

**PAYS D'AUGE EXPANSION**

Carrefour de l'Espérance  
14107 LISIEUX cedex

---

**LES BÂTIMENTS TRADITIONNELS INUTILISÉS  
DANS LE PAYS D'AUGE**

**RAPPORT FINAL**

---

SEPTEMBRE 1997

**COMITÉ DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET  
DE L'AMÉNAGEMENT EN MILIEU RURAL - C.D.H.A.R.**

6, Promenade Madame de Sévigné - 14050 CAEN cedex

265  
ARC

Étude commandée par l'Association Pays d'Auge Expansion et financée par  
le Département et les fonds européens dans le cadre du programme  
L.E.A.D.E.R. II PAYS D'AUGE



DATE : 31/12/97

08.05/

**LES BÂTIMENTS TRADITIONNELS INUTILISÉS  
DANS LE PAYS D'AUGE**

**RAPPORT FINAL**

**COMITÉ DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET  
DE L'AMÉNAGEMENT EN MILIEU RURAL - C.D.H.A.R.**

6, Promenade Madame de Sévigné - 14050 CAEN cedex

# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	9
--------------------	---

---

## CHAPITRE I

### L'ÉTUDE SUR LES BÂTIMENTS TRADITIONNELS INUTILISÉS DANS LA ZONE-TEST DU CANTON DE BLANGY-LE-CHÂTEAU

---

<b>I - MÉTHODOLOGIE .....</b>	<b>15</b>
A - Le recensement des bâtiments avec les élus locaux.....	15
B - La prise de contact avec les propriétaires .....	15
C - Les visites sur place .....	17
<b>II - UN PATRIMOINE LOCAL À PRÉSERVER.....</b>	<b>19</b>
A - L'architecture des bâtiments traditionnels augerons .....	19
Les bâtiments en colombages .....	19
Les bâtiments en maçonnerie .....	19
Les toitures .....	21
B - Les fonctions traditionnelles des bâtiments agricoles .....	21
C - Les caractéristiques des bâtiments visités .....	23
L'environnement et l'implantation des bâtiments .....	23
Une architecture de qualité héritée du monde rural agricole .....	25
<b>III - LES CARACTÉRISTIQUES ET LES INTENTIONS DES PROPRIÉTAIRES .....</b>	<b>31</b>
A - Les caractéristiques sociales des propriétaires.....	31
Une population exclusivement locale.....	31
Des propriétaires relativement âgés .....	31
Des retraités, des agriculteurs et des artisans-commerçants .....	33
Les propriétaires et leur propriété.....	33
B - Les projets des propriétaires et les aides existantes .....	35
Les projets liés à une activité touristique ou agro-touristique.....	37
Les projets liés à une activité artisanale .....	40
Les projets liés à une activité agricole .....	41
Les projets de transformation en logement.....	43
La restauration de bâtiments traditionnels sans projet de réutilisation....	44
<b>IV - PROPOSITIONS DE MESURES À METTRE EN PLACE .....</b>	<b>45</b>
A - Définition d'une démarche globale pour valoriser l'espace rural et préserver le petit patrimoine bâti rural .....	46
B - Mise en place d'une assistance technico-financière d'aide à la décision...	48
C - Mise en place d'un prêt bonifié associé à une subvention pour favoriser le développement du logement locatif permanent .....	49

D - Mise en place de la subvention « Préservation du petit patrimoine bâti rural » pour favoriser la création de gîtes ruraux dans les bâtiments traditionnels .....	53
E - Mise en place d'une zone-test Pays d'Auge dans le cadre de la Fondation du patrimoine .....	55

---

## CHAPITRE II

### L'ACTION D'ANIMATION POUR LA PRÉSERVATION DU PETIT PATRIMOINE BÂTI DANS LE PAYS D'AUGE

---

<b>I - LES POLITIQUES EN COURS DANS LE PAYS D'AUGE .....</b>	<b>59</b>
A - Les politiques de développement en général .....	59
B - Les politiques liées à la préservation du patrimoine.....	59
La Charte Paysagère .....	59
Le Pôle d'Économie du Patrimoine .....	61
<b>II - LA COORDINATION DE L'ACTION ET LA SOLLICITATION DES PARTENAIRES POTENTIELS .....</b>	<b>63</b>
A - Les partenaires financiers.....	64
Le Conseil Général du Calvados et la Caisse des Dépôts et Consignations .....	64
Le Conseil Régional de Basse-Normandie .....	66
La D.R.A.C. de Basse-Normandie .....	67
La Fondation du Patrimoine .....	69
B - Les partenaires techniques.....	71
Le C.A.U.E. ....	71
L'association Maisons Paysannes de France.....	73
La F.N.A.S.S..E.M. ....	74
Le C.RéC.E.T. de Basse-Normandie .....	74
Les syndicats interprofessionnels du bâtiment .....	74
<b>III - LA DIFFUSION DES POLITIQUES .....</b>	<b>77</b>
A - L'information des élus.....	79
B - Le recensement des propriétaires de bâtiments traditionnels .....	79
C - La mise en place d'une démarche collective dans le canton de Blangy-le-Château au titre du FEOGA.....	83
La diffusion de l'information auprès des propriétaires .....	83
Le montage des dossiers .....	85
Des exemples de dossiers .....	86
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>93</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>95</b>

---

## INTRODUCTION

---

Dans le paysage augeron, un grand nombre de bâtiments traditionnels et anciens dont l'origine est le plus souvent agricole, présente un réel intérêt architectural parce qu'ils ont conservé leur caractère typique.

Or, ces bâtiments qui servaient autrefois à des productions agricoles (étable, bergerie, poulailler...), artisanales (pressoir, moulin, bouillierie, four à pain, fromagerie...) ou à des tâches ménagères (lavoir, buanderie...) ne sont plus adaptés aux activités contemporaines. Les agriculteurs les ont dans la majorité des cas abandonnés au profit d'unités plus fonctionnelles et parfois même détruits ; certains ont cessé leur activité agricole ; d'autres propriétaires ont hérité d'un bien familial ou acquis de tels bâtiments attenant à une maison d'habitation dont ils n'ont pas besoin.

Cette inutilisation qui induit généralement une absence prolongée d'entretien fragilise ces bâtiments constitués les plus souvent d'une structure bois-argile.

Observant trop souvent la disparition de ces bâtiments dans le paysage, l'Association Pays d'Auge Expansion a décidé de mettre en oeuvre une étude sur les bâtiments traditionnels (colombages, briques ou pierres) qui ne sont plus utilisés dans le Pays d'Auge. Cette étude a été cofinancée par le Conseil Général du Calvados et le Programme Européen LEADER II dans le cadre de l'ORAC du Pays d'Auge.

L'O.R.A.C. (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce) du Pays d'Auge dont l'objectif est de favoriser le commerce et l'artisanat comprend une action intitulée « préservation du petit bâti rural traditionnel » et rassemble 13 cantons du Pays d'Auge Calvadosien, à savoir les cantons de :

- Blangy-le-Château
- Cambremer,
- Dozulé,
- Honfleur,
- Lisieux I, II, III,
- Livarot,
- Mézidon-Canon,
- Orbec,
- Pont-l'Évêque,
- Saint Pierre-sur-Dives,
- Trouville-sur-Mer.

Dans un premier temps, l'Association Pays d'Auge Expansion a souhaité porter son attention sur une zone-test afin d'apprécier l'importance, la qualité de ce patrimoine et les perspectives de réutilisation possibles.

Le canton de Blangy-Le-Château a été retenu suite aux divers travaux entrepris sur ce thème dans ce secteur. En effet, à partir de 1994, le canton de Blangy-le-Château a engagé une réflexion sur la préservation et la mise en valeur des bâtiments traditionnels inutilisés.

Le Comité Départemental de l'Habitat et de l'Aménagement en milieu Rural a conduit une première initiative dans la commune du Brévedent puis une étude dans quatre autres communes du canton de Blangy-Le-Château (Blangy-Le-Château, Les Authieux-Sur-Calonne, Le Mesnil-Sur-Blangy et Manerbe).

Menée par le Comité Départemental de l'Habitat et de l'Aménagement en milieu Rural, cette étude permettra de mieux connaître ce patrimoine qui semble dans bien des cas menacé de disparaître, à savoir :

- établir une typologie des bâtiments en fonction de l'état, de l'intérêt architectural et d'un coût moyen de réhabilitation,
- réaliser un catalogue de clichés photographiques,
- répertorier les contraintes susceptibles d'être rencontrées avec la mise en valeur de ce bâti rural,
- lister les aides existantes pouvant s'appliquer à ces bâtiments en fonction des projets de réutilisation,
- proposer des actions à mener vers ce bâti à partir des éléments recueillis.

Le Comité Départemental de l'Habitat et de l'Aménagement en milieu Rural est chargé de conduire une action d'animation s'appuyant sur la politique définie dans le cadre de Pays d'Auge Expansion.

L'objectif de cette action d'animation est de :

- poursuivre les démarches auprès des partenaires potentiels,
- assurer la coordination de l'opération,
- diffuser l'information sur les aides existantes auprès des élus, ceux-ci représentant le principal relais d'information auprès des propriétaires privés.
- assister techniquement les propriétaires pour le montage des premiers dossiers de demande de financement.

---

**CHAPITRE I**

**ÉTUDE SUR LES BÂTIMENTS TRADITIONNELS INUTILISÉS DANS  
LA ZONE-TEST DU CANTON DE BLANGY-LE-CHÂTEAU**

---

**RÉCAPITULATIF DES PROPRIÉTAIRES RECENSÉS ET RENCONTRÉS  
PAR COMMUNE EN 1997**

COMMUNES	PROPRIÉTAIRES RECENSÉS	PROPRIÉTAIRES NON CONTACTÉS	PROPRIÉTAIRES CONTACTÉS (sans visite)	PROPRIÉTAIRES RENCONTRÉS
Bonneville-La-Louvet	96	45	31	20
Breuil-En-Auge (Le)	30	11	8	11
Coquainvilliers	36	21	6	9
Faulq (Le)	9	8	0	1
Fierville-Les-Parcs	11	8	1	2
Manneville-La-Pipard	32	14	11	7
Norolles	2	1	1	0
Saint-André-d'Hebertot	28	13	10	5
Saint-Philbert-Des-Champs	33	15	10	8
Torquesne (Le)	20	6	7	7
<b>TOTAL</b>	<b>297</b>	<b>142</b>	<b>85</b>	<b>70</b>

**RAPPEL  
PROPRIÉTAIRES RECENSÉS ET RENCONTRÉS PAR COMMUNE EN 1995**

COMMUNES	PROPRIÉTAIRES RECENSÉS	PROPRIÉTAIRES NON CONTACTÉS	PROPRIÉTAIRES CONTACTÉS (sans visite)	PROPRIÉTAIRES RENCONTRÉS
Authieux-Sur-Calonne (Les)	15	3	8	4
Blangy-Le-Château	58	18	21	19
Manerbe	31	11	6	14
Mesnil-Sur-Blangy (Le)	14	2	2	10
<b>TOTAL</b>	<b>118</b>	<b>34</b>	<b>37</b>	<b>47</b>

## I - MÉTHODOLOGIE

Afin de déterminer le potentiel et les caractéristiques des bâtiments traditionnels inutilisés dans le canton de Blangy-le-Château, le Comité Départemental de l'Habitat et de l'Aménagement en Milieu Rural a procédé selon la méthodologie définie dans la convention avec l'Association Pays d'Auge Expansion.

### A - LE RECENSEMENT DES BÂTIMENTS AVEC LES ÉLUS LOCAUX

Les connaissances des maires et des habitants dans les communes constituent la principale source d'informations. À l'aide des plans cadastraux, chaque commune a été inventoriée parcelle par parcelle afin de localiser les bâtiments concernés et de recueillir les noms et adresses des propriétaires sur les matrices.

Ce travail est quelque peu fastidieux suivant la taille des communes car les maires doivent non seulement localiser les bâtiments isolés parmi tant d'autres mais aussi connaître leur éventuelle utilisation.

**297 propriétaires ont été recensés dans 10 communes du canton.**

### B - LA PRISE DE CONTACT AVEC LES PROPRIÉTAIRES

Un courrier co-signé du maire et du Conseiller Général, Monsieur Bruno OLIVIER de SANDERVAL, a été adressé à chaque propriétaire afin de solliciter son intérêt et d'instaurer un climat de confiance. Ce courrier présente les financeurs, le maître d'ouvrage, le C.D.H.A.R., l'objet de cette étude et le nom du Chargé d'Etudes en insistant sur la confidentialité des renseignements fournis (cf annexe).

**297 courriers ont été envoyés.**

Parmi les 297 courriers envoyés :

- 156 personnes ont été contactées par téléphone (soit 52%) dont 18 nous ont directement téléphoné (soit 6%),
- 85 sont difficiles à contacter (liste rouge, changement d'adresse...),
- 56 restent à contacter, en particulier le soir.

**PROPRIÉTAIRES RENCONTRÉS ET BÂTIMENTS VISITÉS PAR COMMUNE  
EN 1997**

<b>COMMUNES</b>	<b>NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES RENCONTRÉS</b>	<b>NOMBRE DE BÂTIMENTS VISITÉS</b>
Bonneville-La-Louvet	20	28
Breuil-En-Auge (Le)	11	21
Coquainvilliers	9	10
Faulq (Le)	1	1
Fierville-Les-Parcs	2	9
Manneville-La-Pipard	7	13
Norolles	0	0
Saint-André-d'Hebertot	5	6
Saint-Philbert-Des-Champs	8	11
Torquesne (Le)	7	10
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>109</b>

**RAPPEL**  
**PROPRIÉTAIRES RENCONTRÉS ET BÂTIMENTS VISITÉS PAR COMMUNE  
EN 1995**

<b>COMMUNES</b>	<b>PROPRIÉTAIRES RENCONTRÉS</b>	<b>BÂTIMENTS VISITÉS</b>
Authieux-Sur-Calonne (Les)	4	5
Blangy-Le-Château	19	32
Manerbe	14	33
Mesnil-Sur-Blangy (Le)	10	35
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>105</b>

Parmi les 156 personnes contactées par téléphone :

- 70 ont accepté de participer à l'étude (soit 23,5% des personnes recensées),
- 9 ont refusé invoquant leur manque d'intérêt (soit 3% des personnes recensées),
- 77 n'ont pas de bâtiment inutilisé ou pas de bâtiment du tout (soit 26% des personnes recensées).

**70 propriétaires ont accepté un rendez-vous**

### **C - LES VISITES SUR PLACE**

Les visites sur place se sont déroulées suivant cinq types d'opérations :

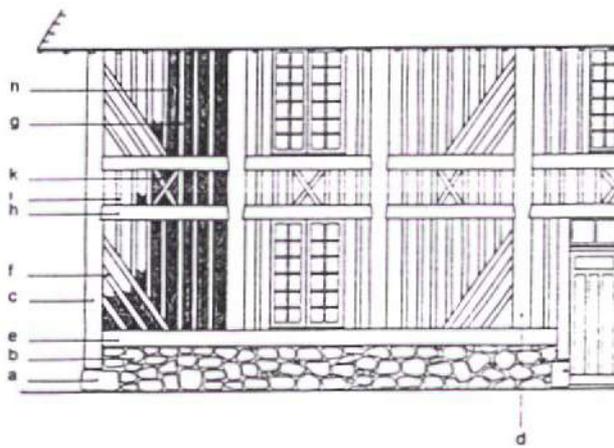
- Une discussion avec le propriétaire pour l'informer de la finalité de l'étude : beaucoup d'entre eux nous ont encouragés dans notre démarche.
- L'observation de l'environnement des bâtiments, la description de leur architecture et de leur état avec l'appui du C.A.U.E. (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement) sur un échantillon.
- Un questionnaire portant sur les caractéristiques sociales des propriétaires, leurs intentions et leurs projets pour l'avenir de leurs bâtiments.
- Un métré approximatif de la surface des bâtiments.
- La réalisation de plusieurs photographies.

**70 propriétaires ont été rencontrés et 109 bâtiments ont été visités.**

# L'ARCHITECTURE À PANS DE BOIS

Planche 6. Pan de bois

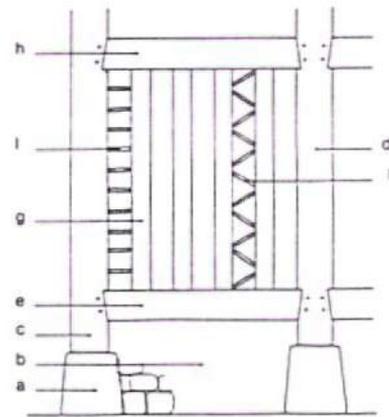
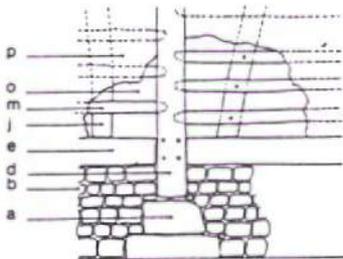
Le Mesnil-Mauger, Le Chien, Calvados



- a étoquère, abloc
- b ensolage, soubassement
- c poteau cornier
- d poteau
- e sole, sablière basse
- f lien
- g colombe
- h entrebande
- i potelet
- j décharge
- k décharges en croix de Saint-André
- l palançon
- m raye, latte en chêne refendu
- n hourdis de tuiles plates posées de champs
- o torchis de paille
- p enduit au mortier de chaux grasse

m 0 1 2

Nojeon-le-Sec, La Thil-en-Vexin, Eure



cm 0 100

Croquis extrait de « L'architecture rurale française - Normandie »,  
M. M.A. Brier et M. P. Brunet, édition Berger-Levrault, 1994, p. 51.

## II - UN PATRIMOINE LOCAL À PRÉSERVER

### A - L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS TRADITIONNELS AUGERONS <sup>1</sup>

L'architecture à pans de bois est une image très forte du Pays d'Auge qui s'est étendue au reste de la Normandie. Elle a, de fait, une structure assez complexe, ce qui la rend très originale aujourd'hui. Le livre « L'architecture rurale française - Normandie », conçu par M. Max-André BRIER et M. Pierre BRUNET (Musée national des arts et traditions populaires, Berger-Levrault, Paris, 1984), est la principale source d'informations qui a, en partie étayé la description suivante.

#### 1 - Les bâtiments en colombages

Les constructions en colombages associent plusieurs éléments dont la solidité dépend de l'agencement. Elles se composent de soubassements, d'un cadre de bois (poteaux, sablières, fermes) et de colombes qui maintiennent le matériaux de remplissage ou le hourdis de torchis.

Les matériaux utilisés pour les soubassements d'un bâtiment sont des moellons de silex, de calcaire dur ou de craie, des pierres de taille et des briques. La hauteur moyenne de ces soubassements varie de 0,30 à 0,80 mètres. Cependant, ils sont parfois montés en mur-pignons et jouxtent des murs gouttereaux en colombages. Ils sont généralement agencés d'une façon simple (panneaux de silex ponctués par des pierres de taille sous les poteaux porteurs), comparés aux soubassements d'une maison d'habitation où des pierres de taille, des silex et des briques Saint-Jean sont disposés le plus souvent en damier.

Dans le Pays d'Auge les colombages dessinent une grille serrée, appelée localement « tant plein que vide » car leur écartement est généralement compris entre une ou deux fois la largeur de la colombe. Des écharpes sont, la plupart du temps, associées à cette grille à l'angle des poteaux corniers et des sablières basses ou intermédiaires. Les encorbellements sont réservés aux maisons d'habitation et sont très rares sur les bâtiments ruraux. Les effets décoratifs tirés de structure sont les croix de Saint-André et les colombages en épis situés dans les allèges. L'entrecolombage ou « la pagée » est fait en torchis dans la majorité des bâtiments.

#### 2 - Les bâtiments en maçonnerie

Les constructions maçonnées font aussi partie du paysage architectural traditionnel augeron et présentent deux principales formes. Les bâtiments en maçonnerie composite associent des matériaux tels que la brique Saint-Jean, le silex, la pierre

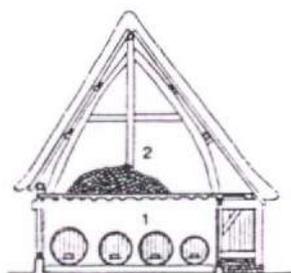
---

1 ) Paragraphe extrait du Mémoire de DESS, « Les bâtiments traditionnels inutilisés du canton de Blangy-le-Château peuvent-ils être une source de développement local ? », de Carole HENRY-DUGUÉ, Université de Caen, 1995, pages 87 à 91.

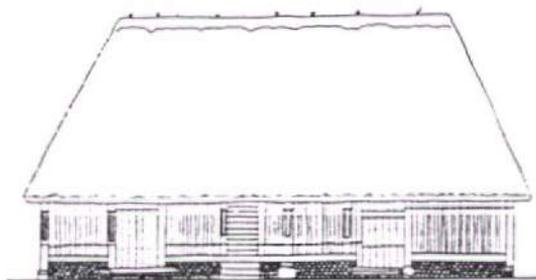
## COMPOSITION D'UN PRESOIR À L'ANCIENNE

Planche 10 Vannecrocq, les Friquettes, Eure. Pressoir

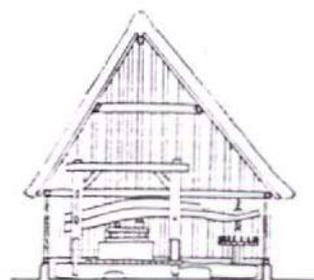
Coupe transversale AB



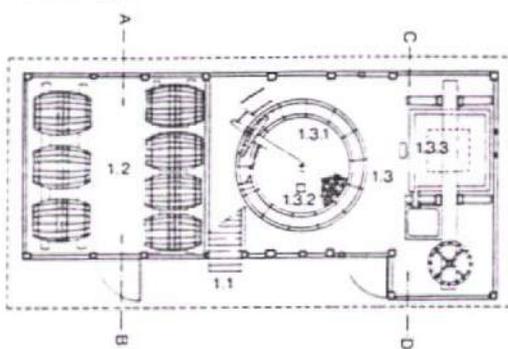
Façade nord-ouest



Coupe transversale CD



Plan du niveau 1



Coupe transversale AB

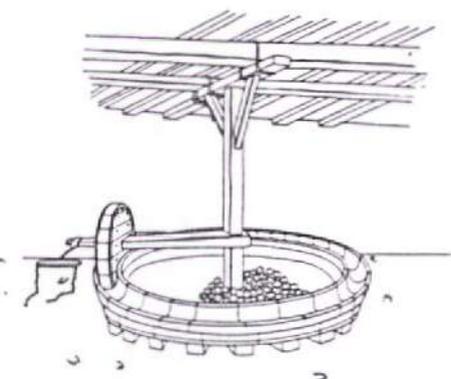
- 1 cellier
- 2 grenier à pommes

Plan du niveau 1

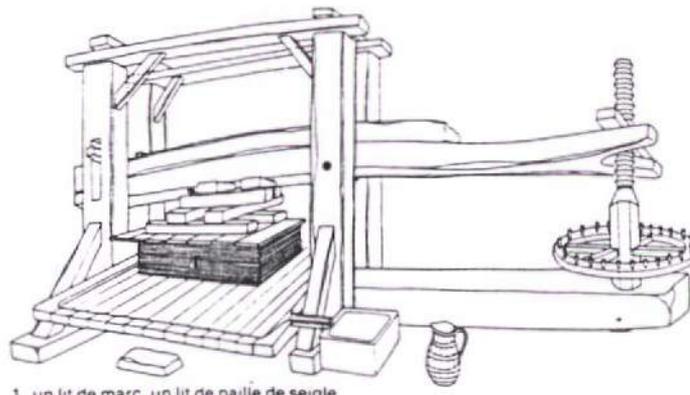
- 1.1 accès au grenier à pommes
- 1.2 cellier
- 1.3 pressoir
- 1.3.1 tour à piler, broyeurs à pommes
- 1.3.2 trappe pour le passage des pommes
- 1.3.3 étréignant, pressoir



Tour à piler, broyeur à pommes



Etréignant, pressoir à longue étréinte



1 un lit de marc, un lit de paille de seigle

Croquis extrait de « L'architecture rurale française - Normandie »,  
M. M.A. Brier et M. P. Brunet, édition Berger-Levrault, 1994, p. 83.

de taille, agencés différemment suivant leur couleur, leur taille et leur pose. Les bâtiments, constitués d'une maçonnerie homogène faite de briques, sont souvent agrémentés de volumes en saillie comme les corniches.

### 3 - Les toitures

Les pentes des toits sont, le plus souvent, très accentuées (supérieures à 45°), ce qui autorise la présence d'un second niveau utilisé notamment comme grenier à foin ou à pommes. La toiture typique de l'architecture du Pays d'Auge se compose de croupes et de demi-croupes dénommées « queues de Geai ». Le chaume et les tuiles sont les matériaux traditionnels les plus anciens. Le chaume imposait une toiture aux pentes fortes (environ 55°) et une charpente peu renforcée (fermes en triangle avec un poinçon et deux contre-fiches par exemple). Mais avec le développement des tuileries au XV<sup>me</sup> siècle l'usage du chaume s'est raréfié, devenant le matériau privilégié des habitations de journaliers et d'artisans mais aussi des bâtiments agricoles. L'ardoise a été introduite plus tardivement dans le Pays d'Auge (XVIII et XIX<sup>ème</sup> siècles) mais elle a été et est toujours très utilisée. Ce changement de matériau a induit une diminution de la pente du toit d'environ 10°. Il a fallu remodeler les fermes de la toiture et parfois exhausser les murs gouttereaux.

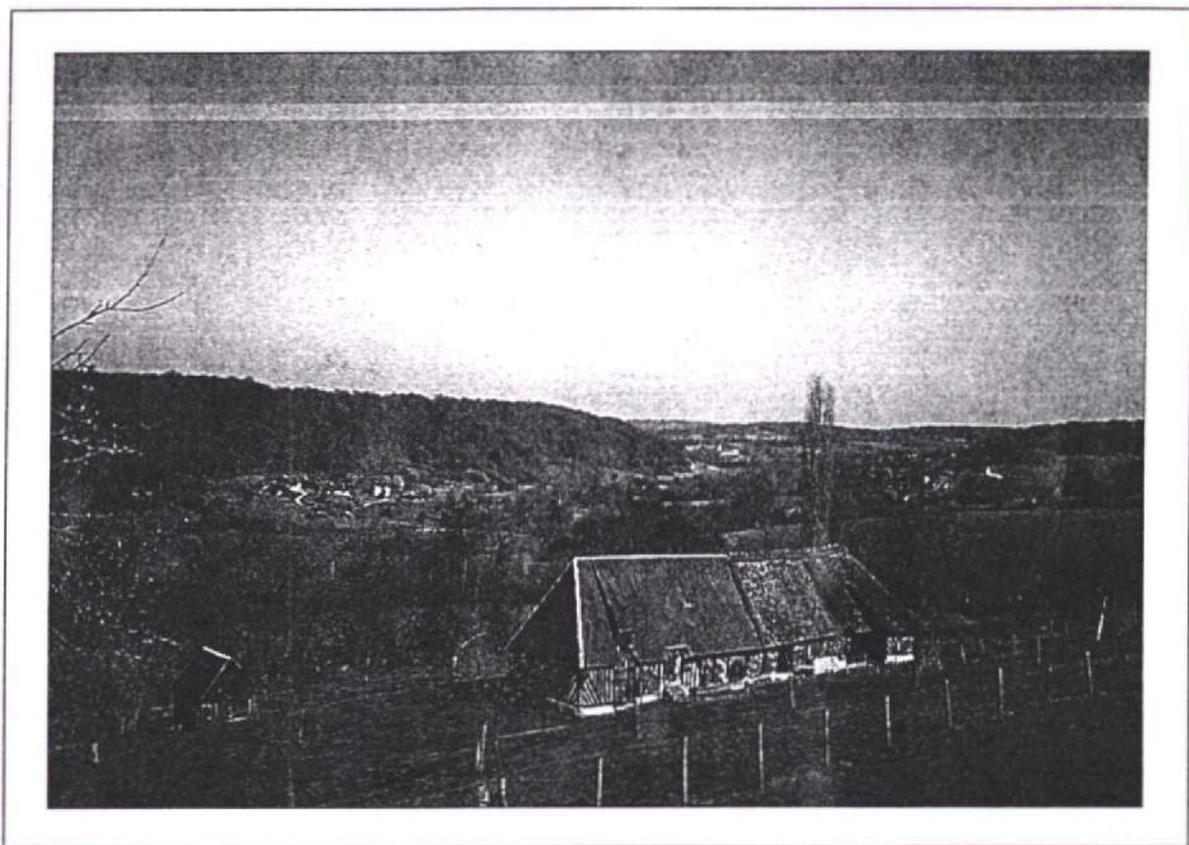
d'une façon générale, les dimensions des bâtiments varient suivant leurs fonctions mais elles dessinent souvent un rectangle étroit (15 à 16 mètres de longueur et 5 à 6 mètres de large, par exemple) ou une forme en « L » comme dans le cas des pressoirs.

## B - LES FONCTIONS TRADITIONNELLES DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Les bâtiments rencontrés le plus fréquemment sont ceux réservés aux animaux (les étables, écuries, poulaillers...), ceux réservés à l'emmagasiner des foin et des grains (les granges), ceux abritant le matériel (les charetteries) et ceux réservés aux activités de fabrication. Les bâtiments voués à des activités de fabrication, comme les pressoirs, les boulangeries et bouilleries possèdent des caractères originaux propres à leurs fonctions.

- Les pressoirs comportent généralement trois parties dont le grenier à pommes, le tour à piler situé à proximité de l'étreignant (dispositif permettant une longue étreinte du marc de pomme) et le cellier (permettant d'entreposer le cidre dans des tonneaux).
- La boulangerie abrite le fournil, lieu de fabrication du pain, la motte du four sous un auvent et le bûcher.
- La bouillerie est un bâtiment plus modeste qui comprend l'emplacement d'un alambic et un bûcher.
- La fromagerie, où sont conçus et affinés les fromages, est pourvue de petites ouvertures grillagées munies de volets permettant de régulation de la température.

Ces bâtiments ont été conçus suivant les exigences plus ou moins complexes de chaque fonction. Ils possèdent souvent d'autres pièces accolées qui renferment des utilisations tout à fait différentes.



Ancien pressoir situé sur un versant de la vallée du Chaussey

## C - LES CARACTÉRISTIQUES DES BÂTIMENTS VISITÉS

### 1 - L'environnement et l'implantation des bâtiments

#### *La particularité des sites*

L'habitat traditionnel augeron à usage agricole, dénommé « le clos » ou « la cour », s'organise autour d'une maison d'habitation et de bâtiments agricoles dispersés sans aucun agencement particulier, dans un enclos souvent complanté d'arbres fruitiers (pommiers, poiriers...). La majorité des bâtiments se situent donc dans d'anciens corps de fermes typiques qui n'ont généralement plus d'utilité agricole mais une fonction de résidence principale ou secondaire. Parallèlement, de nombreuses étables sont isolées au milieu d'un champs et disposent ainsi d'un site naturel privilégié.

D'une façon générale, les bâtiments traditionnels inutilisés possèdent un environnement de qualité :

- 32 bâtiments se situent dans un corps de ferme traditionnel dont 8 à proximité d'un manoir ou d'un petit château,
- 27 sont implantés dans un site naturel de qualité, c'est-à-dire sur les hauteurs des versants de la Calonne, de la Touques ou du Chaussey, dans le fond d'une petite vallée ou sur un plateau,
- 11 se localisent dans un bourg ou à proximité immédiate,
- 39 possèdent un environnement dégradé soit par la présence de hangars agricoles ou industriels, de constructions modernes et plus rarement par la proximité d'une décharge ou de bazar, par le passage d'une ligne haute tension EDF, de la voie ferrée SNCF ou de l'autoroute A13.

#### *Le zonage urbanistique*

Cinq communes du canton possèdent un document d'urbanisme en cours d'élaboration ou approuvé (sources de la DDE-Subdivision de Pont-l'Evêque) :

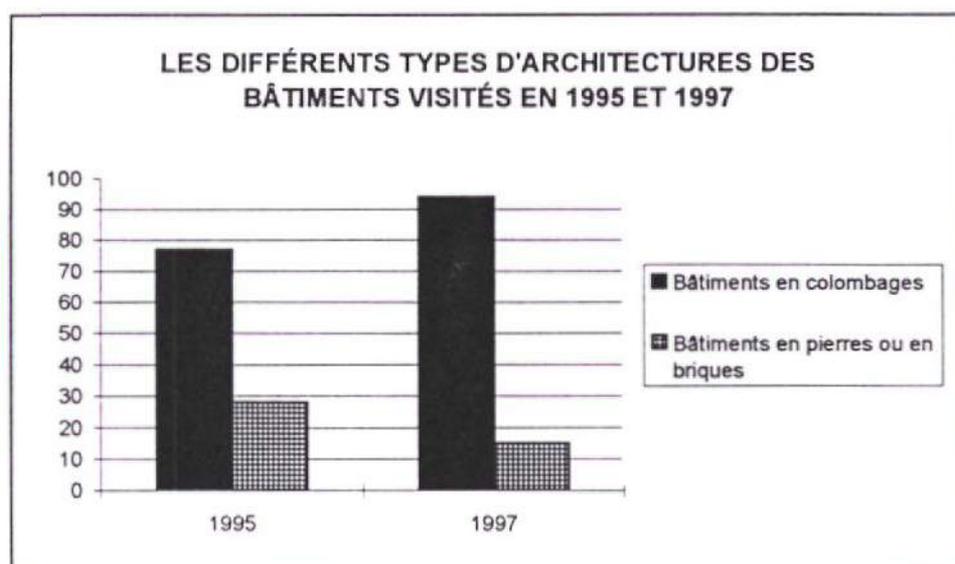
- POS (Plan d'Occupation des Sols) approuvé : Coquainvilliers (10 bâtiments) et Norolles,
- Élaboration du POS : Blangy-Le-Château (32 bâtiments) et Manneville-La-Pipard (13 bâtiments),
- MARNU (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme) approuvé : Fierville-Les-Parcs (9 bâtiments).

Dans ces cinq communes disposant d'un document d'urbanisme, la localisation de chaque bâtiment suivant le Plan d'Occupation des Sols ou la carte communale permet d'envisager les possibilités d'utilisation au cas par cas.

En l'absence de documents d'urbanisme, le R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme) énonce toutes les règles au nom desquelles une demande d'utilisation du sol sera octroyée ou non.

## FONCTION ORIGINELLE DES BÂTIMENTS VISITÉS EN 1997 ET 1995

	BÂTIMENTS VISITÉS EN 1997	BÂTIMENTS VISITÉS EN 1995
Pressoir	24	22
Four à pain	12	2
Bouillerie	2	3
Cidrerie	0	3
Moulin	0	2
Fromagerie	0	1
Forge	1	0
Étable	57	60
Etable-Charreterie	3	1
Étable-Buanderie	1	2
Étable-Habitation	1	1
Bergerie	2	1
Porcherie	1	2
Ecurie	1	2
Écurie-Habitation	1	0
Poulailler	2	3
Batiment administratif	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>109</b>	<b>105</b>



Depuis 1983, le RNU est complété par **la règle de constructibilité limitée** (Art. L111-1-2 et L111-1-3) définie de la façon suivante : « En l'absence de documents d'urbanisme, sont seules autorisées les constructions s'implantant dans les parties actuellement urbanisées de la commune ». D'une part, comment peut-on interpréter « les parties actuellement urbanisées »?. D'autre part, de nombreux problèmes s'annoncent préjudiciables aux projets de réutilisation de bâtiments situés en dehors des zones urbanisées.

### ***L'accessibilité***

Presque les deux tiers des bâtiments possèdent un accès facile c'est-à-dire en bon état et moins d'un tiers ne dispose d'aucun chemin d'accès.

- 60% ont un accès en bon état,  
- 9% ont un accès dans un état moyen (parsemé de trous),  
- 31% n'ont aucun accès.

### ***Le raccordement aux réseaux***

Plus des deux tiers des bâtiments ne sont pas raccordés aux réseaux électrique et d'adduction d'eau.

- 19% sont totalement raccordés,  
- 13% le sont partiellement,  
- 68% ne sont pas raccordés.

## **2 - Une architecture de qualité héritée du monde rural agricole**

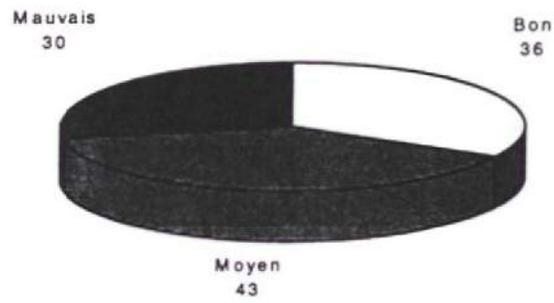
### ***La fonction originelle des bâtiments***

Parmi les 109 bâtiments recensés, 69 ont une origine liée à une activité agricole (étables à vaches et à veaux, porcheries, bergeries, écuries, poulaillers, granges, charreteries...), 39 à une activité artisanale (pressoirs, bouilleries, fours à pain, forges) et 1 à une activité administrative.

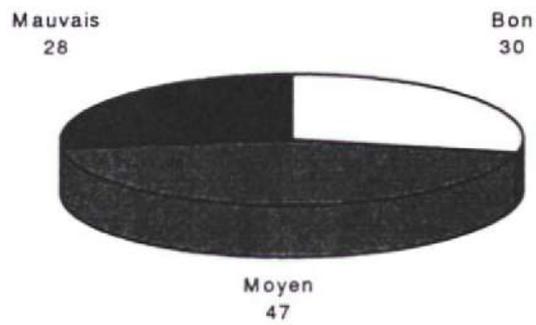
### ***La qualité architecturale : une architecture d'accompagnement***

Les bâtiments les plus représentés dans le canton de Blangy-le-Château sont en colombages. Ils possèdent une architecture de qualité dans la mesure où la majorité d'entre eux restent fidèles à la construction traditionnelle.

**L'ÉTAT DES BÂTIMENTS VISITÉS EN 1997**



**RAPPEL : L'ÉTAT DES BÂTIMENTS VISITÉS EN 1995**



L'architecture traditionnelle des bâtiments d'origine agricole ne comporte en générale aucun effet esthétique tiré de la structure comme les Croix de Saint-André, des colombages en épis, des tuileaux agencés de différentes façons dans les entrecolombages. La grande majorité des bâtiments détient une architecture qualifiée « d'accompagnement ». Disséminés en grand nombre dans le paysage, ils forment l'unité architecturale des propriétés de maître et des petites fermes. Leur présence est donc un élément essentiel dans le paysage du Pays d'Auge.

Quelques uns se distinguent car ils possèdent une architecture « intéressante » de par leur volumétrie, la pente de la toiture, les décrochements de la toiture, la qualité des colombages, etc....

**- 59% bâtiments ont une architecture d'accompagnement,  
- 12% ont une architecture intéressante,  
- 29% ont une architecture modifiée (introduction de matériaux non  
traditionnels ou agrandissement de construction moderne) ou sans intérêt.**

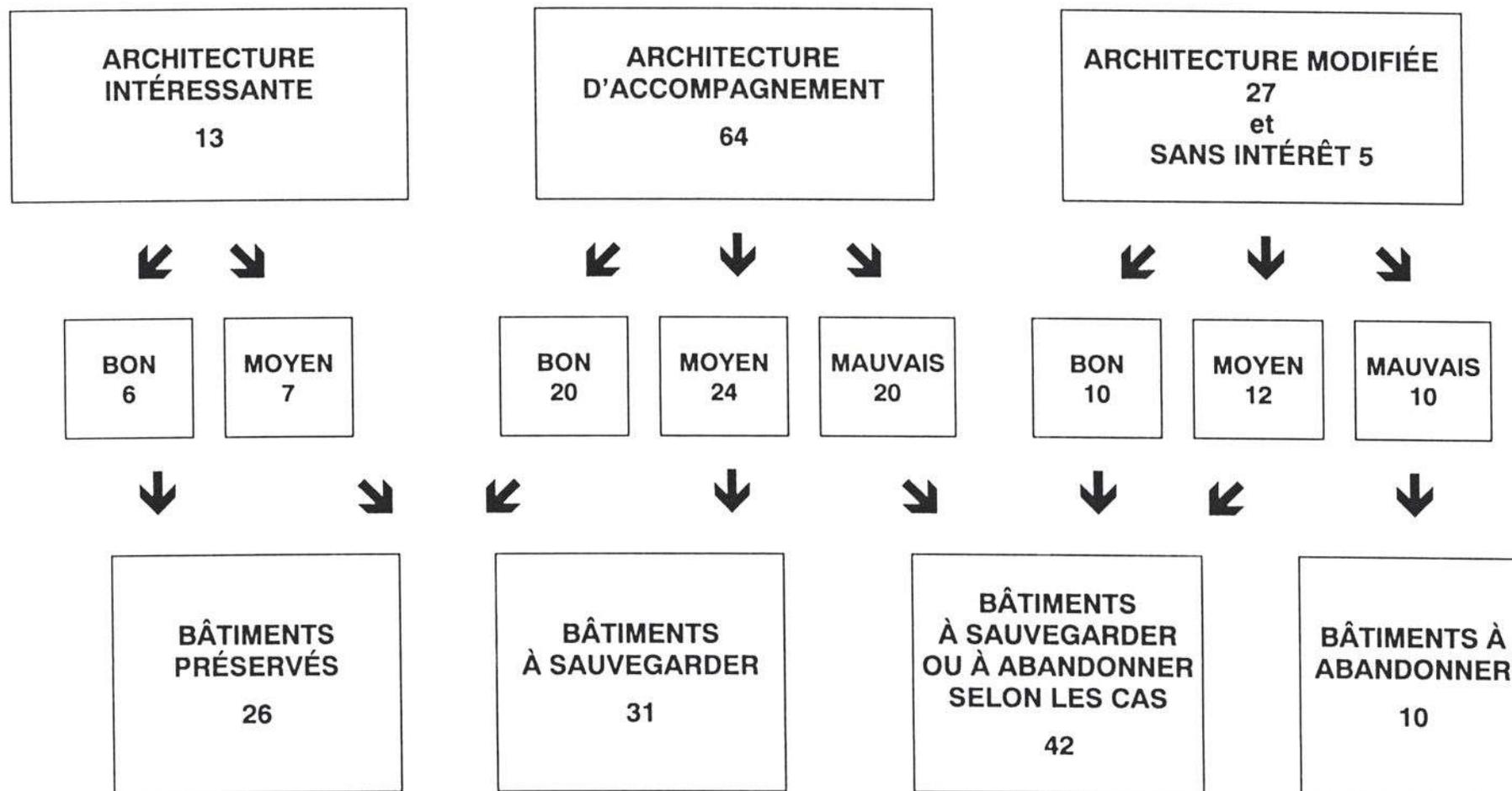
### ***L'état des bâtiments***

L'état de chaque élément des constructions (mur, charpente, couverture, ouverture et sol) a été observé et apprécié afin d'établir une note pondérée et obtenir une appréciation globale pour chaque bâtiment.

Un tiers des bâtiments sont en bon état (toiture hors d'eau et en bon état ; torchis et ravalement dans un état moyen) et les deux tiers restant sont menacés de disparaître à plus ou moins longue échéance si aucun travaux ne sont envisagés.

**- 33% sont en bon état,  
- 39% sont dans un état moyen (couverture ou totalité des murs à refaire),  
- 28% en mauvais état (couverture, charpente et/ou murs à refaire).**

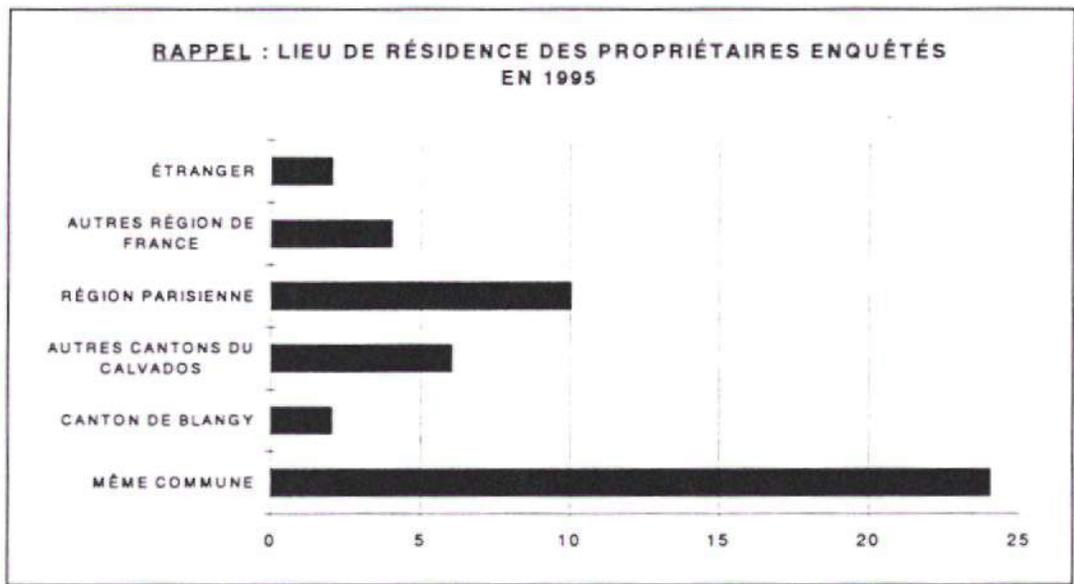
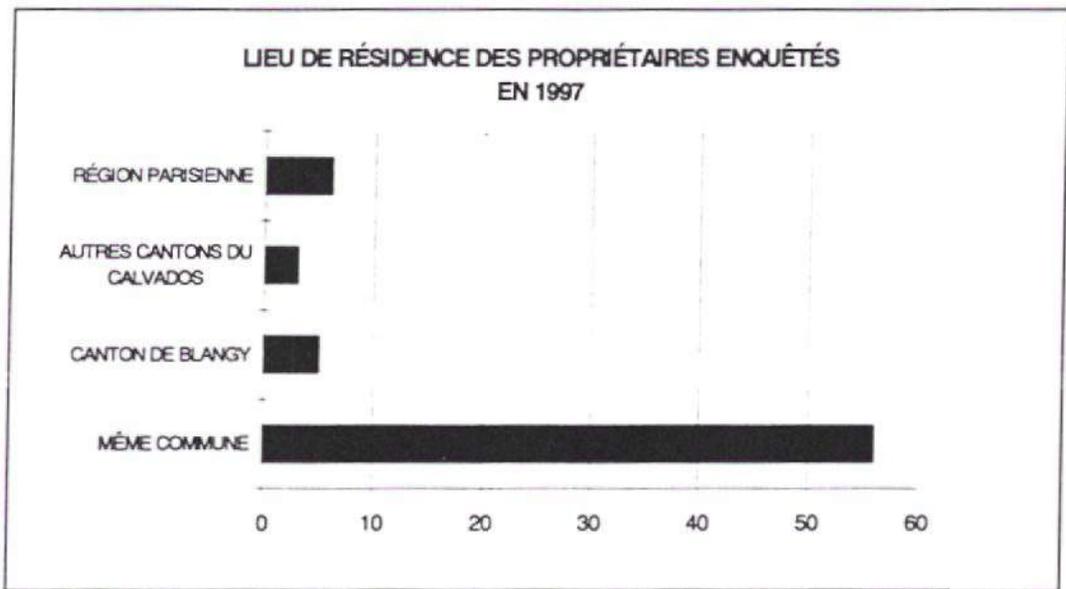
# QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ÉTAT DES BÂTIMENTS VISITÉS EN 1997



### ***Des bâtiments à préserver***

Le croisement des caractéristiques architecturales et de l'état des bâtiments a permis de définir quatre types de bâtiments qui se répartissent de la façon suivante :

- **26 bâtiments sont aujourd'hui préservés** : bâtiments en bon état avec une architecture intéressante ou d'accompagnement,
- **31 bâtiments mériteraient d'être sauvegardés** : bâtiments dans un état moyen avec une architecture intéressante ou d'accompagnement,
- **42 bâtiments sont à observer au cas par cas pour envisager leur sauvegarde ou leur abandon** : bâtiments en mauvais état avec une architecture d'accompagnement et bâtiments en bon ou moyen état avec une architecture traditionnelle modifiée ou sans intérêt,
- **10 bâtiments à abandonner** : bâtiments en mauvais état avec une architecture traditionnelle modifiée ou sans intérêt.



### III - LES CARACTÉRISTIQUES ET LES INTENTIONS DES PROPRIÉTAIRES

#### A - LES CARACTÉRISTIQUES SOCIALES DES PROPRIÉTAIRES

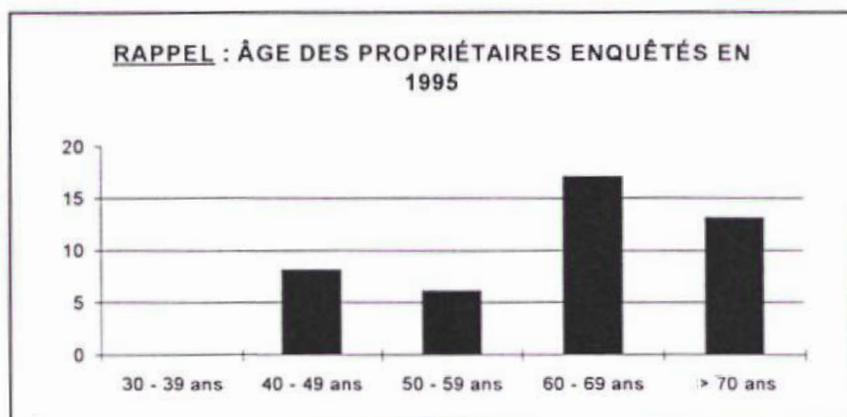
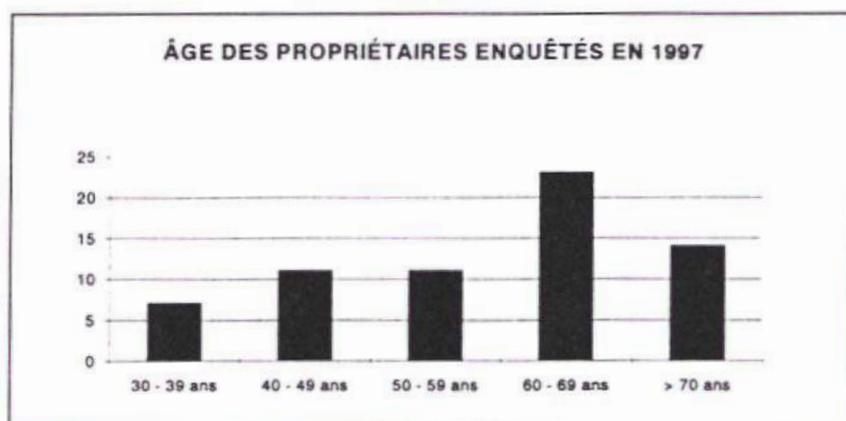
##### 1 - Une population exclusivement locale

Plus des trois quarts des propriétaires possèdent un bâtiment à proximité de leur résidence principale. Ils sont généralement situés dans la même commune, dans le même canton que l'habitation du propriétaire ou dans le Pays d'Auge. Ces bâtiments appartiennent donc essentiellement à la population locale.

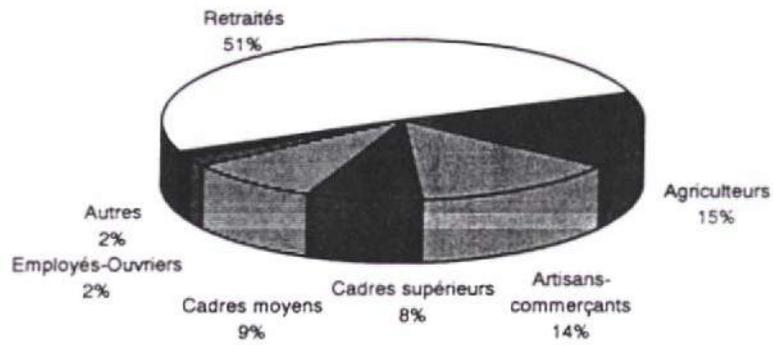
Seulement six bâtiments sont la propriété d'une population résidant en région parisienne. En réalité, un nombre plus important de bâtiments est détenu par des propriétaires qui habitent dans d'autres régions de France où à l'étranger mais l'éloignement et les délais impartis ont rendu tout contact impossible.

##### 2 - Des propriétaires relativement âgés

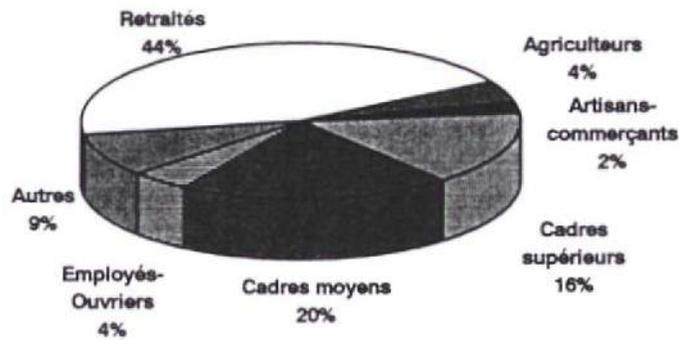
Plus de la moitié des propriétaires a 60 ans et plus. Cet état de fait peut laisser supposer une certaine réticence de ces propriétaires à s'engager dans la réfection de leur bâtiment et à entreprendre une nouvelle activité.



**CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES PROPRIÉTAIRES ENQUÊTÉS EN 1997**



**RAPPEL : CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES PROPRIÉTAIRES ENQUÊTÉS EN 1995**



### **3 - Des retraités, des agriculteurs et des commerçants-artisans**

Les retraités sont, bien évidemment très représentés puisque la plupart des propriétaires ont plus de 60 ans.

Parmi les personnes actives, les catégories socioprofessionnelles les plus présentes sont, suivant un ordre décroissant : les agriculteurs, les artisans-commerçants, les cadres moyens, les cadres supérieurs, les employés-ouvriers puis la catégorie « autres » (les personnes sans profession et à la recherche d'un emploi).

### **4 - Les propriétaires et leur propriété**

#### ***L'origine de leur possession***

D'une façon générale, l'origine de la possession de ces bâtiments est partagée entre des héritages (44%) et des acquisitions à titre onéreux (56%).

Les propriétaires sont dans 81% des cas originaires du secteur; 13% ne sont pas originaires du secteur mais ils y habitent depuis plus de 20 ans et 6% seulement depuis moins de 10 ans.

#### ***Le statut de propriété et le statut d'occupation des bâtiments***

Plus des trois quarts des bâtiments sont la propriété propre d'une personne physique. Le reste est détenu sous le statut d'une SCI, d'un viager ou dans le cadre d'une indivision.

Ces bâtiments sont dans la plupart des cas situés à proximité de la résidence du propriétaire et possèdent le statut de résidence principale. Quelques bâtiments font partie d'une résidence secondaire. Enfin, d'autres entrent dans le cadre d'un fermage ou d'une location.

**RAPPEL :**

**LES INTENTIONS DES PROPRIÉTAIRES ENQUÊTÉS EN 1995**

- ⇒ 24 bâtiments font l'objet d'un projet d'utilisation,
- ⇒ 35 font l'objet d'un projet incertain,
- ⇒ 12 font l'objet d'un projet de vente,
- ⇒ 34 ne font l'objet d'aucun projet.

## B - LES PROJETS DES PROPRIÉTAIRES ET LES AIDES EXISTANTES

Les intentions des propriétaires se caractérisent de la façon suivante :

- ⇒ 24 bâtiments font l'objet d'un projet d'utilisation,
- ⇒ 21 font l'objet d'un projet d'utilisation incertain parce que les propriétaires sont indécis,
- ⇒ 13 font l'objet d'un projet de vente,
- ⇒ 5 font l'objet d'un projet de restauration pour préserver et valoriser ce patrimoine inutilisé,
- ⇒ 43 ne font l'objet d'aucun projet,
- ⇒ 3 font l'objet d'un projet de destruction.

Une minorité de propriétaires pense réaliser des travaux de restauration sans projet de réutilisation. Les projets d'utilisation recensés concernent quatre grands domaines d'activités présents dans le secteur, c'est-à-dire :

- **l'activité touristique ou agro-touristique,**
- **l'activité artisanale,**
- **l'activité agricole,**
- **La transformation en logement.**

Ils présentent l'avantage de répondre à des besoins locaux qui s'illustrent notamment par un manque de logements locatifs permanents, d'hébergements et d'activités touristiques ou agro-touristiques. Les créations de logements restent les projets de réutilisation les plus nombreux (15 créations de logements sur 24 projets), qu'il s'agisse de logements locatifs permanents ou saisonniers, de résidences principales ou secondaires.

La moitié des propriétaires pense réaliser leur projet en assurant eux-mêmes une partie des travaux. Compte tenu du coût des travaux de restauration et d'aménagement d'un bâtiment, les travaux réalisés par le propriétaire permettent de réduire le montant de l'investissement et de rendre l'opération possible.

Selon une estimation grossière effectuée par le C.A.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), les travaux de restauration (du clos et du couvert) et d'habitabilité d'un bâtiment dont l'état est moyen, s'élèvent autour de 6 000 F par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Les propriétaires qui ont un projet sont relativement jeunes.

- 59 % ont entre 30 et 45 ans,
- 36 % ont entre 45 et 60 ans.

La majorité d'entre eux n'ont pas réalisé d'avant-projet c'est-à-dire la demande de Certificat d'Urbanisme et de Permis de Construire, les plans et le chiffrage approximatif du projet.

- 1 propriétaire a réalisé un avant-projet,
- 5 ont réalisé une partie de l'avant-projet,
- 18 n'ont pas réalisé d'avant-projet.

Presque la totalité des propriétaires évoque le coût important de leur projet et des difficultés de financement.

- 4 propriétaires n'ont aucun problème de financement,
- 20 ont des problèmes de financement.

De ce fait, presque les deux tiers de ces projets ont une échéance de plus de deux ans. La plupart des propriétaires attendent que la conjoncture et surtout leur situation financière s'améliorent pour investir dans leur projet.

Néanmoins, plus d'un tiers des projets ont une échéance imminente puisque les propriétaires comptent engager leur projet d'ici un ou deux ans.

- 15 projets lointains (plus de deux ans),
- 9 projets imminents (un à deux ans).

## 1 - LES PROJETS LIÉS À UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE OU AGRO-TOURISTIQUE

- Création d'une crêperie dans un pressoir situé à proximité d'un chemin de randonnée pédestre sur le thème de la production cidricole à l'ancienne (présentation d'une ancienne presse en état de fonctionnement).
- Création d'une production de cidre à l'ancienne avec ouverture du pressoir au public et une animation sur ce thème assurée par le propriétaire.
- Mise à disposition de pressoir pour exposer leur fonctionnement, présenter d'anciens outils et métiers, c'est-à-dire tout un savoir-faire traditionnel : organisation de visites pendant la saison estivale assurée par un animateur.
- Création de gîtes, de chambres d'hôtes et d'une salle de réception pour la clientèle.

<b>CRÉATION D'UNE CRÊPERIE</b>	
<b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire privé (à la recherche d'un emploi).</li> </ul>
<b>ÉTAT DES LIEUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancien pressoir (possédant une presse en bon état) en colombages d'environ 80 m<sup>2</sup> de surface au sol avec une architecture d'accompagnement.</li> <li>• État :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs : soubassements et colombages en bon état.</li> <li>- Toiture : charpente en bon état et couverture en ardoises à refaire.</li> </ul> </li> </ul>
<b>DESCRIPTION DU PROJET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réfection de la couverture, aménagement d'une salle de restaurant et d'une cuisine.</li> </ul>
<b>AIDES EXISTANTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ÉTAT - ACCRE (Aide aux Chômeurs Créateurs ou Repreneurs d'Entreprises)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficiaires : Personnes à la recherche d'un emploi.</li> <li>- Aide : Exonération de cotisation sociale pendant 12 mois.</li> </ul> </li> </ul>
<b>PROBLÈMES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• À l'heure actuelle, aucune aide (subvention ou prêt bonifié) pour la création d'une activité de restauration.</li> </ul>

**CRÉATION D'UNE PRODUCTION DE CIDRE À L'ANCIENNE  
AVEC OUVERTURE DU PRESOIR AU PUBLIC**

<p align="center"><b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire privé (non agriculteur).</li> </ul>
<p align="center"><b>ÉTAT DES LIEUX</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancien pressoir (possédant une presse en bon état) en colombages d'environ 80 m<sup>2</sup> de surface au sol avec une architecture d'accompagnement.</li> <li>• État :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs : soubassements et colombages en bon état.</li> <li>- Toiture : charpente en bon état et couverture à refaire.</li> </ul> </li> </ul>
<p align="center"><b>DESCRIPTION DU PROJET</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réfection de la couverture, du sol, de l'installation électrique et remise en fonctionnement de la presse.</li> </ul>
<p align="center"><b>AIDES EXISTANTES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>RÉGION - Convention régionale d'orientation de la production cidricole (hors zone 5b).</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficiaires : Organismes réalisateurs de l'appui technique, agréés par l'ARDEC.</li> <li>- Type d'action : Modernisation des caves cidricoles.</li> <li>- Taux de subvention : 25% du montant HT des travaux plafonnés à 350 000 F.</li> </ul> </li> <li>• <b>ÉTAT - FNADT (Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficiaires : Agriculteurs membres d'une association de producteurs agréée par l'ARDEC.</li> <li>- Type d'action : Rénovation des locaux (réfection sols et isolation) et équipement de la cave.</li> <li>- Taux de subvention : 35% du coût HT des investissements plafonnés à 350 000 F.</li> </ul> </li> <li>• <b>EUROPE OBJECTIF 5B - FEOGA (Fonds Européen d'Orientation et de Garantie Agricole)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficiaires : Agriculteurs membres d'une association de producteurs agréée par l'ARDEC.</li> <li>- Type d'action : Modernisation des caves cidricoles (rénovation des locaux et équipement de la cave).</li> <li>- Taux de subvention : 35% du coût HT des investissements subventionnables plafonnés à 350 000 F - 50% du coût HT des fournitures mises en oeuvre pour lesdits travaux dans le cas où ils sont effectués par l'exploitant - 35% des investissements subventionnables sans plafond pour les CUMA.</li> </ul> </li> </ul>
<p align="center"><b>PROBLÈMES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux de réfection du gros oeuvre du bâtiment ne sont pas subventionnables.</li> <li>• Être agriculteur à titre principal.</li> <li>• Être adhérent de l'Association de producteurs de cidre du Pays d'Auge.</li> </ul>

<b>CRÉATION D'UN GÎTE RURAL</b>	
<b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire privé (salarié).</li> </ul>
<b>ÉTAT DES LIEUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancien pressoir en colombages d'environ 125 m<sup>2</sup> de surface au sol avec une architecture d'accompagnement.</li> <li>• État : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs : soubassements et colombages en bon état.</li> <li>- Toiture : charpente en bon état et couverture en ardoises à refaire.</li> </ul> </li> </ul>
<b>DESCRIPTION DU PROJET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un gîte rural de 6 personnes d'environ 80 m<sup>2</sup> de surface habitable sur deux niveaux : réfection de la couverture, aménagement intérieur.</li> </ul>
<b>AIDES EXISTANTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CONSEIL GÉNÉRAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de subvention : 50% du coût H.T. des travaux intérieurs plafonnés à 120 000 F soit une subvention de 60 000 F.</li> </ul> </li> <li>• <b>EUROPE OBJECTIF 5B - FEOGA (Fonds Européen d'Orientation et de Garantie Agricole) ou FEDER (Fonds Européen de Développement Régional)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subvention complémentaire : 30 000 F/gîte sur la base de 50 % du montant H.T. des travaux.</li> </ul> </li> </ul>
<b>PROBLÈMES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La restauration de la couverture, de la charpente et le raccordement aux réseaux ne constituent pas des dépenses subventionnables.</li> <li>• Dans le cadre des « gîtes de caractère », le Conseil Général subventionne les travaux de restauration du gros oeuvre et d'aménagement intérieur à hauteur de 150 000 F/gîte plafonnés à 300 000 F mais : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les contraintes architecturales engendrent des coûts importants,</li> <li>- le nombre de dossiers se limite à 2 ou 3 par an pour le département,</li> <li>- les dossiers accordés concernent essentiellement d'anciennes maisons.</li> </ul> </li> </ul>

## 2 - LES PROJETS LIÉS À UNE ACTIVITÉ ARTISANALE

- Aménagement d'un atelier-garage fonctionnel pour une entreprise locale d'entretien d'espaces verts.
- Aménagement d'un bureau dans un bâtiment loué à une entreprise locale de confection.

<b>AMÉNAGEMENT D'UN ATELIER-GARAGE</b>	
<b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entreprise d'entretien d'espaces verts créée depuis 3 ans.</li> </ul>
<b>ÉTAT DES LIEUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancienne étable en colombages d'environ 90 m<sup>2</sup> de surface au sol avec une architecture d'accompagnement.</li> <li>• État :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs : soubassements et colombages dans un état moyen.</li> <li>- Toiture : charpente et couverture en mauvais état.</li> </ul> </li> </ul>
<b>DESCRIPTION DU PROJET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réfection de la charpente et de la couverture.</li> </ul>
<b>AIDES EXISTANTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>O.R.A.C. (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce) DU PAYS D'AUGE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficiaires : Commerçants et artisans inscrits depuis un an au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers dont le siège social est situé dans le Pays d'Auge (sauf la ville de Honfleur).</li> <li>- Types d'actions : Modernisation de l'entreprise et équipement de l'entreprise.</li> <li>- Taux de subvention : 25% du montant H.T. des travaux.</li> <li>- Dépense subventionnable : 160 000 F H.T.</li> </ul> </li> </ul>

### 3 - LES PROJETS LIÉS À UNE ACTIVITÉ AGRICOLE

- Création d'un élevage de chevaux de race lourde et aménagement de cinq boxes dans le cadre de la diversification des activités de l'exploitation visant le marché du loisir.
- Création d'un logement locatif conditionnant la reprise d'une exploitation agricole de 56 hectares par un jeune agriculteur.
- Création d'un petit logement ou d'une chambre pour accueillir un stagiaire dans une exploitation agricole.

CRÉATION D'UN LOGEMENT LOCATIF DANS LE CADRE DE LA REPRISE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE															
MAÎTRE D'OUVRAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire privé (agriculteur retraité).</li> </ul>														
ÉTAT DES LIEUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancien pressoir en colombages d'environ 125 m<sup>2</sup> de surface au sol avec une architecture intéressante.</li> <li>• État : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs : soubassements dans un état moyen et colombages en bon état.</li> <li>- Toiture : charpente à revoir partiellement et couverture à refaire sur un versant.</li> </ul> </li> </ul>														
DESCRIPTION DU PROJET	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un logement de type F4, de 72,5 m<sup>2</sup> de surface habitable sur deux niveaux.</li> <li>• Estimation du coût des travaux : 440 000 F soit 6000 F/m<sup>2</sup> de surface habitable. <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>- Maçonnerie :</td> <td>200 000 F</td> </tr> <tr> <td>- Menuiseries :</td> <td>69 000 F</td> </tr> <tr> <td>- Charpente :</td> <td>22 000 F</td> </tr> <tr> <td>- Plomberie/Sanitaire :</td> <td>24 000 F</td> </tr> <tr> <td>- Electricité/Chauffage :</td> <td>70 000 F</td> </tr> <tr> <td>- Aménagements extérieurs :</td> <td><u>55 000 F</u></td> </tr> <tr> <td>- MONTANT T.T.C. :</td> <td>440 000 F</td> </tr> </table> </li> </ul>	- Maçonnerie :	200 000 F	- Menuiseries :	69 000 F	- Charpente :	22 000 F	- Plomberie/Sanitaire :	24 000 F	- Electricité/Chauffage :	70 000 F	- Aménagements extérieurs :	<u>55 000 F</u>	- MONTANT T.T.C. :	440 000 F
- Maçonnerie :	200 000 F														
- Menuiseries :	69 000 F														
- Charpente :	22 000 F														
- Plomberie/Sanitaire :	24 000 F														
- Electricité/Chauffage :	70 000 F														
- Aménagements extérieurs :	<u>55 000 F</u>														
- MONTANT T.T.C. :	440 000 F														

<p><b>AIDES EXISTANTES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>EUROPE OBJECTIF 5B - FEOGA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mesure n° 4 : Valoriser l'espace rural.</li> <li>- Sous-Mesure n°423 : Préservation du petit patrimoine bâti rural.</li> <li>- Bénéficiaires : Les propriétaires privés, les collectivités locales et leurs groupements.</li> <li>- Type d'action : Travaux de restauration extérieure (façade, couverture...) des bâtiments et des édifices ruraux publics ou privés présentant une qualité architecturale reconnue ou un type particulier de construction.</li> <li>- Taux de subvention : 30% du coût des travaux pour les particuliers.</li> </ul> </li>   <li>• <b>OPÉRATION GROUPEE D'AMÉNAGEMENT FONCIER DES CANTONS DE LISIEUX 1 ET DE BLANGY-LE-CHÂTEAU.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficiaires : Exploitants agricoles.</li> <li>- Type d'action : Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, améliorer les outils de travail, le cadre de vie et l'environnement.</li> <li>- Action proposée au Comité de Pilotage : Décision de financement favorable pour la création d'un logement locatif destiné à l'installation d'un jeune agriculteur dans la mesure où il s'agit d'un bail locatif de longue durée.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>PROBLÈMES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande de financement FEOGA refusée car : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de démarche globale,</li> <li>- Projet relatif à une activité agricole qui relève du domaine d'action de l'Opération Groupée d'Aménagement Foncier (O.G.A.F.).</li> </ul> </li>   <li>• Décision du Comité de Pilotage de l'O.G.A.F: Dans le cas présent, le bail ne sera pas de longue durée mais limité à 3 années.</li> </ul>

#### 4 - LES PROJETS DE TRANSFORMATION EN LOGEMENT

- Création de logements locatifs permanents,
- Création ou agrandissement d'une résidence principale
- Création ou agrandissement d'une résidence secondaire.

<b>CRÉATION D'UN LOGEMENT LOCATIF PERMANENT</b>	
<b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire privé.</li> </ul>
<b>ÉTAT DES LIEUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancien pressoir en colombages d'environ 100 m<sup>2</sup> de surface au sol avec une architecture intéressante.</li> <li>• État :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs : soubassements et colombages dans un état moyen.</li> <li>- Toiture : charpente à revoir partiellement et couverture dans un état moyen.</li> </ul> </li> </ul>
<b>DESCRIPTION DU PROJET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un logement de type F4/F5, de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un seul niveau.</li> </ul>
<b>AIDES EXISTANTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PRÊT CONVENTIONNÉ LOCATIF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficiaires : Toute personne physique ou morale (sans conditions de ressources).</li> <li>- Objet : Aménagement à usage de logement d'un local non destiné à l'habitation en vue de sa location.</li> <li>- Conditions : Être la résidence principale du locataire, respecter les normes de surface et d'habitabilité...</li> <li>- Montant maximum : 90% du coût de l'opération.</li> <li>- Durée : 10 à 25 ans.</li> <li>- Taux : fixé par l'organisme prêteur dans la limite des taux déterminés par le CCF.</li> </ul> </li> <li>• <b>RÉDUCTION D'IMPÔT POUR INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositif Méhaignerie ou Périssol.</li> </ul> </li> <li>• <b>DÉDUCTION FORFAITAIRE SUR LES REVENUS FONCIERS</b></li> </ul>
<b>PROBLÈME</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune subvention de l'A.N.A.H. (l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) pour transformer des bâtiments en logements locatifs.</li> </ul>

## 5 - LA RESTAURATION DE BÂTIMENTS TRADITIONNELS SANS PROJET DE RÉUTILISATION

RESTAURATION D'UN BÂTIMENT TRADITIONNEL NON PROTÉGÉ AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	
MAÎTRE D'OUVRAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire privé.</li> </ul>
ÉTAT DES LIEUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancien pressoir en colombages d'environ 125 m<sup>2</sup> de surface au sol avec une architecture intéressante.</li> <li>• État :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs : soubassements et colombages en bon état général.</li> <li>- Toiture : couverture en chaume en très mauvais état (68 m<sup>2</sup>).</li> </ul> </li> </ul>
DESCRIPTION DU PROJET	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration de la couverture pour sauvegarder le bâtiment et préserver l'unité de cet ancien corps de ferme.</li> </ul>
AIDES EXISTANTES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ÉTAT - Ministère de la Culture et de la Communication</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif : sauvegarde des édifices non protégés au titre des monuments historiques mais présentant un intérêt architectural ou historique suffisant.</li> <li>- Bénéficiaires : les collectivités locales, les associations et les particuliers.</li> <li>- Type d'opération : travaux de mise hors d'eau d'édifices.</li> <li>- Subvention : calculée sur le montant HT des devis pour les collectivités et TTC pour les particuliers.</li> </ul> </li> </ul>
PROBLÈME	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'enveloppe budgétaire annuelle est réduite pour l'ensemble du Calvados.</li> </ul>

## IV - PROPOSITIONS DE MESURES À METTRE EN PLACE

Les enquêtes menées sur le terrain et les projets envisagés par les différents propriétaires nous ont amenés à envisager plusieurs possibilités d'aides afin de favoriser la réutilisation et la sauvegarde de ce patrimoine souvent menacé.

- Définition d'une démarche globale pour valoriser et préserver le petit patrimoine bâti rural dans le cadre du programme européen OBJECTIF 5B - F.E.O.G.A.,
- Mise en place d'une assistance technico-financière d'aide à la décision,
- Mise en place d'un prêt bonifié (par exemple une bonification de 3 points) associé à une subvention pour favoriser le développement du logement locatif permanent,
- Mise en place de la subvention OBJECTIF 5B - FEOGA « Préservation du petit patrimoine bâti rural » pour favoriser la création de gîtes ruraux dans les bâtiments traditionnels,
- Mise en place d'une zone-test Pays d'Auge dans le cadre de la Fondation du Patrimoine,
- Mise en place d'un point d'information exposant les offres de location et de vente de bâtiments. La centralisation de cette information aiderait les propriétaires souhaitant vendre ou louer leur bâtiment à rechercher des acquéreurs ou des locataires potentiels, par exemple par la diffusion d'une brochure.

## A - DÉFINITION D'UNE DÉMARCHE GLOBALE POUR VALORISER L'ESPACE RURAL ET PRÉSERVER LE PETIT PATRIMOINE BÂTI RURAL DANS LE CADRE DU PROGRAMME OBJECTIF 5B - FEOGA

Le dispositif F.E.O.G.A., au titre du « Petit Patrimoine Bâti Rural » implique la mise en place d'une démarche collective à l'échelle des groupements de communes ou des cantons. La définition d'une telle démarche permettrait à certains propriétaires de bénéficier d'une aide et par là même de sauvegarder des bâtiments « présentant une qualité architecturale reconnue ou un type particulier de construction ».

VALORISER L'ESPACE RURAL ET PRÉSERVER LE PETIT PATRIMOINE BÂTI	
ORIGINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Union Européenne - F.E.O.G.A. : Fonds Européen d'Orientation et de Garantie Agricole.</li> </ul>
MESURE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°4 : Valoriser l'espace rural.</li> <li>Sous-mesure n°423 : Préserver le petit patrimoine bâti rural.</li> </ul>
ZONE GÉOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Objectif 5b.</li> </ul>
BÉNÉFICIAIRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les propriétaires privés, les collectivités locales et leurs groupements.</li> </ul>
OBJECTIF DE L'AIDE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation du patrimoine architectural dans le cadre d'une meilleure valorisation touristique d'un site ou d'une région tout en assurant une amélioration du cadre de vie pour les habitants.</li> </ul>
OPÉRATIONS ÉLIGIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration extérieure (façades, couverture,...) des bâtiments et des édifices ruraux publics ou privés présentant une qualité architecturale reconnue ou un type particulier de construction : suivant l'avis motivé du Service Départemental de l'Architecture, du Patrimoine et du Paysage et de l'examen en cellule technique de programmation.</li> </ul>
TAUX DE L'AIDE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque le maître d'ouvrage est public, le taux maximum de subvention publique est de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 % pour les bâtiments à usage permanent,</li> <li>- 80 % pour les édifices particuliers : église, lavoirs, fours,...</li> </ul> </li> <li>Lorsque le maître d'ouvrage est privé, le taux maximum d'aides publiques est de 30 % du coût total des travaux. Il sera modulé en fonction de la nature de l'opération.</li> </ul>
PROBLÈME	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les fonds européens sont accordés en complément des aides nationales mais ne s'y substituent pas. Il est donc nécessaire de trouver une aide financière nationale, régionale ou départementale en contrepartie de cette aide européenne.</li> </ul>

EXEMPLE

- Pressoir en colombages d'environ 125 m<sup>2</sup> de surface au sol, couvert en ardoises et en chaume : architecture intéressante et bon état général.
  - Coût de la restauration d'un versant de la couverture en chaume soit 81,90 m<sup>2</sup> :
    - Couverture : 33 579, 00 F
    - Fenêtre : 1 750, 00 F
    - Faîtage terre et iris : 3 900, 00 F
    - Rechapelage : 5 740, 00 F
    - Découverte et bâchage : 4 095, 00 F
    - MONTANT H.T. : 49 064, 00 F
    - MONTANT T.T.C. : 59 170, 18 F
- ⇒ Soit une subvention de 17 751, 00 F

## **B - MISE EN PLACE D'UNE ASSISTANCE TECHNICO-FINANCIÈRE D'AIDE À LA DÉCISION (réalisation d'un audit technique et estimatif du projet, proposition et recherche de financements)**

Compte tenu des intentions et de l'attitude incertaine voire réticente de nombreux propriétaires à s'engager dans un projet, il apparaît indispensable de leur apporter un service d'information, d'accompagnement et de conseil. L'existence d'un audit technico-financier permettrait de concrétiser leur projet, d'envisager une possibilité de financement et de faire aboutir certains projets.

<b>AUDIT TECHNIQUE ET ESTIMATIF DU PROJET</b>	
<b>ORIGINE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conseil Général.</li></ul>
<b>ZONE GÉOGRAPHIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pays d'Auge.</li></ul>
<b>BÉNÉFICIAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les propriétaires privés, les collectivités locales et leurs groupements.</li></ul>
<b>OBJECTIF DE L'AIDE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Apporter une aide à la décision aux porteurs de projets potentiels :<ul style="list-style-type: none"><li>- Apprécier la faisabilité technique de l'opération,</li><li>- Proposer un avant-projet sommaire du coût (sans engager la responsabilité du maître-d'oeuvre).</li></ul></li></ul>
<b>FINANCEMENT PROPOSÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Subvention maximum : 80% d'un montant maximum de 3 500 F.</li></ul>

### **REMARQUE**

L'Association Pays d'Auge Expansion a confié au Comité Départemental de l'Habitat et de l'Aménagement en milieu Rural une mission d'animation jusqu'au 30 Septembre 1997 comprenant :

- La diffusion des politiques définies au terme de la première phase, par voie de presse et courrier auprès des élus,
- La sensibilisation de la population avec des réunions cantonales, distribution de fiches techniques et mise en place d'un point d'information,
- L'envoi d'un courrier-questionnaire aux mairies pour lister les propriétaires de bâtiments traditionnels inutilisés,
- Le contact auprès des propriétaires par téléphone, courrier ou visite selon les cas,
- Le repérage des projets, l'étude financière, le montage et le suivi des dossiers.

**C - MISE EN PLACE D'UN PRÊT BONIFIÉ (par exemple une bonification de 3 points) ASSOCIÉ À UNE SUBVENTION POUR FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT LOCATIF PERMANENT**

Les propriétaires ont évoqué à de multiples reprises cette possibilité de réutilisation, tout en soulignant les difficultés de financement dues au coût souvent très élevé d'une transformation. La mise en place d'un prêt bonifié associé à une subvention rendrait l'opération financière plus équilibrée.

**FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LES BÂTIMENTS TRADITIONNELS INUTILISÉS**

**Mise en place d'un prêt bonifié du type F.H.R. (Fonds d'Habitat Rural)**

<b>ORIGINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caisse des Dépôts et Consignations.</li> </ul>
<b>ZONE GÉOGRAPHIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pays d'Auge.</li> </ul>
<b>BÉNÉFICIAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les propriétaires privés.</li> </ul>
<b>OBJECTIF DE L'AIDE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'offre de logements locatifs en milieu rural.</li> </ul>
<b>OPÉRATIONS ÉLIGIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformation de bâtiments vacants en logements locatifs permanents.</li> <li>• Réhabilitation de maisons vacantes vouées à la location.</li> </ul>
<b>FINANCEMENT PROPOSÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux actuels : 4,8%.</li> <li>• Durée : 15 ans maximum.</li> <li>• Quotité du prêt : 80% du montant des travaux dans la limite de 200 000 F / logement.</li> </ul> <p>⇨ Le Conseil Général du Calvados a été sollicité pour la prise en charge de la bonification (des négociations sont actuellement en cours entre le Conseil Général et la CDC) qui permettrait de financer la marge bancaire (au maximum 1,5%). Exemple: pour 100 000 F empruntés sur 12 ans, la bonification s'élève à 7 992 F.</p>
<b>CONDITIONS PROPOSÉES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet doit comprendre deux corps d'état.</li> <li>• Le logement doit être aux normes d'habitabilité minimales.</li> <li>• Le projet ne doit pas dénaturer le bâti existant.</li> <li>• Les revenus des locataires ne doivent pas dépasser 1,5 fois le plafonds PLA.</li> <li>• Le logement doit être la résidence principale du locataire.</li> <li>• Le propriétaire s'engage à louer pendant la durée du prêt.</li> </ul>

<b>Mise en place d'une subvention complémentaire au prêt bonifié</b>	
<b>ORIGINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseil Général.</li> </ul>
<b>ZONE GÉOGRAPHIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pays d'Auge.</li> </ul>
<b>BÉNÉFICIAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les propriétaires privés, les collectivités locales et leurs groupements.</li> </ul>
<b>OBJECTIF DE L'AIDE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'offre de logements locatifs en milieu rural.</li> </ul>
<b>OPÉRATIONS ÉLIGIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformation de bâtiments vacants en logements locatifs.</li> </ul>
<b>FINANCEMENT PROPOSÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de subvention : 30% du montant T.T.C.</li> <li>• Dépense subventionnable maximale : 200 000 F</li> <li>⇒ soit une subvention maximale de 60 000 F.</li> </ul>

## EXEMPLE I

DESCRIPTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration d'une vieille chaumière de 132 m<sup>2</sup> sans aucun élément de confort comparable à un bâtiment : état général moyen.</li> <li>• Coût des travaux : 720 280 F soit 5 450 F/m<sup>2</sup> de surface habitable.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrassement : 59 215,50 F</li> <li>- Maçonnerie : 109 815,91 F</li> <li>- Charpente-menuiseries : 176 891,49 F                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Couverture : 84 653, 12 F</li> <li>- Plâtres : 68 952,40 F</li> </ul> </li> <li>- Plomberie-chauffage : 66 745,00 F                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Electricité : 30 974,00 F</li> </ul> </li> <li>- MONTANT H.T. : 597 247,42 F</li> <li>- MONTANT T.T.C. : 720 280,39 F</li> </ul> </li> </ul>
SANS AIDE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prêt 7% : 573 000 F</li> <li>-Autofinancement : <u>147 280 F</u></li> <li>- TOTAL : 720 280 F</li> <li>- Annuités sur 10 ans : 79 836 F             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Charges : 5 000 F</li> </ul> </li> <li>- Loyer annuel (4 500 F/mois) : 54 000 F</li> <li>⇒ DÉFICIT : 30 836F</li> </ul>
AVEC PRÊT BONIFIÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prêt F.H.R. 4,8% : 160 000 F</li> <li>- Prêt 7% : 413 000 F</li> <li>-Autofinancement : <u>147 280 F</u></li> <li>- TOTAL : 720 280 F</li> <li>- Annuités sur 10 ans : 77 721 F             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Charges : 5 000 F</li> </ul> </li> <li>- Loyer annuel (4 500 F/mois) : 54 000 F</li> <li>⇒ DÉFICIT : 28 721 F</li> </ul>
AVEC PRÊT BONIFIÉ ET SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subvention : 60 000 F</li> <li>- Prêt F.H.R. 4,8% : 160 000 F             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prêt 7% : 353 000 F</li> </ul> </li> <li>-Autofinancement : <u>147 280 F</u></li> <li>- TOTAL : 720 280 F</li> <li>- Annuités sur 10 ans : 69 361 F             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Charges : 5 000 F</li> </ul> </li> <li>- Loyer annuel (4 500 F/mois) : 54 000 F</li> <li>⇒ DÉFICIT : 20 361 F</li> </ul>

## EXEMPLE II

DESCRIPTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un logement de type F4, de 72,5 m<sup>2</sup> de surface habitable sur deux niveaux dans un pressoir.</li> <li>• Coût des travaux : 440 000 F soit 6000 F/m<sup>2</sup> de surface habitable.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maçonnerie : 200 000 F</li> <li>- Menuiseries : 9 000 F</li> <li>- Charpente : 2 000 F</li> <li>- Plomberie / Sanitaire : 24 000 F</li> <li>- Electricité / Chauffage : 70 000 F</li> <li>- Aménagements extérieurs : <u>55 000 F</u></li> <li>- MONTANT T.T.C. : 440 000 F</li> </ul> </li> </ul>
SANS AIDE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prêt 7% : 340 000 F</li> <li>- Autofinancement : <u>100 000 F</u></li> <li>- TOTAL : 440 000 F</li> <li>- Annuités sur 10 ans : 47 372 F</li> <li>- Charges : 5 000 F</li> <li>- Loyer annuel (2 500 F/mois) : 30 000 F</li> <li>⇒ DÉFICIT : 22 372 F</li> </ul>
AVEC PRÊT BONIFIÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prêt F.H.R. 4,8% : 160 000 F</li> <li>- Prêt 7% : 177 000 F</li> <li>- Autofinancement : <u>103 000 F</u></li> <li>- TOTAL : 440 000 F</li> <li>- Annuités sur 10 ans : 44 839 F</li> <li>- Charges : 5 000 F</li> <li>- Loyer annuel (2 500 F/mois) : 30 000 F</li> <li>⇒ DÉFICIT : 19 839 F</li> </ul>
AVEC PRÊT BONIFIÉ ET SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subvention : 60 000 F</li> <li>- Prêt F.H.R. 4,8% : 160 000 F</li> <li>- Prêt 7% : 117 000 F</li> <li>- Autofinancement : <u>103 000 F</u></li> <li>- TOTAL : 440 000 F</li> <li>- Annuités sur 10 ans : 36 479 F</li> <li>- Charges : 5 000 F</li> <li>- Loyer annuel (2 500 F/mois) : 30 000 F</li> <li>⇒ DÉFICIT : 11 479 F</li> </ul>

**D - MISE EN PLACE DE LA SUBVENTION OBJECTIF 5B - FEOGA  
« PRÉSERVATION DU PETIT PATRIMOINE BÂTI RURAL » POUR FAVORISER  
LA CRÉATION DE GÎTES RURAUX DANS LES BÂTIMENTS TRADITIONNELS**

Les subventions classiques (Conseil Général - F.E.D.E.R. ou F.E.O.G.A.) attribuées pour la création d'un gîte rural ne permettent pas toujours d'inciter les propriétaires intéressés à réaliser un gîte dans leur bâtiment. La transformation d'un bâtiment implique presque toujours la réfection d'une partie plus ou moins importante du gros oeuvre (charpente, couverture, murs charpentés notamment) et le raccordement du bâtiment aux réseaux. Ces travaux engendrent un investissement important qui dissuade souvent de nombreux propriétaires et rend dans beaucoup de cas l'opération non rentable.

La possibilité de solliciter le dispositif FEOGA au titre de la « préservation du petit patrimoine bâti rural » pour la création de gîtes ruraux dans les bâtiments traditionnels inutilisés permettrait de subventionner l'ensemble des travaux de gros oeuvre.

<b>FAVORISER LA CRÉATION DE GÎTES RURAUX DANS LES BÂTIMENTS TRADITIONNELS INUTILISÉS</b>	
<b>ORIGINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseil Général du Calvados</li> <li>• Union européenne : FEOGA ou FEDER</li> </ul>
<b>BÉNÉFICIAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les propriétaires privés et les communes.</li> </ul>
<b>OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer le tourisme rural.</li> </ul>
<b>TAUX DES AIDES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CONSEIL GÉNÉRAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de subvention : 50% du coût H.T. des travaux intérieurs plafonnés à 120 000 F soit une subvention de 60 000 F.</li> </ul> </li> <li>• <b>EUROPE OBJECTIF 5B - FEOGA (fonds Européen d'Orientation et de Garantie Agricole) ou FEDER (Fonds Européen de Développement Régional)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subvention complémentaire actuelle : 30 000 F/gîte sur la base de 50 % du montant H.T. des travaux.</li> <li>OU</li> <li>- Mise en place du dispositif FEOGA au titre de « la préservation du petit patrimoine bâti rural » (cf fiche p.55)</li> </ul> </li> </ul>

**EXEMPLE I  
AIDES EXISTANTES**

- Création d'un gîte de six personnes classé « 3 épis » composé de trois chambres sur deux étages dans un bâtiment en très mauvais état.
  - Coût de la transformation réalisée par le propriétaire (sauf l'électricité) :
    - Travaux de gros-oeuvre : 170 000 F
    - Travaux de second-oeuvre : 230 000 F
    - TOTAL T.T.C. : 400 000 F
  - Plan de financement :
    - Subvention : 90 000 F
    - Prêt 7% : 250 000 F
    - Autofinancement : 60 000 F
    - TOTAL : 400 000 F
- Annuités sur 10 ans : 34 800 F  
- Charges annuelles : 8 000 F  
- Revenu annuel brut : 38 600 F  
⇒ DÉFICIT : 4 200 F

**EXEMPLE II  
AIDES EXISTANTES**

- Création d'un gîte rural de 4 personnes (65 m<sup>2</sup> de surface habitable) classé « 3 épis » et composé de deux chambres sur deux niveaux dans un bâtiment.
  - Coût des travaux : 358 000 F soit 5 500 F/m<sup>2</sup> de surface habitable:
    - Maçonnerie : 110 000 F
    - Couverture (1 versant) : 35 000 F
    - Charpente/Menuiseries : 112 500 F
    - Plomberie/Sanitaire : 18 000 F
    - Electricité/Chauffage : 27 500 F
    - Isolation : 55 000 F
    - MONTANT T.T.C. : 358 000 F
- Subvention : 90 000 F  
- Prêt 7% : 214 000 F  
- Autofinancement : 54 000 F  
- TOTAL : 358 000 F
- Annuités sur 10 ans : 29 820 F  
- Charges : 8 000 F  
- Loyer annuel : 32 600 F  
⇒ DÉFICIT : 5 220 F

## E - MISE EN PLACE D'UNE ZONE-TEST PAYS D'AUGE DANS LE CADRE DE LA FONDATION DU PATRIMOINE.

La Fondation du Patrimoine a été créée par la loi du 2 Juillet 1996 (en attente du décret d'application). Elle a pour projet de sauvegarder et de promouvoir le patrimoine de proximité en partenariat avec les acteurs de la politique d'aménagement du territoire.

MISE EN PLACE D'UNE ZONE-TEST « PAYS D'AUGE » DANS LE CADRE DE LA FONDATION DU PATRIMOINE	
ORIGINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondation du Patrimoine.</li> </ul>
ZONE GÉOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pays d'Auge zone-test.</li> </ul>
BÉNÉFICIAIRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les propriétaires privés et publics.</li> </ul>
OBJECTIF DE L'AIDE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauvegarder et promouvoir le patrimoine de proximité (les bâtiments, les paysages, les savoir-faire traditionnels).</li> <li>• Identifier et restaurer le patrimoine bâti non protégé au titre des monuments historiques, afin de confronter le secteur des entreprises et artisans du bâtiment et de la restauration.</li> </ul>
OPÉRATIONS ÉLIGIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration des bâtiments et constructions remarquables (bâtiments d'exploitation agricole, édifices à pans de bois et couvertures en roseaux...), des éléments remarquables de construction (façades traditionnelles, pans de bois, couvertures minérales...), architecture remarquable (architecture à pans de bois, vernaculaire...), bâtiments culturels, patrimoine industriel et patrimoine fortifié.</li> </ul>
CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avoir arrêté le territoire d'application.</li> <li>• Avoir défini sur ce territoire un ou plusieurs programmes thématiques et leur calendrier (priorités de restauration).</li> <li>• Avoir défini pour ce territoire un fonds partenarial.</li> <li>• Avoir défini les mesures d'accompagnement économique et social des entreprises (maintenir l'emploi et favoriser l'embauche).</li> <li>• Avoir choisi un guichet unique de dépôt et d'instruction des demandes de subventions.</li> <li>• Avoir arrêté la commission d'attribution.</li> <li>• Avoir établi le projet de convention.</li> </ul>
MONTANT DE L'AIDE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de subvention minimum de 51% du montant des travaux acceptés.</li> <li>• La Fondation du Patrimoine participe à ce fonds à hauteur de 10%, le Ministère de la Culture, Direction du Patrimoine, contribue à cet investissement à hauteur de 10%.</li> </ul>

Les résultats de cette étude ont été présentés au Conseil d'Administration de l'Association Pays d'Auge Expansion le 11 avril 1997.

À l'issue de cette présentation, les propositions de mesures à mettre en place qui ont été retenues, sont les suivantes :

- ✓ Définition d'une démarche globale au titre du FEOGA dans les cantons de la zone 5b,
- ✓ Mise en place du prêt Fonds Habitat Rural dans l'ensemble du Pays d'Auge,
- ✓ Mise en place de la Fondation du Patrimoine dans le Pays d'Auge,
- ✓ Mise en place d'un point d'information exposant les offres de location et de vente de bâtiments traditionnels.

Ces propositions d'aides concernent des procédures existantes. Leur mise en place suppose un travail en collaboration avec les partenaires financiers intéressés. Dans le cadre de l'action d'animation, des démarches seront menées auprès des collectivités qui interviennent peu voire pas du tout dans le financement de la préservation du patrimoine non protégé (au titre des monuments historiques).

---

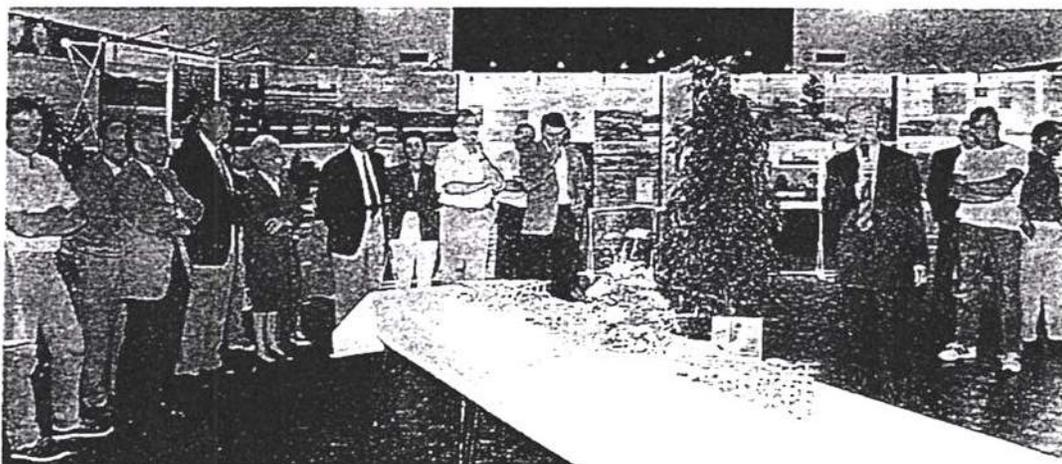
**CHAPITRE II**

**L'ACTION D'ANIMATION POUR LA PRÉSERVATION DU PETIT  
PATRIMOINE BÂTI RURAL DANS LE PAYS D'AUGE**

---

## Blangy-le-Château

### Charte paysagère : une exposition à découvrir



*Alain Jamet, maire, présente les grandes lignes du projet aux élus du canton.*

**Directeur du CAUE du Calvados (Conseil de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement), Jean-Pierre Alliard a récemment présenté aux élus locaux les principes de la « Charte paysagère de quatre cantons du pays d'Auge ».**

Associant les cantons de Blangy-Le-Château, Cambremer, Dozulé et Pont-L'Évêque, cette charte, originale dans son esprit et sa conception, est fondée sur la nécessaire préservation des paysages augerons, « capital commun que chacun se doit de faire fructifier ».

Alain Jamet, maire, a rappelé

les objectifs de la charte : créer un inventaire des paysages ; utiliser cet inventaire comme référence à des schémas d'ensemble, « utiles à l'élaboration des documents d'urbanisme et à l'appréciation paysagère des permis de construire » ; mettre en place des actions d'amélioration des paysages ; et dernier point, contribuer ainsi à l'animation culturelle et à la sensibilisation des habitants.

En commentant l'exposition qui se tient actuellement à la salle des fêtes, Jean-Pierre Alliard a insisté sur la richesse des paysages et de l'architecture en pays d'Auge : « Une action dynamique de valorisation est indispensable, dans le cadre notamment des contrats ruraux de cantons », a

expliqué le directeur du CAUE en parlant, par exemple, de l'entièrement des réseaux aériens, de l'aménagement des carrefours, de l'embellissement des sites.

Jean-Pierre Alliard a aussi confirmé qu'un dossier avait été déposé pour la création et la plantation de vergers cidricoles hautes tiges le long de la Route du cidre. Répondant aux questions des élus, il a enfin évoqué le devenir des activités agricoles.

● L'exposition est visible jusqu'au 18 août, de 15 h à 18 h 30, tous les jours. Elle est complétée par une sélection de jolies photographies sur les communes du canton ainsi que d'aquarelles et d'huiles.

Article extrait de « Ouest France » du 7 août 1996

## **I - LES POLITIQUES EN COURS DANS LE PAYS D'AUGE**

### **A - LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT EN GÉNÉRAL**

Face à la situation du tissu économique, les collectivités locales se sont dotées d'outils de développement destinés notamment à soutenir les activités artisanales et commerciales, à lutter contre la déprise du milieu agricole et à favoriser le développement et l'amélioration des logements, à savoir :

- la Charte de Développement Local du Pays d'Auge,
- les Contrats de Cantons du Sud Pays d'Auge, de Blangy-le-Château, Lisieux I et Pont-l'Évêque,
- l'Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce du Pays d'Auge (O.R.A.C.), issue de la Charte de Développement Local,
- l'opération Coeur de Bourg dans les villes de Honfleur, Lisieux et Mézidon-Canon,
- l'opération 1 000 Villages dans le cadre de la Charte de Développement Local,
- l'Opération Groupée d'Aménagement Foncier (O.G.A.F.) des cantons de Blangy-Le-Château et Lisieux I, l'O.G.A.F. du Sud Pays d'Auge,
- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) du Sud Pays d'Auge, de Lisieux I et de Pont-l'Évêque,
- l'expérimentation de la notion de pays, menée dans le cadre de la loi sur l'Aménagement du Territoire et la reconnaissance du Pays d'Auge en tant que « pays » le 21 Avril 1997 (définition d'un projet de territoire),
- le programme européen Leader II, pour l'innovation dans le développement rural.

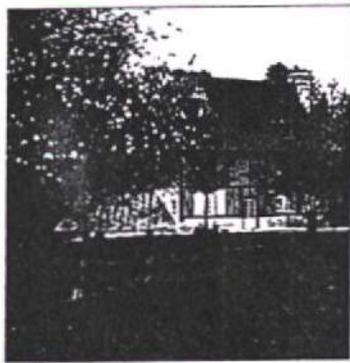
### **B - LES POLITIQUES LIÉES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE**

#### **1 - La Charte Paysagère**

En matière de protection des paysages, les quatre cantons du nord Pays d'Auge (Cambremer, Blangy-Le-Château, Dozulé et Pont-l'Évêque) se sont réunis autour de la Charte Paysagère du nord Pays d'Auge afin « d'engager leurs communes à signer un acte les conduisant à veiller sur la qualité de leurs sites et de leurs paysages ».

## LE PATRIMOINE BÂTI

L'exposition présente des extraits d'un recensement du patrimoine bâti. Les quelques bâtiments qui y figurent ne sont donc pas les seuls, ils sont parmi les plus beaux mais il en existe des quantités d'autres, qu'il faut savoir aller découvrir.



DES PAYSAGES ET DES SITES DE GRANDE QUALITÉ

Les paysages, les sites ont été repérés afin que des actions de mise en valeur et éventuellement de protection puissent être envisagées.

Le front de cuesta, la porte d'entrée du Calvados (le site de Pont-l'Évêque), la vallée de la Touques et les Vaches Noires sont les quatre grands sites paysagers des quatre cantons. Ils sont porteurs de l'identité locale, leur mise en valeur est une nécessité.

Les principaux axes de découverte des quatre cantons (autouroute A 13, routes nationales 175 et 177, routes départementales 579, 16 et 400) doivent être reconnus dans leur rôle de



vitrine et d'annonce de la qualité de vie et du dynamisme économique des territoires traversés. Ces vecteurs de déplacement sont en même temps des vecteurs de communication qui nécessitent des actions concertées : politiques d'axes, zones d'insertion paysagère de l'urbanisme aux abords des routes à grande circulation et des villes déviées, traitement des problèmes de friches...

Des promontoires, des vallées typiques par la qualité de leur patrimoine, de leur paysage et de leur environnement faunistique et floristique peuvent être considérés comme de véritables paysages "patrimoine" : lieux marqués par la culture, mais aussi héritage à transmettre aux générations futures. Ainsi en est-il des vallées de Montreuil-en-Auge, du Pré d'Auge, de la Dorette... et des promontoires de Cricqueville-en-Auge, Beaumont-en-Auge.

## VERS UNE IMAGE POSITIVE POUR L'AVENIR

Avec les appellations d'origine contrôlée, va-t-on



vers une réactualisation d'une image traditionnelle du Pays d'Auge et de la Normandie : l'herbage et les pommiers ? Créer un lien entre le passé et l'avenir, c'est ce que veulent les producteurs et les professionnels du cidre, du lait et de la viande. Qualité du produit et image du Pays d'Auge et de la Normandie sont des valeurs complémentaires. Comment ne pas chercher à conjuguer les valeurs et les atouts du Pays d'Auge dans les paysages (qualité du bâti, qualité des sites, qualité des produits) ?

## VERS UNE MISE EN VALEUR DU CANTON DE CAMBREMER

Pour ce canton considéré comme un secteur expérimental, l'association pour le développement et la promotion du canton de Cambremer s'est engagée dans un programme d'actions à multiples facettes qui comprend notamment le soutien et la promotion des produits cidricoles :



- une opération de restructuration de l'artisanat et du commerce,
- des actions pour l'accueil et l'hébergement touristiques,
- la promotion du patrimoine cantonal,
- l'entretien des haies, la sauvegarde et la gestion des milieux humides,
- l'effacement des réseaux aériens dans les lieux sensibles,
- la mise en valeur de la route départementale 16, vitrine du canton,
- l'embellissement des bourgs.

Ainsi, en 54 panneaux, cette exposition présente aux visiteurs une démarche originale par sa diversité et sa complexité, et représentative de l'intérêt des français pour leur paysage.

Cette charte qui recouvre 79 communes a quatre objectifs :

- créer un inventaire des paysages,
- utiliser cet inventaire comme référence pour des schémas paysagers d'ensemble,
- promouvoir des actions localisées d'amélioration des paysages,
- contribuer à une animation culturelle et à toute valorisation économique engendrée par la prise de conscience par les habitants de la qualité de leur patrimoine agricole paysager et architectural.

Les communes du canton de Blangy-le-Château ont engagé une étude portant sur l'embellissement des bourgs dans le cadre de la deuxième phase du Contrat de Canton suivant les objectifs de la Charte Paysagère. Menée par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.), cette étude doit aboutir à des propositions d'aménagement s'appuyant sur une recherche de l'identité du canton.

Le canton de Cambremer, où toutes les communes ont adhéré à la Charte Paysagère, a conçu un programme d'actions à mettre en place respectant la qualité des paysages, à savoir :

- la signalisation de la Route du Cidre et de son environnement.
- le schéma de mise en valeur des paysages, c'est-à-dire le recensement du patrimoine bâti et du paysage effectué par le C.A.U.E. dans chaque commune du canton. Ce recensement a constitué la base de référence pour la constitution de dossiers groupés (particuliers et communaux) au titre du FEOGA et de la restauration du petit patrimoine bâti rural.
- le programme d'aménagement et de mise en valeur de la R.D. 16 dans neuf communes rurales qui se traduit par l'effacement des réseaux aériens, l'amélioration de la qualité de l'axe routier et des paysages en bordure de la R.D. 16 (haies et arbres de haut-jet), l'élaboration d'un P.O.S. et la mise en place de projets communaux (aménagement paysager et valorisation du patrimoine communal).

## **2 - Le Pôle d'Économie du Patrimoine**

Dans le cadre du Pôle d'Économie du Patrimoine, le Service Régional de l'Inventaire Général de Basse-Normandie mène un inventaire topographique dans les cantons de Cambremer, Pont-l'Évêque et la ville d'Orbec. Une recherche de documents et d'archives a été effectuée dans l'ensemble du Pays d'Auge et le recensement exhaustif du canton de Cambremer est en cours de réalisation. Les communes de Hotot-en-Auge, Corbon et Beuvron-en-Auge ont déjà été enquêtées. Dans le canton de Pont-l'Évêque, des études ponctuelles préalables à l'inventaire, ont été menées dans le Prieuré de Saint-Hymer et le centre ancien de la ville de Pont-l'Évêque. L'inventaire de la ville d'Orbec a commencé par le repérage des maisons situées dans les rues principales.

De plus, le Service Régional de l'Inventaire réalise des recensements thématiques sur le patrimoine industriel dans l'arrondissement de Lisieux, sur le patrimoine religieux du XXème siècle et sur l'architecture de la villégiature balnéaire dans le Calvados, ainsi que sur les vitraux anciens de Basse-Normandie.

Parallèlement, la diffusion des informations est assurée par la publication d'ouvrages et d'articles dans la presse locale, par des animations patrimoniales (Journées du patrimoine, Samedis du patrimoine et expositions) et des actions pédagogiques.

Le but de cette action menée dans le cadre du Pôle d'Économie du Patrimoine est de couvrir l'ensemble du Pays d'Auge dans un délai de cinq à six ans. À terme, le label Pays d'Art et d'Histoire permettrait de pérenniser cette action en proposant diverses animations assurées par un animateur du patrimoine augeron.

## II - LA COORDINATION DE L'ACTION ET LA SOLLICITATION DES PARTENAIRES POTENTIELS

En complément de ce travail de sensibilisation et de recensement du patrimoine, la mise en place d'une politique d'aide à la restauration est urgente compte tenu de :

- ✓ l'état (un tiers seulement est en bon état) et surtout de la qualité architecturale de ces bâtiments qui constitue l'identité du paysage augeron voire l'image de la Basse-Normandie,
- ✓ l'héritage culturel que représentent ces bâtiments traditionnels, témoins des pratiques et savoir-faire de la vie rurale d'autrefois,
- ✓ l'importance économique de l'activité touristique et agro-touristique dans le Pays d'Auge qui repose sur la valorisation et la préservation de ce paysage typique,
- ✓ des marchés potentiels que pourrait générer la restauration de ce patrimoine dans un secteur d'activité porteur d'emplois et affichant un besoin de qualification en matière de savoir-faire traditionnels.

La préservation du patrimoine vernaculaire préoccupe aujourd'hui l'ensemble des acteurs locaux. Ce projet de territoire ne peut être réalisable que dans la mesure où les collectivités publiques se mobilisent et proposent des aides financières pour inciter et aider les propriétaires à investir dans la restauration de ce patrimoine menacé. Dans cette perspective, nous avons sollicité :

- le Conseil Général, qui se prononcera prochainement sur la mise en place du prêt F.H.R. (Fonds Habitat Rural),
- le Conseil Régional, qui statuera sur son éventuelle intervention pour la valorisation de ce patrimoine,
- la Fondation du Patrimoine dont la mise en fonctionnement risque d'être longue,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie qui ne propose actuellement qu'une enveloppe budgétaire annuelle très réduite pour « la préservation du petit patrimoine bâti rural non protégé au titre des monuments historiques » dans le Calvados,
- le programme européen Objectif 5b - F.E.O.G.A. au titre de la « valorisation de l'espace rural » (mesure n°4) et de la « préservation du petit patrimoine bâti rural » (sous-mesure n°423). Dans le cadre du Syndicat Intercommunal du canton de Blangy-Le-Château, des dossiers seront déposés pour la cellule technique de programmation prévue au mois de novembre.

## A - LES PARTENAIRES FINANCIERS

### 1 - Le Conseil Général du Calvados et la Caisse des Dépôts et Consignations

À la fin du mois d'avril, un dossier de demande d'aide a été soumis au Conseil Général du Calvados qui l'examine actuellement. Ce dossier sollicite la mise en place :

➤ **d'une subvention pour la « préservation du petit patrimoine bâti rural non protégé au titre des Monuments Historiques »** suivant les conditions ci-après. Toutefois, cette demande de subvention semble écartée pour des raisons d'ordre juridique.

PROPOSITION DE MISE EN PLACE D'UNE SUBVENTION POUR « LA PRÉSERVATION DU PETIT PATRIMOINE BÂTI RURAL NON PROTÉGÉ »	
ORIGINE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conseil Général du Calvados.</li></ul>
ZONE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le Pays d'Auge.</li></ul>
GESTION DES FONDS	<ul style="list-style-type: none"><li>• Association Pays d'Auge Expansion qui :<ul style="list-style-type: none"><li>- réceptionnera les fonds et se chargera de les verser aux propriétaires concernés,</li><li>- organisera les commissions locales qui attribueront les subventions.</li></ul></li></ul>
BÉNÉFICIAIRES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les propriétaires privés.</li></ul>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"><li>• Favoriser la préservation et la réutilisation des bâtiments traditionnels (en colombages, pierres ou briques).</li></ul>
OPÉRATIONS ÉLIGIBLES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tout type de projet qui préserve et respecte la qualité architecturale du bâtiment (cahiers des charges).</li><li>• Travaux de gros-oeuvre.</li></ul>
FINANCEMENT SOLLICITÉ	<ul style="list-style-type: none"><li>• Taux de subvention maximum : 30% du montant T.T.C. des travaux de gros-oeuvre.</li><li>• Dépense subventionnable maximale : 150 000 F.</li></ul> <p>⇒ Soit une subvention maximale de 45 000 F.</p>

➤ d'un prêt **Fonds d'Habitat Rural (F.H.R.)** de la Caisse des Dépôts et Consignations destiné à favoriser la création de logements locatifs dans les bâtiments traditionnels selon les caractéristiques suivantes.

<b>PROPOSITION DE MISE EN PLACE DU PRÊT F.H.R. (FONDS D'HABITAT RURAL)</b>	
<b>ORIGINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caisse des Dépôts et Consignations et Conseil Général du Calvados.</li> </ul>
<b>ZONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Pays d'Auge.</li> </ul>
<b>GESTION DES FONDS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'Association Pays d'Auge Expansion organisera les commissions locales (composées des représentants des partenaires) qui attribueront les prêts aux propriétaires bailleurs.</li> <li>• Les établissements de crédits partenaires de l'opération (Crédit Agricole, Caisse d'Épargne...) réceptionneront les fonds et se chargeront de les verser aux propriétaires bailleurs concernés.</li> </ul>
<b>BÉNÉFICIAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les propriétaires privés.</li> </ul>
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'offre de logements locatifs en milieu rural.</li> </ul>
<b>OPÉRATIONS ÉLIGIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformation de bâtiments vacants en logements locatifs permanents et réhabilitation de logements vacants voués à la location.</li> </ul>
<b>CONSTITUTION DU FONDS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enveloppe globale à définir en fonction des projets recensés.</li> <li>• Taux CDC actuel : 4,8%.</li> <li>• Durée : 15 ans maximum.</li> </ul>
<b>FINANCEMENT PROPOSÉ AU PARTICULIER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux prévisionnel : 6,3% (4,8% + 1,5%).</li> <li>• Durée : 15 ans maximum.</li> <li>• Quotité du prêt : 80% du montant des travaux dans la limite de 200 000 F / logement.</li> </ul> <p>⇒ <b>Le Conseil Général du Calvados est sollicité pour apporter une bonification égale au montant de la marge bancaire (au maximum 1,5%), ce qui permettrait de ramener le taux d'intérêt de ce prêt de 6,3% à 4,8%. Exemple : pour 100 000 F empruntés sur 12 ans, la bonification s'élève à 7 992 F.</b></p>
<b>CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le logement doit être la résidence principale du locataire.</li> <li>• Le propriétaire doit s'engager à louer pendant la durée du prêt.</li> <li>• Le projet doit comprendre deux corps d'état.</li> <li>• Le logement doit être aux normes d'habitabilité minimales.</li> <li>• Le projet ne doit pas dénaturer le bâti existant.</li> <li>• Les revenus des locataires ne doivent pas dépasser 1,5 fois les plafonds PLA.</li> </ul>

## 2 - Le Conseil Régional de Basse-Normandie

La réalisation de ce projet de valorisation du petit patrimoine bâti augeron n'entre pas dans le cadre de la politique d'aide régionale actuelle. Néanmoins, une proposition d'intervention sera formulée auprès du Conseil Régional au mois d'octobre concernant la mise en place :

➤ **d'une subvention pour promouvoir la réutilisation et/ou la restauration de ce patrimoine** dans les conditions suivantes.

<b>PROPOSITION DE MISE EN PLACE D'UNE SUBVENTION POUR « LA PRÉSERVATION DU PETIT PATRIMOINE BÂTI RURAL NON PROTÉGÉ »</b>	
<b>ORIGINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseil Régional de Basse-Normandie.</li> </ul>
<b>ZONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Pays d'Auge.</li> </ul>
<b>GESTION DES FONDS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Association Pays d'Auge Expansion qui :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- réceptionnera les fonds et se chargera de les verser aux propriétaires concernés,</li> <li>- organisera les commissions locales qui attribueront les subventions.</li> </ul> </li> </ul>
<b>BÉNÉFICIAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les propriétaires privés.</li> </ul>
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la préservation et la réutilisation des bâtiments traditionnels (en colombages, pierres ou briques).</li> </ul>
<b>OPÉRATIONS ÉLIGIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout type de projet qui préserve et respecte la qualité architecturale du bâtiment (cahiers des charges).</li> <li>• Travaux de gros-oeuvre.</li> </ul>
<b>FINANCEMENT SOLLICITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de subvention maximum : 25% du montant H.T. des travaux de gros-oeuvre.</li> <li>• Dépense subventionnable maximale : 100 000 F. H.T. ⇒ Soit une subvention maximale de 25 000 F.</li> </ul>
<b>DURÉE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à la fin de <i>l'Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce du Pays d'Auge (O.R.A.C.)</i> soit le 31 Décembre 1998.</li> </ul>

### 3 - La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie

La réalisation de ce projet représente une opération d'envergure qui englobe 13 cantons et 204 communes et de ce fait, nécessiterait la mise en place d'un fonds spécifique réservé au Pays d'Auge. Durant le mois d'octobre, une demande d'intervention sera présentée à la D.R.A.C. proposant la mise en place :

- **d'un fonds spécifique pour une opération d'envergure destiné à la valorisation et à la réutilisation des bâtiments traditionnels augerons.**

Le Ministère de la Culture et de la Communication propose actuellement une subvention pour la préservation du petit patrimoine bâti rural non protégé au titre des Monuments Historiques dont l'enveloppe budgétaire annuelle ne permet pas de réaliser ce projet de valorisation du petit patrimoine bâti à l'échelle du Pays d'Auge.

#### PROGRAMMATION DES SUBVENTIONS ALLOUÉES AU PATRIMOINE NON PROTÉGÉ DU CALVADOS PAR LE MINISTÈRE DE LA CULTURE (de 1995 à 1997)

PROGRAMME DE TRAVAUX	Approuvé par la C. A. R. <sup>1</sup> du	FINANCEMENT		
		Tranche annuelle	État	Propriétaire
1997	18/12/96	1.015.000	213.000	802.000
1996	05/11/96	440.000	88.000	352.000
1996	19/12/95	1.760.000	352.000	1.408.000
1995	13/10/95	310.000	62.000	248.000
1995	30/11/94	2.000.000	400.000	1.600.000

Source : Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie

1) Conférence Administrative Régionale

**TRAVAUX DE RESTAURATION DES ÉDIFICES NON PROTÉGÉS  
AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES**

<b>ORIGINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etat - Ministère de la Culture et de la Communication.</li> </ul>
<b>ZONE GÉOGRAPHIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La France.</li> </ul>
<b>OBJECTIF DE L'AIDE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sauvegarde des édifices non protégés au titre des monuments historiques mais présentant un intérêt architectural ou historique suffisant.</li> </ul>
<b>BÉNÉFICIAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les propriétaires privés, les collectivités locales et les associations.</li> </ul>
<b>OPÉRATIONS ÉLIGIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tout travaux de mise hors d'eau d'édifices situés en milieu rural ou en zone urbaine de faible densité.</li> <li>Travaux sur les parties non protégées d'édifices protégés ou édifices abritant des objets mobiliers protégés au titre des monuments historiques afin d'en assurer la sécurité.</li> <li>Il est recommandé de faire appel à un architecte ayant des références en matière de restauration de patrimoine ancien, ainsi qu'à des entreprises spécialisées. Les honoraires de l'architecte sont à inscrire dans la dépense subventionnable.</li> </ul>
<b>FINANCEMENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subvention qui est calculée sur le montant H.T. des devis pour les collectivités locales, et sur le montant T.T.C. des devis pour les propriétaires privés.</li> </ul>
<b>DÉLAI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas commencer les travaux avant d'avoir l'accord d'attribution de la subvention.</li> <li>Commencer les travaux dans un délai de deux ans à compter de la date de notification et terminer les travaux dans un délai de deux ans à compter de la date de déclaration de commencement d'exécution des travaux.</li> </ul>

#### 4 - La Fondation du Patrimoine

La Fondation du Patrimoine a été créée par la loi n°96-590 du 2 juillet 1996. Le décret du 18 avril 1997 a reconnu la Fondation comme établissement d'utilité publique et a approuvé ses statuts. Le 11 juillet dernier, Monsieur Edouard de ROYÈRE, ancien président de l'Air Liquide, en a été élu président.

Notre action s'inscrit totalement dans la mission de la Fondation dont l'objectif général est « d'identifier et de restaurer le patrimoine bâti non protégé au titre des monuments historiques ».

Un dossier de présentation de notre action a été transmis à la Fondation ainsi qu'un courrier demandant les conditions d'intervention de la Fondation pour la préservation du patrimoine de proximité dans le Pays d'Auge.

Mais, pour être opérationnelle, la Fondation recherche des délégués régionaux et départementaux qui seront chargés de rassembler des fonds. Une douzaine de délégués régionaux sont aujourd'hui nommés, et, cinq premières régions (Auvergne, Bretagne, Franche-Comté, Limousin et Midi-Pyrénées) pourront, dès le mois de septembre, bénéficier de l'aide de la Fondation pour plusieurs opérations.

En attendant qu'elle puisse agir dans le Calvados, la Fondation nous a informés de son intention d'utiliser notre étude comme exemple pour la mise en place de ses actions (cf. annexe).

#### **Extrait de l'article « Fondation du patrimoine : premiers pas à l'automne »**

« Le coût de la restauration des 400 000 éléments du patrimoine rural est estimé à 20 milliards de francs, précise Monsieur Edouard de ROYÈRE. Si l'on se fixe un objectif de 25 ans pour rénover l'essentiel de ce patrimoine, il nous faut 8 millions de francs par an et par département. La plupart des bâtiments ont des propriétaires privés ou publics. On peut imaginer qu'ils apportent à peu près le tiers du financement. D'autant plus qu'avec le label de la Fondation, ils bénéficieront des mêmes avantages fiscaux que pour les monuments classés. Nous pourrons aussi compter sur les aides des collectivités locales et de la commission européenne. Ils nous restera à trouver 2 millions de francs par département auprès des particuliers et des entreprises. Je serai satisfait si, en trois ans, la Fondation recrute 200 000 membres ».

Article extrait de « la Gazette » du 8 septembre 1997

## PAYSAGES ET ARCHITECTURE DU PAYS D'AUGE

Le Pays d'Auge se rattache au bocage bien que localement, certains paysages du nord soient plus ouverts. Limité à l'ouest par la plaine de Caen et au nord par le littoral, ses limites est et sud sont moins nettes et s'ouvrent sur le Lieuvin, les Pays d'Ouche et d'Argentan. Le bocage est formé de parcelles orientées parallèlement ou perpendiculairement aux pentes. Les constructions ont une implantation similaire et elles se mêlent à la structure végétale que forment les haies et les clos plantés de pommiers.

### Une architecture qui tient compte du milieu

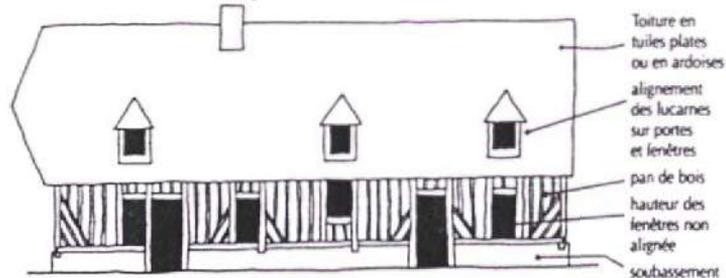
Sols argileux, pentus et peu stables, forte pluviométrie, telles sont schématiquement résumées les caractéristiques physiques auxquelles l'architecture traditionnelle augeronne doit répondre : maisons aux structures légères (pans de bois) qui s'adaptent facilement aux contraintes du terrain, toits pentus en raison des pluies fréquentes, le tout dans un environnement de haies qui retiennent des sols trop mouvants et limitent les effets du vent. La rareté locale de matériaux tels que les calcaires de construction a poussé les augerons à rechercher d'autres matières premières qui font l'originalité de son architecture : torchis, bois, brique...

### Trois catégories d'habitations :

Malgré cette diversité de matériaux, les maisons du Pays d'Auge se regroupent en trois catégories :

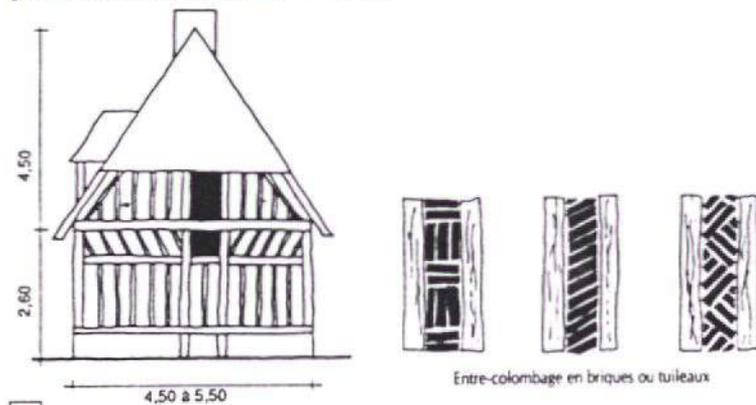
- les habitations des bourgs comportant souvent un rez-de-chaussée utilisé en commerce ou en atelier,
  - les habitations à étage à ordonnancement classique, dont l'origine remonte aux fermes manoirs,
  - les maisons rurales, basses, souvent présentées comme les maisons des journaliers.
- Par leurs dimensions, leur structure (rez-de-chaussée avec un comble aménagé) et leur volumétrie simple, ce sont ces dernières qui ressemblent le plus aux maisons individuelles construites de nos jours ; c'est donc cette forme typique de maison du Pays d'Auge qui sera présentée dans ce document.

### Les caractéristiques traditionnelles



1

La maison du Pays d'Auge se caractérise par une importante charpente couverte à l'origine par un toit de chaume. Elle possède des fondations peu profondes et un soubassement de 0,70 à 0,90 m en silex, calcaire ou grès. Parfois, la brique s'y ajoute jusqu'au premier étage. Pour protéger les colombages exposés aux intempéries, les bois ou même les murs entiers sont recouverts d'essentes de bois, d'ardoises ou de tuileaux de terre cuite suivant les localités. Elles sont taillées en dents de scie ou en écailles de poisson et combinées en motifs (rosaces, trèfles, losanges). En général, ni le torchis, ni les potelets ne sont crépis.



2

## B- LES PARTENAIRES TECHNIQUES

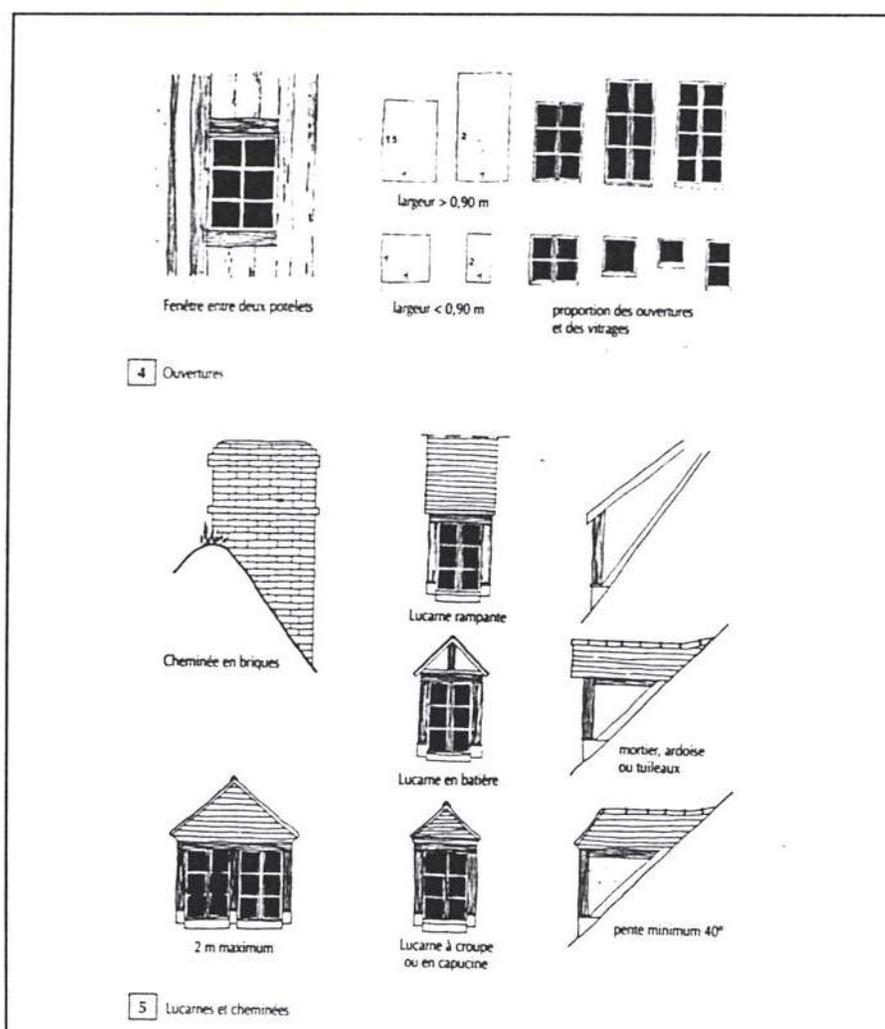
Les partenaires techniques ont été informés des résultats et des objectifs de cette étude et ont été associés à cette action.

### 1 - Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.)

Le C.A.U.E. a participé à la réalisation de l'étude et de l'action d'animation.

Sa collaboration a consisté à apprécier la qualité architecturale et l'état de bâtiments tests en se rendant sur place. Parallèlement, il a évalué un coût moyen de travaux correspondant à la réhabilitation d'un bâtiment traditionnel dans un état moyen.

De plus, le C.A.U.E. a apporté son appui technique en matière de conseil architectural pour la constitution de dossiers de demande de subvention au titre de la mesure « préservation du petit patrimoine bâti » du FEOGA.



Extrait de la plaquette d'information du C.A.U.E. « Ouvertures - Lucarnes et Cheminées »

## Stage d'initiation à la fabrique du torchis

**Dans le cadre de la lutte pour la sauvegarde de l'habitat ancien et de la réfection des bâtiments, les « Maisons paysannes de France » organisent, un stage d'initiation à la mise en œuvre du torchis, sous la direction de M. Patrice Leu.**

Ainsi, samedi, au domaine du Houvre, une douzaine de stagiaires se sont retrouvés sur un chantier réel, dans un bâtiment traditionnel en colombages, torchis et ardoises, afin d'y apprendre à y employer le torchis.

D'autres stages auront lieu prochainement dans la région. Pour plus de renseignements, s'adresser au délégué régional, M. Hubert Lucas, au 02 31 81 35 58.



*Les stagiaires, devant le bâtiment à restaurer.*

## 2 - L'association Maisons Paysannes de France (M.P.F.)

La mission de Maisons Paysannes de France est d'informer les propriétaires privés et publics sur l'architecture de notre région, d'éveiller la curiosité de la population sur le patrimoine local, de conseiller sur les techniques traditionnelles de restauration et d'intervenir sur le terrain.

Cette association reconnue d'utilité publique a pour objectif de :

- sauvegarder les maisons traditionnelles, en favorisant leur entretien et leur restauration selon les conditions propres à chaque région,
- protéger le cadre naturel et humain des maisons paysannes et de leurs agglomérations,
- promouvoir une architecture contemporaine de qualité en harmonie avec les sites.

Un travail d'information et de recensement des propriétaires a été mené en collaboration avec l'adjoint au délégué du Calvados, correspondant pour le Pays d'Auge.

### Journées des délégués avril 1997

Pour la cinquième année consécutive, les délégués de M.P.F. se sont rencontrés cette fois dans le Calvados où ils ont été fort bien accueillis par la délégation de ce département. Arrivés dès le vendredi 25, au soir, les 33 délégués participants ont profité de la matinée du samedi pour découvrir un extraordinaire manoir à pans de bois, entièrement restauré par ses nouveaux propriétaires. En tant que charpentier, André Desperrois, fils du maire de Pont l'Evêque, lui-même fidèle adhérent de M.P.F., a largement participé au chantier.

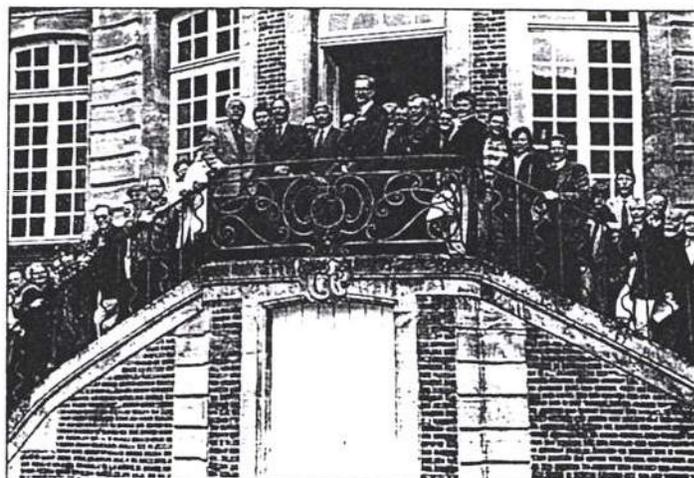
L'après-midi a été consacrée à une réunion plénière sous la présidence de Michel Maréchal et des membres du bureau de l'association. Elle s'est poursuivie par la tenue de quatre groupes de travail qui ont permis aux participants d'échanger leurs expériences sur des sujets aussi divers que l'obtention de subventions, l'architecture contemporaine et l'habitat rural, la promotion de M.P.F., l'inventaire...

Le dimanche matin, après le

vote d'une résolution et que chaque groupe ait fait son rapport, les participants se sont rendus à Pont l'Evêque où les ont rejoints les adhérents M.P.F. du Calvados. Lui-même très soucieux de la préservation du patrimoine, le sénateur Ambroise Dupont était présent et a insisté auprès de tous sur l'importance du rôle d'une association telles que M.P.F. De même, Elisabeth Gauthier Desvaux, directrice de la Drac, s'est exprimée sur l'aspect financier de la sauvegarde du patrimoine. Puis Jack Maneuvrier, président de la société historique de Lisieux a

fait un exposé sur les maisons en terre, ainsi qu'Hervé Pelvillain, conservateur de l'Inventaire, sur l'inventaire de l'habitat rural.

Après une réception à la mairie, les journées se sont terminées par un déjeuner champêtre à la ferme du Houvre. Une ferme, elle-aussi à pans de bois que son propriétaire, Gérard Brisson a entrepris de restaurer pour l'ouvrir au public. Plusieurs démonstrations étaient organisées par des artisans-restaurateurs. Et tous se sont dispersés avec quelquefois une longue route en perspective. ♦



Article extrait de « Maisons Paysannes de France », n°124, 2ème trimestre 1997

### **3 - La Fédération Nationale des Associations de Sauvegarde des Sites et Ensembles Monumentaux (F.N.A.S.S.E.M.)**

La F.N.A.S.S.E.M. mène des actions contre les menaces les plus graves, participe aux commissions consultatives nationales, diffuse un bulletin de liaison bimestriel « l'Entrait » et des guides pratiques illustrés et surtout apporte une aide aux associations de différentes façons :

- connaissance du patrimoine,
- conseils pour la sauvegarde et la mise en valeur,
- conseils administratifs et juridiques,
- communication et relations publiques.

Actuellement, la F.N.A.S.S.E.M. ne dispose pas de délégué régional en Basse-Normandie.

### **4 - Le Centre Régional de Culture Ethnologique et Technique de Basse-Normandie (C.Ré.C.E.T.)**

Le C.Ré.C.E.T est une association qui rassemble l'action du Ministère de la Culture (Direction du Patrimoine) et du Conseil Régional de Basse-Normandie.

Le rôle du conseiller ethnologique régional est :

- d'impulser et coordonner la recherche et la formation sur le patrimoine au niveau local en soutenant et en reliant les actions d'équipes de recherche et des différents partenaires régionaux,
- de contribuer à la connaissance, à la sauvegarde et à la mise en valeur de ce patrimoine ethnologique par différents moyens à savoir films, expositions, publications, actions de protection circuits culturels, etc.

Dans le cadre de ces interventions, un programme de recherche et de publication pourrait être mené sur les savoir-faire traditionnels en matière de restauration du patrimoine bâti ancien dans le Pays d'Auge (par exemple, la couleur des joints, la confection et la pose du torchis dans les entrecolombages, l'assemblage des pans de bois...).

### **5 - Les syndicats interprofessionnels du bâtiment**

La collaboration de la Chambre Artisanale des Petites Entreprises du Bâtiment (C.A.P.E.B.) et de la Fédération Départementale du Bâtiment (F.D.B.) a été sollicitée dans le cadre de notre action sur le petit patrimoine bâti rural.

Dans l'annuaire du bâtiment et des travaux publics FADITT et surtout du répertoire officiel QUALIBAT, figurent des entreprises hautement qualifiées dans la restauration du patrimoine mais leur nombre reste très réduit.

Le secteur du bâtiment rencontre aujourd'hui un problème de qualification. L'objectif de ce répertoire est d'inciter les entreprises à améliorer leurs compétences par la formation, à valoriser les savoir-faire traditionnels mais aussi de diffuser une bonne image de la profession auprès des collectivités locales et des particuliers.

### ***La Fédération Départementale du Bâtiment (F.D.B.) du Calvados***

Le rôle de la F.D.B. est de représenter les intérêts généraux et collectifs de ses adhérents. Elle n'a pas d'action spécifique en ce qui concerne la restauration du patrimoine bâti.

Toutefois, elle propose de travailler en partenariat pour mettre en relation les propriétaires privés ou publics avec les entrepreneurs du bâtiment, et introduire les propriétaires privés auprès d'organismes financiers privés qui pratiquent des prêts avantageux.

### ***La Chambre Artisanale des Petites Entreprises du Bâtiment (C.A.P.E.B.)***

La mission de la C.A.P.E.B. est d'accompagner, promouvoir, défendre les intérêts collectifs des professionnels du bâtiment et d'assurer leur formation. Dans le domaine du patrimoine, des stages de restauration sont organisés régulièrement comme par exemple la restauration de :

- murs anciens (pierres, torchis, rejointoiement et enduit),
- peintures en patine (faux bois, faux marbres) avec module trompe l'oeil,
- colombages et charpentes traditionnels,
- couvertures normandes,
- menuiseries extérieures des XVII, XVIII, et XIXème siècles.

L'objectif de la section patrimoine créée et inaugurée cette année, est de mettre en valeur les savoir-faire traditionnels, informer, sensibiliser les entreprises et promouvoir l'opération auprès des partenaires et du grand public. Le premier projet de cette section est de créer un guide des artisans habilités et compétents dans la restauration du patrimoine qui sera dans un premier temps destiné aux maires.

## PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE AUPRÈS DES ÉLUS ET DES STRUCTURES LOCALES

- |                        |   |
|------------------------|---|
| ■ Le 19 juin 1997      | Réunion du Syndicat Intercommunal du Canton de Blangy-le-Château.                                       |
| ■ Le 23 juin 1997      | Réunion de l'Association de Contrat de Canton et Organisme Rural de Développement 2000.                 |
| ■ Le 8 juillet 1997    | Rencontre avec le Président de l'Association pour le Développement et l'Aménagement du Sud Pays d'Auge. |
| ■ Le 22 juillet 1997   | Rencontre avec le Conseiller Général du canton de Mézidon-Canon.  |
| ■ Le 23 juillet 1997   | Rencontre avec le Conseiller Général du canton de Saint-Pierre-sur-Dives.                               |
| ■ Le 24 juillet 1997   | Rencontre avec le Conseiller Général du canton d'Orbec.   |
| ■ Le 6 août 1997       | Rencontre avec le Président du Syndicat de l'Habitat du Sud Pays d'Auge.                                |
| ■ Le 3 septembre 1997  | Réunion des maires du canton d'Orbec.   |
| ■ Le 22 septembre 1997 | Réunion des maires du canton de Lisieux III.  |
| ■ Le 30 septembre 1997 | Réunion des maires du canton de Livarot.  |

### III - LA DIFFUSION DES POLITIQUES

Suite à l'étude réalisée dans la zone-test du canton de Blangy-le-Château et aux propositions de mesures à mettre en place, différents partenaires financiers potentiels ont été sollicités.

Compte tenu des délais nécessaires à l'examen de ces sollicitations et de l'échéance de la présente convention, l'action d'animation repose essentiellement sur la diffusion de la politique d'aide européenne du FEOGA (mesure 4, sous-mesure 423) « préservation du petit patrimoine bâti » dans les cantons du Pays d'Auge figurant dans les limites de la zone Objectif 5b.

REUNION DES MAIRES DU CANTON

## Préservation du patrimoine et accueil des gens du voyage



*Autour de la table de travail.*

Convités par le conseiller général, les maires du canton se sont retrouvés à la mairie d'Orbec où Bernard Lambert leur a tout d'abord présenté Carole Henry-Dugué, chargée d'études au Comité départemental de l'habitat et de l'aménagement rural (CDHAR) et Marie-Pierre Lecœur, animatrice de l'Opération de restructuration de l'artisanat et du commerce (ORAC), pour les entretenir et commenter une étude cofinancée par le Conseil général du Calvados et le programme européen Leader II, sur les bâtiments traditionnels inutilisés dans le but d'une politique d'aide à la restauration, à l'échelle du pays d'Auge.

Une étude menée sur 109 bâtiments traditionnels inutilisés dans la zone-test du canton de Blangy-le-Château a mis en évidence un réel patrimoine bâti, élément essentiel du paysage architectural et de l'image du pays d'Auge.

Plusieurs maires ont formulé des demandes de rendez-vous afin de préparer une possible opération qui doit être groupée au

niveau cantonal et menée sous l'égide de l'ADASPA.

Ensuite, avec l'aide de Lucien Chauvin, responsable de la subdivision Orbec-Livarot de l'Equipement, le conseiller général présente le projet de schéma d'accueil des gens du voyage pour lequel il doit formuler un avis auprès de la préfecture au nom des maires du canton.

La proposition actuelle consiste dans la création d'un terrain de séjour de dix places pour Orbec - La Vespière et la mise à disposition de prés pour les familles hippomobiles. Pour desservir 25 emplacements sur les cantons d'Orbec et de Livarot, Roger Fistolet, maire de Saint-Cyr-du-Roncay, signale que le schéma départemental fait état d'un terrain sur sa commune alors qu'il ne s'agit pas d'une structure d'accueil, mais simplement d'une tolérance de la commune.

Bernard Lambert souligne que deux emplacements seulement sont prévus dans le département : un sur les cantons d'Orbec - Livarot et l'autre sur celui de Bal-

leroy. Aussi il serait souhaitable que le plan prévoie d'autres aires de stationnement entre Orbec et Balleroy.

La discussion a porté sur le financement de l'opération, l'investissement pour l'aménagement mais surtout le fonctionnement. Bernard Lambert devait conclure en déclarant : "Il faut envisager la création d'une structure cantonale et la financer par des crédits d'Etat".

Le conseiller général devait ensuite faire part d'un questionnaire concernant l'établissement d'un atlas régional des paysages ruraux de Normandie. Pour le moment, n'y figurerait que la source de l'Orbiquet à La Folletière-Abenon, dans la rubrique "Lieux fréquentés, attractifs par la qualité ou l'originalité de leurs paysages". Dans les autres questions : "Identification des paysages ayant une valeur symbolique attribuée par les locaux".

Bernard Lambert invite les maires à répondre au questionnaire en fonction des richesses paysagères de leur commune.

## LE NOMBRE DE RECENSEMENTS OBTENUS PAR CANTON

CANTONS	NOMBRE DE RECENSEMENTS OBTENUS	NOMBRE TOTAL DE COMMUNES DU CANTON
Lisieux I	5	17
Lisieux III	2	12
Livarot	2	22
Mézidon-Canon	5	19
Orbec	2	19
Saint-Pierre-sur-Dives	9	13
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>102</b>

## **A - L'INFORMATION DES ÉLUS**

L'information des élus a été réalisée dans les cantons de la zone 5b, c'est-à-dire dans les cantons de :

- Blangy-le-Château,
- Lisieux I,
- Lisieux III,
- Livarot,
- Mézidon-Canon,
- Orbec,
- Saint-Pierre-sur-Dives.

Les résultats de l'étude et les politiques définies ont été présentés aux Conseillers Généraux et aux Présidents des associations de développement lors de rendez-vous.

L'ensemble des maires a été informé par l'envoi d'un courrier signé du Conseiller Général ou du Président de l'association de développement. À l'occasion de cinq réunions cantonales, cette étude a été exposée aux maires, qui ont dans la majorité des cas engagé une discussion sur la préservation de ce patrimoine.

En raison des délais impartis, les cantons de Mézidon-Canon et de Saint-Pierre-sur-Dives ne sont pas parvenus à organiser une réunion.

D'une façon générale, les élus du Pays d'Auge ont manifesté leur intérêt pour la préservation de ce patrimoine et la démarche engagée à l'échelle du Pays d'Auge. Ainsi, ils ont pu exprimer les besoins existant dans leur commune ou canton et leurs préoccupations par rapport à des bâtiments, des sites menacés possédant une réelle qualité architecturale. La valorisation des bourgs et le développement de l'attrait touristique des communes semblent être une volonté d'actualité.

## **B - LE RECENSEMENT DES PROPRIÉTAIRES DE BÂTIMENTS TRADITIONNELS**

Parallèlement à cette phase d'information, nous avons proposé aux élus de réaliser le recensement des propriétaires de bâtiments traditionnels.

L'objectif de ce recensement est de découvrir le patrimoine local et de repérer les projets de restauration potentiels. L'établissement d'une liste recueillant les coordonnées des propriétaires privés et publics, permettra de les contacter et de leur exposer la politique d'aide européenne existante et les politiques qui pourront être définies ultérieurement.

Dès à présent, nous avons suggéré aux élus de mettre en place une démarche collective, portée par une structure intercommunale ou intercantonale pour « la préservation du petit patrimoine bâti » au titre du FEOGA.

**A.D.A.S.P.A.** Association  
pour le Développement  
et l'Aménagement  
du Sud Pays d'Auge

Mairie 14340 Crèvecœur-en-Auge  
Tél. 02 31 63 72 73

Crèvecœur en Auge, le 8 juillet 1997

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'O.R.A.C. (*Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce*) du Pays d'Auge, l'Association Pays d'Auge Expansion a mis en œuvre une étude, co-financée par le Conseil Général du Calvados et par les fonds du programme européen LEADER II, sur les bâtiments traditionnels inutilisés (en colombages, briques ou pierres). L'objectif est de définir une politique d'aide à la restauration de ce patrimoine à l'échelle du Pays d'Auge.

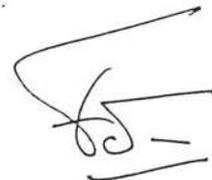
Dans cette perspective, l'Association Pays d'Auge Expansion a sollicité la mise en place d'un dispositif d'aides qui est actuellement examiné par le Conseil Général et la Caisse des Dépôts et Consignations.

D'autre part, des dossiers de demande d'aide au titre du FEOGA, dans le cadre de la zone 5b, pourraient être montés pour les particuliers et communes dès qu'une démarche collective aura été approuvée par notre association.

Afin d'associer l'A.D.A.S.P.A. (Association de Développement pour l'Aménagement du Sud Pays d'Auge), à cette démarche, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir recenser les propriétaires susceptibles de réaliser des travaux sur un bâtiment traditionnel (pressoir, four à pain, bouillierie, lavoir, chapelle... non protégés, au titre des Monuments Historiques) et de transmettre leur coordonnées à :

**Melle Carole HENRY, Chargée d'Etudes au  
Comité Départemental de l'Habitat et de l'Aménagement en milieu Rural**  
6, Promenade Mme de Sévigné  
14050 Caen Cédex  
☎ 02.31.70.25.40

Vous remerciant par avance de votre collaboration, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sentiments les meilleurs.



André FANTON

Exemple de courrier envoyé aux maires

Cette démarche a été approuvée par le :

- Syndicat intercommunal du Canton de Blangy-le-Château,
- Association de Contrat de Canton et Organisme Rural de Développement 2000 (canton de Lisieux I),
- Association pour le Développement et l'Aménagement du Sud Pays d'Auge (cantons de Lisieux III, Mézidon-Canon, Saint-Pierre-sur-Dives, Livarot et Orbec).

En 1996, l'Association pour le Développement et la Promotion du Canton de Cambremer a instauré cette démarche dans le cadre du Programme de Développement des Zones Rurales (P.D.Z.R.), suite au recensement du patrimoine bâti effectué en 1995 par le C.A.U.E. dans l'ensemble des communes du canton.

Cette réflexion et cette démarche collectives ont été entreprises dans la quasi-totalité de la zone 5b. Le recensement préalable à la constitution de dossiers est en cours de réalisation.

Un inventaire direct et approfondi similaire à celui mené dans le canton de Blangy-le-Château, n'était pas envisageable dans l'ensemble des cantons. La méthode adoptée a été de solliciter la collaboration des maires par voie d'un courrier-questionnaire. Toutefois, une relance s'est avérée nécessaire mais n'a pas suscité une réponse de la part de toutes les communes.

Lors des réunions cantonales, de nombreux maires ont formulé une demande de rendez-vous pour les aider à réaliser le recensement des bâtiments dans leur commune et étudier une éventuelle demande de subvention concernant des bâtiments communaux. Ces demandes ont donné lieu à la réalisation de visites et à l'étude de quelques dossiers de demande de subvention au titre du FEOGA. Ces demandes concernent généralement la restauration d'églises non protégées au titre des monuments historiques. Les petites communes rencontrent d'importantes difficultés budgétaires pour la restauration de tels édifices qui engendre des coûts conséquents. Pour ce faire, elles entreprennent des travaux par tranches étalées sur plusieurs années. À titre d'exemple, la commune de Saint Cyr-du-Ronceray effectue le ravalement d'une façade de l'église, et espère refaire une façade chaque année.

En définitive, la réalisation de ce recensement a engendré :

- ✓ l'envoi de 117 courriers et de 102 relances aux maires des communes de la zone 5b,
- ✓ l'obtention de 25 recensements réalisés par les maires,
- ✓ la prise de 10 rendez-vous avec des maires pour un recensement et/ou l'examen d'un projet précis,
- ✓ l'étude de 4 demandes de subvention pour des bâtiments communaux,
- ✓ la constitution et le dépôt d'un seul dossier communal faute de temps.

Caen, le 23 Juin 1997

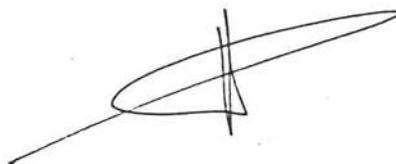
Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'O.R.A.C. (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce) du Pays d'Auge, l'Association Pays d'Auge Expansion a mis en oeuvre une étude (co-financée par le Conseil Général du Calvados et les fonds européens LEADER II) pour apprécier l'importance et la qualité des bâtiments traditionnels inutilisés dans le canton de Blangy-Le-Château. Menée par le C.D.H.A.R., cette étude a confirmé la nécessité de préserver ce patrimoine, élément essentiel du paysage architectural du Pays d'Auge.

Dans cette perspective, nous souhaitons présenter au mois de **Septembre**, des demandes d'aides européennes dans le cadre de la zone 5b avec la mesure « préservation du petit patrimoine bâti rural » non protégé au titre des Monuments Historiques. Si vous envisagez de réaliser des travaux de restauration, je vous invite à me joindre au :

Comité Départemental de l'Habitat et de l'Aménagement en milieu Rural  
(C.D.H.A.R.)  
6, Promenade Madame de Sévigné  
14050 CAEN Cedex  
☎ 02.31.70.25.40 ou 94

Vous remerciant d'avoir participé à cette étude et restant à votre disposition pour tout renseignement, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Carole HENRY  
Chargée d'Études

## C - LA MISE EN PLACE DE LA DÉMARCHÉ COLLECTIVE DANS LE CANTON DE BLANGY-LE-CHÂTEAU AU TITRE DU FEOGA

À partir de 1994, le canton de Blangy-le-Château a mené une réflexion sur la préservation du petit patrimoine bâti rural, ce qui a permis de sensibiliser une partie des acteurs locaux. Le recensement a été effectué dans la totalité des communes du canton et a généré de 1995 à 1997 la rencontre de 117 propriétaires et la visite de 214 bâtiments.

### 1 - La diffusion de l'information auprès des propriétaires

Ce premier travail réalisé, nous avons pu envisager la mise en place d'une démarche collective par la constitution de demandes de subvention au titre de la mesure « préservation du petit patrimoine bâti ».

Un courrier d'information a été transmis aux propriétaires enquêtés (suivant l'exemple ci-contre) et un article de presse a été diffusé dans un journal local afin de solliciter l'attention des propriétaires qui projettent de réaliser des travaux sur un bâtiment traditionnel.

### **Préservation du petit patrimoine rural**

Dans le cadre de l'O. R. A. C. (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce) du Pays d'Auge, l'association Pays d'Auge Expansion a mis en œuvre une étude, co-financée par le Conseil Général du Calvados et par les fonds du programme européen Leader II, sur les bâtiments traditionnels inutilisés (pressoir, four à pain, bouillier, étable... en colombages, briques ou pierres) dans la zone-test du canton de Blangy-le-Château. L'objectif était d'apprécier l'importance, la qualité architecturale de ce patrimoine et d'envisager l'opportunité d'une politique d'aide à la restauration de ce patrimoine.

Menée par le comité départemental de l'habitat et de l'aménagement en milieu rural du Calvados, cette étude a confirmé la nécessité de préserver ce patrimoine dans l'ensemble du Pays

d'Auge, héritage des pratiques et savoir-faire traditionnels, mais aussi élément essentiel du paysage architectural augeron.

Dans cette perspective, des dossiers de demandes d'aides européennes seront présentés au mois de septembre, dans le cadre de la zone 5b et de la mesure « préservation du petit patrimoine bâti rural » (non protégé au titre des monuments historiques).

Si vous envisagez de réaliser des travaux de restauration sur un bâtiment traditionnel, Mme Carole Henry-Dugué, chargée d'études au comité départemental de l'habitat et de l'aménagement en milieu rural (C. D. H. A. R), 6 Promenade Mme de Sévigné, 14050 Caen Cedex-Tél. 02.31.70.25.40, vous renseignera sur les conditions d'attribution de cette aide européenne.

Article extrait du « Pays d'Auge » du 5 août 1997

Cette première campagne d'information dans le canton a suscité :

- ✓ 31 contacts soit une moyenne de 2 par commune,
- ✓ 15 rendez-vous sur place,
- ✓ l'étude de 11 dossiers en instance,
- ✓ le montage et le dépôt de 6 dossiers concernant des particuliers pour la Cellule Technique de Programmation prévue le 21 novembre 1997.

## 2 - Le montage des dossiers

Des visites sur place et une permanence téléphonique ont été assurées dans le but de repérer des projets potentiels et d'examiner leur éligibilité.

Le dépistage des dossiers nécessite un important travail de terrain permettant d'apprécier l'environnement, la qualité architecturale et l'ampleur des travaux à réaliser dans chaque bâtiment.

Le montage de ces dossiers consiste à :

- informer les propriétaires sur les conditions d'attribution de cette aide,
- les inciter à respecter les règles de l'art traditionnel, c'est-à-dire les savoir-faire traditionnels,
- recueillir et analyser les devis,
- présenter l'intérêt de ce projet, assurer le montage et le suivi administratif du dossier.

Le C.A.U.E. assure l'analyse des devis et un service de conseil auprès des propriétaires. Ceux-ci se heurtent souvent à un problème de qualification des entreprises du bâtiment en matière de restauration et obtiennent assez difficilement des conseils et devis correspondant aux conditions exigées.

Parallèlement, pour les travaux qui touchent la structure même d'un édifice, l'intervention d'un maître d'oeuvre est indispensable, ce qui représente un coût supplémentaire et cause dans certains cas, l'abandon de la demande de subvention voire du projet. Des réactions similaires s'observent lorsque les compétences d'un architecte sont nécessaires par exemple pour une modification des façades.

Au regard des devis obtenus, certains propriétaires ont abandonné leur projet car le montant de la subvention proposée ne leur permettait pas de financer l'opération.

Les dossiers qui seront déposés au début du moins d'octobre auprès des services instructeurs, concernent des propriétaires très sensibles à la préservation de leur patrimoine et des paysages auvergnats. Globalement, les propriétaires souhaitent restaurer un bâtiment pour valoriser leur propriété. Certains, notamment ceux exerçant une activité de type chambre d'hôte, désirent développer l'attrait touristique de leur propriété. La possibilité d'obtenir une subvention les a incités à concrétiser leur projet plus rapidement, évitant ainsi de plus graves dégradations sur leur bâtiment.

De nouveaux dossiers, qui sont actuellement en cours de constitution, pourront être présentés, au même titre, à la Cellule Technique de Programmation suivante.

Voici quelques exemples des premiers dossiers qui seront présentés prochainement.

### 3 - Des exemples de dossiers

#### EXEMPLE I

- Présentation de l'édifice

Localisation : Fierville-les-Parcs  
Environnement : implantation dans la Vallée touristique de la Touques  
Propriétaire : Mme W.....  
Nature du bâti : étable-charreterie et une bergerie

- Intérêt architectural

Cette étable-charreterie et cette bergerie en colombages et couvertes en chaume se situent dans l'ancien corps de ferme du château des Parcs Fontaine, ensemble architectural particulièrement intéressant et imposant, composé d'un pressoir (en pierres et silex), d'une étable de type longère (en pierres et colombages), d'un four à pain, d'un poulailler et d'un lavoir.

- Etat apparent

Ces deux bâtiments possèdent une couverture en chaume très dégradée.

- Intérêt du projet

La préservation de ces bâtiments est une condition nécessaire pour la valorisation de ce corps de ferme qui est situé le long de la route D579 et ouvert au public dans le cadre d'une activité touristique de type chambre d'hôte.

- Devis détaillé - Nature et montant de la dépense

- Reprise de la charpente de l'étable-charreterie et de la bergerie	111 100,00 F
- Réfection de la couverture en chaume de l'étable-charreterie	217 786,00 F
- Réfection de la couverture en chaume de la bergerie	81 334,00 F
- TOTAL	410 220,00 F H.T.

- Montant de la subvention envisagée : 123 060,00 F

## EXEMPLE II

- Présentation de l'édifice

Localisation : Le Mesnil-sur-Blangy  
Environnement : situé sur les hauteurs à la lisière d'un bois et le long d'un chemin de randonnée  
Propriétaire : M. L.....  
Nature du bâti : ancien pressoir

- Intérêt architectural

Situé à proximité de l'ancienne maison de ferme, ce pressoir présente des caractéristiques architecturales typiquement augeronnes. Il comporte une structure en pans de bois, des entrecolombages en torchis, des soubassements en pierres de taille et une couverture à quatre versants en ardoises.

- Etat apparent

Des infiltrations d'eau, causées notamment par la proximité d'une source (aujourd'hui canalisée), ont entraîné des dégradations au niveau des soubassements et des murs en colombages (pans de bois et torchis).

- Intérêt du projet

Situé sur le coteau sud d'une colline, à la lisière d'un bois, cet ensemble architectural typique bénéficie d'un environnement de qualité que l'on peut découvrir le long du chemin de randonnée jouxtant la propriété. La préservation et la valorisation de ce site sont une façon de contribuer au développement de l'attrait touristique du canton.

- Devis détaillé - Nature et montant de la dépense

Restauration des soubassements et des entrecolombages	67 910,00 F
Restauration des murs en colombages avec des pièces de vieux bois suivant les anciens assemblages	32 306,95 F
TOTAL	100 216,95 F

- Montant de la subvention envisagée : 30 066,00 F

### EXEMPLE III

- Présentation de l'édifice

Localisation :	Manneville-la-Pipard
Environnement :	Le long du principal axe de communication de la Vallée de la Touques
Propriétaire :	M. T.....
Nature du bâti :	Pressoir

- Intérêt architectural

Cet ancien pressoir en pans de bois, couvert en ardoises, possède un rez-de-chaussée qui est surélevé sur la cave. Il abrite toujours l'étreignant datant du XVII<sup>e</sup> siècle et le matériel nécessaire à cet ancien mode de production cidricole.

- Etat apparent

En 1993, la couverture de ce bâtiment a été totalement restaurée en ardoises rectangulaires (avec des crochets inox teintés en noir), ce qui a permis de sauver le bâtiment.

Quelques éléments de pans de bois abîmés ont été récemment changés. Par contre, l'ensemble des entrecolombages est à refaire, c'est à dire la pose d'éclisses et le torchis.

- Intérêt du projet

Situé dans un environnement très dégagé, à proximité du bourg et le long du principal axe de communication du secteur (Lisieux-Deauville-Trouville-sur-Mer), ce bâtiment bénéficie d'une vue privilégiée sur les vallées de la Touques et du Chaussey. Grâce à son intérêt patrimonial et à cette situation géographique, la valorisation de ce pressoir est un moyen de renforcer l'attractivité touristique de ce canton et de l'arrière-pays.

- Devis détaillé - Nature et montant de la dépense

- Réfection des entrecolombages en torchis sans enduit de chaux	71 205,00 F
- TOTAL	71 205,00 F H.T.

- Montant de la subvention envisagée : 21 360,00 F

## EXEMPLE IV

- Présentation de l'édifice

Localisation :	Le Breuil-en-Auge
Environnement :	le long d'une petite route touristique de la Vallée de la Touques
Propriétaire :	M. D.....
Nature du bâti :	ancien pressoir - cave

- Intérêt architectural

Ce pressoir est le bâtiment le plus imposant de cette ancienne ferme augeronne, composée d'une maison de maître, d'une étable, d'une charreterie et d'une laiterie-buanderie.

Il comporte deux parties distinctes, probablement construites en deux temps. La partie couverte en ardoise abrite le cellier et le tour à piler, et la partie couverte en chaume l'étreignant resté en bon état de conservation. Ces deux parties possèdent un grenier à pommes distinct desservi par deux escaliers extérieurs situés le long des pignons est et ouest.

- Etat apparent

Le versant sud de la toiture en chaume, bien visible le long de la route D264, est en très mauvais état et n'assure plus aucune protection contre les intempéries qui ont déjà causé quelques dégradations au niveau du plancher. La réfection de cette couverture est très urgente et garantit la préservation de ce bâtiment.

Les deux escaliers extérieurs accédant aux greniers constituent des éléments typiques protégés par une "queue de geai". Le mieux protégé nécessite une réparation partielle et le plus exposé une réfection totale.

Afin d'assurer une étanchéité maximale du bâtiment, les menuiseries extérieures doivent être réparées ou remplacées (4 portes).

- Intérêt du projet

L'objectif de ce projet de restauration est d'assurer l'étanchéité du clos et du couvert et l'authenticité de ce bâtiment traditionnel qui possède une architecture intéressante, visible d'une petite route située à proximité du Château du Breuil-en-Auge, dans la Vallée de la Touques, axe touristique très fréquenté.

- Devis détaillé - Nature et montant de la dépense
 

- Couverture en chaume	42 050,00 F
- Menuiseries extérieures	9 469,00 F
- Escalier	2 915,00 F
- TOTAL	54 434,00 F H.T.
  
- Montant de la subvention envisagée : 16 335,00 F

### **EXEMPLE V**

- Présentation de l'édifice

Localisation : Le Brévedent  
 Environnement : implanté dans la Vallée de la Chaussey, le long de la route D51  
 Propriétaire : M. L.....  
 Nature du bâti : une petite maison de ferme

- Intérêt architectural

Situé dans le fond d'une petite vallée, cet ancien clos augeron a conservé son caractère typique et authentique. La maison de ferme est entourée de multiples bâtiments agricoles traditionnels, à savoir un four à pain, un fruitier, un pressoir, une étable-grange et des écuries.

La maison, datant en partie du 13<sup>e</sup> siècle et 16<sup>e</sup> siècle, possède des colombages serrés sans écharpes, des entrecolombages en torchis enduit et des soubassements faits de silex et de pierres de taille agencés en damier.

La toiture à deux pentes est en petites tuiles plates sur un versant et en ardoises sur l'autre, avec deux lucarnes à la capucine. La souche de la cheminée, maçonnée avec des chaînages de pierre aux angles et des briques Saint Jean, est décentrée par rapport à la ligne de faîtage du toit.

- Etat apparent

Une partie des tuiles plates et la totalité des tuiles faîtières sont endommagées, ainsi que des pierres et des briques Saint Jean de la souche de la cheminée, ce qui cause des infiltrations d'eau dans la toiture de la maison.

- Intérêt du projet

Située à proximité du site de l'église et du "Castel Camping" du Brévedent, cette ancienne ferme augeronne est particulièrement bien visible de la route pittoresque reliant le Brévedent à Blangy-le-Château.

La subsistance de l'ensemble des bâtiments et la qualité architecturale de ce clos complanté de pommiers à la lisière du bois forment un site privilégié du paysage traditionnel augeron.

- Devis détaillé - Nature et montant de la dépense

Restauration de la souche de la cheminée	10 372,50 F
Restauration de la couverture en tuiles plates anciennes	10 637,60 F
TOTAL	21 010,10 F H.T.

- Montant de la subvention envisagée : 6 300,00 F

---

## CONCLUSION

---

Les bâtiments traditionnels représentent un atout essentiel pour l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité touristique du Pays d'Auge.

En effet, ils forment un réel potentiel bâti de qualité qui pourrait contribuer notamment au développement de points multi-services dans les bourgs, de logements locatifs, d'hébergements touristiques ou de résidences principales.

La poursuite de ce projet de préservation du petit patrimoine bâti rural dépend de la mobilisation des collectivités publiques et de l'existence du dispositif d'aides incitatif destiné aux propriétaires.

En matière d'aménagement du territoire, la préservation et la réutilisation de ce patrimoine auraient des répercussions dans de multiples domaines et des effets très bénéfiques pour le développement du Pays d'Auge.

---

## ANNEXES

---

Bonneville-la-Louvet, le 9 Janvier 1997

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la politique du Conseil Général du Calvados et du Programme Européen LEADER II, l'association Pays d'Auge Expansion a décidé de mettre en oeuvre une étude sur les bâtiments traditionnels (en colombages et en briques) qui ne sont plus utilisés ou qui le sont d'une façon accessoire (débaras...).

Menée par le C.D.H.A.R. (Comité Départemental de l'Habitat et de l'Aménagement en milieu Rural), cette étude permettra de mieux connaître ce patrimoine qui semble dans bien des cas menacé de disparaître. Un travail de terrain auprès des propriétaires de ces bâtiments s'avère nécessaire. C'est pourquoi Mademoiselle Carole HENRY, Chargée d'Études au C.D.H.A.R. vous contactera dans les semaines à venir pour fixer un rendez-vous. Si vous le souhaitez, vous pouvez directement la joindre au :

C.D.H.A.R.  
6, Promenade Madame de Sévigné  
14050 CAEN Cedex  
☎ : 02.31.70.25.40.

Les renseignements que vous voudrez bien lui fournir resteront confidentiels et ne vous engageront en aucun cas.

Assuré du bon accueil que vous saurez lui réserver, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Conseiller Général,

Le Maire,

M. Bruno OLIVIER DE SANDERVAL

FONDATION DU PATRIMOINE

Musée des Monuments Français - Palais de Chaillot

1, place du Trocadéro - 75116 PARIS

☎ : 01.53.70.05.70. Fax : 01.53.70.69.79.

Le Directeur technique  
Kléber Rossillon

Monsieur Marc Guillaumin  
Directeur  
C.D.H.A.R.  
6, promenade Mme de Sévigné  
14 050 Caen

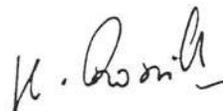
Paris, le 19 août 1997

Monsieur le Directeur,

J'ai bien reçu votre courrier sur les bâtiments traditionnels inutilisés du canton de Blangy. Dès que nous aurons un délégué en Basse-Normandie (certainement un chef d'entreprise), je lui transmettrai ce document.

Votre étude est remarquable et, comme vous le faites remarquer, s'inscrit totalement dans notre mission. Sauf désaccord de votre part, je m'en servirai comme exemple pour l'action de notre Fondation en attendant que nous puissions agir directement dans le Calvados.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération très distinguée.



Kléber Rossillon

## RÉNOVATION DU PATRIMOINE

# Quand la vie locale dépend du patrimoine

La France dispose d'un patrimoine naturel et culturel exceptionnel. Sa protection et sa mise en valeur sont un atout pour le développement local.

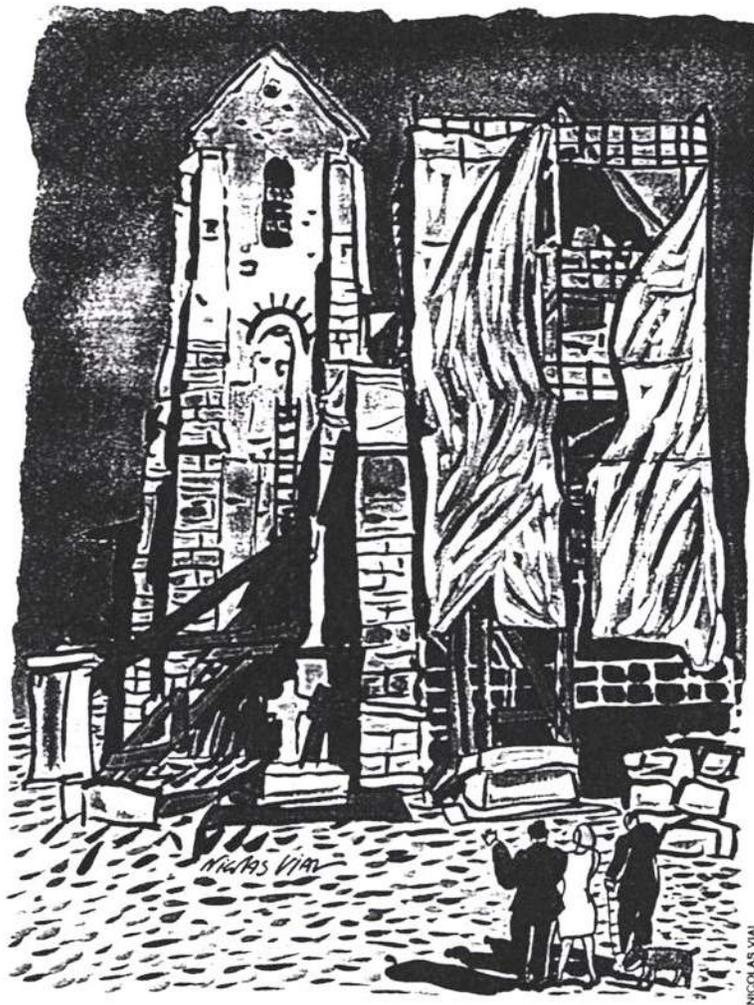
**M**ai 1997. Le Conseil régional d'Alsace vient d'accorder son soutien -1,6 million de francs- au projet de création d'une "Maison du pain" à Selestat. Un projet qui comprend la restauration de deux bâtisses contiguës - la "zunft" des boulangers et la Maison Schmitt - ainsi que la création d'un ensemble muséographique.

Le concept avait en effet de quoi séduire la commission permanente du Conseil régional : outre un impact touristique évident, le projet comporte un aspect historique (l'histoire du pain à travers le temps par l'exposition de pièces diverses), un aspect pédagogique (un atelier permet de suivre les étapes de la fabrication du pain) et un aspect relationnel entre les divers professionnels de la chaîne de production du pain. Surtout, ce projet entre dans le cadre de la politique régionale de soutien au BTP, d'aide à l'aménagement des cœurs de villages et à la rénovation des bâtiments publics, qui a mobilisé 137,5 MF de subventions régionales en 1996 et généré ainsi 550 MF de travaux.

Pour le Conseil régional, il est une bonne illustration de la politique "coordonnée" du développement touristique : à ses côtés, en effet, figurent l'association locale pour la Maison du pain et les fédérations départementales de la boulangerie et de la boulangerie-pâtisserie (3,5 MF), la ville de Selestat (1,5 MF), le Conseil général du Bas-Rhin (1,5 MF), le Conseil général du Haut-Rhin (1 MF) et divers sponsors (500 000 F)...

## Des opérations cofinancées

Dans le domaine du patrimoine, le cofinancement est en effet souvent la règle : porté le plus généralement par la commune, le projet bénéficie presque toujours de l'aide du département et de celle de l'État. Plus rarement de celle de la région, et plus encore de celle de la Union



européenne. "Il existe de nombreux fonds qui permettent de financer la rénovation du patrimoine, indique un représentant à Paris de l'Union européenne, notamment les montants accordés dans le cadre de plusieurs articles du Feder, dont les montants ne sont pas bien identifiés, ou encore ceux inscrits au programme "Raphaël" qui vient d'être approuvé, le 2 juillet dernier, par le comité de conciliation". Un programme qui accorde aux pays membres 30 millions d'euros sur quatre ans pour la réno- ...

Le programme européen Raphaël accorde aux pays membres 30 millions d'écus sur quatre ans pour la rénovation ou la promotion de leur patrimoine culturel.



VEYRESET / EXPLORER

●●● vation ou la promotion de leur patrimoine culturel. La Commission européenne, qui soutient ce secteur depuis le début des années 1980, tente aujourd'hui de mesurer l'impact sur le développement économique des opérations de rénovation de patrimoine par pays. Une tâche rendue malaisée par le manque d'information existant au niveau national, le manque d'homogénéité du secteur de la culture, voire les différentes définitions de la culture selon les États. Dans son rapport du 20 novembre 1996 "Fonds de cohésion et culture : une contribution à l'emploi", la Commission en souligne néanmoins les conséquences positives : qu'elles soient directes, avec la création d'emplois dans les PME, la formation et l'éducation dans le domaine culturel, la création de compétences et de métiers nouveaux (multimédia, société d'information), la naissance de coopératives, associations, fondations qui travaillent avec les exclus et les chômeurs... ; ou indirectes, avec l'animation touristique, les services d'appui et d'assistance, les fournisseurs divers, service de réservation, centre de formation... Les constats de la Commission confirment la position du livre blanc "Croissance, compétitivité et emploi", qui identifie la culture comme un secteur offrant des perspectives d'emplois en forte croissance. Désormais, les enjeux, touristiques et socio-économiques, sont bien compris de tous, élus locaux en tête. L'intérêt des collectivités locales pour la rénovation des édifices n'est d'ailleurs pas un phénomène isolé. Pour preuve, le succès du dernier concours "des villes et villages gagnants" -organisé par l'AMF, la FNB et le Crédit local de France- consacré cette année au patrimoine, qui a

reçu plus de 522 dossiers de candidatures (lire pages suivantes). Cet intérêt n'est pas un phénomène nouveau. Depuis plus de trente ans, les collectivités locales sollicitent "le classement" ou "l'inscription" aux Monuments Historiques de leurs bâtiments (église, mairie, etc.) pour obtenir des cofinancements.

### Patrimoine rural

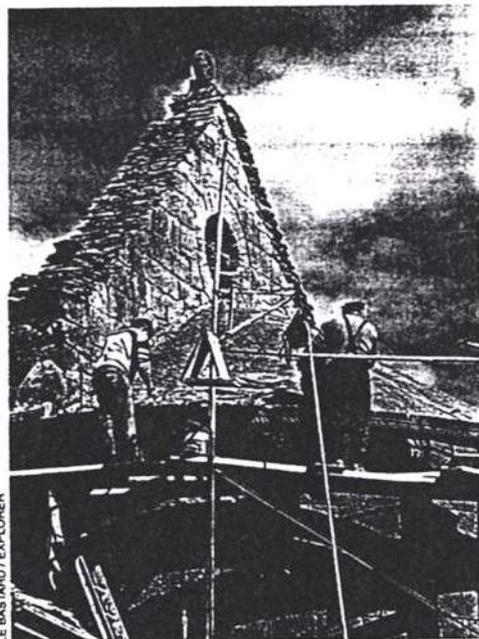
Plus récent en revanche apparaît l'engouement des communes rurales pour la rénovation de leur patrimoine de proximité (chapelle, lavoir, fontaine...). Patrimoine non susceptible d'être classé ou inscrit par les Monuments Historiques, qui bénéficie néanmoins d'une aide financière de l'État. Cette année, la direction du Patrimoine consacre 32 MF à la rénovation des édifices de proximité. "Certes, c'est très peu, admet Patrice Huet, secrétaire général du Groupement national des entreprises de restauration de monuments historiques. Reste que un franc donné par l'État (à travers les Drac, directions régionales à l'action culturelle) draine en général deux à trois francs de subventions diverses".

"A l'inverse, précise un élu, lorsque l'État n'y va pas, personne n'y va". Aussi, la réduction des crédits du Patrimoine annoncée par décret pèse lourdement sur les projets locaux de rénovation. "Entre 1995 et 1997, le budget du ministère de la Culture destiné à la rénovation du patrimoine a été amputé de 30 %. Avec l'inflation, la baisse est plutôt de 33 %. Ce qui entraîne, de façon mécanique, l'arrêt ou le retard de nombreux projets et la suppression pure et simple de 30 % des emplois de ce secteur". Pour Patrice Huet, la réduction des ressources présage de

●●●

### L'aide européenne

L'Union européenne mène une action en faveur de la conservation du patrimoine architectural depuis le début des années 1980. A titre indicatif, les fonds spécifiques qui lui sont consacrés ont augmenté de 374 millions d'écus en 1984, à 5,060 millions d'écus en 1994 (consacrés aux bâtiments et sites de spectacles) et à 4,7 millions d'écus (30 MF) en 1995 (pour les monuments religieux). Le programme Raphaël (29/3/95) qui vient d'être "débloqué" par la commission de conciliation (Le gouvernement allemand s'opposait aux propositions financières du Parlement -86 millions d'écus et de la Commission : 57 millions d'écus), consacrera 30 millions d'écus sur quatre ans (1997-2000) à la rénovation du patrimoine culturel pris au sens large (mobiliers, immobiliers, photographie, etc.).



LE BASTARD / EXPLORER

# Des rénovations gagnantes

Le Concours des villes et villages gagnants, organisé par la FNB, l'AMF et le Crédit local de France, affiche un excellent cru 1997 avec 94 prix départementaux et 17 prix nationaux.

Chaque année, l'Association des Maires de France, la Fédération nationale du bâtiment et le Crédit local de France organisent le "Concours des villes et villages gagnants", dans le but de récompenser les initiatives favorisant l'amélioration du cadre de vie des Français. Après une première édition consacrée à la réhabilitation des centres villes et une deuxième aux équipements publics, mairies et établissements scolaires, le thème du patrimoine a été retenu pour le concours 1997.

La session était ouverte à toutes les communes qui ont conduit des opérations de restauration de bâtiments depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1995. Les dossiers de participation étaient

classés en fonction de la strate démographique de la commune : moins de 1 000 habitants, 1 000 à 3 500 habitants, 3 500 à 10 000 habitants, 10 000 à 50 000 habitants et plus de 50 000 habitants.

Ces dossiers devaient, par ailleurs, entrer dans l'une ou l'autre des deux catégories : le "patrimoine protégé, classé ou inscrit", d'une part, et "le patrimoine non protégé", d'autre part. La qualité et souvent l'originalité des opérations ont néanmoins conduit les membres du jury à créer une troisième catégorie, avec des "prix spéciaux". La troisième édition du concours "Villes et villages gagnants" a connu cette année un vif succès : 522 dossiers ont été examinés par le jury, dont 273 provenaient de communes de moins de 1 000 habitants.

Le 15 mai dernier, 17 collectivités lauréates ont été récompensées au niveau national pour des actions exemplaires : cinq l'ont été pour des bâtiments non classés et cinq pour des bâtiments protégés, classés ou inscrits ; enfin sept prix spéciaux ont été décernés pour des opérations particulièrement originales. La remise des prix a eu lieu au siège de l'AMF en présence de Jean-Paul Delevoye, président de l'AMF, d'Alain Sionneau, président de la FNB et de Jacques Guerber, vice-président et directeur général du Crédit local de France. Elle a été l'occasion, pour les élus, de démontrer leur attachement à la sauvegarde du patrimoine communal et de rendre compte de la qualité des travaux engagés. Quatre-vingt quatorze dossiers ont également été distingués au niveau départemental.



Les lauréats du Patrimoine protégé, classé ou inscrit.



Les lauréats du Patrimoine non protégé.

Remise des prix aux lauréats nationaux, le 15 mai dernier, au siège de l'AMF en présence de Jean-Paul Delevoye, président de l'AMF, d'Alain Sionneau, président de la FNB et de Jacques Guerber, vice-président et directeur général du Crédit local de France.

## La composition du jury

**Jean-Paul Hugot**, président du jury, sénateur-maire de Saurmur

**Jean-Paul Delevoye**, président de l'Association des maires de France

**Pierre Richard**, président du Crédit local de France

**Alain Sionneau**, président de la Fédération nationale du Bâtiment

**Didier Duran**, vice-président de la FNB, délégué à la communication

**Jacqueline Gourault**, présidente des maires du Loir-et-Cher, maire de La Chaussée-Saint-Victor

**Jean-Pierre Barberot**, vice-président du Groupement national des entreprises de restauration des monuments historiques

**Rémi Cambau**, rédacteur en chef adjoint-régions du Moniteur

**Raymond Freyri**, directeur régional de Franche-Comté du Crédit local de France

**Bruno Chauffert-Yvart**, vice-président de l'Association des architectes des bâtiments de France

**Marie-Thérèse Monnerie**, membre du Conseil de l'artisanat de la FNB.



PHILIPON / EXPLORER

●●● sombres perspectives. D'autant qu'il existe un précédent : le décret d'annulation de crédits de 1975 avait entraîné le licenciement de 15 à 17 % des emplois du secteur. *"Ils n'ont jamais été remplacés. Aujourd'hui, si aucune rallonge n'est votée, nous allons devoir faire la même chose et les premiers licenciements sont déjà programmés pour octobre".*

L'association, qui regroupe 160 adhérents - soit la quasi-totalité des entreprises et artisans qui interviennent sur le secteur de la restauration du patrimoine - compte 9 000 emplois : 5 000 sont spécialisés (charpentiers, maîtres-verriers, tailleurs de pierres, restaurateurs de fresques, etc.) ; 4 000 "équivalents temps plein" représentent tous les corps d'État (électriciens, plombiers, maçons, etc.). *"Il s'agit d'entreprises de toutes tailles, implantées dans toutes les régions. Les premiers travaillent à plein temps sur nos chantiers : ceux de l'État, des collectivités locales ou des particuliers, lorsqu'il s'agit de bâtiments classés ou inscrits. Les seconds ne travaillent que partiellement pour nous et réalisent une partie de leur chiffre d'affaires sur nos chantiers".*

### Préserver l'expertise et le savoir-faire

Déjà sévèrement touché, le BTP envisage difficilement une nouvelle vague de licenciement. Une perspective d'autant moins acceptable qu'elle n'est pas sans menacer ses métiers de tradition. Le savoir-faire des artisans "spécialisés" n'est, en effet, pas seulement académique : leur science s'acquiert sur le terrain, par la pratique répétée pendant dix à quinze ans de techniques différentes, sous le contrôle de maîtres. *"Dans la plupart des écoles, on apprend très bien les techniques allant du XVIIIème au début du XXème siècle. Mais les programmes sont particulièrement légers concernant la période comprise ●●●*

## Les prix nationaux

Le 15 mai dernier, 17 collectivités locales ont été primées à travers l'une des trois catégories de prix : "patrimoine protégé, classé ou inscrit", "patrimoine non protégé" et "prix spéciaux".

### PATRIMOINE PROTÉGÉ, CLASSÉ OU INSCRIT (PCI)

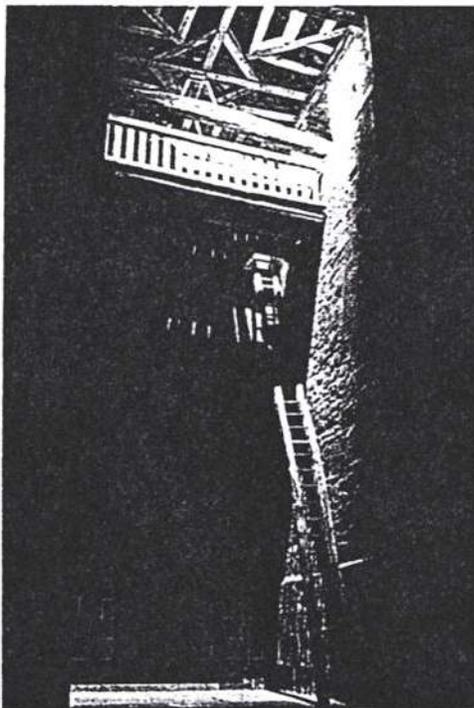
• **Saint-Junien-la-Bregère (Creuse), 200 habitants, pour la réfection de l'église.** L'église de Saint-Junien-la-Bregère est un édifice du XIIIème siècle, dont les travaux (toiture, ravalement, décaissement du sol, réfection des pignons, planchers, balustres, peintures, vitrail) ont duré environ six mois et mobilisé un budget de 825 000 francs, financé à hauteur de 40 % par une subvention de la Drac. Les fonds ont été complétés par un emprunt. Depuis l'achèvement des tra-

### La loi programme

La loi programme n° 93-1437 du 31 décembre 1993, relative au patrimoine monumental a fixé, pour les années 1994-1998, en autorisation de programme, le montant total des fonds consacrés à la conservation du patrimoine monumental culturel d'intérêt public, soit 7 849 millions de francs. Il s'agit de montants à actualiser chaque année en fonction de l'inflation.

Prévisions du ministère :  
7 849 MF étalés sur une période allant de 1994 à 1998.

	Loi programme	Montants réels
1994 :	1 508 MF	1 508 MF
1995 :	1 538 MF	1 258 MF
1996 :	1 569 MF	1 569 MF
1997 :	1 601 MF	1 148 MF
1998 :	1 633 MF	



D.F.

vaux, l'église accueille touristes et concerts. La rénovation du monument a justifié l'embellissement de son environnement, bâtiments publics et logements et entraîné la construction d'un parking.

• **Saint-Génis-des-Fontaines (Pyrénées-Orientales), 2 066 habitants, pour la restauration du cloître roman.**

Propriété de la commune, classé monument historique, le cloître de Saint-Génis édifié en 819, longtemps utilisé comme cour de ferme, formait un ensemble pitoyable. Le bâtiment principal était en ruine, les jardins et cours du cloître également. Sa rénovation apparaissait d'autant plus délicate qu'au fur et à mesure des ans, de nombreuses pierres (et notamment de pierres sculptées) avaient été "empruntées", puis dispersées entre les particuliers et de nombreux musées. Un patient travail d'enquête avait permis de rapatrier des fragments épars, notamment du chapiteau du cloître, pour un réassemblage en 1987. Mais en terme de rénovation, tout restait encore à faire : la restauration des galeries et de l'aire du cloître, la reconstruction du jardin autour du puits central, l'adaptation du bâtiment, la restauration des peintures en trompe-l'œil. Aujourd'hui, le cloître fait partie d'un circuit de visite et est devenu le lieu d'accueil des activités culturelles de la ville - en particulier du conservatoire de musique - et un lieu de réunions.

Les travaux ont duré 24 mois et nécessité un budget de 1,9 millions de francs, financé en grande partie par les subventions : État - Drac 50%, département des Pyrénées-Orientales 25 %, et subvention forfaitaire de la région Languedoc-Roussillon pour 80 000 francs.

• **Nay (Pyrénées-Atlantiques), 3 589 habitants, pour la restauration de la "Maison carrée".**

Cet hôtel particulier du XVIème siècle était vétuste et dangereux. La commune s'est donc porté acquéreur de ce bâtiment de style Renaissance, doté d'une triple galerie intérieure à l'italienne, afin d'en faire un espace culturel : bibliothèque, centre d'art contemporain, salles d'animation et office du tourisme.

Les travaux, démarrés en 1995, s'achèveront en 1998. L'opération -8,3 MF de restauration et 2,3 MF d'aménagement- a bénéficié de subventions de l'État, du département des Pyrénées-Atlantiques et de la région Aquitaine. La commune a participé à hauteur de 2 MF.

• **Hazebrouck (Nord), 21 115 habitants, pour la reconstruction de la flèche de l'église Saint-Eloi.**

Commencée sous les ducs de Bourgogne, achevée sous l'occupation espagnole, l'église Saint-Eloi d'Hazebrouck mêle étrangement les genres : pierres à la base et aux

angles, murs de briques roses, tour gothique qui se termine par des pinacles richement décorés. Il y a moins d'un demi-siècle trônait encore en son centre une flèche, haute de 25 mètres. Détruite une première fois en 1880 par la foudre, à nouveau endommagée en 1940 par une tempête, la flèche avait été sacrifiée lors des bombardements de 1944...

Soucieux de lui redonner sa forme initiale, le premier adjoint d'Hazebrouck, Georges Degroote, a créé en mars 1991 l'association pour la reconstruction de la flèche de Saint-Eloi. EDF-GDF devient parrain de l'opération de reconstruction, estimée à 3,5 MF. La ville assure de son côté le financement des ogives sculptées qui en forment la base. Les travaux peuvent débuter : 3 500 pierres (350 tonnes), taillées et numérotées, sont maçonnées à la chaux. Le cône de bois, chevillé à l'ancienne, qui supporte la flèche, a ensuite été érigé.

• **Toulouse (Haute-Garonne), 400 000 habitants, pour l'aménagement d'un auditorium dans l'église Saint-Pierre des Cuisines.**

Entre le port de la Garonne, l'embouchure du canal et le Couvent des Chartreux, l'église Saint-Pierre-des-Cuisines offre un intérêt à la fois archéologique, historique et architectural. L'église, composée d'une nef unique de 20 mètres de large, est en effet construite sur une nécropole gallo-romaine, sur laquelle se sont succédées, à partir du VIIème siècle, plusieurs églises mises en lumière par les fouilles récentes. Laisse à l'abandon après avoir servi de magasin militaire, l'église devient en 1977 propriété de la ville. Les travaux de restauration concernent la suppression des planchers intermédiaires, la rénovation des voûtes en terre cuite, et la restauration des parties sculptées dégradées. Le budget de 22 MF est financé à hauteur de 27 % par la ville, et par les subventions de l'État (30 %), du Conseil régional de Midi-Pyrénées (29 %) et du Conseil général de Haute-Garonne (14 %).

**PATRIMOINE NON PROTÉGÉ (NP)**

• **Saint-Hilaire-sous-Charlieu (Loire), 395 habitants, pour la sauvegarde du "Grand couvert".**

Un "Grand couvert" est un bâtiment rural doté d'une grande toiture et dont la charpente est montée sur poteaux. A l'origine, ces bâtiments étaient les granges monastiques des domaines cisterciens. Il en existe encore 200 dans le Roannais, mais beaucoup ont été dénaturés. La commune a racheté son "Grand couvert" pour le sauvegarder et y réaliser un gîte d'étape des circuits pédestres, une salle d'animation et un mini conservatoire rural inclus dans les circuits touristiques du pays de Charlieu. Les travaux de rénovation ont duré de 1996 à 1998 pour un coût total de 500 000 francs, dont 70 % financés par le département.



PHILIPPE/EXPLORE

Le secteur de la restauration du patrimoine compte 9 000 emplois, dont 5 000 spécialisés.

Au-delà de la rénovation pure, le maintien en état des bâtiments nécessite l'intervention régulière d'artisans.



●●● entre le XV<sup>ème</sup> et le XVII<sup>ème</sup>... D'où la nécessité d'une transmission du savoir-faire par les anciens. Des compagnons expérimentés qui seront pourtant, en raison de leur âge, les premiers touchés : licenciement, faillite, retraite... "Après, tout s'enchaîne. L'annonce de leur départ provoque, par ricochet, une certaine désaffection des étudiants pour les écoles du Patrimoine. Ainsi, par exemple, l'école de tailleurs de pierres est passée, en quelques années, de 26 étudiants par an à 12. Qui restaurera le patrimoine demain?", s'interroge Patrice Huet.

Faudra-t-il renoncer au principe énoncé par la Charte européenne de Venise qui recommande "de respecter au maximum l'état initial du bâtiment", c'est-à-dire de rénover le plus possible avec les techniques et les matériaux de l'époque ? Une contrat avec "l'histoire", mais aussi souvent le gage d'une réelle qualité du travail. Qui sait en effet que Notre-Dame avait été "réparée" par Viollet-le-Duc avec 17 pierres différentes : ce qui signifie des différences de couleur, de forme, de résistance à la pollution et à l'usure... "Aujourd'hui, tout est à refaire", raconte Patrice Huet. La direction du Patrimoine a entrepris des travaux de remplacement de ces pierres par celles d'origine.

La situation semble d'autant moins acceptable pour les professionnels, que les besoins sont nombreux et réels. Au-delà de la rénovation pure, le maintien en état du bâtiment nécessite en effet l'intervention plus ou moins fréquente d'artisans. Ainsi, le simple maintien en l'état de la cathédrale de Chartres nécessiterait 12 tailleurs de pierre à temps plein autour du conservateur. "C'est dire que les six emplois actuels à plein temps n'empêcheront pas le bâtiment de se dégrader!", souligne le secrétaire général du Groupement national pour la rénovation du patrimoine. ●●●

#### Qui possède le patrimoine des Monuments Historiques ?

Les collectivités locales et principalement les communes : 60 %  
les particuliers : 30 %  
(essentiellement des châteaux)  
L'État : 10 % (toutes les cathédrales, certains châteaux, les propriétés du ministère de la Défense, comme les forts).

#### • Eymoutiers (Haute-Vienne), 2 441 habitants, pour la réhabilitation d'un couvent du XVII<sup>ème</sup> siècle.

Fort citadelle puissamment marquée par les architectures de l'eau, Eymoutiers offre l'un des plus beaux patrimoines bâti du Limousin. L'ancien couvent des Ursulines, imposante bâtisse du XVII<sup>ème</sup> siècle, construite en L sur cinq niveaux et entourée d'une galerie couverte, a longtemps été affecté au collège. En 1994, à la suite d'un incendie, la mairie décide de le réhabiliter pour y abriter ses locaux, ainsi qu'un foyer club pour les personnes âgées, le Trésor public et une salle d'exposition.

#### • Chemillé (Maine-et-Loire), 6 215 habitants, pour la restauration du Prieuré.

Ville de transition entre la tuile et l'ardoise, Chemillé se caractérise par l'importance de son patrimoine conservé, en particulier de l'époque romane. Le Prieuré, fondé au XI<sup>ème</sup> - XII<sup>ème</sup> siècle, était laissé à l'abandon depuis quelques années. En 1994, la commune décide de réhabiliter le bâtiment afin d'y réaliser une grande salle communale (susceptible d'accueillir les réunions familiales, professionnelles et associatives), puis d'engager la rénovation complète du quartier Saint-Pierre. La première tranche des travaux a duré de septembre 1995 à mars 1996. Coût : 2,4 MF, financé par la commune avec une subvention du Feder (802 000 francs). En 1997, la commune doit réaliser la deuxième tranche (aménagement de l'ancien presbytère). Une dernière tranche est prévue pour 1998. Elle sera suivie de l'aménagement des voiries et des places publiques. D'ores et déjà, la commune a gagné son pari : depuis l'ouverture de la première tranche, en avril 1996, le Prieuré a accueilli 7 000 personnes.

#### • Bourgoin-Jalleu (Isère), 22 943 habitants, pour la réhabilitation d'un espace culturel.

Ancienne propriété du Dauphin, la grande Halle de Bourgoin-Jalleu a été reconstruite en 1847 en empruntant un style néoclassique : pilastre, colonnes, fronton, arcades. Situé en plein centre ville, le bâtiment n'avait, depuis longtemps, plus aucune affectation. Dans le cadre de la politique de réhabilitation de son centre-ville (avec création de rues piétonnes), la municipalité a décidé de réhabiliter la grande halle en lui redonnant une fonction d'animation économique. Après neuf mois de travaux, la halle est devenue le siège d'un groupement d'intérêt commercial communal et un lieu susceptible d'accueillir expositions et séminaires. L'opération, d'un coût total de 5 MF, a été financée à hauteur de 3,5 MF par la commune et a bénéficié de subventions régionale (1 035 600 F) et départementale (517 800 F).

• **Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne)**  
**53 600 habitants, pour le ravalement et la mise en valeur de la mairie.**

En raison de son passé ouvrier et industriel, Ivry-sur-Seine ne dispose pas d'un riche patrimoine bâti. Une exception : son hôtel de ville, construit à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, édifice d'une grande qualité architecturale, notamment en raison de sa façade ornée de statues symbolisant les métiers d'Ivry. A l'occasion du centenaire de l'hôtel de ville, la mairie a souhaité valoriser l'édifice par un éclairage architectural de la façade après travaux de restauration des statues et ravalement des pierres et peintures. Les travaux ont duré trois mois et nécessité un budget de 3,2 MF.

## PRIX SPÉCIAUX

• **Creyney-près-Troyes (Aube),**  
**1 564 habitants, pour le déplacement et la restauration d'une maison champenoise.**

Située aux abords du village, la vieille maison champenoise était laissée à l'abandon. Après avoir refusé à ses anciens propriétaires le permis de démolir, la commune, nouvel acquéreur, a décidé de transférer le bâtiment au centre du village, à côté de l'église, tout près de la salle des sports et de réunions, et de lui donner, après restauration, une affectation médicale. L'occasion aussi de procéder au réaménagement floral de la place. Pour un budget de 844 105 F, largement autofinancé par la commune (attente d'une subvention de la Drac et du département), le bâtiment a été intégralement remonté, restauré et équipé sur la place de l'église. Une superbe opération en faveur d'une nouvelle animation du centre bourg.

• **Ile de Bréhat (Côtes d'Armor),**  
**300 habitants, pour la restauration d'un moulin à marée du XVII<sup>ème</sup>.**

Encore en fonctionnement au début du siècle, le moulin à marée de l'île de Bréhat, monument de granit blond et rose, menaçait de s'écrouler. Relié à la côte par une digue maçonnée de vase, assis au centre du chenal de



Kerpont, le moulin à marée entrain en activité à marée montante. Quatre siècles d'histoire, entre le premier meunier et l'abandon du moulin en 1914, que quatre "anciens" de Bréhat ont voulu raviver. Ils ont pour cela créé une association pour la réhabilitation du moulin, sollicitant des mécènes de tous les horizons. Depuis 1992, les fonds récoltés (1,5 MF) ont permis la reconstruction de la digue, de la charpente, la réfection du chaume et d'une nouvelle meule.

• **Bordeaux (Gironde), 218 000 habitants,**  
**pour la restructuration de la piscine judaïque.**

Le projet de restructuration de la piscine judaïque figurait au programme de rénovation et de réhabilitation des équipements sociaux, sportifs et culturels de Bordeaux. Œuvre de l'architecte parisien Louis Madeline, construit dans les années 30 avec un parti pris très moderne, le bâtiment est unique en France. Des problèmes de mise aux normes de sécurité et d'hygiène nécessitaient une remise en état complète du bâti : restauration complète du bâtiment et de la toiture, reconstruction intégrale des bassins, installations de nouveaux équipements. Les travaux découpés en deux tranches ont été totalement financés par la ville (91 MF dont 75 MF en cours) et par des subventions de la Drac (1,5 MF) au titre de la restauration des bâtiments conservés.

• **Rochecorbon (Indre-et-Loire),**  
**3 000 habitants, pour la restauration des peintures murales de la chapelle Saint-Georges.**

La chapelle Saint-Georges de la Rochecorbon est inscrite aux Monuments Historiques depuis 1948. L'édifice révèle les traces de plusieurs rénovations et modifications : au XI<sup>ème</sup> siècle, la chapelle -certainement construite à la place d'un édifice plus ancien encore- ne comportait que les deux salles troglodytes. Le XII<sup>ème</sup> siècle voit la construction d'un portail en plein cintre sur la façade ouest ainsi que la peinture d'une partie des fresques. Celles-ci sont complétées aux XIII<sup>ème</sup> et XIV<sup>ème</sup> siècles. Le XVIII<sup>ème</sup> voit l'édification du presbytère, la réouverture du passage sud et la pose de la charpente de la nef. Suivent ensuite les époques successives de "restauration" : à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, mais également les années 1970, où une grande partie des enduits a été posée, recouvrant totalement les fresques murales. *Les fresques sont apparues progressivement, avec la chute de l'enduit. Soupçonnant que l'église devait en receler davantage, nous avons procédé à un sondage des murs pour rechercher les fresques*



### Les aides de l'État

Lorsqu'il s'agit de ses biens propres, l'État prend en charge 100 % de la rénovation (sauf aide exceptionnelle d'une collectivité).

Lorsque les biens appartiennent à des particuliers ou aux collectivités, l'aide de l'État est égale ou inférieure à 25 % pour les monuments inscrits, 50 % pour les monuments classés.

Pour les collectivités locales, les conséquences ne sont pas moins fortes : elles concernent à la fois les emplois, les commerces et le tourisme. La nomenclature des métiers territoriaux comporte depuis quelques années, une filière culturelle, qui vient généralement compléter les métiers de l'État : à côté des architectes des bâtiments et des conservateurs de musées, on voit désormais de nombreuses collectivités locales accueillir des assistants territoriaux ou attachés culturels chargés de l'entretien et de la conservation du patrimoine et formés comme tels. La suppression des chantiers de rénovation menace directement ces fonctions. A l'autre bout de la chaîne, d'autres métiers, grands et petits peuvent dépendre directement de la rénovation d'un bâtiment : l'animateur du site (conférencier ou accompagnateur), le caissier, le garde champêtre, le jardinier...

### Un enjeu pour l'économie locale

Pour les communes rurales en particulier, la rénovation du patrimoine est un enjeu de taille : elle favorise l'implantation ou le maintien des petits commerces alimentaires ou de boutiques de souvenirs qui font l'animation du village et parfois son économie. Où qu'il soit, le touriste est toujours un amoureux des pierres. Nul besoin de cathédrale pour l'attirer : un puits, une petite chapelle de montagne, un lavoir suffisent à lui faire faire le détour. Une commune qui investit dans les sentiers sait bien que le randonneur est un touriste que les pas conduisent d'un monument à un paysage, mais aussi d'un commerce à un autre : remplacement de matériel, achat de boissons ou de denrées alimentaires... "Si l'on est sûr que le patrimoine a un impact direct sur le tourisme, en particulier le tourisme vert, on ignore en revanche l'importance de cet impact". Aussi, Patrice Huet vient-il de lancer une étude sur les retombées économiques du tourisme créé par la rénovation du patrimoine. Les premiers résultats montreraient que ces retombées sont importantes. De quoi faire réagir l'État, à qui il compte bien adresser son étude. En attendant, il espère un nouveau soutien des parlementaires, qui ont déjà voté une rallonge de 50 MF en 1996 et de 70 MF 1997. Et espère aussi en la nouvelle Fondation pour le Patrimoine. "Conçue comme Le National Trust Britannique, elle devrait permettre de venir au secours des patrimoine de proximité... lorsqu'elle commencera à fonctionner". L'équipe de direction de la Fondation devrait être prochainement désignée. Mais son "ticket d'entrée" est jugé un peu cher par les entreprises mécènes. "Il y avait deux options, raconte Patrice Huet, peu de mécènes avec chacun un ticket d'entrée élevé ou le contraire. C'est la première option qui a été retenue... Mais rien n'empêche que cette conception évolue. Souhaitons qu'elle fonctionne et que chaque Français - comme le font aujourd'hui les Anglais - donne quelques dizaines de francs par an à cette fondation. Imaginez 100 francs multipliés par 20 millions de personnes... le petit patrimoine serait sauvé !" ■

en 1991 : nous avons ainsi découvert que certaines en recouvraient partiellement d'autres, plus anciennes", raconte Jacques Galatand, maire de Rochecorbon. Les travaux débutent aussitôt : en 1992, les fresques du mur nord sont dégagées, en 1993, le chœur est restauré. Mais beaucoup reste à faire : la restauration des statues, du vitrail du chœur et des médaillons du XIIIème siècle, l'isolation de la charpente, le dégagement et la restauration des fresques des autres murs qui ont laissé apparaître deux fresques du XIIème et du XIIIème, superposées. "Tous ces travaux de restauration ont été menés par des artistes agréés par les Bâtiments de France", indique Jacques Galatand. Une opération qui a déjà coûté à la commune -entre emprunt et autofinancement- 600 000 francs dont 20 à 30 % subventionnés par l'État.

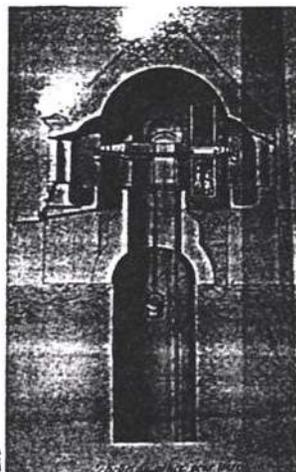
### • Longwy (Meurthe-et-Moselle), 15 438 habitants, pour l'aménagement du puits d'eau de siège.

"Plusieurs puits de l'époque Vauban avaient été construits sur la place de Longwy pour alimenter en eau la population en cas de siège, raconte Claude Rezette, en charge de l'urbanisme à Longwy. Tous ont été supprimés, à l'exception de celui que nous venons de restaurer et qui ne servait plus". Un puits qui abritait jusque récemment un

transformateur EDF et était protégé par des grillages.

"Nous pensions nous contenter de rénover le bâti. Puis nous avons choisi de l'affecter au tourisme, en créant à l'intérieur du bâtiment l'office de tourisme qui manquait à la ville". Saisis d'une demande de rénovation, les Monuments Historiques sont aussitôt séduits.

Une rénovation qui



DR

valoriserait l'identité du site est suggérée : la création d'une dalle transparente laissant apparaître, par des jeux de lumière, le mécanisme du puits et sa profondeur. L'opération (658 692 F) est financée par la ville, aidée des subventions de la région (60 000 F) et du département (39 500 F). Depuis l'ouverture de l'office du tourisme, qui attire de nombreux visiteurs locaux et étrangers, la ville a entrepris une rénovation complète de la place centrale. Elle vient de démarrer les travaux de rénovation de la "Porte de France". Un budget prévisionnel de trois à quatre millions de francs, rénovation du Pont levis incluse, est réparti sur plusieurs exercices.

### Pour en savoir plus :

- Les directions régionales des affaires culturelles (Drac) : selon le cas, le dossier est mis au point par le conservateur régional des monuments historiques.
- La documentation de la direction du patrimoine, au ministère de la Culture : 3, rue de Valois - 75001 Paris (Tél. : 01 40 15 80 00).
- les associations concernées : la Fédération nationale des associations de sauvegarde des sites et ensembles monumentaux (Paris), l'Union Rempart (Paris), l'association pour la connaissance et la mise en valeur du Patrimoine, Demeure historique, Vieilles Maisons Françaises, Gallia Nostra, etc.

• PRIX POUR LES COMMUNES  
DE MOINS DE 100 HABITANTS

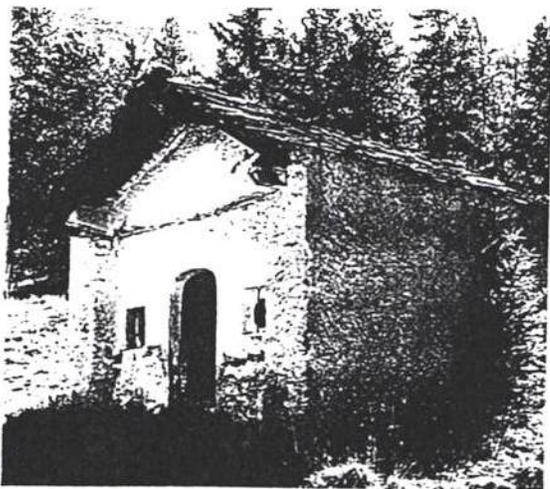
**Brotte-les-Ray (Haute-Saône), 84 habitants,  
pour la restauration des fontaines lavoir.**

Laissées à l'abandon pendant un quart de siècle, les deux fontaines lavoir et le puits d'alimentation, construit en 1884, justifiaient une réhabilitation complète. La remise en valeur de ces fontaines a été également l'occasion d'embellir le village par l'aménagement de deux places aux abords de ces édifices. De septembre 1995 à juin 1996, après avoir acquis la parcelle de terrain (13 ares) sur laquelle repose le puits, la commune a mené les travaux : démontage et remontage complet des fontaines et du puits, réinstallation des conduites d'eau anciennement arrachées, création d'espaces verts... Coût de la rénovation : 700 000 francs, financés grâce à la DGE et une subvention du département "jeunesse et sport" (200 000 francs environ).

**Un prix départemental :  
Saint-Martin Lacaussade, en Gironde**

Quatre-vingt quatorze dossiers ont été primés au niveau départemental dans le cadre du concours des "Villes et villages gagnants" 1997. L'un d'entre eux vient récompenser les travaux de rénovation entrepris par la commune de Saint-Martin Lacaussade (Gironde) sur son église templière.

Célèbre pour son activité viticole (neuf châteaux) et la qualité de son terroir (le seul de France à être à 90 % argilo-calcaire), Saint-Martin Lacaussade, 900 habitants, a été sélectionné par le ministère de la Culture, parmi 260 autres communes portant le nom de Saint-Martin, comme haut lieu de la célébration, en juin dernier, du 16ème centenaire de la mort de l'illustre évêque de Tours. Un événement majeur pour ce petit village, qui n'efface pour autant pas la joie d'avoir été primé dans le cadre du concours "villes et villages gagnants" pour la rénovation de son église classée. Une église du XIIème siècle qui aurait appartenu à l'Ordre des Templiers, puis en 1309, après leur condamnation, à l'Ordre des hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem. "Notre commune, explique Jacques Narbonne, maire de Saint-Martin Lacaussade, a la chance d'être située à côté de Blaye, splendide cité très visitée pour sa citadelle. Comme elle, nous disposons d'un beau patrimoine ancien que nous rénovons et aménageons depuis plusieurs années, notamment avec l'église templière du XIIème siècle". Une petite merveille, de l'aveu de l'architecte des Bâtiments de France, qui souhaitait la rénover depuis de nombreuses années. Coût des travaux : 2,5 MF financés pour plus de la moitié grâce à des subventions du Conseil régional d'Aquitaine, du Conseil général de Gironde, du ministère de la Culture et de la Francophonie, et les Chemins de Saint-Jacques. Le solde est financé par la mairie : 390 000 F sur ses fonds propres, 1,115 MF par emprunt au Crédit local de France. Une bonne partie des six tranches a déjà été engagée depuis 1991. "Reste la restauration du porche, qui nécessite un budget de 500 000 francs, que nous n'avons pas encore trouvé".



• Lanslevillard (Savoie), 392 habitants,  
pour la restauration des chapelles  
"les chemins de l'histoire".

Dans la vallée de la Haute-Maurienne, à proximité de la frontière italienne, le village de Lanslevillard et son voisin Lanslebourg, forment la station de sports d'hiver et d'été du Val Cenis. Dispersées sur le territoire communal, entre 1 500 et 2 200 mètres d'altitude, dix petites chapelles, marquent les zones dangereuses. "Mon prédécesseur avait imaginé de restaurer ces chapelles et de les relier par un circuit", raconte Daniel Jorcin, maire de Lanslevillard. Nous avons décidé de créer à l'intérieur de chacune des chapelles une muséographie qui rappellerait un moment de l'histoire de Lanslevillard à travers les siècles : de la chapelle Saint-Étienne, évocation du néolithique regroupant les différentes pierres de la vallée, à la Chapelle Saint-Pierre, représentant les temps modernes". Un chemin de randonnée reliera chaque étape. Il s'agit pour l'essentiel de chapelles "pauvres" à restaurer dans cet esprit. "Mais deux d'entre elles sont classées : la chapelle Saint Sébastien du XVème siècle dont les murs sont recouverts de fresques splendides et la petite chapelle Jean-Baptiste, qui a servi d'ébauche à la Chapelle Saint-Sébastien". L'idée est séduisante et le budget conséquent : 5 MF. Trop pour une commune dotée d'un budget de 15 MF (9 MF de fonctionnement et 6 MF d'investissement). Mais l'enthousiasme gagne les partenaires qui décident de subventionner le projet (4,2 MF HT) à hauteur de 60 % (voir plan de financement) en complément du financement communal (1,6 MF), étalé sur quatre ans (1996-1999). Les premières restaurations débutent en 1996. Dès cet automne quatre chapelles seront accessibles aux randonneurs. Mécènes du projet (à hauteur de 50 000 F), EDF et le Conseil régional.