

Direction de l'intérieur et de la justice
Office des affaires communales et de
l'organisation du territoire (OACOT)
Service des constructions

Nydeggasse 11/13
3011 Berne
Téléphone: +41 31 633 77 70
Courriel: bauen.agr@be.ch
www.be.ch/oacot



Bulletin d'information n° 26 du 4 mai 2022

Besoins en logement dans la zone agricole: mise en œuvre de la motion M 258-2019 Knutti, Freudiger «Des solutions plus souples lors du changement de génération»

Le 9 septembre 2020, le Grand Conseil a adopté la motion M 258-2019 Knutti, Freudiger intitulée « Des solutions plus souples lors du changement de génération ». Celle-ci charge le Conseil-exécutif

1. d'admettre des possibilités d'agrandissement pour que trois générations puissent être logées dans des constructions conformes à l'affectation de la zone ;
2. d'abaisser l'âge du transfert de l'exploitation permettant l'agrandissement de l'espace habitable, aujourd'hui de 60 ans, à 50 ans ;

L'OACOT, l'Association des paysans bernois et le Service des améliorations structurales et de la production de l'Office de l'agriculture et de la nature (OAN) se sont raliés à l'avis des motionnaires sur les points suivants. Lorsque les conditions sont réunies,

- 40 m² de surface brute au plancher (SBP) peuvent être prévus pour couvrir les besoins en logement de la 3^e génération (cf. ch. 1) ;
- l'espace habitable peut être agrandi lors d'un changement de génération avant que la cheffe ou le chef d'exploitation ait 60 ans (cf. ch. 2.1) ;
- l'espace habitable peut être agrandi de manière facilitée lors d'un changement de génération dans le cas où la cheffe ou le chef d'exploitation a déjà 60 ans ou en présence de problèmes de santé (cf. ch. 2.2 et 2.3).

1. **Mise en œuvre du point 1** **«Admettre des possibilités d'agrandissement pour que trois générations puissent être logées dans des constructions conformes à l'affectation de la zone»**

Dans la pratique, l'OACOT tient déjà compte de ce besoin depuis des années. L'OAN considère qu'un espace habitable pour la génération la plus ancienne (3^e génération) est, compte tenu du nombre de personnes appartenant à cette génération, conforme à l'affectation de la zone au sens de l'article 16a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ; partant, un tel espace est autorisé par l'OACOT. Une surface de 40 m² est admise (valeur indicative). Si les deux personnes de cette génération vivent encore à la ferme, une surface plus grande peut être autorisée. La fiche thématique L2 «Habitation agricole», disponible sur le site Internet de l'OACOT, ne mentionnait toutefois pas explicitement les besoins en logement de la 3^e génération. L'OACOT a complété cette fiche en mars 2021. La section «Grandeur du logement» inclut désormais les besoins en logement de la génération la plus ancienne.

Les valeurs indicatives suivantes servent de référence :

- Logement du chef de l'exploitation (bureau compris) 180 m² SBP
- Logement d'un employé 140 m² SBP
- Studio pour un employé 40 m² SBP
- Logement des parents âgés 100 m² SBP
- Surface habitable pour la 3^e génération 40 m² SBP

2. **Mise en œuvre du point 2** **«Abaisser l'âge du transfert de l'exploitation permettant l'agrandissement de l'espace habitable, aujourd'hui de 60 ans, à 50 ans»**

Aucune indication de l'âge ne figure dans la LAT, qui se contente de définir les critères et les conditions devant être remplis. La fiche thématique L2 de l'OACOT ne prévoit pas d'âge minimal pour la reprise de l'exploitation ; dans la pratique et sur le terrain, la limite des 60 ans est souvent mentionnée, car c'est en règle générale à partir de cet âge que les critères et conditions d'une reprise sont remplis. Un espace habitable supplémentaire ne peut être créé que s'il répond à un besoin actuel de l'exploitation agricole. S'il s'agit de créer un nouveau logement pour la génération qui part à la retraite, le passage de relais doit être proche. En général, cette condition peut être considérée comme remplie si la personne qui prend la suite a achevé une formation dans une école d'agriculture, qu'elle exerce principalement son activité sur l'exploitation et que la reprise de l'exploitation est prévue dans un délai de trois ans.

2.1 **Développement de la pratique actuelle pour ce qui concerne l'espace habitable supplémentaire lors d'un changement de génération dans le cas où la cheffe ou le chef d'exploitation a moins de 60 ans**

Les demandes correspondant à la situation décrite ci-dessus étaient déjà examinées par le passé. S'agissant de la proximité de la reprise, la limite fixée à 60 ans a été mentionnée dans tous les cas. La création d'un espace habitable supplémentaire a toutefois été autorisée avant que l'âge limite ne soit atteint lorsque d'autres raisons étaient avancées (p. ex. besoin objectif en raison de la charge de travail liée à l'exploitation, problèmes de santé, etc.). Une limite d'âge avait été fixée pour faciliter et clarifier les démarches concrètes. Elle permettait en outre d'uniformiser la pratique dans le canton de Berne.

Il est cependant opportun de prendre en compte et d'examiner les demandes des cheffes et chefs d'exploitation âgés de moins de 60 ans – qui, d'un point de vue juridique, ont droit à la prise en considération de leur situation particulière. Il ne suffit pas d'indiquer aux personnes requérantes que l'âge limite est fixé à 60 ans. Un espace habitable supplémentaire (c'est là la question qui est au cœur de la motion) ne peut toutefois être créé, au moment de la reprise de l'exploitation ou lorsque la reprise est prévue à court

terme, que si la cheffe ou le chef d'exploitation qui prend sa retraite a envie et est en mesure de s'installer dans les locaux servant à l'hébergement des parents. La création d'un espace habitable supplémentaire dans le cas d'une exploitation commune par la génération qui prend sa retraite et la suivante n'est possible que si l'aménagement d'une habitation agricole est indispensable à l'exploitation et que la génération qui prend sa retraite a vécu et travaillé pendant longtemps sur l'exploitation en question.

Si la cheffe ou le chef d'exploitation qui se retire a moins de 60 ans, on ne peut pas partir du principe que les conditions pour un changement de génération sont remplies. Il est dans ce cas plus difficile – mais pas impossible – de remplir les critères de la LAT relatifs à la reprise de l'exploitation. C'est pourquoi, dans un tel cas, la demande doit être examinée spécifiquement, de manière approfondie, en tenant compte de la situation et des besoins particuliers.

En plus des critères fondamentaux devant être respectés pour que l'espace habitable soit conforme à l'affectation de la zone (p. ex. au moins 1 UMOS, pas de location), les conditions suivantes doivent en principe toutes être remplies :

- a. La génération qui reprend la main (future cheffe ou futur chef d'exploitation) a déjà achevé une formation dans une école d'agriculture (les exigences à l'obtention de paiements directs sont ainsi remplies) ou a commencé une telle formation et va l'achever dans un délai prévisible.
- b. L'exploitation se poursuivra après le 65^e anniversaire de l'exploitante ou de l'exploitant (la subsistance de l'exploitation, conformément à l'art. 34, al. 4, lit. c de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire [OAT ; RS 700.1], est garantie à long terme, c'est-à-dire pendant une quinzaine d'années au moins). De plus, les critères fondamentaux relatifs à la conformité de l'espace habitable à l'affectation de la zone continueront d'être respectés après la reprise de l'exploitation.
- c. La reprise de la ferme ou la fondation d'une communauté d'exploitation entre générations intervient au plus tard au cours des deux à trois prochaines années et la reprise est ainsi prévisible (moins la génération qui se retire est âgée, plus ce point est important).
- d. La génération qui reprend l'exploitation y consacre, au moment du dépôt de la demande de permis de construire, plus de la moitié de son temps de travail. La durée du travail hebdomadaire fourni est déterminante pour l'évaluation de ce critère (la preuve doit être apportée au moyen d'un rapport sur la main d'œuvre).

2.2 Maintien de la pratique simplifiée, telle qu'actuellement, dans le cas où la cheffe ou le chef d'exploitation a eu 60 ans

En plus des critères fondamentaux devant être respectés pour que l'espace habitable soit conforme à l'affectation de la zone (p. ex. au moins 1 UMOS, pas de location), les conditions formulées aux lettres a. et b. (cf. ch. 2.1) doivent être remplies de manière cumulative.

2.3 Maintien de la pratique actuelle en présence de problèmes de santé

Indépendamment de l'âge de la cheffe ou du chef d'exploitation, des problèmes de santé importants chez cette dernière ou ce dernier (attestation sous la forme d'une expertise réalisée par une institution reconnue, p. ex. l'AI, ou preuve qu'une rente d'invalidité est perçue) peuvent conduire à une remise anticipée de l'exploitation et justifier l'autorisation d'un espace habitable supplémentaire. La situation doit être examinée au cas par cas.

Informations complémentaires

Lien



[Fiche thématique L2 – Habitation agricole](#)

Autorisation d'une nouvelle habitation agricole : conséquences

Toute habitation agricole nouvellement autorisée ou existante ne peut être occupée que par la population agricole. Par population agricole on entend les personnes responsables de l'exploitation, le personnel auxiliaire dont l'activité est directement et essentiellement agricole et qui travaille sur l'exploitation ainsi que les personnes qui ont vécu de l'agriculture toute leur vie et qui prennent leur retraite. La location de l'habitation à des personnes ne correspondant pas à ces critères n'est pas admise.

En cas de modification ultérieure de la situation agricole, les conditions relatives à l'utilisation future du logement doivent être examinées dans le cadre d'une nouvelle procédure de demande de permis de construire.

En vertu de l'article 29, alinéas 3 et 4 de la loi sur les constructions (LC ; RSB 721.0), l'autorité d'octroi du permis de construire compétente doit requérir auprès du Bureau du registre foncier que soit inscrite la mention «interdiction de changer l'affectation du logement» sur le feuillet de l'immeuble dès que la décision sur la demande de permis de construire est entrée en force, à savoir avant le commencement des travaux.