



# REVAB

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

## MODULE 3

Expérience de réutilisation et de valorisation dans les études de cas européennes:  
Connaissances basées sur l'expérience



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 informations qui y sont contenues.  
Numéro du projet: 2015-1-BE01-KA202-013183

# OBJECTIFS

L'étude de ce module permet à l'étudiant d'acquérir une connaissance concrète des expériences réussies réalisées en Europe en termes de réutilisation des bâtiments. Le module prend en compte les principales typologies de projets de réutilisation : activités commerciales, promotion culturelle et tourisme rural.

Analysant les caractéristiques de ces expériences, liées à une analyse plus approfondie de chaque cas d'étude, l'étudiant pourra être averti des points forts et des critiques de ces expériences, utiles pour une meilleure approche des projets de réutilisation.



# INDEX

1. Le savoir faire basé sur les experiences générales
2. Savoir-faire basé sur les experiences des experiences commerciales
3. Connaissance basée sur les experiences des promotions culturelles
4. Connaissances basées sur les experiences des activites de tourisme
5. Conseils pour les initiateurs de projets



# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

Les différents cas d'études mettent en lumière un ensemble de savoir-faire basés sur les expériences réelles des propriétaires et des « développeurs » qui ont réalisé les projets.

Les expériences analysées peuvent être classées en trois typologies principales: les activités commerciales, la promotion culturelle et le tourisme rural. Dans chacune de ces typologies, nous pouvons trouver un savoir-faire et des informations de nature différente. Mais avant d'entrer dans les détails, nous mettons en évidence quelques connaissances communes qui peuvent être basées sur ces cas et qu'il est très important de prendre en compte dans le cadre d'un projet de réutilisation et de valorisation des bâtiments agricoles.

Cette connaissance commune est regroupée en 5 grands groupes:

PROCESSUS ANTÉRIEUR ET DÉVELOPPEMENT DU PROJET

VALEURS AJOUTÉES

APTITUDES ET COMPÉTENCES

RESSOURCES

LIEU, ARCHITECTURE ET PAYSAGE

CONTEXTE ET COOPÉRATION



# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## PROCESSUS ANTÉRIEUR ET DÉVELOPPEMENT DU PROJET

Lorsque on analyse la mise en œuvre d'un projet de réutilisation et de valorisation des bâtiments agricoles, il faut savoir que ce n'est pas un processus qui peut être résolu du jour au lendemain.

À partir du moment où le projet est pris en considération jusqu'à ce que le travail soit achevé et que le bâtiment soit utilisé, il existe un ensemble complexe de processus reliés entre eux impliquant une variété d'agents qui génèrent une infinité de situations qui doivent être traitées de la façon la plus efficace possible.





# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## PROCESSUS ANTÉRIEUR ET DÉVELOPPEMENT DU PROJET

- En raison de sa complexité, il est nécessaire de comprendre que ces projets vont se développer et croître par le biais des phases différentes.
- Pour une bonne planification, il est important de lui consacrer le temps nécessaire, de ne pas se précipiter et de prendre en compte les inconvénients éventuels des processus bureaucratiques, administratifs et juridiques.
- Plus les phases sont définies et contrôlées, moins il y a de risque de subir des imprévus. Indépendamment de cela, il est très probable qu'ils surviennent et il est donc important de consacrer un pourcentage du budget à ces dépenses imprévues. Il est généralement conseillé d'avoir une marge comprise entre 5 et 15% du budget total, en fonction des risques anticipés. La réalisation d'un plan d'évaluation et de prévention des risques réduira le risque rattaché à ces imprévus.
- Ces projets nécessitent une connaissance approfondie des lois et règlements locaux et nationaux, acquise par soi-même ou par l'intermédiaire de spécialistes du secteur.



# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## VALEUR AJOUTÉE

Pour aborder chacune des différentes phases en toute sécurité et ne jamais se perdre dans le projet, il est essentiel d'être clair sur les principaux objectifs et les nouvelles fonctions du bâtiment.

Celles-ci seront définies en fonction des conditions de chaque bâtiment et territoire, des intérêts et des connaissances de chaque propriétaire ou 'développeur', et des ressources disponibles à tout moment.

En plus des objectifs et des fonctions principaux de chaque projet, une série d'aspects ou d'objectifs secondaires peuvent être établis pour renforcer et donner au projet des valeurs ajoutées qui peuvent aider à atteindre un résultat positif.





# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## VALEUR AJOUTÉE

A partir des expériences analysées on peut établir les caractéristiques qui font partie de leur succès et peuvent être applicables à n'importe quelle typologie:

- La multifonctionnalité et la complémentarité des différentes activités d'un même projet ont été l'une des caractéristiques communes qui ont le plus contribué à leur succès.
- Lorsqu'il s'agit de projets en milieu rural, il est important de combiner tradition et innovation en utilisant la créativité pour obtenir des résultats originaux et intéressants pour les utilisateurs.
- Ces projets sont l'occasion d'introduire les aspects sociaux qui valorisent le projet, tels que l'égalité des genres, l'accessibilité, l'intégration interculturelle et des personnes vulnérables (ceux ayant des capacités différentes, les immigrés, etc.).
- La durabilité économique et environnementale est une condition nécessaire pour assurer le succès du projet et sa continuité par les générations suivantes.
- Enfin, l'introduction des Technologies de l'information et de la communication (TIC) dès le début du projet et en tant qu'élément essentiel peut être un excellent allié pour allier tradition et innovation et atteindre le succès des objectifs.





# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## APTITUDES ET COMPÉTENCES

Tant dans la conception, l'exécution et le développement ultérieur et l'utilisation du projet, il est essentiel de couvrir une série d'aptitudes et de compétences qui assurent l'exécution correcte et efficace.

Celles-ci peuvent être inhérentes aux propriétaires du projet ou aux promoteurs eux-mêmes, ou elles peuvent être déléguées à des agents externes qui font partie de certaines ou de toutes les phases du projet.

L'important est de garder cela à l'esprit dès le début et de faire ce dont vous avez besoin.





# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## APTITUDES ET COMPÉTENCES

Ce sont les caractéristiques communes les plus importantes en matière de qualifications et de compétences :

- Il est important d'adapter la portée du projet à la réalité des ressources humaines disponibles, des compétences et des capacités. Si vous ne les avez pas dans certains domaines, vous devez engager du personnel externe pour les couvrir.
- Il est important d'avoir de bonnes sources d'information (internet, livres, université, etc.) pour pouvoir acquérir des connaissances tout au long du développement du projet. Et il peut être utile de suivre des cours de formation professionnelle.
- Lors de la définition des tâches nécessitant un personnel qualifié, la disponibilité du personnel dans la zone du projet facilite leur embauche et peut réduire les coûts.
- Les aptitudes et compétences en gestion de projet sont fondamentales dans le processus de conception et d'exécution, et les aptitudes et compétences dans l'organisation du plan d'affaires et de la gestion de l'entreprise sont fondamentales pour le développement des activités.
- Pour obtenir une bonne diffusion et afin que le produit final ou le service atteigne son destinataire, il est essentiel d'avoir des professionnels du marketing et de la communication, ce qui inclut la connaissance et les bonnes pratiques des TIC.



## 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

### RESSOURCES

Pour mener à bien un projet de réutilisation des bâtiments ruraux et générer une activité autour d'eux, il est essentiel de disposer d'un plan de financement et de gestion des ressources garantissant que les besoins seront satisfaits, en évitant les problèmes de catégorie, quantité, compatibilité ou du calendrier pendant l'exécution.

Les ressources sont l'ensemble des éléments qui, correctement coordonnés, conduiront à la réalisation des objectifs fixés dans le projet. Le succès dépendra du choix approprié, de la combinaison et de l'harmonisation des ressources, en leur donnant la meilleure utilisation et la distribution la plus appropriée.





# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## RESSOURCES

Les ressources peuvent être humaines, physiques, intellectuelles et économiques. Ici nous mettons en évidence les caractéristiques les plus importantes liées aux ressources économiques et matérielles.

- Profiter des infrastructures, espaces et matériaux existants de la manière la plus appropriée favorise une réduction des coûts d'exécution et d'entretien du bâtiment. Des ressources de seconde main peuvent également être utilisées dans certaines zones du projet.
- Ce type de projet est susceptible d'attirer des ressources provenant de subventions et des aides, telles que les programmes de financement de l'UE et les programmes nationaux ou locaux de développement rural. Mais il faut garder à l'esprit qu'un projet de grande envergure nécessite une bonne planification et de gestion des ressources afin d'obtenir les subventions.
- En l'absence de financement externe, il est nécessaire de s'autofinancer avec du capital propre. Dans ce cas, c'est une bonne option de générer d'abord des réserves de trésorerie suffisantes avant de démarrer le projet ou de maintenir un travail pendant le projet avec lequel vous pouvez obtenir les ressources nécessaires.
- Il est également fréquent de gagner d'abord de l'argent et ensuite de l'investir.



# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## LIEU, ARCHITECTURE ET PAYSAGE

L'état initial de l'architecture et le paysage actuel ainsi que la modification future de ceux-ci sont la clé du succès ou de son échec.

Dans de nombreux cas, ces bâtiments sont abandonnés ou en demi-ruines, puis un projet de ce type peut aider à réévaluer le patrimoine immobilier et paysager du territoire qui fait partie du patrimoine culturel.

Leur réutilisation et réévaluation peut supposer devenir un exemple pour d'autres cas dans la région qui font la même chose et peuvent aider à créer un réseau de nouveau concept de bâtiments et d'activités rurales.





# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## LIEU, ARCHITECTURE ET PAYSAGE

Il vaut mieux restaurer les bâtiments existants que d'en construire de nouveaux. Les bâtiments fonctionnent mieux s'ils sont réutilisés pour remplir la fonction pour laquelle ils ont été construits à l'origine et être compatibles avec d'autres fonctions en plus.

- Un projet architectural intégrant de manière harmonieuse les anciens éléments aux modernes permet d'obtenir un meilleur résultat. Il facilite son acceptation par les voisins, qui ne comprennent pas toujours comment un étrange élément peut se trouver dans les alentours.
- Il peut être utile pour la recherche de financement que le bâtiment fasse partie du catalogue du patrimoine et de l'intérêt public. Dans ce cas, en respectant le plus possible le bâtiment, la machinerie et en sauvegardant l'utilisation d'origine contribue à lui donner une valeur ajoutée.
- L'introduction de pratiques durables et efficaces dans le projet architectural et paysager permettra d'améliorer l'efficacité énergétique et économique, en plus de favoriser l'environnement (chauffage à la biomasse, panneaux photovoltaïques, panneaux solaires)
- Embaucher des entreprises locales dignes de confiance pour les travaux de construction, en plus d'être spécialisé dans ce type de travail est bien meilleur pour l'économie et le bon résultat du projet.



# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## CONTEXTE ET COOPÉRATION

Un tel projet peut avoir un impact très positif sur la population locale et les citoyens de la région et être un stimulant économique et social pour la région.

Il peut devenir un projet pionnier et générer des changements dans les administrations, les entreprises et les collectivités de la zone qui favorisent de nouveaux projets semblables.

Pour que cela se produise, il est important d'être conscient de la situation culturelle, économique, sociale et politique du moment et du lieu, et des personnes qui peuvent prendre part au processus aux différentes étapes du projet et de la façon de le faire.





# 1. Le savoir faire basé sur les expériences générales

## CONTEXTE ET COOPÉRATION

Les caractéristiques communes à considérer afin de générer un environnement positif qui permet à tout cela de se produire sont :

- Générer des synergies et établir un réseau avec des projets similaires dans la région, et des coopératives et des organisations déjà existantes qui peuvent être liées à votre projet
- Il est important d'impliquer dès le début tous les agents s'occupant du projet, en particulier au sein de la famille. Créer des situations bénéfiques pour tous génèrera un mouvement collectif qui enrichira la situation des individus et contribuera à renforcer la proximité et la confiance avec les utilisateurs ou les clients.
- Pour éviter les problèmes avec les gens du voisinage immédiat, il est important de les garder à l'esprit et d'établir une bonne relation dès le début, en comptant sur eux pour une aide éventuelle ou simplement en les tenant au courant.
- Généralement, une bonne communication avec les administrations et les institutions locales, régionales et de l'État qui pourraient être impliquées dans une étape du projet et rechercher le soutien et la collaboration des citoyens devrait être nécessaire.





## 2. Savoir-faire basé sur les expériences des expériences commerciales

### CONNAISSANCES DES EXPÉRIENCES COMMERCIALES

Les caractéristiques les plus importantes à prendre en compte lors de la réutilisation et de la valorisation d'un projet de construction agricole pour lui donner un usage commercial sont les suivantes:

- La nouvelle proposition d'activité commerciale doit être basée sur une activité que vous avez déjà développée et que vous savez faire.
- Il est important d'avoir une idée alternative au cas où cela ne fonctionnerait pas.
- N'arrêtez pas votre activité économique actuelle. Combinez-la avec la nouvelle afin qu'elle serve de revenu jusqu'à ce que vous obteniez le maximum de bénéfice avec la nouvelle activité.
- Créez de la diversité et de la variété de produits pour augmenter les chances de succès car cela peut toucher un plus grand nombre d'utilisateurs et de clients.
- Il est important d'analyser la concurrence et d'offrir quelque chose de différent et d'attrayant.



Pizzeria in Kirchdorf, Germany



Pharmacy in Kasak, Bulgaria



## 2. Savoir-faire basé sur les expériences des expériences commerciales

- La production écologique, l'innovation et la création de marques de qualité écologiques et locales influencent le développement durable du territoire et apportent une valeur ajoutée à l'entreprise.
- Combiner la production avec d'autres activités pour le revenu, tels que: les événements, la formation, la restauration et la dégustation des produits.
- Des modèles d'affaires basés sur la qualité des produits qu'ils proposent et le paysage dans lequel ils se trouvent, afin de proposer un certificat de qualité et si possible de montrer la chaîne de production au client pour générer la confiance et le sens de la proximité.
- Ne pas utiliser de machines agricoles accroît le travail personnel mais diminue certains des coûts et la pollution.



Soc. Agricola Fierli, Siena, Tuscany, Italy.



Soc. Agricola Fierli, Siena, Tuscany, Italy.



### 3. Connaissance basée sur les expériences des promotions culturelles

Les caractéristiques les plus importantes à prendre en compte lors de la réutilisation et de la valorisation d'un projet pour promouvoir son côté culturel sont les suivantes:

- Améliorer la sensibilisation à la conservation et au rétablissement du patrimoine architectural doit être un de ses objectifs.
- Promotion du territoire et sensibilisation des populations au patrimoine culturel et aux traditions de leur propre pays.
- Cela peut aider de faire partie d'un réseau territorial de bâtiments publics et culturels.
- Créer des espaces multifonctionnels par exemple un musée avec une salle de conférence, ou un espace extérieur
- Les projets prioritaires pour l'UE sont des projets «bot-tom-up»



“Museum of coalmen” Cetica, Tuscany, Italy



Headquarters of the Rural Development Group of Guadix, Granada, Spain



### 3. Connaissance basée sur les expériences des promotions culturelles

- De nouvelles propositions et perspectives basées sur la promotion des traditions locales peuvent actualiser l'innovation dans la vie sociale et économique des zones rurales.
- Le rôle de l'animateur rural, qui doit être capable d'organiser des événements, d'impliquer les populations locales avec les visiteurs, de rechercher un soutien financier et de promouvoir une stratégie est très important.
- Dans ce type de projet, il est important de faire participer les communautés existantes dans la zone (associations, coopératives, groupes) dès le début de la conception du projet de sorte que celles-ci se sentent partie du projet afin de garder le bâtiment vivant une fois utilisé.



Center for the interpretation of wood culture and a museum, Cazorla, Jaen, Spain.



## 4. Connaissances basées sur les expériences des activités de tourisme

Les caractéristiques les plus importantes à prendre en compte lors de la réutilisation et de la valorisation d'un projet pour lui donner un usage touristique sont les suivantes:

- Générer la conscience rurale d'un projet de tourisme est une façon de valoriser la région et le territoire et peut également signifier un revenu supplémentaire pour la population locale.
- Combiner des activités productives et commerciales de qualité et écologiques p.ex. un magasin avec des produits bio ou un restaurant, avec d'autres activités culturelles telles que le tourisme, l'éducation ou la détente et les loisirs, apporte une valeur ajoutée à l'ensemble du projet qui est proposé.
- Il est avantageux de relier l'activité économique / productive à l'activité ou à la vie de famille, et de vivre dans le lieu qui est restauré en combinant les fonctions agricoles avec les fonctions touristiques.
- Avoir une zone cultivée assurant l'autosuffisance, favorisant ainsi la durabilité de l'entreprise.



Residential and stable building, "Wild Farm", Gorno Pole, Bulgaria



## 4. Connaissances basées sur les expériences des activités de tourisme

- Avant de démarrer le projet, il est important d'avoir des échanges d'expériences avec d'autres entrepreneurs de la région ayant des projets similaires.
- Les fournisseurs peuvent être des entreprises locales et de confiance pour établir un réseau de coopération professionnelle constructive.
- Mettre en œuvre les TIC (applications mobiles, réseaux sociaux, internet, etc.) dans les activités touristiques offertes augmentent leur potentiel.
- L'offre touristique peut faire partie du programme global d'activités de la municipalité ou du territoire.
- Il est essentiel d'avoir une bonne équipe de travail et de créer un climat de confiance pour le transmettre aux clients.



Hosting, direct selling and restaurant  
"Il Poggiolo" Florence, Italy.



## 5. Conseils pour les initiateurs de projets



- Approche entrepreneuriale, pratique et prudente.
- Avoir du courage, accepter des défis et maintenir une attitude positive.
- Compétences en communication et de bonne gestion et ouverture d'esprit.
- Un bon projet vaut la peine d'y investir de grandes quantités de temps et d'être convaincu de sa finalité. L'effort est immense et nécessite une motivation de travail de 100%.
- Toujours penser à l'avenir et aux générations futures.
- Avoir une bonne équipe et un fort soutien de la part des membres de votre famille.
- Concentrez-vous sur ce qui est vraiment important!