



©Screb



©Sophie Bettig

**ARGONNE
ARDENNAISE,
J'Y VAIS
J'Y RESTE !**

DOSSIER
DE PRESSE



©OTAA

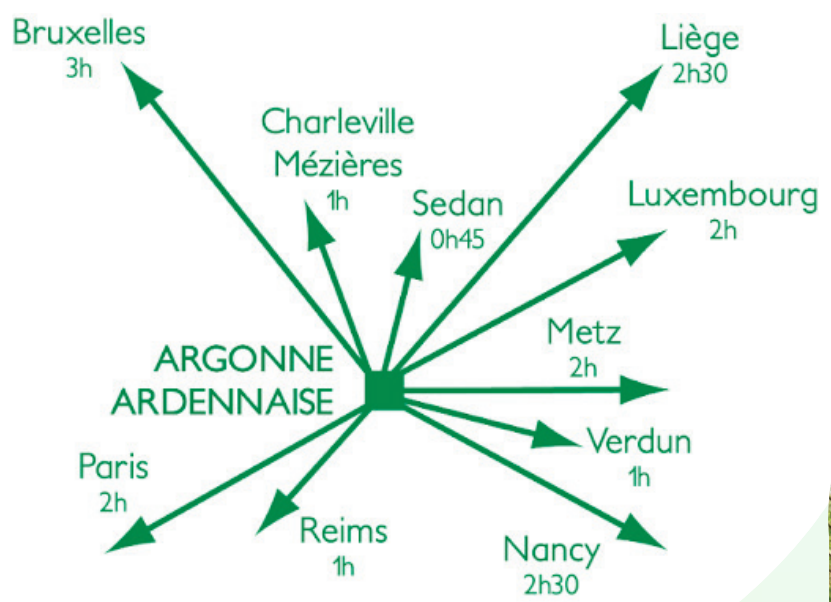


**argonne
ardennaise**

J'y vais, j'y reste !



©LorraineSchulzTaverne



©ART



©LorraineSchulzTave

édito

“Il est temps de sortir du bois !”

Par Benoît Singlit,
Président de
l'Argonne Ardennaise

Le réchauffement climatique, l'installation de la fibre et un réel changement de mentalité post COVID ont révélé certains territoires méconnus.

L'Argonne Ardennaise située au sud du massif ardennais en est un bel exemple. Ce territoire rural et entièrement relié à la fibre est jalonné par 95 communes. La ligne du TGV EST qui borde le territoire, situe l'Argonne Ardennaise à moins de 2h de la capitale. Le pays est vallonné, recouvert d'épaisses forêts et agrémenté de lacs où des bases de loisirs et des lieux de vie permettent de séjourner en pleine nature.

Vouziers, sous-préfecture du département des Ardennes, est un bourg dynamique de 5 000 habitants qui concentre tout ce qu'on est en droit d'attendre d'une petite ville : établissements scolaires, services de santé, services administratifs et commerces. Les infrastructures sportives et culturelles récentes sont animées par un corps associatif très dynamique. L'Argonne Ardennaise se découvre en touriste, déjà pour voir si le coup de cœur opère, puis s'envisage spontanément dès qu'on s'y projette. Les familles qui voudront s'installer découvriront avec surprise les prix de l'immobilier voire du foncier pour ceux qui rêvent de construire. De la même manière, les entreprises, les créateurs d'entreprises et travailleurs indépendants seront sensibles aux solutions d'hébergement d'entreprises et autres ZRR*. Enfin, les salariés trouveront des possibilités parmi 500 entreprises et 600 exploitations agricoles pour y travailler.

GE - Pierre Defontaine





découvrir

VENIR EN TOURISTE

LA MEILLEURE FAÇON DE DÉCOUVRIR CE TERRITOIRE GRAND COMME LA PETITE COURONNE PARISIENNE EST D'Y PASSER UN WEEK-END.

Il existe autant de chemins pour se rendre en Argonne Ardennaise que de points cardinaux sur une boussole. Ce territoire dont la taille est comparable à la surface de Paris et ses communes limitrophes est un point de passage stratégique vers de nombreux bassins de population. On y arrive par la Champagne, au sud, par la Lorraine, à l'est, par la Belgique, au nord, et l'Aisne à l'ouest. Deux autoroutes A4 et A34 desservent la région tandis que la gare de Rethel TGV, située à 1h12 de Paris Est, fait figure de porte d'entrée décarbonée.

Sur place, il est recommandé de louer une voiture, louer un vélo ou un VAE (vélo à assistance électrique) parmi la vingtaine de loueurs répertoriés sur le site Louer un vélo dans les Ardennes. Au sortir de la plaine champardenaise, le paysage se vallonne et se boise. C'est au cœur de cette forêt que serpentent des kilomètres de sentiers piétons et VTT. En progressant vers l'Est, au départ de Vouziers (le principal bourg), des collines se forment et laissent apparaître les villages typiques, parfois perchés et au panorama dégagé sur des vallons chlorophylles. Des lacs aux eaux de baignades, (Bairon, Samaritaine) entourés de solutions d'hébergement et de points de restauration, sont autant de camps de base pour découvrir la région.

©SophieBettig



à voir ? que faire ?

©ARTGE - Pierre Defontaine



LAC DE BAIRON À BAIRON ET SES ENVIRONS

Ce double plan d'eau, de 120 hectares, au paysage aussi impressionnant qu'étendu, est séparé par une digue carrossable. D'un côté, le vieil-étang, sa roselière et sa faune sauvage sont classés en zone Natura 2000. De l'autre, un espace de loisirs, une base nautique (voile, planche à voile, SUP, canoë...), une aire de baignade surveillée et une plage de sable clair séduisent chaque été 40 000 baigneurs. Une dizaine de solutions d'hébergement parfois insolites et souvent nichées en pleine nature permettent de séjourner autour de ce site exceptionnel. La prestation serait incomplète sans une sélection de bonnes tables autour du lac et ses environs.

L'ÉTANG DE LA SAMARITAINE À BUZANCY

Ce plan d'eau de 700 m de long est aménagé d'un ponton. La baignade est surveillée en juillet-août dans le bassin délimité par le ponton. Sur le reste de l'étang, il est possible de louer des pédalos et stand-up paddle (SUP). Le Flower power camping*** de Buzancy propose une offre riche avec ses 98 emplacements spacieux pour tentes, caravanes ou camping-cars ou

des hébergements tout confort, avec 9 chalets et 6 mobile homes et désormais le free camp depuis 2022, pour le camping en emplacement nu tout équipé, sur un terrain de 2,5 hectares au bord de l'eau (voir ci-après : où dormir et où manger).

PARC ARGONNE DÉCOUVERTE À OLIZY-PRIMAT

Ce parc animalier, alliant pédagogie et divertissement, est situé à l'orée de la forêt ardennaise et s'est spécialisé dans le bien-être animal. Les visiteurs peuvent accompagner les soigneurs sur réservation durant une demi-journée et approcher des animaux (ratons-laveurs, rapaces, loups...), participer à certains soins et nourrissages. L'observation des deux meutes de loups notamment à l'heure de leur repas fait partie des moments forts de la journée. Toute une partie du parc est destinée aux loisirs avec des hamacs à bonds, des films animaliers ou la présentation des oiseaux en vol libre.



©MNB

MAISON DE LA NATURE À BOULT-AUX-BOIS

Gérée par une association installée dans une ancienne maison forestière, la Maison de la Nature a pour mission la sensibilisation à l'environnement des scolaires et du grand public. Un calendrier des découvertes saisonnières, dont l'observation des astres en été, est destiné au grand public.

Ce territoire zéro pollution lumineuse est idéal pour l'astronomie. À noter, des balades en gyropodes adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR). La Maison de la Nature a reçu la Palme du tourisme durable 2020 dans la catégorie Loisirs.

C'est dans ce havre de paix qu'a vu le jour le journal international La Hulotte, fondé et géré par l'ardennais et passionné de la nature, Pierre Déom. Cette revue naturaliste a été créée en 1972 et compte près de 160.000 abonnés, répartis dans 70 pays.

RANDONNÉE : DES SENTIERS THÉMATIQUES

La topographie et la variété des paysages sont une invitation à la randonnée. On ne marche pas pour rien en Argonne Ardennaise mais pour découvrir un territoire digne d'intérêt. Mémoire, patrimoine, écluses, viaduc, lacs, vallons et forêts participent à scénariser des randonnées thématiques. Pour les amateurs d'itinérance, le GR 14 et ses variantes relie Malmédy (Belgique) à Paris et traverse le territoire. A voir de toute urgence, le sentier découverte du Vieil-Étang de Bairon, un site de 105 hectares classé Natura 2000 très prisé des oiseaux. En suivant les conseils et explications figurant sur les panneaux pédagogiques, il est possible d'observer la Foulque macroule, le Grèbe huppé, le Canard souchet, le Héron cendré ou la grande Aigrette. Au départ de la Maison de la Nature, les visiteurs peuvent également emprunter le sentier du Gros Chêne, balisé sur 7 kilomètres et ainsi découvrir la faune et la flore de la région.



UNE DESTINATION QUI A DU CHIEN

Destination labellisée toutourisme, l'Argonne Ardennaise est un endroit idéal pour nos amis à 4 pattes. Le Toutouguide est édité pour simplifier le séjour des personnes accompagnées d'un animal. Il répertorie les adresses et les activités où les chiens sont les bienvenus : promenades, restaurants, hébergements... Sont également renseignés les services destinés aux animaux : vétérinaires et numéros d'urgence de la SPA. Toute une série de conseils est listée pour faciliter notamment la promenade en pleine nature ainsi que la réglementation sur les sites sensibles. Le territoire ne s'arrête pas à la distribution du guide et a réellement à cœur le bien-être de nos animaux de compagnie, notamment en leur donnant un kit de bienvenue à l'Office de Tourisme avec des friandises, sacs de propreté et un magazine du partenaire 30 Millions d'Amis.

©ART GE - Pierre Defontaine



Histoire & Patrimoine

ROLAND GARROS EST À VOUZIERS

Le 5 octobre 1918, un mois avant l'Armistice, l'avion de Roland Garros est abattu par les Allemands au-dessus de Saint-Morel. L'aviateur a été enterré dans le cimetière de la ville de Vouziers. Pour lui rendre hommage, l'Office de Tourisme a créé "A la recherche de l'avion de Roland Garros", une expérience en famille à faire en toute autonomie après avoir récupéré son kit d'explorateur à l'Office de Tourisme de Vouziers.



PAUL VERLAINE EST PASSÉ À VOUZIERS

Après une plainte déposée par sa mère qu'il avait malmenée et menacée, Paul Verlaine sera jugé par le tribunal de Vouziers en 1885 et incarcéré à la prison de la ville pendant un mois.

L'ABBAYE DE CHÉHÉRY À CHATEL-CHÉHÉRY

Monument historique majeur du sud des Ardennes, l'abbaye de Notre Dame de Chéhéry est une ancienne abbaye cistercienne construite au XIIe siècle. En 2020, grâce au loto du patrimoine, porté par Stéphane Bern, l'abbaye a pu profiter de 155 000€ de dotation pour

voir avancer sa restauration. Les travaux de rénovation prendront quelques années, donnant ainsi l'occasion à l'association de bénévoles de se rapprocher du public en organisant des rencontres telles que des concerts, des chantiers bénévoles, des visites guidées et des événements culturels ouverts à tous.

<https://www.chehery.com/>

LES ÉGLISES

De nombreuses églises à l'architecture remarquable d'Art de la Renaissance et Roman sont présentes dans des villages d'Argonne Ardennaise.

L'église Saint-Maurille à Vouziers, a été construite au XVIème siècle, dans un contexte de grande propriété. Sa beauté est notamment due au portail renaissance pensé par l'architecte Jehan Laurens.

Implantée au cœur du village de Semide, l'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul présente un plan en croix latine et un vitrail impressionnant réalisé par le maître-verrier Maurice Hendricks d'après la maquette de Katia Henry. Construite entre 1615 et 1624, Saint-Juvin est une véritable petite forteresse : murailles hautes et épaisses, fenêtres étroites, tours d'angle... Ont pris part à sa construction, Claude de Joyeuse (comte de Grandpré), le curé Didier Mauclerc et les habitants de Saint-Juvin. Les visiteurs pourront également admirer de très beaux vitraux contemporains signés et réalisés par les célèbres artistes Jacques Simon et Charles Marq.

LES CHÂTEAUX

Territoire fort de patrimoine, l'Argonne Ardennaise regorge de bâtisses incroyables telles que le château de Cornay, le château de Landreville ou encore le château des comtes de Joyeuse de Grandpré.

Le château de Marcq fut construit en 1760 par le seigneur et maître de forge Nicolas Dérué et est à venir visiter d'urgence car le château est inscrit aux monuments historiques depuis 2002.

Où dormir ?



©Anais Dupuy

Les 61 gîtes du territoire offrent une pluralité sans pareille allant du château à la ferme en passant par des chalets en bord de lac ou encore des kotas finlandais et même une roulotte dans les champs à Buzancy.

Dans la case cosy-insolite, Ardenne Bulle, situé au cœur du ravissant petit village de SY, est un hébergement insolite dans un cadre bucolique et enchanteur. Parfait pour dormir à la belle étoile, sans pollution visuelle, au cœur d'une bulle de 20 m² totalement transparente par sa toile de bateau réalisée par un maître voilier de Bretagne. Elle est dotée d'une structure en bois et la lumière fonctionne à l'énergie solaire. Des sanitaires avec toilettes sèches et point d'eau sont à votre disposition dans une annexe tout près de la bulle.

Dans le même esprit décalé, la chambre d'hôte Mostarlić tenue par Samantha et Zoran attirent les vacanciers de tous horizons avec leurs cinq chambres décorées avec soin et leur cuisine végétane et sans gluten servie au milieu d'un écrin de nature.

À ce jour, trois hôtels sont exploités sur le territoire dont l'Argonne Hôtel de Vouziers, idéalement placé à l'entrée de la ville, avec ses 35 chambres et son restaurant aux plats travaillés et recherchés.

Les visiteurs peuvent également loger au sein de L'Argonn'Auberge à Apremont, ses sept chambres et sa table généreuse ou encore à L'hôtel du Saumon de Buzancy, et sa bâtisse ancienne, ses neuf chambres rénovées et sa cuisine à base de produits locaux, en font un ensemble très charmant.

Où manger ?

SAVEURS LOCALES : CIRCUIT COURT ET VENTE DIRECT

Une trentaine de producteurs vendent en direct fruits, légumes, fromages, viandes, vins, pétillant de groseilles, miel, charcuterie, fraises, glaces fermières, poissons, yaourts (primés concours agri) ... Les vacanciers qui ont opté pour des hébergements sans restauration peuvent profiter de ces producteurs disséminés sur le territoire.

RESTAURANTS : MISE EN VALEUR DES PRODUITS DU TERROIR

Au cœur des villages et autour des lacs, une vingtaine de tables subliment les produits locaux. De nombreuses auberges mettent à l'honneur la cuisine traditionnelle comme l'Auberge du Saint Louis et ses menus de saison, l'Auberge du pied des Monts où la blanquette de boudin blanc de Rethel est réputée. La Paillotte, restaurant familial à Bar-lès-Buzancy, est un passage obligé tant pour la qualité des plats que l'ambiance qui y règne.

Le Panoramic profite d'une vue magnifique de sa terrasse où chacun peut déguster une belle pièce de viande ou un généreux hamburger tout en admirant les rives du lac de Bairon. En restant dans les vues à couper le souffle, à la Cime des Arbres, le restaurant du Parc Argonne Découverte, offre la possibilité de manger à hauteur d'oiseaux sur la terrasse perchée, et promis, ils ne volent pas dans les assiettes ! Les tables des hôtels et certaines maisons d'hôte (voir rubrique Où dormir), sont également ouvertes à la clientèle extérieure sur réservation.



©Claudia Lacourt

agenda

FESTI'BUZ

17 et 18 juin à Buzancy : festival de musique avec 9 concerts. Programmation et tarifs en ligne. On peut également mentionner les musicales de Louvergnny

FESTIVAL CHÉRI

Samedi 6 août à L'abbaye de Chéhéry, Châtel-Chéhéry
Suite à la réussite de la première édition du Festival Chéri en 2021, l'édition 2022 est organisée pour la plus grande joie de tous, le samedi 6 août de 11h à 2h à l'abbaye. Au programme, des concerts, expositions, spectacles de son et lumières et un bal moderne dans un lieu enchanteur ! A cette occasion, les bénévoles sont les bienvenus pour tous types d'aide.
https://www.facebook.com/events/487926149565751/?a-context=%7B%22event_action_history%22%3A%5B%22surface%22%3A%22page%22%7D%7D

AU LAC DE BAIRON :

tchouk ball, handball, tir laser, boxe, football, beach basket, beach rugby, tir à l'arc, tir laser, voile, tennis de table, rallye touristique, jeux géants en bois, beach rugby, initiation musicale, tennis, activités manuelles et musicales, VTT, gyropode, karaté, lutte, course d'orientation, randonnée avec énigmes, quiz, dessin, découverte du vieil-étang de Bairon, sensibilisation au handisport, concert + DJ set... Chaque après-midi, petits et grands auront le choix parmi au moins 5 activités.

LES MUSICALES DE LOUVERGNY

L'association «Les Rencontres de Louvergnny» organise chaque année la résidence d'été d'artistes. L'objectif est de maintenir la communion entre le monde des arts et le monde rural : la musique classique et le public des territoires ruraux éloignés de la culture. Cette année, le programme s'annonce riche en émotions !
Programme et informations : <http://musicales-louvergnny.com/>

VOUZIERS, UN BOURG VIVANT ET ACTIF AU CŒUR D'UN CHAPELET DE VILLAGES ACCUEILLANTS

En Argonne Ardennaise, la grande qualité de vie et l'harmonie des paysages expliquent l'irrésistible attraction que le territoire opère sur le visiteur. Et nul besoin d'exagérer le trait. Ici, tout est question d'environnement, qu'il soit naturel ou pratique. Tout est lié au cadre de vie apaisé, à l'équilibre entre vie privée et activité professionnelle. De quoi envisager peut-être - sûrement - de s'y installer ?





envisager

VOUZIERS



TOUS LES SERVICES À PORTÉE DE MAIN

Avec ses 5 000 habitants intra-muros, Vouziers est le centre névralgique - à taille humaine - de l'Argonne Ardennaise, autour duquel s'agrègent de charmants villages disséminés dans une campagne vallonnée.

Cet ensemble constitue une unité solide, un tout complémentaire et attractif.

À Vouziers se concentrent ainsi tous les services, une dizaine d'établissements scolaires, un hôpital et deux maisons de santé, une maison de retraite, des antennes de Pôle Emploi et de la CPAM, des banques, un hôtel des Finances... et même un escadron de gendarmerie !

Les services publics administratifs sont, eux, regroupés autour de la maison France Services, laquelle se déplace en itinérance dans toutes les mairies du territoire, à la demande des administrés, et tient des permanences hebdomadaires dans les bourgs centres.

TOUS LES COMMERCES À SA PORTE

En centre-ville, Vouziers compte environ 80 commerces et services, loisirs, alimentation, habillement et le marché du samedi matin ! Pour les urgences du moment, des distributeurs automatiques de miel, de pain, de fruits et légumes, etc. font l'affaire.

À cette offre s'ajoute une zone commerciale en périphérie, avec quatre grandes surfaces alimentaires, dont deux en hard discount. Puis trois enseignes nationales de bricolage et décoration, plus une spécialisée dans l'élevage et le jardinage.

LES PRODUCTEURS S'INVITENT EN VILLE

Ils sont locaux, de qualité et fiers de leurs produits : une vingtaine de producteurs se sont regroupés pour créer un « drive fermier » locavore. Tous les produits de saison y sont représentés, des fruits jusqu'aux poissons. Il suffit de passer commande sur le site et de récupérer ses achats sur place le jeudi de 16h à 20h.

D'autre part, le magasin Retour aux Sources, en centre-ville, porte bien son nom, puisqu'il propose les produits locaux d'épicerie en vrac.



©LorraineS



©RégineMajcher

LA VIE ASSOCIATIVE



©RégineMajcher

Territoire riche de plus de 350 associations, l'Argonne Ardennaise a à cœur de rester un territoire dynamique en proposant de nombreuses activités.

L'espace culturel des Tourelles de Vouziers abrite la bibliothèque-ludothèque municipale Marcel Ortega, l'harmonie municipale et son école de musique, ainsi que l'association culturelle Les Tourelles.

Les jeunes ont la possibilité de pouvoir compter sur le FJEPFS de Vouziers qui gère les animations locales, des groupes de jeunes et l'accueil de loisirs et de clubs.

Dynamic Argonne compte à ce jour 80 adhérents, regroupant des entrepreneurs issus du commerce, de l'artisanat, du BTP et des assurances, mais également des particuliers.

L'association a pour vocation de donner de la cohésion, du dynamisme et des connaissances à tous les acteurs économiques du territoire de la Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise et du bassin de vie vouzinois tout en les fédérant.

L'année passée, Dynamic Argonne a organisé une douzaine d'animations commerciales, lotos, marché de Noël, et entre autres la foire de Vouziers qui a lieu tous les ans à l'Ascension, ou encore les marchés d'Argonne à Vouziers et Buzancy.

LE SPORT, ÇA ENTRETIENT

Pour se dépenser en Argonne Ardennaise, de nombreuses infrastructures ont été aménagées telles que le tout récent complexe aquatique Argona avec sa piscine et son espace bien-être, un stade municipal, un gymnase, un skate-park, des tennis couverts ou encore un boulodrome... Vouziers et sa voisine Grandpré ont été labellisées Villes sportives 2020-2024. Aucune excuse pour se dispenser de sport !

LES ÉTUDES COMMENCENT (PRESQUE) AU BERCEAU

Pas moins d'une dizaine d'établissements assurent le suivi scolaire, depuis les structures pour la petite enfance jusqu'aux lycées pour les presque adultes. En complément des cursus généraux, Vouziers accueille le lycée professionnel Jeanne-d'Arc, de même qu'une école de la deuxième chance.

Quant aux étudiants, ils ont le choix entre les innombrables formations dispensées aussi bien à l'Université de Reims Champagne-Ardenne ([URCA](#)) que sur le campus de Sup-Ardennes créé en 2019 à Charleville-Mézières, tous deux à dimension internationale et à moins d'une heure de Vouziers.

LES TOURELLES, UN ESPACE POUR TOUTES LES CULTURES

Depuis 1988, les anciens ateliers de vannerie, symbolisés par leurs deux tourelles du XIXe, ont été transformés en espace culturel, contribuant ainsi très largement à l'attractivité du territoire. Il inclut deux salles de cinéma, un espace multimédia, une bibliothèque, une ludothèque, une salle de musique et une salle d'exposition. De nombreux spectacles s'y succèdent, théâtre, arts vivants, concerts, etc.

Tout sur la [Ville de Vouziers](#)



©LorraineSchulzTaverne



©Adrénaline élastique



s'installer

COUP DE CŒUR ET MARIAGE DE RAISON

Celles et ceux qui ont découvert les vertus du télétravail à domicile savent qu'une vie différente peut s'organiser. S'ils avaient déjà un point de chute hors des villes, ils ont goûté à une nouvelle existence, du moins lorsque la profession ou les obligations familiales le permettaient. Conclusion : partager sa vie entre ville et campagne, ne plus subir la tyrannie des embouteillages du week-end et travailler tout en profitant d'une grande liberté ne sont plus des chimères.

Premiers atouts : À 2h de Paris, 2h40 de Bruxelles, 2h50 de Lille, 1h seulement de Reims en voiture et à 30 mn de la gare TGV de Rethel, Vouziers et toute l'Argonne Ardennaise ne manquent pas d'arguments pour succomber à la tendance de la double résidence. S'installer à temps partiel à Vouziers ou dans l'un des villages du territoire ne relève pas d'un pari fou, mais d'une réalité facile à mettre en œuvre. Accessibilité, qualité de vie, pouvoir d'achat, sécurité et tarifs de l'immobilier créent la meilleure alchimie qui soit. Sans oublier l'indispensable : une excellente connexion internet.

LES **95** COMMUNES
DU TERRITOIRE DE
L'ARGONNE ARDENNAISE
SONT RELIÉES À
LA FIBRE OPTIQUE.





©Argonne Ardennaise

©ActionDrones

RÉSIDENCE SEMI PRINCIPALE : TOUT CHANGER SANS RENONCER

Pour les citadins qui ont décidé de franchir le pas d'une deuxième résidence consacrée au télétravail, le choix s'impose de lui-même : ce sera à la campagne. Il ne s'agit pas d'investir dans une maison secondaire de week-end, mais bien dans une deuxième résidence principale. D'où le concept de « résidence semi principale », que beaucoup de retraités ont adopté de longue date, partageant leur existence entre deux maisons, au gré des envies, des nécessités et des saisons.

Pour franchir le pas, autant préférer un paysage harmonieux, un village de charme ou un bourg paisible, et investir dans une maison qui nous ressemble et qui soit irriguée par les réseaux et les services.

ACHETER EN ARGONNE ARDENNAISE, UN INVESTISSEMENT TRÈS ACCESSIBLE

Une maison de 5 pièces avec un jardin pour moins de 150 000 €, une acquisition entre 850 et 1 250 €/m²... On est loin des 11 000 € de la moyenne à Paris, des 4 000€ à Lille ou Marseille

ou des plus de 5 000€ à Bordeaux. Bien sûr il faut comparer ce qui peut l'être, mais nombre de citoyens ont pu être tentés par une deuxième résidence dans une autre ville. C'était sans compter sur l'Argonne Ardennaise...

CONSTRUIRE, RÉNOVER OU RESTAURER EN ARGONNE ARDENNAISE : UN PROJET CONCRET

La commune de Vouziers a récemment mis en vente 13 parcelles viabilisées de 578 à 979 m², libres de tout constructeur, à partir de 40 945 €. À chacun d'y faire construire sa maison selon ses goûts et son budget.

Par ailleurs, l'Argonne Ardennaise recèle de vrais potentiels, belles demeures anciennes à rénover, maisons de villages ou corps de ferme à restaurer, le plus souvent à moins de 1 000 €/m².

LA FISCALITÉ DES RÉSIDENCES

Sur le plan fiscal, la résidence semi principale (ou bi-principale) ne change pas grand-chose. Comme on ne peut pas déclarer deux résidences principales en France, un propriétaire a toujours intérêt à garder en résidence principale le logement dont la valeur est la plus élevée. Cela l'exonère de toute fiscalité sur la plus-value en cas de revente du bien. Cela ne change rien non plus pour la taxe foncière : les deux résidences y restent assujetties, sans distinction.

Pour investir dans le dispositif Denormandie, quelques étapes sont à respecter. Dans un premier temps, il faut vérifier que le bien à acquérir se situe bien dans une zone éligible au dispositif (Bairon et ses environs, Buzancy, Grandpré, Machault, Monthois et Vouziers) puis de réaliser des travaux d'amélioration devant représenter au moins 25% du coût total de l'opération (achat + travaux). Il faut ensuite louer son bien en longue durée pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôts, à savoir :

- **Je loue 6 ans, je déduis 12% du montant total de l'opération.**
- **Je loue 9 ans, je déduis 18 % du montant total de l'opération.**
- **Je loue 12 ans, je déduis 21 % du montant total de l'opération.**

Quant à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), il se calcule sur 70% de la valeur de la résidence principale et 100% de la résidence secondaire. Si un propriétaire y est assujetti, mieux vaut, là encore, conserver le bien le plus cher en résidence principale.

SCOLARITÉ : PAS DE PRÉCIPITATION !

Une fois actée la décision de partager son temps entre ville et campagne, il ne faut plus attendre pour investir, du fait de tarifs immobiliers encore très abordables. En revanche, il sera toujours temps de décider où inscrire les enfants scolarisés.



Si l'Argonne Ardennaise s'affiche couleur campagne, grands espaces et air pur, elle entretient aussi une activité économique dynamique et plurielle. De l'agriculture à la haute technologie, l'éventail est large, la diversité des entreprises propice à tous les métiers et l'accompagnement favorable à la création.

SALARIÉS, INDÉPENDANTS, CRÉATEURS D'ENTREPRISE OU CITADINS EN PROJET DE RECONVERSION, TOUS BIENVENUS.



©Walor



©Argonne Ardennaise



travailler



©Walor

LE TERRITOIRE HÉBERGE DES ENTREPRISES À FORTE PLUS-VALUE INDUSTRIELLE...

- Ainsi, la société FEGE, à Vouziers, fabrique des équipements pour les lignes de conditionnements. Ses créneaux : la robotique et la manutention, dont l'automatisation requiert des matériels innovants et de très haute qualité. Enclayage, emboilage, éjecteur, répartiteurs, convoyeurs, palettisation... Le savoir-faire développé ici a conquis des centaines de clients dans le monde.

- En prenant la suite de SEMIAC qui fabriquait des tondeuses et autres machines agricoles avant de se tourner vers l'usinage de précision pour l'industrie automobile, Les Ateliers de Janves sont devenus leader européen de la bielle. En 2018, l'entreprise WALOR a repris l'activité, préservant ainsi une réputation qui lui vaut de fournir les constructeurs automobiles parmi les plus importants d'Europe tels que Volvo ou encore BMW.

L'ARGONNE ARDENNAISE REVENDIQUE D'AUTRES PRODUCTIONS À DIMENSION UNIVERSELLE. ICI EN VERSION LIQUIDE OU DÉSHYDRATÉE...

- Spécialisée dans la fabrication de produits pour le traitement des eaux, la société DUPUY, située à Quatre-Champs, a développé une solution d'assainissement non polluante, l'électrochloration. Cette technique par électrolyse, aussi efficace que l'eau de Javel (l'odeur en moins !), a juste besoin de sel et de courant électrique pour fonctionner et d'une machine qui gère l'injection dans le réseau d'eau.
- Dans le registre alimentaire, direction Challerange pour retrouver l'unité de production de lait en poudre de Nestlé Dolce Gusto. Sa laiterie historique a été sauvée en 2016 grâce aux investissements réalisés par la marque pour moderniser le cycle de déshydratation du lait destiné aux dosettes de café.

TOUTE LA DIVERSITÉ DE L'AGRICULTURE

Territoire fortement agricole, l'Argonne Ardennaise bénéficie d'un climat qui accepte beaucoup et d'un terroir qui sélectionne très bien.

Son agriculture ne demande donc qu'à se développer au-delà des 600 exploitations existantes, et les espaces sont ici pléthoriques, pour peu qu'on se passionne pour le secteur. Apprentis et reconvertis ont l'embarras du choix...

- En matière d'élevage, la fierté locale se nomme la dinde rouge des Ardennes, une race rustique au plumage roux, vieille de plus d'un demi millénaire et qui a pourtant failli disparaître il y a 40 ans. Autre fleuron, le spectaculaire porc laineux des Ardennes, importé il y a deux siècles d'Europe centrale. Son jambon est IGP depuis 2017. L'élevage bovin représente $\frac{1}{3}$ des éleveurs, fournissant la quart de la production départementale.
- Les fruits sont à l'honneur, particulièrement la groseille, dont on tire une boisson alcoolisée pétillante. Dans la même veine, les voisins viticoles de l'Argonne Ardennaise donnent de plus en plus d'idées à certains, et une filière est en phase de structuration.
- A l'Est du territoire, les grands espaces sont dévolus à l'exploitation céréalière et betteravière, qui ne manque pas d'avenir.



©SophieBettig

DES ENTREPRISES LEADERS QUI RECRUTENT

La construction métallique est, en Argonne Ardennaise, une activité ancestrale et florissante. Ainsi...

- ACMA CULOT a fêté ses 90 ans en 2019. Installés à Vouziers, les Ateliers de Constructions Métalliques des Ardennes se concentrent sur la restructuration et l'habilitation des charpentes. Bureau d'études, ateliers de découpe, d'assemblage et de soudure, etc., occupent une quarantaine de salariés, qu'ils soient monteurs, opérateurs ou dessinateurs.
- ARCOMET, pour Ardennes Constructions Métalliques, a choisi Savigny-sur-Aisne. Spécialisée dans l'installation de charpentes et de structures d'équipement et de manutention, elle possède également son bureau d'études qui planche sur des chantiers aussi bien dans l'agroalimentaire que dans l'aéronautique.
- Avec plus de 31 000 réalisations à son actif, la société SCREB (acronyme de système de charpente rapide évolutive à bâtir) s'est élevée au premier rang français de la construction de charpente métallique en kit, destinée à l'ossature et à la couverture des bâtiments industriels. Sa fabrication 100% française lui fait dire qu'il n'est pas besoin d'aller en Chine pour visiter son usine automatisée, puisqu'elle est sise à Buzancy !

Implantée sur la zone d'activités des Arches, cette "petite" PME occupe les quatre cinquièmes de la Z.A et développe son savoir-faire en diversifiant ses corps de métiers et en maîtrisant l'ensemble de la chaîne de fabrication de A à Z.

DES PÔLES D'EXCELLENCE POUR LA RECHERCHE SUR L'ENVIRONNEMENT

En matière de préservation, il faut rejoindre le CERFE, Centre de recherche et de formation en éco-éthologie, qui a créé une station de terrain en partenariat avec l'Université de Reims Champagne-Ardenne (URCA). Il s'agit là d'une mission d'étude et de diffusion des liens entre action humaine et faune sauvage, plus largement liée à la disparition des écosystèmes. Autre pôle de recherche, celui mené au sein de la ZARG, la Zone atelier d'Argonne. Ce site d'observation et d'étude interdisciplinaire est en attente de labellisation par le CNRS, là aussi en partenariat avec l'URCA. Il s'intéresse à tous les paysages, y compris urbains et à de nombreuses sciences connexes. Observations et expérimentations sont menées dans un but de protection environnementale et d'enjeu sociétal.



©Argonne Ardennaise

UN ACCOMPAGNEMENT POUR LA CRÉATION OU LA REPRISE D'ENTREPRISE

L'Argonne Ardennaise est une pépinière d'entreprises qui offre à la fois un coût foncier très abordable et une couverture totale par la fibre optique. Cependant, la création d'entreprise est un long parcours qui a besoin de soutien. C'est aussi le rôle du territoire de simplifier le plus possible ce parcours, d'abord grâce à l'écoute des techniciens du service Développement, puis par la mise en place d'un faisceau d'aides et d'accompagnement, octroyés par la Communauté de Communes, la Région Grand Est, la Banque des Territoires ou la BPI.

- La Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise propose une aide immédiate aux créateurs ou repreneurs d'entreprise de 5 000 €. De même, elle peut aider à l'installation d'entreprise à hauteur de 14% du projet, plafonnés à 50 000 €.
- À Vouziers, sur la zone d'activités Porte de l'Argonne, la pépinière d'entreprises héberge les porteurs de projet de création ou de reprise d'activité. Bureaux, ateliers, espace de stockage y sont disponibles. Avantage indéniable, l'Argonne Ardennaise est située sur un BER, bassin d'emploi à redynamiser, qui vaut à ses bénéficiaires 5 ans d'exonérations de charges fiscales et sociales.
- A Vouziers la zone d'activité met à la disposition immédiate des entreprises près de **14 hectares**, entre 7 et 9 euros le m². Le succès des zones d'activité ne se dément pas : les 11 000 m² de celle située à Buzancy ont très vite trouvé preneurs.
- Au Chesne (16 km de Vouziers), l'espace intergénérationnel Jean-Moreaux (bibliothèque, ludothèque), ouvert en 2021, inclut un espace de coworking, une maison d'accueil multiservice et une salle de réunion pour faciliter les échanges entre les futurs entrepreneurs.



Exonération de charges:

- Fiscales : IS, CET, Taxe foncière.
- Sociales: cotisations patronales et sociales, fonds d'aide au logement et Versement transport.

Plus d'infos sur <https://ber.ardennes-developpement.com>

La zone de revitalisation rurale (ZRR), créée en 1995, est destinée à favoriser le développement de territoires ruraux fragiles grâce à des aides fiscales et sociales octroyées pour la création ou la reprise d'entreprises.

Sont exclues du dispositif les activités bancaires, financières, d'assurance, de gestion immobilière, et même agricoles. Exclu également les micro-entrepreneurs.

En revanche, les activités d'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes...) peuvent en bénéficier. Parmi les avantages :

- Exonération totale de l'impôt sur les bénéfices pendant 5 ans, puis dégressive les 3 années suivantes.
- Exonération totale des cotisations patronales d'assurances sociales et d'allocations familiales pendant 12 mois pour les salaires inférieurs à 1,5 fois le Smic, puis dégressive jusqu'à 2,4 Smic, et ce jusqu'au 50e salarié.

Tous les dispositifs et conditions d'octroi des ZRR.



*Kevin Georjin



contacts

REVOLUTIONR
PRESSE • DIGITAL • EVENTS

Contact Presse - Agence RevolutionR

Isciane Fellouse - ifellouse@revolutionr.com / 06 78 21 58 34
Laetitia Foureur - lfoureur@revolutionr.com / 06 49 28 70 23

A propos de L'Argonne Ardennaise



L'Argonne Ardennaise est située dans le Grand-Est, aux confins des départements de la Marne et de la Meuse. Elle tire son nom de l'Argonne, massif forestier qui recouvre une partie de son territoire. Sur le plan administratif, l'Argonne Ardennaise compte 95 communes réparties autour des 6 bourgs-centres de Buzancy, Le Chesne, Grandpré, Machault, Monthois et Vouziers. On y recense 18.000 habitants sur 1.200 km² (120.000 hectares), soit une densité de 15 habitants / km². Le territoire représente 1/4 des Ardennes, autour de la sous-préfecture de Vouziers.

Pour plus d'informations : <https://www.argonne-ardennaise.fr/>