



REVAB

Reuse and Valorisation of Agricultural Building
through training based on real experiences

MODULE 2

Planifier un projet de réutilisation et de valorisation du bâtiment:
Principe et approche à suivre



Soutenu par le programme
Erasmus+ de l'Union
Européenne

Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne. Ce e publica on n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informa ons qui y sont contenues.
Numéro du projet: 2015-1-BE01-KA202-013183

OBJECTIFS

En étudiant ce module, l'étudiant peut acquérir des connaissances concrètes sur les principaux éléments à prendre en considération pour une réaliste d'un projet de réutilisation. Le module représente un guide de base pour mettre en place un bon projet et éviter le risque d'échec. Le module fait référence aux besoins des lecteurs dans des situations différentes, en termes de stratégies, d'analyse économique, de marketing et de gestion, afin de:

- Stimuler l'approche entrepreneuriale pour utiliser les bâtiments abandonnés dans les zones rurales;
- Faciliter l'accès à de nouvelles opportunités d'activité sociale et économique dans les zones rurales;
- Eduquer les jeunes agriculteurs pour promouvoir l'histoire locale et générer des revenus en utilisant les vieux bâtiments.



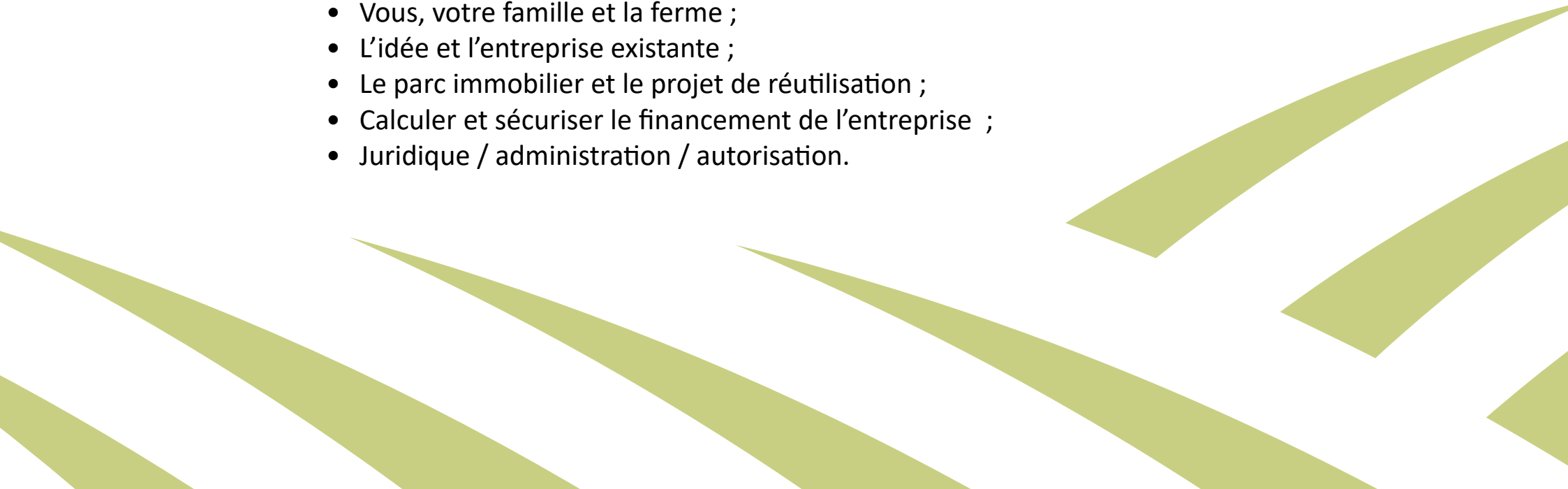


INDEX

1. Pourquoi la réutilisation du bâtiment est-elle le meilleur choix

- Raisons économiques, sociales et culturelles de préférer la réutilisation ;
- Un moyen d'éviter l'épuisement des terres agricoles ;
- Un moyen de sauvegarder et de valoriser le patrimoine lié au bâtiment ;
- Un moyen de sauver de l'argent et de générer des revenus supplémentaires.

2. Comment configurer votre projet de réutilisation

- Vous, votre famille et la ferme ;
 - L'idée et l'entreprise existante ;
 - Le parc immobilier et le projet de réutilisation ;
 - Calculer et sécuriser le financement de l'entreprise ;
 - Juridique / administration / autorisation.
- 



1. Pourquoi la réutilisation des bâtiments constitue le meilleur choix

Au cours des 100 dernières années, l'agriculture a été développée dans les processus de globalisation et de consolidation de la propriété foncière ;

De nombreuses petites et moyennes exploitations perdent leur viabilité économique et leurs propriétaires cessent d'utiliser les bâtiments agricoles ;

Les agriculteurs âgés n'ont pas les ressources nécessaires pour l'entretien des bâtiments et pour le développement ultérieur des activités agricoles ;

La nouvelle construction de bâtiments dans les zones rurales pollue et endommage le paysage rural et entrave le développement rural durable ;

Avec la réutilisation des bâtiments anciens, nous contribuons à la préservation des terres rurales, des traditions locales, de la culture et de l'identité authentique des villages.



1. Pourquoi la réutilisation des bâtiments constitue le meilleur choix

LA RAISON DE CHOISIR LA RÉUTILISATION

RAISONS ÉCONOMIQUES

- D'un point de vue purement économique, ces bâtiments constituent une ressource ;
- Ils ont été construits sur des terres agricoles. En utilisant les bâtiments anciens, nous réduisons l'utilisation excessive des terres agricoles pour les constructions et nous contribuons au développement durable de l'économie en zone rurale.

ASPECT SOCIAL

- Les vieux bâtiments peuvent ouvrir de nouvelles opportunités pour des activités sociales et économiques;
- La réutilisation des bâtiments anciens soutient l'emploi;
- Certains bâtiments peuvent être utilisés comme centres d'activités sociales : maisons de retraite, clubs pour retraités ou autres groupes sociaux, centres pour les visiteurs, etc.



1. Pourquoi la réutilisation des bâtiments constitue le meilleur choix

LA RAISON DE CHOISIR LA RÉUTILISATION

CULTUREL ET HISTORIQUE

- Chacun de ces bâtiments porte les traces de son temps et reflète les traditions, la culture, l'architecture et l'ornementation typiques, le folklore etc.
- Ces bâtiments peuvent remplir des fonctions culturelles et éducatives, ils doivent être préservés et rénovés pour servir de pont entre les générations.





1. Pourquoi la réutilisation des bâtiments constitue le meilleur choix

UN MOYEN D'ÉVITER LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES

- En utilisant les bâtiments existants dans les zones agricoles, d'une part, on préserve le patrimoine culturel et historique rural du patrimoine; et de l'autre on réduit une utilisation excessive des terres agricoles pour de nouvelles constructions;
- Avec la réutilisation des bâtiments anciens, nous réduisons les déchets et l'épuisement du sol dans les zones rurales;
- Ces bâtiments étaient autrefois construits sur des terres agricoles fertiles pour apporter un profit à leurs propriétaires lié au développement agricole;
- Aujourd'hui, en raison des processus d'urbanisation il y a moins de terrains fertiles
- La réutilisation de ces bâtiments a pour effet de conserver les zones agricoles pour leur objectif principal - l'agriculture!



1. Pourquoi la reutilisation des batiments constitue le meilleur choix

UN MOYEN DE SAUVEGARDER ET DE VALORISER LE PATRIMOINE LIÉ AU BÂTIMENT

- Le bâtiment continue à être porteur de l'esprit et la culture d'autrefois et de la génération qui a vécu sur ces terres;
- Une ruine dans les zones rurales peut apporter des informations sur la vie de nos ancêtres. C'est comme un livre écrit par un auteur anonyme dans lequel on peut trouver l'histoire du territoire local.





1. Pourquoi la reutilisation des bâtiments constitue le meilleur choix

UN MOYEN DE SAUVEGARDER ET DE VALORISER LE PATRIMOINE LIÉ AU BÂTIMENT

- L'histoire de ces bâtiments est l'histoire des sociétés et des civilisations, et leur avenir est la responsabilité de la génération contemporaine pour en conserver la durabilité ainsi qu'établir la continuité entre les générations;
- Restaurer un ancien bâtiment signifie sauver l'histoire, la culture et la mémoire des personnes qui l'ont construit.
- Sauver de deux façons:
 1. L'histoire d'être perdue;
 2. Préserver les terres agricoles des nouvelles constructions.



1. Pourquoi la reutilisation des bâtiments constitue le meilleur choix

UN MOYEN DE SAUVEGARDER ET DE VALORISER LE PATRIMOINE LIÉ AU BÂTIMENT

UN MOYEN DE SAUVER

Redonner vie à un ancien bâtiment, sauver une partie du patrimoine historique de la campagne, conserver la terre pour les générations futures et développer le potentiel de nouvelles activités économiques ;

L'ancienne ferme peut être utilisée aux mêmes fins, mais avec une structure renforcée et une façade rénovée ou, peut être utilisée pour des objectifs très différents - une cave à vin, un centre d'accueil, un musée, un site commercial ou une attraction touristique.





2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

L'IDÉE

Puisque vous lisez ce module de formation, vous avez déjà réalisé l'étape la plus importante et commencé à réfléchir à la réutilisation et à la valorisation.

Peut-être avez-vous déjà une idée approximative de ce que vous envisagez de faire.

Prenez du recul et écrivez ce qui vous vient à l'esprit dans les domaines suivants.

Vous pouvez l'utiliser comme base pour les étapes suivantes:

PENSER À	
Votre idée de réutilisation	Vous-même
<ul style="list-style-type: none">● Objectifs, où se diriger avec le projet● Activité principale de l'entreprise● Utilisation ultérieure pour l'exploitation et / ou l'activité agricole● Ressources existantes, ressources nécessaires● Influence sur vous / votre entourage● Corrélation avec une situation donnée à la ferme	<ul style="list-style-type: none">● Sentiments, espoirs, doutes, souhaits● Compétences, connaissances● Plans● Capacités, réseau, capacités



2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

RASSEMBLEZ TOUTES LES INFORMATIONS NÉCESSAIRES

- Utilisez toutes les ressources disponibles pour recueillir des informations pertinentes : Internet, revues professionnelles, commentaires des personnes autour de vous / collègues, ou des entreprises autour de votre idée de réutilisation.
- Il peut être très utile de prendre connaissance d'autres projets, d'apprendre de leurs expériences et de trouver de nouvelles idées pour votre propre projet.
- Une fois que vous avez entièrement écrit vos pensées sur votre idée de réutilisation, vous avez quelque chose à retenir, à contrôler et à mettre à jour.
- Sur les diapositives suivantes, nous parcourons différents champs qui accompagnent un projet de réutilisation et approfondissons les pensées que nous venons d'écrire:

Pour avoir une idée des projets de réutilisation dans toute l'Europe, nous vous recommandons de consulter les **études de cas** sur la page d'accueil du site web de REVAB.

Divers projets provenant de différents pays présentent des possibilités intéressantes et la façon dont elles peuvent être réalisées !



2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

TOI, TA FAMILLE ET LA FERME

A. En tant qu'entrepreneur, vous devez habituellement vivre et travailler avec le projet de réutilisation pendant assez longtemps. Il est donc très important qu'il convienne à vous, à la situation et à votre famille, car vous pouvez aussi traverser des moments difficiles où vous devrez vraiment être convaincu du projet. Réaliser un projet de réutilisation peut être très difficile. Il est nécessaire que l'idée convienne spécialement à vos capacités.

Il est donc important de :

- Avoir de l'expérience ou au moins connaître des personnes ayant de l'expérience dans le domaine de la réutilisation
- Avoir des connaissances / formation dans le domaine respectif ou - sinon, savoir comment et où acquérir les connaissances
- Avoir des moyens « libres » (argent, temps, etc.) ou avoir des plans réalistes permettant d'obtenir ces moyens et où/ comment obtenir de l'argent.
- Faire face à différentes relations interpersonnelles : avec les autorités, les architectes, les banques, etc.
- Avoir assez de persévérance, être résistant au stress et résilient.



2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

TOI, TA FAMILLE ET LA FERME

B. Votre famille :

Un point très important à considérer est votre famille. Les membres de la famille peuvent être impliqués de manière différente et vous aider (ou avoir des fonctions de base) dans la mise en œuvre et le développement du projet. Pensez à la façon dont les membres de votre famille peuvent être impliqués dans le projet et soutenir le processus global de réutilisation.

Considérez également les conditions de vie.

Vous avez besoin d'un espace privé suffisant pour prévenir les conflits et assurer assez d'intimité. Y a-t-il suffisamment de place pour un lieu serein surtout pendant et après la avoir réalisé le projet de réutilisation?



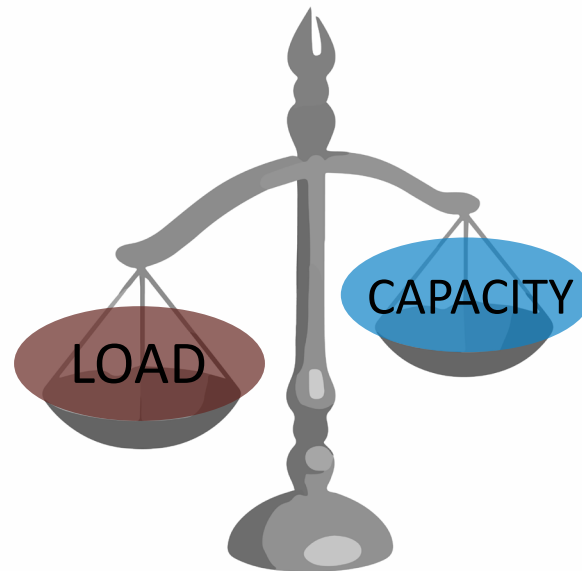


2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

L'IDÉE ET L'ENTREPRISE DÉJÀ EXISTANTE

A. L'établissement et le maintien d'un projet de réutilisation nécessite de nombreux moyens que vous devez posséder dans votre entreprise ou bien trouver à l'extérieur pour avoir plus de main-d'œuvre (travailleurs externes, amis, autres aides).

Avoir suffisamment de moyens est l'un des points les plus importants à considérer avant de démarrer un projet de réutilisation.





2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

L'IDÉE ET L'ENTREPRISE DÉJÀ EXISTANTE

B. Presque aussi important que les moyens c'est l'idée sous-jacente qui influence essentiellement le succès du projet de réutilisation. Les points de base suivants devraient être mentionnés :

- Durabilité de l'idée ;
- L'idée est-elle adaptée à la région (tourisme, popularité des produits régionaux, ...) ;
- L'analyse du marché comme base de votre idée ;
- Evolutivité de l'idée si vos enfants souhaitent éventuellement rejoindre l'entreprise ;
- Changement du projet après quelques années pour un but différent (par exemple, des appartements pour des vacances à la ferme pourraient être convertis en espace de vie).





2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

L'IDÉE ET L'ENTREPRISE DÉJÀ EXISTANTE

C. L'idée du projet de réutilisation doit également comprendre l'objectif que vous voulez atteindre.

Les objectifs peuvent être comme suit:

- De préserver un vieux bâtiment.
- D'obtenir suffisamment de revenus pour couvrir les coûts.
- De générer des revenus.
- De diversifier votre entreprise avec le projet de réutilisation.



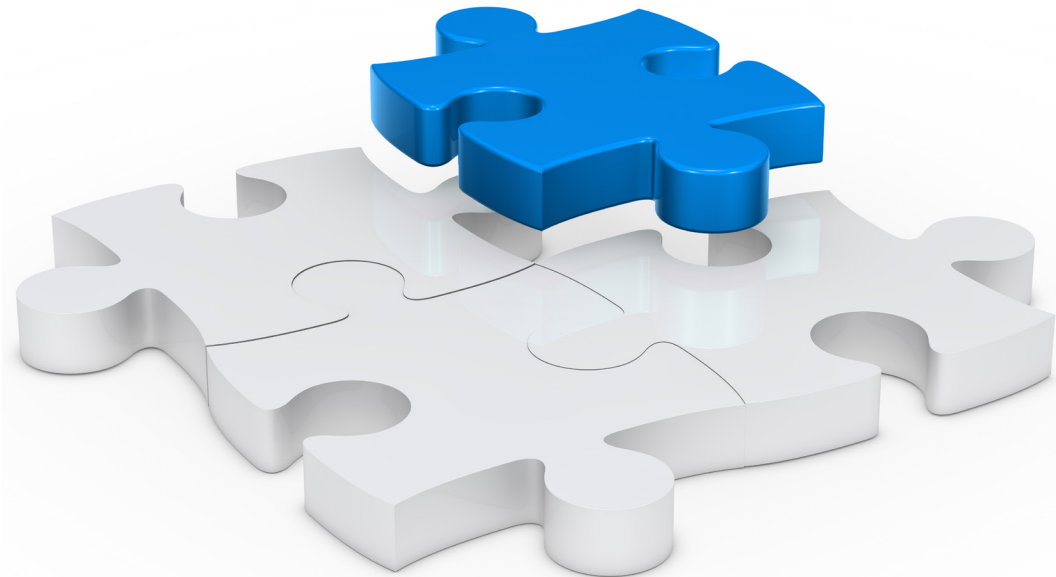


2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

L'IDÉE ET L'ENTREPRISE EXISTANT

D. Impliquez dans votre réflexion également l'exploitation actuelle et ses propriétés:

- Position de la ferme et accessibilité par voiture, transports en commun etc.
- Disponibilité des sites publics ou des attractions du client.
- Y a-t-il des concurrents ? Comment pouvez-vous définir et communiquer les avantages inhérents à votre « idée ».
- Météo et paysage appropriés pour votre idée.





2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

L'IDÉE ET L'ENTREPRISE DÉJÀ EXISTANTE

E. Réutiliser un bâtiment peut également signifier changer la forme opérationnelle de votre ferme. Si, par exemple, votre ferme a été exploitée comme ferme à temps partiel, avec le projet de réutilisation peut-être pourra-t-elle être étendue et exploitée comme une entreprise à temps plein avec un objectif différent.

Cela sera également influencé par le type de réutilisation que vous prévoyez. Par exemple, si le projet de réutilisation complète et affine votre activité actuelle ou, si vous mettez en place un nouveau secteur qui peut même être contraire à l'orientation actuelle.

Dans tous les cas, le projet de réutilisation devrait soutenir votre entreprise et ne pas être «juste pour le plaisir» ou même entrer en conflit avec vos autres projets de travail et de vie.



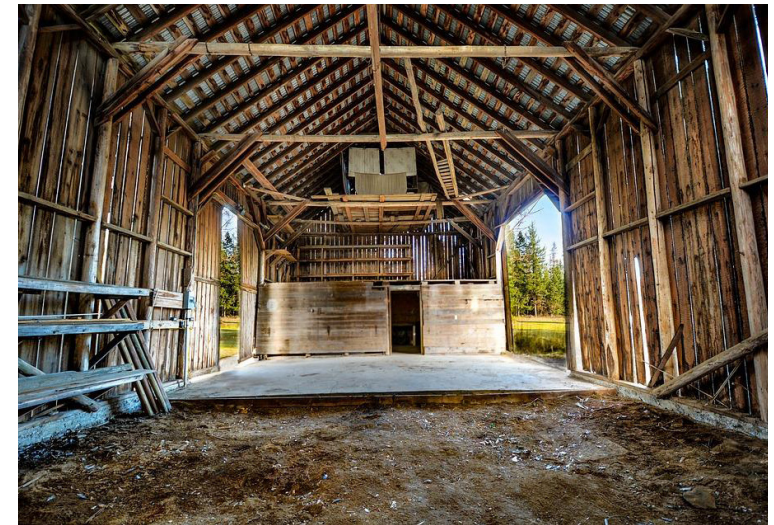
2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

L'IDÉE ET L'ENTREPRISE DÉJÀ EXISTANTE

F. Il existe de nombreuses façons de réutiliser et de valoriser les bâtiments, en particulier dans le contexte agricole. Nous vous présentons ici quelques objectifs de réutilisation :

Bureaux,
Vacances à la ferme,
Espace de vie,
Restauration,
Lieu événementiel,
Marketing direct,
Espace de rangement, jardin d'enfants,

Cabinet médical,
Studio fitness,
Utilisation pédagogique,
Pension pour animaux,
Résidence pour des
Seniors,
Atelier





2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

LE PARC IMMOBILIER ET LE PROJET DE RÉUTILISATION

Comme base pour un projet de réutilisation bien sûr, vous avez besoin d'un bâtiment qui n'est plus utilisé ou qui sera reconverti. A partir de là, la complexité et l'effort diffèrent beaucoup.

Pour être en mesure de planifier correctement le projet de réutilisation et d'assumer la bonne quantité d'effort et de travail humain, il est important d'analyser le parc immobilier en détail.

- L'état du parc immobilier ;
- Le nombre et les efforts qui dépendent des changements ;
- Les installations supplémentaires appartenant à l'immeuble qui doivent également être envisagées dans la planification du projet, comme un jardin, un étang, un parking etc....
- Accès suffisant pour les machines et les camions ;
- Isolation du bâtiment ;
- Type de construction et son utilité pour votre réutilisation ;
- Approvisionnement en eau / électricité et assainissement ;
- Connexion internet.



2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

COMPTER ET SÉCURISER LE FINANCEMENT DU BUSINESS

Si vous avez déjà une idée claire du projet de réutilisation, vous pouvez commencer à calculer les dépenses et le montant d'argent dont vous allez approximativement avoir besoin.

En fonction de vos possibilités de subventions nationales, vous pouvez obtenir de “l'argent public” mais n'oubliez pas : un investissement devrait déjà être rentable sans subventions. Vous devriez donc vérifier de manière approfondie si l'effort fourni pour une demande de subvention est adéquat par rapport aux avantages et qui y liés (par exemple, la réglementation).

Financer signifie négocier ! La banque que vous utilisez habituellement n'est pas nécessairement la moins chère. Il vaut donc la peine de demander à plusieurs institutions et de vérifier les conditions de différentes institutions. Si vous avez plusieurs offres, vous êtes mieux placé pour discuter des conditions.

A la fin, cela dépend de vos attentes par rapport au projet et de ce que vous avez l'intention de réaliser (comme mentionné en 2c).

Analysez sur la diapositive suivante un calcul de base que vous pouvez utiliser pour vos projets de réutilisation.



2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

COMPTER ET SÉCURISER LE FINANCEMENT DU BUSINESS

Calcul exemplaire:

	calcul du coût couvrant le loyer		calcul du loyer rentable
Espace de location en m2	600	Espace de location en m2	600
Valeur de la terre	100.000 €	Valeur de la terre	100.000 €
Valeur du bâtiment existant	100.000 €	Valeur du bâtiment existant	100.000 €
Investissement: équité	20.000 €	Investissement: équité	20.000 €
Investissement: financement	10.000 €	Investissement: financement	10.000 €
Investissement: subvention	70.000 €	Investissement: subvention	70.000 €
INVESTISSEMENT TOTAL	300.000 €	INVESTISSEMENT TOTAL	300.000 €
Remboursement annuel du service (hypothèse: distribution de la rente, intérêts 3% / a, durée 10 ans)	8.111 €	dépréciation calculée (hypothèse: durée d'utilisation 20 ans 5% / a)	10.000 €
Entretien du bâtiment non assigné (Hypothèse 2% du montant à investir)	6.000 €	Taux d'intérêt calculé pour le capital consolidé (Hypothèse: 3%)	9.000 €
coûts annuels	14.111 €	Entretien du bâtiment non assigné (Hypothèse 2% du montant à investir)	6.000 €
		annual costs	25.000 €
		Bénéfice attendu de l'entrepreneur	remplir
coût couvrant loyer / m2	1,96 €	coût couvrant loyer / m2	4,17 €
		résultat économique	résultat économique
rendements annuels en location	14.111,10 €	rendements annuels en location	30.000,00 €
Remboursement annuel du service (Hypothèse: distribution de la rente, intérêts 3% / a, durée 10 ans)	8.111 €	Remboursement annuel du service (Hypothèse: distribution de la rente, intérêts 3% / a, durée 10 ans)	8.111 €
Entretien du bâtiment non assigné (Hypothèse 2% du montant à investir)	6.000 €	Entretien du bâtiment non assigné (Hypothèse 2% du montant à investir)	6.000 €
Liquidité avant impôt	0,00 €	Liquidité avant impôt	15.888,90 €



2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

JURIDIQUE/ ADMINISTRATION/ AUTORISATION

Dans ce chapitre, vous obtiendrez quelques recommandations de base concernant les autorités : au niveau local, régional et encore plus au niveau national et européen, il existe des différences de fiscalité, de lois, de réglementations et de financements publics autour du thème de la réutilisation.

Même s'il n'y a pas de recommandations claires pour vous, ce chapitre est très important. Plus votre projet sera commercial (stocker du bois dans votre grange à des fins privées n'est pas une activité commerciale), plus il sera important que vous ne courriez pas des risques non calculés du point de vue opérationnel pour ce qui est des autorisations ou des licences.

Nous vous recommandons dans tous les cas d'impliquer un avocat ou/et un comptable fiscaliste.





2. Comment réaliser votre projet de réutilisation

JURIDIQUE/ ADMINISTRATION/ AUTORISATION

Dès que vous avez une idée claire du projet de réutilisation et de vos premiers plans concrets, consultez les autorités concernées pour savoir si votre idée peut être mise en œuvre ou si vous devez l'adapter aux réglementations légales. Si vous réalisez cette étape au tout début, vous pouvez éviter des changements coûteux par la suite.

- Impliquez les autorités en bâtiments dès le début ;
- Demandez des avis et des conseils aux architectes ou aux bureaux de planification ;
- Vérifiez au sein de votre réseau s'il existe des programmes de financement / subvention qui peuvent vous aider ?
- Planifiez un financement durable avec des consultants expérimentés ou une banque ;
- Si vous avez un vieux bâtiment, pensez aussi à l'Office des monuments historiques ;
- Pensez également aux réglementations nationales en matière de prévention des incendies ;
- Pensez à l'assurance dont vous avez besoin - pendant la phase de construction ainsi qu'en phase d'exploitation.

**NOUS VOUS SOUHAITONS BEAUCOUP DE SUCCÈS POUR VOTRE
PROJET DE RÉUTILISATION!**

