



Développement socio-économique en milieu rural : relevé de projets
visant à créer un territoire viable, attractif et vivant
Juin 2016



Gembloux Agro-Bio Tech
Université de Liège

Economie et Développement Rural

CAPRU

Brulard C., Dogot Th.

Université de Liège

Gembloux Agro-Bio Tech

« L'utopie, ce n'est pas l'irréalisable, c'est ce qui n'a pas encore été réalisé »

Theodore Monod

Contenu

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I. Prélude | 4 |
| II. Objectifs et mode opératoire..... | 5 |
| 1. Objectifs de l'étude | 5 |
| 2. Mode opératoire | 6 |
| III. Ciblage des pistes exploratoires..... | 8 |
| IV. Relevé de projets : exploration et développement | 9 |
| 1. Magasin participatif, plateforme de redistribution et e-commerce | 11 |
| 2. Microstructure d'abattage et atelier de découpe..... | 22 |
| 3. Espace test agricole et accès à la terre..... | 30 |
| 4. Valorisation de l'herbe fauchée et tondu par la biométhanisation..... | 39 |
| 5. Réseau de chaleur alimenté à la biomasse locale..... | 47 |
| 6. Résidence de création et de prestation – ateliers mutualisés..... | 52 |
| 7. Ressourcerie | 60 |
| 8. Espace de travail décentralisé..... | 70 |
| 9. Maison d'accueil communautaire | 74 |
| 10. Habitat alternatif..... | 81 |
| 10.1. Habitation partagée | 83 |
| 10.2. Division parcellaire et logement BIMBY | 89 |
| 10.3. Maison Abbeyfield ou kot à projets pour seniors..... | 95 |
| 10.4. Quartier ou résidence pour seniors | 102 |
| V. Synthèse et Discussion | 108 |
| 1. Formes de soutien du développement rural : propositions | 108 |
| 2. Portance supracommunale | 109 |
| 3. Implication du secteur privé au sein des projets proposés : modèle de développement basé sur la coopération public-privé..... | 111 |
| 3.1. Rôles joués par le secteur privé | 111 |
| 3.2. Modes de financement et gouvernance innovants..... | 113 |
| 3.2.1. Modèle coopératif..... | 113 |
| 3.2.2. Sale and leaseback..... | 114 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.2.3. Renonciation au droit d’accession et convention d’échange..... | 115 |
| 3.2.4. CLT : Community Land Trust | 117 |
| 3.2.5. Proposition de soutiens à apporter par la politique de développement rural..... | 123 |
| 4. Opérations foncières..... | 124 |
| 4.1. Définitions | 124 |
| 4.2. Gisements fonciers..... | 125 |
| 4.3. Mécanismes d’acquisition du foncier | 126 |
| 4.4. Instruments juridiques et usage du foncier | 128 |
| VI. Bibliographie et webographie | 130 |

I. Prélude

Plusieurs nouveautés figurent dans le Décret relatif au développement rural qui a été révisé en avril 2014. On peut notamment citer l'inscription plus volontaire du développement rural dans la démarche du développement durable tel que défini par le Décret du 27 juin 2013 relatif à la stratégie wallonne du développement durable, la possibilité pour une commune d'élaborer simultanément un PCDR et un Agenda 21 Local au sein d'un seul document, celle de solliciter un addendum en cours d'opération ainsi que celle de s'associer à une ou plusieurs communes pour mener ensemble un projet concourant aux objectifs de développement rural visés dans le Décret.

Dès lors, une commune menant une opération de développement rural s'applique à respecter les principes d'efficacité, de résilience et de suffisance et intègre dans sa démarche de développement rural le souci de préserver les intérêts des générations futures tout en intégrant harmonieusement les enjeux économiques, sociaux, culturels, environnementaux, énergétiques et de mobilité.

Les matières subsidiaires par la politique de développement rural se sont également spécifiées. Outre un soutien aux activités économiques, à l'habitat, à la création de lieux d'accueil, de services et d'équipements à l'usage de la population, le décret révisé prévoit plus spécifiquement de soutenir des projets qui concourent à la réalisation d'opérations foncières ainsi qu'à l'aménagement et la rénovation d'infrastructures et équipements visant le développement touristique, l'énergie ou la cohésion sociale.

Eu égard à l'évolution prise par le Décret du développement rural, les partenaires de la Cellule CAPRU portent un intérêt à mettre la lumière sur des projets méritant d'être soutenus par la politique de Développement rural, en cohérence aux politiques sectorielles déjà établies en Région wallonne. La révision du dit Décret suscite également l'intérêt de préciser la notion d'opérations foncières et à investiguer davantage au niveau des opportunités de supra-communalité.

En outre, dès les prémices de l'étude, il était également attendu que les possibilités d'impliquer le secteur privé au sein des différents projets étudiés soient investiguées. Outre la mobilisation de moyens financiers supplémentaires, le partenariat propose également des avantages sur le plan opérationnel : réflexion poussée sur la définition du projet et innovations notamment.

Ce sont bien ces motivations qui justifient l'élaboration de l'étude rapportée dans ce document et qui a été menée par la Cellule CAPRU au cours de sa programmation 2015-2016.

II. Objectifs et mode opératoire

1. Objectifs de l'étude

L'objectif général de l'étude est d'identifier des projets œuvrant à organiser plus durablement le milieu rural, en ayant un regard sur les possibilités d'impliquer le secteur privé comme partenaire de projet. Le tableau 1 reprend les objectifs spécifiques de l'étude ainsi que les questions de recherche se rattachant à chacun d'eux.

Tableau 1 : Objectifs et question de recherche de l'étude.

| Objectifs spécifiques | Questions de recherche |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OS 1. Identification de pistes exploratoires comme projets à soutenir via un PCDR | <ul style="list-style-type: none"> - Quels domaines d'action, valeurs et modèles de développement impulser à travers les opérations de développement rural (ODR) ? - Quels types de projets soutenir en milieu rural via un PCDR ? |
| OS 2. Identification des besoins matériels et techniques de mise en œuvre pour chacun des projets | <ul style="list-style-type: none"> - Quels sont les besoins matériels et techniques de mise en œuvre pour chacun des projets proposés ? Acquisition préalable nécessaire (opération foncière) ? Type de foncier à acquérir ? - Quelles sont les caractéristiques intrinsèques de l'outil à développer ? - Quelles sont les activités à mener ? - Quel budget approximatif prévoir ? |
| OS 3. Identification des montages financiers et juridiques pour chacun des projets | <ul style="list-style-type: none"> - Quels sont les montages financiers et juridiques possibles ? - Qui sont les intervenants et partenaires ? - Quel mode de fonctionnement, d'utilisation et de gestion adopter ? - Le CLT est-il applicable ? Comment ? - Comment le partenariat peut-il fonctionner ? - Comment mettre en œuvre des projets fonctionnant sur un modèle de coopération entre utilisateurs (citoyens et/ou producteurs) ? - Quels sont les projets à développer sur une échelle supra-communale ? |
| OS 4. Confrontation aux textes de lois et politiques incitatives | <ul style="list-style-type: none"> - Dans quelles mesures les textes légaux permettent-ils la mise en œuvre des pistes de développement proposées ? - Quelles sont les politiques incitatives soutenant les projets étudiés ? - Quelles sont les synergies possibles entre le décret du développement rural et les autres politiques |
| OS 5. Proposition de formes de soutien du développement rural | <ul style="list-style-type: none"> - Quelles formes donner au soutien impulsé par le DR ? - Quels types d'aides à l'investissement corporel prévoir ? - Quels types d'aides à l'investissement incorporel prévoir ? |
| OS 6. Identification du rôle joué par le secteur privé dans les projets proposés | <ul style="list-style-type: none"> - Quelles sont les opportunités d'implication du secteur privé au sein des projets étudiés ? - Quels modes de financement et de gouvernance nouveaux peuvent être appliqués ? |
| OS 7. Identification des opportunités de supracommunalité offertes par les projets proposés | <ul style="list-style-type: none"> - Distinction des projets selon leur distribution territoriale |

2. Mode opératoire

L'étude s'est déroulée selon les cinq phases successives suivantes [Tableau 2] :

- phase I : repérage d'initiatives selon une approche prospective et propositions de pistes exploratoires ;
- phase II : identification des besoins de mise en œuvre, montages techniques, financiers et juridiques à développer ;
- phase III : identification des synergies possibles entre politiques et possibilités de mise en œuvre compte tenu des textes de lois ;
- phase IV : proposition de mécanismes de soutien à envisager ;
- phase V : réflexion transversale.

Les objectifs attendus pour chacun des phases sont à mettre en lien avec les objectifs spécifiques de l'étude qui sont présentés au tableau précédent. Les activités menées pour répondre aux objectifs poursuivis sont indiqués dans le tableau 2.

Tableau 2 : Phases opératoires, objectifs fixés et activités menées.

| Phases | Objectifs | Activités menées |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Phase I | Identification de pistes exploratoires comme projets à soutenir via un PCDR (OS 1) et identification de personnes ressources | Recherche bibliographique, participation à des rencontres/colloques |
| Phase II | Description des pistes, identification des besoins de mise en œuvre, montages techniques, financiers et juridiques à développer (OS 2 et 3) | Entretiens auprès d'acteurs avisés, identifiés en phases I et II. Les initiatives repérées et acteurs rencontrés en amènent de nouvelles. La multiplication des rencontres permet d'apporter davantage de contraste aux différents montages technique, financier et juridique qui peuvent être envisagés pour développer les projets étudiés. |
| Phase III | Identification des soutiens politiques et sources de financement existant. Cadre législatif se rapportant à chaque projet (OS 4) | Prise de contact auprès d'agents administratifs du SPW, exécutants et connaisseurs des textes de lois. |
| Phase IV | Proposition de mécanismes de soutien à développer par la politique de développement rural (OS 5) | Superposition des besoins de mises œuvre (identifiés en phase II) aux politiques incitatives et soutiens existants (identifiés en phase III). |
| Phase V | Implication du secteur privé au sein des projets étudiés (modes de financement et de gouvernance à envisager) et opportunités de supracommunalité (OS 6 et 7) | Réflexion transversale sur base des éléments collectés en phase II. |

L'identification de l'intérêt porté par les opérateurs de terrain envers les pistes de développement proposées pourrait faire l'objet d'une des activités de la programmation 2016-2017. Dans ce sens, ce sont les communes en ODR, les équipes de la FRW, les GAL et Parcs naturels de Wallonie qui seraient sollicités.

Plus particulièrement, les objectifs recherchés par le biais de cette activité seraient d'une part de collecter les remarques des différentes parties prenantes envers les projets proposés, leur mise en œuvre et montages proposés, mais aussi d'évaluer la perception qu'ont ces acteurs envers les nouvelles ouvertures du Décret et mettre la lumière sur d'autres types de projets qui mériteraient d'être soutenus via un PCDR.

Avant d'entamer cette activité sollicitant la participation de nombreux acteurs, il est entendu qu'un ciblage des projets méritant d'être débattus auprès des parties prenantes soit effectué, de sorte que les débats portent bien sur des projets visant à répondre aux objectifs que la Région wallonne s'est fixée.

III. Ciblage des pistes exploratoires

La vision qui a été choisie comme privilégiée pour cette étude est celle d'attribuer à la politique de développement rural la faculté d'encourager l'organisation plus durable du milieu rural, privilégiant la densification de l'habitat, la mixité fonctionnelle et dès lors le développement de l'activité économique locale ; communale ou supra-communale.

L'étude prospective se voulant restée ouverte à plusieurs secteurs, les pistes explorées ont trait à l'économie locale (agriculture, artisanat, énergie, culture, tourisme et réemploi), à la mobilité (télétravail), à la population âgée et à l'aménagement du territoire (habitat alternatif). La multitude de secteurs considérés va permettre d'offrir une palette variée de projets que la politique de développement rural pourrait soutenir. Le tableau suivant reprend les pistes retenues et les distingue selon le secteur et domaine auxquels elles se rapportent.

Tableau 3 : Pistes exploratoires, domaine et secteur auxquels elles se rapportent.

| Pistes exploratoires | Domaine | Secteur |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Promotion, création et soutien aux circuits courts et aux néo-agriculteurs (exploitants hors cadre familial), notamment par le biais de la réalisation d'opérations foncières | Agriculture | Economie locale |
| Infrastructures et équipements visant l'augmentation de la consommation d'énergie renouvelable par le biais de la valorisation de la biomasse locale | Energie | |
| Infrastructures et équipements visant le développement culturel et touristique local | Culture et tourisme | |
| Infrastructures et équipements visant le développement de la production de produits ou services émanant de savoir-faire particuliers | Artisanat | |
| Infrastructures et équipements visant le développement de l'économie circulaire : réparation, recyclage et réutilisation | Réemploi (économie circulaire) | |
| Infrastructures et équipements visant à réduire les déplacements pendulaires et relocaliser l'activité des actifs en milieu rural | Télétravail | Mobilité |
| Développement de l'accueil de jour et des occupations proposées aux personnes âgées | Accueil de jour | Population âgée |
| Soutien à l'habitat durable et à l'habitat permettant aux personnes âgées de préserver leur autonomie | Habitat alternatif | Aménagement du territoire |

IV. Relevé de projets : exploration et développement

La présente partie du document reprend le développement des différentes pistes exploratoires qui ont été retenues pour cette étude et qui ont permis de déboucher sur treize projets détaillés plus spécifiquement. Ces projets sont énoncés dans le tableau suivant qui les distingue selon les pistes exploratoires auxquelles ils se rapportent. L'opération foncière est considérée en toile de fond des différents projets étudiés étant donné qu'elle peut en effet être menée en amont de plusieurs des projets étudiés.

Tableau 4 : Projets identifiés, distingués selon le domaine d'action auquel ils s'attachent et axes de recherche spécifiques s'y rapportant.

| Secteur | Pistes exploratoires | Projets identifiés |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Economie locale | Agriculture : promotion, création et soutien aux circuits courts et aux néo-agriculteurs, notamment par le biais de la réalisation d'opérations foncières | 1. Magasin participatif/plateforme de redistribution et e-commerce |
| | | 2. Microstructure d'abattage et atelier de découpe |
| | | 3. Espace test et accès à la terre |
| | Energie : infrastructures et équipements visant l'augmentation de la consommation d'énergie renouvelable par le biais de la valorisation de la biomasse locale | 4. Valorisation des herbes fauchées et tondues par la biométhanisation |
| | | 5. Réseau de chaleur alimenté au bois ou miscanthus |
| | Culture et tourisme : infrastructures et équipements visant le développement culturel et touristique local | 6. Résidence de création et de prestation – ateliers mutualisés |
| | Artisanat : infrastructures et équipements visant le développement de l'offre de produits ou services émanant de savoir-faire particuliers | |
| Infrastructures et équipements visant le développement de l'économie circulaire : réparation, recyclage et réutilisation | 7. Ressourcerie | |
| Mobilité | Infrastructures et équipements visant à réduire les déplacements pendulaires et relocaliser l'activité des actifs en milieu rural | 8. Espace de travail décentralisé |
| Population âgée | Développement de l'accueil de jour et des occupations proposées aux personnes âgées | 9. Maison d'accueil communautaire |
| | Habitat alternatif : soutien à l'habitat durable et à l'habitat permettant aux personnes âgées de préserver leur autonomie | 10. Habitation partagée |
| 11. Logement « Bimby » (division de parcelle) | | |
| 12. Maison Abbeyfield | | |
| Aménagement du territoire | | 13. Quartier intergénérationnel ou pour seniors |

Le développement des pistes exploratoires, soit l'identification de projets spécifiques pour chacune d'elle, s'est opéré selon les éléments suivants :

- Repérage d'initiatives innovantes mises en œuvre, notamment, sur le territoire wallon. L'accessibilité des opérateurs intervenus dans la mise en œuvre des initiatives repérées permettant dès lors le développement détaillé des montages technique, juridique et financier possibles (possibilité de rencontre et questionnement sur un terrain d'enquête accessible d'après le temps et les moyens impartis) et *in fine* la proposition de formes de soutien à donner au développement rural.
- Repérage d'initiatives citoyennes comme source d'inspiration afin de s'intégrer dans une approche centrée sur les bénéficiaires.
- Prise en considération des recommandations formulées dans le dernier mémorandum de la Fondation Rurale de Wallonie.
- Lecture de Plans de Développement Stratégiques transmis par quelques GAL.
- Regard sur les thèmes traités lors de rencontres actuellement organisées en Wallonie par divers acteurs (Nature & Progrès, SAW-B, Créative Luxembourg, Réseau Idée entre autres).
- Intégration des principes du développement durable, de la transition et de la résilience dans le processus de recherche.

Chacun des projets est développé selon le même schéma. Ce sont tout d'abord les sources repérées et utilisées qui sont reprises dans un premier tableau intitulé « *SOURCES* ». Les sources comprennent les personnes ressources rencontrées et interrogées au cours des deuxième et troisième phases de l'étude, les initiatives similaires au projet proposé ayant été identifiées par le biais d'une recherche webographique mais aussi au cours des entretiens tenus auprès des personnes ressources, ainsi que les documents consultés. Notez que la richesse des documents référencés dans les tableaux suivants justifie qu'ils soient consultés par les futurs porteurs de projets.

Les entretiens tenus avec les personnes ressources étaient menés sur base d'un questionnaire ouvert, adapté pour chaque projet ainsi qu'au profil de la personne interrogée.

Une description générale du projet est ensuite proposée dans un second tableau. Celle-ci émane d'une réflexion menée à partir des sources précitées et est complétée par des éléments que nous appelons « compléments descriptifs ». Ceux-ci sont distingués du cadre descriptif étant donné qu'il s'agit de caractères optionnels qui peuvent ou non être intégrés au projet.

Les intérêts du projet sont ensuite brièvement énoncés. Ils sont distingués selon les piliers économique, environnemental, sociétal et parfois culturel.

Les possibilités de montages technique, juridique et financier sont présentées aux points suivants. Il arrive souvent que plusieurs modèles soient proposés pour mettre en œuvre un même projet. Selon le nombre d'initiatives repérées et de personnes interrogées, ces modèles ont pu être plus ou moins détaillés.

La phase suivante de l'étude a permis de répertorier les politiques incitatives existantes et pouvant soutenir de près ou de loin les projets ainsi que le cadre législatif légiférant chacun des projets. Ces éléments n'ont pas été détaillés dans le présent document et la Cellule CAPRU ne prétend pas en avoir établi un recensement exhaustif.

Enfin, le schéma se termine par la proposition de mécanismes de soutien que la politique de développement rural pourrait développer. Pour certains des projets, des innovations attendues, tant fiscales, que législatives ou de gouvernance, sont énoncées. Celles-ci émanent pour la plupart des personnes ressources rencontrées au cours de la phase 2 de l'étude.



1. Magasin participatif, plateforme de redistribution et e-commerce

| <i>SOURCES</i> | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • C. JONET – Barricade asbl • B. BATAILLE – Färm • Q. CRESPEL – BeesCoop • B. DAVE – Paysans Artisans • J. VANDEBERG – Nos racines asbl • S. WINANDY - Diversiferm | <p>3. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Barbara Garbarczyk. « <i>Consommer local : du panier bio au supermarché alternatif ?</i> » SAW-B, 2015. • Véronique Huens. « <i>Epicerie sociale : entre économie sociale et aide alimentaire</i> ». SAW-B, 2012. • Nicolas Pieret. « <i>Transition et alimentation locale. Dépasser la figure du citoyen-consommateur</i> ». Barricade asbl. 2012. • <i>Vade-mecum de la valorisation des produits agricoles et de leur commercialisation en circuit court</i>. SPW, DGO3, 2015. • <i>Des paysans créent leur propre supermarché</i>. Article paru le 6/11/14 dans Campagnes Solidaires (mensuel de la Confédération paysanne – France). • <i>Färm : bio et local</i>. Article paru le 27/11/15 dans Trends Tendances. • <i>Pour se libérer de la grande distribution, les boutiques paysannes se multiplient</i>. Article paru le 26/03/16 dans Reporterre. • http://www.lalouve.net/ • http://www.vindeliege.be/ • http://www.lacooperativeardente.be/ • https://laruchequiditoui.fr/fr |
| <p>2. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BeesCoop : magasin coopératif et participatif • Färm : magasin coopératif • Nos Racines asbl, les circuits courts de Li Cramignon : épicerie locale à Herve • Li Terroir asbl : e-commerce à Durbuy • Paysans artisans coopérative : e-commerce et point de R'aliment à Floreffe et communes voisines • Epicentre : épicerie coopérative à Meix-devant-Virton (reprise par des citoyens avec le soutien de la commune qui a pris des parts) • Halls relais agricoles (Les Compagnons de la Terre, Agricovert) • Halle de Han (Tintigny) : transformation d'une menuiserie en espace polyvalent (marché des producteurs – EPN – horeca – location de salle) • L'asbl Alimenterre : points de vente et magasin mobile, animation et sensibilisation <p>Europe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Louve (France) : magasin coopératif et participatif • La passerelle d'Eau de Robec à Lyon (France) : épicerie sociale et solidaire • Points de vente gérés par un collectif de producteurs : <ul style="list-style-type: none"> • Boutique Paysanne de Nîmes (France) • Locavorium (St-Jean-de-Védas, France) • Talents de Ferme (Wambrechies, France) • Ouni (Luxembourg) : épicerie bio sans emballage • Oikopolis (Luxembourg) <p>Outres mers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Park Slope Food Coop (New-York) | |

DESCRIPTION

L'infrastructure est un point de vente, voire un lieu de transformation pour offrir une plus large gamme de produits (station de lavage, cuisine professionnelle, atelier de découpe, espace de stockage, emballage). Les produits vendus sont des produits frais (fruits, légumes, viande, charcuterie, produits laitiers, pains), des produits secs (pâtes, céréales) et tout autre produit issu de l'agriculture locale. Afin de proposer une offre diversifiée de produits, des produits issus du commerce équitable et des produits issus d'une agriculture biologique (pas nécessairement locaux) seraient également proposés.

L'originalité du magasin tient dans son modèle de fonctionnement : coopératif et participatif. Dans ce sens, les clients seraient à la fois coopérateurs, et donc co-propriétaires de l'entreprise et travailleurs : chacun presterait quelques heures de travail par mois bénévolement au magasin. Ce modèle permettrait de réduire le prix des produits proposés, tout en rémunérant les producteurs de manière juste. Ce projet permettrait également de renforcer le tissu social du village, et de créer un lieu de vie, de projets et d'échanges.

Une dimension « zéro déchet » pourrait aussi être envisagée. Les produits ne seraient pas emballés. A la place, une série de distributeurs munis d'une petite pelle ou d'une manette seraient disposés. Les fruits secs, biscuits, céréales et autres produits seraient emportés dans des contenants apportés par le client lui-même. Le magasin mettrait aussi en vente des petits sachets en tissu et des bocaux en verre.

4. Compléments descriptifs

4.1. Produits proposés

Produits locaux mais aussi produits promouvant une alimentation saine (et donc pas nécessairement locaux) :

- Approvisionnement auprès de fournisseurs en grande quantité et conditionnement au sein de la plateforme. A Herve : conditionnement dans des bocaux de verre récupérés et étiquetage à l'effigie de la boutique « Nos Racines ».
- Proposer une gamme étendue de produits : travailler avec des coopératives qui sont dans une même philosophie de soutien à une agriculture paysanne (production non industrielle et non « chimisée ») en tant que fournisseurs de denrées non produites ici (agrumes).

Proposer des produits alimentaires et non-alimentaires de manière à créer un intérêt supplémentaire à ce que les clients viennent dans ce magasin plutôt que d'acheter en fermes : centraliser la vente de plusieurs agriculteurs mais aussi proposer des produits complémentaires que les agriculteurs ne produisent pas ; avec un axe durable (bio, équitable) ; soit des produits qui ne sont pas proposés dans les supermarchés classiques (exemple : langes bio, produits d'entretien bio, produits d'hygiène personnelle).

Selon C. Joly, chercheuse à la Montpellier Business School, pour qu'un magasin alternatif fonctionne, il est nécessaire d'y proposer une offre stratégique : il faut au moins des légumes, de la viande, du pain et du fromage.

4.2. Diversifier les plaisirs et services sur le site où se situe le magasin

Afin d'attirer une clientèle plus large, d'autres services devraient être proposés sur le site du magasin en vue d'en faire un lieu d'échanges, de rencontres et de partage autour de l'alimentation : atelier de compostage, atelier de permaculture, animations autour du goût et des saveurs, conférences, ciné-débats (Floreffe - Paysans artisans) pour n'en citer que quelques-uns (« *on se rend sur le site pour participer à une formation et en repartant, on fait ses courses* »). Dans l'idée de faire du magasin un lieu d'échange, un coin café, muni de quelques chaises, pourrait être aménagé pour les clients qui prennent leur temps (Epicentre à Meix-devant-Virton, Ouni au Luxembourg).

Dans l'optique de concilier les heures prestées au sein du magasin à l'accès à un service souhaité, un jardin communautaire et des aromates en libre-service (Strée), une plaine de jeux pour les enfants, un repair café et, ou une machine à laver de grande capacité pourraient être aménagés.

A l'image de ce que propose l'asbl Alimentterre (OLLN), des recettes gratuites, des permanences de conseils en nutrition, des livres en prêt et des espaces de discussion pourraient être prévus.

4.3. E-commerce, plateforme unique de redistribution et points de retrait

Le concept de magasin engendre des coûts fixes importants (location et frais de fonctionnement de l'infrastructure) et nécessite un besoin important en ressources humaines (ouverture sur de longues plages horaires, plusieurs jours – même si ouverture par des bénévoles, risque d'essoufflement) et des pertes (car nécessité de stock dans un magasin). En outre, le fait d'être situé en milieu rural a pour conséquence de restreindre fortement la clientèle de passage. Dans ce sens, selon certaines personnes ressources rencontrées, il conviendrait davantage de développer un e-commerce et des points de retrait répartis judicieusement sur le territoire afin de rationaliser les coûts de fonctionnement. Ce mode de fonctionnement est davantage durable car davantage résilient (moins de capital investi). De plus, les points de retrait sont des locaux qui ne sont occupés qu'une demi-journée par semaine. A Herve, l'un des fondateurs de l'asbl Bouche à Oreille nous explique que la Boutique « Nos Racines » est en négatif.

Lors de nos enquêtes de terrain, deux initiatives de ce type ont été investiguées : l'asbl Paysans artisans à Floreffe et l'asbl Bouche à Oreille à Herve. Elles présentent des points communs sur leur mode de fonctionnement : les clients passent leur commande via internet et viennent la chercher au point de retrait le plus proche ; une fois par semaine. Un système de commande par téléphone est également mis en place pour les personnes ne maîtrisant pas l'outil informatique. Les clients peuvent choisir librement leurs produits parmi la gamme de produits offerts par les producteurs partenaires. L'ensemble des commandes est regroupé au sein d'une plateforme unique de redistribution (lieu de livraison unique pour les producteurs). Les commandes y sont traitées (quantité de produits à livrer au sein de chaque point de retrait) et sont ensuite redistribuées au sein des différents points de retrait. L'outil informatique et la centrale de redistribution est gérée par un gestionnaire unique. Ce dernier retient une marge de 20% à 25% auprès des producteurs partenaires.

Ce qui distingue les deux initiatives réside dans le fait qu'à Floreffe, la plateforme de redistribution est un local peu aménagé et excentré, tandis qu'à Herve, la plateforme fait également office de petite épicerie, située en plein centre urbain.

Dans l'optique développée ici, la commune désigne, le cas échéant, le gestionnaire (une coopérative à finalité sociale, à l'image de « Paysans artisans » ou une asbl, à l'image de « Bouche à Oreille ») sur base d'un appel à projets, choisi selon des critères préétablis (objectifs en lien avec la finalité sociale par exemple). Le site internet et la plateforme de redistribution seraient des propriétés communales et seraient mises à la disposition de ce gestionnaire (moyennant une location). Le gestionnaire devrait disposer d'un véhicule pour assurer les livraisons.

Avant d'ouvrir son supermarché coopératif et participatif, les fondateurs de BeesCoop ont également créé un e-commerce de produits secs/conditionnés avec une possibilité de retrait des commandes une fois par six semaines. La liste des produits proposés était alors diffusée via un simple fichier Excel, partagée uniquement sur base du bouche-à-oreille.

4.4. Atelier de transformation

La centralisation des commandes et des produits au sein d'une même plateforme de redistribution pourrait profiter à la mise en place d'un atelier de transformation, tels les halls relais agricoles, récemment soutenus par un appel à projets (octobre 2015). Cette piste a été évoquée à plusieurs reprises lors des enquêtes de terrain.

La coopérative « Paysans Artisans » nous explique qu'ils ont un projet de développer une nouvelle infrastructure (50 m²) en cours : conserverie/fromagerie à l'étage et point de r'aliment au rez-de-chaussée (chambre froide et zone de stockage).

4.5. Magasin de producteurs – marché couvert

Initiative fortement développée en Drôme (zone touristique en France) et développée à Tintigny (Halle de Han).

Nécessité de localiser le marché couvert en centre urbain. Equipement urbain qui profiterait aux producteurs ruraux.

Besoin entendu auprès de la coopérative « Paysans artisans » : marché couvert au centre de Namur, ou de Sambreville pouvant accueillir une quarantaine de producteurs.

5. Intérêts du projet

- Enjeux économiques :
 - Création d'un outil d'écoulement des produits au service des producteurs/transformateurs. La distinction entre la production et le service de distribution permet d'éviter une surcharge et une accumulation des rôles pour les producteurs
 - A Herve (Nos Racines), on nous explique que le projet permet de soutenir le développement de nouveaux porteurs de projets (fromagers et maraîchers).
 - Fédération de producteurs et transformateurs et minimisation de la concurrence au profit de la recherche de complémentarité
 - Intérêts de la création d'une coopérative à finalité sociale :
 - Modèle résilient qui s'auto-régénère (le bon fonctionnement du modèle ne dépend pas d'une seule personne)
 - Modèle d'autogestion qui permet de proposer aux coopérateurs des prix abordables tout en payant un prix juste aux producteurs : les économies réalisées par le biais de la participation bénévole des coopérateurs permettent à la coopérative de pratiquer des marges basses qui se traduisent par des prix très abordables sur des produits de haute qualité
 - La communauté de coopérateurs parle du magasin : pas de frais de publicité
 - Coopérative citoyenne = constitution de capital + écoulement des produits. Le fait d'être copropriétaire génère l'intérêt de devenir client.

- Pouvoir de vote limité à 5% quelle que soit la part de capital investie par les membres
- Enjeux environnementaux :
 - Minimisation des trajets parcourus par nos aliments (*« des salades produites au sein du village et qui sont directement consommées à proximité, sans transiter par la grande distribution »*, dicit un participant aux interviews)
- Enjeux sociétaux :
 - Le soutien public de ce type de projet permettrait de le crédibiliser auprès de la population et de faciliter la mobilisation de l'épargne citoyenne.
 - Connection du public aux dynamiques citoyennes qui fédèrent de plus en plus de monde ; le système alternatif est plébiscité par des clients de plus en plus nombreux.

6. Besoins généraux de mise en œuvre

- Volonté locale (des consommateurs, producteurs et de la commune) de changer les modes de production et de consommation, changer les relations entre les producteurs et les consommateurs, volonté de réappropriation des savoirs faire et des connaissances. La démarche n'est pas uniquement commerciale. La dynamique collective est un élément essentiel pour qu'un magasin fonctionne.
 - La coopérative « Paysans Artisans » a créé une asbl « Les ateliers Paysans artisans » à cette fin : activité d'éducation permanente (organisation de ciné-débat notamment sur l'accès à la terre au sein des différents points de r'aliment, organisation de soirées d'échange de savoir-faire : pressage de pommes apportées par une trentaine de familles et « mise en bouteille », repair Café).
 - En Languedoc-Roussillon, le Réseau des boutiques paysannes organise des formations, diffuse des outils, soutient les projets naissants.
- Un groupe porteur solide formule un besoin de ce type auprès de la commune.
- Identification des producteurs et artisans partenaires et délimitation de la zone de production concernée.
 - provenance de maximum 30 km pour les produits vendus dans l'épicerie Nos Racines à Herve.
 - zone couverte par la coopérative « Paysans artisans » : 9 communes (Namur, Sambreville, Floreffe, Profondeville, Jemeppe, Mettet, Fosses, Yvoir, Anhée). Cette dimension permet d'assurer une diversité de producteurs suffisante et donc une offre à la fois diversifiée et régulière. Les consommateurs sont également répartis sur cette même zone.
- Participation active des citoyens – nécessité d'une dynamique de réseau : volonté citoyenne de s'investir dans la démarche en temps (bénévole) et/ou en argent (coopérateur). Constat : beaucoup de bénévoles s'investissent dans les initiatives investiguées.
- Nécessité de créer de la complémentarité entre les commerces déjà existants et le projet soutenu par la commune afin d'éviter les perspectives de concurrence.
 - Transformation des produits afin de proposer des produits différents.

- Débouchés :
 - Sensibilisation des consommateurs à une politique du prix juste (produits plus chers qu'en supermarché).
 - identification de la zone de chalandise et assurer une accessibilité maximale au magasin (pied, vélo, voiture voire transport en commun). L'échelle de la commune est probablement trop petite.
 - E-commerce et points de retraits : permet un élargissement de la zone de chalandise.

7. *Montages techniques, financiers et juridiques*

7.1. Montages techniques :

- Mise à disposition d'une infrastructure communale en tant que plateforme de redistribution (éventuellement aménagée en magasin) et appel à projets pour désigner le prestataire qui va gérer le lieu
 - Sélection sur base de critères relatif à la finalité sociale du projet (les marges sont tellement faibles qu'il vaut mieux que le porteur de projet ne soit pas là pour faire du profit mais bien pour rétribuer au plus juste les producteurs et de rendre accessible aux consommateurs des produits de qualité à des prix abordables) (ADL de Durbuy : point de vente régulier).
- Infrastructure :
 - Facilité de mise aux normes AFSCA
 - Grand volume pour chambres froides
 - Accessibilité aux transpalettes – camions
 - Pas de marges, ni escaliers
- Approvisionnement du magasin/de la plateforme de redistribution (nécessite un véhicule) :
 - par les producteurs (1x/semaine) et par le gestionnaire (Paysans artisans)
 - uniquement par le gestionnaire qui dispose de son propre véhicule (Nos Racines)
- Création d'un site internet pour des commandes en ligne : l'e-commerce alimentaire simplifie le contact entre les producteurs et les consommateurs : clôture des commandes pour un retrait quelques jours après au magasin/points de retrait une fois par semaine.
- Main d'œuvre au sein de la plateforme/magasin :
 - Dans le cas de la mise en place d'une coopérative participative : devoir pour les coopérateurs de donner 3h consécutives toutes les 4 semaines à la coopérative (caisse, stock, nettoyage, administration) (BeesCoop)
 - Il pourrait également être envisagé que le magasin soit un lieu de formation et d'emploi pour des personnes éloignées du marché de l'emploi (à l'image des épiceries sociales de la Croix-Rouge et du REpiS : Réseau des Epicerie Sociales).
 - A l'épicerie Nos Racines, le jour (1x/semaine) où l'ensemble des produits commandés est livré au magasin (tout est en vrac), les clients qui viennent chercher leur commande au magasin pèsent eux-mêmes les quantités qu'ils ont commandés. Les autres commandes sont conditionnées par une vingtaine de bénévoles (pesage et dispatching dans différents casiers) au magasin avant livraison vers les différents points de retraits. Ces points de retraits sont en réalité des GAC. Il s'agit de lieu de dépôt privé où l'AFSCA n'a pas de droit de regard sur la manière dont les produits y sont alors stockés. Les produits sont livrés dans des casiers isothermes.
 - La Coopérative Paysans Artisans finance ses salariés sur fonds propres. Elle a également créé un groupement d'employeurs avec plusieurs de ses producteurs partenaires.
 - A Nîmes (France), la boutique paysanne est gérée par un collectif de producteurs qui tiennent des permanences à tour de rôle.

- Points de retrait des commandes : locaux communaux (écoles, maisons de village) et/ou privés (particuliers en habitat groupé, auberge de jeunesse, maison de retraite et/ou monde associatif).
- Main d'œuvre au sein de ces points de retrait : équipe locale de bénévoles
 - 20 bénévoles répartis sur 10 GAC dispersés sur deux communes (« Nos Racines » - Herve et Thimister)
 - 180 bénévoles répartis sur 9 points de retraits dispersés sur 9 communes (« Paysans artisans »). Chaque point de retrait dispose de son équipe
- Des partenaires à solliciter : Oxfam, EFT, Ligue des familles (polyvalence au sein du site et division des coûts fixes de l'infrastructure)
- Mobilisation de la coopération citoyenne
 - Organisation de séances d'informations régulièrement (au lancement du projet et au cours de sa mise en œuvre).
 - Visibilité via les réseaux sociaux, newsletters
 - Activation du bouche-à-oreille
- Des conseillers faire qui se tourner : réseau ADES

7.2. Montages juridiques :

- Désignation du gestionnaire – le gestionnaire fédère les membres de la coopérative et orchestre la gestion de la plateforme/magasin:
 - Le gestionnaire est une coopérative (plusieurs cas recensés) :
 - La commune peut décider d'être coopérateur (Epicentre à Meix-devant-Virton). Possibilité aux citoyens de devenir coopérateur.
 - gouvernance du magasin par les membres de la coopérative : principe de consensus – nécessité d'adopter une formule qui permette toutefois de pouvoir adopter des choix opérationnels rapidement sans nécessiter l'aval de tous les coopérateurs.
 - coopérative à finalité sociale : la finalité première n'est pas la création de profit mais bien la création d'emploi local de qualité, le soutien de l'agriculture locale. Rémunération prévue du capital, limitée à 6% par an de la valeur de la part. L'investissement n'est pas spéculatif (pas de retour sur investissement avant plusieurs années et retour sur investissement reste modéré) – les coopérateurs ne s'investissent pas dans l'espoir de gagner de l'argent mais bien pour soutenir un projet enthousiasmant.
 - Le gestionnaire est une asbl (l'asbl Bouche à Oreille est gestionnaire de la boutique « Nos Racines » à Herve). Possibilité aux citoyens de faire un don.
- Charte entre le gestionnaire et les producteurs pour appliquer une politique du prix juste.
 - Le réseau des boutiques paysannes en Languedoc-Roussillon dispose d'une charte très précise assurant le partage équitable du chiffre d'affaires et une proximité géographique entre lieu de production et lieu de vente et l'obligation d'une remise directe. Afin de garantir le respect de ces critères, et donc celui des producteurs, le réseau se lance dans un processus de certification. Un label « Boutiques paysannes » devrait ainsi voir le jour (Reporterre, mars 2016)

7.3. Montages financiers :

- Location de l'infrastructure au gestionnaire désigné
- Nécessité d'identifier les coûts fixes (infrastructure et frais de personnel). La marge bénéficiaire doit être suffisante que pour couvrir ses frais.
- Le gestionnaire retient de 20 à 25% sur la revente des produits (cas étudiés).
- Coopérative Paysans artisans : 9 communes – 50 producteurs locaux – 9 points de R'Aliment – 1000 consommateurs (250 à 330 consommateurs chaque semaine) – CA de 50 000€/mois.
- La Coopérative Paysans Artisans réalise un chiffre d'affaire de 50 000€/mois (vise le double d'ici la fin de l'année), ce qui lui permet d'engager 2 ETP (1 temps plein et 2 mi-temps).
- Le gestionnaire est une coopérative :
 - Modèle ouvert : pas d'obligation d'être coopérateur pour pouvoir être client
 - Färm : il y a d'ailleurs beaucoup plus de clients non coopérateurs que de clients coopérateurs ; 200 clients coopérateurs actuellement – part de 20€ pour être coopérateur client – part plus élevée pour les producteurs. Dans ce cas, avantage pour les clients coopérateurs : 2% de réduction sur les achats, accès à des ateliers de boulangerie, cours de cuisine, visite de ferme par exemple.
 - Modèle fermé : obligation d'être coopérateur pour pouvoir faire ses courses dans le magasin : achat minimum de parts (possibilités pour les bénéficiaires des minimas sociaux de verser moins d'argent) (La Louve, BeesCoop).
 - Le modèle fermé n'exclut pas la possibilité d'être coopérateur sans pour autant être client (distinction coopérateur actif – coopérateur adhérent).
 - Il peut arriver que des coopérateurs désireux d'être client aient un statut de personne moral (association). Dans ce cas, le coopérateur ne preste pas des heures au sein du magasin mais rend service à la coopérative. Exemple donné : un théâtre qui met à disposition ses salles à la coopérative (pour assemblée générale et séance de sensibilisation et d'information).
 - Intérêts du modèle fermé :
 - Créer un sentiment de communauté
 - Facilite au niveau juridique d'argumenter sur le fait que les prix plus bas qu'ailleurs sont réservés à des gens qui s'engagent à travailler quelques heures par mois dans le magasin (pas de concurrence déloyale)
 - Principes appliqués par Paysans artisans :
 - Part des coopérateurs actifs (y compris donc les producteurs partenaires qui sont obligés d'être coopérateur actif) : 50€. Obligation d'achat d'une part
 - Part des coopérateurs adhérents (les consommateurs peuvent choisir d'être coopérateur actif ou adhérent).
 - La coopérative (créée en mai 2013) regroupe 300 coopérateurs aujourd'hui (essentiellement de Floreffe) et 50 producteurs. Création de quelques points de retrait par la coopérative au début de l'initiative – aujourd'hui, pour qu'un point se crée, la coopérative demande à ce que 40 coopérateurs environ s'investissent dans la coopérative : permet d'acheter le matériel mis à disposition par la coopérative au niveau de ce point (frigo, congélateur).

- Principes appliqués chez BeesCoop :
 - Les investissements sont remboursables (la coopérative se donne le droit de prévoir une année pour rembourser les parts d'un coopérateur désirant récupérer son argent). Il n'y a pas de rémunération du capital, ni d'indexation du capital investi.
 - La part du coopérateur travailleur est de 25€. Obligation d'achat de 4 parts.
 - La part du coopérateur de soutien est de 250€. Participation limitée à 5000€ de manière à éviter une déstabilisation lors de la récupération de ses parts.
 - Avec leurs 500 coopérateurs : possibilité d'ouvrir 4 jours par semaine de 11h à 19h00.
- Conseil : ne pas considérer la participation des heures prestées par les citoyens dans le plan financier
- Le gestionnaire est une asbl :
 - A l'épicerie, ce sont des travailleurs APE (3 chargés de projet à mi-temps) et des stagiaires article 60 (2) qui permettent l'ouverture du magasin plusieurs jours par semaine. Plus occasionnellement, ce sont des personnes qui prestent des heures de travail dans le cadre d'une peine alternative.
 - L'asbl fait partie du réseau Culture et Développement et est dans ce sens reconnue par la FWB en tant qu'acteur œuvrant en matière d'éducation permanente des adultes – plus particulièrement : éducation à la santé par l'alimentation (subsides permettant le financement de travailleurs APE). Devoir dans ce cas de proposer des activités visant à répondre à cet objectif (sensibilisation des citoyens à l'écologie, à l'alimentation durable, organisation de film-débat par exemple).
 - L'asbl est également reconnu comme entreprise d'insertion en économie sociale (soutien mais ne permettant pas de financer un emploi).

8. Cadre législatif

- AFSCA : respect des législations et réglementations alimentaires
- ONSS et ONEM :
 - Le bénévolat est légal au sein des asbl et au sein des coopératives à finalité sociale
 - Modèle coopératif et participatif = « alégal ». Il ne s'agit ni de bénévolat ni de volontariat, puisqu'il y a une contrepartie (possibilité de faire ses courses).
 - Obligations pour les coopérateurs travailleurs qui sont au chômage (NB : un chômeur n'est légalement pas autorisé à faire du bénévolat, contrairement à un travailleur) :
 - rester disponible sur le marché de l'emploi ;
 - ne pas être rémunéré ;
 - le bénévolat ne peut être une activité principale.
- Loi relative aux droits des volontaires (3.07.2005)
- Décret relatif à l'économie sociale (31.12.2008)

9. Soutiens et sources de financement actuels

9.1. Soutien régional

- Les accompagnateurs au service des circuits courts guident les porteurs de projet en Circuits courts. (<http://www.infos-entreprises.be/fr/les-accompagnateurs-au-service-des-circuits-courts-2428>).
- Appel à projets Plan Marshall 4.0 (octobre 2015) « Halls relais agricoles » destiné aux personnes morales, pouvoirs publics, groupements d'agriculteurs et coopératives (sous conditions). Trois aides sont proposées :
 - Aide à l'élaboration et au suivi du projet (maximum 10 000€)
 - Aide à l'investissement : financement de 60% des investissements immobiliers et mobiliers
 - Aide au fonctionnement pour les 5 premières années (10% des investissements éligibles) pour des demandeurs privés
- SOWECSOM (filiale SRIW) – Mesure Brasero :
 - Mesure de soutien au mouvement coopératif. La SOWESCO stimule le modèle coopératif en intervenant financièrement à hauteur de 1€ pour 1€ de capital apporté par les coopérateurs. Le montant maximum du financement est fixé à 60.000€. Ce montant peut cependant grimper jusqu'à 100.000€ pour les coopératives à finalité sociale. Les secteurs d'activités concernés sont multiples et variés : construction, informatique et numérique, immobilier, environnement, commerce équitable, restauration, services de proximité, agro-alimentaire, etc. Des critères d'accessibilité doivent être respectés.
 - Critères à respecter :
- AEI : Bourse « coopérative citoyenne » (bourse régie par l'arrêté du 23/10/2008) pour réaliser une étude de faisabilité ou une étude juridique. Critères pour bénéficier de cette bourse :
 - La bourse s'adresse à un groupe de personnes physiques, au minimum trois, porteurs d'un projet et souhaitant entreprendre dans un projet collectif et dans une structure juridique de société coopérative à responsabilité limitée (SCRL).
 - Le projet est porté collectivement et vise l'adhésion des futurs coopérateurs et la participation de parties prenantes telles que les usagers, des collectivités, d'autres entreprises, des institutions...
 - Volonté d'adopter une politique d'affectation des bénéfices qui privilégie le capital social et humain.
 - Projet économique qui apporte une réponse nouvelle à un besoin identifié.
 - Le projet vise une activité rentable économiquement et socialement, durable et qui s'intègrera localement.
- Aide à la Promotion de l'emploi (APE). Conditions d'accès :
 - Appartenir au secteur non-marchand
 - Engager un demandeur d'emploi inoccupé inscrit auprès du Forem
- Prime RENTIC (Responsable à l'intégration des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) - aide de la Région wallonne :
 - Objectif : inciter les entreprises à utiliser les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC).
 - Bénéficiaires :
 - les PME ou groupements de PME ;
 - les associations professionnelles ;
 - les associations de fait à caractère commercial.
 - La RW octroie ainsi une prime aux PME ou associations qui font appel à un consultant Rentic pour étudier, conseiller ou assurer la gestion, le suivi ou la mise en place de projets e-business qui contribueront à optimiser le fonctionnement, les investissements, la gestion... de la PME.

- Le consultant Rentic établit un devis chiffré au préalable, pour un délai déterminé. Ce peut être, par exemple, la réalisation du cahier des charges du futur ou du nouveau site internet de l'entreprise, la supervision de sa réalisation, la mise en place d'un réseau intranet, la réalisation d'une base de données partagée entre plusieurs sites.
- Pour cette aide, la Région wallonne peut prendre en charge 80 % du coût des prestations du consultant durant 3 mois à 1 an maximum. La prime ne peut excéder 5000 euros par mois.
- <http://www.wallonie.be/fr/formulaire/detail/2000>

9.2. Soutien européen

- FEDER

9.3. Autres

- Bruxelles environnement : appels à projets « Alimentation durable – Réduction emballage – Agriculture urbaine »
- Innoviris (région de Bruxelles Capitale) : Action co-créée Living labs pour une résilience urbaine (action intervenue dans le cadre du projet Bees Coop)
- Fondation Terre de Vie a lancé un appel à projets : financement de BeesCoop et Compagnons de la Terre (3 x 75 000€/an dans le capital des deux projets et devient actionnaire)
 - Contrat de partenariat entre Fondation et CDLT (ferme expérimentale à valider)
- Bourses de la Fondation roi Baudouin et la Loterie Nationale

10. Formes de soutien du développement rural : propositions

10.1. Aides à l'investissement corporel

- Acquisition, rénovation, construction du local de collecte et de redistribution
- Acquisition, rénovation, construction des points de retraits
- Aménagement d'une plaine de jeux et alentours
- Aménagement d'un jardin communautaire
- Aménagement d'un local attenant au point de redistribution/magasin pouvant abriter l'activité de Repair Café ou des machines à laver de grande capacité

10.2. Aides à l'investissement incorporel

- Prestataire de service pour mener un audit auprès des producteurs afin d'évaluer leurs besoins
- Prestataire de service pour développer le site internet permettant de commander ses achats
- Prestataire de service pour l'aspect communication

11. Evolution attendue

- Davantage de reconnaissance du rôle de la commune en tant que partenaire local indispensable pour faire le lien entre les producteurs et les consommateurs et soutien pour ce type d'initiative encore perçue comme une initiative privée à part entière.



2. Microstructure d'abattage et atelier de découpe

| <i>SOURCES</i> | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • D. DAMME – Boucherie et abattoir agréé (Ellezelles) • S. LA SPINA – Nature & Progrès • B. ROISEUX et E. CHALON – Abattoir communal de Virton (Echevins) • C. SENECHAL – Forum abattoir (Bruxelles) • S. WINANDY – Diversiferm | <p>2. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Réflexions et pistes pour développer les possibilités d'abatage de proximité pour nos éleveurs wallons en circuits courts.</i> Nature & Progrès (Belgique), 2015. • <i>Ateliers collectifs de transformation au service des exploitations agricoles pérennes.</i> Colloque SFER CCP (Paris), 2013. • <i>Unité mobile d'abattage. Etude de faisabilité en Province du Luxembourg.</i> CER Groupe (Belgique), 2012. • <i>Créer un atelier de transformation : les éléments clés de la réussite.</i> AFIPAR - Réseau régional des circuits courts de Poitou-Charentes, 2012. • http://www.ateliersdetransformationcollectifs.fr/carte-des-ateliers |
| <p>3. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abattoir et boucherie artisanal : Damme D. (Ellezelles), Leblon D (Quevaucamps) • Abattoir multi-espèces communal de Virton. <p>Europe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atelier de découpe et de transformation – création d'une CUMA (Maniquerville, France). <p>Outres mers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abattoir de proximité à la ferme Blondel (Québec). | |

DESCRIPTION

Le micro-abattoir est une très petite structure d'abattage que nous pourrions comparer aux quelques abattoirs agréés de boucheries particulières, existants en Région wallonne, et répandus en Allemagne. De part ces caractéristiques intrinsèques, le micro-abattoir travaille en qualité différenciée. Dans ce sens, il s'agit d'un abattage artisanal, moins standardisé, et dès lors moins rapide. La qualité est recherchée dans chaque étape de l'abattage et du traitement des carcasses. Des étapes sont réalisées à la main, et adaptées au gabarit de l'animal traité. Il permet un abattage de différentes espèces animales (abattoir multi-espèce) en assurant un travail souple et de qualité (Nature & Progrès, 2015).

La structure assurerait un abattage (d'ongulés) de faible effectif pour le circuit court. On constate sur le terrain que les quelques boucheries wallonnes qui possèdent encore leur propre abattoir abattent environ 1 bovin, moins de 5 agneaux et moins de 10 porcs par semaine. La structure développée permettrait une capacité d'abattage similaire.

Un atelier de découpe viendrait compléter l'abattoir. La sortie des bêtes se ferait en viande en frais uniquement, conditionnée en colis. La structure développée serait un outil mis au service des agriculteurs et des citoyens : la vente des colis auprès des consommateurs serait directement assurée par les éleveurs (vente à la boucherie de la ferme ou livraison à domicile le cas échéant).

Des contrats pourraient être passés avec des bouchers recherchant la qualité différenciée et valorisant ainsi certaines pièces des bêtes abattues dans des plats cuisinés et des salaisons.

L'abattage et la découpe pour la consommation personnelle des particuliers devraient être autorisés.

4. Compléments descriptifs

4.1. Atelier de découpe – atelier de découpe et transformation de viande

Dans le cas où l'atelier de découpe ne prévoit pas de transformer la viande, il n'y a pas de préparation de salaisons et de plats préparés (ce qui se justifie par le fait qu'il ne s'agit pas de développer une boucherie/charcuterie mais bien de proposer un outil qui permette aux agriculteurs d'améliorer leurs revenus). La viande, conditionnée en colis est ensuite livrée auprès des particuliers et au secteur de l'horeca. L'intérêt de cette approche réside dans le fait qu'elle permet de minimiser les ressources humaines devant être investies dans la structure (pas d'ouverture d'un magasin ni transformation de la viande).

4.2. Abattage rituel

A Virton, on nous explique que l'abattoir projette de tuer halal, de manière à récupérer une clientèle. Ce type d'abattage pourrait être prévu dans le modèle développé ici.

En France, une microstructure d'abattage a réussi à trouver des financements auprès d'une (ou de plusieurs mosquées), à condition de traiter prioritairement l'abattage des moutons destinés à la fête de l'aïd (grosse demande à ce moment-là), le reste du temps, l'abattoir est disponible pour tous les autres utilisateurs/producteurs. Une autre condition est de ne pas abattre de cochons dans cette structure à cette période.

4.3. Unité de biogaz

Les graisses d'abattoir pourraient être valorisées par le biais d'une unité de biogaz. A Ellezelles, un boucher disposant de son propre abattoir projette d'installer une unité de biogaz à cette fin.

4.4. Abattage de chevaux

Au Forum Abattoir (Bruxelles), on nous explique que l'abattage de chevaux peut constituer une opportunité, car il existe assez peu de structures qui y sont dédiées actuellement. En outre, les structures industrielles actuelles ne sont pas suffisamment adaptées et une structure de petite taille pourrait peut-être mieux convenir pour l'abattage des chevaux.

5. *Intérêts du projet*

- Enjeux économiques :
 - Appuyer le maintien et le développement de la production animale : valorisation du métier et augmentation du revenu des éleveurs
 - Favoriser les circuits courts de commercialisation et les marchés de proximité
 - Réduction des coûts de transport pour les agriculteurs et bien-être animal
 - Création d'un emploi local (abatteur/boucher) au sein de la microstructure
- Enjeux environnementaux :
 - Minimisation des transports des animaux (et bien-être animal)
- Enjeux sociétaux :
 - Traçabilité de la viande consommée : choix offert aux consommateurs de soutenir les éleveurs locaux (le consommateur, s'il souhaite soutenir l'agriculture locale, a la possibilité de le faire en s'approvisionnant de viande vendue en colis à l'atelier de découpe).

6. *Reconnaissance du besoin et possibilités de développer une résidence de création*

Par le biais d'un audit auprès des éleveurs afin d'évaluer leurs et les effectifs potentiellement valorisables.

7. Montages techniques, financiers et juridiques

7.1. Montages techniques :

- La structure pourrait uniquement être destinée aux petits (ovins, porcins) car les vaches occupent beaucoup de place et celles-ci impliquent le respect de certaines normes d'hygiène strictes (vache folle).
- Pour concevoir une microstructure d'abattage : disposer d'un emplacement adapté pour y prévoir les aménagements physiques (étables pour l'accueil des bêtes, chaîne d'abattage, chambre de refroidissement, frigos différents pour chaque espèce abattue car ne peuvent être stockées ensemble) à l'écart de la population et répondant aux conformités environnementales.
- La conception de l'atelier et les investissements sont déterminés par :
 - le niveau de transformation (découpe, conserves, salaison, congélation des stocks avant transformation) et la gamme visée (produits frais, cuisinés, charcuterie) ;
 - le volume et les espèces transformées. La réglementation ne permet pas de stocker différentes espèces ensemble : prévoir les chambres froides en conséquence ;
 - le nombre de personnes qui travaillent et les opérations réalisées en même temps.
- Répartition des rôles et responsabilités au sein de l'atelier de découpe et de transformation (Réseau régional des circuits courts – Poitou-Charentes, 2012) :
 - La découpe et la transformation de la viande demandent des compétences qui exigent une qualification et une expérience affirmée. Cette fonction est généralement tenue par un boucher, assisté par des producteurs formés et motivés pour les tâches suivantes :
 - la mise sous vide, préparation des colis, étiquetage : ces étapes nécessitent de s'organiser à plusieurs et maîtriser les procédures d'hygiène ;
 - le suivi sanitaire et la traçabilité : chaque producteur est responsable de son produit et du process de découpe ou transformation, mais un responsable doit contrôler le respect des règles sanitaires qui s'imposent au groupe ;
 - la gestion des salariés : suivi des heures de travail, fiche de paie, congés, formation à la législation du travail ;
 - l'entretien du matériel : bon fonctionnement de chaque outil, des chambres froides, révision du matériel, remplacement ou adaptation de celui-ci.
- Traitement des eaux usées via une station d'épuration autonome.

7.2. Montages juridiques :

- Le gestionnaire de la structure est une personne physique ou morale.
- Le gestionnaire de la structure est une société coopérative : création d'une CUMA entre agriculteurs (coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) :
 - A Maniquerville (France), trois éleveurs ont créé une CUMA et, avec l'aide des Défis ruraux à Allouville Bellefosse, ont créé un atelier collectif de découpe et transformation de viande qu'ils utilisent et mettent à la disposition d'autres éleveurs moyennant une location des locaux (sous-location dans le cas d'une structure communale). Leur structure est viable en découplant 1 bovin, 5 agneaux et 6 porcs par semaine.
 - C'est toujours le même boucher qui est préposé à l'atelier. Le boucher est employé par la CUMA.
 - France – Coopérative ADEQUAT : la Coopérative compte 330 sociétaires et 6 salariés qui traitent environ 800 tonnes/an. Les producteurs peuvent faire abattre leur bétail, faire découper la viande et la faire conditionner pour la vendre en circuit court. La transformation s'effectue quant à elle à la CUMA La Forgeronne.

- La société est une sprl :
 - En France : SARL Eleveurs du Haut Pays : à l'initiative de trois producteurs de viande, qui travaillaient auparavant avec un prestataire pour la découpe, la SARL a été créée pour concrétiser leur envie de mettre en commun leurs moyens de découpe. Ils ont rapidement engagé un boucher et le nombre des adhérents (éleveurs) a lui aussi vite augmenté, si bien qu'en 2004 le local aménagé est devenu trop exigü, pour la dizaine de producteurs impliqués. Ils ont alors réinvesti pour aboutir à une surface de travail de 200 m². En quelques années, ils sont passés de trois producteurs à vingt-cinq aujourd'hui. La SARL embauche à ce jour 3,5 ETP
- D'après l'AFIPAR (2012) : il n'est pas souhaitable d'avoir un groupe de producteurs très élargi pour porter le projet. L'atelier peut prévoir un volant de prestation auprès d'autres producteurs non porteurs de la structure juridique.
- Des contrats peuvent être passés avec des bouchers recherchant la qualité différenciée.

7.3. Montages financiers :

- Chez Nature & Progrès, on nous explique qu'il n'existe pas d'abattoirs rentables. La rentabilité de l'activité est récupérée via l'atelier de découpe et la vente des carcasses.
- La structure communale est mise au service des agriculteurs locaux moyennant le paiement d'un droit d'échoppe et un forfait par bête abattue. Ceux-ci s'associent pour couvrir les frais de fonctionnement et engager un boucher/abatteur pour l'abattage et la découpe.
- Ce sont les agriculteurs qui se chargent de la vente.
- D. Damme (Ellezelles) évalue l'investissement nécessaire à la réalisation de son abattoir à environ 350.000€ (micro-abattoir attenant à la boucherie).
- Investissement de 200.000€ pour la construction de l'atelier de découpe attenant à l'abattoir de Virton par un boucher/abatteur indépendant.
- Privilégier le montage supracommunal :
 - A Virton : 6 communes ont participé au financement de l'abattoir et reçoivent en échange une réduction des coûts d'abattage pour ses éleveurs.
 - Dans le modèle ici proposé : il pourrait être envisagé que éleveurs des communes ayant participé au financement et au montage du projet puissent profiter de coûts réduits à l'abattage (valable dans le cas où ils ne feraient pas partie de la coopérative gestionnaire).
- Cas de Virton :
 - budget prévu pour l'abattoir de Virton : 1 700 000 € (soutien du cabinet du Ministre de l'Agriculture en 2010)
 - un atelier de découpe est attenant à l'abattoir communal. Il appartient à un boucher abatteur indépendant. C'est lui qui se charge de l'abattage et de la transformation avec l'aide d'une équipe de 9 personnes (3 ouvriers à l'abattage, 4 ouvriers à la découpe et 2 ouvriers communaux ETP à l'abattoir pour l'accueil des clients, le nettoyage et aide aux abatteurs). La sortie des bêtes se fait en colis. Certains éleveurs récupèrent leurs colis dont ils se chargent de la vente (vente tolérée pour autant que le dépôt se fasse directement chez les consommateurs et que les conditions climatiques le permettent « pas trop chaud »). Le plus souvent, c'est le boucher qui se charge du dépôt des colis via sa camionnette frigorifique.
 - Les frais vétérinaires sont couverts par la commune.
 - Le partenaire privé paie un droit d'échoppe à la commune pour pouvoir utiliser l'abattoir. Il paie également un montant forfaitaire par bête abattue ; variant selon l'espèce (55€/bovin, 18€/veau, 6€/porc, 4€/mouton et porcelet) ainsi qu'une taxe communale. Son activité est rentable d'après la commune.

- Si l'activité est rentable pour le partenaire privé, elle ne l'est pas pour la commune, qui souhaiterait atteindre un juste équilibre entre les frais de fonctionnement et les recettes de l'abattoir. A la commune, on nous explique que pour que l'abattoir atteigne cet équilibre, il faudrait que davantage de bovins soient abattus. Le manque de bovins s'explique par les raisons suivantes :
 - les chevillards ne sont pas intéressés par l'abattoir qui est de trop faible capacité (max 50 bovins/semaine). Les carcasses de bovins doivent rester une semaine en chambre froide et ne peuvent être stockées avec les carcasses de porcs et de moutons.
 - Peu d'éleveurs engraisent leurs bovins dans la région ; ce sont essentiellement des naisseurs/éleveurs. Dès lors, une fois que les bêtes remontent au nord de la région pour se faire engraisser, elles ne redescendent qu'une fois abattues chez les bouchers et grandes surfaces.
 - Les grandes surfaces s'approvisionnent directement via les chevillards.
- Les prix de l'abattage à Virton ont été fixés suite à une prospection des prix fixés dans le sud de la province du Luxembourg et en région française frontalière. Sur base de ces constats, la commune a décidé de proposer des prix plus bas.

8. Cadre législatif

- Respect des législations et réglementations alimentaires
 - Normes d'hygiène, traçabilité, bien-être
 - Pour les activités relevant du secteur de la transformation (abattoir, atelier de découpe) ou de la distribution (boucherie,) une autorisation ou un agrément est nécessaire - Arrêté royal du 16 janvier 2006 fixant les modalités des agréments, des autorisations et des enregistrements préalables délivré par l'AFSCA
 - Assouplissement possible pour les « petits abattoirs » (en application au sein des abattoirs agréés de boucherie d'après Nature & Progrès).
- Abattoir certifié bio : l'agrément bio implique une séparation des chaînes d'abattage et de stockage (dans le temps ou l'espace).
- Règlement (CE) n° 852/2004 : choix des matériaux, disposition et agencement, aération et aspects hygiéniques de l'installation, conditions d'équipement
- Règlement (CE) n° 853/2004 : accueil des animaux (bien-être), nombre de locaux (pourrait être un facteur limitant dans le cas d'une microstructure d'abattage, même si pas de superficie minimale définie par les textes), disponibilité en eau et robinets, évacuation des déchets, réfrigération
- Nécessité de détenir un permis d'environnement : celui-ci se base sur les démarches administratives habituellement utilisées pour les abattoirs (décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement).
- Gestion des déchets d'abattage :
 - faire appel à une société de ramassage. En 2011 il n'en existait qu'une seule en Wallonie,
 - ou création d'un centre de collecte avec une certaine capacité de stockage pour la microstructure (ou plusieurs). Sachant que le transport nécessite lui aussi des autorisations particulières (si transport des déchets d'une microstructure vers une autre).

9. *Soutiens et sources de financement actuels*

9.1. Soutien provincial

- Aide de la province du Luxembourg (député de l'agriculture) pour promouvoir l'abattoir de Virton.

9.2. Soutien régional

- Appel à projets « Hall relais » : possibilité d'intégrer les ateliers de découpe et de transformation (voir conditions d'admission des subsides : public + privé). Voir possibilité d'y coupler un abattoir (possible selon S. La Spina)
- Si la forme juridique choisie est la coopérative, alors l'initiative peut demander une bourse auprès de l'AEI pour la réalisation d'une étude de faisabilité (montant max ; 12.500 euros)
- Si la forme juridique choisie est la coopérative : il est également possible de demander des aides via la mesure BRASERO (développée dans le projet 1 : magasin participatif).

9.3. Soutien européen

- FEDER
- FEADER - PwDR 2014-2020 – sous mesure 4.2 : Investissements dans la transformation et commercialisation des produits agricoles et/ou le développement de produits agricoles. Les bénéficiaires :
 - les SCTC (Sociétés Coopératives agricoles de Transformation et de Commercialisation) ;
 - les entreprises du secteur de la commercialisation et de la transformation de produits agricoles;
 - les entités publiques (communes et intercommunales) détenteurs et/ou détenteurs d'un outil de transformation de produits agricoles, notamment les abattoirs et marchés couverts.

10. *Formes de soutien du développement rural : propositions*

10.1. Aides à l'investissement corporel

- Construction, acquisition ou rénovation des biens immeubles servant à l'activité d'abattage
- Construction, acquisition ou rénovation des biens immeubles servant à l'activité de découpe, de transformation et de stockage (salle de refroidissement, de conservation de la viande et des déchets).
- Station d'épuration autonome pour l'épuration des eaux usées.
- Camionnettes frigorifiques pour les livraisons aux domiciles des consommateurs.

10.2. Aides à l'investissement incorporel

- Prestataire de service pour mener une étude de faisabilité : audit technique, évaluation de la conformité environnementale.
- Prestataire de service pour mener un audit auprès des éleveurs afin d'évaluer leurs besoins.

11. Evolution attendue

- Rapprocher les abattoirs des bassins de production et établir un modèle de maillage du territoire wallon par de plus petites unités
- Assurer une bonne information du consommateur : prévoir l'étiquetage selon le mode d'abattage
- Promouvoir le caractère local de la viande
- Faciliter le passage des bêtes entre les frontières : faciliter l'obtention du protocole d'accord entre territoires limitrophes
- Recréer le lien entre éleveurs et bouchers
- Réduire les coûts de production d'un abattoir :
 - Assouplissements de certaines normes pour les petits abattoirs
 - Instaurer une formation « assistant vétérinaire » (comme en Flandre et en France) pour diminuer les frais vétérinaires
- Promouvoir et revaloriser le métier d'abatteur/boucher



3. Espace test agricole et accès à la terre

| <i>SOURCES</i> | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • F. ANSAY – Echevine à Ohey • B. DAVE – Paysans artisans • Z. GALLEZ - Terre en vue • Ch. JONET – Barricade asbl • P-E. LAMBRECHTS - GAL Culturalité • J-Fr. PECHEUR – GAL Condruses | <p>2. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le RAW'ET Maraîcher : le réseau des acteurs wallons des espaces tests maraîchers et son plan d'action 2015-2020.</i> RwDR. • <i>Point Vert – rapport final de mise en œuvre.</i> GAL Pays des Condruses. • «<i>A Ungersheim, manger local et payer en radis</i> » Article paru sur «<i>Le Monde.fr</i>» le 14.01.2016 par Laetitia Van Eeckhout. • <i>Construire un projet d'Espace-test agricole dans le Gers. Guide méthodologique.</i> ADEAR du Gers, 2013. • <i>L'espace test en agriculture : une solution innovante pour des installations agricoles durables.</i> CELAVAR, 2010 (France). • <i>Favoriser l'installation de porteurs de projets agricoles innovants : le dispositif de portage foncier.</i> Département Ile et Vilaine. • http://www.safer.fr/ • http://www.terracoopa.net/ - Coopérative de l'agriculture biologique & des Métiers de l'environnement • http://www.galcondruses.be/ - Espace test maraîcher Point Vert • http://www.terre-en-vue.be/ • http://www.microprojets.org/ • http://www.reneta.fr/ (Réseau National des Espaces-Test Agricoles) • http://terre-humanisme.org/ Agroécologie à taille humaine • http://www.ecoledepermaculture.org/ • http://www.agroecologie.be/fr/ - Groupe de Recherche interdisciplinaire en agroécologie ; FNRS |
| <p>3. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GAL Condruses : espace test maraîcher Point Vert (Strée, Modave) • Terre en vue : acquisition de terres agricoles par une coopérative • Paysans artisans : société de gestion foncière • La Ferme de Froidmont Insertion : création et mise à disposition de lieux de formation en maraîchage en milieu urbanisé (Rixensart) • Ohey : application d'une servitude environnementale sur un terrain communal <p>France :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Gerموir : couveuse maraîchère (Nord-Pas-de-Calais) • Les Champs des Possibles : couveuse (Île de France) • Projet agricole de Parkway – couveuse d'entreprises agricoles SAS Graines (Pau) • Régie agricole (Mouans-Sartoux) • Conserverie, coopérative et exploitation de terres agricoles communales : municipalité (Ungersheim) • Terre en lien : acquisition de terres agricoles | |

DESCRIPTION

L'espace test agricole est une terre agricole subdivisée en plusieurs parcelles mises à la disposition de porteurs de projet (maraîchers et/ou horticulteurs) en vue de tester leur projet de création d'une activité agricole, pour un temps défini. Des infrastructures (serres tunnels, bassin de pluie, système d'irrigation) et du matériel sont mutualisés.

Pendant cette phase de test, il n'y a pas de création effective d'entreprise agricole, mais une mise en situation en « grandeur réelle » dans une structure qui « héberge » le porteur de projet. Un suivi technique, administratif et financier est proposé aux porteurs de projet afin de maximiser leurs chances de réussite. Outre la mise à disposition d'un lopin de terre, c'est également un accompagnement qui est proposé aux bénéficiaires de l'espace test. Ce suivi nécessite pour la commune de développer des partenariats.

Après le passage des porteurs de projet en espace test, il convient de favoriser l'accès aux terres agricoles pour ceux qui sont confrontés à la spéculation foncière. Faciliter l'accès aux terres devraient également permettre d'assurer un meilleur roulement d'occupation de l'espace test. L'idée est de mettre des terres agricoles, acquises par la commune, à la disposition des agriculteurs. Ces terres peuvent également profiter à des producteurs ne passant pas nécessairement par un espace test.

4. Compléments descriptifs

4.1. Cohésion entre producteurs et citoyens : jardin communautaire

Un potager collectif, également appelé jardin communautaire (30 ares à Modave) ou potagers partagés (Rixensart), peut être mis à la disposition de volontaires qui veulent cultiver un lopin. Cela peut inciter la création d'une dynamique sur le site ; créer des liens entre citoyens et producteurs et favoriser le réseautage de ces derniers. En cas d'absence des « citoyens jardiniers » (maladie, vacances), un entretien minimal de leurs parcelles peut être proposé par les bénéficiaires de l'espace test, moyennant un coût. Les citoyens qui préféreraient travailler avec les porteurs de projets pourraient troquer leurs temps de travail avec des produits issus de l'activité agricole.

4.2. Valorisation de terres dormantes

Des « terres dormantes » de 10 à 100 ares pourraient également être valorisées en espace test. Il s'agit de fonds de grand jardin ou de parc, de terrain à bâtir, de terrain en zone d'artisanat ou industriel ainsi que de terre en friche ou sarts communaux.

A Floreffe, la coopérative Paysans Artisans projette de créer une société de gestion foncière en vue de valoriser des petites parcelles d'une superficie allant d'un demi-hectare à 2 ha et qui ne sont pas, ou peu exploitées à ce jour. Leurs constats partagés lors de notre enquête :

- ces parcelles sont essentiellement situées en zone périurbaine ;
- les parcelles de cette taille n'intéressent pas les grosses sociétés de gestion foncière ;
- des privés viennent les consulter pour leur dire qu'ils disposent de terres (terrain à bâtir acquis, conservé pour projet futur) qu'ils ne souhaitent pas devoir entretenir, qu'ils ne souhaitent pas mettre à la disposition d'agriculteur appliquant une agriculture conventionnelle (peur du bail à ferme notamment) et qui présentent un intérêt à soutenir l'agriculture

paysanne. A ce jour, des accords entre propriétaires terriens et la coopérative ont été mis en place. Cet accord stipule notamment que le propriétaire ne peut déloger la coopérative pendant une première période de 5 ans consécutifs – puis possibilité de délogement chaque année. En outre, les propriétaires mettent leur terre gracieusement à la disposition des producteurs partenaires de la coopérative : pas de bail/pas de loyer.

- Les bases légales pour contourner le bail à ferme existent
- Critères appliqués par la coopérative pour accéder aux terres : proposer une qualité différenciée, préserver une dimension artisanale et exploiter la terre de manière directe (le producteur produit lui-même).

4.3. Ecoulement local des produits issus de l'espace test

Un marché peut être organisé directement sur le site. L'occasion pour les consommateurs d'aller acheter leurs légumes presque au champ (Modave). Cette perspective nécessite de développer un aménagement ad hoc : petit local jouxtant pour un marché couvert ou dallage d'une placette pour un marché en plein air.

Les producteurs peuvent aussi approvisionner des restaurateurs locaux ou collectivités locales (cantines scolaires, crèches, maisons de repos) (Pau et Mouans-Sartoux en France).

Les surplus de production et produits déclassés issus de l'exploitation des terres de l'espace test peuvent être valorisés au sein d'une conserverie que la commune met à la disposition d'une coopérative villageoise, d'une association de fait, ou de bénévoles par exemple (France - Ungersheim).

4.4. Création d'un espace verger

Possibilité de tester l'activité de fruiticulteurs.

4.5. Production biologique

Le CRABE est un partenaire du GAL Culturalité dans le cadre de son projet de mise en place d'un espace-test. Le CRABE conseille fortement d'orienter la production des maraîchers en BIO. Les fruits et légumes issus de l'agriculture biologique étant susceptibles de dégager une plus grande valeur ajoutée, il faut les privilégier pour pérenniser l'entreprise des maraîchers.

Afin d'être labellisée BIO, la production doit répondre aux normes du cahier des charges Bio. Une période de transition d'une durée de trois ans est parfois nécessaire. Des démarches nécessaires pour la certification et la traçabilité doivent être menées.

5. Intérêts du projet

- Espace test :
 - Réponse à une demande actuelle de porteurs de projet
 - Le test permet au porteur de projet de mettre en pratique et de développer ses compétences personnelles. Il permet aussi d'expérimenter la faisabilité technique et économique de son projet, de vérifier l'adéquation entre ce projet, ses motivations, ses capacités personnelles et le territoire d'installation et d'évaluer les opportunités en termes de débouchés. Il permet également de prendre le temps de tisser des liens avec les différents acteurs du territoire, de mener une recherche foncière et dresser le montage technico-économique et financier de son futur projet. Enfin, cette période de test permet également d'envisager sereinement et sans frustration une conclusion autre que l'installation agricole (salarariat agricole, modification du projet, report de l'installation, reconversion) si le test amène le porteur de projet à conclure à la non pertinence de celle-ci.
 - Opportunité de création de passage de relais entre les agriculteurs qui sont en fin de carrière et les nouveaux porteurs de projets, ainsi qu'avec la commune (ce qui pourrait faciliter l'acquisition des terres agricoles par la commune).
- Accès à la terre :
 - Conserver l'usage des terres agricoles par des producteurs locaux
 - L'acquisition des terres par la commune qui les loue ensuite à des jeunes porteurs de projet (permet de limiter le capital de l'exploitation – ce qui améliore également son caractère transmissible (vue sur le long terme).
 - Création d'emplois locaux
 - Soutien aux projets agri-ruraux innovants
 - Soutien aux agriculteurs hors cadre familial
 - Regard sur l'utilisation d'un bien commun

6. Montages techniques, financiers et juridiques

6.1. Montages techniques :

- Le RAW'ET travaille sur une politique concertée d'essaimage des ETM en Wallonie
- Identification des terres agricoles en vente :
 - Opportunités dénichées par les producteurs eux-mêmes via le bouche-à-oreille (Terre en vue). Les producteurs créent lors propre communauté de coopérateurs, ce sont eux qui présentent leur projet aux citoyens, qui mobilisent l'épargne citoyenne, tout en étant soutenus par la coopérative Terre en Vue.
 - A Modave, ce sont également les porteurs de projet qui recherchent des terres à acquérir ou à exploiter.
 - A Floreffe, ce sont les propriétaires terriens qui se tournent vers la coopérative pour indiquer qu'ils souhaitent que leurs terres soient exploitées selon les principes de la coopérative.
- Caractéristiques des parcelles agricoles :
 - superficie de quelques hectares pour l'espace test (2 à 8 hectares selon les initiatives repérées)
 - superficie de minimum un demi hectare pour les acquisitions (permettant au minimum une activité de maraîchage)
 - remise en état si terres en friche, déracinement d'arbres (Modave)
 - éventuellement prévoir un réaménagement de chemins d'accès aux différentes parcelles (Modave)

- Infrastructure et matériel nécessaires :
 - motoculteur, abri de jardin, toilettes sèches, serres tunnels
 - mise en place d'un système d'irrigation pour des cultures maraîchères (bassin de pluie)
 - frigos et/ou chambres froides aménagées à proximité du site permettent aux producteurs de conserver leur production dans des conditions optimales.
- Espace test : montage du dispositif, animation de l'espace et communication :
 - besoin de faire connaître l'outil, créer les liens entre les acteurs économiques locaux, coordination entre les porteurs de projet, gestion des relations humaines, organisation portes ouvertes
 - Rôle joué par :
 - réseau d'agriculteurs tuteurs formés, motivés et bénévoles (France)
 - organisme local (ADL, GAL, Parc Naturel, EFT)
 - D'autres partenaires potentiels existent encore : Terre en Vue asbl (une des trois structures de TEV) est un acteur existant déjà et pouvant jouer un rôle utile dans la connexion entre la commune, les propriétaires terriens et les producteurs (rôle d'intermédiation proposé lors de notre entretien). Les syndicats agricoles sont un autre partenaire pouvant jouer le rôle de connecteur entre la commune et les porteurs de projets.
- Proximité et disponibilité des partenaires offrant un accompagnement et suivi technique des porteurs de projet :
 - réseau d'agriculteurs tuteurs formés, motivés et bénévoles (France)
 - asbl Devenirs (organisme de formation) et le Centre des Technologies Agronomiques de Strée (mise à disposition de matériel agricole lourd, apport d'intrants, travail de la terre, essaimage) ou d'entrepreneurs agricoles (Modave).
 - Maraîcher référent (France – le Gerموir)
- Profil des bénéficiaires de l'espace test :
 - Ceux-ci ont déjà une expérience ou formation suffisantes pour faire mûrir leur projet (l'espace test n'est pas un espace de formation, mais plutôt de validation). Dans ce sens, leurs compétences techniques et entrepreneuriales sont évaluées préalablement à l'accès qui leur est donné à l'espace test. A Modave, les compétences techniques sont évaluées par un coordinateur du GAL et les compétences entrepreneuriales sont évaluées par Créajob. Mise en place d'un comité de décision (Modave).
 - Provenance géographique limitée à 20 km environ (Modave)
- Désignation des bénéficiaires des terres acquises à partir d'un appel à projet. L'appel à projet doit être établi en tenant compte du point de vue des différents acteurs locaux impliqués (associations locales en lien avec l'environnement, l'agriculture, l'alimentation notamment)
- Durée de mise à disposition :
 - temps nécessaire à la maturation du projet ; soit de l'ordre de 2 à 3 ans (Modave)
 - convention de 3 ans renouvelable (Pau en France)
- Entretien du site par un régisseur technique : recrutement d'un agriculteur local (statut d'employé communal) (Ungersheim en France).

6.2. Montages juridiques :

- Acquisition des terres moyennant la création d'une coopérative (Terre en Vue) : les producteurs occupant les terres de la coopérative créent leur propre communauté de coopérateurs. La commune soutient les acquisitions en prenant des parts. Possibilité pour les coopérateurs de récupérer leur investissement pour autant que celui-ci soit remplacé par un autre coopérateur afin de financer le retrait et ainsi éviter de devoir revendre les terres pour assurer le remboursement.
- Statut de la commune pour créer un espace test :
 - Nécessité de disposer d'un numéro de producteur pour le gestionnaire de l'espace (le GAL est reconnu comme unique producteur à Modave).
 - Création d'une régie agricole communale pour l'exploitation des terres (Mouans-Sartoux en France) : achat (sous forme de préemption) de 4 hectares de terres agricoles, recrutement et installation d'un agriculteur au statut communal, développement de cultures de légumes de plein champ ou sous tunnel froid en agriculture biologique (la commune a créé sa propre régie communale agricole suite à un appel aux agriculteurs bio locaux étant resté sans réponse).
- Statut des porteurs de projet durant la phase test :
 - A Modave, les bénéficiaires sont tantôt demandeur d'emploi (intégration au dispositif couveuse), tantôt indépendant complémentaire (dans le cadre souvent d'une reconversion professionnelle), tantôt sous convention C130 (volontaire couverte par l'ONEM, avant d'intégrer le dispositif couveuse) ou étudiant (dans ce dernier cas, il crée une asbl lui permettant découler sa production – il existe aussi le statut d'étudiant entrepreneur).
 - En France, l'entrée en espace test est contractualisée par le CAPE (contrat d'appui au projet d'entreprise qui repose sur la loi d'initiative économique 2003 et le décret d'application 2005). Ce contrat, valable pour une durée maximum de 12 mois renouvelable 2 fois, permet au porteur de projet de tester son activité tout en conservant son statut antérieur et ses revenus sociaux. Il bénéficie de plus d'une couverture sociale et d'une protection en cas d'accident du travail ou de maladie professionnelle. Les porteurs de projets peuvent également avoir le statut de stagiaire dans le cadre d'une formation professionnelle ou de salarié.
- Statut de l'infrastructure de transformation :
 - Création d'une coopérative à finalité sociale pour faire tourner la conserverie. Celle-ci fonctionne avec quelques bénévoles retraités (6 bénévoles selon l'initiative repérée pour la confection de 600 à 1000 bocaux par semaine - France).
- Outils légiférant le projet d'espace test :
 - Règlement d'ordre intérieur et respect des normes bio par les bénéficiaires (Modave)
 - Convention de partenariat entre les producteurs et leurs débouchés locaux
 - Convention d'occupation des terres valable pour une durée de 2 ans renouvelable
 - Servitude environnementale
- Pas d'occupation des terres selon un bail à ferme : les conditions d'utilisation de l'espace doivent être explicitées très clairement dans la convention d'utilisation.
- La figure suivante est proposée par le réseau des acteurs wallons des espaces tests maraîchers. Elle indique les différentes structures juridiques possibles ainsi que les aides qui s'y réfèrent.

Figure 1 : structures juridiques proposées selon le RAW²ET pour concevoir un ETM.



6.3. Montages financiers :

- Acquisition des terres
 - Dans le cas d'une acquisition des terres par la commune moyennant la création d'une coopérative :
 - deux types de coopérateurs : coopérateurs dédiés au projet (coopérateur local qui choisit de dédier sa part à un projet en particulier) et coopérateurs adhérents soutenant la coopérative en général sans choisir un projet en particulier (cas où plusieurs projets se développent au sein de la commune)
 - Le prix des terres est annoncé par les propriétaires. Les prix annoncés sont confrontés à un sondage mené auprès des notaires de la région. La coopérative Terre en Vue nous explique que les prix des terres fluctuent de 8000€/ha en Famenne à 30000€/ha à Arlon.
- Mise à disposition de l'espace test :
 - mise à disposition gracieusement de l'espace test aux producteurs (Modave)
 - location de « serres tunnels » par les utilisateurs de l'espace test (Modave)
 - tarification des services rendus par le CTA aux porteurs de projet (Modave)
 - En France :
 - Rétribution du « couvé » : certaines couveuses octroient une rétribution pour le couvé basé sur son activité économique et soumise à cotisation sociales et patronales. Le montant de cette rétribution est calculé de la manière suivante : chiffre d'affaire généré par l'activité du couvé – (charges + frais de couvage) – (cotisations sociales et patronales) = rétribution nette.
 - Contribution du couvé : les éventuelles contributions demandées au couvé sont très variables en fonction des moyens mis à disposition par la couveuse : contribution fixe à l'année, selon le chiffre d'affaire généré, contribution progressive, etc (ex, la coopérative Terracoopa facture cette contribution à 1000€/an/porteur de projet).
- Accès à la terre pour les porteurs de projets :
 - mise à disposition gratuite temporairement pour tendre vers une location des terres (Terre en vue) : attente de la réforme du bail à ferme. Actuellement : commoda (= contrat précaire et gratuit)

7. *Cadre législatif*

- Code wallon de l'Agriculture et Déclaration de politique régionale 2014-2019.
- Législation sur le bail à ferme.
- Le Gouvernement wallon s'engage à faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs et à garantir aux agriculteurs un accès durable à la terre. Il entend notamment être attentif à préserver les surfaces effectivement affectées à l'agriculture ; mener une réflexion avec les parties concernées pour adapter la législation sur le bail à ferme afin de faciliter l'accès à la terre aux « agriculteurs actifs » et aux jeunes ; mettre en œuvre l'observatoire du foncier agricole au sein de la DGO3 et activer la possibilité de préemption publique de manière à accroître la transparence des opérations foncières ; examiner la mise en place d'un système de portage de terres agricoles permettant sur base volontaire de dissocier la reprise d'une exploitation de la reprise du foncier ; mettre en place la banque foncière créée par le Code, chargée de gérer les terres agricoles wallonnes et, sur base volontaire, celles d'autres propriétaires publics ou privés.
- Certification : obligation de double certification ETM et producteur dossier et argumentaire auprès de SOCOPRO et Biowallonie

8. *Soutiens et sources de financement actuels*

8.1. Soutien régional

- Code wallon de l'Agriculture : droit de préemption de la RW en zone de remembrement
- Aide à la formation professionnelle
- Plan Marshall 2.Vert – Green deal (2010-2014)

8.2. Soutien fédéral

- SPF à l'intégration sociale

8.3. Soutien européen

- FSE : module maraîchage
- FEADER - PwDR
 - Leader : pour autant que projet novateur (fonds d'impulsion)
 - Aides à l'installation et à l'investissement pour les agriculteurs
 - Mesures agriculture biologique : pour les agriculteurs

9. *Formes de soutien du développement rural : propositions*

9.1. Aides à l'investissement corporel

- Acquisition de terres (agricoles)
- Remise en état d'une terre en friche
- Aménagements du site : serres, toilette sèche, chalet
- Construction, acquisition, rénovation d'un bâtiment technique : chambre froide et stockage de matériel (cela permettrait d'assurer le matériel qui y est stocké ; ce qui n'est pas possible dans une structure légère de type chalet)
- Construction, acquisition, rénovation d'un atelier de transformation/conserverie
- Investissements liés à l'irrigation, aux captages d'eau et au drainage de terres agricoles : financement du bassin de pluie et système d'irrigation (pompes) – groupe hydrophore

9.2. Aides à l'investissement incorporel

- Actions en vue d'encourager les propriétaires à céder leurs terres en fermage plutôt qu'en gestion par des sociétés ou des entreprises agricoles – incitation à les impliquer à soutenir des projets agricoles durables.
- Actions en vue de renforcer les liens entre les différentes parties prenantes (agriculteurs, propriétaires et société civile).
- Prestataire de service pour l'entretien du site (taille des haies, purge du bassin, entretien pompes, gestion des serres, veille au bon usage du site par les bénéficiaires)
- Prestataire de service pour assurer la communication
- Prestataire de services pour appui aux jeunes producteurs afin qu'ils puissent profiter d'une expertise (beaucoup de jeunes peu expérimentés)

10. Evolution attendue

- Mise en œuvre d'un observatoire foncier et activation de la possibilité de préemption publique de manière à accroître la transparence des opérations foncières.
- Renfort d'une politique d'affectation des terres publiques et régulation foncière

Mise en place d'un dispositif de droit de préemption d'un organisme public, telle que la SAFER en France. Fonctionnement de la SAFER : cet organisme public doit être informé lorsqu'une terre agricole est mise en vente. Il vérifie que le prix de vente de la terre est conforme au prix du marché et a le droit, en tant qu'autorité publique, d'avoir la priorité de l'achat de ces terres. En outre, il a le pouvoir de contraindre le vendeur à revoir son prix si celui-ci est jugé trop élevé. Cela permet l'éviction de la pression foncière sur les terres agricoles et des phénomènes spéculatifs. La RW dispose d'un droit de préemption mais sans pour autant avoir le droit d'obliger le vendeur de revoir son prix. Cette dernière vigueur devrait être appliquée en RW selon les acteurs rencontrés de Terre en Vue. En outre, il conviendrait aussi de prévoir l'élargissement de la zone où la RW peut faire valoir un droit de préemption sur les terres situées hors zone de remembrement ; notamment sur les zones où la spéculation foncière est forte.

L'échelle de l'outil devrait peut-être être communale : à étudier.

- Repaysanisation des campagnes wallonnes

La repaysanisation des campagnes wallonnes est l'un des principaux défis du Mouvement d'Action Paysanne (MAP). En 2014, le MAP a mobilisé ses forces afin d'imaginer un système foncier alternatif qui donnerait la priorité au droit d'usage sur le droit de propriété. Le MAP a également exploré les possibilités d'un système participatif – paysans, propriétaires et citoyens - pour décider de l'attribution des champs et des prairies. Ceci en perspective de la régionalisation de la loi sur le bail à ferme de 2015. Une plate-forme Foncier Agricole (PFFA) qui réunit en son sein diverses associations, groupes, paysans et consommateurs (FUGEA, IEW, CNCD-11.11.11, Natagora, Nature et Progrès, UNAB, Terre-en-vue, FIAN Belgium), soucieux de proposer des alternatives constructives au problème de l'accès à la terre, a vu le jour. La PFFA a inscrit ses propositions et revendications dans un texte stratégique : « Position politique et objectifs de la Plate-Forme Foncier Agricole ». La PFFA considère qu'il est impératif de favoriser une agriculture durable caractérisée par : un nombre prépondérant de fermes familiales, l'autonomie de l'agriculteur en termes de prises de décisions, la mise en œuvre de pratiques agro-écologiques, la création d'emplois agricoles et ruraux justement rémunérés, un ancrage local et une multifonctionnalité garante d'un développement solidaire et équitable.

Le MAP a produit un ensemble de propositions à mettre en œuvre pour la réforme de la loi sur le bail à ferme. Il l'appelle le « bail environnemental », mais son nom n'est pas arrêté.



4. Valorisation de l'herbe fauchée et tondue par la biométhanisation

| SOURCES | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • C. HENEFFE – Valbiom (Facilitateur biométhanisation) • F. DEYONGHE – Conseiller Environnement à Aiseau-Presles • A. LEMPEREUR – ICEDD (Facilitateur Cogénération) | <p>3. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Etapas-clés de votre projet de biométhanisation. Démarches administratives et soutien financier.</i> Evlard A. et Heneffe C. – Valbiom, 2015. • <i>Solutions de valorisation de la chaleur produite par une cogénération.</i> Heneffe C. – Valbiom, 2015. • <i>Le carnet de la biométhanisation agricole.</i> Carnet du RwDR n°4, juillet 2014. • <i>La méthanisation agricole en voie sèche discontinuée.</i> Agence de l'Environnement et de Maîtrise de l'énergie Bourgogne. Mars 2013. • <i>La biométhanisation discontinuée en voie sèche.</i> Projet FRW/Ruraland. • <i>Comprendre la biométhanisation.</i> Document FAQ rédigé par EDORA dans le cadre de la plateforme biogaz, en collaboration avec Valbiom. Octobre 2012. • <i>Les unités de biométhanisation situées en Région wallonne.</i> C. Mignon (Valbiom), octobre 2012. • <i>Guide de communication pour les projets de biométhanisation.</i> Intelligent Energy Euopr, CRA-W et Biogas Region, 2010. • <i>Biométhanisation et agriculture : association du futur ?</i> Brochure réalisée dans le cadre du projet « biogas Regions ». Collaboration avec Valbiom et la Région wallonne. • <i>Energies renouvelables : la Belgique devra faire des efforts d'ici 2020.</i> Article Belga paru le 12/05/15. • http://methanisation.insa-rennes.fr/ • http://www.veviba.be/developpement-durable/ |
| <p>2. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aiseau-Presles : unité communale (la seule en Wallonie) de biométhanisation (intrants agricoles) et cogénération • Haut Geer : coopérative pour la biométhanisation (intrants agricoles et coproduits d'Hesbay-Frost) • Tenneville : gestion des déchets ménagers organiques par biométhanisation (intracommunales) • Projet de biométhanisation à l'abattoir de Bastogne (Véviba). • Atelier « Le Saupont » à Bertrix : moteur trigénération <p>Europe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commune de Beckerich (Luxembourg) : intrants agricoles et tonte • SMICTOM d'Ille et Rance à Tinténiac (France) : valorisation des tontes de pelouse par la méthanisation • Allemagne : plus grand producteur d'énergie par biométhanisation en Europe | |

| DESCRIPTION |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Construction d'une unité de production de biogaz en vue de valoriser les déchets verts des ménages et de la commune. Les déchets verts (tonte des pelouses et herbe fauchée) peuvent être une source très importante pour la biométhanisation. Ces déchets présentent un potentiel méthanogène supérieur au fumier et aux déchets ménagers organiques. Que ce soit les bords des voiries, des Ravels, des voies de chemin de fer, ou des cours d'eau, tous produisent de l'herbe de qualité exploitable en biométhanisation.</p> <p>L'approvisionnement en déchets verts étant saisonnier et insuffisant (quantités produites trop faibles), il est indispensable de coupler ce type de déchet à une autre biomasse, tels que des déchets agricoles et des plantes énergétiques. La ration du digesteur et son dimensionnement, ainsi que celui des silos de stockage sont calculés selon l'énergie (chaleur et électricité) pouvant être valorisées à proximité du site.</p> <p>Chaleur et électricité sont produites via un moteur de cogénération et sont valorisées localement.</p> |

4. Compléments descriptifs

4.1. Injection du biogaz sur le réseau

L'injection du biogaz (pour une combustion dans une chaudière classique) sur le réseau nécessite sa purification préalable (opération très coûteuse) et n'est envisageable que si un réseau de gaz est existant.

Par ailleurs, l'injection du biogaz sur le réseau est une technique qui n'est pas encore développée en Région wallonne (janvier 2015). Un arrêté (Ministre Furlan) devrait autoriser l'injection du biogaz dans le réseau dans les prochaines années.

Dès lors, le couplage de l'unité de biométhanisation à un moteur de cogénération se présente comme une obligation. Et si la chaleur produite par la cogénération n'est pas valorisée sur le site, alors le projet n'a pas lieu d'être. Dans ce sens, un réseau de chaleur ou un sécheur par exemple doit également être mis en place.

4.2. Autoconsommation de l'électricité produite

L'autoconsommation de l'électricité par le porteur de projet est préférable à sa remise sur le réseau. En effet, alors que l'injection d'un kWh électrique se vend 0.04€, la commune doit payer ce même kWh 0.20€ qu'elle utilise si elle souhaite se l'approvisionner via le distributeur.

A Aiseau-Presles : 25% de l'électricité est autoconsommée (75% vendue). Des véhicules communaux fonctionnent également à l'électricité.

A Haut-Geer, l'électricité produite couvre les besoins l'unité de biométhanisation et le surplus est vendu à une entreprise voisine.

4.3. Valorisation de la chaleur

A Aiseau-Presles : la chaleur est utilisée pour chauffer des bâtiments communaux (42%). Le reste de la chaleur n'est pas valorisée. Projets en pour parler à Aiseau-Presles afin de valoriser la chaleur : sécher le digestat (faciliter l'épandage et commercialiser le surplus), construction d'une piscine supracommunale (subside Infrasport), installation d'un moteur trigénération (pour produire du froid en été et refroidir les bâtiments communaux).

La chaleur peut aussi être utilisée via un réseau de chaleur ou par un sécheur pour le séchage du bois ou de fourrage. A Haut-Geer, la chaleur produite est valorisée au sein de l'unité pour sécher du bois et fabriquer des briquettes compressées destinées à être vendues. A Surice, la chaleur permet, grâce à un petit réseau de chaleur de chauffer plusieurs habitations voisines (9 maisons et 9 appartements).

D'autres utilisations de la chaleur peuvent encore être pensées : chauffage de serres, chauffage en élevage (élevage de porcs, poulets, exploitation laitière), développement de nouveaux secteurs d'activités (production de micro-algues comme la spiruline, etc.) (Valbiom, 2015).

4.4. Déchets verts tolérés

Le bois ne peut être utilisé comme intrant. Bien que le feuillage d'arbres puisse être intégré dans la ration, ce type de déchets ne sera pas accepté afin de faciliter le processus.

4.5. Utilisation des graisses d'abattoir et couplage à un abattoir

L'utilisation des graisses animales (graisses d'abattoir) comme déchets alimentant le digesteur nécessite au préalable une hygiénisation. L'hygiénisation est une étape indispensable pour les installations dans lesquelles vont fermenter des sous-produits animaux. C'est seulement lorsque le substrat a été maintenu pendant plus de 60 minutes à la température minimale de 70 °C, qu'il pourra être intégré dans l'ouvrage de fermentation. En outre, si les graisses sont reconnues comme étant contaminées, celles-ci doivent être incinérées. Un équipement *ad hoc* supplémentaire est donc nécessaire si le choix de la biomasse à valoriser se porte sur ce type de déchet.

Alors que les déchets verts peuvent être mélangés aux déchets agricoles dans un même digesteur, les graisses animales ne peuvent être mélangées à d'autres déchets. Le couplage d'une unité de biométhanisation valorisant les déchets verts des ménages n'est donc pas réalisable avec un abattoir. A Ellezelles, il semble qu'un boucher, disposant encore de son propre abattoir (D. Damme) projette d'installer une unité de biométhanisation afin de valoriser les graisses d'abattoir.

A l'instar de ce qui est développé par le SMICTOM (Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) d'Ille et Rance (France), d'autres types de co-substrats pourraient être utilisés : les déchets issus des restaurants collectifs et privés et les déchets fermentescibles provenant des ordures ménagères, cela afin de réduire la quantité de déchets organiques produits sur le territoire et développer différentes filières de valorisation.

5. Intérêts du projet

- Enjeux économiques :
 - Valorisation des déchets agricoles : soutien aux agriculteurs
 - Incitant à l'installation d'un partenaire privé à proximité du site : brasserie, wellness, horticulteur (serre), maison de repos par exemple, ou tout autre acteur utilisant de la chaleur quotidiennement (même en été). En outre, le fait que la chaleur soit utilisée par un seul grand consommateur de chaleur permet de minimiser les coûts de l'installation du réseau.

- Enjeux environnementaux et sociétaux :
 - Contribution à l'augmentation de la consommation d'énergie renouvelable (la Belgique s'est engagée à consommer 13% d'énergie renouvelable dans sa consommation totale d'énergie à l'horizon 2020. Or, à politique inchangée, elle n'atteindra pas cet objectif).
 - Production de digestat : amendement et engrais complet, riche en azote minéral.
 - Valorisation des déchets verts des ménages, communaux et entrepreneurs de jardin :
 - valorisation de ressources présentant un potentiel important de production d'énergie renouvelable (potentiel méthanogène élevé, or à ce jour : valorisation de cette biomasse par compostage) ;
 - minimisation des impacts environnementaux (minimisation du transport de ces déchets), création de circuits courts d'investissement et d'énergie ;
 - intégration de la population citoyenne dans le processus : minimisation des effets NIMBY, participation à un projet valorisant, cohésion via la création du partenariat.
 - En général, la tonte de pelouse est produite en trop grande quantité pour être compostée chez soi, et plusieurs parcs à conteneurs limitent les quantités pouvant être déposées : intérêt supplémentaire pour les citoyens si ceux-ci ne sont pas limités dans les quantités de tonte qu'ils peuvent déposer (dépôt à organiser sur le site dans ce cas).

6. Montages techniques, financiers et juridiques

6.1. Montages techniques :

- S'informer en prenant contact auprès du Facilitateur Bioénergies.
- Etudier la faisabilité du projet : études de pertinence et de faisabilité (notamment : identification du potentiel de la commune (ou des communes, dans le cas d'un projet supra-communal) en termes de matières organiques disponibles. Les intrants doivent provenir des environs sinon projet jugé non rentable (10-15 km).
- Disponibilité d'une parcelle en zones agricoles ou zones industrielles (*cf.* CWATUP, art. 35) idéalement localisée : à proximité d'un site utilisant la chaleur et l'électricité produites (service communal spécifique tel qu'une piscine communale, une maison de repos, une ou plusieurs TPE locale).

- Collecte des tontes des pelouses :
 - Possibilité d'utilisation du réseau de collecte des déchets déjà existants pour les déchets verts des ménages : parc à conteneurs dans chaque commune. Dans ce cas, nécessité d'un véhicule pour faire transiter les déchets des parcs vers le site de biométhanisation.
 - Les tontes sont directement apportées par les particuliers sur le site, dans ce cas, nécessité d'une bascule sur le site.
 - Nécessité de tenir un registre des intrants.
 - Depuis juin 2012, le SMICTOM d'Ille et Rance a mis en place la collecte séparative des tontes de pelouse sur la déchèterie de Montreuil-sur-Ille afin d'alimenter l'unité de méthanisation en substrat solide à fort potentiel méthanogène. Les tontes de pelouses sont évacuées régulièrement par un GAEC (groupement d'exploitation en commun), puis stockées sur une plate-forme située sur le site de méthanisation, avant d'être utilisées dans le digesteur.
- En Allemagne, le projet Energie aux Wildpflanzen a pour objectif d'étudier l'impact d'un éventuel remplacement du maïs d'ensilage (comme plante énergétique dans la ration) par des mélanges fleuris.
- Crible pour s'assurer que les tontes de pelouse ne dissimulent pas d'autres déchets, pierres ou autres impuretés (résidus plastiques).
- Valeurs approximatives : 3000 à 6000 tonnes d'intrants agricoles /an (soit environ 5 agriculteurs) = 100 kWh produit = consommation en électricité de 150 maisons et consommation pour le chauffage de 15 maisons.
- Avec deux fauches annuelles (juin et septembre), une production de 4 à 5 tonnes de biomasse par km de voirie peut être obtenue. La quantité d'énergie contenue dans cette biomasse surpasse l'énergie nécessaire pour sa collecte et son traitement. L'opération est donc rentable.
- L'ensilage d'herbe présente un pouvoir méthanogène plus élevé : possibilité de stockage et régulation de l'approvisionnement du digesteur.
- Nécessité de calculer la ration alimentant le digesteur selon les besoins en chaleur et électricité et pour le dimensionnement du digesteur et des équipements annexes.
- Enterrement des cuves pour minimiser l'impact paysager (Aiseau-Prezles).
- Prévoir deux réceptions des travaux : une première lorsque l'infrastructure est construite et une seconde après fonctionnement (Aiseau-Prezles).
- La méthanisation par voie sèche mériterait d'être étudiée pour ce type de projet :
 - En effet, ce système est adapté pour un mélange présentant un taux de matière sèche situé entre 25 et 50% avec un optimal d'environ 30%.
 - Avantages :
 - Possibilité de méthaniser uniquement des substrats secs sans ajouts de liquide ;
 - Installations consommant peu d'énergie (pas de pompes, ni d'agitateur) ;
 - Récupération d'un digestat à environ 15-20% de matière sèche pouvant être géré avec le même matériel que le fumier ;
 - Installations assez simples et robustes, moins enclin aux pannes
 - Digesteurs indépendants : moins de problèmes de biologie, chaque digesteur pouvant être arrêté et évacué à tout moment.
 - Contraintes :
 - Temps de travail plus important pour l'exploitant qui doit régulièrement passer une journée à introduire et retirer la matière des digesteurs
 - Manipulation délicate de la bâche pour refermer les silos

6.2. Montages financiers :

- Réduction de la taxe des déchets demandée aux ménages partenaires au prorata de la quantité de déchets déposés. Nécessité de peser les tontes de pelouse déposées par chaque partenaire (système de bascule).
- Apport des intrants agricoles directement sur le site : défraiement des kilomètres parcourus, pas d'achats d'intrants pour la commune et pas d'achats de digestat pour les agriculteurs : échange sur base de la teneur en azote (Aiseau-Presles).
- Financement d'un ETP par la commune pour gérer le site (Aiseau-Presles) : approvisionnement de l'unité, accueil des agriculteurs et particuliers, gestion espace de stockage, entretien général du site, supervision des déchets apportés par les particuliers (risque de camouflage de déchets non désirables dans les tontes).
- Cofinancement par des partenaires privés (cas où utilisation de la chaleur et/ou électricité produites) :
 - Financement de la cogénération par un/des partenaires privés
 - Financement du sécheur par un/des partenaires privés

6.3. Montages juridiques :

- Convention entre la commune et ses partenaires alimentant le digesteur (Aiseau-Presles).
- Création d'une société agricole entre agriculteurs partenaires
- Création d'une société entre ménages partenaires
- Constitution d'une coopérative, propriétaire de l'unité de biométhanisation (à Haut-Geer, la coopérative comprend 32 agriculteurs, 6 particuliers et 6 entreprises). Dans ce cas de figure, la commune posséderait des parts au sein de la coopérative.
- La vente d'électricité étant une activité de l'unité de biométhanisation, les propriétaires de l'installation doivent se constituer en société commerciale : société coopérative, société privée, société de droit public, sprl, srl, sa, .etc. En outre, la société est tenue de se faire inscrire à la Banque Carrefour des Entreprises. Le commerçant d'énergie étant assujéti à la TVA, il doit en conséquence solliciter un numéro d'identification à la TVA.

7. Cadre législatif

- Directives wallonnes :
 - Un permis unique (permis d'environnement et permis d'urbanisme) est exigé pour l'installation et l'exploitation d'une unité de biométhanisation. Permis de classe 1 si l'installation traite plus de 100 tonnes par jour, sinon, permis de classe 2 (Décret relatif au permis d'environnement du 11 mars 1999). Selon que la biomatière (intrants de la biométhanisation) utilisée constitue ou non un déchet (deux rubriques différentes), des conditions intégrales ou sectorielles peuvent être d'application.
 - Le projet doit respecter les règles d'implantation définies par le CWATUPE (CoDT)
 - Administrations concernées :
 - DGO3 – Département des permis et autorisation, Direction extérieure des permis et autorisations de la province concernée.
 - DGO3 – Département du sol et des déchets, Direction de la protection des sols
 - Règlement Général des Installation Electriques (RGIE), Règlement Technique pour la gestion des réseaux de distribution et prescription technique SYNERGRID C10/113 : raccordement de l'installation au réseau électrique.

- Commission wallonne pour l’Energie (CWaPE) : exigences particulières à propos de la valorisation de la chaleur.
- Décret wallon relatif à l’octroi des certificats verts.
- Directive européenne Efficacité Energétique (Directive EE) : DIRECTIVE 2012/27/UE du parlement européen et du Conseil de l’UE du 25 octobre 2012 relative à l’efficacité énergétique, modifiant les directives 2009/125/CE et 2010/30/UE et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE.

8. *Soutiens et sources de financement actuels*

8.1. Aides régionales

- Il existe plusieurs aides financières pouvant intervenir dans l’investissement que représente une installation de biométhanisation. Celles-ci diffèrent selon le statut juridique du demandeur :
 - Entreprise :
 - UDE (Utilisation durable de l’énergie) : aides à l’investissement (% du montant). Les aides UDE ne s’appliquent qu’aux installations dont la puissance est supérieure à 10 kW él.
 - AMURE (Amélioration de l’utilisation Rationnelle de l’Energie) : subvention aux entreprises pour la réalisation d’audits énergétiques et d’études de préfaisabilité (mise en œuvre d’un système de comptabilité analytique énergétique)
 - Agriculteur :
 - ADISA (Aides au Développement et à l’investissement dans le Secteur Agricole) : aides à l’investissement pour autant que < 10 kW él produit, soit ferme en autosuffisance
 - organisme public ou non commercial :
 - UREBA (Aide pour l’utilisation rationnelle de l’énergie dans les bâtiments) : accessibles aux communes, provinces, CPAS et zones de police, aux écoles, hôpitaux et piscines et aux autres organismes non commerciaux pour le financement de l’étude de préfaisabilité ou audit énergétique ainsi que pour la réalisation de travaux visant l’amélioration de la performance énergétique et l’utilisation de l’énergie dans les bâtiments (Arrêté du Gouvernement wallon du 28 mars 2013).
- Soutien à la production d’énergie renouvelable via les certificats verts.
- Aide à l’investissement pour les PME (financement du sécheur par exemple) : à côté des aides à l’investissement classiques, des aides spécifiques peuvent être octroyées aux entreprises qui réalisent des investissements pour la protection de l’environnement et l’utilisation durable de l’énergie.
- Projet d’AGW visant à soutenir l’injection de biométhane dans les réseaux. Approbation le 21 avril 2016 par le gouvernement wallon.
- Plus d’infos : energie.wallonie.be

8.2. Aides européennes

- FEDER (WalEurope)
- Précédemment :
 - FEDER - Phasing out Objectif 2000-2006 (Aiseau-Presles) : études de pré faisabilité et faisabilité
- FEDER – Programme opérationnel Feder Convergence 2007-2013 (Aiseau-Presles) : soutien à la construction de l'unité de biométhanisation.
 - FEDER – programme Objectif II (Commune de Philippeville : Surice)
- FEADER : pour les entreprises éligibles à l'aide UDE : complément d'aide de 15% de la base subsidiable et pour les agriculteurs (Mesure 6.4 du PwDR (Aide aux investissements dans la création et le développement d'activités non agricoles) :
 - Subvention sous la forme d'une prime en capital calculée en pourcentage du montant de l'investissement (max 40% du montant de l'investissement admissible)
 - Le bénéficiaire doit être un agriculteur à titre principal ou complémentaire sur une exploitation située sur le territoire de la Région wallonne.

9. Formes de soutien du développement rural : propositions

9.1. Aides à l'investissement corporel

- Acquisition du terrain
- Unité de biométhanisation et aménagements du site : silos de stockage, bascule (pesée des intrants)
- Unité de cogénération et bâtiment technique
- Infrastructure/équipement permettant la valorisation de la chaleur produite par la cogénération (sècheur, réseau de chaleur, serres, etc.)
- Véhicule(s) électriques pour la valorisation de l'électricité produite
- Aménagement d'un local pédagogique à destination des visiteurs (notamment des écoles) : maquette didactique, mobilier et exposition photographique du chantier à demeure.
- Subsidies forfaitaires pour lancement d'appels à projets (recherche de partenaires pour cofinancer la chaîne)

9.2. Aides à l'investissement incorporel

- Etude de faisabilité : évaluation du potentiel de la biomasse disponible, vérification de la compatibilité entre l'unité, les activités commerciales et le lieu d'implantation.
- Etude du projet (technique, juridique, économique, administratif) y compris l'étude de la conformité au plan de secteur.
- Activités de communication telles que celles recommandées par le CRA-w dans le cadre du projet européen Intelligent Energy « Bio-methane Regions ») : visites d'installations de biométhanisation en Wallonie ou à l'étranger.
- Médiation entre les différents acteurs
- Sensibilisation auprès des partenaires potentiels dans l'objectif de mobiliser un noyau de « fondateurs ».



5. Réseau de chaleur alimenté à la biomasse locale

| SOURCES | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • P. MARTIN, B. AUQUIERE et L SOMER - Valbiom • F. FLAHAUX- FRW • D. VANGULICK - ORES | <p>3. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • «<i>La biomasse une énergie à votre portée</i>». Projets témoins, Valbiom 2015 • Etude EUROWOOD menée dans l'Avesnois. Programme transfrontalier Interreg • Marianne Duquesne. <i>Les réseaux de chaleur</i>. UVCW, décembre 2009. • Gauthier G. et Somre L. <i>Guide pratique de la culture de miscanthus</i>. Valbiom, 2013 • Francis Flahaux. <i>Réseau de chaleur de Habay</i>. Facilitateur Plan Bois-Energie & Développement Rural. Information aux riverains, donnée le 2 avril 2015. • GAL Pays des Tiges & Chavées. Dossier de candidature – Programmation Leader 2014-2020. Février 2015. • <i>Guide pour la plantation des haies</i>. CARI asbl. • <i>Entretien courant des haies et autres bordures de champ- valorisation du bois</i>. Chambres d'agriculture Bretagne, 2006. |
| <p>2. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Malempré (Manhay) : réseau de chaleur au bois pour la moitié du village et coopérative citoyenne • Longchamps (Eghezée) : mini-réseau de chaleur alimenté au miscanthus (financement par un particulier) • Visé : réseau de chaleur au bois dans un écoquartier (promoteur immobilier, tiers investisseur) • Burdinne : château chauffé au miscanthus • Chimay/Durbuy : piscine communale chauffée au bois • Libin : réseau de chaleur au bois (portage communal – association des riverains) • Tenneville : réseau de chaleur au bois (portage communal – association de riverains) • Habay-la-Neuve : projet bois-énergie et réseau de chaleur • Hotton : chaufferie centralisée au bois <p>France :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commune de Prisches (Parc de l'Avesnois – Nord de la France) : valorisation du bois de bocage - des centaines d'exploitations agricoles se sont lancées dans la valorisation énergétique des tailles de haies dans le Nord de la France | |

| DESCRIPTION |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le projet ici consiste à développer une ou plusieurs filières de conversion de gisements de biomasse locale non valorisée en combustible pour alimenter des besoins de chaleurs publiques et privés locaux, et cela par le biais d'un réseau de chaleur et d'une chaufferie collective.</p> <p>L'association de riverains à la démarche permet d'améliorer le rendement du système grâce à la présence de consommateurs présentant des profils complémentaires en besoins thermiques (consommation le soir et week-end). D'autres gros consommateurs en énergie (température élevée toute l'année et besoin en eau chaude sanitaire) tels que crèche, maison de repos, centre sportif avec piscine peuvent être intégrés au réseau.</p> |

4. Compléments descriptifs

4.1. Combustible valorisé

- Bois :
 - Bois en plaquettes (Malempré)
 - Bois en pellets (La Hulpe) : issus du compactage de sous-produits bois comme la sciure compressée sans colle ni additifs
 - Haies bocagères : avantages
 - Création de couloirs écologiques
 - Redessine le paysage
 - Impact social
- Miscanthus (Burdinne, Longchamps) :
 - Il présente plusieurs avantages :
 - Pas besoin d'intrants et production abondante : biomasse produisant le plus d'énergie avec le moins d'intrant en un minimum de temps : 13 T de carbone sur une période de 20 ans (Valbiom)
 - Protection du sol (évite l'érosion) et protection des cours d'eau
 - Création d'écran entre zone Natura 2000 et zones agricoles
 - Un surplus de production pourrait être valorisé en paillage (2019 : interdiction d'utiliser des pesticides pour l'entretien des espaces verts publics).
 - Il est déjà sec à la récolte.
 - simplification des pratiques agricoles.
 - Ses inconvénients :
 - Il coûte cher à la plantation
 - Il prend de la place : volume de stockage important à prévoir
 - Il se récolte une fois par an en avril (il est déjà sec)

4.2. Réseau de chaleur d'un nouveau lotissement

Dans ce cas de figure, la commune est propriétaire d'un vaste terrain à lotir. Elle pourrait mettre son terrain à la disposition de promoteurs immobiliers ou de particuliers, qui supportent le financement des habitations, moyennant un bail emphytéotique. Le réseau de chaleur est communal et la biomasse utilisée pour alimenter la chaufferie est produite localement.

4.3. Approvisionnement du combustible

- La filière d'approvisionnement est existante et est renforcée par le projet
- La filière d'approvisionnement doit être développée. A Libin, pour son approvisionnement en bois, la commune s'est associée aux communes voisines (Paliseul et Wellin) pour mettre en place et gérer une plateforme transcommunale de préparation de séchage, de stockage et de distribution des plaquettes de bois. Chez Valbiom, ils suggèrent aux communes de prendre contact avec les intercommunales pour voir si des synergies peuvent être envisagées (valorisation des déchets directement à partir des parcs à conteneurs).

5. Intérêts du projet

- Enjeux économiques :
 - Valoriser et stimuler l'économie productive locale et circulaire : création d'emplois ruraux non délocalisables. A Malempré : développement d'une filière de production locale de plaquettes.
 - En cas de valorisation de miscanthus simplification des pratiques agricoles et contribution à la formation d'un revenu stable
 - Le réseau de chaleur permet de réaliser des économies d'échelle (réduction des coûts de maintenance, meilleur rendement) et réduction de la facture énergétique : diminution du coût de production de la chaleur qui peut être fournie à un prix inférieur à celui des vecteurs classiques.

- Enjeux environnementaux :
 - Diminution de l'impact environnemental des bâtiments chauffés : optimisation de gestion de la demande de chaleur, optimisation du rendement thermique d'une grosse chaudière et réduction des émissions polluantes.
 - Valorisation d'une énergie renouvelable.
 - Protection des sols et des cours d'eau, protection des zones Natura 2000 situées à proximité de terres agricoles (Miscanthus)

- Enjeux sociétaux :
 - Sur le long terme : perpétuité d'une source de combustible à prix fixé
 - Plus de soucis de maintenance pour les particuliers connectés au réseau

6. Besoins généraux de mise en œuvre

- Gisements de biomasse exploitables localement
- Mobiliser et fédérer les acteurs de la filière : émergence de partenariats qui prendront en charge le développement de la filière.
- Faire accepter socialement le raccordement au réseau : tout citoyen n'est pas d'emblée prêt à ne pas contrôler sa production de chauffage et à dépendre d'une alimentation extérieure à son bâtiment. Etre connecté au réseau implique un engagement du consommateur : quantité minimale consommée, priorité absolue de consommation via le réseau et le soumet aux éventuels retards, interruptions ou insuffisance (il faut définir les compensations)

7. Montages techniques, financiers et juridiques

7.1. Montages techniques :

- Faire appel à un ensemblier pour la prise en charge de l'étude de pré-faisabilité, les études techniques d'exécution, la réalisation du projet et la formation des équipes locales à la maintenance
- Planification simultanée et réalisation conjointe de deux chantiers afin de minimiser les coûts : travaux d'installation du réseau de chaleur avec ceux du remplacement du réseau de distribution d'eau potable devenu vétuste par exemple.
- Les maisons connectées au réseau doivent se doter d'une sous-station communiquant avec la chaufferie collective. Chaque sous-station est équipée d'un échangeur et d'un compteur de chaleur individuel. Les chaudières mazout ou gaz des habitations sont remplacées : organisation de la revente des chaudières encore fonctionnelles.
- Chaufferie centralisée :
 - Localisation :
 - dans un bâtiment situé au cœur du village (ancienne grange communale à Malempré) – accessible aux camions remorques pour la livraison du combustible
 - dans les caves d'un bâtiment
 - chaufferie existante (remplacement de l'ancienne chaudière)
 - Couplage chaudière bois à une chaudière mazout ou au gaz (uniquement utilisée en appoint) et d'un ballon de stockage thermique
 - Utilisation d'une chaudière mixte permettant de changer de biomasse (couplage miscanthus, bois des haies bocagères par exemple)
 - Alimentation de la chaudière par une vis sans fin
 - Stockage du combustible : silo, hangar
- Identifier les terres prioritaires à mettre en culture de miscanthus : parcelles sujettes à l'érosion

7.2. Montages financiers :

- Mise en place d'une réglementation contractuelle et gestion administrative de la facturation aux clients auxquels est vendue une partie de la chaleur.
- Les ménages connectés au réseau sont facturés au kWh consommé.
- La biomasse locale provient de terrains communaux (culture de miscanthus sur terres communales)
- La biomasse locale est fournie par des partenaires privés : achat de biomasse.

7.3. Montages juridiques :

- Contractualiser l'approvisionnement de la biomasse avec les agriculteurs et exploitants.
- Les conditions d'octroi des aides ou subsides dépendent de la structure juridique du demandeur.
 - Dans le cas de projets ayant pour vocation d'être producteur et vendeur d'énergie (implication des riverains), la commune doit se constituer en société commerciale (société coopérative, société privée, société de droit public, srl, sclr, sa, ...). La vente d'énergie étant une activité commerciale, le producteur est tenu de se faire inscrire à la Banque Carrefour des Entreprises avant le début de l'activité. Le commerçant d'énergie privé étant assujéti à la TVA, il doit en conséquence solliciter un numéro d'identification à la TVA.
 - Dans le cas de projets d'autoconsommation, l'unité est le plus souvent incluse dans l'entité juridique existante.

8. *Soutiens et sources de financement actuels*

8.1. Soutien régional

- Plan Bois Energie et Développement Rural
- Aide UREBA (signataire de la Convention des Maires, la Commune de Habay s'est engagée à mener une stratégie énergétique globale. La Commune a obtenu des subventions via l'UREBA exceptionnel 2013 pour différents projets dont la réalisation de deux réseaux de chaleur avec chaufferies centralisées au bois. Le grand réseau de chaleur - 1620 m - pourrait alimenter les bâtiments suivants : le complexe sportif et culturel, deux écoles, le Syndicat d'Initiative, une crèche, une maison de repos et maison d'enfants ainsi que les riverains qui souhaiteraient se raccorder sur le tracé du réseau (environ 50 logements). La commune deviendrait donc fournisseur et revendrait la chaleur à ces bâtiments collectifs et aux riverains. Le petit réseau de chaleur - 232 m - alimente l'Administration communale, une brasserie, un ancien hôtel réaffecté (ALE, CPAS, maison de village et cuisine collective) et la future crèche).
- Primes du Fonds d'énergie
- Démarche de monitoring des réseaux de chaleur
- Haies bocagères : plantation subsidiée et entretien MAE pour les agriculteurs

9. *Formes de soutien du développement rural : propositions*

9.1. Aides à l'investissement corporel

- Financement de la chaudière biomasse
- Financement du réseau de stockage de la biomasse utilisée comme combustible
- Financement du réseau de chaleur
- Financement du système de gestion intelligent (Smart Grid).
- Plantation miscanthus
- Plantation haies bocagères

9.2. Aides à l'investissement incorporel

- Analyse exploratoire du gisement de biomasse disponible sur le territoire (communal ou supracommunal) : inventaire, prise de contacts avec les propriétaires (agriculteurs, propriétaires, forestiers, entreprises locales).

10. *Evolution attendue*

- Prime à la plantation de miscanthus = déblocage



6. Résidence de création et de prestation – ateliers mutualisés

| <i>SOURCES</i> | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • O. MINET - Latitude 50 • P. VERSCHUEREN - Scènes et Fil • M MOURA et M DESCHENE - SMart | <p>2 <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Répertoire des résidences d'artistes en Communauté française. FWB, 2015 • Marée M. et Mertens S. <i>L'artiste entrepreneur est-il aussi un entrepreneur social ?</i>, in Culture, le magazine culturel en ligne de l'Université de Liège, 2012. • Steven Hearn. <i>Rapport sur le développement de l'entrepreneuriat dans le secteur culturel en France</i>. Rapport à la Ministre de la Culture et de la Communication et au Ministre de l'Économie, du Redressement productif et du Numérique, Paris, Juin 2014. • Kurt Salmon. <i>Culture et économie : enjeux et opportunités pour les entrepreneurs culturels et créatifs en Belgique</i>, Bruxelles, 2012. • <i>La culture : quatrième pilier du développement durable</i>. Cités et gouvernements locaux unis, dans la cadre de l'Agenda 21 de la culture, Novembre 2010 • <i>L'entrepreneur culturel : une espèce encore trop rare</i>. Article Le Soir, paru le 01/09/2015. • www.comptoirdesressourcescreatives.be/ • smartbe.be • http://www.propage-s.be/ |
| <p>3 <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Latitude 50 : pôle des arts du cirque et de la rue (Marchin) • La Baraque (LLN) : quartier d'habitat léger renseigné dans les parcours touristiques de la région. • Dynamo Coop : coopérative immobilière au service des métiers de la création • Comptoir des Ressources créatives : gestionnaire d'espaces mutualisés (Vivegnis et Dony) • SMart Liège : centre de création des Tanneurs • La Halte • Festival de Chassepierre (Florenville) : festival international des Arts de la Rue • Espace Catastrophe (Bruxelles) : premier lieu de création des Arts du Cirque, des Arts de la Rue et des Arts clowns reconnus par la FWB (1995). | |

| <i>DESCRIPTION</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>L'infrastructure propose un ou plusieurs espaces de travail dédiés à la création (atelier de fabrication de décor, de costumes, salles de répétition, d'écriture) que se partagent plusieurs créateurs menant chacun leur projet. Des logements sont également aménagés pour que les artistes puissent résider plusieurs jours, le temps de monter leur projet et de diffuser leur œuvre (exposition, spectacle). Les murs peuvent accueillir plusieurs expositions qui se renouvellent au fil des saisons.</p> |

4. Compléments descriptifs

4.1. Lieu de rencontre entre public et artistes

Comme proposé à Marchin, un restaurant peut être aménagé au sein de l'infrastructure. Cet espace est un lieu de rencontre entre les publics en marge des spectacles et les artistes qui sont en résidence. Les plats proposés peuvent être préparés par un entrepreneur privé (type atelier rural ; ce qui était initialement prévu à Marchin) ou par le CPAS pour des prix plus démocratiques (Marchin). Pour illustrer ce dernier principe, c'est un projet de maraîchage qui alimente une formation Horeca de réinsertion sociale et qui fournit *in fine* les repas lors des spectacles organisés à Latitude 50°.

Le restaurant peut également être loué par les citoyens. Ils bénéficient alors d'un espace offrant une ambiance toute particulière, propre à celle développée au sein du site. Cette mise à disposition permet de participer à l'appropriation des lieux par les locaux.

4.2. Petites infrastructures touristiques

A Marchin, l'asbl projette de développer plusieurs logements sous forme de roulotte. A cette fin, elle s'est tournée vers les aides prévus par le FEADER (petite infrastructure touristique) en leur proposant un premier prototype de roulotte. Ici, les roulottes seront réservées aux artistes car le pôle de Marchin souhaite augmenter sa capacité d'accueil d'hébergement aux artistes ; cela afin de privilégier le décloisonnement des artistes et leur interaction, et de manière à répondre à la demande dans le cas où l'infrastructure serait agrandie (cirque en dur avec hauteur).

Afin de jouer le rôle de levier sur l'économie liée au tourisme, la mise en œuvre d'une résidence de création et de prestation pourrait également s'apparenter à celle de quelques hébergements insolites proposés aux touristes venus profiter des œuvres diffusées au sein du pôle. Des formes différentes d'habitat léger de loisir pourraient alors être pensées (dômes, constructions légères en bois, paille et terre, etc.). La gestion de ces hébergements pourrait être assurée par le gestionnaire (une asbl) de la résidence de création ou pourrait être assurée par un tiers partenaire moyennant une convention de concession d'exploitation.

4.3. Implication des citoyens dans la création d'œuvres culturelles

Le site de création et prestation peut également être mis au profit d'événements participatifs et citoyens telles qu'une pièce de théâtre ou une balade contée (GAL PTC). L'évènement est construit sur base d'une consultation populaire (témoignages d'agriculteurs et d'habitants) permettant de mettre la lumière sur des anecdotes, des vécus, des situations réelles en lien avec leur ruralité. La création artistique émane ainsi d'un réel ancrage local et peut faire l'objet de métaphore, caricature ou humour pour ne citer que quelques voies de création.

4.4. Programmation de spectacles diversifiés

A ce jour, il n'y a pas de lieu répondant aux nécessités architecturales annoncées en FWB pour l'art du cirque. A Marchin, on nous explique l'importance d'étendre leur infrastructure à un espace offrant une hauteur minimale (8m) requise ainsi qu'un système d'accroches pour continuer à être reconnu comme pôle des arts du cirque en Wallonie, au même titre qu'il va y en avoir un à Bruxelles prochainement (soutien fédéral). Dans le cas contraire, le pôle est franchement fragilisé, car les artistes ne viendront plus à Marchin, or ce qui tire le secteur des arts du cirque et de la rue, c'est très clairement le cirque en ce qui concerne le pôle de Marchin.

A Marchin, on nous explique encore l'importance d'innover au sein des pôles éventuellement en devenir : théâtre, danse, musique et autres disciplines culturelles et artistiques doivent être explorés, le secteur des arts du cirque et de la rue rencontrant déjà des difficultés à être soutenu en Wallonie.

4.5. Atelier de confection de costumes

Création de costumes pour les arts du spectacle et de la scène (soit pour le théâtre, le cinéma, chanteur, magicien) ainsi que pour les particuliers (soirée à thème). Propositions de formations payantes.

4.6. Polyvalence au sein du site : ateliers mutualisés

Dynamo coop est une coopérative immobilière au service des métiers de la création. Cette coopérative dispose de deux infrastructures composées d'espaces privatifs et espaces communs dédiés aux métiers de la création (menuiserie, tapissiers garnisseur, réparateur de vélo, cuisinier, céramiste, sérigraphie, costumier, etc.). Les espaces sont loués moyennant un loyer modéré. Du matériel et outillage est mutualisé entre les différents occupants (matériel acquis par les occupants). Ce concept permet le décloisonnement de secteurs spécifiques, qui partagent alors les espaces communs le temps des pauses et d'échanges de matériel. Ces deux espaces sont gérés par le comptoir des ressources. Leur expérience a déjà montré à quel point la mise en commun des ressources et des énergies au sein d'un espace de travail partagé pouvait se montrer stimulante. Générateur de rencontres, de synergies, la mutualisation d'espaces et de moyens de production améliore la productivité des créateurs, qui tirent profit des échanges d'expérience et de savoir-faire avec les autres occupants du lieu. La dimension collective d'une telle structure augmente aussi la visibilité de chacun. Scène et Fil nous explique que sans ce type d'espaces, mis à disposition moyennant une location modérée (7€/m² charges comprises), leur activité ne pourrait avoir lieu.

SMart a également investi dans des ateliers mutualisés. Ils expliquent que le système permet, par le biais d'économies d'échelle, d'offrir des services gratuits ou à tarifs avantageux.

4.7. Atelier de fabrication – Fab Lab

Le concept de « Fab Lab » se rattache à la piste ici évoquée. Un fab lab ou « laboratoire de fabrication » est un lieu ouvert au public où il est mis à sa disposition toutes sortes d'outils, notamment des machines-outils pilotées par ordinateur, pour la conception et la réalisation d'objets. La caractéristique principale des *fab lab* est leur « ouverture ». Ils s'adressent aux entrepreneurs, aux designers, aux artistes, aux bricoleurs, aux étudiants qui veulent passer plus rapidement de la phase de concept à la phase de prototypage, de la phase de prototypage à la phase de mise au point, de la phase de mise au point à celle de déploiement, etc. Ils regroupent différentes populations, tranches d'âge et métiers différents. Ils constituent aussi un espace de rencontre et de création collaborative qui permet, entre autres, de fabriquer des objets uniques : objets décoratifs, objets de remplacement, outils, etc.

Pour être appelé « fab lab », un atelier de fabrication doit respecter la charte des *fab labs*, mise en place par le Massachusetts Institute of Technology (MIT). Pour être identifié en tant que « *fab lab* MIT », il faut passer une certification et des formations, mais un fab lab n'est pas nécessairement affilié au MIT. Les fab labs sont réunis en un réseau mondial très actif.

Une initiative de ce type existe en Wallonie, il s'agit du Trakk (<http://www.trakk.be/>)

En France, l'État désigne ce type d'installation « atelier de fabrication numérique ».

5. Intérêts du projet

- Enjeux économiques :
 - Création d'emploi : les entrepreneurs culturels et artistes sont des agents économiques à part entière, à même de créer des emplois et générer des revenus dans une logique économique et durable : produits culturels qui, demain, seront vendus sur le marché en Belgique, en Europe et partout dans le monde.
 - Support au développement touristique local.
 - Vecteur de développement d'entreprises d'économie sociale, de cohésion sociale : insertion de demandeurs d'emploi souvent difficile à placer.
 - Mutualisation des ressources et économie d'échelle.

- Enjeux culturels :
 - Rendre des espaces dédiés à la création accessibles à des petits créateurs.
 - L'offre de services mutualisés facilite le processus de création (économie collaborative) : émergence naturelle de synergies créées par les rencontres et permet aux artistes de bénéficier d'une visibilité accrue
 - Mettre à profit le cadre bucolique et le calme des zones rurales comme source d'inspiration.

- Enjeux sociétaux :
 - Briser l'isolement des artistes et intermittents
 - Décloisonner le social et le culturel

6. Reconnaissance du besoin et possibilités de développer une résidence de création

Par le biais des centres culturels des alentours.

Nécessité d'une histoire culturelle locale importante au sein de la commune ainsi qu'un soutien du pouvoir politique communal (auprès de la province et autres sources de financement) pour qu'un projet de ce type puisse voir le jour.

Supracommunalité indispensable : l'infrastructure peut être localisée en zone rurale mais son pôle d'action doit s'étendre sur une zone incluant une zone urbaine (à Marchin : partenariat avec la ville de Huy).

7. Montages techniques, financiers et juridiques

7.1. Montages techniques :

- Les aménagements pour une résidence de création :
 - Des infrastructures permettant d'accueillir deux compagnies simultanément de manière à créer l'échange entre elles et éviter l'isolement des compagnies : en terme de lieu de création et logements adaptés en conséquence.
 - Un espace de diffusion adapté aux arts soutenus. Si arts du cirque : nécessité de développer une infrastructure proposant une hauteur minimum et permettant d'accueillir beaucoup de spectateurs (afin de compenser les coûts de production).
 - Bureaux et salle de réunion pour l'équipe gestionnaire de l'infrastructure
- L'espace création à Marchin (Latitude 50) propose :
 - deux espaces dédiés à la création, un premier en salle (140m² : espace de réflexion pour répéter, tester, ressentir et échanger. Il permet aussi des recherches sur la lumière, la scénographie, la sonorisation ou tout autre type de travail nécessaire à la création) et un second à la table (50m² : une bibliothèque est à disposition des compagnies désireuses de s'arrêter un instant pour alimenter leur création et approfondir les questions liées à l'écriture et à la dramaturgie. Un travail à la table que nous voulons complémentaire au travail en salle) ;
 - deux logements qui peuvent accueillir jusqu'à huit personnes ;
 - un chapiteau comme espace de production de spectacles ;
 - un atelier de fabrication de décors de 250m² avec 8 stagiaires en formation 3 jours par semaine (partenariat avec le CISP Devenirs asbl)
 - une aide à l'écriture en partenariat avec la SACD (France et Belgique) et le Conservatoire de Liège.
- SMart Liège soutient activement le développement du secteur artistique par la mise à disposition de locaux (espaces mutualisés) aux artistes et intermittents :
 - Acquisition d'une maison (2010) pour en faire un espace de travail. Transformation en un centre de production artistique de 500 m² répartis sur une quinzaine d'espaces, avec une capacité d'accueil de 50 personnes.
 - Infrastructure mise à disposition :
 - bureaux à usage privatif avec des contrats d'occupation à l'année. Ces bureaux offrent une série de services adaptés (adsl, ligne téléphonique, sûreté du bâtiment, photocopieuses) à des prix abordables (10€/m² pour l'espace et 16€/poste de travail/équivalent temps plein pour l'utilisation des services/mois. (A comparaison égale, ces prix sont environ la moitié du prix du marché liégeois).
 - des espaces communs : une cuisine équipée, une salle de réunion équipée, un espace d'affichage. Dans l'esprit de stimuler la rencontre et la convivialité.
- Des partenaires auprès desquels trouver un appui technique :
 - CGT – Direction de la Stratégie touristique
 - Théâtre & Publics : entreprise de recherche et développement sur les conditions de la production et de la pratique théâtrale en Fédération Wallonie-Bruxelles

7.2. Montages financiers :

- A Marchin :
 - Montage financier à Marchin permettant de financer 5 ETP au sein de l'asbl, une période de programmation et l'accueil en résidence pour une année :
 - soutien financier : la commune (50 000€) + FWB (85 000€) + points APE (95 000€) + conseil des arts forains, du cirque et de la rue (150 000€)
 - La participation des spectateurs permet de couvrir une partie du coût des spectacles (Marchin) : entrée de spectacles de 16 000€ pour une programmation qui coûte 38 000€
 - Partenariat avec un CISP (Devenirs) : fabrication des décors (travail du bois, métaux, tissus, plastiques et autres matériaux).
 - Autre partenariat en devenir avec un centre d'économie sociale au service des métiers de l'itinérance artistique (Alternative Production) : projet de construction de roulottes afin de loger des artistes. Recherche et production d'agrès circassiens avec l'Ecole supérieure des Arts du Cirque.
 - Outre l'aide financière, la commune de Marchin s'implique encore dans ce projet via la mise à disposition de l'infrastructure communale et la mise à disposition d'ouvriers communaux.
 - Location du chapiteau par la commune à l'asbl (chapiteau implanté sur un terrain communal).
 - Historique : « *la rencontre entre une commune qui en veut, un chapiteau, un centre culturel et une compagnie* ». Initialement convention entre une compagnie (un artiste, actuellement le directeur de l'asbl) et le centre culturel. La compagnie gère tout l'aspect artistique d'un festival qui s'organise annuellement (bénévolement initialement) tandis que le centre culturel gère l'aspect administratif. Le premier dossier déposé à la FWB consistait à rechercher des subsides pour financer 10 spectacles (au sein du chapiteau) par an et des résidences d'artistes. Avec le soutien de la FWB, l'asbl a pu être créée et prendre son autonomie vis-à-vis du centre culturel.
- Des partenaires à qui l'infrastructure peut également profiter :
 - Les membres de la Fédécirque (Fédération des écoles de cirque amateur en FWB)
 - Les centres culturels
 - Les écoles (fête de l'école, accueil extrascolaire)
- SMart : ils projettent d'exploiter d'autres pistes pour multiplier les lieux de création en ayant recours, par exemple, aux synergies avec les pouvoirs publics : via des investissements conjoints dans d'autres centres de création ou via des baux de rénovation. C'est l'exemple de la Brasserie à Liège. SMart n'est pas propriétaire du lieu mais bénéficie de l'usufruit pendant 15 ans et s'engage en contrepartie à remettre l'endroit en état pour proposer les espaces aux créateurs.

7.3. Montages juridiques :

- A Marchin : gestion de l'espace par une asbl ; Latitude 50 (5 ETP).
- Location des espaces mutualisés : contrat de 3 ans renouvelable 1 x. Après 6 ans, les occupants sont sensés quitter l'espace (Espace Vivegnis).
- Convention de concession de gestion de l'espace et des logements

8. *Soutiens et sources de financement actuels*

8.1. Soutien provincial

- Service des Affaires Culturelles
- Conférence des Elus
- Aide aux communes et supracommunalité

8.2. Soutien régional

- APE
- Fédération Wallonie Bruxelles

8.3. Soutien européen

- FEADER :
 - Investissement dans des petites infrastructures touristiques (bénéficiaires : tout opérateur à vocation touristique reconnu par le Commissariat général au Tourisme (ou par la Communauté germanophone pour les communes de langue allemande) ainsi que les communes ou groupements de communes et les provinces).
 - Investissement dans des services de base à la population rurale: (Mesure M07: Sous-Mesure 7.4.) Aide aux investissements dans la mise en place, l'amélioration ou le développement des services de base au niveau local pour la population rurale, y compris les activités culturelles et récréatives, et des infrastructures qui y sont liées
- FSE

8.4. Autres possibilités de financement (appels à projets)

- Loterie Nationale
- Fondation Roi Baudouin
- Le Soir

9. *Formes de soutien du développement rural : propositions*

9.1. Aides à l'investissement corporel

- Acquisition, construction, rénovation de la résidence
- Acquisition, construction, rénovation de logements insolites (habitat léger de loisir)
- Aménagements extérieurs du site

9.2. Aides à l'investissement incorporel

- Développement du volet marketing de la résidence (appel aux artistes)
- Sensibilisation auprès des partenaires potentiels dans l'objectif de mobiliser un noyau de « fondateurs ».
- Consultation populaire (dans le cadre de la mise en place d'une pièce de théâtre, balade contée ou autres créations culturelles intégrant activement les citoyens).
- Missions de consultance nécessaires au renforcement structurel de l'organisation d'associations locales et/ou entreprises d'économie sociale : conseil en stratégie, gouvernance de l'organisation, ressources humaines, gestion financière, stratégie de communication, informatique, ...).

10. *Evolution attendue*

- Reconnaissance de la culture en tant que facteur économique par le FEDER.
- Soutien public au cirque dit traditionnel
- Reconnaissance des arts du cirque et de la rue comme facteur de développement économique, touristique et social.



7. Ressourcerie¹

| <i>SOURCES</i> | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • C. PATRIS – Fédération Ressources • E. ROBERTZ - 3R, Caract'R (asbl Bouche à Oreille) | <p>2. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>ADEME : Guide pratique pour l'implantation de recycleries/ressourceries en Corse</i> http://www.corse.ademe.fr/sites/default/files/files/Mediatheque/guide-ressourceries.pdf • <i>Ressourcerie RCYCL : Rapport d'activité</i> http://www.rcycl.be/cms/images/PDFs/Pr%C3%A4sentation%20RCYCL%202013%20(F).pdf • <i>Ressourcerie Le Carré : Documents mis à disposition par la ressourceur Le Carré asbl (analyse financière de 2014, rapports d'activité...)</i> http://www.recasbl.be/documents.html • <i>Guide pratique du tri des déchets dans les parcs à conteneurs</i> http://www.idea.be/uploads/trc/publications/15-06-2010_defpac_a6_general_201011maibis.pdf • http://www.3r-caractr.be/ • http://www.res-sources.be/ (Fédération des entreprises d'économie sociale actives dans la réduction des déchets par la récupération, la réutilisation et la valorisation des ressources) • <i>Pistes pour la création de ressourceureries à l'usage des mandataires</i> http://www.res-sources.be/sites/default/files/docs/files/PISTES_2014--_1.pdf • Réseau des ressourceureries en France http://www.ressourcerie.fr/ |
| <p>3. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boutique alternative citoyenne Caract'R (Lontzen) • La ressourceur du Val-de-Sambre (Couillet) • La ressourceur Namuroise (Saint-Servais) • La ressourceur Le Carré (Lessines) • La ressourceur du Pays de Liège (Horion) • La ressourceur de la Dyle (Genappe) • La ressourceur RCYCL (Eupen) • Ressourceur la Fol'fouille (Braine-L'alleud) <p>Europe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Association VALORIS (France : www.asso-valoris.fr/) • Kringloop Tilburg (Pays-Bas : www.kringlooptilburg.nl) • Flandre Recup' (France : http://flandre-recup.fr/) <p>Outre-mer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cal Recycle (Californie : http://www.calrecycle.ca.gov/) • Ottawa Valley Waste Recovery Center (Canada : http://www.ovwrc.com/reuse-centre) | |

¹ Ressourcerie ® est une marque collective de la fédération RESSOURCES. Le droit d'utiliser le terme répond à une série précise de conditions.

DESCRIPTION

Les ressourceries sont des organismes généralement à portée supracommunale. Leurs principales fonctions sont : la collecte d'encombrants et ensuite la revalorisation de ceux-ci. Elles peuvent également être caractérisées par des activités de sensibilisation à l'environnement auprès du grand public.

En Wallonie les ressourceries se déplacent sur demande des particuliers pour les débarrasser de leurs encombrants. Une fois acheminés à la ressourcerie, les encombrants sont triés, contrôlés, nettoyés, afin de leur rendre de la valeur. La ressourcerie peut également réaliser un premier niveau de démantèlement des objets non réutilisables pour les envoyer dans les filières adéquates. L'objectif principal de la Ressourcerie est le réemploi. Elle va ainsi développer au maximum la redistribution afin d'éviter même le recyclage.

Les ressourceries sont des entreprises à finalité sociale. Elles permettent donc de réinsérer des personnes momentanément éloignées de l'emploi. En plus de pourvoir des emplois elles peuvent également offrir des formations et jouer un rôle dans la sensibilisation du grand public à l'éco-consommation et à la gestion des déchets.

4. Compléments descriptifs

4.1. Parc à container versus Ressourcerie

Dans les parcs à container, les encombrants après avoir été éventuellement démantelés sont séparés en trois catégories : les encombrants recyclables, les encombrants incinérables² et les encombrants non incinérables³. Certains encombrants de bonne qualité (métaux, textiles, Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques (D.E.E.E.), pneus, verre...) sont repris par des sociétés agréées qui traiteront ces déchets de telle sorte à en extraire les matières recyclables. Les matières qui n'auront pu être valorisées pour un recyclage sont acheminées soit vers un CET, soit vers une unité de valorisation énergétique. Mis à part les textiles de bonne qualité et les pneus encore en bon état, la majorité des déchets transitant par un parc à conteneur ne seront pas réutilisés ou réemployés.

L'originalité des ressourceries par rapport à un parc à conteneurs et la collecte d'encombrants classique tient dans le fait que la ressourcerie réalise une collecte de type préservante visant à maximiser la revalorisation de biens en fin de vie, en privilégiant dans l'ordre : la réutilisation, la réparation et le recyclage. Un des objectifs de la ressourcerie est d'éviter qu'un maximum de biens de consommation ne terminent dans les filières déchets alors qu'ils pourraient encore servir. Pour ces biens, le réemploi ou plus familièrement le « seconde main », permet d'allonger leur durée de vie, de réduire le nombre de déchets et donc le coût et l'impact écologique de leur traitement, d'économiser de précieuses ressources. Sans compter que cette filière offre un service à la population qui ne sait pas se déplacer dans les parcs à conteneurs, fournit des biens à prix réduit, crée de l'activité économique et des passerelles pour les personnes peu qualifiées qui souhaitent accéder au marché du travail.

² Sous le vocable d'encombrants incinérables sont repris : les meubles, matelas, sommiers, recouvrement de sol synthétique, grands objets en plastique, gouttières en PVC, oreillers, couettes, papiers peints détapissés, etc.

³ Sous le vocable d'encombrants non-incinérables sont entre autre repris : le béton cellulaire, les plaques de placoplâtre, la laine de verre, les vitres, les miroirs, le torchis, le plâtre... Le terme d'encombrants incinérables désigne quant à lui: les meubles, les matelas, les sommiers, les moquettes, les grands objets en plastique, les gouttières en PVC, les oreillers, etc.

4.2. Mode de redistribution

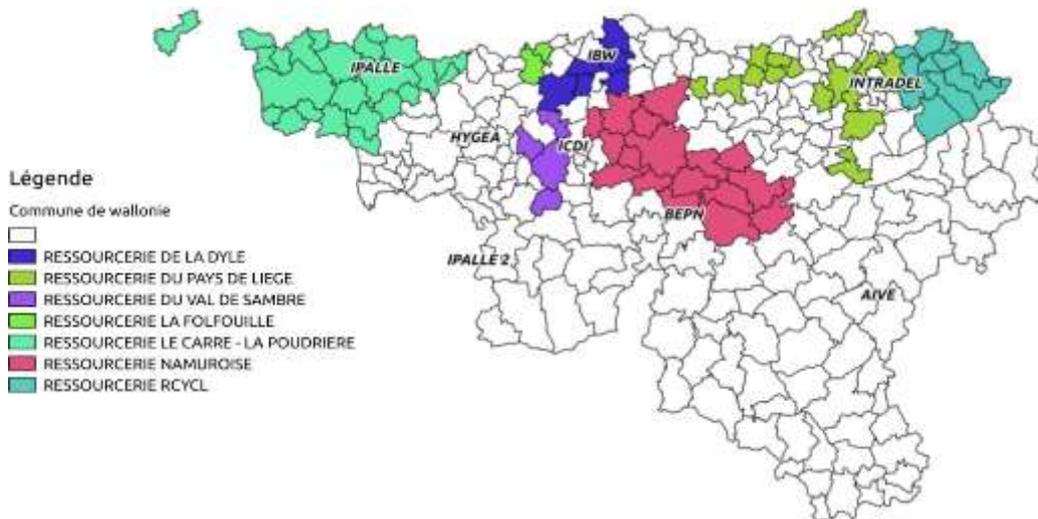
L'objet principal de la Ressourcerie est le réemploi. Elle va ainsi développer au maximum la redistribution afin d'éviter même le recyclage. On distingue trois grands modes de redistribution :

- La vente : la vente constitue la principale source de revenus propres de la Ressourcerie
- La redistribution : celle-ci est fortement contributrice de lien social. Elle permet d'établir un véritable maillage du territoire et contribue largement au développement de coopération et de mutualisation entre les projets.
- Le recyclage : celui-ci est à éviter au maximum. Cette étape consiste à confier les matières à d'autres organismes agréés afin que ceux-ci assurent la retransformation en matière première.

4.3. Ressourceries en Wallonie

En 2014, 7 ressourceries étaient en activité, soit 85 communes en Wallonie où le service de collecte des encombrants à domicile est proposé gratuitement pour le citoyen. Les ressourceries étant implantées dans les principaux bassins de vie, c'est 46% de la population qui bénéficiait de ces services en 2014, même si, comme cela transparait sur la carte ci-dessous, la plupart des zones rurales ne sont pas encore desservies par ce service.

Carte 1 : Territoires couverts par un service de Ressourcerie en 2014.



Source : Res-sources (Fédération des entreprises d'économie sociale actives dans la réduction des déchets par la récupération, la réutilisation et la valorisation des ressources.)

5. Intérêts du projet

- Enjeux économiques :
 - Création d'activités et d'emploi locaux,
 - Maîtrise des coûts en évitant la mise en centre d'enfouissement technique (CET) des encombrants.
 - Transformation de déchets en ressources

Depuis le 1er janvier 2008, le broyage des encombrants avant mise en CET (centre d'enfouissement technique) est devenu obligatoire et l'interdiction de mise en CET de certains déchets est d'application depuis le 1er janvier 2010. Ce décret limite drastiquement les déchets admis en CET. La nouvelle législation environnementale aura sans nul doute des répercussions sur la saturation des parcs à conteneurs, ce qui aura pour effet d'augmenter les coûts de gestion des encombrants (coûts de broyage, coûts de transport vers des installations plus éloignées..). La ressourcerie permet à travers la valorisation par le recyclage ou le réemploi des déchets, de diminuer le coût de la gestion des déchets encombrants des communes.

- Enjeux environnementaux :
 - Minimisation des tonnages de déchets enfouis ou incinérés et réduction des nuisances dues à l'incinération,
 - Préservation des milieux et ressources naturelles,
 - Sensibilisation et formation du grand public aux enjeux environnementaux de la politique des déchets,
 - Limitation des problèmes de propreté publique les veilles et lendemains de collecte,
 - Favorisation des filières locales économes en transports.
- Enjeux sociétaux :
 - Offre un service à la population qui ne sait pas se déplacer dans les parcs à conteneurs,
 - Mise à disposition de matériel de seconde main à petit prix,
 - Participation au développement du territoire : tissage de partenariats multiples, animation de la vie locale avec participation des citoyens au dispositif,
 - Intégration et formation de personnes éprouvant des difficultés à s'insérer dans la vie sociale et professionnelle,
 - Offre en formations (aux travailleurs : permis B et C, informatique, sécurité et hygiène, premiers secours...).

6. Montages techniques, financiers et juridiques

6.1. Montages techniques :

- Le réseau RESSOURCES comme partenaire pour monter un projet de ressourcerie
 - Le réseau RESSOURCES⁴ peut participer à l'analyse de faisabilité d'un projet de ressourcerie, en faisant participer les principaux intervenants en matières environnementale et sociale. L'analyse va des premiers contacts jusqu'à la création d'une nouvelle structure et son suivi.
 - Leurs principaux partenaires sont : SAW-B, Syneco et Crédal.
 - Le réseau RESSOURCES offre un soutien à la commune pour :
 - La description du concept, diagnostic des besoins de la commune et de l'adéquation au concept d'un point de vue environnemental, social et économique.
 - L'analyse de faisabilité opérationnelle du projet, sur base des coûts actuels et futurs.
 - La recherche d'un porteur de projet
 - Le suivi du projet et coordination pour la mise en place.
 - La rédaction des conventions, accompagnement du pouvoir adjudicateur pour la rédaction d'un cahier des charges.
 - Le réseau met également une "Boîte à Outils" à disposition des membres afin de leur proposer des outils pratiques à la gestion de l'activité ainsi que ceux propres à la vie de la Fédération. Cette boîte à outils comprend plusieurs fiches thématiques (fiches juridiques, techniques, formations, outils de communication, etc.) qui sont accessibles via un intranet.
- Il n'existe pas un modèle de Ressourcerie transposable d'un territoire à un autre. Chaque Ressourcerie a sa propre identité liée à sa propre histoire et son territoire. Selon une étude de l'ADEME⁵, un projet met généralement de 6 mois à 2 ans pour voir le jour. Au-delà, il convient de remettre en cause l'avenir du projet et sa mise en œuvre par risque d'essoufflement des acteurs. Dans cette même étude⁶, l'ADEME distingue plusieurs étapes dans la création d'une ressourcerie :
 - 1) S'approprier le concept de ressourcerie,
 - 2) Diagnostiquer son territoire et ses acteurs (partenaires associatifs et institutionnels),
 - 3) Constituer une dynamique de projet,
 - 4) Planifier la phase de portage du projet,
 - 5) Approfondir les contours du projet (définir les articulations possibles avec les collectivités locales/territoriales/régionales, définir les liens avec les éco-organismes par flux et approfondir techniquement et économiquement le projet),
 - 6) Recherche de locaux,
 - 7) Financement du projet,
 - 8) Suivi de l'activité,
 - 9) Évaluation.
- Un exemple : la ressourcerie RCYCL :

La ressourcerie RCYCL est responsable de la collecte et du tri des encombrants de 14 communes (176.000 habitants) et travaille en partenariat avec 11 CPAS. En 2013, 2.696 tonnes d'encombrants ont été collectés, dont 2.164 auprès de près de 12.000 ménages des communes partenaires. La quantité incinérée ou mise en décharge d'encombrants ménagers des communes du nord de la Communauté germanophone et des communes francophones avoisinantes de l'arrondissement de Verviers a été très fortement réduite grâce au ramassage et au tri des différents objets et matières collectés. Le taux de valorisation est actuellement de +/-

⁴ Le réseau RESSOURCES fédère les acteurs d'économie sociale et solidaire actifs dans le secteur des déchets autour de la construction et l'adoption d'un message commun. Créé en 1990, le réseau comptait 60 membres en 2015 en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale.

⁵ ADEME : Agence de l'Environnement et de la maîtrise de l'Énergie Française

⁶ L'étude détaillée est consultable à l'adresse suivante : <http://www.corse.ademe.fr/sites/default/files/files/Mediatheque/guide-ressourceries.pdf>

85% (sans tenir compte de la valorisation énergétique des déchets résiduels). Le citoyen peut téléphoner en semaine pour obtenir un rendez-vous et le service de collecte s'y rendra endéans les deux jours ouvrables. Actuellement, la ressourcerie RCYCL possède 4 camions : un camion d'une capacité de 2.5 T et 3 camions d'une capacité de 7.5 T. Après collecte, une répartition des différents encombrants en différentes catégories est réalisée, ceux-ci sont alors pesés et stockés et si nécessaire démantelés pour obtenir un tri optimal des différentes matières composantes. Le hall de tri a 4 grandes entrées et fait environ 1.500 m². La ressourcerie RCYCL possède 2 balances et 2 presses industrielles ainsi que 2 chariots élévateurs. La plupart du travail se fait cependant manuellement. A l'extérieur du bâtiment, on retrouve une surface de stockage de 2.000 m² sur laquelle sont disposés des containers pour accueillir les différentes matières et objets.

Dans le cadre de son partenariat avec RECUPEL, la ressourcerie RCYCL reprend gratuitement des appareils électriques et électroniques. Dans le cadre de son partenariat avec RECYTYRE elle reprend les pneus auprès des garages qui en font la demande. La ressourcerie RCYCL collabore également avec la firme LEDERLAND. Plusieurs fois par semaine RCYCL passe chez LEDERLAND afin de collecter des douzaines de vieux canapés et sièges que l'entreprise a repris auprès de ces clients. Au centre de tri, ces meubles sont pesés et ceux de meilleure qualité sont mis de côté pour les partenaires de la ressourcerie RCYCL actifs dans le secteur du « seconde main ». Toutefois, comme la demande dans ce domaine n'est pas suffisamment importante, une partie des meubles doit être démantelée. Le taux de revalorisation approche les 80%. En tout, plus de 1.000 canapés et sièges sont démantelés chez RCYCL chaque année.

RCYCL possède donc des conventions avec des entreprises et des communes et s'engage à augmenter au maximum le taux de recyclage et aussi à engager du personnel ayant momentanément des difficultés à s'intégrer au marché de l'emploi. Il est dans l'intérêt de RCYCL d'augmenter au maximum son tonnage, car c'est de la quantité de déchets collectés que dépendent les paiements faits par les communes.

Les partenaires de RCYCL les plus actifs dans le secteur du seconde main sont: « SERVICE MOBILIER » avec le magasin « Les 3R » à Herbestahl (meubles et bricolage), « LES PETITS RIENS » avec leur magasin à Dison (meubles), « LA GOUTTE D'EAU » avec ses magasins à Herbesthal et Welkenraedt (articles ménagers, vêtements et jouets), « CARITAS GRUPPE SANKT VITH » (meubles). D'autres repreneurs dans le domaine de la réutilisation sont LA CROIX ROUGE, TELE-SERVICE de Herve, LA BULL' DINGUE de Welkenraedt et HAUS CARDIJN d'Eupen. De plus, des artistes – comme par exemple Madame Melanie KOHLENBERG de Raeren (<http://www.out-of-norm.de>) - viennent régulièrement au centre de tri afin de reprendre des objets pour les relooker ou pour les transformer et les retravailler.

6.2. Montages financiers :

- Coûts et charges :
 - L'ADEME a élaboré une liste du matériel nécessaire à l'activité de Ressourcerie. Elle estime le montant total du matériel nécessaire au lancement de cette activité à 67 400 €. D'autres charges, liées au personnel et au local (loyer) sont également à considérer.
- Les ressourceries sont susceptibles de générer plusieurs sources de revenu propres :
 - Les ventes : celles-ci varient en fonction du territoire et de la localisation du point de vente. Ceci est particulièrement valable pour la vente de seconde main. Un grand soin apporté à la qualité de la boutique (achalandage, mise en avant etc..) permet une augmentation considérable du chiffre d'affaire. Elles sont facilitées si le point de vente est en centre-ville ou s'il est situé près d'un pôle économique fort (ZAC à fort rayonnement).
 - La « vente matière » (acheminement des déchets vers un centre de recyclage): Le chiffre d'affaires de celle-ci est généralement relativement faible et ne devient élevé que lorsque la structure dispose d'un marché de collecte et/ou de traitement avec la collectivité. Elle collecte alors d'importants gisements et peut ainsi traiter en direct avec les éco-organismes générant des recettes supplémentaires.

- Les activités de sensibilisation : Sa mise en place peut se faire de nombreuses manières. Elles nécessitent cependant de véritables compétences et souvent des personnes qualifiées et formées. Ce poste peut également devenir une part importante des recettes.
- Les prestations publiques et privées (sensibilisation et/ou collecte, programme de sensibilisation ou de prévention) : celles-ci sont souvent développées lorsque le projet est en lien étroit avec les collectivités et entreprises du territoire.
- Étude de cas : La ressourcerie RCYCL :
 - Créée en 1998 la ressourcerie RCYCL était un projet pilote européen. Le centre de tri et ses sept partenaires de l'économie sociale ont bénéficié d'aides au démarrage (environ 1.200.000 euros de subsides, issus du programme européen LIFE, de la communauté germanophone, de la région wallonne et de l'ONEM). À peu près un tiers de ces sommes a été utilisé pour assurer la mise en place des activités et le fonctionnement du centre de tri. Dans les années 2003-2004, le projet FSE-EQUAL « EIGE » aidera le centre de tri et trois associations partenaires (entre autre « 3R » - le partenaire principal du projet LIFE) à renforcer leurs structures. Dans le cadre de ce projet, RCYCL a bénéficié d'aides pour un montant de près de 180.000 €. En 2002 le centre de tri obtiendra le titre d'entreprise d'insertion fédérale.
 - Dans les années suivantes, le centre de tri est arrivé à se stabiliser sans subsides ponctuels et est parvenu à un équilibre financier structurel. Ceci s'explique également par le fait que la collaboration avec les centres publics d'action sociale (CPAS) s'est intensifiée et qu'actuellement une vingtaine de stagiaires sous statut article 60§7 travaillent au centre de tri. La Ressourcerie RCYCL parvient actuellement à boucler son budget avec 80% de recettes propres, les 20% restants étant des subsides de personnel structurels de la Communauté germanophone, de l'Etat fédéral et de la Région wallonne.
 - Actuellement 30 personnes travaillent au centre de tri. Ces postes bénéficient de subsides des organismes précités. Le gérant est entièrement financé par des fonds propres. En plus du personnel fixe, une quinzaine de stagiaires sont régulièrement mis à disposition par les CPAS des communes-partenaires. Ces stagiaires viennent généralement travailler au centre de tri. En général ces contrats couvrent une période entre 6 et 18 mois.
 - Après la location de bâtiments à Eupen entre 2000 et 2004 et par après à Herbesthal, RCYCL franchit en 2009-2010 probablement l'étape la plus importante dans son histoire avec: l'achat d'un terrain (9.000m²) dans le zoning industriel d'Eupen et la construction d'un nouveau bâtiment (1.500 + 400 m²) grâce à des aides de la Communauté germanophone finançant près de 60% des coûts totaux (s'élevant à 1,55 millions d'Euro). Le reste du financement a pu être assuré par des crédits contractés auprès de la SOWESCOM et de CREDAL (à hauteur de 650.000 € sur 15 ans) et par la mobilisation de fonds propres à hauteur de 60.000 €.

6.3. Montages juridiques :

- Désignation d'un gestionnaire par la commune
- Gestionnaire : asbl ou sclr
- Convention d'occupation – bail entre la commune et le gestionnaire

7. Cadre législatif

- Un contexte législatif favorable à la création de Ressourceries : en Europe, la directive cadre sur les déchets 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil est entrée en vigueur le 22 décembre 2010. Cette directive encourage la réduction à la source, le réemploi et le recyclage des déchets. Elle relègue la valorisation énergétique et l'enfouissement au dernier rang des solutions pour la réduction des déchets. En Belgique la politique de réduction des déchets prévaut là aussi sur tous les modes de traitement (recyclage, incinération, décharge). Les communes ont un rôle de première ligne dans la réduction des déchets produits par leurs citoyens. En Région Wallonne, l'Arrêté du 5 mars 2008 définit les principes du « coût vérité » et les modalités de la gestion des déchets pour les communes. Celles-ci ont l'obligation d'assurer un service minimum de gestion des déchets ménagers. Dans ce cadre, les partenariats avec l'économie sociale active dans le réemploi ouvrent de nombreuses perspectives. À ces résultats positifs s'ajoute un contexte européen favorable. En effet, dans la hiérarchie de traitement des déchets définie par la nouvelle directive cadre des déchets, la préparation au réemploi/réutilisation figure en deuxième position, prioritairement au recyclage.
- Deux arrêtés concernent directement les ressourceries, il s'agit :
 - L'arrêté du 3 avril 2014 : Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'agrément et à l'octroi de subventions aux associations sans but lucratif et aux sociétés à finalité sociale actives dans le secteur de la réutilisation et de la préparation en vue de la réutilisation : celui reprend donc aussi les soutiens financiers disponibles pour les ressourceries :
 - Le texte adopté annule et remplace l'arrêté du 3 juin 2009. Deux modifications importantes sont apportées à ce dispositif. Tout d'abord le principe d'une rémunération à la tonne réutilisée est introduit, son montant varie suivant le type de biens réutilisés. Les flux concernés sont le textile, les objets valorisables, les déchets électriques et électroniques parmi lesquels le matériel informatique fait l'objet d'une catégorie spécifique, les cartouches et toners ainsi que les matériaux de déconstruction. Cet élément était une revendication des entreprises d'économie sociale du secteur de la réutilisation. Les entreprises agréées continueront à bénéficier d'un soutien à l'emploi pour les personnes mises à l'emploi dans les activités de réutilisation.
 - Par ailleurs, le texte adopté met le dispositif réutilisation en conformité avec la réglementation des aides d'état en prévoyant que les entreprises agréées sont mandatées pour prêter un service d'intérêt économique général, conformément au principe inscrit dans le Décret déchets. Ce point offre une meilleure sécurité juridique au dispositif. (Lien vers le texte complet : <http://environnement.wallonie.be/legis/dechets/deg034.htm>)
 - L'arrêté du 23 avril 2009 : Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les modalités de gestion de la collecte des déchets textiles ménagers. Ce texte stipule les obligations des collecteurs de textile dont l'obligation d'être enregistré comme collecteur et transporteur de déchets non dangereux auprès de l'Office Wallon des Déchets et l'obligation de conclure une convention avec la commune.
 - (Lien vers le texte complet : <https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=14503>)
- Un agrément est également nécessaire pour être autorisé à effectuer le regroupement, le tri, le prétraitement, l'élimination ou la valorisation de déchets non dangereux.
- La ressourcerie doit disposer d'un permis d'environnement.
- Si la taille du magasin excède 400m² alors celui-ci doit détenir un permis socio-économique.

8. *Soutiens et sources de financement actuels*

8.1. Soutien régional

Par sa déclaration de politique régionale wallonne de 2009, le Gouvernement wallon, en vue d'encourager les solutions originales apportées par le secteur de l'économie sociale aux problématiques du chômage, du réchauffement climatique et des services à la collectivité, s'est engagé « à accompagner la création de «ressourceries» qui visent à soutenir et à créer des emplois dans le secteur du recyclage, par la valorisation maximale des produits a priori en fin de vie». Par ailleurs, en matière de prévention des déchets, le Gouvernement annonçait son intention de «soutenir la reprise et la réutilisation de la fraction récupérable des encombrants ménagers dans chaque zone intercommunale ». Il s'agissait du deuxième axe de la politique de prévention que l'Intercommunale Intradél, à l'initiative du projet, avait adopté dans son plan stratégique 2008 – 2010. Par ailleurs, à partir du 1er janvier 2010, par son arrêté de mars 2004, le Gouvernement wallon, dans le cadre de la transposition des directives 75/442/CEE et 1999/31/CE, a interdit, sauf dérogation, l'enfouissement en centre d'enfouissement technique des déchets organiques biodégradables et des encombrants.

Enfin, la mise en œuvre de ressourceries bénéficie d'un soutien concret des pouvoirs publics grâce à l'adoption, le 3 juin 2009, de l'Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'agrément et à l'octroi de subventions aux associations sans but lucratif et aux sociétés à finalité sociale actives dans le secteur de la réutilisation. Cet arrêté permet d'agréer les structures exerçant une activité permanente dans la réutilisation, en ce compris la collecte et le tri en vue de la réutilisation. Les ressourceries favorisant la mise au travail de demandeurs d'emploi peu qualifiés peuvent recevoir des subsides liés à la création d'emplois.

8.2. Soutien fédéral

ONEM, aides à l'emploi

8.3. Soutien européen

À l'époque de sa création, l'entreprise RCYCL a pu bénéficier d'un subside européen LIFE d'un montant de 700.000 euros. LIFE est L'Instrument Financier de l'Union européenne pour l'Environnement et le Climat. Ce subside est toujours actif et les bénéficiaires de cet instrument financiers sont les Communes, les CPAS, les Organismes d'intérêt public et les Intercommunales.

Cependant les domaines prioritaires couverts par l'instrument LIFE sont : des projets d'échanges de bonnes pratiques, des projets pilotes pour tester de nouvelles techniques ou méthodologies avant de les diffuser à plus grandes échelles, des projets de démonstration pour tester de nouvelles méthodologies ou approches dans un contexte spécifique où elles sont nouvelles (pour une application par la suite dans des circonstances similaires).

9. *Formes de soutien du développement rural : propositions*

9.1. Aides à l'investissement corporel

- Acquisition, construction, rénovation de bâtiments ayant pour finalité :
 - Hall de tri
 - Zone de stockage (et containers)
 - Vestiaire et bureau pour le personnel
 - Espace de vente

9.2. Aides à l'investissement incorporel

- Communication au lancement de l'activité : plan de communication, conseil au développement du site internet, flyers, brochure, etc.

10. *Evolution attendue*

- Cartographie des entreprises souhaitant s'intégrer dans une démarche d'économie circulaire, permettant de mettre en lien l'offre et la demande en déchets et ressources.
- RES-SOURCES a déjà développé un instrument qui s'en rapproche : Il s'agit d'une carte des initiatives wallonnes permettant aux potentiels utilisateurs de localiser les initiatives existantes.



8. Espace de travail décentralisé

| <i>SOURCES</i> | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • J-Chr. GAUSSIN – NGE asbl (SMILE) • L. LOMBARDI – Agence du Numérique (CoWallonia) | <p>3. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • « Une nouvelle manière de travailler dans votre commune rurale ? » FRW – Rencontres de la Ruralité, octobre 2014. • « Cowork et vous, coworkez-vous ? » Maison de l'Urbanisme Lorraine Ardenne. Bulletin de liaison – Un territoire, des lieux de vie. Trimestre 2015. • <i>Comment restructure une PME en perte de vitesse dans un milieu rural ? Création d'un espace de coworking.</i> A. Dumont, ICHEC Bruxelles, 2016. • http://www.alternativ.be/index.php/fr/ : créateur d'espace de travail partagé |
| <p>2. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réseau Cowallonia : 8 espaces wallons de coworking en espaces urbains • Réseau SMILE en province du Luxembourg : Greenlab coworking (Arlon) • Betawork et le loft (Bruxelles) • Smart work centers (SWC) : espaces de travail décentralisés • « La Ferme » : coworking rural à Chimay • Mobispot : plateforme de réservation d'espaces de bureau | |

| <i>DESCRIPTION</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>L'espace de travail décentralisé est un lieu offrant des bureaux dans un espace ouvert, une salle ou un espace de réunion pour accueillir d'éventuels partenaires, les commodités de vie et de travail, un accès internet et éventuellement un équipement technique (imprimante, scanner ou autre). Les technologies disponibles sont standardisées et de bonne qualité.</p> <p>Cet espace aménagé permet aux travailleurs locaux, télétravailleurs salariés ou indépendants, de rompre l'isolement et/ou de ne pas parcourir de longues distances pour se rendre en entreprise. Des professionnels en déplacements réguliers (représentants commerciaux, formateurs, etc.) ainsi que des étudiants peuvent également profiter de l'infrastructure.</p> <p>L'espace de travail, tel que proposé ici, est à distinguer de l'espace de travail coopératif (coworking) où l'objectif de regroupement en un même lieu est la création d'un réseau de travailleurs encourageant l'économie collaborative et la créativité.</p> |

4. Intérêts du projet

- Enjeux environnementaux :
 - Participe aux enjeux de la mobilité (plus qu'aux objectifs d'économie collaborative et créative)
- Enjeux sociétaux :
 - Rupture de l'isolement lié au télétravail
 - Outre la rupture de l'isolement lié au travail à domicile, travailler dans un tel espace doit permettre aux membres d'y rencontrer les gens de leur village (possibilité pour des jeunes néo-ruraux travaillant à la ville de rencontrer d'autres villageois).
- Enjeux économiques :
 - Relocalisation des actifs en milieu rural
 - Participation à la dynamique locale – participation potentielle dans la transmission d'entreprise et/ou de savoir-faire rural

5. Montages techniques, financiers et juridiques

5.1. Montages techniques :

- Mise en place d'un plan de communication par une instance locale (commune, association, ADL, Fondation)
- Localiser l'espace de télétravail dans une infrastructure existante ayant déjà une certaine attractivité locale afin de minimiser les coûts : identification de locaux communaux disponibles ou de partenaires publics ou privés disposant de locaux aux capacités sous-utilisées.
 - EPN : selon l'Agence du Numérique, ces espaces ne sont pas appropriés pour être utilisés à des fins de travail partagé. Les EPN accueillent un public qui est en décalage numérique (souvent des personnes âgées) et les travailleurs qui occupent un espace de travail partagé doivent se sentir dans une ambiance professionnelle dynamique.
- Aménagement d'un espace de travail pouvant accueillir de 5 à 10 personnes environ (compter 10m²/travailleur), un espace où peut s'organiser une réunion (NB : il y a plus de demande pour des salles de réunion sur le réseau SMILE) et un espace de détente (type cafétéria, salon). Dans le cadre de son mémoire, présenté en juin 2016, A. Dumont (ICHEC) identifie les attentes des utilisateurs comme étant : un open space, un accès à internet, une salle de réunion, du matériel sécurisé, des bureaux, un espace de détente, des casiers pour y laisser des affaires personnelles, plusieurs formules tarifaires suivant leurs besoins.
- L'infrastructure doit proposer des conditions de travail meilleures que celles du domicile (luminosité naturelle, chauffage optimal, connexion de qualité, matériel ergonomique, éventuellement espace de détente extérieur).
- Matériel à prévoir : mobilier de bureau, téléphonie, connexion wifi, imprimante, frigo.
- Choisir une dénomination pour désigner le lieu : visibilité et attractivité de l'espace
- Identification des occupants potentiels et création d'un réseau local de télétravailleurs :
 - sondage au sein de la population locale
 - organisation d'événements
 - souffle vient d'une pré-communauté de travailleurs prêts à s'approprier l'espace = « effet aimant » (Espace « La Ferme » à Chimay)
- Sensibilisation des employeurs :
 - participation aux clubs d'entreprises, chambres des commerces
 - via les employés

5.2. Montages financiers :

- Prépaiement d'un abonnement mensuel – plusieurs formules proposées (1/2 jour/semaine à illimité)
- Tarifs appliqués :
 - Tarification horaire : 1.5 à 5€/heure environ (réseau SMILE).
 - Abonnement mensuel : peut varier de 65€ pour un jour par semaine à 250€ pour un accès illimité (Cowallonia).
- Réservation en ligne possible : Mobispot offre ce service moyennant une commission de 20% (plateforme web flexible de réservation d'espaces de bureau, à l'heure). Le module de recherche développé par Mobispot permet de visualiser les postes de travail ou salles de réunions disponibles en temps réel et de les réserver immédiatement. Le paiement se fait par le biais d'un portefeuille de crédits. L'employeur peut gérer les crédits des différents travailleurs mobiles et imposer éventuellement certaines restrictions. Il y a une forme de contrôle que ne permet pas le télétravail.
- Système de contrôle de présence (via connexion sur le net par exemple) ou pas (basé sur la confiance de l'employeur).
- L'abonnement est payé par l'employeur des travailleurs salariés (CoWallonia : 20% des utilisateurs sont des salariés dont l'abonnement est payé par leur employeur ; essentiellement issu du secteur privé) ou l'abonnement est payé par les travailleurs.

5.3. Montages juridiques :

- Partenariat entre la commune et un coordinateur. NGE asbl a recherché un porteur de projet pour lancer un espace de coworking à Arlon et qui pourrait intégrer le réseau SMILE. « Greenlab Coworking » est aménagé dans des locaux de l'ancien Hôtel du Nord mis à disposition par la Ville d'Arlon.
- Convention d'occupation de l'espace de travail entre la commune et les membres.

6. *Soutiens et sources de financement actuels*

6.1. Aides régionales

- Programme Creative Wallonia mis en application par l'agence du Numérique :
 - appel à projets pour la mise en place d'espaces de coworking dans plusieurs villes wallonnes (2011). Huit espaces ont été créés.
 - Continuité du programme Creative Wallonia : pas de subsides prévus pour financer de nouvelles infrastructures mais pour l'animation des espaces existants.
- Digital Wallonia : stratégie numérique s'intégrant dans la dynamique transversale du Plan Marshall 4.0 dont l'axe 5 vise à soutenir l'innovation numérique en développant une industrie numérique productrice de biens et services numériques, ainsi qu'en favorisant l'intégration du numérique au service de la croissance et de la compétitivité des entreprises. Le but est également de développer une "culture numérique" auprès des citoyens et plus spécifiquement, des jeunes wallons en formation. Source: https://www.digitalwallonia.be/wp-content/uploads/2015/09/Plan-du-Num%C3%A9rique_Rapport-du-Conseil-du-Num%C3%A9rique_VF.pdf (page 95)
 - Axe de développement 4.2. Favoriser les usages numériques de pointe sur tout le territoire wallon et encore plus spécifiquement le point.
 - La Wallonie dopera l'attractivité de son territoire en matière d'usages numériques de pointe, sur 3 niveaux, dont : les NWOW. - Proposer des équipements et des lieux favorisant les nouvelles formes et méthodes de travail (développement de projets, hybridation et innovation

ouverte, ...), l'innovation et l'expérimentation (co-crédation, test d'innovations à très court terme, ...). L'attractivité du territoire wallon passera également par la présence et l'accessibilité d'équipements et de lieux favorisant les nouvelles formes de travail, l'innovation et l'expérimentation. Dans ce cadre, la Wallonie s'attache à: - Pérenniser les structures de coworking et surtout s'appuyer sur elles, afin de développer de nouvelles pratiques et modes de collaboration innovants; - Mettre en place des mécanismes permettant de tester/déployer rapidement une innovation (FabLab.). La Wallonie s'appuiera fortement sur les hubs créatifs, accélérateurs territoriaux, qui constituent l'ancrage territorial du programme Creative Wallonia.

6.2. Aides européennes

- FEDER : Les infrastructures propices à l'accueil des entreprises dans une logique bas-carbone (mesure 4.2.3) : uniquement en Brabant wallon (appel à projet février 2016).
- Creative Net Work : intention de créer un réseau européen (en pour parler)

7. *Formes de soutien du développement rural : propositions*

7.1. Aides à l'investissement corporel

- Acquisition, construction, rénovation de l'espace
- Aménagement extérieur (lieu de détente pour les télétravailleurs)
- Aménagement d'un ilot pour vélos (en prévision du déplacement actif des télétravailleurs)

7.2. Aides à l'investissement incorporel

- Création d'un réseau de membres : démarchage, identification de personnes intéressées et éventuels leaders.
- Dynamisation de l'espace de travail : organisation d'événements

8. *Evolution attendue*

- Avantage fiscal à travailler à proximité de chez soi (kilomètres économisés) : déduction de l'abonnement.
- Incitant : comptabilisation des kilomètres économisés (au même titre qu'un travailleur qui se rend au travail en vélo).



9. Maison d'accueil communautaire

« Seul, on va plus vite. Ensemble, on va plus loin »

| <i>SOURCES</i> | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • B. GUILLAUME – ADMR asbl. • V. CORNETTE – CAIAC asbl, MAC Maillen (Assesse) • L.-Ph. HOGGE – DGO5, Dr. des infrastructures médicosociales • M.-N. GOVERS – DGO5, Dr de l'aide aux Familles et aux aînés | <p>3. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • C.Degive et F. Warnant. <i>Maison d'accueil communautaire - Bottin 2014</i>. ADMR asbl. 2014. • http://fedom.be/content/maisons-daccueil-communautaire • http://www.asblrcr.be/ |
| <p>2. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une quinzaine de MAC en RW <p>Outres mers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Providence Mount St Vincent à Seattle (USA) : ouverture d'une école maternelle dans une maison de retraite. | |

| <i>DESCRIPTION</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La maison d'accueil communautaire (MAC) est une initiative soutenue actuellement par l'asbl ADMR et mise en place en collaboration avec les communes et les CPAS (il en existe une quinzaine à ce jour, la première a vu le jour au début des années 2000). Les activités proposées au sein des MAC ont trait à la rencontre, aux loisirs, au bien-être, à l'échange de savoirs, à la culture, et au jeu. Les personnes accueillies ont généralement entre 70 et 85 ans. Plusieurs profils se côtoient mais la prédominance reste aux aînés capables d'échanger, de communiquer, de donner du sens à leur présence au sein de la maison. Les personnes accueillies ne sont ni dépendantes médicalement ou intellectuellement mais bien socialement. La maison ouvre également ses portes à toute personne désireuse de participer aux activités et porteuse d'un projet (enfants, adolescents, chômeurs, écoles, stagiaires, etc.).</p> <p>D'autres initiatives, cette fois citoyennes, ont été remarquées dans le cadre de cette étude prospective et pourraient être sources d'inspiration pour mettre au point une méthodologie d'implantation et d'animation de ces lieux d'accueil de jour aux seniors. Ces initiatives citoyennes ; GAC (groupe d'achats collectifs), SEL (service d'échanges local), RES (réseau d'échanges de savoirs), donnerie, repair café, potager collectif et autres (partage de voiture, compostage collectif, point de vente via la création d'une coopérative de producteurs et consommateurs, etc.), pourraient en effet trouver leur lieu d'échange et de vie au sein du service d'accueil au seniors, ce qui, en plus de donner un souffle de vie aux projets citoyens, permettrait de créer de l'animation et favoriserait l'intergénérationnel au sein de ces structures d'accueil. En outre, le mutli-usage donné aux locaux aménagés permettrait d'en améliorer l'efficacité.</p> |

4. Compléments descriptifs

4.1. Cohabitation de la maison d'accueil avec une crèche ou une école maternelle et/ou primaire

La cohabitation présente plusieurs avantages pour les deux générations. Alors que les plus jeunes profitent de la sagesse, de l'écoute et de l'expérience des aînés, ces derniers sortent d'un isolement social en se rendant utile à la société. La vieillesse est ce qui nous attend tous. Si nous pouvions envisager cette perspective sans craindre l'isolement et le sentiment d'inutilité, nous ne nous en porterions que mieux.

L'interaction avec les plus jeunes ne doit pas être obligatoire mais proposée aux aînés. A l'ADMR, on nous explique que les personnes âgées sont surtout en demande d'un lieu où elles ne sont pas seules pour prendre leur repas, lire leur journal ou regarder simplement la télévision ou faire la sieste. A la MAC de Maillen (commune d'Assesse), on nous explique aussi que les personnes âgées se fatiguent vite de la présence des enfants. Dès lors, le rapprochement des générations en un lieu devrait s'organiser sous la forme d'activités (bi)hebdomadaires de courte durée.

5. Intérêts du projet

- Enjeux économiques :
 - Maintien des personnes âgées à leur domicile.

- Enjeux sociétaux :
 - Les personnes âgées souhaitent généralement rester dans leur village et vivre le plus longtemps possible à leur domicile. La MAC mène une action préventive en évitant que les aînés soient en rupture de lien social.
 - La MAC n'est pas située au sein ou en liaison avec une maison de repos. De ce fait, elle se détache de l'image qu'ont parfois les personnes âgées d'avoir un pied dans la maison de repos en allant au centre de jour.
 - Offre de répit aux aidants proches qui accompagnent au quotidien des personnes âgées.

6. Reconnaissance du besoin de développer une MAC

La reconnaissance du besoin de proposer une maison d'accueil peut passer par les aides familiales à domicile (constat de l'isolement ressenti et partagé par les personnes âgées). Certaines communes ou CPAS ont soumis à leurs concitoyens une enquête permettant de situer les besoins des personnes âgées de plus de 65 ans.

7. Montages techniques, financiers et juridiques

7.1. Montages techniques :

- Un terrain où construire la maison d'accueil, un bâtiment à rénover ou des locaux à adapter :
 - D'après les initiatives relevées où l'ADMR s'est impliquée dans la mise en place et l'animation, les MAC ont été implantées dans une ferme, dans un bâtiment d'une ancienne école (parfois partagé avec le centre d'accueil extrascolaire), au sein de locaux d'une résidence pour personnes âgées ou dans une ancienne maison des sœurs.
 - Localisation de la maison : au centre du village (accessible aux seniors, facilement accessible aux transports), au sein d'un lieu empreint symboliquement, connu par les aînés (la reconnaissance du lieu facilite la venue des seniors qui s'y sentent alors déjà un peu chez eux).
 - Caractéristiques de la maison : hormis le respect des normes de sécurité incendie, pas d'obligation étant donné qu'elle n'est pas reconnue légalement (contrairement au centre d'accueil de jour par exemple). A l'ADMR, on nous explique que les MAC sont conçues de manière à respecter les normes exigées pour les centres de jour, en prévision d'une future reconnaissance légale (et ainsi éviter que les maisons doivent être fermées pour non-respect aux normes). Pour fonctionner, une MAC doit être un bâtiment de plain-pied, adapté aux PMR, comportant des sanitaires adaptés en suffisance ainsi que des lieux de repos, une cuisine équipée, une salle de séjour, une pièce TV avec des fauteuils-relax et un chauffage efficace et efficient. Dans toutes les pièces, il est important que la largeur des portes permette la circulation de personnes en chaise roulante.
 - Implantation de la cuisine : un facteur clé de réussite selon CAPRU. A Maïllen, on constate que la cuisine est installée au sein même de la pièce où s'organisent les activités proposées aux seniors : îlot central permettant à tous de rester en contact, et la pièce principale est d'une dimension adaptée à ce que le groupe (bien souvent environ 15 personnes) se sente à l'aise. Dans ce sens, si bon nombre des maisons de village pourraient jouer le rôle de MAC le temps d'un jour par semaine, il en existe aussi beaucoup dont les aménagements ne sont pas adaptés pour répondre aux besoins reconnus lors de notre visite à Maïllen.
 - Le confort offert par les aménagements de la MAC est un facteur clé de sa réussite nous explique-t-on à Maïllen : « *On a déjà vu des MAC qui n'ont pas fonctionné parce qu'il faisait toujours froid et sombre dans le bâtiment, il n'y faisait pas bon vivre* ».
- Mobilisation des ressources humaines :
 - Profil du gestionnaire de la maison : ergothérapeute ou assistant social le plus souvent. L'ADMR propose une fiche conseil présentant un descriptif de fonction de l'animateur professionnel
 - Des partenaires locaux pour dynamiser la maison. Mobilisation de bénévoles pour animer les journées d'accueil : envisager de faire appel aux écoles d'éducateurs, aides familiales. Identification de leurs rôles, leurs limites et horaires.
 - Mobilisation de la famille des aînés : bien souvent, la personne âgée ne prendra pas l'initiative de venir seule pour venir visiter la MAC (par crainte nous dit-on à Maïllen). Il est important que la personne âgée soit accompagnée lors de sa première participation aux activités proposées au sein de la MAC. A Maïllen, on nous explique encore que, lorsqu'une personne est venue une première fois, elle revient inmanquablement par la suite.

- Appui technique et accompagnement à la mise en place d'une MAC : des partenaires et services existent déjà :
 - ADMR asbl : appui technique et financier. L'ADMR finance l'animateur de la maison durant une année (temps de travail équivalent à un ou deux jours par semaine). L'ADMR a mis au point une méthodologie d'implantation et d'animation de ces maisons, a réfléchi au profil des compétences de l'animateur de maison et stimule l'échange de bonnes pratiques en organisant des formations pour les animateurs.
 - NB : des communes ont mis en place leur MAC sans l'aide de l'ADMR (à Marchin et à La Louvière notamment)
- Notoriété de la maison : par le biais des auxiliaires d'aide à domicile, par les partenaires locaux. Organisation d'une journée « portes ouvertes ». Dépliants dans les salles d'attente des kinés et médecins.
- Mise en place d'un service de transport : faire appel au TEC 105, Handicap et Mobilité, Bon pied-Bon Œil, l'Age d'or, le bus scolaire de la commune, un service de covoiturage, un taxi social, etc. A Maillen, c'est un bénévole retraité qui véhicule les participants dans son propre véhicule. L'asbl couvre l'amortissement du véhicule et l'assurance. Le montant à payer par kilomètre parcouru (du lieu de départ du bénévole à son point de retour) est de 0.30€ par kilomètre.

7.2. Montages financiers :

- A l'heure actuelle, les MAC ne reçoivent aucun financement récurrent pour leur fonctionnement à l'exception des projets qui introduisent un dossier APE pour financier l'emploi de leur animateur.
- Ressources humaines nécessaires : un animateur professionnel, des prestataires de service gratuits (activités proposées l'après-midi) et des bénévoles (bien souvent retraités, pour seconder l'animateur et les animations proposées).
- Engagement d'un coordinateur-animateur :
 - L'ADMR finance le coordinateur d'une MAC durant sa première année de fonctionnement (temps partiel : 1 à 2 jours par semaine). Par la suite, c'est aux partenaires locaux à prendre en charge le financement du salaire de l'animateur. Trois cas de figure se présentent alors : engagement de l'animateur en tant qu'employé communal, employé du CPAS ou employé d'une asbl expressément créée.
 - La création d'une asbl permet la recherche de subsides en répondant à des appels à projets de la Région et auprès de fondations (fonds Rotary).
 - A Maillen, le salaire de la coordinatrice (4/5T) est financé en partie par des points APE, la Province (partenariat provinces-communes) et la commune (appoint).
 - Financement en partie par le mécénat et les dons des personnes âgées bénéficiaires, don par les bénéficiaires défunts (plus rare).
- Demande éventuelle pour un second membre du personnel (APE, ALE, art.60).
- Implication nécessaire de bénévoles pour l'animation au sein des maisons (un seul animateur ne suffit pas à assurer une bonne dynamique au sein de la maison).
- Etablissement des modalités d'accès et tarification :
 - Les MAC sont ouvertes d'un à trois jours par semaine ; parfois toute la journée, parfois uniquement l'après-midi. Les participants doivent s'inscrire et les places sont bien souvent limitées. La participation par personne varie de 10 à 13 € pour une journée d'activités avec repas. Celle-ci se calcule sur base notamment du rythme d'ouverture, du montant des charges, du niveau socio-économique de la région, etc.
 - La participation demandée permet de couvrir le financement des repas, le matériel nécessaire aux activités proposées, l'entretien des locaux.
- A Maillen, l'asbl paie une location à la commune (loyer modéré, charges comprises : 40€/jour)

7.3. Montages juridiques :

- L'ADMR explique qu'idéalement, la MAC est portée par plusieurs associations et cautionnée par un pouvoir public. Dans ce sens, la triangulation suivante peut être imaginée : CPAS ou commune – ADMR – Croix Rouge, ACRF, « Entr'âges », service social d'une mutuelle, groupes 3X20, groupe local ou autre.
- Plusieurs formes juridiques sont possibles. Le choix de celle-ci dépendra notamment du nombre de partenaires, des sources de financement, de la volonté des porteurs de projet. Les partenaires se regroupent en asbl ou se rattachent à un service communal.
 - L'asbl permet de faire une distinction entre la responsabilité et le patrimoine de l'association et de ses membres. A Maïellen, on nous explique que l'asbl permet aussi de ne pas porter de connotation « aide sociale » ; ce qui peut freiner certaines personnes âgées à profiter des services proposés (préférence à être véhiculée par un bénévole plutôt que par un véhicule du CPAS).
 - Création d'un service qui fait partie intégrante d'un CPAS ou d'une structure publique.
 - Désignation des membres, des statuts, du conseil d'administration, adoption du ROI, convention éventuelle entre les communes partenaires.
 - La coopération entre les différents partenaires est arrêtée par une convention de collaboration

8. Cadre législatif

- La MAC n'est pas reconnue à ce jour. Dès lors, les initiatives existantes ne répondent pas au cadre légal appliqué au sein des établissements pour personnes âgées obtenant un titre de fonctionnement auprès du SPW.
- Documents de référence :
 - Code wallon et code réglementaire de l'Action sociale et de la Santé
- Cadre légal appliqué au sein des établissements pour personnes âgées exploitées par une personne physique ou morale :
 - Aucun établissement pour personnes âgées ne peut être exploité sans détenir un titre de fonctionnement obtenu auprès du Service public de Wallonie.
 - L'entrée dans un établissement d'hébergement ou d'accueil pour personnes âgées est possible à partir de 60 ans (sauf à titre exceptionnel sur demande de l'établissement auprès du Service Public de Wallonie).
 - Une convention doit toujours être conclue entre le gestionnaire et la personne âgée (ou son représentant) et un règlement d'ordre intérieur doit lui être communiqué. La convention précise le type d'accueil et les modalités financières de celui-ci tandis que le règlement d'ordre intérieur précise les règles de vie en communauté dans le respect de la liberté du résident. Le contenu de ces deux documents doit répondre à des normes légales.
 - En vue d'assurer la sécurité, la santé et le bien-être des résidents et afin d'obtenir ou maintenir son titre de fonctionnement, l'établissement est soumis à de nombreux contrôles effectués par différents organismes ou services publics (Service public de Wallonie (hygiène, nourriture, soins de santé, personnel, bâtiment, chambres, prix, ...), Services d'incendie, SPF Emploi et Travail, SPF Economie (prix), AFSCA (Alimentation)).

- La maison d'accueil communautaire se distingue du centre d'accueil de jour étant donné que celui-ci est constitué d'un bâtiment, ou partie d'un bâtiment, situé au sein ou en liaison avec une maison de repos ou une maison de repos et de soins, où sont accueillies, pendant la journée, des résidents, qui y bénéficient de soins familiaux et ménagers et, au besoin, d'une prise en charge thérapeutique et sociale.
- A la DGO5 (Direction des infrastructures médico-sociales), on nous explique qu'un Centre d'Accueil de Jour (CAJ) ne doit pas obligatoirement être en liaison avec une maison de repos. Par contre, pour être reconnu par le SPW et obtenir un titre de fonctionnement (donnant accès à des aides pour le fonctionnement du service), le CAJ doit notamment répondre aux normes suivantes :
 - Place limitée entre 5 et 15 personnes ;
 - 12m²/place (donc pour un accueil de 15 personnes, l'espace prévu doit être au minimum de 180m²) ;
 - 1 lit / 5 places
 - 1 cuisine
 - WC adaptées aux PMR
 - Armoire individuelle/place
 - Bâtiment totalement adapté aux PMR (ascenseur si bâtiment sur deux étages)

9. *Soutiens politiques et sources de financement*

9.1. Soutien provincial

- Partenariat Province – communes : soutien de projets « hors catalogue » via la mise à disposition d'une assistance technique, une aide financière ou du prêt de matériel.

9.2. Soutien régional

- Appels à projets lancé par le Gouvernement wallon. L'appel à projet « Communes amies des aînées », lancé en 2012, a notamment permis de soutenir la création de plusieurs MAC (NB : au total, 2 500 000€ octroyés pour 60 projets retenus).
- La Région soutient surtout l'aide à domicile (plus que les infrastructures d'accueil). Dès lors, la mesure ici proposée est en accord avec la vision de la Région.
- Soutien à la formation des animateurs
- Soutien via l'aide à l'emploi (APE)
- Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 portant application du décret du 6 décembre 2007 relatif aux services d'aide aux familles et aux personnes âgées. :
 - Tout service d'aide aux familles et aux aînés qui bénéficie d'un agrément doit remettre un rapport trimestriel des prestations à l'administration (DGO5 – Direction de l'aide aux familles et aux aînés) afin de vérifier qu'il respecte les prescrits légaux. Ce rapport donne également accès à des subventions en fonction de l'activité réalisée par le service auprès des bénéficiaires (de l'ordre de 5€/jour/personne accueillie).

- DGO5 – direction des infrastructures médico-sociales :
 - matière subsidiable : bien immobilier uniquement (acquisition - rénovation)
 - Subsidés calculés comme suit :
 - 1000€ HTVA/m²
 - Subside pour un bâtiment de 120 m² : [(120 * 1000) + TVA] * 60%
 - ! en cas d'acquisition et rénovation de bâtiment, ce sera le plus petit montant qui sera considéré pour calculer les subsides (ex : si achat d'un bâtiment au préalable pour un montant de 60000€, le subside sera de 36000€, même si la rénovation est plus coûteuse)

9.3. Autres possibilités de financement

- La Loterie Nationale
- Le Mécénat (CERA, Fondation Roi Baudouin et notamment les programmes sur les quartiers de vie et les initiatives intergénérationnelles)

10. Formes de soutien du développement rural : propositions

10.1. Aides à l'investissement corporel

- Construction, rénovation et aménagement du bâtiment

10.2. Aides à l'investissement incorporel

- Animation des MAC. La commune bénéficierait d'une enveloppe budgétaire afin de lancer un appel à projet visant à désigner une association.
- Enquête auprès des seniors pour identifier leurs besoins en matière d'accueil et d'occupation.

11. Evolution attendue

Reconnaissance légale des maisons d'accueil communautaire afin d'accéder à des aides pour la mise en œuvre et ensuite le fonctionnement de la structure.

10. Habitat alternatif

Les quatre pistes développées ici ont trait à l'habitat qualifié comme étant « alternatif ». Il s'agit de :

- la création de logements via la division horizontale de grandes demeures : habitation partagée ;
- la création de logements via la division parcellaire : logement par l'approche BIMBY ;
- la création de logements au sein d'une maison Abbeyfield ;
- la création d'un néoquartier ou résidence adaptée aux seniors.

Les deux dernières pistes répondent d'emblée aux besoins des seniors désireux de rester en milieu rural. Par contre, selon la forme qu'elles prendront (habitat intergénérationnel ou pas), les deux premières pistes répondront ou pas à la problématique de la population vieillissante en milieu rural. Toutefois, quelle que soit le choix adopté, ces deux pistes offrent une alternative intéressante à l'étalement urbain pour construire de nouveaux logements, et plus particulièrement, la division horizontale offre la possibilité de combattre la sous-occupation des logements tandis que l'approche BIMBY permet la création de logements dans un territoire déjà viabilisé et équipé à des coûts minimes.

Notez que pour que les deux premières pistes répondent efficacement au besoin des personnes âgées qui est de préserver le plus longtemps possible leur indépendance vis-à-vis de leurs aidants proches ou d'aide à domicile, il est nécessaire que la formule développée soit celle de l'habitat groupé intergénérationnel ; où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs cogérés par les résidents.

On l'a vu lors de l'étude sur les logements menés par le CAPRU (2015) : peu de logements intergénérationnels ont été mis en place à ce jour via le développement rural. Un cas à Somme-Leuze (4 logements individuels dans un immeuble où aucun lieux de rencontre et d'échange n'est prévu) et un cas à Beauvechain où des ménages de générations différentes habitent les uns à côtés des autres mais sans qu'il n'y ait un véritable lien de solidarité entre ceux-ci. Comme l'explique très bien L. de Briey (2011), il s'agit plutôt d'habitat regroupé, et non d'habitat groupé. *In fine*, ces logements ne permettent donc pas aux personnes âgées de rester plus longtemps indépendantes de leurs aidants proches ou d'aide à domicile.

Selon Bernard Nicolas (2008), la forme d'habitat groupé se situe entre le logement individuel et le logement purement collectif. Il ajoute que cette formule connaît un succès grandissant tant auprès de jeunes ménages que de personnes isolées qui y trouvent un espace relationnel et de sécurité, une forme nouvelle de convivialité et, dans certains cas, une économie d'échelle.

Encourager les quatre formules d'habitat groupé (et pour les deux premières, il faut préciser « à caractère intergénérationnel ») coûte en toute hypothèse moins cher à la puissance publique que de subventionner des maisons de repos ou de financer des aides à domicile.

En outre, de manière générale en Wallonie, l'écart entre l'offre et la demande indique un déficit de 1.000 à 2.000 unités de logements par an. Si les tendances actuelles se poursuivent (écart grandissant entre l'augmentation des revenus et des prix de l'immobilier; réduction de la taille des ménages et augmentation du nombre de ceux-ci), il y aura sans doute une demande en logement encore plus soutenue et donc inévitablement un risque de pénurie de logements. Certains logements seront créés par des nouvelles constructions mais comme l'indique Hanin Y. (2012), il est probable que l'offre devienne de plus en plus soutenue par la subdivision des immeubles et par la production de logements plus petits et plus fonctionnels nécessitant moins de superficie en terrain. Dans ce sens, parmi les projets proposés dans cette section, ce sont les approches BIMBY et habitation partagée qui répondent au mieux à ces défis.

➤ *Des partenaires et services à solliciter pour monter ce type de projets*

- **A toi Mon toit**

A toi Mon toit veut permettre la concrétisation de projets d'habitat groupé qui s'inscrivent dans une démarche intégrée, solidaire et participative. Le service accompagne les personnes et les familles, des prémices de la réflexion à la pérennisation de leur projet d'habitat. A toi Mon toit promeut les formules de logement alternatif via un travail de sensibilisation et en diffusant de l'information sur le sujet. Il encourage et suscite les initiatives locales dans les régions d'Ath et de Mons. Il propose un soutien concret sur le terrain en aidant à structurer les projets naissants. Le service veut garantir le droit à un logement décent pour les personnes disposant de peu de revenus. Il porte une attention particulière, mais pas du tout exclusive, aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap.

- **Habitat et participation asbl** : Association de Promotion de Logement (APL)
- **Collectif Logement - Maison de la solidarité** : APL et SIS (service d'insertion sociale)
- **Un Toit 2 Âges asbl**

Un Toit 2 Âges asbl est un intermédiaire entre les jeunes à la recherche d'un logement moins cher et les seniors propriétaires-occupants d'un logement trop grand (rencontre, accompagnement et encadrement de la relation).

Plate-forme Bien Vivre chez Soi : conseils, aides et services qui favorisent l'autonomie. Il permet aux personnes qui en font la demande de recevoir gratuitement la visite d'un service conseil. Ce service propose des solutions d'aménagement du domicile.

- **FEDOM** (fédération wallonne de services d'aide à domicile)
- Bureau d'études spécialisé **Sepia Paysage et Immobilier SPRL** : projets de rentabilisation de biens immobiliers (bâtiments et terrains) via division, en partenariat avec le propriétaire vendeur.



10.1. Habitation partagée

| <i>SOURCES</i> | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • T. HUGON – Sepia, Paysage et Immobilier sprl (startup). • L. BRAET, T. DE BIE, B. DEBUIGNE – Habitat et Participation asbl. | <p>3. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche 'ABCD'</i>. J. DAGNIES, CEPESS, 2016. • <i>Où mieux vivre vieux ? Formes innovantes d'habitat et d'hébergement pour personnes âgées</i>. D. EVRAD, FNAMS, 2013. • <i>Et si un jour votre maison devenait trop grande, en feriez-vous un habitat part'agé ?</i> Trimestriel n°34 de l'UCP, juin-juillet 2011 • <i>Viellissement démographique, offre et demande de services en Wallonie</i>. M. Bourguignon et al. WP n°17 de l'IWEPS, octobre 2014. • <i>Comment vieillirons-nous ? Enjeux de la gestion du vieillissement à domicile en Wallonie aux horizons 2025-2040</i>. UCL, 2014. • http://www.habitat-participation.be. • http://www.habitat-groupe.be • http://www.notaire.be (indivision ou division d'immeuble) • www.1toit2ages.be |
| <p>2. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement kangourou (CPAS Molenbeek, SLSP de Genappe, Tourinnes-la-Grosse). <p>Europe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement kangourou : déjà bien implanté aux Pays-Bas et dans les pays scandinaves, ce concept importé d'Australie se développe encore assez timidement en Belgique. | |

| <i>DESCRIPTION</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Division verticale ou horizontale d'une habitation unique pour y créer un nouveau type d'habitat groupé pouvant avoir un accent intergénérationnel ou regrouper uniquement des seniors.</p> <p>Tout comme l'approche BIMBY, l'habitation partagée propose une voie alternative à l'étalement urbain pour créer de nouveaux logements. Plus spécifiquement, cette approche est également un concept offrant aux personnes âgées la possibilité de maintenir leur autonomie en milieu rural tout en rompant l'isolement social qui peut les toucher et les soulager de l'entretien d'un bâtiment devenu trop grand.</p> <p>Les travaux de division et d'adaptation de l'habitation sont conçus de manière à favoriser un profil de cohabitation (intergénérationnel ou pas, famille ou personne isolée). Des espaces communs, intérieurs et extérieurs sont prévus afin de favoriser l'interaction entre les occupants. Des habitats de ce type existent déjà, tel l'habitat kangourou. Il s'agit d'une formule de cohabitation réalisée sous contrat qui permet à une personne possédant un bien de grande taille d'en louer une partie en contrepartie d'un loyer modéré et/ou d'un échange de services.</p> |

4. Intérêts du projet

Dans de nombreux cas de mise en œuvre de projets d'habitation partagée, un permis d'urbanisme est requis. Or, à l'heure actuelle, l'autorité délivrante, généralement les communes, montre souvent une grande réticence à accorder ce type de permis par crainte de favoriser certaines dérives (marchands de sommeil, perte de l'intérêt à l'utilité publique sur le long terme) : levée de ce problème dans le cas où la commune devient l'opérateur immobilier.

- Enjeux économiques :
 - Retombées financières indirectes pour la commune (dotations financières, impôts, taxes et redevances locales payés par ses contribuables).
 - Encourager la formule d'habitat groupé à caractère intergénérationnel coûte en toute hypothèse moins cher à la puissance publique que de subventionner des maisons de repos ou de financer des aides à domicile.
 - Permet à la commune de créer des logements à moindre coût.
- Enjeux environnementaux :
 - Une des possibilités de combattre la sous-occupation des logements sans devoir inciter à la mobilité résidentielle (déménagement vers un plus petit logement).
 - Cette démarche offre une alternative à l'étalement urbain pour construire de nouveaux logements.
- Enjeux sociétaux :
 - Voie alternative pour proposer de nouveaux logements dans un contexte où la pression foncière est de plus en plus forte (création de logements à moindre coût).
 - Offre une réponse à des projets de vie : permet le regroupement familial.
 - Permet aux personnes âgées de rester chez elle, en minimisant l'entretien du bâti et du terrain. Quand on les interroge, la majorité des seniors souhaite continuer à vivre le plus longtemps possible à leur domicile
 - Réponse à un phénomène de société qui prend de l'ampleur : celui des familles monoparentales. Offre la possibilité de développer des projets de mixité intergénérationnelle entre des familles monoparentales et des personnes âgées.
 - Intérêts du CLT :
 - gestion du sol en tant que bien commun inaliénable. Le CLT est une organisation sans but lucratif qui acquiert, possède et gère des terrains et des bâtiments pour le bien de la collectivité en vue de les maintenir accessibles aux revenus les plus bas. Aide à une population précarisée.
 - Permet de garder sur le long terme le caractère social des apports publics

5. Besoins généraux de mise en œuvre

- Existence de biens immeubles pouvant être divisés : établir un relevé des biens présentant des caractéristiques permettant leur division (d'après les infos tirés auprès du bureau d'études sepia : superficie de minimum 80 m² au sol par logement créé).
- Propriétaires intéressés à scinder leur terrain : prospection.
- L'habitat partagé n'est envisageable que sur une base volontaire.

6. Montages techniques, financiers et juridiques

6.1. Montages techniques :

- Etablir un relevé des biens divisibles et prospection auprès des propriétaires concernés. Le bureau d'étude Sepia nous explique qu'ils font du démarchage pour proposer leur service qui est de concevoir des projets de rentabilisation de biens immobiliers (terrains et bâtiments) via division.
- Caractéristiques requises pour que le bien soit divisible :
 - Dépendent du règlement communal
 - Au bureau d'études sepia, on nous explique qu'ils veillent à ce que les logements créés après division aient au minimum une superficie de 80m² au sol et qu'il y est la possibilité de créer au minimum 1.5 places de parking par logement. Partant de cette hypothèse, les habitations concernées auront une superficie au sol de minimum 160m² et 3 places de parking possibles. La division horizontale peut être privilégiée dans les cas où un logement est destiné à une personne âgée.
- Au-delà de la division de l'habitation, les aménagements intérieurs et extérieurs doivent être conçus de manière à privilégier l'interaction entre les occupants.
- Prévoir un logement temporaire pour les occupants le temps des travaux.
- Travaux à prévoir :
 - menuiserie, électricité, plomberie, modification de cloisons, pose cuisine et salle de bain.
 - installation de compteurs électriques individuels
- La commune cède la gestion des logements à une APL, une AIS ou une SLSP.

6.2. Montages financiers :

- Quatre cas de figure peuvent être envisagés :
 - Il n'y a pas vente/acquisition de l'habitation : l'adaptation et restauration de l'habitation est entièrement à charge de la commune. Le propriétaire continue d'occuper une partie de l'habitation :
 - Le propriétaire de l'habitation reste l'unique propriétaire ;
 - Un accord de location est établi entre la commune et le propriétaire, les loyers sont perçus par la commune ;
 - La location doit permettre à la commune de couvrir les frais engrangés pour l'adaptation de l'habitation – l'accord de location est fixé pour une durée calculée de manière à ce que l'ensemble des investissements engrangés soient récupérés.
 - Le(s) locataire(s) sont choisis par le propriétaire (obligation de mettre tout en œuvre pour que le logement soit occupé).
 - L'intérêt pour le propriétaire = la plus-value créée au sein de son habitation, la possibilité de rester chez lui dans un logement adapté.
 - L'intérêt pour la commune = créé un logement supplémentaire au sein de son territoire, adaptée aux personnes âgées, à moindre coût.
 - Prévoir un droit de préemption de la commune sur le bâtiment le jour où le propriétaire souhaite vendre le bien.
 - L'adaptation de l'habitation est à charge de l'habitant. La commune rachète le bien adapté à l'habitant qui devient ensuite locataire – opération « sale and leaseback ».
 - Vente/acquisition d'une partie de l'habitation après division. Le propriétaire continue d'occuper une partie de l'habitation :
 - La commune acquiert une partie de l'immeuble à titre personnelle.
 - Chacun est libre d'investir dans sa propre partie, et chacun peut vendre son lot ultérieurement. Vente/acquisition de l'ensemble de l'immeuble. Le propriétaire vend la totalité de l'immeuble et le quitte ou pas. La commune devient seule propriétaire de l'habitation.

6.3. Montages juridiques :

- L'acquisition de l'immeuble doit se faire en division :
 - La commune acquiert une partie de l'immeuble à titre personnelle. Chacun des propriétaires est seul propriétaire de sa propre partie de l'immeuble, et dispose d'un pourcentage dans la partie de l'immeuble servant à tous : hall, cage d'escalier, toit, ...
 - Chacun est libre d'investir dans sa propre partie, et chacun peut vendre son lot ultérieurement.
 - Cette situation peut être avantageuse fiscalement : si le revenu cadastral de chaque partie de l'immeuble est fixé ultérieurement à moins de 745 €, chaque copropriétaire peut bénéficier de la réduction de droits d'enregistrement.
 - Pour arriver à ce résultat, il faut diviser l'immeuble en plusieurs entités différentes, en établissant un acte de base et un règlement de copropriété. Cet acte déterminera avec précision ce qui appartient à chacun et ce qui reste à l'ensemble des copropriétaires, ainsi que le fonctionnement de la copropriété. Cet acte de base pourra comporter certaines clauses particulières, comme, par exemple, un droit de préférence, à prix égal, au profit des autres copropriétaires.
 - Dans le cas d'une vente de gré à gré, l'acte de base est généralement signé par le vendeur, avant l'acte de vente.
 - L'acte de base est rédigé en fonction des désirs des acheteurs.
 - La division permet aux ménages cohabitant sous le même toit de préserver leur statut de personne isolée.
- L'acquisition de l'immeuble en indivision est à proscrire dans le cas présent :
 - NB : l'acquisition en indivision signifie que chacun est propriétaire d'une fraction de l'ensemble de l'immeuble, et personne n'est seul propriétaire d'une partie de l'immeuble.
 - Des inconvénients peuvent surgir en cas d'indivision, et s'il n'y a pas moyen de résoudre ces difficultés amiablement, il faudra recourir à la procédure de sortie d'indivision :
 - un des copropriétaires veut quitter l'immeuble et désire vendre sa part ;
 - un des propriétaires refuse de participer aux frais de remplacement de la vieille chaudière et s'oppose à son renouvellement ;
 - un copropriétaire fait des grandes transformations à l'appartement qu'il occupe, et l'ensemble de l'immeuble profitera de la plus-value.
- Organisation de la propriété immobilière :
 - selon le concept de CLT et constitution d'une asbl ou d'une fondation (fondation Alodji).
 - Plusieurs principes régissent un CLT :
 - une dissociation entre la propriété du sol et la propriété des constructions ;
 - une structure désintéressée chargée d'assurer la pérennité du sol. Tant qu'il continue à adhérer au projet, l'habitant voit son droit de propriété garanti, sans limite de temps ;
 - une politique de prix en-dessous du marché à condition de capturer une partie de la plus-value à la sortie.
 - La fondation est un outil juridique permettant d'assurer la longévité de l'objet social du projet. La création d'une fondation ouvre également la porte sur de nombreux avantages fiscaux (Habitat et Participation, asbl).
 - Location des logements appartenant à la commune moyennant un bail de longue durée.
- La stabilité du projet peut être assurée par deux éléments :
 - Constitution d'une asbl : garante des intentions du projet et de sa bonne gestion
 - Etablissement d'un acte de base par les occupants : fixe les droits et obligations de chacun (exemple : si l'un des résidents s'en va, il ne peut être remplacé qu'avec l'accord des autres).

7. *Cadre législatif*

- Permis d'urbanisme :
 - la division d'un logement nécessite l'octroi d'un permis d'urbanisme (qu'il y est des travaux ou non portant sur la structure portante de l'immeuble). Cette législation a été adoptée comme moyen de lutte contre les marchands de sommeil.
 - Un permis d'urbanisme n'a pas de durée de vie limitée.
- Schéma de structure communal :
 - Plusieurs communes wallonnes ont élaboré un schéma de structure. L'objet du schéma de structure communal est de définir une politique d'aménagement du territoire dans le cadre d'un projet de développement communal. Ce projet doit respecter les dispositions du plan de secteur et tenir compte des moyens communaux. Il arrive que le SSC soit un frein à la division d'immeuble.
- Statut fiscal et social des ménages :
 - L'habitat kangourou et les colocations intergénérationnelles ou entre seniors souffrent de la réglementation belge en matière de statut fiscal et social des ménages. Le fait de passer d'un statut d'isolé à celui de cohabitant peut faire perdre au senior certains avantages sociaux (perte du statut Omnio ou Grappa, réduction des allocations sociales...). Il en va de même pour le ménage accueillant, lorsqu'il s'agit d'une personne isolée. Le dédommagement financier est également considéré comme un revenu taxable.
 - Ces freins sont levés dès lors qu'il y a division du bien.

8. *Soutiens politiques et sources de financement actuels*

8.1. Soutien régional

- Pour les acteurs privés
 - FWL : prêt à taux réduit pour financer des travaux destinés à l'accueil d'un parent âgé d'au moins 60 ans Les travaux doivent être réalisés dans le logement familial ou dans un logement de proximité situé sur la propriété des emprunteurs.
 - Primes à la rénovation
 - Des aides via des crédits à moindre taux peuvent être octroyées pour aider financièrement les personnes à adapter leur domicile
 - Plan EVIA (Emploi- Vie de Qualité et Autonomie) : Qualipack : adaptation des habitations existantes (taux zéro sur un prêt remboursable en 7 ans et prime couvrant 20% des travaux)
- Pour les acteurs publics
 - Plan d'ancrage
 - Plan de cohésion sociale

9. *Formes de soutien du développement rural : propositions*

9.1. Aides à l'investissement corporel

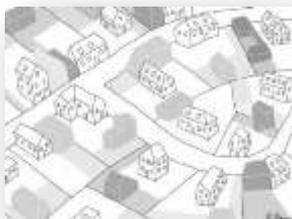
- Prévoir un logement temporaire afin de loger les occupants durant les travaux de division et d'adaptation de l'habitation
- Acquisition du bâtiment – partie du bâtiment
- Financement des travaux d'adaptation - rénovation

9.2. Aides à l'investissement incorporel

- Prestation de service pour établir un relevé des biens divisibles et prospection auprès des propriétaires concernés.
- Prestation de service pour établir un recensement des logements inoccupés (banque de données du bâti inoccupé).
- Les (futurs) aînés ont besoin d'être sensibilisés, informés, conseillés, orientés et accompagnés :
 - renforcement des services d'information et d'accompagnement des personnes souhaitant anticiper leur vieillesse,
 - édition d'une brochure informative,
 - organisation de soirées d'information pour promouvoir et encourager la création d'habitation partagée.

10. Evolution attendue

- Œuvrer dans la sensibilisation des propriétaires de grandes bâtisses en milieu rural par le biais des notaires, agences immobilières et experts immobiliers (Sepia sprl).
- Rendre possible la division temporaire de l'habitation. A ce jour, lorsqu'un permis d'urbanisme est octroyé pour la scission d'un logement en deux ou plusieurs logements, celui-ci n'a pas de durée limitée dans le temps. Dès lors, il est difficile de rétrograder la situation une fois les logements créés ; ce qui bloque le soutien public auprès des propriétaires privés pour la création de logements solidaires. La validité du permis d'urbanisme pourrait être corrélée à l'obligation de répondre à des conditions d'utilisation des logements créés (Habitat et Participation asbl).



10.2. Division parcellaire et logement BIMBY

| <i>SOURCES</i> | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • T. HUGON – Sepia, Paysage et Immobilier sprl (start up). • L. BRAET, T. DE BIE, B. DEBUIGNE – Habitat et Participation asbl. | <p>2. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Urbanisme : la démarche BIMBY se développe.</i> (http://www.univers-nature.com/) • <i>Bimby, filière courte du renouvellement urbain : premiers retours d'expérience.</i> David MIET, in Colloque CPDT 2013 • <i>L'hébergement en container.</i> Carine MARCUS, CPCP, 2015. • http://www.habitat-participation.be. • http://www.cltw.be/ • http://bimby.fr/ • http://www.maisonhabitatdurable.be/la-demarche-bimby |
| <p>3. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <p>Europe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sélectionnée en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche (France) dans le cadre de son appel à projets «Villes Durables», la démarche BIMBY a été développée par deux architectes urbanistes. Pour mener à bien leurs recherches, le projet de recherche BIMBY a disposé d'un budget global de 3,1 millions d'euros sur 3 ans. En 2013, une vingtaine de communes, un peu partout en France ont engagé une démarche pilote d'expérimentation (http://www.univers-nature.com/). • Réseau Bimby + en France | |

| <i>DESCRIPTION</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La démarche BIMBY (« build in my backyard ») consiste à offrir à un habitant la possibilité de céder une partie de son terrain (division de la parcelle cadastrée) pour y créer un nouveau logement. D'un point de vue urbanistique, cette approche propose une voie alternative à l'étalement urbain pour créer de nouveaux logements.</p> <p>Plus spécifiquement, l'approche BIMBY est également un concept offrant aux personnes âgées la possibilité de maintenir leur autonomie en milieu rural tout en rompant l'isolement social qui peut les toucher et les soulager de l'entretien d'un bâtiment et/ou d'un terrain devenu trop grand. La division parcellaire vise dans ce sens à créer une petite maison (de plain-pied) à destination d'une personne âgée (un parent, membre de la famille ou non de la personne qui reprend l'habitation principale). Dans ce cas de figure, l'habitat créé est de type groupé. Des espaces communs, intérieurs et extérieurs sont prévus afin de favoriser l'interaction entre les occupants.</p> |

4. Intérêts du projet

- Enjeux économiques :
 - Retombées financières indirectes pour la commune liées à l'augmentation de sa population (dotations financières, impôts, taxes et redevances locales payés par ses contribuables) :
 - Le maintien des personnes âgées est un facteur pouvant favoriser le développement du commerce local.
 - Encourager la formule d'habitat groupé à caractère intergénérationnel coûte en toute hypothèse moins cher à la puissance publique que de subventionner des maisons de repos ou de financer des aides à domicile.

- Enjeux environnementaux :
 - Cette démarche offre une alternative à l'étalement urbain pour construire de nouvelles maisons individuelles.
 - Création d'un logement dans un territoire déjà viabilisé et équipé à des coûts minimes.

- Enjeux sociétaux :
 - La démarche BIMBY propose une voie alternative pour proposer de nouveaux logements dans un contexte où la pression foncière est de plus en plus forte (création de logements à moindre coût) : un foyer accède à un logement de taille modeste mais bien placé et pour un prix abordable.
 - C'est une solution concrète pour répondre chaque année à une part significative des besoins en logements. D'après les données du Cadastre (DGSIE, 2014), la Cellule CAPRU a comptabilisé un total de près de 880.000 habitations de type ouverte ou demi-fermée en Région wallonne. Ainsi, si un propriétaire sur 100 cède une partie de son terrain chaque année, 8.800 terrains seraient disponibles, ce qui permettrait de répondre largement au déficit de 2000 unités de logements recensés par an en Wallonie (notez que ces chiffres sont à considérer avec précaution car ils ne considèrent pas plusieurs paramètres, tels que la position du bâtiment initialement existant sur le terrain ainsi que les aménagements extérieurs).
 - Offre une réponse à des projets de vie, à une problématique de vie :
 - Permet le regroupement familial
 - Permet aux personnes âgées de rester chez elle, sans devoir entretenir le terrain,
 - Divorce, mutation professionnelle
 - Financement d'un projet personnel
 - Intérêts du CLT :
 - gestion du sol en tant que bien commun inaliénable. Le CLT est une organisation sans but lucratif qui acquiert, possède et gère des terrains et des bâtiments pour le bien de la collectivité en vue de les maintenir accessibles aux revenus les plus bas. Aide à une population précarisée.
 - Permet de garder sur le long terme le caractère social des apports publics.
 - Valorisation sociale : statut de propriétaire plutôt que locataire.

5. Besoins généraux de mise en œuvre

- Existence de biens immeubles pouvant être divisés : établir un relevé des biens présentant des caractéristiques permettant leur division (d'après les infos tirés auprès du bureau d'études sepia : superficie de minimum 5 ares par parcelle nouvellement créée).
- Propriétaires intéressés à scinder leur terrain : prospection.

6. Montages techniques, financiers et juridiques

6.1. Montages techniques :

- Etablir un relevé des biens divisibles et prospection auprès des propriétaires concernés. Le bureau d'étude Sepia nous explique qu'ils font du démarchage pour proposer leur service qui est de concevoir des projets de rentabilisation de biens immobiliers (terrains et bâtiments) via division.
- Caractéristiques requises pour que le bien soit divisible :
 - Dépendent du règlement communal
 - Au bureau d'études Sepia, on nous explique qu'ils veillent à ce que la parcelle créée ait au minimum une superficie de 5 ares et qu'il est la possibilité de créer au minimum 1.5 places de parking par logement.
- Nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme pour la construction de la nouvelle habitation.
- Au-delà de la division parcellaire, des aménagements extérieurs doivent être conçus de manière à privilégier l'interaction entre les occupants.
- Le logement construit pourrait être de type container (CPCP, 2015).
- Des partenaires potentiels et services existent déjà :
 - Habitat et participation asbl
 - Plate-forme Bien Vivre chez Soi : conseils, aides et services qui favorisent l'autonomie. Il permet aux personnes qui en font la demande de recevoir gratuitement la visite d'un service conseil. Ce service propose des solutions d'aménagement du domicile.
 - FEDOM (fédération wallonne de services d'aide à domicile)
 - Bureau d'études spécialisé Sepia Paysage et Immobilier : projets de rentabilisation de biens immobiliers (bâtiments et terrains) via division, en partenariat avec le propriétaire vendeur.

6.2. Montages financiers :

- Quatre cas de figure et mode d'usage de la parcelle sont à envisager :
 - Le propriétaire (un particulier) renonce à son droit d'accession sur la/les parcelle(s) nouvellement créées.
 - Dans le cas d'une parcelle sur laquelle est construit un logement, on peut envisager une mise à disposition gracieuse du logement du vivant du senior. A sa mort/départ, la commune récupère le logement + le terrain (décompte)
 - Dans le cas où la commune construit des logements sur les nouvelles parcelles. Le propriétaire se voit attribuer un des logements construits.
 - D'après le droit d'accession ; le propriétaire d'un terrain devient propriétaire de tout ce qui aura été construit sur son terrain. Il est toutefois permis de renoncer à ce droit.
 - Cette technique de la renonciation au droit d'accession (RDA) entraîne la reconnaissance d'un droit de superficie au profit du bénéficiaire (ici : la commune). Elle est parfois utilisée par des promoteurs immobiliers qui proposent à des propriétaires de terrains de s'associer à leurs projets en

mettant leurs terrains à leur disposition. En échange, les propriétaires des terrains peuvent se voir attribuer un lot privatif dans l'immeuble à construire (prenons l'exemple d'un propriétaire d'une parcelle de terrain qui renonce à son droit d'accession en faveur d'un promoteur immobilier, et se voit attribuer en échange un des appartements qui sera construit au sein du nouvel immeuble construit).

- La renonciation au droit d'accession entraînera un changement de régime pour la propriété des constructions et devra dès lors se réaliser par acte notarié.
 - La commune renonce à son droit d'accession sur les parcelles acquises. Un promoteur construit des logements sur les nouvelles parcelles. La commune se voit attribuer un des logements (ou plusieurs) construits en échange du terrain mis à disposition.
 - L'acquisition de la parcelle se fait en division et la commune acquiert la nouvelle parcelle. Deux possibilités s'offrent encore à la commune
 - construction et mise en location du logement par la commune.
 - Constitution d'un CLT ou mise à disposition de la parcelle moyennant un bail emphytéotique. Un partenaire privé finance la création du logement sur la nouvelle parcelle.
- L'argument principal pour convaincre les propriétaires de vendre une partie de leur terrain est l'intérêt financier : les propriétaires peuvent dégager de la trésorerie qui peut venir financer d'autres projets. La valeur du nouveau terrain à bâtir compense largement une légère dévalorisation du bien divisé. La valeur de l'ensemble est supérieure à la valeur de la maison initiale.
- Coût division cadastrale : 1500 à 2000€ par lot
- Frais d'équipements de la nouvelle parcelle supportés par le propriétaire de la parcelle.

6.3. Montages juridiques :

- Location des logements appartenant à la commune moyennant un bail de longue durée.
- Organisation de la propriété immobilière selon le concept de CLT et constitution d'une asbl ou d'une fondation (fondation Alodji).
- Plusieurs principes régissent un CLT :
 - une dissociation entre la propriété du sol et la propriété des constructions ;
 - une structure désintéressée chargée d'assurer la pérennité du sol. Tant qu'il continue à adhérer au projet, l'habitant voit son droit de propriété garanti, sans limite de temps ;
 - une politique de prix en-dessous du marché à condition de capturer une partie de la plus-value à la sortie.
- La fondation est un outil juridique permettant d'assurer la longévité de l'objet social du projet. La création d'une fondation ouvre également la porte sur de nombreux avantages fiscaux (Habitat et Participation, asbl).

7. *Cadre législatif*

- CWATUP - CODT
- Permis d'urbanisation :
 - Circulaire du 3 juin 2010
- Droit d'accession et de superficie :
 - Code civil (arts 552 et suivants)
 - La superficie est régie par une loi antérieure à la naissance de l'Etat belge, du 10 janvier 1824.
 - Le Code civil reprend cette matière par le droit d'accession qui consiste à faire une distinction entre la propriété des constructions et la propriété du sol (article 552 et 553 du Code civil) : tous ouvrages, constructions et plantations établis sur un fonds sont présumés, sauf preuves contraires, avoir été faits par le propriétaire de ce fonds et lui appartenir. Ces deux mécanismes juridiques (superficie et accession) sont inséparables. D'un côté, le superficiaire, titulaire du droit réel sur le fonds d'autrui, de l'autre, le propriétaire du fonds qui concède un droit de superficie, appelé le tréfoncier. Ce droit de superficie aboutit à scinder la propriété du sol et la propriété des constructions ou plantations y érigées.
 - Toutes les dispositions de la loi du 10 janvier 1824 sont supplétives à l'exception de la durée. Le droit de superficie est un droit à caractère temporaire, sa durée maximale est de 50 ans. A la fin de ce droit, il y a confusion de ces deux propriétés, le propriétaire du fonds acquiert par accession la propriété des constructions. Mais si l'article 4 de la loi du 10 janvier 1824 interdit aux parties de prolonger la convention de superficie en cours, il permet de conclure une seconde convention après l'échéance de la première et dont la durée sera à nouveau limitée à 50 ans.
 - Toute convention par laquelle le propriétaire du fonds autorise la construction par un tiers, et renonce par-là à son droit d'accession, doit être considérée comme la création d'un droit de superficie. Ainsi, toute renonciation à l'accession emporte la création d'un droit de superficie régi par la loi du 10 janvier 1824 (Cass. 19 mai 1988).
- Community Land Trust :
 - Charte pour la formation d'un Community Land Trust en Région Wallonne (2013) : éléments essentiels inhérents au CLT que la plateforme CLTW souhaite promouvoir.
- Fondation d'utilité publique :
 - loi du 2 mai 2002

8. *Soutiens politiques et sources de financement actuels*

8.1. Soutien régional

- Le projet de CLT mené par la fondation Alodjî a bénéficié d'un prix dans le cadre de l'appel à projets « Habitat Durable » (Cabinet Nollet), un soutien de la Province du Brabant Wallon, le soutien du Fonds du logement wallon, et un prêt sans intérêt de la Fondation Delacroix
- Pour les acteurs privés
 - FWL : prêt à taux réduit (taux zéro) pour financer des travaux destinés à l'accueil d'un parent âgé d'au moins 60 ans Les travaux doivent être réalisés dans le logement familial ou dans un logement de proximité situé sur la propriété des emprunteurs.

9. *Formes de soutien du développement rural : propositions*

9.1. Aides à l'investissement corporel

- Acquisition de la parcelle nouvellement délimitée (après division du terrain initial) pour y construire un logement adapté au projet.
- Acquisition de la parcelle initiale
- Construction du logement sur la parcelle créée après division
- Rénovation du logement existant sur la parcelle initiale

9.2. Aides à l'investissement incorporel

- Prestation de service pour établir un relevé des biens divisibles et prospection auprès des propriétaires concernés.
- Prestation de service pour établir un recensement des logements inoccupés.
- Sensibilisation de la population au concept BIMBY.

10. *Evolution attendue*

- La vente d'une partie de son jardin afin d'y permettre la construction d'une habitation est dispensée de permis d'urbanisation. Le cas où la division d'un jardin peut permettre la création de plus d'une nouvelle parcelle devrait également profiter de la dispense de permis d'urbanisation. En effet, un permis d'urbanisation devient obligatoire lors d'une division d'un terrain en plusieurs lots répondant simultanément aux trois critères suivants :
 1. la division crée au moins deux lots non bâtis ;
 2. elle doit résulter de certains actes juridiques (vente, sortie volontaire d'indivision,...) ;
 3. au moins un de ces deux lots non bâtis est destiné à la résidence
- Œuvrer dans la sensibilisation des propriétaires de terrains divisibles en milieu rural par le biais des notaires, agences immobilières et experts immobiliers



10.3. Maison Abbeyfield ou kot à projets pour seniors

| <i>SOURCES</i> | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • O. CORYN – Abbeyfield Wallonie asbl et Maison Abbeyfield à Perwez • Y. FRYNS – Maison Abbeyfield à Lixhe-Visé (président du Conseil d’administration) • A. de Theux – Abbeyfield Belgium asbl | <p>3. Bibliographie et webographie</p> <ul style="list-style-type: none"> • http://www.abbeyfield.be • http://www.habitat-groupe.be • <i>Abbeyfield, AB quoi ? Chronique d’un habitat groupé pour aînés.</i> CPCP, 2014. • <i>De l’habitat groupé participatif, ou : comment des « vieux » entrent en « kot à projet ».</i> Centre Avec, 2008. • <i>L’habitat groupé.</i> Asbl Question Santé. Article paru dans Bruxelles Santé n° 48 - décembre 2007. • <i>Où vivre mieux ? Le choix de l’habitat groupé pour personnes âgées.</i> Editions Namuroises, janvier 2006. • <i>La maison abbeyfield de Villers-la-Ville. Des personnes âgées comme les autres, mais qui s’organisent.</i> Laboratoire des innovations sociales – Labiso. Cahier n°7. 2002. |
| <p>2. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il existe 5 maisons opérationnelles (Perwez, Watermael-Boitsfort, Etterbeek, Namur, Visé) et trois autres structures devraient voir le jour (Eupen, Louvain et Moustier-sur-Sambre). • Projet en cours : Au fil de l’eau asbl (Couthuin) : habitat groupé pour aînés actifs. <p>Europe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pays-Bas : Woongroepen (plusieurs centaines de projets existants) • Allemagne : l’habitat groupé autogéré est subsidié par les pouvoirs publics. | |

| <i>DESCRIPTION</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La maison Abbeyfield est un modèle d’habitat groupé participatif. Son objet social est de créer un habitat convenant à des personnes d’âge mûr, isolées (mais les couples ne sont pas exclus), encore autonomes et dont les revenus sont souvent modestes. Dans cet habitat groupé participatif, les habitants allient vie privée, vie en groupe et ouverture vers le monde extérieur. Chaque habitant dispose de locaux privés et partage des locaux communs avec les autres habitants.</p> <p>Chaque maison comprend une dizaine de studios ou appartements individuels équipés pour permettre de maintenir l’intimité des habitants et des espaces communs. La structure est constituée en asbl et chaque résident en est membre et participe à la gestion de l’habitation et du projet. La formule suivante peut résumer le concept : « <i>autonome chez moi, solidaire chez nous</i> ».</p> <p>Ce concept est apparu au Royaume-Uni au milieu du 20^{ème} siècle. Abbeyfield représente aujourd’hui un millier de maisons répandues dans 17 pays, abritant 10 000 seniors par 30 000 volontaires. En Wallonie, ce sont seulement trois maisons qui ont été créées à ce jour et qui hébergent une vingtaine de personnes.</p> |

4. Compléments descriptifs

4.1. Caractère intergénérationnel de la maison

A Lixhe, le manoir et la grange se sont respectivement reconvertis en maison Abbeyfield et logements sociaux (gestion communale). L'idée était de privilégier l'intergénérationnel. L'interaction entre les résidents de la maison et les locataires est difficile selon le président de l'asbl locale. Le parc permet toutefois d'y organiser des stages durant les vacances scolaires. La fête des voisins, la chasse aux œufs de Pâques, des communions de jeunes enfants s'organisent parfois au sein du parc.

A Boitsfort (Le Martin Pêcheur), la maison Abbeyfield a tenté de développer un accueil extrascolaire. Cette activité étant jugée trop astreignante pour les résidents a été abandonnée après peu de temps.

A Couthuin, la conception d'un centre composé d'un habitat groupé d'ânés actifs, d'une crèche et d'une piscine est en cours. Le projet, porté par l'asbl Au Fil de l'eau, vise à offrir aux ânés l'opportunité d'avoir des échanges avec les bébés et leurs parents par le biais d'une cohabitation avec une crèche mixte pour l'accueil d'enfants handicapés et non handicapés (capacité de 21 enfants). L'intégration d'une piscine chauffée offrira aux ânés l'opportunité de créer des liens avec d'autres habitants du village.

5. Intérêts du projet

- Enjeux économiques :
 - Le maintien des personnes âgées en zone rurale est un facteur pouvant favoriser le développement du commerce local.
 - Encourager la formule d'habitat groupé participatif coûte en toute hypothèse moins cher à la puissance publique que de subventionner des maisons de repos ou de financer des aides à domicile.
- Enjeux sociétaux :
 - Création de logements moyens et de petite taille : réponse à une demande actuelle
 - Amélioration de la qualité de vie et de la longévité des résidents.
 - Les ânés restent maîtres de leur projet de vie.
 - Solidarité, entraide, sentiment d'être nécessaire pour l'autre.
 - Rupture de la solitude, sentiment de sécurité en cas d'accident ou de maladie
 - Facilité d'entretien du logement

6. Montages techniques, financiers et juridiques

6.1. Montages techniques :

- Les communes désireuses de concevoir une maison Abbeyfield peuvent se tourner vers l'asbl Abbeyfield Wallonie pour obtenir des informations (Olivier Coryn).
- C'est à l'asbl nationale Abbeyfield Belgium que revient la capacité d'octroyer et retirer le label abbeyfield à une maison : la création d'une nouvelle maison doit être approuvée par le Conseil d'administration d'Abbeyfield Belgium qui confiera à un de ses administrateurs la mission de veiller au bon déroulement tant du recrutement des candidats-habitants et des volontaires que des travaux d'aménagement.

- Localisation de la maison :
 - A Perwez : au sein d'un quartier de logements sociaux appartenant à la SLSP.
 - A Lixhe (Visé) : manoir classé du XVIIIème siècle, entouré d'un grand parc, en bordure de la Meuse.
 - Abbeyfield Belgium nous explique que les seniors souhaitent ne pas être isolés. La proximité aux services (notamment pharmacie), commerces et transports en communs est souvent évoquée.
- Les appartements individuels (pas plus d'une dizaine) comprennent chacun un living avec kitchenette, une chambre à coucher et une salle de bain (douche à l'italienne pour éviter les chutes). La superficie du logement individuel est de 40 à 45m² pour une personne seule et de 60m² pour un couple.
 - A Lixhe : la demeure dispose de 9 studios individuels (7 sont occupés).
 - A Perwez : le bâtiment dispose de 10 appartements individuels (8 sont occupés).
- Dans les locaux à usage commun, le groupe dispose d'une cuisine, une salle à manger pouvant aussi servir de salle de séjour, une chambre d'amis (ou gîte), une buanderie, une terrasse extérieure, cour intérieure, un débarras, un cellier, une bibliothèque, etc.
- L'habitant installe ses propres meubles dans son logement
- Un « gîte » ou « chambre d'amis », est aménagé pour les candidats-résidents durant leur stage. Cette chambre est également destinée à accueillir les familles des résidents le temps d'un court séjour. L'espace prévu peut être spartiate, de manière à inciter le résident-candidat à passer plus de temps dans les espaces communs.
- Un tableau installé dans la cuisine ou la salle à manger facilite la communication entre les résidents (réservation de la salle-à-manger le jour x par exemple pour y organiser une fête de famille).
- La nouvelle construction facilite les aménagements pour PMR.
- Une voiture communautaire est parfois mise à la disposition des résidents nécessiteux. A Lixhe, l'achat du véhicule (d'occasion) a été fait par un membre du conseil d'administration. Le véhicule est disponible moyennant un remboursement de 0.20€/km. Le planning d'utilisation du véhicule est géré par le comité d'habitants.
- Constitution du groupe de résidents :
 - Par le bouche-à-oreille (Lixhe)
 - Par le biais de réunions organisées au sein de l'administration communale (Perwez)
 - Dès le début du processus, un noyau de personnes "candidats habitants" et "volontaires" se rencontrent régulièrement au sein d'un comité local pour faire avancer le projet mais surtout pour tester l'aptitude de ses membres à vivre dans une maison Abbeyfield et à la faire fonctionner.
 - La maison est accessible aux personnes âgées d'au minimum 55 ans. Il y a un intérêt à ce que les résidents n'aient pas tous le même âge ; cela afin de dynamiser la solidarité entre eux (si tous les résidents entrants ont 55 ans, ils auront tous 90 ans en même temps...).
 - Selon les maisons, les résidents sont des locaux ou des personnes venues de plus loin (de la ville et de la campagne).
 - Il ne s'agit pas de logement sociaux (même à Perwez où les logements sont de la propriété de la SLPS : dérogation pour l'APL Abbeyfield) : dans ce sens, la sélection des résidents peut s'opérer selon leur capacité à la vie communautaire.

6.2. Montages financiers :

- En Belgique, l'asbl locale de chaque maison est locataire et non propriétaire.
- Le bâtiment mis à la disposition de l'asbl locale peut appartenir :
 - A une Fondation (1 cas à Lixhe) : la propriétaire a fait don de sa demeure à sa mort (manoir de la Tour) à la Fondation Roi Baudouin. Le souhait de ce mécène était que la demeure soit utilisée pour y mener un projet social. En partenariat avec l'asbl Abbeyfield Belgium, la FRB prend la décision d'aménager le manoir maison Abbeyfield. Dans ce cas, les travaux de restauration et d'aménagement ont été pris en charge par la Fondation Roi Baudouin et ont bénéficié de subsides de la Commission des Monuments et Sites.
 - A une régie foncière communale (3 cas).
 - A un partenariat (1 cas à Perwez) : deux partenaires se sont mis d'accord sur le projet : la Commune qui met un terrain à disposition en bail emphytéotique et en assure l'aménagement au sol et une SLSP qui sera le maître d'œuvre et propriétaire du bâti.
 - A un privé : projet en pour parler à Haccourt (commune d'Oupeye), le bâtiment est une ferme en carré que le propriétaire envisage de mettre à disposition d'une AIS afin que celle-ci puisse y mettre en place une maison Abbeyfield.
 - Intérêts pour le partenaire privé : l' AIS se charge de la recherche des locataires, du suivi des obligations locatives, de la remise en état du logement en fin de location. Le propriétaire a la garantie du paiement régulier des loyers et il profite de l'exonération ou réduction du précompte immobilier.
 - A Abbeyfield Belgium on nous explique que l'asbl ne dispose pas de fonds propres pour financer le bâti.
- Le propriétaire du bâtiment demande une location à l'asbl (ou canon s'il s'agit d'un bail emphytéotique), qui peut varier ou non selon les cas recensés. Certains propriétaires demandent en effet un loyer qui varie selon le nombre de résidents présents au sein de la maison (réduction si moins de résidents), alors que d'autres demandent toujours le même loyer quel que soit le nombre de résidents (dans ce cas, la PAF augmente si la maison n'est pas complète, de manière à couvrir le vide locatif).
- Les habitants paient une participation aux frais (PAF) la plus modeste possible (il ne s'agit pas d'un loyer puisque les résidents ne signent pas un bail mais un contrat d'adhésion). La PAF doit couvrir les coûts de la maison et les charges (électricité, chauffage, eau, téléphonie, assurances, entretien des communs). Les habitants versent leur PAF à l'asbl qui se charge de verser le loyer au propriétaire de la maison (collectivité publique, fondation, propriétaire privé ou AIS).
- Montants de la PAF :
 - A Lixhe (maison de la Tour) : la PAF varie entre 700 et 820€. Elle varie selon la taille du studio et selon qu'il s'agit d'un couple ou d'une personne isolée qui l'occupe.
 - A Perwez : la PAF varie entre 680 et 720 €. Elle varie également selon la taille de l'appartement.

6.3. Montages juridiques :

- La stabilité du projet est assurée par deux éléments :
 - constitution d'une asbl gestionnaire de la maison : garante des intentions du projet et de sa bonne gestion ;
 - établissement d'un ROI par les occupants : fixe les droits et obligations de chacun.
- A propos de la constitution de l'asbl :
 - Chaque maison Abbeyfield a son asbl locale composée de volontaires (membres extérieurs) et de tous les résidents.
 - Chaque asbl locale est membre de l'asbl nationale Abbeyfield Belgium. Dans ce sens, des rencontres doivent s'organiser entre les membres des différentes asbl.

- Le bâtiment est mis à disposition de l'asbl par le biais d'un contrat de bail à long terme ou d'un contrat emphytéotique⁷.
- Les habitants eux, signent un contrat d'adhésion à l'asbl.
- A propos du règlement d'ordre intérieur
 - Chaque maison construit son propre ROI (chaque maison Abbeyfield est dès lors unique).
- Implication du fait de s'intégrer au concept Abbeyfield :
 - Respect d'une procédure formelle d'admission pour devenir habitant :
 - Rédaction d'une lettre de motivation par le candidat
 - Passage auprès du candidat auprès d'un assistant social qui vérifie sa solvabilité et auprès d'un médecin qui vérifie son bon état de santé.
 - Stage d'une durée de deux semaines environ au sein de la maison afin de tester la compatibilité des résidents avec le candidat ainsi que la motivation de ce dernier.
 - Un vote a lieu entre les résidents pour décider de l'intégration ou pas du candidat-résident à la maison : admission à la majorité des deux tiers.
 - Le conseil d'administration vote également. D'une part, c'est une obligation légale pour être membre d'une ASBL ; d'autre part, ce n'est pas un simple entérinement du vote des habitants, c'est plutôt un garde-fou.
 - Si le candidat répond positivement à ces différents critères, il peut être admis au sein de la maison.
 - Respect de la charte commune à toutes les maisons :
 - Habitat solidaire : les résidents sont membres effectifs de leur asbl Abbeyfield locale. Ils se répartissent entre eux les charges et responsabilités dans la maison, selon leurs possibilités, aidés en cela par des volontaires extérieurs.
 - Habitat partagé : des espaces communs sont partagés entre résidents. Les résidents se réunissent au minimum une fois par semaine pour prendre un repas ensemble. Le repas peut être préparé par l'un des résidents ou par une personne extérieure (rémunérée ou non).
 - Habitat de taille familiale (un maximum de 10 logements est énoncé).
 - Un coordinateur (également appelé « housekeeper » ou animateur) est élu pour une durée de trois mois (renouvelable 1x) par les résidents. Le coordinateur a pour fonction de jouer le rôle d'intermédiaire entre les résidents et le conseil d'administration, il est également le représentant de la maison lorsque des visites ont lieu au sein de la maison ou lorsque que des événements s'organisent.
 - La maison est ouverte aux villageois. L'ouverture de la maison aux villageois permet d'éviter une éventuelle ghettoïsation de la maison. Cette ouverture vers l'extérieur peut se matérialiser par l'organisation de cours yoga ou de cuisine au sein de la maison, par exemple.
 - Un conseil d'administration ainsi qu'un comité d'habitants sont également constitués.
 - Le conseil d'administration de l'asbl est désigné par les résidents. Il est constitué d'au moins 50% des résidents de la maison, ainsi que de membres extérieurs. Le conseil d'administration veille au respect de la charte Abbeyfield par les résidents. Les membres extérieurs sont souvent des personnes ayant un réseau développé et pouvant aider à la constitution de la maison (ex cités lors des rencontres : notaire, juriste, électricien, membre du Kiwanis, mandataires communaux, membres d'autres asbl Abbeyfield, etc.). Un président est élu, il est toujours extérieur à la maison.

⁷ Le bail emphytéotique permet au titulaire du contrat de jouir du bien avec pratiquement les mêmes droits qu'un propriétaire. L'accord se fait entre un tréfoncier (le propriétaire) et un emphytéote qui possède un droit de jouissance du bien très étendu. En contrepartie, le tréfoncier reçoit une redevance annuelle appelée canon emphytéotique. La durée du bail est de minimum 27 ans et maximum 99 ans.

- Le comité d'habitants est constitué par l'ensemble des résidents qui se réunissent au minimum une fois par mois environ (la fréquence augmente pour les jeunes maisons).
- Type de contrat entres acteurs juridiques :
 - A Perwez :
 - Le terrain sur lequel a été construite la maison appartient au CPAS : bail emphytéotique avec la SLPS qui y a construit la maison.
 - Bail de longue durée (9 ans renouvelable) entre l'APL (asbl Abbeyfield) et la SLSP propriétaire du bâtiment.
 - Contrat d'adhésion entre les résidents et l'asbl locale (beaucoup plus souple qu'un bail)
 - A Etterbeek : bail emphytéotique de 35 ans entre l'asbl et la Commune moyennant une location de 1900€ par mois (qui sont couverts par les PAF des 8 résidents).
- La durée d'occupation de la maison par les résidents est illimitée, selon la volonté des résidents, à la condition que les autres résidents ne souhaitent pas le départ du concerné (moyennant un vote : si 60% de votes positifs pour départ alors le résident concerné doit quitter la maison). Anecdote : à Lixhe, un résident a pu rester jusqu'à ses 93 ans au sein de la maison, en bénéficiant de l'aide quotidien des autres résidents (l'aider à se déplacer de son studio à la salle-à-manger, ballade dans le parc, etc.) en plus d'une aide à domicile. L'accompagnement de cette personne devant lourd, les résidents se sont accordés pour dire qu'il était préférable que le noctogénaire devait quitter la maison.

7. Cadre législatif

- Reconnaissance de l'asbl Abbeyfield Wallonie en tant qu'APL. Les missions des APL sont régies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013. Elles se déclinent en trois axes complémentaires : l'intégration sociale par la mise à disposition d'un logement décent, l'assistance administrative, technique et juridique relative au logement et le développement de projets novateurs.
- Il existe un vademécum Abbeyfield :
 - http://www.qualitevillagewallonie.be/contenus/charneux/intergenerationnel/charte_Abbeyfield.pdf (version diffusable).
 - Il existe aussi un vademécum interne qui n'est pas diffusable. Celui-ci stipule notamment les normes architecturales auxquelles doivent répondre les maisons.
- Pas de cadrage légal spécifiquement prévu. Respect de la législation (code du logement) en application pour les logements (normes de sécurité, de salubrité, inspection des pompiers).
- L'habitat groupé n'a pas de structure juridique claire.

8. Soutiens politiques et sources de financement actuels

- Reconnaissance en tant qu'APL : le 1^{er} juillet 2015, les asbl Abbeyfield Belgium et Abbeyfield Wallonie ont obtenu l'agrément de la Région wallonne en qualité d'APL (association de promotion du logement). Cette reconnaissance permet l'octroi de subsides de fonctionnement permettant de financer des agents spécialisés en fonction des objectifs spécifiques de l'APL.
- Plan d'ancrage communal : à Perwez, la SLSP a fait construire la maison dans le cadre du plan d'ancrage (DGO4). La maison dispose d'une dérogation pour que le règlement d'attribution des logements sociaux ne soit pas appliqué. Les intérêts pour la SLSP d'avoir pour interlocuteur l'APL

Abbeyfield sont multiples : un seul interlocuteur, diminution des dépréciations locatives et revenu locatif tiré supérieur. Lors de la législature suivante, en 2012, ce modèle de financement fut introduit par le Ministre Nollet dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et mis en œuvre dans le Plan Wallon du Logement et plus particulièrement dans le Plan d'ancrage Communal. Tous les 2 ans, les Communes sont invitées à soumettre des projets. Ceux-ci sont examinés par le cabinet du Ministre du logement et ceux qui sont alors acceptés sont mis en œuvre.

- Commission des Monuments et des Sites : intervention dans le financement de la restauration du manoir de La Tour à Lixhe.
- Subsides provinciaux : à Perwez, la maison a bénéficié de subsides de la Province du Brabant wallon pour aménager des potagers surélevés.
- Fondation Roi Baudouin : à Visé, les bâtiments appartiennent à la Fondation Roi Baudouin qui les met à la disposition de l'asbl locale gestionnaire de la maison moyennant une location. C'est la propriétaire de la demeure qui en avait fait don à la Fondation

9. Formes de soutien du développement rural : propositions

9.1. Aides à l'investissement corporel

- Construction, rénovation d'un bâtiment en plusieurs studios/appartements individuels adaptés aux personnes âgées, seules ou en couples et espaces communs.
- Aménagement des espaces extérieurs à la maison.
- Véhicule communautaire.

9.2. Aides à l'investissement incorporel

- Sensibilisation de la population au concept :
 - auprès des personnes âgées mais aussi auprès des propriétaires de bâti de grande taille pouvant être rénové en maison Abbeyfield. La sensibilisation pourrait être assurée par l'asbl Abbeyfield Wallonie ou par des administrateurs des asbl locales.
 - Le concept mériterait également à être mieux connu des riverains, de manière à optimiser l'intégration de la maison dans son quartier, de dynamiser les échanges et activités entre résidents et riverains et éviter la stigmatisation de la maison (à Lixhe, on nous explique que la maison est désignée comme étant la « maison de repos pour riches » ; or, la vie au sein de la maison AB est moins coûteuse qu'en maison de repos).
- La vie communautaire peut être difficile. Un médiateur pourrait parfois utilement être consulté afin de trouver les solutions à adopter au sein de la maison : financement des prestations d'un médiateur.

10. Evolution attendue

L'échelle du territoire d'action de l'APL Abbeyfield est régionale, ce qui engendre de longs déplacements pour les agents en charge. L'enveloppe budgétaire octroyée à cette APL mériteraient d'être revue eu égard aux frais de fonctionnement importants liés aux longs déplacements (administrateur d'une maison Abbeyfield).

Bien qu'existant en Belgique depuis près de quarante ans, le concept Abbeyfield est peu connu du grand public. Il serait nécessaire d'œuvrer sur la promotion de ce concept.

En Allemagne, l'habitat groupé autogéré est subsidié par les pouvoirs publics.



10.4. Quartier ou résidence pour seniors

| <i>SOURCES</i> | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <i>Personnes ressources rencontrées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • J BERNS – Agence immobilière Berns à Messancy • M. HANNARD – Thomas & Piron (Our) • J. LOISEAU – Résidence des Hauteurs | <p>3. <i>Bibliographie et webographie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche 'ABCD'</i>. J. DAGNIES, CEPESS, 2016. • <i>Où vivre mieux</i>. Fondation Roi Baudouin, 2006. • www.intergeneration.be • http://socialsante.wallonie.be/ (SPW - DGO5) |
| <p>2. <i>Initiatives existantes repérées :</i></p> <p>Belgique :</p> <p>Projets pour seniors :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Messancy : village au Domaine du Lac • LLN : Le Petit Béguinage de Lauzelle • Ghlin (Mons) : les jardins du Criquelion • Liège : Résidence des Hauteurs • Laeken : Versailles Seniors (SISP) <p>Projets intergénérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hannut : projet « <i>Part'Agés</i> » pour public précarisé • Ottignies : Résidence du Moulin • Waterloo : Bella Vita • LLN : Les Verchons • Woluwé-St-Lambert : Antenne Andromède (CPAS en 1981) • Bruxelles : Maison Biloba Huis <p>Europe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Danemark : 250 communautés d'habitation spécialement conçues pour les seniors. • Espagne (Alicante) : 4 immeubles de logements (80% loués à des seniors non dépendants et 20% à des jeunes bénéficiant d'un loyer réduit en contrepartie d'un soutien aux seniors). <p>Outres mers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • USA | |

DESCRIPTION

L'habitat communautaire prend ici la forme d'un immeuble (on parlera alors plutôt de résidence) ou d'un quartier, ouvert aux différentes générations ou accueillant exclusivement des personnes âgées.

Il s'agit de logements individuels situés dans un même périmètre et où les habitants ont accès à des espaces partagés (salle polyvalente, garage, atelier, buanderie, chambre pour visiteurs, jardin...). Le quartier est adapté aux PMR (voiries sécurisées, pas de trottoirs, zones piétonnes, rampe), et les logements, de propriété privée, sont achetés ou loués par les résidents.

Le quartier (ou résidence) est une structure autogérée par les résidents. Dès lors, elle ne nécessite pas de titre de fonctionnement obtenu auprès du Service public de Wallonie, tels que les résidence-services ou les centres d'accueil de jour qui sont exploités par un gestionnaire.

4. Compléments descriptifs

4.1. Equipements au sein du quartier

Dans son étude de 2016, le CEPSS propose des alternatives aux maisons de repos par le biais de la mise en application de la démarche ABCD. Parmi les alternatives proposées figure celle de développer des milieux de vie hyper adaptés qu'ils appellent « quartier-service ». Les aînés y seraient propriétaires de leur logement et profiteraient d'un centre de services et d'équipements communs. Les habitations seraient suffisamment adaptées, équipées et assistées (services d'aide et de soins) pour permettre à des personnes dépendantes, voire très dépendantes, de continuer à vivre dans une habitation propre. Ces habitations seraient conçues pour faciliter la vie des seniors et favoriser les liens intergénérationnels (commerces et services de proximité, aménagement des espaces publics, services d'aide et de soins, habitations reliées à un centre d'appui accessible 24h/24, centres d'accueil de jour...).

4.2. Services de soins

Les habitants de l'Antenne Andromède (Woluwe-St-Lambert), intégrée dans un quartier de logements sociaux, sont aidés en fonction de leur besoin par les services d'aide à domicile du CPAS. L'ensemble du projet est accompagné par l'équipe psychosociale du CPAS. Cette organisation permet de faciliter le lieu avec le reste des infrastructures du CPAS (centre de jour, maison de repos et centre de gériatrie).

La Résidence des Hauteurs, à Liège, a été mise sur pied par l'IPAL (Intercommunale des Personnes Agées de Liège et des environs). Elle est constituée de 15 appartements (3 types différents) et d'un centre de services communs au rez-de-chaussée (salon et salle-à-manger pour prendre les repas). Cette résidence est destinée à des personnes âgées de 60 ans et plus et offre, grâce à la présence de quatre auxiliaires de soins (présentes à temps partiel), un service de restauration ainsi qu'une aide psychosociale accessible aux locataires et aux personnes âgées du quartier. Le bâtiment est totalement accessible à des personnes à mobilité réduite. En dehors de leurs heures de présence, les personnes qui le souhaitent sont reliées à une centrale de biotélégilance. Les personnes âgées résidant dans cette structure sont valides et autonomes.

La Résidence du Moulin à Ottignies, est dirigée par le CPAS. C'est une résidence pour personnes âgées valides. En effet, la résidence n'a ni personnel médical, ni garde de nuit. Les occupants descendent au restaurant situé au rez-de-chaussée pour y prendre leur repas de midi.

4.3. Dimension communautaire

Au Béguinage : échange quotidien autour de l'Evangile. L'échange se fait au sein des logements des résidents en alternance. Les résidents s'unissent aux travaux d'entretien de la pelouse commune qui relie les sept maisons entre eux.

4.4. Gestion du projet par un tiers acteur

A Hannut, le projet intergénérationnel est géré par une même structure (le Collectif – Maison Solidarité), qui est à la fois reconnue comme association d'aide à la promotion du logement (APL) et comme service d'insertion sociale (SIS). Le Projet Part'âges propose à la population hannutoise des logements intergénérationnels. Ses trois fondements sont :

- Faciliter la vie de la personne âgée, dans une logique d'autonomie. C'est le cadre de vie qui s'adaptera au vieillissement de la personne et non l'inverse.
- Favoriser le lien humain pour lutter contre l'isolement et le repli sur soi par le biais de la mobilité et de la rencontre, le lien et la solidarité de voisinage. Ces actions constituent le premier facteur de prévention de la dépendance.
- Valoriser toutes les générations. L'objectif est de faire naître une entraide équilibrée entre, d'une part, les jeunes mères ou les personnes seules et, d'autre part, les personnes vieillissantes seules ou en couple.

NB : un titre de fonctionnement est nécessaire dans ce cas

5. Intérêts du projet

- Enjeux économiques :
 - Retombées financières indirectes pour la commune liées à l'augmentation de sa population (dotations financières, impôts, taxes et redevances locales payés par ses contribuables) :
 - Par le maintien des personnes âgées → fort pouvoir d'achat et capacité de déplacement limitée : deux éléments favorisant le commerce local.

- Enjeux sociétaux :
 - Propose une alternative entre le domicile et la maison de repos.
 - Les projets existants sont privés et dès lors peu/pas accessible.
 - L'intérêt du village pour seniors : faciliter les aides médicalisées et soins, les services d'aides à domicile en milieu rural.

6. Besoins généraux de mise en œuvre

La dimension communautaire est une volonté de vivre ensemble. Il est nécessaire de partager des lieux et des bâtiments mais aussi des valeurs et des objectifs qui donnent sens à ce choix de vie. Il y a donc un côté immatériel au projet qui doit être envisagé dès le départ du projet pour permettre une cohabitation fructueuse.

7. Montages techniques, financiers et juridiques

7.1. Montages techniques :

- La taille du projet peut varier selon qu'il s'agit d'un bâtiment ou d'un site notamment : l'Antenne Andromède (6 logements), le Petit Béguinage (7 logements), la Résidence des Hauteurs (15 logements), la Résidence du Moulin (36 logements), le Domaine du Lac à Messancy (76 logements), Ghlin (400 logements)
- L'ergonomie des logements doit être prévue : rampe d'accès, largeur des portes, hauteur des prises et interrupteur, matériel de levage et applications domotiques.
- Conditions d'accessibilité :
 - L'âge des personnes âgées : 55 ans (Ghlin), 60 ans (Liège – Résidence des Hauteurs)
- Localisation du projet :
 - Proximité des services et équipements :
 - Le Béguinage (LLN) : à 300 m du centre commercial – cité piétonne
 - Part'âge (Hannut) : milieu urbain
 - Messancy : complexe commercial implanté au centre du quartier
 - Bella Vita : services au sein du quartier
- Les espaces et équipements communs sont à définir selon les desiderata des partenaires privés (résidents qui en profiteront et entrepreneurs qui y travailleront).

7.2. Montages financiers :

- Organisation immobilière selon le concept de CLT.
 - Constitution d'une fondation ou d'une asbl à qui appartiennent les terrains.
 - La commune est initiatrice du concept et devient membre de l'asbl ou de la fondation.
 - Les logements sont construits et financés par des partenaires privés (propriétaires-résidents ou propriétaires qui mettront en location leur logement). La commune peut également être propriétaire de quelques logements qu'elle met en location.
 - Les espaces communs sont de la propriété de la commune qui les met à disposition moyennant une location ou sont issus d'une co-propriété entre propriétaires privés.
 - Les espaces de multiservice loués aux entrepreneurs (coiffeur, kiné, ergothérapeute, céramiste, maraîcher, boulanger, épicier, etc.) sont de la propriété de la commune.
- Convention d'échange : terrains communaux contre logements financés par le promoteur privé
- Encadrement de l'habitat groupé par une structure externe au groupe de résidents et à la commune (APL, SIS)
 - A Hannut, le projet bénéficie de deux emplois APE à mi-temps (octroyés en 1995). En 1998, l'asbl connaît un nouvel essor grâce à l'intervention d'un mécène privé qui met à disposition une maison (3 logements). Les revenus générés par la location des 3 logements permettent de garantir un poste stable aux deux employés APE.

7.3. Montages juridiques :

- La structure est autogérée par les résidents.
- Constitution d'une asbl : constitution de fonds, accès à l'aide APE
- Acceptation d'une charte et de modalités de participation précisées dans un règlement d'ordre intérieur.

8. Cadre législatif

- Documents de référence :
 - Code wallon et code réglementaire de l'Action sociale et de la Santé

- Cadre légal appliqué au sein des établissements pour personnes âgées exploitées par une personne physique ou morale :
 - Aucun établissement pour personnes âgées ne peut être exploité sans détenir un titre de fonctionnement obtenu auprès du Service public de Wallonie.
 - L'entrée dans un établissement d'hébergement ou d'accueil pour personnes âgées est possible à partir de 60 ans (sauf à titre exceptionnel sur demande de l'établissement auprès du Service Public de Wallonie).
 - Une convention doit toujours être conclue entre le gestionnaire et la personne âgée (ou son représentant) et un règlement d'ordre intérieur doit lui être communiqué. La convention précise le type d'accueil et les modalités financières de celui-ci tandis que le règlement d'ordre intérieur précise les règles de vie en communauté dans le respect de la liberté du résident. Le contenu de ces deux documents doit répondre à des normes légales.
 - En vue d'assurer la sécurité, la santé et le bien-être des résidents et afin d'obtenir ou maintenir son titre de fonctionnement, l'établissement est soumis à de nombreux contrôles effectués par différents organismes ou services publics (Service public de Wallonie (hygiène, nourriture, soins de santé, personnel, bâtiment, chambres, prix, ...), Services d'incendie, SPF Emploi et Travail, SPF Economie (prix), AFSCA (Alimentation)).

- La résidence-services est constituée d'un ou plusieurs bâtiments, constituant un ensemble fonctionnel, géré par une personne physique ou morale, qui, à titre onéreux, offre à ses résidents des logements leur permettant de mener une vie indépendante ainsi que des services auxquels ils peuvent faire librement appel.

- En ce qui concerne les logements privés : il n'existe pas de référentiel légal à ce jour sur lequel s'appuyer pour assurer le caractère accessible et adapté ou adaptable de l'habitat. Le CEPESS propose en février 2016 la mise en place d'une norme « APIH » pour « APtitude Intergénérationnelle de l'Habitat », à l'image de la norme « PEB » (Performance Energétique des Bâtiments), et qui serait établie en concertation avec le secteur de la construction, de la santé et de l'aide aux personnes handicapées et aux aînés.

8. *Soutiens et sources de financement actuels*

8.1. Soutien régional

- L'administration (DGO5) gère les demandes de subvention introduites par une entité du secteur public (Intercommunale, CPAS, communes) ou du secteur associatif pour soutenir leurs investissements dans le secteur de l'accueil des personnes âgées. Les investissements qui peuvent être subventionnés sont :
 - l'achat d'un immeuble ;
 - la construction d'un nouveau bâtiment ;
 - des travaux d'agrandissement d'un établissement existant ;
 - des travaux d'aménagement ;
 - l'équipement ;
 - le mobilier.
- Projet Part'âge à Hannut : considéré comme pilote, le projet a bénéficié d'une subvention du cabinet du ministre de l'Action sociale et de la santé
- Point APE : engagement de personnel (Hannut)

8.2. Autres

- Fondation Roi Baudouin

9. *Formes de soutien du développement rural : propositions*

9.1. Aides à l'investissement corporel

- Acquisition et lotissement d'un terrain
- Construction de logements au sein du quartier
- Construction d'un espace polyvalent (multiservice) répondant aux besoins des seniors résidents et entrepreneurs qui y travailleront.
- Aménagement des espaces extérieurs

9.2. Aides à l'investissement incorporel

- Sensibilisation de la population au concept :
 - auprès des personnes âgées mais aussi auprès des entrepreneurs susceptibles de travailler au sein du quartier
 - le concept mériterait également à être mieux connu des riverains, de manière à optimiser l'intégration du quartier dans son village, de dynamiser les échanges et activités entre résidents et riverains et éviter la ghettoïsation du quartier.

V. Synthèse et Discussion

1. Formes de soutien du développement rural : propositions

Les subventions accordées pour répondre aux objectifs de développement rural portent sur des investissements corporels et incorporels. Dans ce sens, le tableau suivant reprend brièvement l'ensemble des soutiens proposés en vue de soutenir les projets développés dans la partie précédente de ce document, en les distinguant selon cette typologie.

Notez que chacune des fiches descriptives des projets étudiées se termine par la proposition de mécanismes de soutien que la politique de développement rural pourrait développer, et qui sont davantage détaillés qu'ici dans ce tableau.

Tableau 5 : Synthèse des propositions d'investissements corporels et incorporels à prévoir en vue de soutenir les projets de développement rural proposés en partie IV du document.

| <i>INVESTISSEMENT CORPOREL</i> | <i>INVESTISSEMENT INCORPOREL</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Acquisition de biens immeubles (terrain, bâtiment) • Adaptation, rénovation, construction de bâtiments • Aménagement de site : zone de passage, bassin de pluie (espace test agricole), aménagement d'agrément, plaine de jeux (platerforme) • Remise en état de terres en friche • Lotissement, équipement de terrain (travaux de voiries et réseaux divers) • Infrastructure et équipement spécifique au projet : station d'épuration, unité de biométhanisation, cogénération, système d'irrigation, réseau de chaleur, silo de stockage, • Infrastructure légère : chalet, serre, habitat léger • Logement touristique, de loisir • Plantations (haies bocagères, miscanthus) • Matériel spécifique au projet : chaudière collective, système de gestion intelligent, îlot pour vélos, véhicule communautaire, containers • Subside forfaitaire pour lancer un appel à projet (recherche de partenaires) | <ul style="list-style-type: none"> • Audit, consultation populaire • Etude de faisabilité • Etude du projet • Inventaire, recensement • Sensibilisation (démystification, information, réseautage, recherche de partenaires) • Médiation • Accompagnement technique • Consultance • Animation • Communication, marketing (événement, brochure, flyers) • Développement de site internet • Entretien de site • Division parcellaire, lotissement • Subside forfaitaire pour lancer un appel à projet |

2. Portance supracommunale

Un projet concourant aux objectifs de développement rural, réalisé par au moins deux communes en association disposant d'un PCDR en cours de validité, peut faire l'objet d'une subvention, pour autant qu'il respecte la stratégie de développement définie dans le PCDR des communes concernées. Dans le cadre d'une telle coopération, le projet peut bénéficier d'une subvention dont le taux peut atteindre maximum 90% de l'assiette définie aux articles 17 à 19 du Décret relatif au Développement rural (2014).

Les opportunités de coopération supracommunale qu'offrent les projets étudiés ont été examinées. Voici ce qu'il en ressort :

- Projets portés par une commune seule, étant donné qu'ils peuvent être dupliqués dans chaque commune :
 - réseau de chaleur ;
 - espace de travail décentralisé (mais création d'un réseau) ;
 - maison d'accueil communautaire ;
 - les quatre projets d'habitat alternatif.
- Projets à envisager sous la forme d'une coopération supracommunale : car intérêt à élargir l'étendue territoriale du projet et/ou concurrence entre projets dans le cas d'un développement à l'échelle communale :
 -
 - Distribution supracommunale des partenaires impliqués et de la population bénéficiaire :
 - Microstructure d'abattage : distribution supracommunale des éleveurs et/ou consommateurs
 - Valorisation des déchets verts par la biométhanisation : distribution supracommunale des ménages et agriculteurs
 - Ressourcerie : distribution supracommunale des ménages
 - Résidence de création et prestations : distribution supracommunale des résidents et touristes
 - Quartier ou résidence pour seniors : distribution supracommunale des seniors et des communes propriétaires des biens immeubles (terrain ou bâti)
 - Distribution supracommunale des biens immeubles, des partenaires impliqués et de la population bénéficiaire :
 - Espace test et accès à la terre : distribution supracommunale des terres agricoles accessibles après passage dans l'espace test. Notez qu'un espace test par projet est suffisant.
 - Plateforme de redistribution et points de vente : distribution supracommunale des points de retrait et des producteurs/fournisseurs

Comme expliqué plus loin, au point 3.2.4 de cette partie, au vu de l'ampleur des démarches qui doivent être menées et de la multitude d'acteurs impliqués lors de la mise en œuvre d'un Community Land Trust (CLT), l'investissement des acteurs dans cette aventure n'a de sens que si un projet de taille est envisagé. D'après le président de la plateforme CLTW, un CLT a du sens

CLT et supracommunalité

Le CLT n'a de sens que pour des projets de taille. La somme de plusieurs petits projets au sein de plusieurs communes peut justifier la mise en place d'un CLT.

pour une conception d'une trentaine de logements et espaces affectés aux services répondant aux besoins de la collectivité concernée; qui peuvent être distribués sur plusieurs communes. En outre, le caractère tripartite de la gouvernance d'un CLT invite certainement à élargir le territoire d'action concerné.

3. Implication du secteur privé au sein des projets proposés : modèle de développement basé sur la coopération public-privé

3.1. Rôles joués par le secteur privé

Comme annoncé précédemment, il était attendu dès les prémices de l'étude que les possibilités d'impliquer le secteur privé au sein des différents projets étudiés soient investiguées. Outre la mobilisation de moyens financiers supplémentaires, le partenariat propose également des avantages sur le plan opérationnel : réflexion poussée sur la définition du projet et innovations notamment.

Le secteur privé est bien évidemment un acteur incontournable de l'économie locale, mais également de la politique foncière locale ; un nombre important de biens fonciers étant actuellement détenus par des particuliers. L'opération foncière faisant partie des matières subsidiées par le Décret relatif au DR depuis sa révision en 2014, cet élément supplémentaire vient également justifier l'intérêt de s'attarder aux opportunités de développement de partenariats entre la commune et le secteur privé.

Le tableau 6 reprend les quatre rôles distincts que le secteur privé peut jouer au sein des projets étudiés, selon les liens qui l'unissent à l'autorité locale :

- gestionnaire d'un bien communal qu'il loue ou dont il dispose à titre gracieux ;
- partenaire financier ;
- fournisseur ou client ;
- partenaire d'échange.

Tableau 6 : Typologie des rôles que peut jouer le secteur privé au sein des projets étudiés.

| Rôle du secteur privé | Type de coopération |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestionnaire (locataire) | Mise à disposition d'un bien communal (gracieusement ou moyennant location) pour gestion |
| Partenaire financier/ co-propriétaire | Recherche par la commune d'un partenaire pour cofinancer un projet |
| Fournisseur Client | Achat ou vente au partenaire de biens et/ou services |
| Partenaire d'échange | Recherche d'un partenaire en vue d'établir une convention d'échange |

Le tableau suivant reprend les treize projets étudiés et indique pour chacun d'eux les modèles de coopération public-privé pouvant s'y rapporter.

L'implication du secteur privé peut engendrer des modes de financement et de gouvernance innovants. Quatre modes distincts sont pressentis pour certains des projets :

- le modèle coopératif (en jaune)
- l'opération sale and leaseback (en vert)
- la renonciation au droit d'accession (et donc concession d'un droit de superficie) et convention d'échange (en bleu)
- la constitution d'un Community Land Trust (en mauve).

Tableau 7 : Application des modèles de coopération aux projets étudiés et rôle du secteur privé s'y rapportant (à mettre en relation avec le tableau précédent).

| Projets | Rôle du secteur privé | | | |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| | Gestionnaire (Locataire) | Partenaire financier/co-propriétaire | Fournisseur/client (locataire) | Partenaire d'échange |
| Plateforme de redistribution – Atelier de transformation | • | • | | |
| Microstructure d'abattage et atelier de découpe | • | • | | |
| Espace test agricole | • | • | | |
| Valorisation des herbes tondues et fauchées | | • | • 8 | • 9 |
| Réseau de chaleur | | • | • 10 | |
| Résidence de création/prestation | • | • | | |
| Ateliers mutualisés | • | • | • 11 | |
| Ressourcerie | • | • | | |
| Espace de travail décentralisé | • | • | • 11 | |
| Maison d'accueil communautaire | • | | | |
| Habitation partagée | | • | • 11 | |
| Logement sur parcelle après division (BIMBY) | | • | • 11 | • |
| Quartier/résidence autogéré | | • | | • |
| Maison Abbeyfield | • | | | |

⁸ Partenaire privé = fournisseur de biomasse

⁹ Tonte des ménages en échange d'une diminution de la taxe communale relative aux déchets – intrants agricoles en échange de digestat.

¹⁰ Partenaire privé = fournisseur de biomasse. Commune = vendeur d'énergie aux riverains connectés.

¹¹ La commune loue directement l'infrastructure à l'utilisateur.

3.2. Modes de financement et gouvernance innovants

3.2.1. Modèle coopératif

Le modèle coopératif permet à la population citoyenne de participer au soutien de projets économiques développés par des agriculteurs, producteurs et artisans locaux. L'intégration de la population locale dans le processus d'élaboration d'un PCDR peut profiter à la constitution d'une coopérative.

Ce modèle est pressenti pour les trois projets suivants :

- la plateforme de redistribution/magasin coopératif et participatif et ses points de retrait : les citoyens sont détenteurs d'une partie du capital de la société d'exploitation de la plateforme ;
- la microstructure d'abattage : constitution d'une CUMA qui est gestionnaire de l'infrastructure communale ou constitution d'une coopérative gestionnaire de l'infrastructure et au sein de laquelle les citoyens peuvent également être détenteurs d'une partie du capital (fonctionnement similaire à la plateforme) ;
- la constitution d'une banque de terres agricoles : la coopérative finance l'achat des terres agricoles par la prise de parts par les citoyens (récolte d'épargne) et la commune soutient les acquisitions en prenant également des parts. Ce mode de développement laisse supposer que la politique de développement rural accepte que les subsides alloués à la commune lui permettent d'accéder à une propriété partielle (des parts au sein de la coopérative).

Pour les deux premiers projets, le coopérateur peut choisir d'être coopérateur actif ou coopérateur adhérent. Le coopérateur actif participe à la vie de la coopérative : au conseil d'administration ou pour donner un coup de main. Etre coopérateur actif est une condition pour pouvoir poser sa candidature à un poste d'administrateur. Le coopérateur adhérent marque un soutien aux objectifs de la coopérative, mais pas forcément une envie de s'investir concrètement. Détenir une part de coopérateur adhérent permet de participer pleinement aux assemblées générales, mais pas de devenir membre du Conseil d'Administration.

Le modèle coopératif permet à la population de se réapproprier son pouvoir économique en lui rendant un ancrage local

Pour le projet de constitution d'une banque de terres agricoles, deux types de coopérateurs sont à distinguer au sein de la coopérative propriétaire : les coopérateurs dédiés au projet (coopérateur local qui choisit de dédier sa part à un projet en particulier) et les coopérateurs adhérents, soutenant la coopérative en général sans choisir un projet en particulier (cas où plusieurs projets se développent au sein de la commune par exemple).

Les sociétés coopératives font généralement la demande d'un agrément auprès du ministre en charge de l'économie. L'agrément ne sera accordé à une coopérative que si elle fonctionne bel et bien dans le respect des valeurs et principes coopératifs. Une fois la société agréée, elle peut librement faire un appel public à l'épargne lui permettant ainsi de lever plus aisément les fonds nécessaires à la réalisation de son projet. Les parts émises peuvent être souscrites par les citoyens (riverains ou non), par les communes mais aussi par d'autres sociétés coopératives qui souhaitent diversifier et étendre leurs projets. Les fonds propres soulevés par ces partisans sont ensuite complétés par les subsides de la Région wallonne ainsi que par des emprunts bancaires [www.wikipower.be].

3.2.2. Sale and leaseback

L'opération de type « **cession-bail** » ou « **sale and leaseback** » est une transaction financière au cours de laquelle une entité vend un actif et le récupère en location pour une longue durée (à définir selon la durée de vie du projet ou de l'équipement). Ainsi, l'entité continue d'utiliser l'actif (terrain, bâtiment) mais n'en est plus le propriétaire. Ce type d'opération pourrait être envisagé dans le cadre d'une acquisition par la commune d'un bien immeuble (terrain ou bâtiment), appartenant à un tiers qui le récupérerait ensuite sous la forme d'un droit réel démembre. Cette opération permettrait ainsi à la commune d'obtenir la maîtrise d'un bien moyennant une mise en œuvre facilitée du projet (achat d'un bien fini fonctionnel), un juste retour sur investissement sous forme de loyer pendant la durée du bail (selon la durée de vie du projet ou de l'équipement), la propriété d'un actif amortissable occupé par un locataire fiable et un flux de revenu garanti.

L'opération « sale and leaseback » paraît intéressante pour des projets à durée de vie limitée : projet économique (création de commerces, bureaux) et solution temporaire pour les seniors

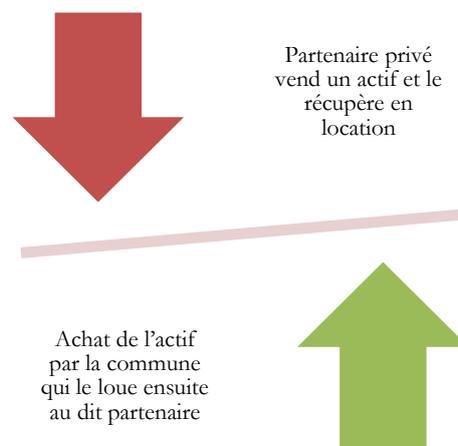
Dans le cas où le vendeur/loueur est un entrepreneur (projets visés : plateforme, microstructure d'abattage, résidence de création, ateliers mutualisés, ressourcerie, espace de travail décentralisé), ses intérêts peuvent être les suivants :

- préserver la disponibilité de fonds propres, générer des liquidités pour un nouveau projet (expansion d'activités, acheter du nouvel équipement ou réaliser de nouveaux investissements) ;
- aider au remboursement de ses dettes et améliorer le bilan de l'entreprise ;
- réaliser une économie fiscale (réduction de l'assujettissement à l'impôt sur le revenu, le loyer est traité comme une charge d'exploitation déductible.

Dans le cas où le vendeur/loueur est un senior (projet d'habitation partagée et de logement via l'approche BIMBY) ses intérêts peuvent être les suivants :

- préserver la disponibilité de fonds propres pour d'autres projets de vie ;
- adaptation de son habitation selon ses besoins ;
- pas de déménagement.

Figure 2 : opération de type « Sale and Leaseback ».



3.2.3. Renonciation au droit d'accession et convention d'échange

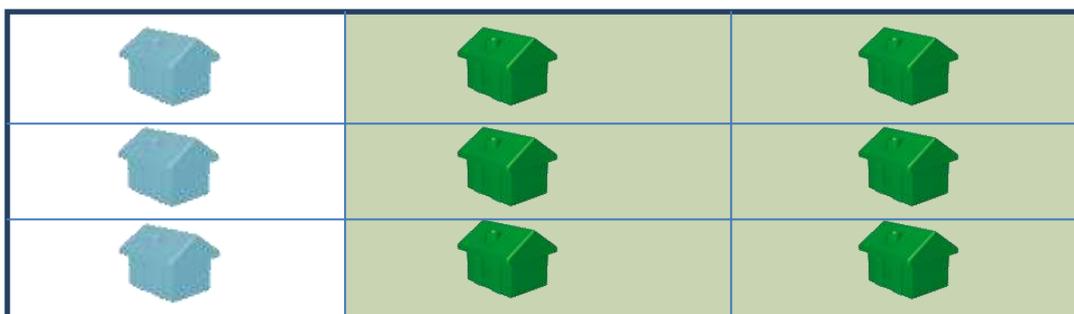
Le **droit d'accession** est un mécanisme légal qui permet au propriétaire du sol d'emporter la propriété de toutes les constructions, ouvrages et plantations qui ont été réalisés sur son fonds. Tous ces ouvrages sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé (art. 552 et suivants du Code civil). L'accession s'opère au fur et à mesure des constructions, à l'exception de l'existence **d'un droit de superficie** (et donc application du droit de renonciation au droit d'accession par le propriétaire du sol).

Le droit de superficie est un droit réel exercé par celui qui est titulaire de bâtiments, ouvrages ou plantations (le superficiaire) sur un fonds appartenant à autrui, le tréfoncier (www.droitbelge.be, consulté en juin 2016). La superficie est régie par une loi antérieure à la naissance de l'Etat belge, du 10 janvier 1824. Le Code civil reprend cette matière par le droit d'accession qui consiste à faire une distinction entre la propriété des constructions et la propriété du sol (article 552 et 553 du Code civil) : tous ouvrages, constructions et plantations établis sur un fonds sont présumés, sauf preuves contraires, avoir été faits par le propriétaire de ce fonds et lui appartenir. Ces deux mécanismes juridiques (superficie et accession) sont inséparables. D'un côté, le superficiaire, titulaire du droit réel sur le fonds d'autrui, de l'autre, le propriétaire du fonds qui concède un droit de superficie, appelé le tréfoncier. Ce droit de superficie aboutit à scinder la propriété du sol et la propriété des constructions ou plantations y érigées.

Toutes les dispositions de la loi du 10 janvier 1824 sont supplétives à l'exception de la durée. Le droit de superficie est un droit à caractère temporaire, sa durée maximale est de 50 ans. A la fin de ce droit, il y a confusion de ces deux propriétés, le propriétaire du fonds acquiert par accession la propriété des constructions. Dès lors, il devient nécessaire d'associer à l'application du droit de renonciation au droit d'accession une **convention d'échange** stipulant clairement les dispositions à respecter au terme du droit.

Dans le cadre d'un projet de création d'un quartier résidentiel pour seniors, le promoteur est autorisé à bâtir sur le terrain de la commune qui renonce à l'accession sur cette construction. En outre, une convention mentionnerait **l'échange de terrain contre du bâti** pour qu'au terme de l'application du droit, le bâti ne revienne pas à la commune: la commune, propriétaire d'un terrain loti, échangerait une partie des parcelles du lotissement (parcelles colorées en vert sur la figure ci-dessous), contre des logements financés par un promoteur privé (logements colorés en bleu). Le promoteur y voit un intérêt lié à l'économie des droits d'enregistrement qu'il ne paie pas sur des terrains sur lesquels il bâtit, tandis que pour la commune y voit la possibilité de proposer des logements acquisitifs au sein de sa commune (vente des logements appartenant au promoteur) ainsi que le financement d'un projet d'envergure.

Figure 3 : Concession d'un droit de superficie à un promoteur et convention d'échange de terrains (colorés en vert) contre des logements (colorés en bleu) qui deviennent propriété communale [CAPRU, 2016].



L'adoption de ces instruments juridiques pourrait également être intéressante dans le cadre d'un projet de logement pour senior créé via l'approche BIMBY. Dans ce cas de figure, le promoteur (la commune) aurait l'autorisation de bâtir un logement sur le terrain du tréfoncier (senior) qui renoncerait à l'accession sur cette construction. Dans ce cas, la convention mentionnerait **l'échange de terrain contre une occupation gratuite temporaire du logement ainsi qu'un droit de préemption de la commune** sur le terrain au départ du résident. Les avantages pour le résident : il dispose d'un logement adapté à ses besoins sans frais directs ni location à payer et à la possibilité de vendre son terrain à la commune, au moment de son départ. Pour la commune, cette approche lui permet de promouvoir l'approche BIMBY sur son territoire, et défendre ainsi les enjeux qui y sont liés. Elle répond également au souhait de sa population vieillissante qui est de rester autonome le plus longtemps possible chez elle. En outre, au moment de la vente, elle a la possibilité de récupérer la pleine propriété du logement sur le terrain.

3.2.4. CLT : Community Land Trust

Outil de gestion durable et partagée du territoire... Le CLT est à la croisée entre opération foncière, partenariat public-privé et principe démocratique. De par ses principes de fonctionnement et de mise en œuvre qui sont développés ci-dessous, le CLT est un véritable outil de gestion durable et partagée du territoire, et fait écho à l'un des fondements de la politique de développement rural qu'est la participation de la population dans le processus de conception du programme de développement. En outre, l'un des objectifs de l'étude étant de développer la notion d'opération foncière ainsi que de proposer des possibilités de création de partenariats public-privé, il a été décidé de développer le concept de CLT dans le cadre de la réflexion menée ici. Dans cette optique, le président de la plateforme CLT wallonne ; Orlando Sereno Regis, également membre de l'aisbl Periferia, ainsi que Benoit Debuigne, actif au sein de l'APL Habitat et Participation (association également membre de la plateforme CLTW) ont été interrogés. Les éléments développés ci-dessous émanent de ces deux rencontres ainsi que de quelques ouvrages détaillés dans la rubrique bibliographie.

L'aisbl Periferia, association membre de la plateforme CLTW, a rédigé un document complet à propos du Community Land Trust. En plus de définir le concept de manière détaillée, les forces et défis du CLT ainsi que les éléments incontournables pour le développer y sont très clairement exposés. Ce document présente les nuances reconnues pour définir le CLT. Ces définitions, venues pour la plupart du Royaume-Uni et des Etats-Unis, sont orientées selon les intérêts des territoires sur lesquels se développe le modèle. Ainsi, l'accent sur le développement de logements est davantage développé aux Etats-Unis alors que la notion d'habitat avec le développement de services d'intérêt collectif et de structures économiques, sociales et culturelles répondant aux besoins de la communauté est davantage développée au Royaume Uni [Periferia, 2014]. En Wallonie, une charte a été adoptée en 2013 par la plateforme CLTW. Celle-ci a pour but de présenter les principes de base pour un CLT wallon.

Principe de base... Le principe du CLT est de séparer la propriété du sol de la propriété du bâtiment. Le CLT reste propriétaire du sol et revend le bâti aux familles (ou autres utilisateurs selon le profil du bâtiment) qui vont y vivre (y travailler) et deviennent propriétaires. Le CLT peut également choisir de vendre le bâti à un gestionnaire intermédiaire (SLSP, AIS par exemple) qui devenu propriétaire du bâti le loue aux locataires choisis par le CLT. Comme la valeur du sol n'est plus prise en compte dans la valeur du bâtiment, celui-ci est dès lors moins cher que sur le marché classique (diminution du prix d'acquisition de +/-30%).

Objectif global... Le modèle CLT a comme objectif d'acquérir des terrains nus ou bâtis et de les gérer pour les retirer du marché libre et les protéger de la spéculation foncière actuelle et future. Il revend, ou loue, en dessous du prix du marché, les bâtiments qui y sont construits ou rénovés. Il applique des formules de reventes qui garantissent que leur prix reste de façon perpétuelle suffisamment bas pour être accessible à la communauté locale et prioritairement aux revenus limités [Periferia, 2014]. En cas de revente, le propriétaire du bien bâti récupère son placement initial ainsi que 25% de la plus-value générée par le bâtiment. Le reste revient au trust qui réinjecte l'argent afin que d'autres familles (ou autres utilisateurs selon le projet) puissent bénéficier des mêmes avantages que la précédente. Grâce à ce système, cet habitat reste toujours accessible à moindre coût, et ce à très long terme.

Les 4 principes officialisés du CLT [Periferia, 2014]

Principe n°1 : l'organisme CLT est propriétaire du sol.

Principe n°2 : le lien entre le CLT et l'acheteur ou le locataire du bâtiment prend la forme d'un acte de vente pour le bâtiment, accompagné d'un bail locatif pour le sol. Dans le cas d'un locataire, le lien est un bail locatif classique.

Principe n°3 : le propriétaire du bâtiment peut revendre son bien, mais selon les conditions définies par le CLT. Ces conditions sont inscrites dans l'acte de vente du bâtiment et dans le bail locatif lié au sol sur lequel se trouve le bâtiment.

Principe n°4 : tous les propriétaires et locataires des bâtiments se trouvant sur les terrains du CLT, sont membres du CLT et participent activement à sa gestion.

Un pouvoir d'action pérenne sur l'utilisation du sol... Le terrain reste la propriété du CLT à perpétuité. Dans ce sens, il est « maître » de définir à quoi le terrain va être utilisé ; types d'activités et de fonctions qui y seront développés. Un droit d'héritage au profit des propriétaires qui peuvent léguer à leurs héritiers le bâti est d'application ainsi qu'un droit de préemption du CLT en cas de revente du bien [Periferia, 2014].

Gouvernance tripartite... Le modèle repose sur une gouvernance partagée par la communauté locale. Tous les acteurs (habitants, associations, commerçants et pouvoirs publics) en lien avec le territoire du CLT sont invités à en devenir membres et à participer à sa gestion. Un conseil d'administration est élu par tous les membres de l'association constituée. Trois types de représentants à parts égales composent ce conseil d'administration: (1) ceux qui utilisent le sol du CLT en étant propriétaires ou locataires de biens ; (2) ceux qui font partie de la communauté locale (voisins, habitants proches notamment) ; (3) des représentants d'autres intérêts et points de vue, comme par exemple des pouvoirs publics locaux, des journalistes et des académiques (représentants d'universités, centres d'études et de recherche) [Periferia, 2014].

Un concept qui peut être adopté pour la plupart des projets proposés dans cet ouvrage... Le caractère multifonctionnel des projets soutenus est un volet cher à la philosophie des CLT. Le concept de CLT peut s'appliquer pour créer des logements sur un terrain nu ou dans un immeuble à rénover. Dès lors, il peut s'envisager pour la conception d'une maison Abbeyfield, d'un quartier pour seniors, dans les cas de divisions de bien bâti (habitation partagée) ou de terrain (logement par l'approche BIMBY). Le CLT œuvre également dans le portage de projets où les espaces créés peuvent être affectés à d'autres services répondant aux besoins de la collectivité (services, activités économiques, sociales et culturelles et/ou espaces polyvalents). Cette caractéristique du CLT sous-tend que ce mode d'usage pourrait également être envisagé pour la mise en place d'autres projets encore proposés dans le cadre de notre analyse : microstructure d'abattage, point de transformation et de vente de produits locaux ou encore espace de rencontre résidentiel pour personnes âgées (maison d'accueil communautaire).

Un modèle à adopter pour des projets de taille... Le président de la plateforme CLTW explique qu'un CLT ne se met toutefois pas en place pour quelques logements seulement. Au vu de l'envergure des démarches qui doivent être menées et des acteurs impliqués, un CLT n'a d'intérêt d'être conçu que pour un projet de taille (des espaces affectés à une trentaine de logements voire à d'autres services répondant aux besoins de la collectivité selon le président est un minimum). Dans ce sens, il ajoute que le projet peut être porté sur une échelle supracommunale et que les GAL peuvent être des partenaires clés au sein du CLT. La somme de plusieurs « petits » projets pouvant également justifier la conception d'un CLT.

Jumet : un projet de CLT en cours

Un accord de donation d'un bâtiment appartenant à une congrégation de sœurs est en voie d'être passé avec un CLT. Le bâtiment est d'environ 3 000 m² et sis sur un site d'environ 4 hectares comprenant un grand parc et de multiples bâtiments.

L'objectif est de créer un bassin de vie incluant différents types de populations (personnes âgées, handicapées et familles) et d'activités. Une trentaine de logements, des espaces collectifs et de services ainsi que des activités culturelles sont en projet. Pour permettre au projet d'être ouvert et diversifié, les logements seront développés en partie acquisitive et en partie locative. La proportion de ceux-ci sera déterminée afin de répondre autant que possible aux besoins locaux.

Le site héberge déjà dans d'autres bâtiments une école, un centre ONE, une banque alimentaire et une unité de scouts. Le parc abrite aujourd'hui quelques arbres remarquables ainsi qu'un ancien verger. Ce grand espace vert permet d'imaginer un grand nombre d'activités en lien avec l'environnement (verger, potager partagé, lieu de formation, d'éveil et d'échange, lien entre le quartier et l'école, ...)

Les partenaires impliqués dans le CLT sont : APL (Habitat et Participation), CIRE, EFT (Quelque Chose à faire), Crédal, SAWB, Groupe One, FWL (propriétaire de logements mis en location), SWCS (crédits aux familles acquéreuses, CPAS, SLSP, ...)

Principe d'accompagnement... Le CLT touche à nos habitudes et à nos croyances selon lesquelles le confort et le bien-être reposeraient sur l'appropriation personnelle et la responsabilité individuelle. Dès lors, participer à un CLT nécessite une évolution culturelle sur notre manière de penser notre lieu de vie et sur le rapport que l'on a vis-à-vis de la propriété privée. Le CLT doit disposer d'une équipe, ou développer une équipe sur base d'acteurs locaux, qui accompagnera la mise en place du projet.

L'intégration de la population locale dans le processus d'élaboration d'un PCDR peut profiter à la constitution d'une équipe d'acteurs locaux qui accompagnera la mise en place du CLT

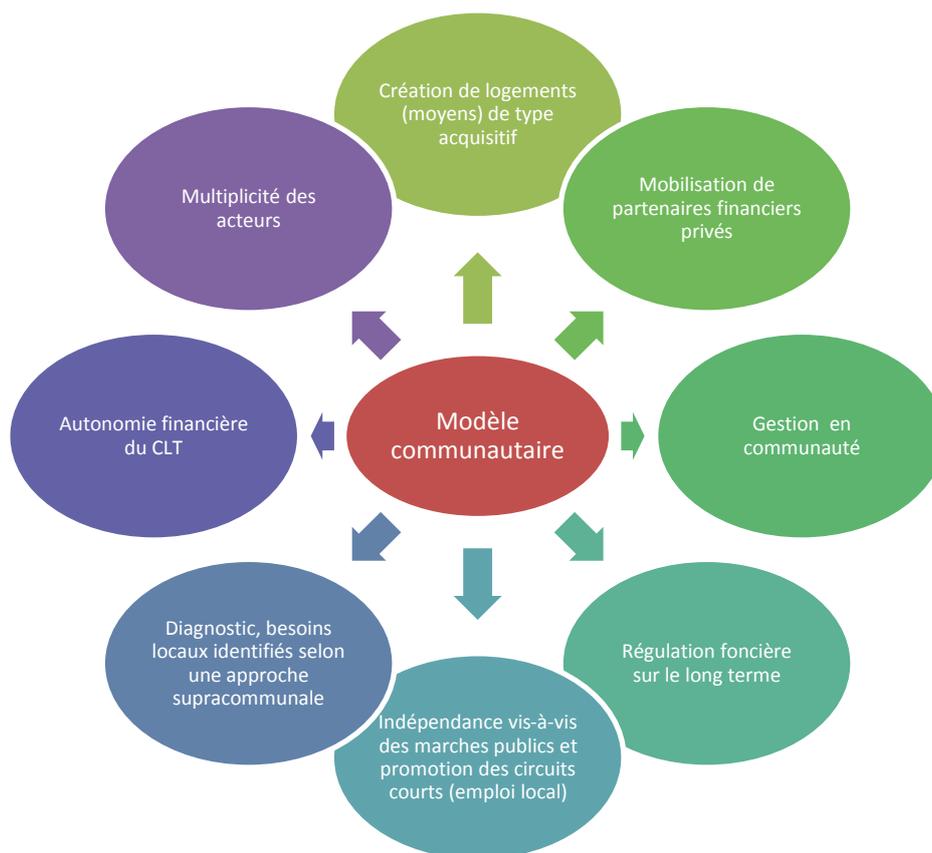
Pourquoi un CLT ?... Avec l'aide du président de la plateforme CLTW, nous avons tenté de comprendre les raisons pouvant motiver une commune à se lancer dans un modèle de CLT (et donc faire don ou vendre son bien au CLT) plutôt que de restée seule maître des décisions sur ses terres. Les avantages repérés émanent du fait que le Community Land Trust fonctionne sur base d'une gestion communautaire, que c'est un modèle adapté sur le long terme et qu'une nouvelle structure juridique soit conçue (voir montage juridique) :

- ✓ création de logements moyens : la déduction du prix du terrain permet de réduire le prix du logement. Par ailleurs, ne s'agissant pas de logements sociaux créés dans le cadre du plan d'ancrage, ils ne sont dès lors pas attribuables selon les critères d'attribution établis à ce jour, ce qui permet aux communes d'apporter une solution à sa population locale. En outre, les logements créés dans le cadre d'une formule de CLT peuvent être intégrés dans les 10% de logements à loyer régulé.
- ✓ création de logements de qualité à prix abordable de type acquisitif, sentiment de fierté, pouvoir de gestion aux propriétaires, stabilité dans le temps et détachement vis-à-vis d'un tiers ;
- ✓ mobilisation de partenaires privés et augmentation du portefeuille pouvant soutenir financièrement le projet. Des logements de qualité peuvent être conçus. A Jumet, le FWL sera propriétaire d'une partie des logements qu'il louera aux familles nombreuses. Les partenaires privés qui s'engagent dans cette démarche et qui décident de louer leur bien ne perçoivent pas l'intégralité des loyers versés (retour au CLT). Le retour prévu est de l'ordre de 2 à 3% du montant investi. C'est donc la régularité du retour investi qui prévaut.
- ✓ gestion en communauté : la gestion des logements n'est pas à la charge uniquement de la commune, elle s'opère par la communauté. L'engagement des propriétaires et locataires d'un bien sur le sol du CLT entraînent l'obligation de respecter le bien pour assurer son maintien et son accessibilité à long terme. Ils acquièrent aussi le droit de participer à la gestion collective du CLT en tant que membres, et peuvent faire partie du conseil d'administration.
- ✓ régulation foncière sur le long terme (protection des terrains de la spéculation foncière actuelle et future) : le terrain appartient au CLT à perpétuité, ce qui n'est pas le cas lors de l'application d'un droit d'emphytéose (droit concédé pour une durée limitée ; minimum 27 ans à maximum 99 ans) par exemple. Dès lors, le CLT permet de maintenir ou développer des activités en lien avec les besoins de la communauté locale et apporte ainsi une réponse durable au défi de garantir une meilleure qualité de vie pour une population vivant sur un territoire déterminé ;
- ✓ indépendance vis-à-vis des marchés publics : la construction et la rénovation des bâtiments étant à charge de partenaires privés peut s'opérer par les services de partenaires locaux ;
- ✓ Les besoins du territoire peuvent être définis selon une approche supracommunale, dans le cas où plusieurs communes et/ou acteurs supracommunaux s'intègrent au CLT ;
- ✓ autonomie financière du CLT via le mécanisme de self-supporting ;

- ✓ multiplicité des acteurs concernés : la conception du projet profite de l'expertise d'une multitude d'acteurs. L'utilisation des terrains est décidée par la communauté incluant trois types de représentants à parts égales.

La figure suivante schématise les informations collectées.

Figure 4 : Avantages tirés d'un modèle CLT pour la création de logement et espaces affectés aux services d'intérêt collectif [CAPRU, 2016].



Repérage de CLT existants... En décembre 2012, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a marqué son accord et a subventionné le premier CLT bruxellois : une enveloppe budgétaire a été allouée à l'acquisition de deux terrains situés à Anderlecht et à Molenbeek. Des initiatives de type CLT existent en Région wallonne (mais ne fonctionnent pas selon tous les principes de base du CLT ; souvent en matière de gouvernance et de constitution du conseil d'administration). On peut citer : le CLT Des Piges (Monceau-sur-Sambre), le CLT Des fonds des petits marais (Jemappes), la Fondation Alodji à Ottignies, le CLT à Gerpinnes (Logements de la SLSP la Sambrienne dans le cadre de l'ancrage communal 2014-2016) et la Cité Bénédi.

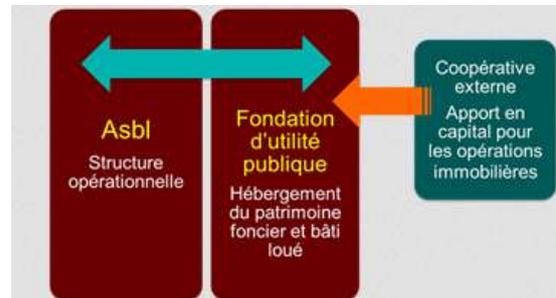
A Hérinnes (Pecq), la commune et la Fabrique d'église, propriétaires d'un terrain de 50 ares projettent de concevoir un CLT en vue de recréer un cœur de village : des logements de qualité à prix abordables, une aire de jeux et de repos sur un site industriel désaffecté.

Contexte : un coût estimé de 300 000€ que la commune envisage supporter pour décontaminer les terres et démolir le bâti + une volonté de créer des logements de qualité à prix réduits, abordables à la population locale dans une zone à forte pression foncière (achat par des Français)

Montages juridiques et financiers... Une nouvelle structure juridique bicéphale doit être créée en dehors des acteurs du logement pour porter des projets de type CLT : une structure pour le patrimoine et une autre pour la gestion des projets.

Le CLT (le trust) doit prendre la forme d'un organisme sans but lucratif, car juridiquement, seuls les organismes sans but lucratif peuvent pratiquer de la discrimination positive d'accès à la propriété. De plus, ils constituent une garantie de préservation de « l'intérêt général » en cas de cessation du projet. L'asbl est constituée d'une assemblée générale (dynamique démocratique) et d'un conseil d'administration (responsable gestionnaire envers la loi). Le conseil d'administration est élu par l'assemblée générale et est réparti en trois tiers égaux des trois types de représentants (gouvernance tripartite).

Figure 5 : structure juridique bicéphale d'un CLT selon la plateforme CLT Bruxelles



Source : clt-rw.be | www.habitat-participation.be

Le caractère bicéphale de la structure vient du fait qu'une Fondation seule constitue son Conseil d'administration à partir des créateurs de la Fondation et non sur base d'un vote par une assemblée générale (contrairement à une asbl). Par ailleurs, la Fondation présente l'intérêt de ne pas être taxée sur son patrimoine (droit d'enregistrement limité pour une Fondation à 100€). Dès lors, si l'hébergement du patrimoine au sein de la Fondation permet de diminuer le coût du CLT et que la constitution d'une asbl permet le développement d'une structure opérationnelle basée sur une dynamique égalitaire, le couplage de ces deux structures est le mariage parfait pour répondre aux besoins du CLT.

D'un point de vue comptable, une commune ne peut s'endetter en faisant un don de terrain au CLT. Financièrement, trois cas de figure, permettant de garder un équilibre comptable ont été abordés avec le président de la plateforme CLTW lors de notre rencontre. Les voici :

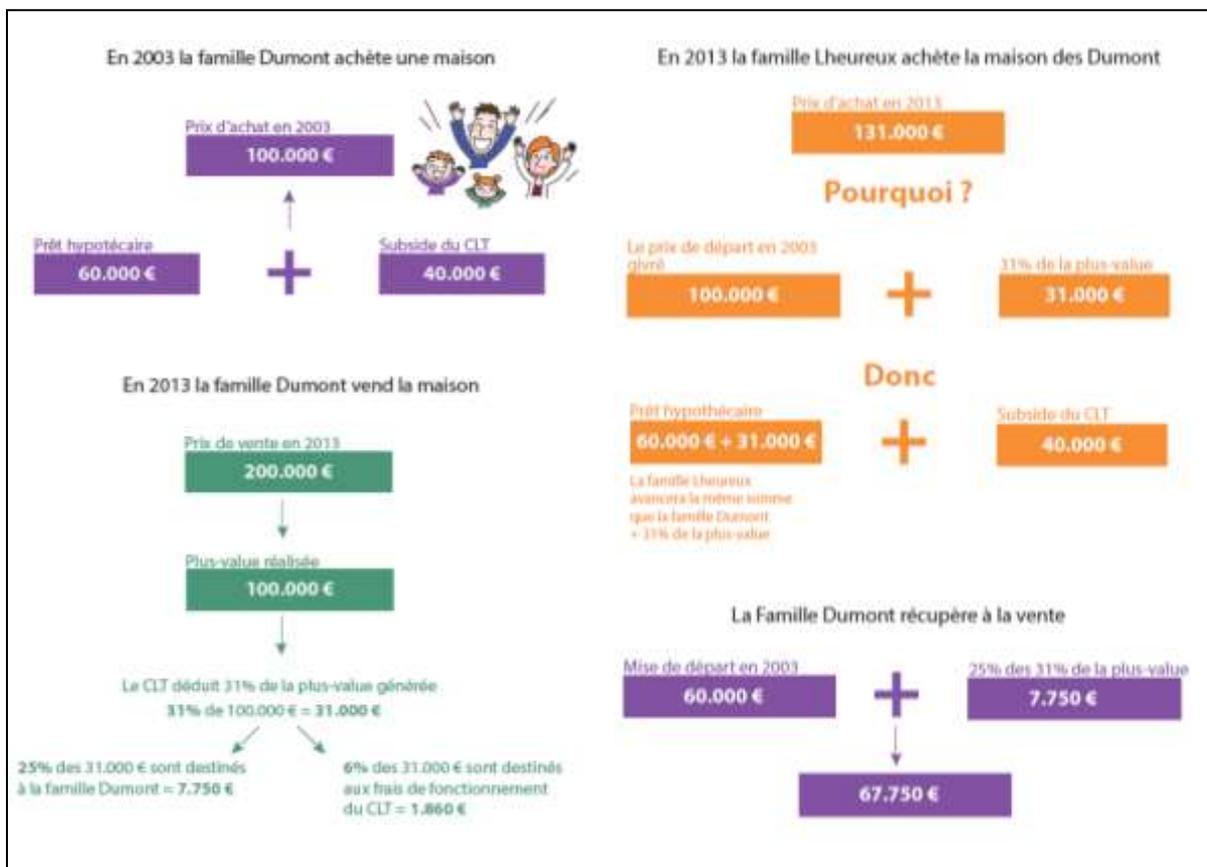
- La commune cède son terrain gratuitement
 - o Constitution d'une coopérative ; responsable du terrain et au sein de laquelle la commune possède des parts, proportionnelles à la valeur du terrain. C'est la coopérative, et non la commune qui fait don de son terrain. Cette formule présente l'inconvénient que la coopérative est taxée en tant que société.
 - o Application du droit de renonciation au droit d'accession. La commune échange son terrain contre des logements du CLT. Ce modèle est dès lors présenté comme le plus intéressant car la commune ne subit pas de taxation sur son patrimoine en tant que société.
- La commune cède son terrain en emphytéose (99 ans étant la durée maximale autorisée). Dans ce cas, le projet en tant que tel ne respecte pas les principes d'un CLT (qui n'est alors pas propriétaire à perpétuité, l'emphytéose étant un droit réel temporaire). Les logements créés dans ce cas de figure sont des logements (sociaux) démembrés.

Permettre une opération foncière dans le cadre d'un PCDR uniquement pour autant qu'un CLT soit mis en place est un moyen efficace de promouvoir ce modèle communautaire

Ce modèle est-il applicable sur des biens acquis dans le cadre d'un PCDR ?

Le mécanisme « self-supporting ». Le trust perçoit un canon (location du sol), 6% de la plus-value liée à la revente (ce n'est pas rémunérateur en cas de faible rotation, permet de financer l'accompagnement des familles par les associations, type APL, la SLSP ou tout autre intervenant dans le trust) ainsi que 75% de la plus-value qui n'ont pas été réalisés (le bâti n'est pas vendu au prix du marché). Ce sont ces 75% qui constituent le subsidie attaché à la brique. Le nouvel acheteur achète donc un bien sans payer le terrain mais aussi sans payer la valeur réelle des briques sur le marché libre. Pour info, les 25% et 6 % sont pratiqués à Bruxelles et dans un certain nombre de CLT US mais ne constituent pas une règle fixe. Le but est de donner un capital maximal à celui qui sort tout en donnant le plus de possibilité d'accéder pour un suivant. Grâce à ce mécanisme, les subsidies de départ (prix de la terre, subsidie de création pour le logement) sont verrouillés et des rentrées financières sont générées dans le but de maintenir l'accessibilité aux personnes à bas et moyens revenus.

Pour schématiser la vente d'un bien, voici un aperçu qui apportera un peu plus de clarté [Bernard *et al.* in CPCP 2013).



CLT et Plan d’Ancrage communal... Dans le cadre de l’ancrage communal 2014-2016, la Région wallonne promeut une nouvelle forme d’accès social au logement : « Construire du Logement pour Tous ». Cette formule s’inspire des Community Land Trust eu égard au principe de dissociation des propriétés du terrain et du bâti, mais ne fonctionne pas sur le principe de gouvernance tripartite notamment. Des subventions sont octroyées par la Région wallonne pour : des études spécifiques liées au montage de projet, l’acquisition d’un terrain ou d’un bâtiment, la construction ou la rénovation (= avance à rembourser).

Cette formule est intégrée aux projets spécifiques se rapportant au troisième volet du budget global de l’ancrage ; soit 10% de celui-ci. Le cas échéant, le Gouvernement pourra répartir le montant non attribué de ce volet à des projets relevant des premier et deuxième volets.

Figure 6 : Informations tirées sur www.clt-rw.be (juin 2016)

ACTEURS CLT EN RW (ANCRAGE)

Qui peut mettre en place des CLT en RW ?
 A l’initiative d’une SLSP ou de la SWCS ou du Fonds du logement, en collaboration avec une Commune, un CPAS, une APL.

Qui peut soutenir cette mise en place ?

- ✓ Les SLSP, FLW et SWCS via la construction ou la rénovation de logements sur des terrains (propres, SWL, communes, CPAS ou achetés).
- ✓ Le Fonds du Logement et la SWCS pour l’octroi de crédits hypothécaires aux candidats.
- ✓ Les APL en coordination avec d’autres acteurs.

Figure 7 : Informations tirées de la Brochure CLT RW « Construire du Logement pour Tous »

Quelles seront les aides via l’ancrage communal ?

- Des subsides alloués (subventions & avances)
- Un soutien via certains acteurs du logement (SLSP, FLW, SWCS,...)
- Une séance d’Information – questions pratiques sera organisée pour ceux qui auront rentré un projet CLT « public » dans le cadre de l’ancrage communal.

Que faire concrètement ?
 Rentrer un projet concret dans le cadre de l’ancrage communal 2014-2016 (fiche-projet à remplir)

3.2.5. Proposition de soutiens à apporter par la politique de développement rural

Les modes de financement et de gouvernance présentés aux points précédents (3.2.1 à 3.2.4) ne sont pas des modes appliqués habituellement par les communes. Un soutien de la politique de développement rural pourrait utilement être prévu afin de les promouvoir. Le tableau suivant reprend les actions qui devraient être menées à cette fin, en les distinguant selon qu'elles portent sur des investissements corporels ou incorporels.

Tableau 8 : Propositions d'investissements corporels et incorporels à prévoir en vue de soutenir les modes de financement et de gouvernance innovants proposés en partie V du document.

| <i>INVESTISSEMENT CORPOREL</i> | <i>INVESTISSEMENT INCORPOREL</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Acquisition de biens immeubles (bâtiment, terrain) dans l'optique d'y appliquer les modes nouveaux de financement et de gouvernance• Construction, rénovation, adaptation de biens immeubles (bâtiment, terrain) dans l'optique d'y appliquer les modes nouveaux de financement et de gouvernance• Division parcellaire, lotissement | <ul style="list-style-type: none">• Sensibilisation (démystification, information, recherche de partenaires)• Médiation• Consultance, accompagnement (constitution de la structure juridique)• Prospection foncière cartographiée sur un territoire (supra)communal• Estimation rapide de la valeur du bien (sans lancement d'un marché public) |

4. Opérations foncières

4.1. Définitions

D'après le Larousse, le foncier est ce qui est relatif à un fonds de terre, à son exploitation et à son imposition. L'usage courant qui est fait du terme foncier est néanmoins plus vaste ; il désigne en effet un bien relatif à la propriété non-bâtie, mais aussi à la propriété bâtie. Ainsi, en France, les établissements public foncier regroupent parmi les entités cadastrales pouvant faire l'objet d'une opération foncière, les parcelles cadastrales, les lots bâtis (locaux) et non bâtis et les bâtiments (regroupement de locaux), et définissent comme opération foncière l'ensemble des mouvements fonciers effectués sur les biens qui la composent. Ces mouvements sont les actions foncières en tant que telles ; acquisitions, portages et rétrocessions, mais aussi la mise à jour des entités cadastrales de l'opération, l'éventuelle transformation géométrique de parcelles et la clôture de l'opération.

Dans son mémoire de fin d'études, Martel R. (2014) explique que l'opération foncière est la phase finale d'une intervention foncière. Elle marque **l'aboutissement de la stratégie foncière, commandée par la politique foncière**, et amorce véritablement la mise en route du projet de territoire. Elle ne désigne donc pas la méthodologie, l'organisation ou la stratégie mais la manœuvre avec ses aspects pratiques. Il ajoute qu'un certain nombre d'outils permettent de rendre plus efficace ces interventions, comme la **zone d'aménagement communal concerté (ZACC)¹², l'expropriation ou la préemption**. Préalablement à l'opération foncière, une prospection foncière doit donc être menée afin de relever les gisements fonciers ou les potentiels fonciers les plus pertinents pour répondre aux besoins du projet voulu (également nommé « foncier stratégique »). Ceux-ci sont déterminés selon plusieurs critères ; tels que la superficie, la mutabilité, l'état, la situation géographique et la réglementation. Dans ce sens, Martel R. ajoute que l'achat d'un bien foncier dépendra alors du projet voulu, et que c'est pour cette raison qu'il est nécessaire de répertorier sur une carte tous les potentiels fonciers jugés réellement pertinents pour la construction du projet afin que l'intervention devienne plus efficace.

Proposition de soutien à prévoir par le Développement rural :

Financement d'une prestation de service en vue de mener une prospection foncière cartographiée sur un territoire (supra)communal

Selon l'UVCW, la proximité des communes avec les enjeux locaux ainsi que leur connaissance des réalités locales font des communes le niveau de pouvoirs de prédilection pour la détermination d'une stratégie foncière. L'UVCW (2011) définit la politique foncière comme suit « *l'ensemble d'actions mises en œuvre de façon combinée, par lesquelles les pouvoirs publics s'efforcent de disposer du sol en pesant à des degrés divers sur les comportements de ses détenteurs et de ses utilisateurs, au besoin en les contrecarrant, en s'y opposant, en récupérant au moins partiellement les plus-values foncières ou même en se rendant maîtres de la propriété du sol tout en étant prêts, le cas échéant, à indemniser les moins-values* ».

¹² ZACC : Les plans de secteur comportent des zones de réserve sans affectation particulière, aujourd'hui appelées zones d'aménagement communal concerté (ZACC). La ZACC est destinée à recevoir toute affectation de 2 types : a) zones destinées à l'urbanisation : zones d'habitat, habitat à caractère rural, équipements communautaires, loisirs, activités économiques b) zones non destinées à l'urbanisation : zone agricole, forestières, espaces verts, naturelle, de parc. « L'affectation de la zone d'aménagement communal concerté est déterminée en fonction (...) des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes ».

4.2. Gisements fonciers

Le tableau suivant présente les types de gisements fonciers reconnus par Comby J. (2010) ainsi que la vocation future pouvant leur être attribuée. La reconnaissance de différents gisements fonciers débouche sur la question suivante : les opérations foncières soutenues par le développement rural doivent-elles porter préférentiellement, voire exclusivement sur un marché foncier particulier (balisage du soutien de la politique de développement rural) ou pas (pas de spécification) ?

Question :

Spécification ou non des gisements fonciers à acquérir via la politique de Développement rural ?

Choix pouvant être basé selon la vocation attendue ou selon le type de terrain à valoriser...

Tableau 9 : Les différents types de gisements fonciers [CAPRU, 2016 – Source : Joseph Comby (2010)].

| Type de terrain | Gisement foncier | Vocation future |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terrains agricoles ou naturels | Espace naturel ou agricole comme bien de production | Terrains à produire de la matière première (agriculture, sylviculture, élevage) |
| | Espace naturel ou agricole comme bien de consommation durable | Terrains à des fins récréatives et assimilées (terrain de chasse, de loisirs, espace de détente, zone d'intérêt écologique) |
| | Espace naturel ou agricole comme matière première d'un processus de production de terrain à bâtir ou de support d'infrastructures | Terrains inchangés mais sujet à la spéculation foncière |
| | | Terrains urbanisés |
| Terrains neufs, nouvellement équipés et prêts à être construits (anciennes friches) | Espace à bâtir neuf (en périphérie) | Terrains urbanisés |
| Terrains urbains | Espace bâti à recycler (rénover, réhabiliter, densifier, reconvertir) | Terrains urbanisés, naturels ou agricoles |
| | Espace à bâtir remis à neuf (dans le tissu existant) et droits à bâtir sans terrain (cas où division de propriété en volumes) | Terrains urbanisés |
| Terrain à valeur négative (friches industrielles polluées, terres dangereuses à risques de catastrophes naturelles) | Espace à valeur négative : terrains dont la valeur économique est négative. Le coût de remise en œuvre pour n'importe quel usage est supérieur à la valeur de cet usage | Réhabilitation du terrain pour restaurer l'image du site (le plus souvent supporté par une collectivité publique) |

4.3. Mécanismes d'acquisition du foncier

Trois grands mécanismes d'acquisition du foncier peuvent être mis en avant en matière de politique foncière :

- l'acquisition à l'amiable d'un bien (1) ;
- l'application d'un droit de préemption au profit de l'autorité publique (2) ;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique (3).

4.3.1. Acquisition à l'amiable

L'acquisition à l'amiable constitue un mécanisme habituel pour les pouvoirs locaux d'obtenir le transfert de propriété d'un bien. L'acquisition se fait moyennant une procédure à suivre, laquelle implique notamment la réalisation d'une estimation préalable. Cette estimation doit être effectuée soit auprès d'un notaire, d'un géomètre-expert immobilier ou d'un architecte inscrit à l'Ordre des architectes (ce qui engendre le paiement d'honoraires et le lancement d'un marché public), soit par le recours aux services du comité d'acquisition d'immeuble ou du receveur de l'enregistrement. Les estimations réalisées par les recours aux services de ces derniers sont en principe gratuites, mais impliquent un délai d'exécution pouvant, dans certains cas, être relativement long. Selon l'UVCW (2013), il conviendrait de permettre aux pouvoirs locaux d'obtenir une estimation indépendante, gratuite et surtout réalisée dans les plus brefs délais et ce, notamment pour éviter toute lourdeur procédurale superflue pouvant potentiellement démotiver les particuliers à céder leur bien à l'autorité publique.

Proposition de soutien à prévoir par le Développement rural :

Financement d'une prestation de service en vue d'estimer rapidement la valeur du bien immeuble (sans lancement d'un marché public).

4.3.2. Droit de préemption

Le mécanisme d'acquisition à l'amiable repose sur la liberté du vendeur quant au choix de son cocontractant, lequel peut ne pas être la commune. Afin de remédier cet aléa, le mécanisme du droit de préemption permet aux pouvoirs publics, lors de la vente d'un bien immobilier, d'acheter ce dernier en priorité par rapport à d'autres candidats-acheteurs, pour autant qu'ils proposent une offre comparable à celle d'un autre acheteur potentiel.

Institutionnalisé par les articles 175¹³ et suivants du CWATUPE, l'UVCW considère le mécanisme de droit de préemption comme n'étant pas opérationnel à ce jour. Parmi les raisons expliquant cette absence d'effectivité

¹³ Art. 175. du CWATUPE : Peut être soumis au droit de préemption tout bien immobilier compris dans :

- une zone d'aménagement communal concerté (ZACC),
 - une zone de service public et d'équipement communautaire (Décret-programme du 23 février 2006, art. 49, 1°),
 - une zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel (Décret du 20 septembre 2007, art. 17, al. 1er),
 - le périmètre d'un plan communal d'aménagement,
 - les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et les ports autonomes visés à l'article 21, (Décret du 20 septembre 2007, art. 17, al. 2)
 - le périmètre visé à l'article 136 bis (Décret du 8 mai 2008, art. 14),
 - le périmètre d'un site à réaménager – Décret-programme du 23 février 2006, art. 49, 2°,
 - un périmètre de revitalisation urbaine,
 - un périmètre de rénovation urbaine
 - tout autre périmètre visé par une révision de plan de secteur relative à l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation.
- Peuvent être bénéficiaires d'un droit de préemption : 1° la Région ; 2° les communes, les régies communales et les centres publics d'aide sociale ; 3° la Société régionale wallonne du logement et les sociétés immobilières de service public qu'elle agréé ; 4° les intercommunales ayant dans leur objet social l'aménagement du territoire ou le logement. Selon les modalités qu'il arrête, le Gouvernement tient l'inventaire des zones et périmètres soumis au droit de préemption.

du droit de préemption, l'on citera **le caractère restreint de la liste des périmètres pouvant faire l'objet d'un tel droit, la nécessité d'obtenir au préalable un arrêté du Gouvernement wallon ou encore la durée du droit limitée à cinq années renouvelables**. Pour rappel, la refonte du CWATUPE donne naissance au Code du Développement Territorial. Le CoDT entrera en vigueur à une date encore non fixée par

4.3.3. Expropriation pour cause d'utilité publique

A l'heure actuelle, il existe deux grandes procédures d'expropriation : la procédure dite ordinaire, issue d'une législation du 19^{ième} siècle, et la procédure d'extrême urgence ; devenue la procédure de droit commun. A ces deux procédures, s'ajoutent des prescriptions imposées par des législations particulières (CWATUPE, décret du 11 mars 2004).

L'expropriation exige une indemnité complète permettant à l'exproprié de se voir compenser non seulement la valeur vénale de son bien, mais également tout dommage causé par l'expropriation. Le montant des indemnités d'expropriation est ainsi conséquent et freine la réalisation des expropriations nécessaires à la concrétisation de politique foncière.

Art. 181 du CWATUPE du 1^{er} mai 2015 :

- Le Gouvernement peut décréter d'utilité publique l'expropriation de biens immobiliers compris : 1° dans le périmètre d'un site à réaménager visé à l'article 167 ; 2° dans une zone d'initiative privilégiée ; 3° dans un périmètre de revitalisation urbaine ; 4° dans un périmètre de rénovation urbaine ; 5° dans un périmètre de remembrement urbain – Décret du 20 septembre 2007, art. 18, 1°) ; (6° dans un périmètre visé à l'article 136 bis. – Décret du 8 mai 2008, art. 15).
- Peuvent agir comme pouvoir expropriant la Région, les communes, les régies communales autonomes, les intercommunales ayant dans leur objet social l'aménagement du territoire ou le logement et les établissements publics et organismes habilités par la loi ou le décret à exproprier pour cause d'utilité publique. – Décret-programme du 23 février 2006, art. 50).
- L'expropriation est poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. (Dans un périmètre de remembrement urbain, nonobstant l'absence d'un plan communal d'aménagement, il peut être fait application de l'article 58, alinéas 3 à 6. Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou moins-value qui résulte des décisions visées à l'alinéa 1er, ni de l'augmentation de valeur acquise par ce bien à la suite de travaux ou modifications effectués après la clôture de l'enquête publique à laquelle une des décisions visées à l'alinéa 1er aurait été soumise. Des expropriations décrétées successivement en vue de la réalisation des périmètres ou zones visés à l'alinéa 1er sont, pour l'appréciation de la valeur des biens à exproprier, considérées comme formant un tout à la date du premier arrêté d'expropriation – Décret du 20 septembre 2007, art. 18, 2°).

4.4. Instruments juridiques et usage du foncier

Jusqu'à présent, les projets de logements et autres espaces locatifs (atelier rural, maison de village) portés par la commune dans le cadre d'une ODR fonctionnent selon le rapport classique de type propriétaire/locataire. Comme nous venons de le voir, d'autres modes de fonctionnement peuvent être appliqués. Un autre élément en lien aux opérations foncières et pouvant être sujet à réflexion est donc celui du mode d'usage à accorder aux biens acquis par les communes via la politique de Développement rural.

Lorsqu'une commune décide d'acquérir un bien (terrain nu ou bâti), plusieurs choix se présentent à elle. Elle peut choisir de rester l'unique propriétaire de son bien et le mettre à disposition gracieusement ou moyennant une location, ou de séparer le foncier du bâti, car comme nous venons de le voir avec l'approche CLT, la séparation du foncier du bâti engendre toute une série d'avantages aussi bien pour la commune que pour les bénéficiaires visés. Notez d'ailleurs qu'il n'est pas nécessaire de concevoir un CLT pour séparer le sol du bâti.

Question :

La commune peut-elle concéder un droit réel à autrui sur un bien acquis via le Développement rural ?

Il convient de clarifier les modèles d'utilisation du foncier autorisés afin d'éventuellement les encourager...

En Belgique, pour séparer le foncier du bâti, les mécanismes légaux suivants peuvent être appliqués :

- le droit d'emphytéose ;
- le droit de superficie (pour le superficiaire) couplé au droit de renonciation au droit d'accession (appliqué par le tréfoncier).

Le **bail emphytéotique ou emphytéose** est un bail immobilier de très longue durée (de 27 à 99 ans), qui confère au preneur un droit réel sur le bien immeuble donné à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds et de payer un loyer modique¹⁴ (modeste, voire symbolique - en argent, en nature, appelé canon), les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire (appelé emphytéote). Si l'emphytéote réalise des constructions ou des améliorations, le propriétaire en profite, à la fin du bail, sans avoir à verser d'indemnité au locataire sortant : rien n'interdit cependant de prévoir que le bailleur recevra les constructions et améliorations réalisées par l'emphytéote à charge de verser à celui-ci une indemnité. Au terme du bail emphytéotique, l'emphytéote devient occupant sans droit ni titre et doit alors quitter les lieux, sauf la possibilité pour lui de se faire consentir une nouvelle location. Aucune tacite reconduction de ce type de contrat n'est possible.

Pour les pouvoirs publics, l'emphytéose et la superficie permettent, par la simple mise à disposition de terrain, de faire réaliser par un tiers un projet d'investissement opportun et bénéfique pour la collectivité. Cet instrument garantit en outre à la commune de conserver la maîtrise du fonds en question et, éventuellement, d'acquérir à moyen ou long terme la pleine propriété des constructions réalisées par le tiers.

Le **droit d'accession** est un mécanisme légal qui permet au propriétaire du sol d'emporter la propriété de toutes les constructions, ouvrages et plantations qui ont été réalisés sur son fonds. Tous ces ouvrages sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé (art. 552 et suivants du Code civil). L'accession s'opère au fur et à mesure des constructions, à l'exception de l'existence **d'un droit de superficie** (et donc application du droit de renonciation au droit d'accession par le propriétaire du sol). Le droit de superficie est un droit réel exercé par celui qui est titulaire de bâtiments, ouvrages ou plantations (le superficiaire) sur un fonds appartenant à autrui, le tréfoncier (www.droitbelge.be, consulté en juin 2016). La superficie est régie par une loi antérieure à la naissance de l'Etat belge, du 10 janvier 1824. Le Code civil reprend cette matière par le droit d'accession qui consiste à faire une distinction entre la propriété des constructions et la propriété du sol (article 552 et 553 du Code civil) : tous ouvrages, constructions et plantations établis sur un fonds sont présumés, sauf preuves contraires, avoir été faits par le propriétaire de ce

¹⁴ Canon emphytéotique : la loi ne comporte aucune disposition relative à la fixation du montant du canon emphytéotique.

fonds et lui appartenir. Ces deux mécanismes juridiques (superficie et accession) sont inséparables. D'un côté, le superficiaire, titulaire du droit réel sur le fonds d'autrui, de l'autre, le propriétaire du fonds qui concède un droit de superficie, appelé le tréfoncier. Ce droit de superficie aboutit à scinder la propriété du sol et la propriété des constructions ou plantations y érigées.

Toutes les dispositions de la loi du 10 janvier 1824 sont supplétives à l'exception de la durée. Le droit de superficie est un droit à caractère temporaire, sa durée maximale est de 50 ans. A la fin de ce droit, il y a confusion de ces deux propriétés, le propriétaire du fonds acquiert par accession la propriété des constructions.

L'emphytéose et la superficie permettent à l'autorité publique de valoriser à moindre coût, par la simple mise à disposition de terrain, son patrimoine tout en garantissant la possibilité de modifier sa destination en fonction des besoins futurs.

En outre, selon la législation en vigueur, ces droits ne peuvent être concédés que pour une durée limitée (minimum 27 à maximum 99 ans pour l'emphytéose et maximum 50 ans pour la superficie). **La durée limitée de ces droits constitue un frein à leur généralisation**, particulièrement dans le secteur du logement, où une certaine pérennité du droit est nécessaire pour les candidats-acquéreurs. Cette durée limitée peut également avoir comme effet pervers le désintéressement de l'emphytéote ou du superficiaire à la réalisation de certains travaux d'amélioration ou d'entretien durant la période précédant la fin de son contrat (UVCW, 2011). Toujours d'après l'UVCW, il devrait être rendu possible d'instaurer un **système de durée illimitée**, avec possibilité de résiliation et de révision des conditions du contrat par les autorités publiques.

L'UVCW (2011) indique également que bien que l'absence de dispositions impératives (hormis celle de la durée) permette à chaque pouvoir local de conclure une convention adaptée aux circonstances de l'espèce, la latitude ainsi laissée aux parties peut entraîner la conclusion de conventions peu intéressantes ou pouvant générer, par le flou des clauses qu'elles contiennent, des conflits en cours ou à l'issue du contrat. Dans ce sens, l'UVCW conseille de prévoir une information quant à ces instruments juridiques ainsi que la communication de clauses-types, établies en concertation avec les acteurs du secteur et par voie de circulaire, à l'instar des mécanismes de location ou de vente immobilière.

Proposition :

Adoption d'une clause-type en matière d'emphytéose et de superficie (montant des redevances, propriétés des ouvrages réalisés, ...) afin de permettre une meilleure maîtrise de ces droits par les pouvoirs locaux.

Proposition :

Instauration d'un système de durée illimitée avec possibilité de résiliation et révision du contrat

VI. Bibliographie et webographie

Références supplémentaires à celles déjà reprises dans les tableaux intitulés « sources » des différents projets étudiés.

Community Land Trust

- *Le CIRE et les Community land Trusts*. Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRE), 2014. Avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.
- *Un budget public réellement participatif, est-ce possible en Belgique ?* Periferia aisbl, 2014.
- *Community Land Trust – Pour une gestion durable et partagée du territoire*. Periferia aisbl, 2014.
- *Alodgé. Un habitat solidaire pour les personnes souffrant de troubles psychiatriques*. Alter Agence - Focales n°4, mai 2014.
- *CLT RW – Construire du logement pour Tous*. Habitat et Participation asbl, pour l’ancrage communal 2014-2016.
- *Les Community Land trust : un bon terrain d’entente ?* Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation (CPCP asbl), 2013.
- *Construire une politique publique, c’est aussi l’affaire de la société civile*. Periferia aisbl, 2011.
- *Coopératives de logement et Community Land Trust*. Bernard N. et al. Courrier hebdomadaire du CRISP, 2010/28 n°2073, p. 5.
- <http://www.cltw.be/>
- <http://www.clt-rw.be/>

Coopérative

- *2012 : Année des coopératives*. Le Borne Christine - FWA, 2012.
- *Coopératives : un modèle tout terrien*. SAW-B, Les dossiers de l’économie sociale, 2011.
- *Entrepreneuriat coopératif en Belgique. Théories et pratiques*. Van Opstal W., Gijssels C. et Develtere P. - Acco, 2008.
- *Les sociétés en agriculture*. Le Borne Christine - FWA. In "Les livrets de l’agriculture" n°13, 2006.
- *Entrepreneuriat coopératif: coup de projecteur sur une économie humaine*. Conseil National de la Coopération, 2006.
- http://www.belgium.be/fr/economie/economie_sociale/statut_juridique/cooperatives
- <http://www.infos-entreprises.be/fr/webform/bourses-cooperatives-citoyennes-2329>
- <http://wikipower.be/comparatif-des-cooperatives-eoliennes-citoyennes/>

Divers

- Luyckx Eric, 2014. *65 Mesures pour l’économie collaborative*. In Etopia.
- Fondation Rurale de Wallonie. *Mémoire 2014*.
- Pablo Servigne, 2014. *Nourrir l’Europe en temps de crise*. Nature & Progrès
- Gouvernement wallon. *Oser, innover, rassembler*. Déclaration de politique régionale 2014-2019.
- CPDT 2013. *Densification et qualité de vie. Quel projet pour le territoire wallon ?* Palais des Congrès à Liège, novembre 2013.

- <http://www.alternatives-citoyennes.info/>

Foncier

- *Politique foncière : vers une meilleure maîtrise du foncier par les pouvoirs locaux*. A. Ponchaut – UVCW, 2013.
- *Politique foncière locale - Note prospective pour une meilleure maîtrise du foncier par les pouvoirs locaux*. Avis du conseil d'administration du 05/11/11. UVCW, 2011.
- *Les six marchés fonciers, une approche des logiques de formation de la valeur*. Article publié dans « L'Observateur de l'immobilier », revue du Crédit foncier n°75 ; Comby Joseph, janvier 2010.
- Romain Martel. *Stratégies foncières : manœuvres et montages d'opérations foncières au service des collectivités alsaciennes*. Humanities and Social Sciences. Institut d'Urbanisme de Grenoble <dumas-01113113>. 2014.

Habitat groupé

- Rousseaux Agnès, 2013 *L'éco-village bâti à l'envers qui veut remettre le monde à l'endroit*. <http://www.bastamag.net/>
- Benoit Debuigne, 2012. *L'habitat groupé : entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics*. Habitat et Participation asbl.
- Yves Hanin, Florence Léonard et Coralie Meuris, 2012. *Habiter en Wallonie : évolution, tendances et prévision à l'horizon 2040*. Université catholique de Louvain – CREAT. Les Cahiers nouveaux n°84. Habitat et Participation asbl. *L'habitat groupé : entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics*. Analyse menée avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles. 2012.
- Lionel de Briey, 2011. *Le logement intergénérationnel à Bruxelles. Quand l'habitat devient vecteur de solidarité*. CEPESS.
- J.-P. De Vogelaere, 2010. *L'habitat groupé, mode d'emploi*. Article Le Soir, 23 avril 2010.
- Bernard Nicolas, 2008. *L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visage multiple*. Article de périodique « revue pratique de l'immobilier » n°3, p131-159.
- Habitat et Participation asbl, 2007. *Guide pratique Habitat groupé*. Avec le Soutien du Ministre du logement, transport et développement territorial.
- www.habitat-groupe.be
- <http://fechimm.coop/fr> - Fédération des Coopératives d'habitation inter-municipale du Montréal métropolitain

Partenariat public- privé

- *Les partenariats publics-privés – Côté pile, côté face : des grands principes aux réalisations concrètes*. FRW – Les Rencontres de la Ruralité, octobre 2011.

Supra-communalité

- *Dynamiques des coopérations transcommunales construites par les acteurs locaux des espaces ruraux wallons – Vers une nouvelle territorialité rurale*. Claudot R., 2016. Collection "Études et Documents / Aménagement et Urbanisme" n°13, SPW, DGO4.