Zeitschrift: Les intérêts de nos régions : bulletin de l'Association pour la défense des intérêts jurassiens

Herausgeber: Association pour la défense des intérêts jurassiens

Band: 55 (1984)

Heft: 1: Réhabilitation de l'habitat rural jurassien III

Artikel: Réhabilitation de l'habitat rural jurassien. Partie 3

Autor: Bonanomi, Lydia / Chevalier, Gérard / Coppi, Luisella

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-824423

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

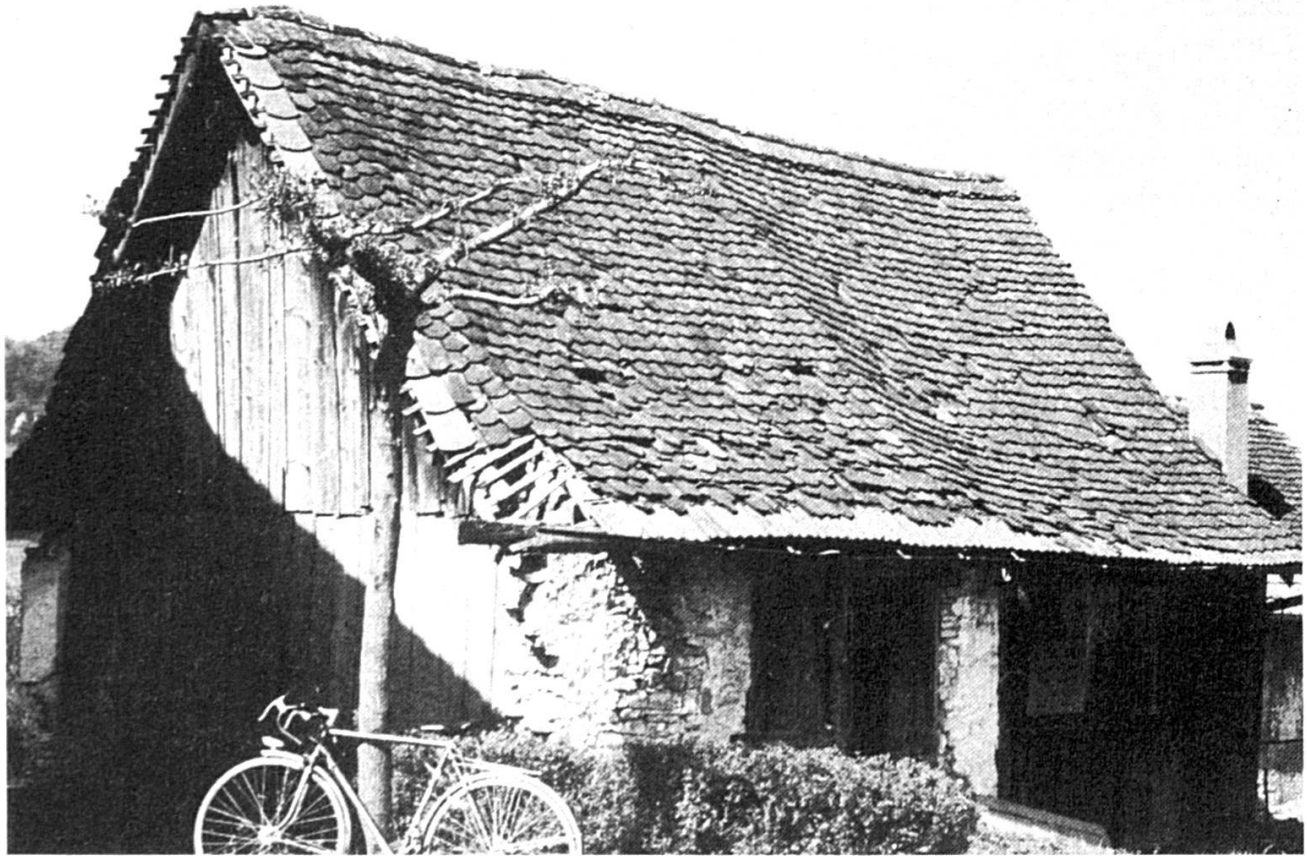
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Réhabilitation de l'habitat rural jurassien

1. L'état général, l'utilisation et l'occupation des fermes dans six communes jurassiennes

Traditionnellement, chaque ferme, le plus souvent une grande bâtisse en un ou plusieurs volumes, avec ou sans annexes (greniers...), était habitée par une famille nombreuse, élargie, réunissant trois générations. La partie rurale, cela va de soi, était occupée de fond en comble, par le bétail, le foin, la paille, le grain, les chars et autres outils, du bois.
Aujourd'hui, tout a changé. S'il n'est pas question de revenir en arrière, il est important de s'interroger sur l'avenir de cet habitat rural. A ce propos, il importe de connaître deux choses :

① L'état physique des bâtiments
Plus cet état est dégradé, plus il sera difficile et coûteux de les remettre en



Certaines fermes sont irrécupérables.

état, et donc, de les rendre accessibles à des habitants de la région, voire de les sauver de la ruine.

② Le contenu socio-économique des fermes

La réhabilitation de l'habitat rural vise avant tout à garantir une utilisation nouvelle des fermes qui contribue au maintien de la vie locale; la connaissance du contenu socio-économique actuel (utilisation de la partie rurale, occupation de la partie habitation) nous donne certaines indications sur le contenu futur.

Les tableaux 1 et 2 (pages 5 et 6) nous renseignent sur l'état, l'utilisation et l'occupation actuelle des fermes dans six communes jurassiennes (deux par district). Que nous apprennnent-ils? Quelles questions ces données brutes suscitent-elles?

Combien de fermes encore utilisées pour l'agriculture?

En moyenne, sur l'ensemble des fermes des six communes, moins d'un tiers (30,5%) sont encore habitées et exploitées par des agriculteurs.

Ce pourcentage varie d'une commune à l'autre: le plus bas (21%) se trouve aux Genevez et à Chevenez, le plus haut (45%) à Courchapoix.

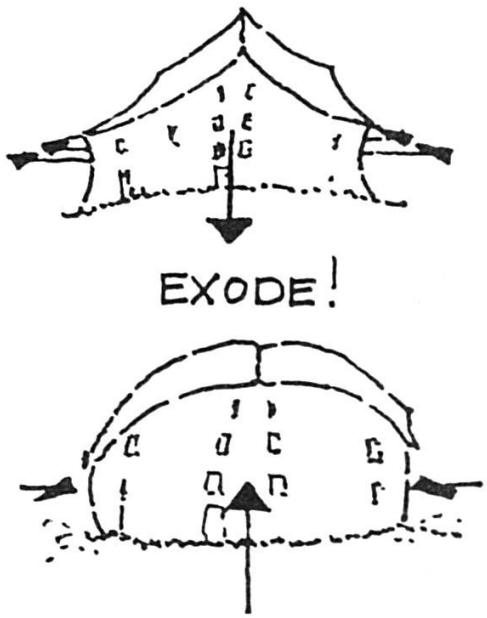
L'avenir de ces exploitations n'est pas toujours assuré. La part des exploitations dont l'avenir est incertain varie de 5% (à Courchapoix) à 44% (à Chevenez). La question de l'avenir des exploitations agricoles a fait l'objet du deuxième bulletin de l'ADIJ consacré à notre étude. Relevons simplement un fait: parmi les exploitations dont la succession n'est pas assurée, on trouve une proportion assez importante de domaines viables.

En plus, on trouve des parties rurales exploitées dans d'autres fermes: dans des fermes habitées, dans des fermes inhabitées, dans des résidences secondaires.

Le nombre de ces autres ruraux exploités varie beaucoup d'une commune à l'autre: à Muriaux on en trouve 27 (10 en propriété et 17 loués par des agriculteurs; les autres communes viennent loin derrière, avec 7 aux Genevez, 5 à Courchapoix, 3 à Damphreux et 1 à Movelier.

A quoi servent toutes les autres parties rurales? Les habitants y entreposent leur bois de chauffage et toutes sortes d'objets. Quelques-uns l'utilisent pour de la petite agriculture (un cochon, des lapins, etc.); elles servent également de garage. Le ou les logements nouvellement aménagés débordent sur la partie rurale.

Un certain nombre de fermes, après avoir été vidées, ont été «bourrées» de logements; ce sont de petits immeubles locatifs.



D'autres ruraux ont été transformés en ateliers de menuiserie, de serrurerie, de réparation de voitures ou de quincaillerie. Enfin, quelques-uns servent de dépôt (de matériaux de construction, etc.).

Mais, dans la plupart des parties rurales non exploitées, il reste un énorme espace vide.

PIGNONS ASTRA

CH 2735 BEVILARD TEL. 032/92 14 24

FABRICATION DE PIGNONS ET ROUAGES
POUR HORLOGERIE ET INSTRUMENTS DE PRECISION

HADORN
INTERIEUR

Meubles pour
appartements - bureaux - hôtels - bâtiments publics

2740 Moutier
Tél. 032 93 43 31
Télex 34 95 46

2800 Delémont
Rue du Marché 3
Tél. 066 22 83 83

Notre hôtesse vous invite...

...à traverser notre beau Jura, à pousser jusqu'à la pointe de l'Ajoie, à vous arrêter à Boncourt.

La Manufacture de cigarettes F.J. Burrus vous présentera son centre de production ultramoderne. Vous y découvrirez l'étonnante métamorphose des feuilles de tabacs en milliers de cigarettes (Select, Parisienne, Gallant, Twenty, Virginie, etc.).

L'entreprise vous sera présentée en audio-visuel et notre charmante hôtesse vous fera visiter les installations que contrôlent nos 450 collaboratrices et collaborateurs de Boncourt.

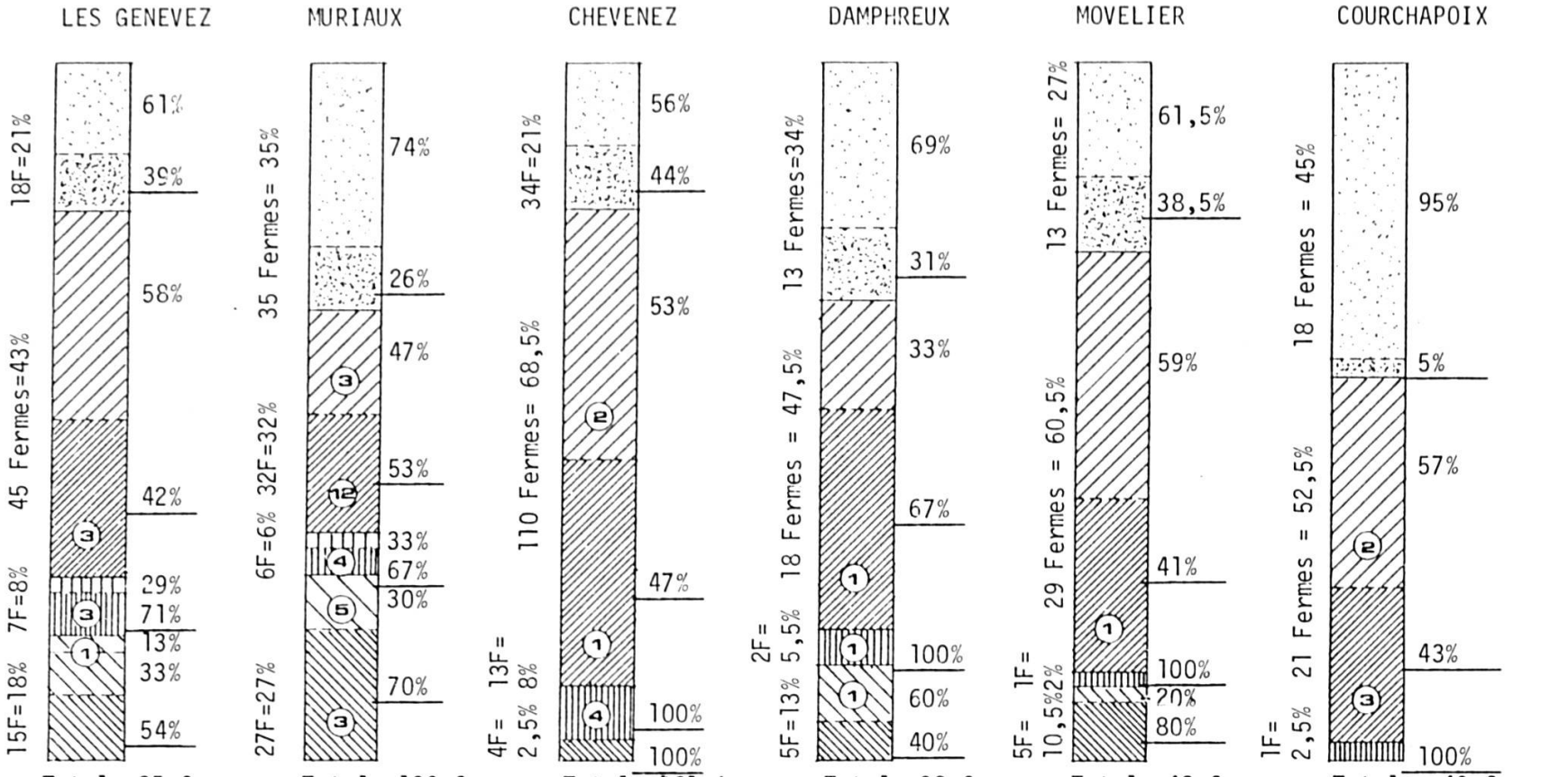
Venez en groupe ou en société. Toute l'année, du lundi au vendredi. Téléphonez au préalable au 066/75 55 61 pour fixer une date.

Nous vous attendons avec plaisir.

F.J. Burrus & Cie SA, Manufacture de cigarettes
2926 Boncourt.

UTILISATION ET OCCUPATION DES FERMES DANS SIX COMMUNES JURASSIENNES

TABLEAU 1



Total: 85 fermes
Total fermes exploitées: 25

Total: 100 fermes
Total fermes exploitées: 62

Total: 161 fermes
Total fermes exploitées: 41
Parties rurales supprimées: 8

Total: 38 fermes
Total fermes exploitées: 16

Total: 48 fermes
Total fermes exploitées: 14

Total : 40 fermes
Total fermes exploitées: 23

Avenir assuré
Avenir incertain
Fermes habitées et exploitées par des agriculteurs

Familles "Personnes âgées et/ou célibat."
Fermes habitées par des non-agriculteurs

Autre occupation (p.ex. musée)
Vide
Fermes inhabitées

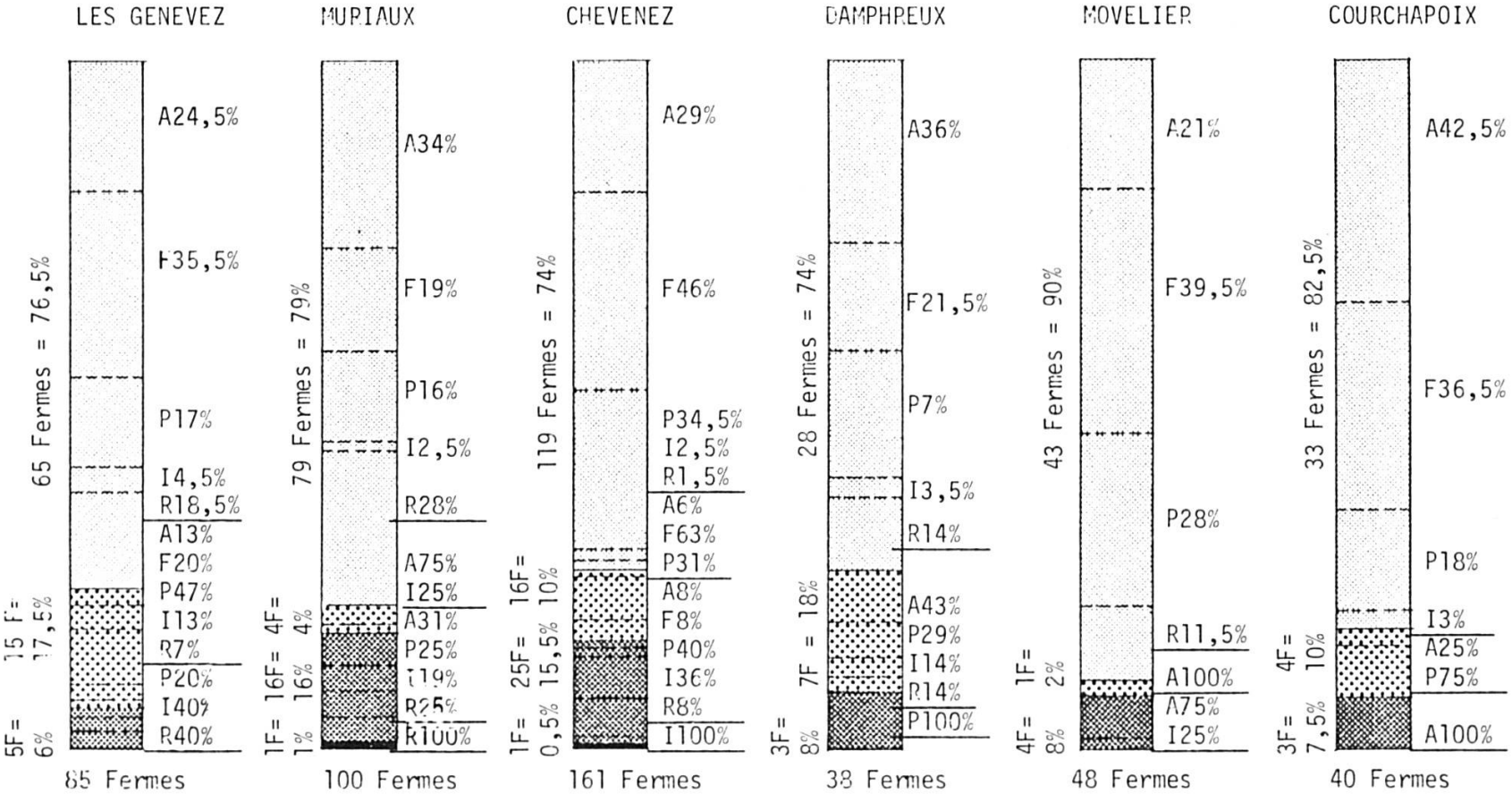
louées
Ressortissants
Non ressortissants
Résidences secondaires

(2) Les chiffres indiquent le nombre de ruraux utilisés pour l'agriculture

5

ETAT ET OCCUPATION DES FERMES DANS SIX COMMUNES JURASSIENNES

TABLEAU 2



Fermes rénovées ou entretenues

Fermes partiellement non entretenues ou délabrées

Fermes entièrement non entretenues ou délabrées

Fermes en ruine

A = Habité et exploité par des agriculteurs
F = Habité par des familles, non-agriculteurs
P = Habité par des "personnes âgées et/ou célibataires"
I = Inhabité
R = Résidence secondaire

Or, cet espace demande un minimum d'entretien. Et ce minimum, pour une surface construite dépassant souvent 200 m² et 400 m² de couverture, représente un coût non négligeable.

Les charges découlant de l'entretien de la partie rurale, mais aussi de la partie habitation, dépassent souvent la limite du supportable, ceci particulièrement dans la situation, très courante, des fermes habitées par une ou deux personnes, vivant exclusivement de l'AVS.

L'entretien des parties rurales vides est de ce fait souvent négligé. C'est surtout le cas en Ajoie et dans les districts de Delémont, où les parties rurales forment une partie distincte de la partie habitation (en Ajoie on trouve des «grangeries» complètement séparées de la maison d'habitation).

A Chevenez, huit parties rurales ont été purement et simplement supprimées.

Il devient donc nécessaire et urgent d'encourager l'entretien des parties rurales, et de trouver, pour certaines d'entre elles, une affectation nouvelle, par exemple l'aménagement de logements.

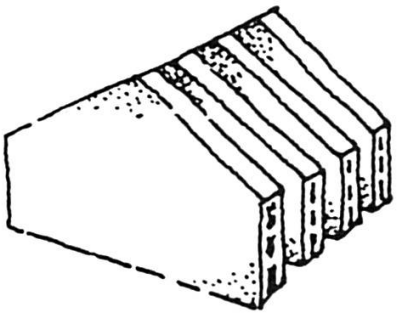
Il serait néanmoins faux de préconiser la transformation en logements de toutes les parties rurales actuellement vides. En effet, certaines fermes, bien placées et assez grandes, font encore partie de domaines agricoles viables, et il faudrait laisser ouverte la possibilité d'une reprise de leur utilisation à des fins agricoles.

D'autres parties rurales sont relativement petites, leur entretien n'est pas exagérément coûteux, elles serviront donc plutôt d'espace de prolongement de l'habitation et d'espace de réserve pour des agrandissements futurs de cette partie.

Notons enfin, que dans les fermes du Haut-Plateau, on trouve passablement

Le rural vide est une charge d'entretien difficile à assumer pour des personnes âgées.

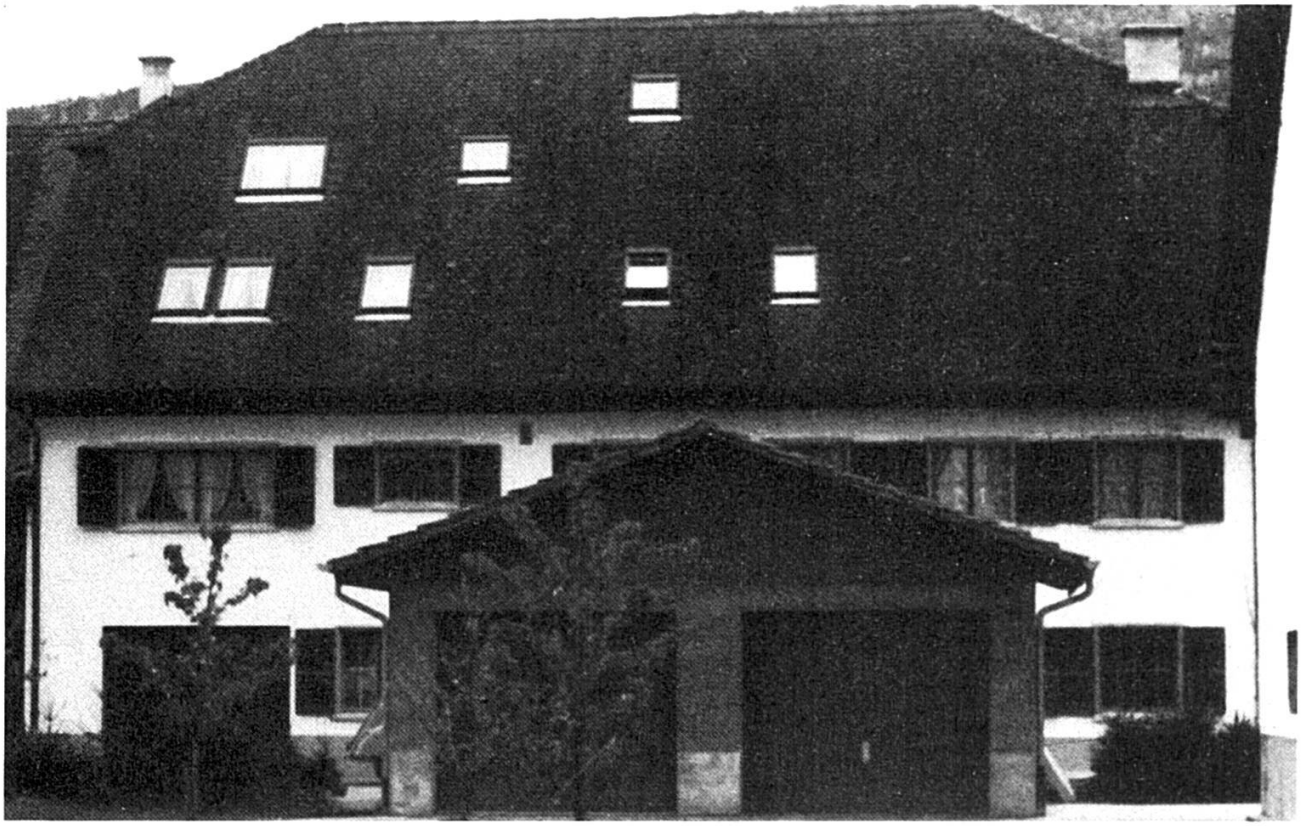
de parties rurales impropres à une utilisation agricole moderne, même à temps partiel.



LA FERME HLM.

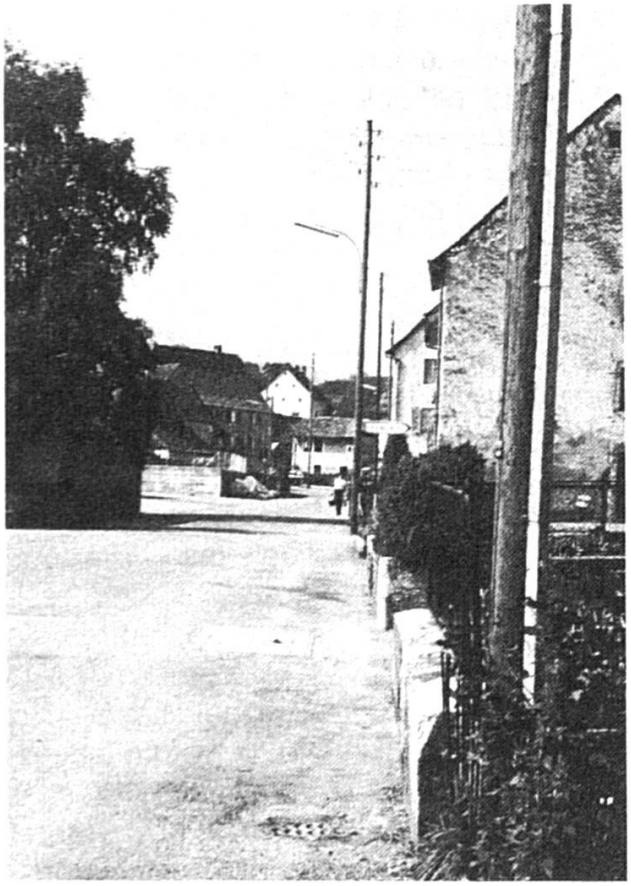
Quel type de logements peut-on créer dans les parties rurales? En principe on peut, dans une ferme de grandeur moyenne, aménager six à huit logements de trois à quatre pièces. Cela se pratique assez fréquemment dans les villages proches des grandes villes. Après transformation, ces maisons n'ont de la ferme plus que le nom, les logements sont banals, comme dans un locatif.

Nous pensons qu'il ne s'agit pas de créer un maximum de logements dans quelques fermes, mais de créer des logements familiaux qui constituent une alternative à la maison individuelle. De tels logements doivent avoir un accès totalement indépendant, beaucoup d'espace de réserve et, si possible, un garage.
Ce devrait être, en grande partie, des logements en propriété. Il peut aussi s'agir de logements pour des personnes âgées, vivant sous le même toit que la famille d'un de leurs enfants. Enfin, de tels logements peuvent être loués à des vacanciers, au moins temporairement, en attendant que l'un des enfants ou les parents s'y installent. La création d'un logement servant temporairement de logement de vacances n'est certes pas une opération très rentable, mais elle devrait permettre de couvrir les charges de l'investissement, lequel garantit l'entretien de la partie rurale et prépare l'avenir.



Il est dommage de «remplir» les fermes de logements.

Les avantages d'une «villa dans une ferme» sont nombreux: les fermes sont intégrées dans le village ou le hameau, alors que le lotissement est à l'écart. Dans une ferme, il y a l'espace de réserve pour des extensions futures, pour le bricolage et la petite agriculture. L'aménagement du logement peut se faire par étapes, en fonction des disponibilités financières du ménage et au gré des besoins nouveaux.



Le village – une communauté.

Nous avons déterminé le nombre de logements que l'on pourrait créer dans les parties rurales vides des fermes dans les six communes étudiées, en tenant compte des considérations exposées ci-dessus.

A titre d'indication, voici les chiffres pour deux de ces communes:

- aux Genevez, le minimum de logements que l'on pourrait créer dans les parties rurales est de 13 (en excluant les ruraux trop petits et tous ceux qui se prêtent encore à une utilisation agricole, à temps partiel ou à plein temps), le maximum est de 43.
- à Chevenez, presque toutes les parties rurales se prêtent à une utilisation agricole, de sorte que le minimum a été défini autrement: il s'agit des logements à créer dans les parties rurales assez grandes et faisant partie de domaines de moins de 3 ha en propriété. Ce nombre minimum est de 45 logements, le maximum est de 96 logements.

On voit donc, que théoriquement, dans ces deux communes, le nombre de logements potentiels dans les parties rurales couvre, à lui seul, très largement la demande prévisible de logements dans les dix à quinze ans à venir.

Le tableau 2 nous renseigne sur l'état des fermes.

On constate que dans les six communes, *une grande majorité de toutes les fermes sont soit rénovées, soit entretenues.* Cela ne signifie pas qu'un assez grand nombre de ces fermes ne nécessite pas des travaux visant à améliorer le confort ou à moderniser la partie rurale. Simplement, ces fermes-là ne sont pas, à court terme, menacées de détérioration, et le coût d'une rénovation sera relativement bas.

Quant aux fermes des agriculteurs,[1] on constate que dans quatre communes, elles représentent une part importante des fermes en plus ou moins mauvais état (Courchapoix 71%, Movelier 80%).

Précisons qu'en chiffres absolus, cela représente relativement peu: 8 fermes à Muriaux, 4 fermes à Courchapoix et à Movelier.

Pour l'exploitation de ce phénomène nous renvoyons le lecteur au bulletin de

[1] Par la suite, nous utilisons ce terme pour désigner les fermes habitées et exploitées par des agriculteurs.

l'ADIJ déjà cité. Rappelons toutefois que la remise en état et la modernisation des fermes des agriculteurs est une tâche importante dans le cadre de la réhabilitation de l'habitat rural. Un outil de travail pratique et un logement confortable devraient aller de soi aujourd'hui, et nous pensons que l'absence de ces éléments joue un rôle dans l'abandon par les jeunes de l'activité agricole.

Que deviennent les autres fermes?

Revenons au tableau 1: l'utilisation et l'occupation des fermes qui ne sont pas habitées et exploitées par des agriculteurs varient énormément d'une commune à l'autre. Voyons ce qu'il en est de chacune des catégories d'utilisation.

Les fermes inhabitées. – Le tableau fait la distinction entre deux types de fermes inhabitées: celles qui servent à une autre occupation que l'habitation (par exemple musée rural, colonie de vacances, etc.) et celles dont l'habitation est vide.

Les premières ne peuvent (sauf exception) faire l'objet d'une réhabilitation, alors que les secondes sont généralement des cas sur lesquels il faudrait se pencher en priorité. Le nombre de ces fermes vraiment inhabitées est important: 5 aux Genevez, 4 à Muriaux, 13 à Chevenez, 2 à Damphreux et 1 à Movelier et à Courchapoix.

Les logements vides dans ces fermes représentent un autre potentiel, qu'il est urgent de mettre à disposition de jeunes familles que le potentiel dans les parties rurales.

L'avenir de ces maisons est d'autant plus menacé qu'elles sont en mauvais état: sur le total des 26 fermes, 6 sont en bon état, 4 sont partiellement en mauvais état et 16 sont entièrement en mauvais état (une est à l'état de ruine). Si rien n'est entrepris, un certain nombre d'entre elles seront bientôt dans un état de détérioration avancée et très difficilement récupérables.

Pourquoi ces maisons sont-elles vides? Auparavant, à l'exception d'une, toutes ces maisons étaient habitées par une seule personne âgée. «Ferme de retraités» puis ferme inhabitée, les voilà bientôt résidences secondaires. Si toutes ne connaissent pas ce destin, la menace est néanmoins lourde.

Les résidences secondaires. – Muriaux vient en tête, avec 27% de ses fermes servant de résidence secondaire. Trente pour cent de ces fermes sont louées à des vacanciers, ce qui atténue un peu la gravité du phénomène.

Aux Genevez, les résidences secondaires représentent les 18% de toutes les fermes. Il est intéressant de relever qu'aux Genevez (et encore plus à Damphreux), une bonne partie de ces résidences secondaires appartiennent à des ressortissants de la commune. Il s'agit là d'un phénomène relativement récent et à propos duquel quelques réflexions s'imposent: ce ne sont pas des résidents secondaires comme les autres. Ils viennent plus souvent et participent à la vie sociale de leur village. La plupart d'entre eux envisagent le retour au village au moment de leur retraite. Mais on peut se poser la question de savoir si tel sera vraiment le cas, car, entretemps, ces personnes auront développé un nouveau réseau de connaissances dans leur domicile d'«émigration», leurs enfants et petits-enfants sont souvent installés à proximité. A la longue, l'entretien de la ferme devient une charge difficile à assumer, sauf pour les grands bricoleurs. L'âge de la retraite venu, certains hésiteront à retourner vivre dans un lieu retiré, loin des équipements nécessaires à la vieillesse.

Ne vaudrait-il pas mieux, pour la plupart de ces propriétaires, aménager un petit

LOSINGER

Génie civil – Construction de routes – Canalisations – Pavages – Revêtements bitumineux et traitements superficiels – Revêtement souple POLYMATCH pour places de sports

LOSINGER DELÉMONT SA
2800 Delémont

Entreprise de travaux publics

Tél. 066 22 12 43

L'apothéose d'une bonne table

LA SEMEUSE

LE CAFÉ QUE L'ON SAVOURE...

2301 La Chaux-de-Fonds – Tél. 039 23 16 16

Prendre une part active à la vie culturelle.

Partir à la découverte de la musique, du théâtre, de la littérature et des arts modernes.

Améliorer la qualité de la vie de chacun. C'est ce que nous voulons tous.

Et aussi votre MIGROS

Ecoles-club, concerts-club, Fondation centres européens langues et civilisations (Eurocentres), parcs de détente: Pré-Vert de Rüschlikon (ZH), Pré-Vert du Signal-de-Bougy (VD) et Pré-Vert de Münchenstein (BL), bourses pour artistes, promotion du film et du théâtre.

logement de vacances (et éventuellement de future retraite) dans une partie de la ferme, et laisser le reste à une famille qui y vivrait en permanence?

Les résidences secondaires prolifèrent nettement moins dans les quatre communes situées dans les districts de Delémont et de l'Ajoie. En sera-t-il de même à l'avenir?

Quel est l'état des résidences secondaires? Certaines de ces résidences secondaires, en très mauvais état, appartiennent à des citadins. Il est ainsi faux de croire que la vente d'une ferme à un citadin constitue une garantie pour sa remise en état. D'autres propriétaires de résidences secondaires «en font trop»: leurs fermes ont perdu tout de leur caractère d'origine, de leur modestie.

Les fermes habitées en permanence. – Cette catégorie de fermes constitue la part la plus importante de toutes les catégories de fermes dans cinq des six communes. Muriaux forme une exception, avec ses 32% seulement de ce type de fermes.

Dans deux des six communes, le nombre des fermes habitées en permanence (ferme des agriculteurs comprises) forme la presque totalité des fermes: 87,5% à Courchapoix, 97,5% à Movelier.

La partie des fermes habitées en permanence par des non-agriculteurs est divisée en deux dans le tableau: celles qui sont habitées par des «familles» et celles qui sont habitées par des «personnes âgées et / ou célibataires».[2]

Un grand nombre de fermes sont habitées par des personnes âgées et / ou célibataires: 19 fermes aux Genevez, 17 fermes à Muriaux, 52 fermes à Chevenez, 12 fermes à Damphreux et à Movelier, 9 fermes à Courchapoix.

La moyenne, pour les six communes, est de 52%.

Ce phénomène mérite réflexion: nous avons vu dans le premier bulletin de l'ADIJ consacré à l'étude des fermes, quelles sont les causes qui ont conduit à cette situation. Nous n'y revenons donc pas.

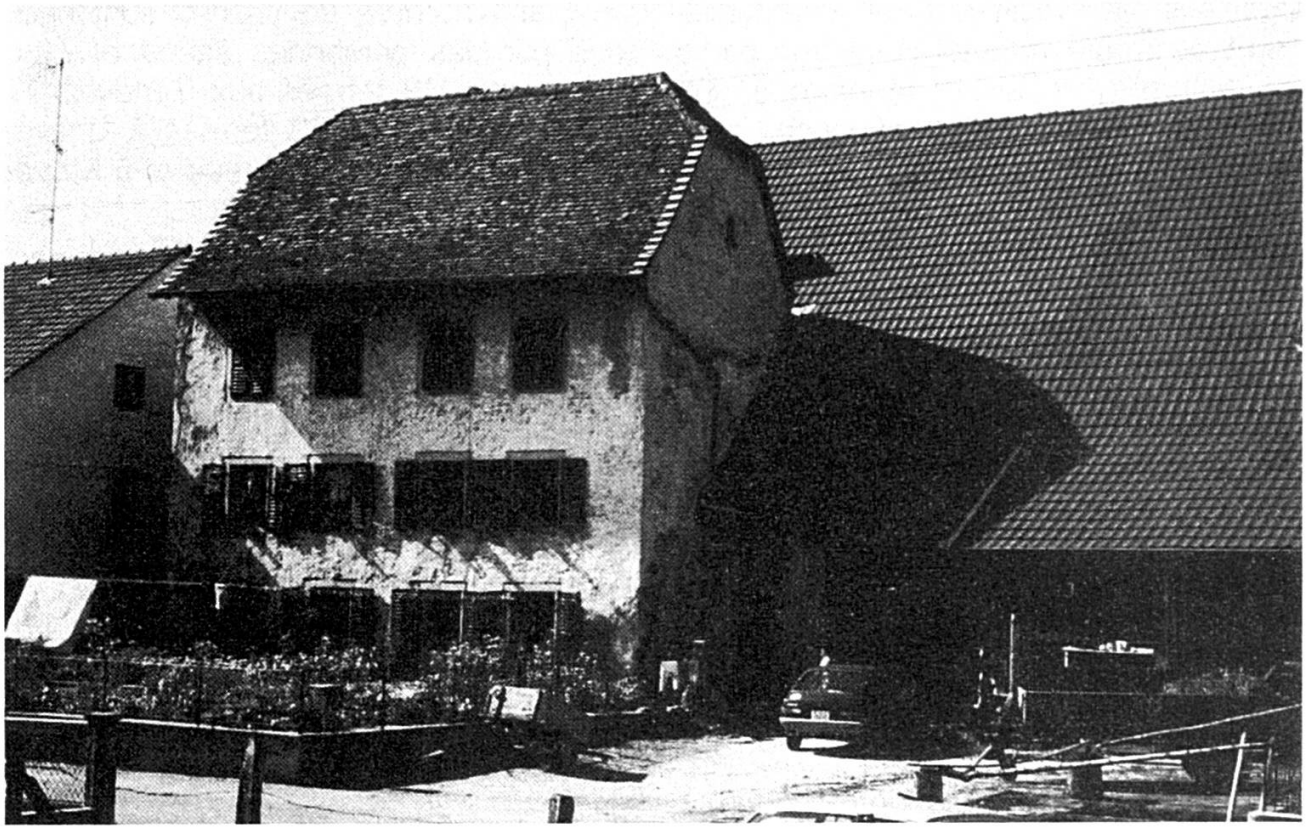
Les fermes, à l'exception des quelques petites, ne sont pas faites pour être habitées par une ou deux personnes âgées seulement.

Mais, loin de nous l'idée de chasser les personnes âgées de leur maison. Simplement, nous pensons que beaucoup d'entre elles seraient finalement très heureuses de vivre dans un petit logement confortable, installé dans la ferme même, de partager celle-ci avec une jeune famille.

Actuellement, les jeunes quittent le village pour se construire une villa ailleurs ou dans le lotissement. Le village se meurt peu à peu.

Le coût de cette façon de faire est important, tant pour les familles concernées que pour la collectivité: d'un côté, la remise en état des fermes après de nombreuses années de manque d'entretien coûtera cher (ou, si l'entretien se fait durant ce temps, le coût représente un investissement important pour maintenir du vide), de l'autre côté, les communes fournissent du terrain et une infrastructure, coûteuse au départ et à l'entretien, les jeunes ménages s'endettent parfois outre mesure et à vie pour la construction d'une villa. Le coût global d'une opération comprenant l'aménagement d'un deuxième logement dans une ferme, l'entretien de cette dernière et

[2] Définitions: «famille» = ménage comportant au moins un parent et un enfant au-dessous de 35 ans, ou couples susceptibles d'avoir des enfants; «personnes âgées et / ou célibataires» = ménage ne comportant que des personnes au-dessus de 35 ans, à l'exception des couples susceptibles d'avoir des enfants.



Ces fermes ne sont pas faites pour être habitées par une ou deux personnes seulement.

l'amélioration du logement existant serait incomparablement plus bas et, de plus, l'avenir des fermes serait assuré.
Que nous disent les chiffres sur l'état général des « fermes de retraités » ? Ils confirment le fait que l'entretien de leurs bâtiments pose un problème à ces personnes : à Movelier uniquement, toutes ces maisons sont en bon état. Dans les autres communes, une partie d'entre elles manquent partiellement ou totalement d'entretien (24 % à Muriaux, 29 % à Chevenez, 33 % à Courchapoix, 42 % à Damphreux et aux Genevez). Ajoutons que ces pourcentages sont sensiblement plus élevés pour les fermes habitées par des personnes ayant plus de 70 ans.
En revanche, les fermes habitées par des familles sont généralement en bon état. On trouve quelques fermes en plus ou moins mauvais état dans deux communes seulement (Les Genevez et Chevenez).

2. Les objectifs de la réhabilitation et les moyens d'action

Une définition et quelques arguments

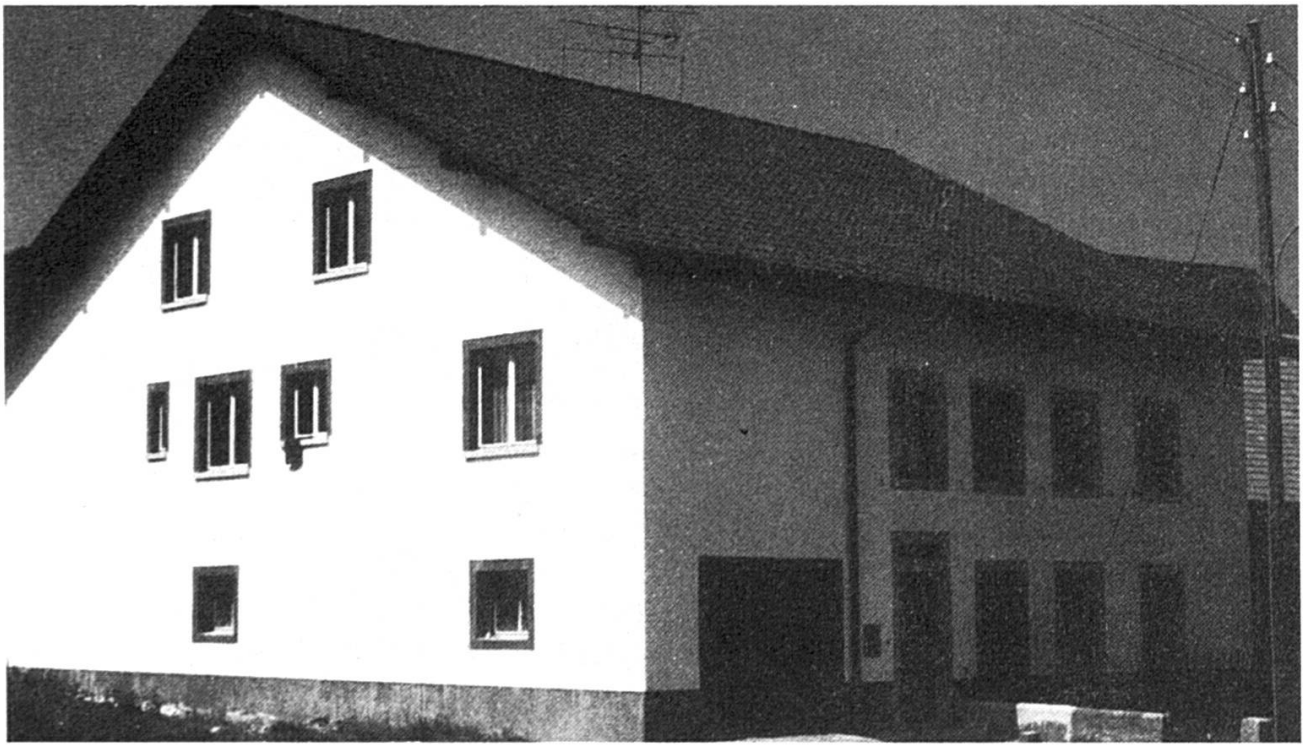
L'habitat rural se définit par le *contenant :* objets matériels construits et transmis à travers plusieurs siècles ; et par le *contenu :* familles se succédant les unes aux autres. Les multiples activités quotidiennes, les aménagements et les transformations, le déroulement des cycles de la vie, l'accueil des parents, des amis, des voisins tissent autant de liens étroits entre la maison et les personnes.
Dans les pages et dans les deux articles précédents, nous avons montré la détérioration sournoise que connaît de nos jours cet habitat rural ; la réhabilitation ne peut réussir que si l'action vise le contenant aussi bien que le contenu.

Un patrimoine historique. – La réhabilitation vise sa sauvegarde globale. Elle dépasse la conservation de quelques témoins sélectionnés du passé. Tout en adaptant les maisons et leur environnement aux exigences actuelles, elle en maintient les éléments constitutifs qui sont aussi bien les formes générales, les structures porteuses, comme les charpentes et les murs, que les matériaux de revêtement, la forme des ouvertures, le détail d'une moulure.

Une ressource pour l'aménagement local et régional. – En ville comme à la campagne, on assiste encore à la fuite des citadins et des villageois hors des centres. Au nom de l'hygiène, de la modernisation et de la rationalité, on a édifié à la périphérie des villes les grands ensembles, à la campagne les villas en lotissement. Dans les communes rurales, on a pensé retenir, ou attirer, de jeunes ménages en offrant des avantages à ceux qui désiraient construire une maison familiale, en mettant à disposition une zone spéciale équipée en infrastructure. Les communes ont consenti en outre la cession de parcelles à des prix symboliques; certaines offrent même des primes de plusieurs milliers de francs pour chaque nouvelle construction. On a ainsi obtenu un certain succès. Mais aujourd'hui on prend conscience que dans les villages la désaffectation des fermes en général et un certain manque d'intérêt à leur égard sont un appel lancé aux citadins en quête de résidences secondaires. Toutefois, en même temps que les valeurs d'achat de ces fermes montaient, un regain d'intérêt à leur égard est apparu dans la population.

Réoccuper les fermes autrement

Dans la perspective de la réhabilitation, les fermes, plutôt que d'être de gros objets dont on ne sait trop que faire, représentent une ressource, des espaces pouvant recevoir des activités multiples dans une localisation et un cadre idéal, et cela sans gaspiller des terres et sans désintégrer les villages et les hameaux.



La réhabilitation veut maintenir les éléments constitutifs de la ferme.

La réhabilitation est un mouvement qui retourne au centre, qui remonte aux sources de l'identité régionale. Il s'agit de réinvestir les vieilles structures, de se les réapproprier. Ont-elles perdu leur sens? L'agriculture, l'horlogerie, l'artisanat ont-ils disparu? On leur en donnera un nouveau. Un ordinateur peut bien prendre la place d'une vache, une voiture celle d'un char, une famille moderne celle d'une famille traditionnelle! Les espaces et les éléments de la ferme ne sont pas seulement irremplaçables, mais, de nombreux exemples le confirment, ils favorisent l'appropriation: avec un minimum d'interventions, les espaces deviennent des lieux accueillants, d'autres des lieux pour se retirer; et la maison n'est pas finie une fois pour toutes, on peut toujours rêver, avoir des projets qu'on réalisera ou qu'on ne réalisera pas.

Si la réhabilitation nécessite de nouveaux investissements, ils ne sont pas aussi importants (sauf exception) que le veut l'opinion générale. Mais, avant de se lancer dans une aventure, il faut la planifier soigneusement. Selon nos calculs et compte tenu des revenus actuels, une majorité de jeunes ménages devraient pouvoir assumer les charges d'une ferme (ou demi-ferme) rénovée, à condition que son prix de vente ne soit pas exagéré.

Par ailleurs, il sera plus avantageux à tous égards pour la population locale et pour les communes d'entreprendre la réhabilitation des fermes plutôt que l'extension des zones de villas. Pour les agriculteurs, dans la plupart des cas, il sera plus favorable de moderniser leurs fermes plutôt que de tenter l'aventure de la colonie. Les paysans petits et moyens n'ont d'ailleurs pas le choix. Certes, la réhabilitation n'est pas une voie toute tracée et vers laquelle convergent toutes les forces sociales, économiques et culturelles. De nombreux conflits d'objectifs et d'intérêts rendent sa concrétisation difficile. Elle est néanmoins un objectif d'*intérêt général*. En effet, l'ensemble des fermes anciennes constitue un patrimoine commun dont les occupants propriétaires sont les dépositaires. La prise de conscience de ce fait est une condition pour que tous les partenaires jouent le jeu de la négociation et acceptent que les collectivités publiques entreprennent la gestion des contradictions, soutiennent activement la recherche de solutions.

Conception globale de la réhabilitation

Nous en arrivons maintenant à la question centrale: quels moyens faudra-t-il mettre en œuvre pour réaliser les objectifs de la réhabilitation?

Un premier constat apparaît immédiatement: la réhabilitation fait appel à l'intervention d'un grand nombre d'instances ou d'acteurs (les services les plus divers de la Confédération, du canton, des communes, diverses associations); elle s'appuiera sur une quantité de lois, existantes ou à créer. Toutes ces instances devront agir de front.

Dans le chapitre 3 nous donnerons une vue d'ensemble des lois, des mesures et des acteurs. Pour le moment, nous reprenons un à un les problèmes qui se posent pour différentes catégories de fermes, en indiquant les moyens qui nous semblent indiqués pour les résoudre.

Les fermes habitées par des personnes âgées

Nous commençons par cette catégorie de fermes, parce qu'elles existent en très grand nombre et parce que leur avenir, tant en ce qui concerne l'état physique des bâtiments que leur utilisation, est très souvent incertain. C'est essentiellement dans cette catégorie que se trouvent les futures fermes inha-

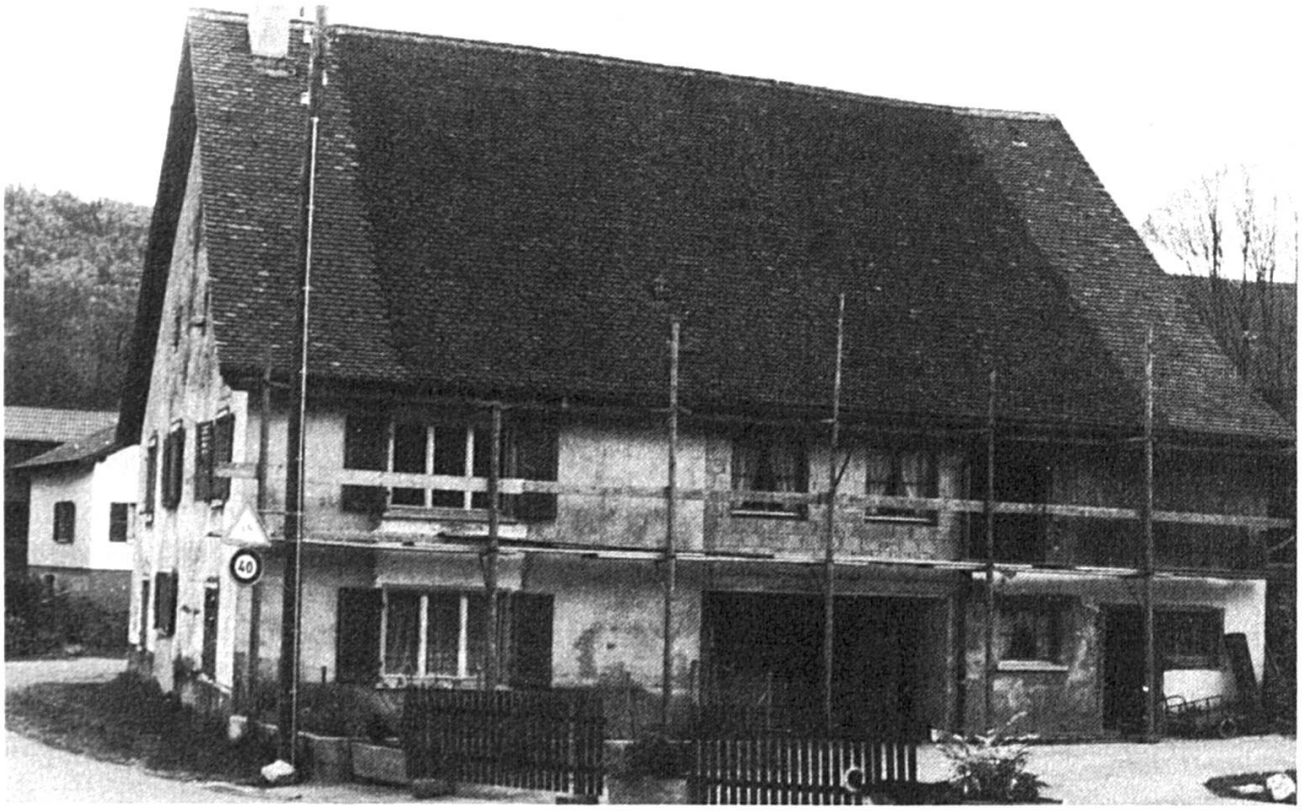
bitées et les futures résidences secondaires. La situation actuelle n'est pas exempte de problèmes non plus : une ou deux personnes âgées vivant seules dans une grande maison sans la proximité rassurante d'une famille plus jeune. Souvent, le confort fait défaut. Les enfants sont tous installés ailleurs. Le plus souvent, les propriétaires et leurs futurs héritiers n'ont pas le projet arrêté de vente de la ferme comme résidence secondaire. Simplement, on attend, en se disant qu'un investissement serait de pure perte, que le père, la mère sont habitués au manque de confort, qu'il ne faut pas les déranger. Or, nous avons constaté que pour de nombreuses personnes âgées, l'idée d'avoir enfin le confort (eux, qui n'ont jamais eu de salle de bains !), d'entreprendre quelques travaux de réfection, de prolonger la vie de leur maison, donne un sens nouveau à leur vie. Elles peuvent réfléchir à différentes solutions, comparer des prix, discuter avec l'architecte et l'entrepreneur, et mettre la main à la pâte, plus ou moins, en fonction de leur état de santé. Leurs longues journées se remplissent.

Un projet d'amélioration du logement de personnes âgées, bien pensé, ne compromet en rien l'avenir, mais au contraire, augmente la valeur du bâtiment.

Lorsque la ferme est grande, plusieurs solutions devraient être envisagées, sans tarder : diviser la partie habitation en un grand logement pour une jeune famille et un petit pour les personnes âgées ; aménager un logement moderne dans la partie rurale, pour une jeune famille ou pour les personnes âgées.

Enfin, dans les cas où, pour une raison ou pour une autre, les personnes âgées restent seules dans la maison, il serait bon que la question de son avenir soit abordée et si possible résolue du vivant des propriétaires.

En résumé, voici les objectifs de la réhabilitation par rapport à cette catégorie de fermes :



Encourager la création d'un deuxième logement – partager les coûts.

- préparer l'avenir de ces fermes, c'est-à-dire assurer leur reprise par des jeunes ménages, et, en attendant, entretenir les bâtiments et installer le confort minimum dans les logements ;
- encourager la création d'un deuxième logement dans les fermes de moyenne et de grande dimension, et qui ne se prêtent plus à une utilisation agricole ;
- de façon plus générale, créer des logements confortables pour personnes âgées, dans des fermes et dans les villages.

Pour atteindre ces objectifs, il faut débloquer l'attitude d'attente qui règne actuellement, en mettant à disposition des propriétaires, des soutiens permettant de surmonter les obstacles existants. Notamment :

• *Un appui technique.* – La rénovation légère, économique, demande beaucoup d'études et de temps. De telles pré-études ne peuvent pas être assumées par l'architecte ou l'entrepreneur, surtout lorsqu'il s'agit de petites interventions pour de petits budgets.

De plus, les personnes âgées ne doivent pas être bousculées. Les idées doivent pouvoir mûrir. Il est important, pour ces personnes, de savoir qu'elles ont le temps, et que, le cas échéant, elles peuvent décider après un ou deux ans, de ne rien faire ou presque, sans que cela leur coûte.

Qui fournira cet appui technique ? Au fur et à mesure de l'avancement de notre étude, nous avons acquis la conviction qu'il est nécessaire de créer un centre d'étude, de conseil et d'information pour la réhabilitation de l'habitat rural (par la suite : CICEHR). Un tel centre pourrait être financé par la Confédération (dans le cadre de sa politique de soutien aux régions économiquement menacées), le (ou les) canton(s) et les communes. Nous développerons cette idée plus loin. Relevons pour le moment ceci : un tel centre ne devra en aucun cas être un « machin bureaucratique ». Il devra avoir le caractère d'expérience-pilote, qui peut être remis en question, avec des gens passionnés par les techniques de la réhabilitation de l'habitat rural, aimant le contact humain, sachant gérer les conflits et les contradictions.

• *Rôle des communes en tant qu'intermédiaires entre propriétaires actuels et futurs habitants* (locataires ou propriétaires). – Les communes auront à jouer un rôle actif dans le but d'assurer l'installation future d'habitants permanents dans les fermes devenues libres ou dont on peut prévoir la libération.

Dans la mesure du possible, il faudra faire appel à des mesures incitatives plutôt que contraignantes.

Concrètement, des communes ou associations de communes, devraient créer des fondations pour accomplir les tâches suivantes :

- achat de fermes appartenant à des personnes âgées avec garantie d'un droit d'habiter jusqu'au décès ;
- entretien de ces bâtiments et amélioration du confort dans les logements, avec utilisation des aides publiques existantes ;
- revente, lors du décès des personnes âgées, à de jeunes ménages, à des conditions empêchant toute opération spéculative de la part des nouvaux propriétaires (éventuellement location ou accord d'un droit de superficie) ;
- création de petits logements bon marché pour personnes âgées dans quelques fermes restant propriété de la fondation.

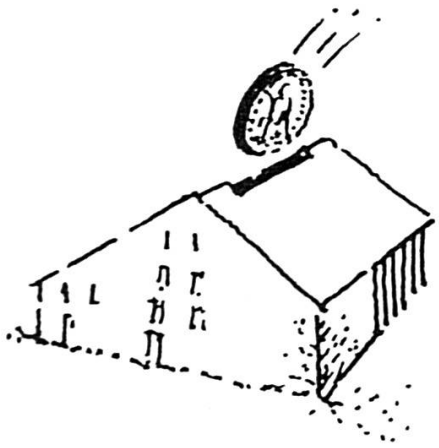
Notons que, selon le projet de modification de la loi cantonale jurassienne sur les constructions, les communes pourraient faire valoir un droit de préemption pour acquérir des fermes, ceci au moment de leur mise en vente (article 95).

Différentes formules existent pour alimenter un tel fonds ; citons à titre

d'exemple les prestations compensatoires prévues par la loi citée ci-dessus (articles 106ter, 109 et 110).

Les fermes habitées par les familles

Il s'agit là d'une catégorie de fermes sans problèmes dans l'immédiat, à l'exception de quelques-unes qui sont en mauvais état ou qui manquent de confort.



Néanmoins, elles sont concernées par la réhabilitation. En effet, les propriétaires actuels devraient très tôt préparer l'avenir, afin d'éviter que leurs fermes deviennent des « fermes de retraités » : aménager un deuxième logement dans la partie rurale (lorsque celle-ci ne se prête plus à une utilisation agricole), afin de permettre à l'un de leurs enfants ou à une autre famille de s'installer dans la ferme.
Une telle pratique rencontre des obstacles.
Les enfants qui n'habitent plus avec leurs parents ne sont parfois pas enthousiastes à l'idée d'attribuer la ferme parentale (ou une partie de celle-ci) à l'un de leurs frères ou sœurs ou à une autre famille. Cette maison est perçue par les uns comme un « havre familial » ; ils y restent très attachés. Les autres pensent déjà au prix qu'un jour ils pourraient en retirer, en la vendant comme résidence secondaire.
Par ailleurs, l'idée de ne plus pouvoir « tourner autour de sa maison » dérange. C'est le rêve moderne de la petite maison, entourée de son jardin et de sa clôture. Pourtant, on peut assurer sa « privacité », protéger son territoire, par d'autres moyens ; et puis, il faut tout de même considérer qu'il n'y a aucune commune mesure entre la petite maison qui occupe 80 m² à 120 m² au sol, et la ferme qui en occupe 300 à 500, voire 600. Le partage d'une maison avec une autre famille présente d'ailleurs de multiples avantages. Souvent, c'est la seule solution du point de vue du coût, étant donné que le prix d'achat, comme les frais d'entretien, sont partagés.
Dans tous les cas, il faut encourager les propriétaires à entretenir régulièrement les parties rurales (par exemple petite « prime à l'entretien », accordée par les communes).
L'appui technique, l'existence d'une permanence à laquelle les propriétaires peuvent s'adresser, serait probablement un moyen efficace pour encourager des propriétaires à entreprendre des démarches en vue d'assurer un avenir à leur ferme.

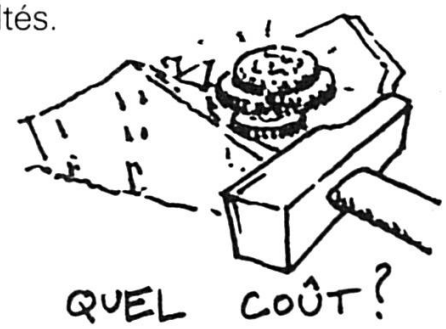
Les fermes inhabitées

Quelques-unes de ces fermes sont vides passagèrement ; celles-ci ne posent pas problème. A l'autre extrême, on trouve des fermes appartenant à des propriétaires qui considèrent que ces maisons ont fait leur temps. Des agriculteurs en utilisent la partie rurale, la partie habitation sert d'entrepôt, de poulailler. Entre les deux, on trouve les propriétaires qui ont un projet pour l'avenir (s'y installer eux-mêmes, la donner à l'un des enfants).
Tous ces propriétaires doivent être encouragés, soit à vendre leur ferme à une famille, soit à la rénover et la louer, en attendant de réaliser leur projet.
Par quels moyens peut-on les y inciter ?
Les communes pourraient – si le projet de loi cantonale sur les constructions est

accepté – être appelées à jouer un rôle actif par rapport à ces situations: les fondations déjà citées pourraient là aussi jouer un rôle d'intermédiaire, soit en achetant certaines fermes, soit en recherchant de jeunes ménages intéressés par des fermes. Cela demandera tout un travail de sensibilisation et d'information, à l'intention des jeunes ménages, car la villa reste la forme d'habitat auquel aspire la majorité d'entre eux. Les sentiments face à la ferme restent mitigés.

Le cas échéant, les communes pourraient utiliser le droit de préemption, dont il a été question plus haut.

La crainte des difficultés que pose la rénovation, du «chantier éternel» et des surprises quant au coût est l'un des éléments de la réticence qu'ont les gens de s'installer dans une ferme. L'appui technique fourni par le CICEHR cité plus haut devrait permettre de surmonter ces difficultés.



Les résidences secondaires

Deux questions se posent ici: comment empêcher la vente de fermes à des résidents secondaires? Que faire par rapport aux fermes déjà vendues?

Comment empêcher, ou du moins limiter, de futures ventes de fermes à des résidents secondaires?

Nous avons fait établir un avis de droit par un juriste.[3] La place manque ici pour exposer l'essentiel des conclusions. Relevons simplement ceci: actuellement aucune loi existante, ni fédérale, ni cantonale, ne vise directement ce but (la fameuse Lex Furgler ne s'adresse qu'aux étrangers, lesquels ne forment qu'une petite minorité des acquéreurs de fermes). Il s'agira donc d'en créer. De telles lois seraient conformes à la Constitution fédérale. En effet, limiter la transformation de fermes en résidences secondaires est bien ici *d'intérêt public manifeste* (maintien de domaines agricoles, y compris les bâtiments, éliminer la surenchère rendant les fermes inaccessibles aux habitants permanents, appauvrissement de la vie culturelle, etc.). Elles relèveraient cependant de la compétence des cantons (à l'exception de la loi fédérale pour le maintien de la propriété rurale, qu'il s'agirait de renforcer).

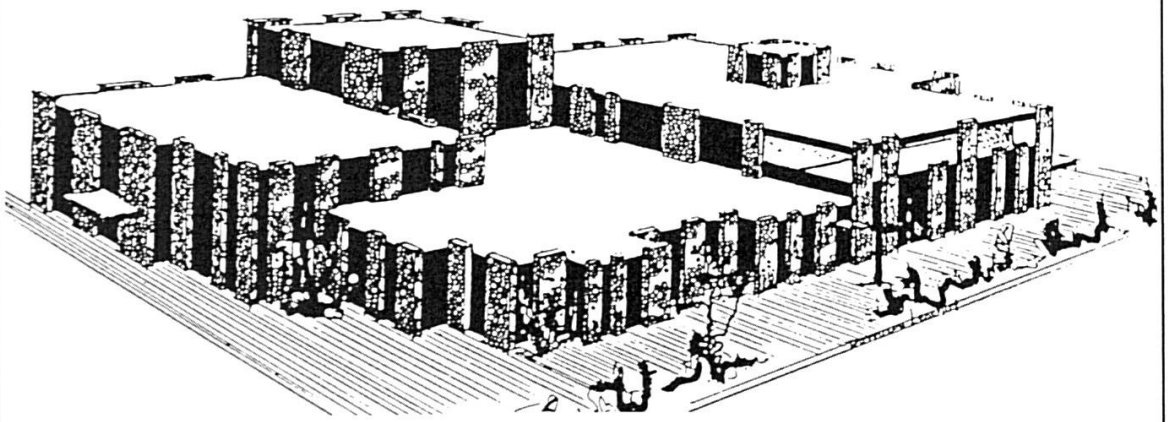
Elles pourraient s'inscrire dans le cadre de différents domaines de la législation existante. Citons les principales: les lois sur l'aménagement du territoire, lois et décrets contrôlant les transformations et changements d'affectation d'immeubles existants.

Ainsi, la question de savoir s'il est possible de lutter contre la prolifération des résidences secondaires n'est pas tant d'ordre juridique, mais bien plus d'ordre politique. Il faut savoir si les groupes et associations pourront mobiliser une grande partie de la population en vue d'introduire ce type de restrictions dans des lois cantonales.

Par ailleurs, ces lois ne seront efficaces que si les communes, de leur côté, sont prêtes à assumer pleinement les responsabilités leur incombant.

L'avis de droit sus-mentionné devrait être complété. En effet, le mandat donné ne faisait aucune distinction, à nos yeux très importante, entre résidences secondaires louées à des vacanciers par des propriétaires de la région,

[3] Martin Schwartz: Avis de droit concernant la lutte contre la prolifération de résidences secondaires en milieu rural, document rénéotypé, IREC, 1983.



coop

Super Centre Coop - Delémont

Restaurant - Parking

Etes-vous sûr que votre argent est placé avec autant de conscience professionnelle qu'il vous en faut pour le gagner?

Société de Banque Suisse
Schweizerischer Bankverein

211.103.110F

Bons hôtels et restaurants jurassiens

Vous pouvez vous adresser en toute confiance aux établissements ci-dessous et les recommander à vos amis

DELÉMONT

HÔTEL DU MIDI

Spécialités: poissons de mers
Menu gastronomique

Oscar Broggi
066 22 17 77

BONCOURT

HÔTEL DE LA LOCOMOTIVE

Salle pour banquets 80 à 90 places
Petite salle avec carte: spécialités, scampis, grenouilles, truites, etc.
Vins des meilleurs crus

M. Gatherat
066 75 56 63

TAVANNES

HÔTEL ET RESTAURANT DE LA GARE

Hôtel réputé de vieille date pour sa cuisine soignée et ses vins de choix - Petites salles pour sociétés - Parc pour autos et cars

Fam. A. Wolf-Béguelin
032 91 23 14

DEVELIER

HÔTEL DU CERF

Cuisine jurassienne - Chambres - Salles

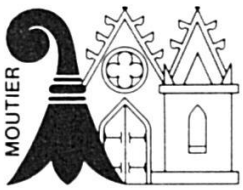
Charly Chappuis
066 22 15 14

DELÉMONT

HÔTEL VICTORIA

Restaurant de spécialités

Famille
Roger Kueny
066 22 17 57



HÔTEL DE LA GARE

Spécialités jurassiennes
Petite et grande cartes
Grand choix de vins
Salles pour sociétés (jusqu'à 200 personnes)

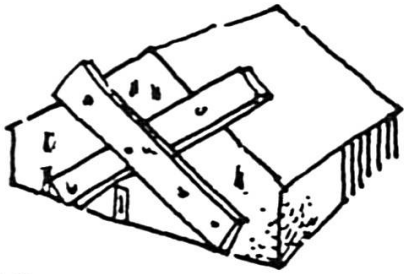
M. + D. Collon
032 93 10 31

MOUTIER

HÔTEL SUISSE

Accueillant
Grandes salles
Chambres tout confort

Famille
C. Brioschi-Bassi
032 93 10 37



RESIDENCE SECONDAIRE

résidences secondaires acquises par héritage ou succession, et résidences secondaires acquises sans qu'existe un lien de parenté entre acquéreur et vendeur.

Les fermes des agriculteurs

On distingue quelques situations typiques :

① Domaines agricoles dont la succession n'est pas assurée et dont la ferme nécessite une remise en état

Maintenir la population agricole et par conséquent sauvegarder les petites et moyennes exploitations signifie prendre des mesures afin que trouvent un preneur, malgré tout, les nombreux domaines viables sans succession dans la famille du propriétaire.

Les obstacles à une telle évolution sont connus : le prix du domaine sera celui du marché si l'acheteur n'est pas un parent direct de l'ancien propriétaire. La législation contre le démantèlement des domaines a la réputation de souffrir de lacunes importantes. Les héritiers s'opposent à une remise de l'exploitation si les conditions paraissent les désavantager. L'exploitant âgé n'entreprend plus d'investissements.

La réhabilitation des fermes (amélioration du logement, création d'un second et modernisation du rural) peut contribuer à la poursuite de l'exploitation au-delà de la succession. C'est pourquoi il faut l'encourager avant que les frais de rénovation suite à un manque d'entretien soient trop importants. Il faut cependant que le successeur conserve une certaine latitude pour aménager, moderniser ou agrandir comme il le souhaite.

La résignation et l'insécurité provoquées par les charges nouvelles de l'exploitant âgé l'empêchent d'entreprendre de tels travaux de réhabilitation.

Les aides publiques prévues pour la rénovation (subsides à fonds perdus aux améliorations foncières et à l'amélioration du logement de montagne, prêts du Crédit agricole), si intéressantes qu'elles soient, sont limitées dans leur volume annuel et limitatives dans les conditions mises à leur octroi. De plus ces fermes étant souvent considérées, en tout ou partie, comme des monuments historiques, apparaissent alors des conflits d'objectifs entre la protection du patrimoine architectural et la rationalisation des bâtiments ruraux.

Il faut utiliser autant que possible les aides mentionnées ci-dessus. Pour renforcer leur efficacité en matière de réhabilitation, il serait nécessaire de procéder à une analyse comparative et évaluative de cas réalisés et subventionnés. On pourrait de cette manière affiner les méthodes d'élaboration de projets, les techniques de mise en œuvre (et les normes qui sont en grande partie axées sur les constructions neuves). En outre, on pourrait par là résoudre mieux les problèmes liés à la protection du patrimoine.

② Domaines en difficulté dont la ferme nécessite une modernisation

Les exploitants, souvent jeunes, ont hérité ou acheté une ferme délaissée par leur prédécesseur. Ils ont consenti un maximum d'investissement en cheptel, en machines, en terres. L'objectif est de permettre de vivre et de travailler dans un cadre bâti correspondant aux conditions minimum requises aujourd'hui.

Le premier obstacle est financier, les dettes sont importantes, le revenu disponible pour de nouveaux investissements est très bas.

RENOVATION TRES LOURDE

L'agriculteur peut se sentir débordé face aux problèmes techniques et à l'ampleur des travaux. Il est dans ces cas-là souvent difficile de mettre en accord les projets de réhabilitation minimum et la réalisation par étapes aux conditions posées pour l'obtention de l'aide aux améliorations foncières. Ces agriculteurs ne s'adressent pas toujours à la vulgarisation. Pour les personnes confrontées à ces difficultés, il faut rechercher une aide multiforme en provenance de diverses instances publiques et privées, de manière coordonnée, telle qu'elle est pratiquée occasionnellement par les services de l'Etat. Un appui technique renforcé est nécessaire.

③ Les fermes louées à des agriculteurs

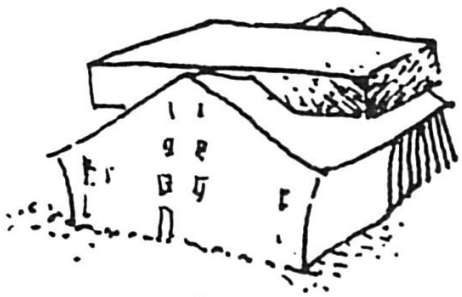
Ces fermiers n'ont pas toujours des baux qui leur permettraient d'entreprendre des travaux de réhabilitation sans risque de perdre une partie des coûts investis par la rupture prématurée du bail. L'objectif est que les travaux nécessaires puissent être exécutés et que les frais soient justement partagés entre les deux partenaires.

Les fermiers n'ont pas les mêmes droits de préemption que les héritiers. Le propriétaire ne veut souvent pas faire de travaux avant de réaliser une vente. Le fermier ne veut pas payer pour des travaux qu'il pense être normalement à la charge du propriétaire. Notons à ce propos que la nouvelle loi sur le bail à ferme agricole (qui a déjà passé la rampe du Conseil des Etats), tente à inciter les propriétaires à procéder aux investissements nécessaires par le biais d'un droit à un loyer équitable.

Pour débloquer de telles situations, en dehors du cadre juridique, il faut offrir un appui technique pour un projet de réhabilitation, un appui juridique pour un meilleur bail. L'aide financière pour ces deux appuis pourrait être octroyée sous certaines conditions et en fonction des moyens des intéressés.

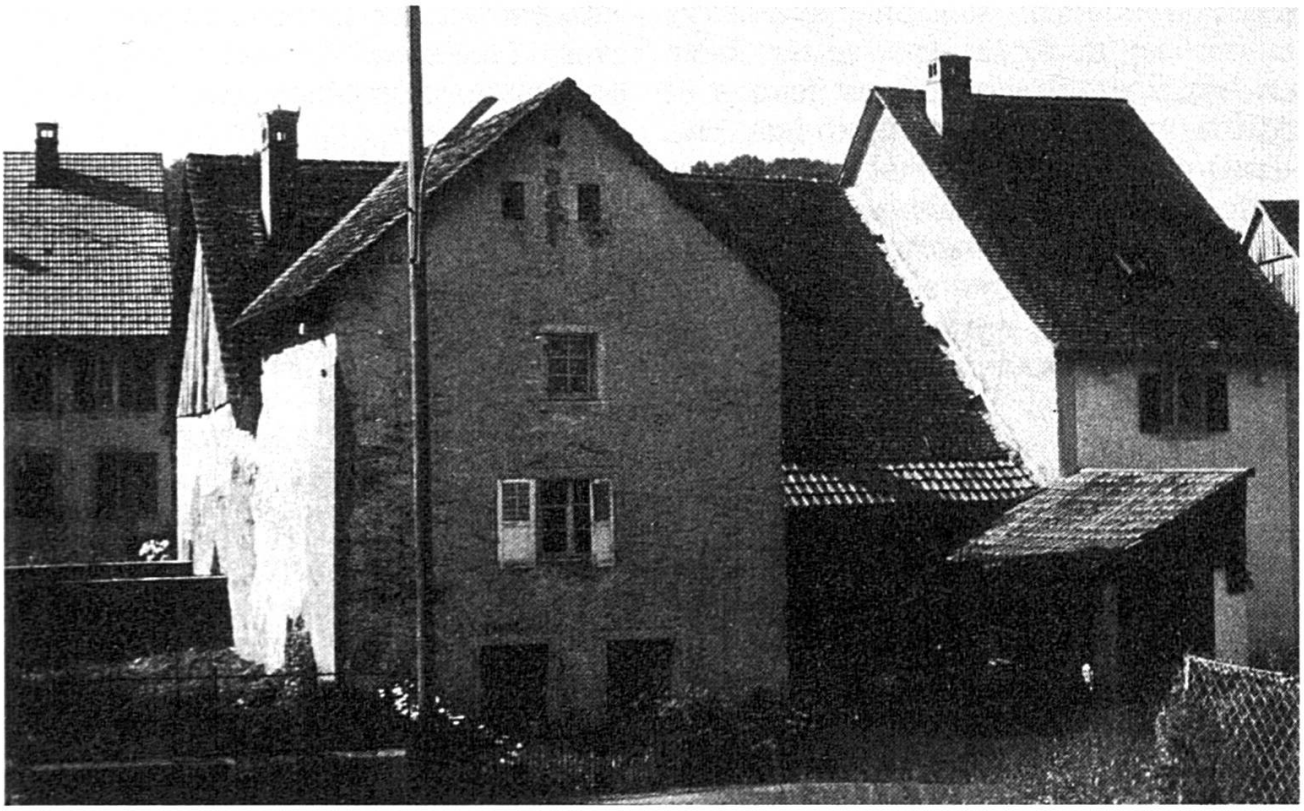
La rénovation légère

Nous avons vu tout au long des chapitres précédents que les problèmes de rénovation légère sont différents selon qu'il s'agit de l'amélioration de la partie habitation ou de la réaffectation de la partie rurale. Les différences se situent surtout dans les coûts, le traitement architectural, l'accès à la propriété, les travaux d'entretien réalisés par étapes.



RENOVATION LOURDE

Nous rappelons aussi que la rénovation légère ne doit être ni la formation d'une muséologie ni du bétonnage aveugle. Elle n'est pas non plus seulement une réfection. Elle se différencie de la reconstruction (partielle ou totale) par la reconnaissance que ses auteurs ont, avant la conception du projet, de la *valeur irremplaçable* de l'ensemble et des parties de la maison. Elle exige que l'on prenne comme point de départ ou



La rénovation légère prend comme point de départ la valeur irremplaçable de l'existant.

projet *l'existant;* que l'on y adapte quelque peu son mode de vie en tant qu'habitant, que l'on y adapte les nouveaux éléments de construction en tant qu'architecte ou entrepreneur. Le corollaire de ces objectifs est de réduire autant que possible les coûts des travaux. Une telle démarche rencontre de nombreux obstacles psychologiques, économiques, techniques, culturels, citons-en quelques-uns parmi les plus importants :

- Les habitants, dans leur désir d'améliorer leur logement, rejettent du même coup certains éléments de construction traditionnels, bien qu'ils aient donné satisfaction jusqu'alors. Manquant de confort, parfois difficile à entretenir ou pas très ensoleillée, la maison que l'on projette de rénover devrait pour l'habitant, après transformation, ressembler à une villa d'aujourd'hui, dépourvue de toutes les marques de l'ancienneté, considérées comme autant de signes d'arriération.

- L'état de construction avant la rénovation légère ne peut pas être évalué d'un coup d'œil, même par un professionnel de la construction. Dans la plupart des cas c'est ce qui se produit. Pourtant, cette évaluation est une opération primordiale si l'on veut d'une part sauvegarder le patrimoine et réduire les coûts. Beaucoup de propriétaires sont désemparés devant l'immensité des travaux et des coûts supposés lorsqu'une évaluation systématique et objective n'est pas faite.
- Les bureaux d'architectes et les entreprises de construction ne sont pas toujours organisés en fonction des travaux de rénovation légère. Leurs méthodes de travail, où les machines jouent un rôle plus important que le savoir-faire de l'artisan, les conduisent à prévoir des opérations lourdes (remplacement sans nécessité de poutraison par des dalles de béton, de murs de pierres par des murs de briques, de charpentes anciennes par de nouvelles, etc.).

• Pour mener à bien une rénovation, même s'il s'agit de travaux de faible envergure, la planification est longue et délicate et le chantier exige une présence régulière. Un architecte ne couvrira souvent pas ses frais avec les honoraires et le client aura l'impression qu'il aurait pu économiser sur ces derniers. Le recours à un architecte est rare et rares sont ceux qui se sont fait une spécialité de la réhabilitation.

• Dans de nombreux cas que nous avons rencontrés, la rénovation légère n'a pas atteint ses buts parce qu'une ou plusieurs étapes du processus de planification et de réalisation ont été brûlées.

• Contrairement à ce que pensent au départ certains propriétaires, le processus de rénovation légère n'est pas toujours simple; nombreux sont les obstacles imprévus. Si une certaine logique dans les opérations successives n'est pas suivie, les travaux imprévus, les retards, les démarches administratives s'accumulent, la coordination entre les maîtres d'état est mauvaise et, par conséquent, les coûts se multiplient.

De nouvelles tâches d'information, de conseil et d'étude

① Pour les propriétaires-habitants

Les propriétaires désireux d'entreprendre des travaux de rénovation légère, ou même de réfection, devraient pouvoir s'adresser à un centre où il trouvent les moyens de résoudre leurs problèmes de réhabilitation à quelque stade ou quelque niveau qu'ils se situent. Dans cette perspective, ce centre devrait être à même de répondre de plusieurs façons, ainsi:

• En une ou deux séances de discussion sur les lieux, il pourrait identifier les données sociales, juridiques, financières, techniques du problème et informer le propriétaire sur les démarches à entreprendre en ce qui concerne sa propre situation, l'état du bâtiment, le projet, son financement, les aides publiques, les contrats, les procédures administratives, la réalisation. Il serait mis à disposition une documentation sur ces sujets.

Par la suite le propriétaire pourrait encore trouver un conseil, une indication sur un aspect resté problématique en cours de planification ou de réalisation (surtout s'il exécute lui-même des travaux).

Après cette première consultation, le propriétaire déciderait s'il renonce provisoirement ou non à entreprendre des travaux, s'il s'engage seul, sans architecte, ou au contraire s'il s'en remet à ses services.

Il pourrait bénéficier des services du centre pour l'établissement d'une préétude s'il désire poursuivre son projet et s'il accepte de suivre les règles et les incitations de la politique communale et cantonale en matière de rénovation légère.

• Cette préétude comprendrait un relevé du bâtiment, une évaluation systématique de l'état de construction, un avant-projet avec variantes et une estimation des coûts, l'esquisse d'un plan financier (incluant le cas échéant les subventions et autres aides publiques), une estimation de la durée des travaux.
Selon les cas, cette préétude pourrait être plus restreinte.

② Pour les professionnels de la construction

Certains maîtres d'état et quelques architectes pratiquent couramment ou occasionnellement la rénovation légère. Ces pratiques sont mal connues, il est nécessaire de les développer et de les communiquer aux intéressés que sont les propriétaires, mais aussi les entrepreneurs et les architectes eux-mêmes, les défenseurs du patrimoine architectural, certains services publics. La rénovation légère devrait devenir un savoir reconnu en tant que tel, voire une spécialité dans l'activité de la construction.

• Pour y parvenir, le CICEHR entreprendrait un inventaire d'expériences réussies sur le plan des techniques, des coûts et de l'architecture. Pour ce faire, il pourrait réunir occasionnellement les auteurs de ces expériences et d'autres intéressés.

Le CICEHR pourrait en outre collaborer à de nouvelles expériences et recherches à ce sujet, ou encore à l'organisation de concours d'architecture. Il publierait aussi, par exemple sous forme d'un bulletin, les connaissances acquises et des exemples de réalisation.
Enfin, il est important de relever que les agriculteurs qui ont un projet de rénovation légère trouvent plusieurs des appuis mentionnés ci-dessus au service de la vulgarisation agricole et à leur coopérative d'achat de matériaux et de construction (COPAMAC). Le CICEHR devrait collaborer avec ces organisations. Il compléterait leurs prestations comme il suppléerait aux tâches que certains services cantonaux et les communes ne peuvent pas remplir parce que ce n'est pas dans leurs missions.

3. Le cadre légal et les acteurs de la réhabilitation de l'habitat rural

Après avoir exposé dans le chapitre précédent les problèmes existants pour proposer des moyens d'action, nous voulons ici décrire succinctement les différentes lois qui concourent à la réhabilitation. Chacune d'entre elles poursuit des buts particuliers, possède des champs d'application sectoriels et dispose de moyens spécifiques. Cependant, elles ont un objet-cible en commun : la ferme ancienne, qu'elle soit ou non au centre de leur action.
Fondamentalement, on distingue deux types de lois : celles dont le caractère est obligatoire et restrictif et celles qui sont incitatives et qui encouragent en proposant des aides financières.
Elles se conforment pour la plupart au principe fédéraliste d'exécution (l'action communale s'inscrit dans un cadre légal cantonal et l'action cantonale dans un cadre légal fédéral). C'est dire que la politique de réhabilitation aura d'autant plus de succès que les communes maîtrisent l'ensemble de ces dispositions et participent activement à leur mise en œuvre.

Aménagement du territoire, protection du paysage, des sites et des monuments historiques

Dans la législation, ces différents domaines sont très liés. Autrement dit, l'habitat rural, en tant qu'objet distinct

(fermes et autres constructions traditionnelles) ou en tant qu'ensembles groupés (hameaux, villages) sont l'objet de lois fédérales et cantonales relevant spécifiquement de la *protection,* mais aussi de lois régissant l'aménagement du territoire. Il s'agit principalement des lois suivantes :

① Confédération

- Arrêté fédéral concernant l'encouragement de la conservation des monuments historiques, du 14 mars 1958.
- Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LFPNP), du 1er juillet 1976.
- Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979.

② Canton du Jura

- Décret sur la conservation des monuments historiques et la protection des biens culturels, du 6 décembre 1978.
- Loi sur les constructions, du 26 octobre 1978.

En ce qui concerne les tâches de l'aménagement du territoire, il faut mentionner que le canton travaille actuellement à l'élaboration de deux documents importants. Il s'agit, d'une part, de la modification de la loi sur les constructions (le projet a d'ores et déjà passé en consultation auprès des communes), et, d'autre part, du plan directeur cantonal qui est à l'étude. Le Service de l'aménagement du territoire a, à cet effet, élaboré la « Conception directrice de l'aménagement du territoire ». Dans les considérations qui suivent, nous nous référerons à ces deux documents.

Ces différentes dispositions sont d'abord de caractère restrictif, obligatoire. Des subsides sont néanmoins accordés, aux communes comme aux particuliers, d'une part parce que l'Etat ne peut pas obliger un propriétaire à entreprendre un certain type de travaux (par exemple la restauration d'une cuisine voûtée) sans participation aux frais, et, d'autre part, parce que certaines mesures représentent, par leurs effets, une expropriation matérielle.

L'application des tâches d'aménagement du territoire et de protection de l'habitat rural incombe essentiellement aux cantons et aux communes.

En ce qui concerne les mesures à caractère obligatoire et restrictif, voici comment elles se traduisent, ou se traduiront, sur un plan concret :

- Inventaire de la maison paysanne, inventaire des sites construits, inventaire indicatif des bâtiments dignes de protection, inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse.

Ces différents inventaires seront à la base du plan directeur cantonal des sites, d'une part, des zones de protection communales, d'autre part.

- Droit de préemption : l'article 95 du projet de modification de la loi cantonale sur les constructions prévoit que l'Etat et les communes peuvent requérir l'inscription d'un droit de préemption, lorsqu'ils entendent prendre une mesure dans certains domaines. Parmi ces domaines figurent : « La construction ou le maintien de logements à loyer modéré ou le maintien de la population locale sur place », et « La sauvegarde de la nature et du paysage ».

- Réhabilitation de l'habitat rural, en tant qu'alternative aux « lotissements » : la conception directrice de l'aménagement du territoire prévoit l'obligation faite aux communes de procéder à une analyse du potentiel de récupération du patrimoine immobilier. Il porte essentiellement sur les fermes et le patrimoine rural désaffecté. Cette analyse devrait précéder toute tentative d'étendre les zones à bâtir.

- Limitation de la vente de fermes comme résidences secondaires : la

Restaurant de la Poste - Glovelier

☎ (066) 56 72 21 · **Famille Mahon-Jeanguenat**

Bien situé au centre du Jura - Entièrement rénové, avec salles à manger et salles pour banquets et réunions. Fermé le lundi dès 14 heures

---

Hôtel-Restaurant de la Gare

2725 Le Noirmont

G. & A. Wenger - Tél. (039) 53 11 10
Spécialités selon saison et arrivages
Menu du jour - Chambres tranquilles

SAIGNELÉGIER

HÔTEL BELLEVUE

Cent lits - Chambres (douche et W.-C.) Sauna - Jardin d'enfants - Locaux aménagés pour séminaires - Tennis - Prix spéciaux en week-end pour skieurs de fond

Hugo Marini
039 51 16 20

SOULCE

RESTAURANT DE LA CROIX-BLANCHE
«AU PALEU»

Spécialités campagnardes
Lard - Saucisse - Terrine
Fermé le lundi

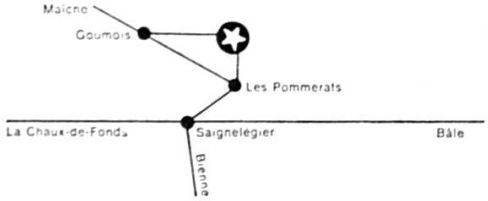
Marianne et
Marc Beuchat
066 56 78 18

Hôtel-Restaurant

A L'AIGLE "1900"

Son cadre «Belle Époque»
Sa salle à manger «Xavier Stockmar»
Sa pizzeria Son bar Son gril

Fam. G. Borruat-Thiévent
Fbg de France 5
2900 PORRENTRUY
Tél. 066 66 24 24



AUBERGE DU MOULIN-JEANNOTTAT

Truites aux fines herbes
Pain de ménage cuit au four à bois
Dortoirs pour groupes

Famille P. Dubail-Girard
Tél. 039 51 13 15

MOUTIER HÔTEL-RESTAURANT DES GORGES

PIZZERIA « LA ROMAGNOLA »
Cuisine à toute heure
Spécialités italiennes

Fam. Montanari
032 93 16 69

MOUTIER HÔTEL OASIS

Chambres tout confort
Cuisine française
Spécialités de poissons et fruits de mer
Salles pour banquets de 30 à 120 personnes

François Pose
032 93 41 61

SAIGNELÉGIER HÔTEL DE LA GARE ET DU PARC

Cuisine du marché - Spécialités
Salles pour banquets, mariages et séminaires
Chambres tout confort, tranquilles

M. Jolidon-Geering
039 51 11 21/22

«Chez l'Cabri»
Restaurant de la Couronne
Famille Laurent Maillard
2923 COURTEMAÎCHE
Tél. (066) 66 19 93
CUISINE RÉPUTÉE DANS UN CADRE RUSTIQUE

même conception directrice prévoit (sans autre précision) que l'« on favorisera en particulier toutes les mesures permettant de garder en mains régionales la propriété et la gestion des équipements d'accueil (touristiques) ».
Comme nous l'avons déjà dit, il existe des possibilités de légiférer en la matière. Ces mesures s'inscriraient probablement dans la loi sur les constructions (zones avec limitation / interdiction de résidences secondaires) et dans le cadre de la loi sur le maintien de locaux d'habitation (la résidence secondaire étant considérée comme un changement d'affectation).

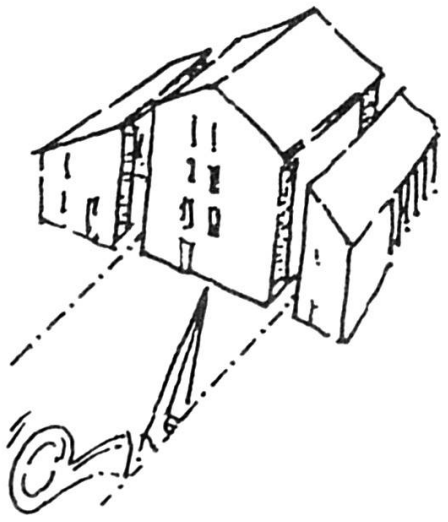
Voici, pour terminer, un mot quant aux subventions que ces différentes dispositions allouent aux particuliers ; comme cela a déjà été dit, celles-ci prennent deux formes différentes :

- Subsides aux travaux de restauration d'éléments d'architecture traditionnelle : ceux-ci sont accordés par le canton, avec une participation de la Confédération. Cette subvention est octroyée indépendamment des autres subventions (par exemple pour l'amélioration du logement).
Malheureusement, les moyens financiers mis à disposition de l'Office de la protection du patrimoine sont minimes. De ce fait, celui-ci ne peut subventionner en réalité que quelques fermes témoins.
D'autres cantons offrent, en plus des subventions à des travaux, des subventions pour les préétudes, des relevés et des expertises. Tel n'est pas le cas dans le Jura.

- Indemnités et prestations compensatoires pour expropriation matérielle : lorsque des mesures de protection de l'habitat rural (par exemple l'inclusion dans une zone de protection) équivalent à une expropriation par leurs effets, les propriétaires peuvent faire valoir leur droit à une indemnisation. Le projet de modification de la loi sur les constructions préconise pour ces mêmes cas une prestation compensatoire, qui ne constitue pas un droit, mais qui aurait (nous le supposons) les avantages suivants : accorder d'office par les communes la prestation compensatoire, permettre de prévenir de longues tracasseries judiciaires. Elle garantit davantage de justice, étant donné qu'elle ne serait pas accordée seulement aux propriétaires qui ont les moyens de mener une action en justice, mais à tout propriétaire sévèrement lésé.

Incitation à la rénovation des fermes en exploitation

Les lois fédérales et cantonales sur l'agriculture et l'aide aux améliorations foncières
Le but de cette aide est d'améliorer entre autres l'infrastructure des exploitations agricoles. Les travaux d'assainissement des étables en général, ainsi que la modernisation des fermes isolées sont subventionnés (à fonds perdus) par le canton et la Confédération.
Les conditions mises à l'octroi de l'aide sont adaptées dans chaque cas aux conditions et au projet d'exploitation.



L'ESPRIT DES LOIS !

Les services cantonaux et fédéraux des améliorations foncières sont chargés de la mise en œuvre de cette ordonnance, ils collaborent avec le Service de la vulgarisation agricole.
Cette subvention ne peut pas être cumulée pour les mêmes frais de travaux à la subvention à l'amélioration du logement de montagne. Les fonds étant limités, leur attribution est accordée prioritairement aux régions de montagne.

Le crédit d'investissement dans l'agriculture et l'aide aux exploitations paysannes
Ce crédit est constitué par un fonds cantonal et fédéral. Il octroie des prêts (remboursables) à faible taux ou sans intérêt, lorsque l'agriculteur a épuisé ses possibilités de crédit auprès des autres établissements bancaires. Le paysan bénéficiaire doit être propriétaire et tirer les 50% au moins de son revenu de l'agriculture ou de la sylviculture.
Le crédit agricole est géré par le canton et contrôlé par la Confédération.
Cette aide peut être accordée indépendamment des autres subventions.

Incitation à la rénovation des logements

La loi fédérale et le décret cantonal sur l'amélioration du logement en région de montagne
Cette aide est destinée à la rénovation de logements occupés par des familles à ressources modestes (32000 francs + 3700 francs par enfant de revenu imposable au maximum), par des personnes âgées et des invalides (locataires ou propriétaires). La limite de la région de montagne est celle du cadastre de la production agricole (au-dessus d'environ 700 m d'altitude).
La subvention (à fonds perdus) est versée à parts proportionnelles par la Confédération, le canton et la commune. Elle peut atteindre les 50% du coût de rénovation, mais elle est limitée à un plafond de 30000 francs. Toutefois, dans les cas particulièrement difficiles et pour les personnes au bénéfice de l'Assurance vieillesse et survivants ou d'invalidité, elle peut s'élever jusqu'à 75% du coût sans plafonnement. Le coût subventionnable ne peut dépasser 110000 francs. Cette loi est appliquée principalement par le Service cantonal de l'économie et de l'habitat. La procédure est relativement simple et rapide. La subvention cantonale n'est accordée que si la commune accepte de participer. Quelques communes jurassiennes refusent, mais la plupart ont compris les avantages qu'une telle aide pouvait avoir pour la réhabilitation de l'habitat, pour les petites entreprises de construction, pour la lutte contre l'exode de la population. Il est vrai que pour une petite commune, une ou plusieurs prestations de 5000 francs ou 8000 francs n'est pas négligeable.
Il est à noter cependant que de nombreuses communes offrent des primes de plusieurs milliers de francs aux nouveaux ménages qui construisent une villa, qui agrandissent ou qui créent un logement dans une ferme. Le versement de telles primes dans le cadre de la loi sur l'amélioration du logement permet du même coup à l'occupant de recevoir les subsides cantonaux et fédéraux.

La loi fédérale sur l'encouragement à la construction de logement et à l'accession à la propriété
Bien que cette loi soit appliquée par l'Office fédéral du logement, le Service cantonal de l'économie et de l'habitat informe les requérants. Outre l'aide financière aux communes pour l'équipement de terrains à bâtir, elle offre des prestations visant à diminuer les charges des locataires ou des propriétaires-habitants. Elle concerne aussi les travaux de rénovation.

Les prestations, uniquement fédérales, sont:

- Un cautionnement pour les prêts hypothécaires de 90% du coût d'achat et de rénovation, à un taux qui peut être légèrement plus bas que le taux usuel.
- Un abaissement de base des charges hypothécaires par une avance annuelle de la Confédération, remboursable progressivement. Aucune limite supérieure de revenu n'est imposée, mais s'il s'agit d'une location, le loyer est contrôlé.
- Un premier abaissement supplémentaire par une contribution à fonds perdu peut être accordé en faveur des ménages dont le revenu et la fortune sont au-dessous d'une certaine limite (respectivement 40000 francs + 3700 francs par enfant).
- Un second abaissement supplémentaire est accordé aux personnes âgées et aux invalides.

Pour les habitants des fermes à rénover, cette aide est une alternative à l'aide au logement de montagne quand ils ne remplissent pas les conditions pour en bénéficier, mais seulement s'ils peuvent recevoir au moins le premier abaissement supplémentaire.

Les communes ou des sociétés privées peuvent rénover des logements avec ces aides.

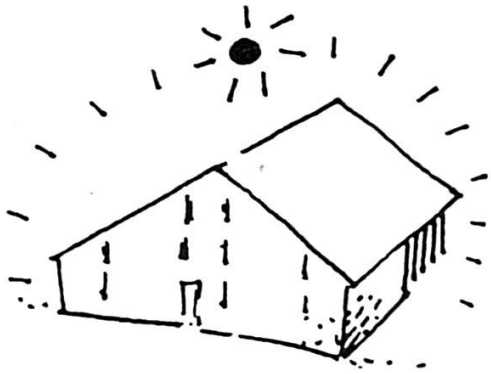
Ces aides excluent le recours aux subventions pour les améliorations foncières, au crédit agricole et aux subventions pour le logement de montagne.

Loi cantonale concernant l'amélioration de l'offre de logement

Cette disposition pourrait également trouver une application pour la rénovation ou la création de logements dans les anciennes fermes, hors des régions de montagne aussi, puisque son but régional est de maintenir ou d'augmenter de manière appropriée «la population dans les régions économiquement faibles... en encourageant la construction de logements, en améliorant les logements anciens». Les prestations prévues sont des prêts à des conditions de faveur, des cautionnements, des subventions uniques ou périodiques.

Ferme habitée et exploitée par un agriculteur: de telles fermes s'adaptent sans difficulté aux exigences de l'agriculture moderne.

4. Conclusions



... LE BEAU TEMPS ?

La réhabilitation de l'habitat rural, dans le Jura et dans d'autres régions de Suisse, est une tâche très importante, nouvelle et assez complexe. Elle coïncide avec une situation socio-économique de crise et une aspiration croissante de la part de la population, à «vivre et décider au pays».

La réappropriation des fermes par les habitants permanents jouera un rôle important par rapport au développement endogène des régions dont l'identité et l'économie sont menacées. Il s'agit de bâtir sur ce que les anciens ont légué, d'en tirer profit: les fermes sont des lieux de vie. Chaque fois qu'une famille en répare une pour s'y installer, c'est une force sociale et une valeur économique qui s'ajoute à la région. En outre, les ménages peuvent y développer une certaine autoproduction (petite agriculture et autres activités) comme moyen d'amortir un peu le choc de la récession et du chômage.

Nous avons beaucoup insisté sur la nécessité de développer un savoir-faire spécifique à la rénovation. Une fois acquis, par des propriétaires et par des professionnels, ce savoir-faire constituera une nouvelle ressource régionale.

Administration de l'ADIJ et rédaction des «intérêts de nos régions»

Rue du Château 2, case postale 344
2740 Moutier 1, ✆ 032 93 41 51

Rédacteur responsable:
Rémy Clivaz, 2740 Moutier

ORGANES DE L'ADIJ – Direction

Président: Roland Schaller, avocat, 2740 Moutier

Secrétaire général:
Claude Brügger, avocat, 2720 Tramelan

Abonnement annuel: Fr. 35.— Prix du numéro: Fr. 5.— Caisse: CCP 25-2086