

*Les Cahiers  
de la Fondation Rurale de Wallonie*

# N°5 - La maison de village

Pour créer des liens et de la cohésion  
entre les habitants de nos  
campagnes

*Comment la concevoir, la financer, la gérer et lui donner une âme  
dans le cadre d'une opération de développement rural ?*



# Pas de développement sans cohésion sociale !

La croissance démographique, l'arrivée de nouveaux habitants, la diversification des modes de vie, tout cela crée des **fractures** dans la société rurale, autrefois plus homogène.

Les cafés de village disparaissent. Les salles paroissiales et communales ne disposent pas toujours de l'équipement souhaité. Trouver un lieu de rencontre devient dès lors problématique !

La cohésion de la société villageoise est mise à mal en de nombreux endroits. Une véritable rupture guette les générations, les milieux sociaux, les natifs et les autres. Une **difficulté à vivre ensemble** s'installe, l'individualisme domine. Chacun ne voit plus que ses propres intérêts...

Ce repli peut être source de **conflits**. Il constitue aussi une **entrave au développement**, à l'innovation, au lancement de nouveaux projets collectifs : si l'on s'ignore et ne se parle pas, pourquoi accepterait-on de supporter les petits inconvénients causés par les projets et les activités du voisin, de la Commune, des jeunes, des agriculteurs... ?

Ce n'est donc pas un hasard si le **Contrat d'Avenir** pour la Wallonie par exemple, fait du renforcement de la cohésion sociale une de ses priorités, afin de **réduire les disparités et éviter l'aggravation des inégalités**. Par un accès de tous au logement et à l'emploi certes, mais aussi par un meilleur accès à la culture et aux loisirs.

La création de lieux et d'occasions de rencontres apparaît donc importante pour le développement de la Wallonie et de ses campagnes... La maison de village - son accueil, son ouverture - apporte son concours à ce qui constitue aujourd'hui un véritable défi !



*Maison de village de Beauvechain – architecte : Bureau Vander Linden & Terlinden*

# La maison de village et ses multiples fonctions

La maison de village est une infrastructure communale, polyvalente, destinée à abriter des activités associatives, sociales ou festives, initiées par les habitants.

Parce qu'elle joue quatre rôles essentiels, la maison de village change la vie de tout un hameau :

- 1. Créer des liens entre personnes d'horizons divers, maintenir ou restaurer la cohésion sociale.** C'est une condition indispensable au développement de la solidarité, de projets innovants et à l'émergence d'une identité, d'une dynamique villageoises.
- 2. Fournir des services associatifs et culturels** aux habitants dans des locaux équipés aux normes d'aujourd'hui (notamment les normes de sécurité).
- 3. Favoriser l'économie locale.** Grâce à sa polyvalence, la maison de village peut se transformer en une vitrine des produits locaux. Elle est aussi un lieu où les entrepreneurs peuvent se rencontrer, créer des partenariats, faire connaissance avec des chercheurs d'emploi. Les fournisseurs locaux (traiteurs, producteurs du terroir...) y trouvent un débouché - parfois non négligeable - lors des manifestations de relative envergure.
- 4. Valoriser un patrimoine ancien.** Quand elle n'est pas construite à neuf, la maison de village s'installe dans un bâtiment désaffecté (gare, école, mairie...). Ce faisant, on évite qu'un chancre se dégrade au milieu du village. On restaure et valorise aussi un patrimoine rural souvent remarquable qui contribue à l'attractivité du village, pour les habitants et les touristes.

***Les maisons de village, construites ou aménagées dans le cadre des opérations de développement rural, sont déjà plus d'une centaine en Wallonie.***



*Maison de village de Ver (Houyet) – architecte: Atelier 4000 Pierre Ghilain*

# La maison de village : bien plus qu'une salle des fêtes !

Si, dans le cadre des opérations de développement rural, la Région prend à sa charge 80% du prix des travaux, c'est parce qu'elle attend de la maison de village un fort impact sur la vie locale. Cinq critères paraissent essentiels, qui la distinguent d'une salle habituelle :

## 1. Une gestion participative

Pour que la maison soit véritablement au service de ses bénéficiaires, il est fortement recommandé que, sous la forme d'une asbl ou autre, les habitants du village participent à sa gestion, s'en sentent responsables, en fassent leur affaire, assument certaines des fonctions suivantes, en lien avec le Conseil communal et son administration :

- La confection et la mise à jour de la **charte** constitutive de la maison de village (principes et objectifs à garder en tête, référence pour l'évaluation).
- La confection et la mise à jour des **règles** de réservation, d'attribution et d'utilisation des locaux (règlement d'ordre intérieur).
- Les devoirs incombant au propriétaire et ceux incombant au locataire (paiement des assurances, taxes et autres **charges**, entretiens, petites réparations...) : répartition à négocier avec la Commune.
- La gestion des **réservations** (information des usagers, suivi des demandes, calendrier...).
- La gestion des **litiges**.
- La **gestion financière**.
- La **gestion quotidienne** (remise des clefs, commande et gestion des fournitures, états des lieux, surveillance, sécurité, entretien et gestion du bâtiment).
- L'**évaluation** annuelle (collecte des données, analyse, recommandations...).

### Deux types de convention

L'une lie la Commune (propriétaire du bâtiment) et l'asbl de gestion (locataire). L'autre lie l'asbl et les associations ou particuliers organisateurs d'activités.

### Les maisons de village en réseau

La Commune de Somme-Leuze fédère les associations gestionnaires des maisons de village de son territoire. Activités : formations juridiques (statut des asbl et des volontaires...), recherche de synergies (achats groupés, coordination des calendriers...) et même un audit environnemental des salles, financés par la Commune ! Un exemple à suivre ?



Maison de village de Bierwart (Fernelmont)  
– architecte : François Haulot



Maison de village de Mellet (Les Bons Villers)  
– architecte : Bronckart & Jonas



Maison de village de Charneux (Nassogne)  
– architecte : Serge David

## 2. Une animation pro-active

Un local érigé au milieu d'un village ne contribue pas spontanément à l'objectif de cohésion sociale désiré. Les clans ne s'ouvrent pas naturellement à la diversité. Aussi le comité de gestion de la maison doit-il intervenir d'initiative et **programmer ou susciter des activités** qui permettront le brassage social.

## 3. Une bonne intégration architecturale et urbanistique

Rénovation ou construction, la maison de village doit **montrer l'exemple** et proposer, parfois avec audace, aux villageois et aux touristes, un style architectural respectueux du « génie des lieux ».

## 4. Sa polyvalence

Les activités susceptibles d'être hébergées dans une maison de village sont multiples : réunions, fêtes familiales, ateliers créatifs, spectacles, expositions, soirées dansantes, sports... Dès lors l'espace doit être **modulable**. Scènes et gradins éventuels sont repliables. Prises électriques et robinetterie extérieures permettent par exemple d'alimenter un chapiteau temporaire accolé pour les grandes occasions. Les abords peuvent faire place à une plaine de jeu et à des terrains de sports.

## 5. Le recours à des formules énergétiques pilotes

Dans un souci à la fois de montrer l'exemple et d'investir pour l'avenir, comme tout bâtiment public, la maison de village doit opter pour des dispositifs innovants d'économie d'énergie et pour le recours à des énergies alternatives (panneaux solaires, chaudières à bois...) auxquels – pourquoi pas ? - on peut associer des systèmes originaux et pédagogiques en lien avec le développement durable : citerne d'eau de pluie, lagunage, matériaux labellisés...

*Les maisons de village ne répondent pas à un modèle-type, produit en grande série dans le cadre des opérations de développement rural. Elles constituent une réponse adaptée aux besoins spécifiques locaux des communautés rurales.*

### La quiétude des riverains

Une maison de village doit s'intégrer dans son environnement social et ne pas constituer une entrave à la qualité de vie des voisins. Conception du bâtiment et des parkings ainsi que règlement d'utilisation devront dès le départ veiller à atténuer bruit, trafic et autres nuisances éventuelles engendrées par les activités. Associer les riverains à l'organe de gestion, dès la conception, devrait garantir cette bonne intégration de la maison dans le voisinage...

### Accès pour tous, svp !

Dans un souci d'équilibrer les comptes de la maison de village, sans grever le budget communal d'une subvention, certaines communes ou asbl de gestion fixent des prix élevés de location ou confient à des sociétés locales le soin de gérer la maison en activant les recettes. Cela conduit parfois à ce que - dans les faits - certaines catégories d'habitants, les moins nantis, les moins intégrés, se voient interdire l'accès à la maison de village. C'est évidemment une situation à proscrire dans la mesure où il s'agit d'une infrastructure financée par la Région et par l'ensemble des contribuables.

L'accès pour tous, c'est aussi celui des personnes à mobilité réduite. Aménagements à prévoir, par exemple, en demandant conseil auprès de l'association GAMAH ([www.gamah.be](http://www.gamah.be)).

## Une opération de développement rural...

- C'est un processus participatif au niveau communal,
- organisé par un décret de 1991 de la Région wallonne.
- Ce processus débouche, après diagnostic de la situation, sur la formulation et la mise en œuvre d'un Programme Communal de Développement Rural (PCDR).
- Ce programme énonce une stratégie globale et intégrée, sur tous les aspects de la vie locale.
- Les projets peuvent être financés ou co-financés par le Ministre de la Ruralité.
- Si c'est bien le Conseil communal qui détient le pouvoir de décision finale, la Commission Locale de Développement Rural (CLDR) - où siègent des représentants de toutes les catégories de la population – constitue le principal lieu de débat, de réflexion et de conception.
- Les agents de développement de la FRW, animateurs de la participation citoyenne, accompagnent plus de 80 opérations de ce type.

## Le rôle des agents de développement de la FRW dans la conception des maisons de village

- Avec les habitants, ils cernent les besoins et donc les fonctions principales de l'infrastructure. Ils précisent l'ampleur et la nature des manifestations qui s'y dérouleront de manière à établir le cahier des charges de l'auteur de projet.
- Avec l'auteur de programme, la commission locale et les responsables communaux, ils contribuent à la bonne rédaction de la fiche-projet et poussent à la qualité de la réalisation, compte tenu des critères énoncés dans les pages précédentes. Toujours, ils veillent à rester en prise avec les réalités locales !



*Maison de village de Somme-Leuze - architecte : Patricia Cornez-Denis*

# La maison de village, comment la financer ?

...dans le cadre d'une opération de développement rural.

## Financer l'infrastructure

Schématiquement, la création d'une maison de village peut être financée de la manière suivante :

### Construction neuve

	Budget régional « développement rural »	Commune		Financement de substitution
Acquisition du terrain	80%	20%		Travaux subsidiés (60%)
Frais d'architecte	80%	20%		
Travaux	80%	20%		

### Réhabilitation d'un bâtiment ancien

	Budget régional « développement rural »	Commune		Financement de substitution
Acquisition	80%	20%		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention « patrimoine »</li> <li>• Sites d'activité écon. désaffectés (SAED)</li> <li>• Travaux subsidiés (60%)</li> </ul>
Frais d'architecte	80%	20%		
Travaux	80%	20%		

Le taux d'intervention (80%) de la Région au titre du « développement rural » s'applique au montant inscrit dans la convention passée entre la Commune et la Région. Mais ce montant peut se révéler sous-estimé. D'où, parfois, un taux final de subvention « développement rural » plus faible. Cela se vérifie dans les exemples décrits plus loin, pour les villages de Flobecq, Ortheville et Louffémont.

## Financer l'équipement

Quelques sources potentielles de subventions pour l'acquisition de mobilier :

Type de mobilier	Pouvoir subsidiant
Gradins repliables	Communauté Française - DG Culture
Scène escamotable	Communauté Française - DG Culture
Ordinateurs	Région wallonne — développement rural *
Tables, chaises	Région wallonne — développement rural *
Cuisine équipée	Région wallonne — développement rural

\* En attente de la promulgation d'un arrêté d'exécution

## Financer le fonctionnement

Les postes à prévoir dans le budget d'une maison de village, à titre d'exemple...

Recettes	Dépenses
Subvention communale	Assurances
Produits des locations	Eau et énergies
Produits des ventes de biens et de services effectués par l'asbl de gestion	Réparations et entretiens
Prêt communal	Prestations diverses (nettoyage, gardiennage...)
Apports des associations bénéficiaires	Fournitures
Contributions des habitants (dons, cartes de soutien, locations...)	Achat d'équipement

# LA MAISON DE VILLAGE DE VERGNIES (FROIDCHAPELLE)

> **Accès assuré pour tous !**

La restauration de l'ancienne maison de l'instituteur a maintenu le cachet du bâtiment. Il assure aujourd'hui deux fonctions : un lieu d'activités villageoises et un hébergement touristique d'une trentaine de lits... L'accès à la maison de village est entièrement gratuit, moyennant bien sûr réservation.

## Activités :

Réunions et activités des associations de Vergnies, fêtes familiales, réunions communales...

## Gestion :

Par une asbl comptant douze membres dont trois représentants du conseil communal, sept délégués des associations du village et deux délégués indépendants. L'asbl supporte les charges (eau, énergie...), les petites réparations et entretiens tandis que la Commune gère les abords, assure les gros travaux et règle le précompte immobilier. Les comptes sont présentés au Conseil communal chaque année.

## Coût et financement :

297.000 euros TVAC portant sur les travaux d'aménagement de la seule maison de village.

- Subvention européenne - Objectif 1 – FEDER 50%
- Subvention régionale - Développement rural 40%
- Part communale 10%



Architecte : Christian Goblet

# LA MAISON DE VILLAGE DE LES AVINS (CLAVIER)

## > Une gestion participative exemplaire

La restauration de cette ancienne grange en pierres du pays, à l'abandon durant vingt ans, assure à la maison de village une parfaite intégration au bâti local. Sa conception privilégie la polyvalence en offrant une variété de locaux de tailles différentes.

### Activités :

Fêtes familiales, activités des seniors, des jeunes, soirées dansantes, concerts, expositions, clubs de jeux... Gymnastique, formations, réunions des associations, ateliers de musique, art floral... Locations à des PME locales.

### Gestion :

Le mode de gestion de cette maison, propriété communale, est un modèle du genre. La Commune en a concédé la gestion, à titre gratuit, pour neuf ans, à un comité local constitué en asbl. Son conseil d'administration comprend au moins un membre de chaque association du village et des représentants du conseil communal.

Les règles d'accès prévoient que la maison de village doit ouvrir ses portes à toutes personnes physiques ou morales domiciliées dans la commune, sans aucune discrimination. Le tarif de location est établi au préalable, variable selon le type de manifestation.

Chaque année, les comptes de gestion et l'inventaire des manifestations accueillies sont présentés au Collège.

### Coût et financement :

Coût total pour la restauration : 376.340 euros TVAC :

- Subvention régionale « développement rural » 80%
- Part communale 20%

Fonctionnement :

- La Commune prend en charge les frais incombant généralement au propriétaire.
- L'asbl prend en charge les frais incombant au locataire : entretien, taxes, assurances, eau et énergie...



Architectes : Jean Marie Deleau et Philippe Crèvecoeur

# LA MAISON DE VILLAGE DE LOUFTEMONT (LEGLISE)

> *Pour harmoniser les relations entre anciens et nouveaux habitants*

Il s'agit d'une ancienne école restaurée. Une partie des aménagements intérieurs a été réalisée par les habitants eux-mêmes avec des matériaux financés par un prêt communal. Les deux anciennes classes ont fait place à un seul espace offrant ainsi davantage de polyvalence.

## Activités :

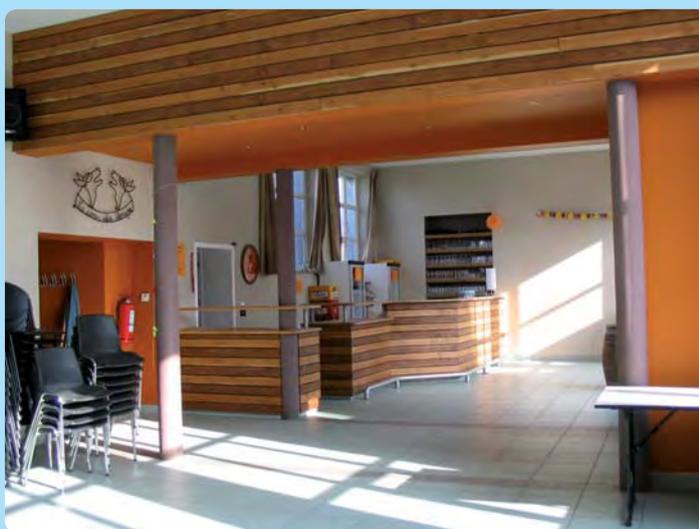
Le comité d'animation s'attache tout particulièrement à mettre en place des animations réunissant des habitants de souche et des nouveaux venus. C'est ainsi qu'il a lancé des animations pour enfants, un club de jeunes et divers ateliers, sans oublier plusieurs fêtes villageoises.

## Gestion :

Par une asbl.

## Coût et financement :

238.900 euros TVAC (travaux et honoraires) dont environ 73% financés par le budget «développement rural», le solde par la Commune.



Architecte : Impact sprl

# LA MAISON DE VILLAGE DE WASMES (PERUWELZ)

## > Une deuxième vie pour un patrimoine ferroviaire

L'ancienne gare vicinale a été reconvertie d'une part en maison de village et d'autre part en atelier rural. Les qualités de cet ensemble architectural ont été préservées malgré des aménagements importants tels une double toiture pour assurer la ventilation et un sas moderne marquant l'entrée du bâtiment.

### Activités :

- Activités associatives et privées dans une grande salle.
- Réunions des associations du village dans une petite salle autogérée (l'ancien réservoir d'eau pour le tram à vapeur).

### Gestion :

Par la Commune, sur base d'un règlement débattu et approuvé en CLDR (Commission Locale de Développement Rural).

### Coût et financement :

Achat du bâtiment : 100.000 euros TVAC

- Subvention régionale « développement rural » 80%
- Part communale 20%

Travaux d'aménagements de la maison de village et de l'atelier rural : 527.300 euros TVAC

- FEDER 50%
- Subvention régionale « développement rural » 40%
- Part communale 10%



Architecte : Dubuisson & Leman

# LA MAISON DE VILLAGE D'ORTHEUVILLE (TENNEVILLE)

## > Un modèle d'intégration architecturale

Située au centre de la localité, mais quelque peu isolée sur une ancienne plaine de jeu, cette nouvelle construction allie pierre, bois et matériaux nobles, de quoi s'intégrer parfaitement dans le bâti existant. Elle se permet néanmoins quelques audaces par rapport au style local : formes arrondies, baies vitrées... Cette maison de village, construite sur un terrain en forte pente, épouse parfaitement les courbes de niveaux.

Elle se compose de deux locaux de tailles différentes, accessibles par des entrées séparées.

### Activités :

L'asbl qui gère la maison, organise elle-même des activités dans le but de favoriser de manière active la cohésion sociale, notamment entre générations.

### Gestion :

Par une asbl, avec supervision communale et un rapport à la Commission Locale de Développement Rural (CLDR).

### Coût et financement :

Acquisition du terrain	9.900 euros
Travaux	215.000 euros
Divers	25.100 euros
Total	250.000 euros TVAC

- Subvention régionale « développement rural » 65%
- Part communale 35%



Architecte : Etienne Burnon

# LA MAISON DE VILLAGE DE FLOBECQ

## > Polyvalence et partenariat culturel

Il s'agit d'un ancien lycée situé au centre du village. Il a été réaffecté en logements et en maison de village, profitant pour celle-ci de l'ancien réfectoire et de la maison du directeur. Elle comprend des petites salles de réunion mais aussi un grand espace polyvalent pouvant se transformer temporairement en une salle de spectacle de 150 places. Les gradins - mobiles – ainsi que le matériel de sonorisation ont été financés par la Communauté française.

### Activités :

- Activités associatives : clubs de danse, gym, arts martiaux, théâtre, marche...
- Fêtes communales et privées.
- Réunions occasionnelles du Conseil communal.

### Gestion :

Assurée par la Commune sur base d'un règlement d'occupation.

### Coût et financement :

Travaux : 468.200 euros TVAC

- FEDER 40%
- Subvention régionale développement rural 32%
- Part communale 28%



Architecte : Alland & Godimus

# LA MAISON DE VILLAGE DE WADELINCOURT (BELOEIL)

> **Un bon exemple architectural et urbanistique**

Cet ancien ensemble scolaire, propriété communale située au cœur du village, se composait d'une salle de cours, d'un logement pour l'instituteur et d'un espace vert.

L'aménagement a donc eu un triple objectif : accueillir la vie associative, mettre à disposition deux logements à loyer modéré et créer un espace de détente.

La charge émotionnelle du site – plusieurs habitants et l'auteur de projet y ont été écoliers – a orienté le choix vers une restauration au lieu d'une reconstruction. Plusieurs éléments historiques et affectifs (le tableau noir et le chêne de la cour de récréation) ont été maintenus à la demande des habitants. La restauration a donc été respectueuse des caractéristiques originelles du site, conservant la lisibilité de son passé. Elle a aussi été contemporaine comme en atteste le traitement des annexes nécessaires aux nouvelles fonctions du site.

## Activités :

La maison de village accueille les associations locales (Société Colombophile, Amicale de la Police, Centre laïc, Foyer culturel...) pour des activités diverses : ducasse, récital d'accordéon, conférences, théâtre et fêtes locales. Les particuliers y ont accès – moyennant aussi location - pour les fêtes familiales. Aux élections, le bâtiment abrite un bureau de vote.

## Gestion :

Par le Service communal des Travaux.

## Coût et financement :

Travaux : 600.000 euros TVAC financés à 80% par le budget régional « développement rural ».



Architecte : sprl Arcadus - Jean-Paul Bourdon, Stéphane Meyrant

# LA MAISON DE VILLAGE DE LONTZEN

## > Un premier pas vers les énergies renouvelables

Ce vaste bâtiment construit à neuf sur des fondations existantes, abrite des espaces polyvalents ouverts à tous et des locaux affectés spécifiquement aux activités de divers groupements. L'isolation thermique a été soignée. Le logement du concierge dispose de panneaux solaires pour produire l'eau chaude. C'est un premier pas vers d'avantage d'autonomie dans une commune qui, par ailleurs, a développé depuis lors plusieurs projets liés à la technologie photovoltaïque.

### Activités :

La maison abrite le local des jeunes et le Centre d'histoire locale ainsi que les activités temporaires des associations. La maison de village, inaugurée en juillet 2006, ne produit pas encore, d'initiative, ses propres activités.

### Gestion :

Elle est participative : chaque groupement gère ses locaux. Par exemple, le local des jeunes est géré par un comité rassemblant jeunes et parents. Des représentants des associations locales gèrent ensemble les locaux polyvalents. Les syndicats d'initiative gèrent le centre d'histoire locale.

### Coût et financement :

• Etude :	25.000
• Achat d'un bâtiment antérieur pour compléter le site :	40.000
• Construction du nouveau bâtiment	
– maison de village :	578.000
– logement du concierge :	166.625
 Total :	 809.625 euros TVAC
• Subvention régionale « développement rural »	80%
• Commune	20%



Architecte : Maximilien Cornet

## En savoir plus sur...

### La cohésion sociale en milieu rural

- « Un Projet de société pour la campagne wallonne »  
Publication de la Fondation Rurale de Wallonie – 2002 –  
accessible sur le site [www.frw.be](http://www.frw.be)
- « L'action culturelle, une condition au développement de la Wallonie  
rurale » Edito de la Fondation Rurale de Wallonie – juin 2004 –  
disponible sur le site [www.frw.be](http://www.frw.be)

### L'intégration urbanistique des maisons de village

- La fiche d'aménagement rural n° 3 « La maison de village de Mormont » –  
publication de la FRW disponible sur le site [www.frw.be](http://www.frw.be)
- La fiche d'aménagement rural n° 4 « La réaffectation de la cour de justice de  
Hosdent » disponible sur le site [www.frw.be](http://www.frw.be)

## Les Cahiers de la FRW

### Déjà parus...

N°1 – L'atelier rural

N°2 – Le logement tremplin

N°3 – Le logement intergénérationnel

N°4 – La participation citoyenne

### A paraître...

N°6 – La sauvegarde du patrimoine

Beloeil • Espace d'accueil polyvalent •  
architecte : Intramuros -  
Daniel Lelubre, Jean-Pierre Navez



Avec le soutien de



Fondation Rurale de Wallonie  
Avenue Reine Astrid, 14 • B - 5000 Namur  
[contact@frw.be](mailto:contact@frw.be) • +32(0)81/261.882

[www.frw.be](http://www.frw.be)

