d'autres envies. Aux Baraques, elle transforme en douceur le projet agricole en quelque chose de plus vaste : proposer la ferme comme lieu d'accueil.

Pour un habitat paysan sobre et écologique

TdL se trouve face à deux sortes de publics : les anciens paysans, qui ne sont en général pas très exigeants en matière de conditions matérielles, et les nouveaux : jeunes, néoruraux, issus de reconversions diverses. Ceux-là peuvent avoir une demande plus importante quant au confort de leur logement, mais souvent ils montrent une volonté de sobriété. C'est aussi ce vers quoi TdL propose de tendre : développer un habitat *confortable, sobre et écologique*. Une association qui passe entre autres par la résolution des sources d'insalubrité (malfaçon, humidité...), le choix de matériaux sains et une réflexion sur la

dimension des espaces chauffés, avec en priorité l'accent mis sur un point chaud, comme dans les maisons traditionnelles. Mais si dans l'ancien temps, il était courant que la femme paysanne reste à l'intérieur pour alimenter le foyer, aujourd'hui on va plutôt chercher à avoir un point chaud qu'il n'est pas nécessaire de réalimenter toutes les deux heures.

Pour transformer un logement « passoire » en habitat confortable il est nécessaire d'améliorer sa performance énergétique. Cependant, l'énergie humaine déployée pour améliorer la performance (depuis le temps de montage de projet jusqu'à sa réalisation) ne doit pas être démesurée par rapport à l'effet escompté. Les logements Terre de Liens ne visent pas l'ultra-performance à tout prix (maisons passives : 0 kWh/an, ou très performante 50 kWh/an), mais bien le confort, l'habitabilité et le respect des usages. Prenons le cas des maisons paysannes anciennes (XIX^e siècle). Elles ont initialement été construites selon une démarche vernaculaire : technique, main-d'œuvre et savoir-faire locaux, auto-construites et non-soumises à une logique marchande. Elles sont à l'origine des maisons vivantes dans le sens de respirantes, adaptées au climat et au territoire. Ces maisons n'ont pas échappé à l'arrivée du ciment, qui annule le fonctionnement thermique du bâti et tend à accélérer sa dégradation ; et à la disparition des savoir-faire, qui a bloqué le processus d'entretien nécessaire. L'objectif de TdL va être de retrouver la qualité vivante de ces maisons, les faisant passer du très rustique au confortable. Il s'agit de rendre à l'habitat sa qualité perspirante (respiration de l'enveloppe), afin de renouer avec son fonctionnement originel (évacuation de l'humidité, capacité d'inertie, etc.), et d'éviter la compensation par des outils technologiques chers et qui demandent de l'entretien (ex : ventilation mécanique assistée). Les travaux visent à faciliter la gestion thermique en utilisant des ressources naturelles (bois, solaire, etc.) et à apporter une ambiance saine (matériaux et lumière naturels, etc.).

On est donc face à une réhabilitation réfléchie, employant de petits moyens et qui veut témoigner que des solutions simples existent, pour atteindre un maximum de confort, dans la sobriété. En réalité, de nombreux ménages en milieu rural l'expérimentent déjà : ceux qui construisent leur maison en terre-paille, isolent avec du chaux-chanvre, font des enduits à l'argile... Mais, initiatives isolées et privées, elles sont souvent invisibles et restent considérées comme marginales. TdL est dans le même courant, à cette différence que c'est un grand propriétaire dans la grande masse des invisibles.

Ce genre de réhabilitation sobre pose alors la question des critères à adopter et de la définition des termes décence, confort, écologie. Doit-on par exemple faire confiance aux arrêtés préfectoraux dont les critères de décence encadrant le logement paysan varient considérablement selon les départements ? Par ailleurs, les critères de décences du droit public sont-ils toujours adaptés à la situation des agriculteurs ? Aujourd'hui, les notions de confort et d'écologie sont aussi largement utilisées par les labels et les fabricants de matériaux,

doit-on se laisser influencer par une logique de marché et de « technologisation » de l'habitat ?

Rien n'est encore bien tranché à TdL sur ces questions, mais l'idée est là, l'habitat paysan d'aujourd'hui a besoin d'être défini plus précisément avec des critères nouveaux : écologie, sobriété, bon sens et savoir-faire.

Les outils/moyens

Créer une ingénierie de coopération

Pour que la rénovation du bâti des fermes soit efficace et cohérente avec ses valeurs, TdL est en train de mettre en place une ingénierie de coopération : développer les liens entre les différents acteurs, pour que les éléments s'appuient et se renforcent. Un effort qui porte sur trois niveaux :

La relation propriétaire/locataire

TdL est un ovni dans le paysage de la propriété foncière : propriétaire non individuel, il ne se présente pas comme une entité physique à un locataire soumis à ses décisions. Il est plutôt à regarder comme une aide d'accès à la terre, un appui dans la démarche du paysan, qui conserve toute son autonomie sur la question agricole, et est fortement impliqué, voire laissé entièrement libre, dans l'ensemble des décisions liées à son lieu de vie. Au maximum va être développée une concertation entre les deux acteurs, pour que les désirs du locataire soient entendus, à l'aune des valeurs de TdL, de ses « devoirs » en tant que propriétaire, et de la composante non mineure de la transmission, en fin d'activité agricole, de la ferme à d'autres fermiers.

Dans les travaux de rénovation et d'auto-rénovation, entre les différents acteurs

Propriétaires (Foncière et Fondation TdL), Associations Territoriales (AT), locataire(s), bénévoles, artisans. La rencontre de Ligoure des 6 et 7 novembre est revenue sur ces circulations, encore mal définies, entre les acteurs depuis le diagnostic des travaux à effectuer jusqu'à leur réalisation. L'enjeu : soulever les « nœuds », c'est-à-dire les points de concentration, pour tenter d'y trouver des solutions, dans cet objectif de coopération pour un résultat opérationnel. La répartition des rôles et des responsabilités est à l'étude.

Avec les autres initiatives similaires

TdL n'est pas la seule à s'attaquer à la question de l'habitat rural et paysan. Souvent plus isolées ou plus petites, d'autres initiatives soulèvent le même genre d'interrogations, se heurtent aux mêmes difficultés. Un travail collectif d'analyse de pratique pourrait être envisagé pour aborder ces questions entre acteurs concernés.

Formation « diagnostic bâti » pour les bénévoles et salariés TdL à Mens (38)



Photo : Brunelle Dalbavie.

Développer un référentiel de l'habitat paysan sobre et écologique

Un référentiel de l'habitat paysan, mais à quelles fins ? L'idée est de rassembler des données utiles pour la réhabilitation du bâti paysan : données techniques, réglementaires, des acteurs à solliciter, le tout assorti des valeurs défendues par TdL. C'est aussi une manière de poser la première pierre pour alimenter la définition de l'habitat paysan. Il ne s'agit surtout pas d'enfermer une approche dans un cadre fixe, mais de la structurer pour constituer un guide devant faciliter les démarches, et pouvant servir de document de travail permettant le débat. Outre ce rôle en interne, il a aussi vocation à rendre visible la démarche de TdL auprès d'autres réseaux et personnes. Il peut notamment être utile pour aller toquer à la porte du code rural, ou pour toucher les professionnels du bâtiment qui ne se sentent pas nécessairement concernés par le monde paysan. Ce référentiel est aussi une manière de faire monter dans le navire tous ceux qui sont intéressés par le bâti ou la question de l'habitat, notamment les fermiers et les bénévoles TdL. L'enjeu est de sortir de l'*expertisation* massive du savoir dans la sphère du bâti qui, à l'origine populaire et vernaculaire, est passé dans le monde professionnel et a échappé aux plus concernés. Cela facilitera leur capacité à *se réapproprier* leur façon d'habiter, de la même manière que l'on peut se réapproprier celle de se nourrir.

Ouvertures

TdL n'en est qu'au début de ces réflexions sur l'habitat. Il reste donc beaucoup à faire pour étendre et affirmer une vision en somme minoritaire de ce que signifie *habiter*, et de comment s'y impliquer, au-delà des cadres délimités par la propriété ou les critères d'habitabilité d'un logement. La priorité va à l'élaboration d'outils de réflexion communs pour faire émerger une « intelligence collective », afin de mieux cerner les différents enjeux de la réhabilitation d'une ferme, ainsi qu'à l'élaboration d'outils méthodologiques opérationnels sur le terrain, à l'exemple d'un outil de diagnostic participatif, qui se rapprocherait de l'éducation populaire.

Mais cela ne doit pas faire oublier la nécessité d'affirmer un positionnement fort sur la question de l'habitat, tant dans les valeurs défendues que dans les critères à redéfinir spécifiquement pour la situation de l'habitat paysan, et rural en général. Face à des normes élaborées dans les métropoles pour des ménages urbains, Terre de Liens est un acteur de taille qui pourrait travailler à repenser ces normes établies parfois indépendamment des choix de vie des habitants, et qui peuvent être inadaptées à la rénovation du bâti ancien. L'ampleur de son « parc immobilier » lui donne assez d'expérience et d'autorité pour penser à partir d'un large panel de situations, constituant ainsi une échelle intermédiaire entre les normes déconnectées de la réalité du terrain, et les micro-initiatives d'individus isolés et marginalisés. Il y a un enjeu dans cette question d'échelle : permettre de faire entendre des démarches méconnues et stigmatisées comme étant marginales, alors même qu'elles réfléchissent à des manières de résoudre des situations problématiques de façon adaptée, économique et écologique. L'élaboration du référentiel concentrerait ces différents besoins : répertoire de techniques innovantes, démarches originales (coopération, mélange des experts et des non experts, auto-rénovation accompagnée). Cette élaboration pourrait être l'occasion d'une réflexion de fond sur le sens de l'habiter et la formulation de critères adaptés au monde rural et paysan. À lui seul, il exprime un enjeu fondamental : celui de relayer, repenser et se réapproprier nos manières d'habiter.

Pour aller plus loin

La gazette de reliaer sur l'habitat – <http://www.reseau-relier.org/La-nouvelle-gazette-habitat-est>.

P. Lévy, *La rénovation écologique, principes fondamentaux – exemples de mises en œuvre*, Terre vivante, coll. « Techniques de pro ».

S. Courgey, J.-P. Oliva, *La conception bioclimatique, des maisons confortables et économes*, Terre vivante, col. Technique de pro.

Matière grise : http://www.pavillon-arsenal.com/editions/modele.php?id_edition=132.