



Maisons de village en Région wallonne : analyse de cas Octobre 2012

CAP Cellule d'Analyse et de Prospective
RUR Ruralité en matière de Ruralité



Unité d'Economie et Développement

Rural - CAPRU

Ir. Brulard C., Ir. Mercier M., Dr. Dogot T., Prof. Lebailly P.

Université de Liège

Gembloux Agro-Bio Tech

TABLE DES MATIERES

I. Définition des maisons	3
II. Méthodologie.....	5
1. Objectifs de l'analyse.....	5
2. Acteurs ciblés et administration des questionnaires.....	7
3. Echantillonnage des maisons.....	8
3.1. Recensement des maisons existantes sur le territoire wallon	8
3.2. Variables descriptives de la maison	8
3.3. Appréciation de la dynamique locale.....	11
3.4. Les maisons sélectionnées.....	13
4. Evolution du concept de la maison de village.....	16
III. Résultats	17
1. Les acteurs rencontrés.....	17
1.1. Les initiateurs de projet	17
1.2. Les gestionnaires.....	18
1.3. Les utilisateurs.....	19
1.4. Les villageois.....	20
2. Caractérisation générale des maisons échantillonnées	21
2.1. Historique	21
2.2. Appellation de la maison	22
2.3. Lieu d'implantation de la maison	24
2.4. Superficies intérieure et extérieure.....	30
2.5. Performance énergétique.....	31
2.6. Cohabitation avec d'autres outils du développement local.....	31
3. Mise en place d'une maison de village.....	32
3.1. Facteurs de motivation	32
3.2. Objectifs visés	32
3.3. Lieu d'implantation	34
3.4. Hésitations et difficultés rencontrées	35
3.5. Financement de la maison : montants et acteurs.....	36
3.6. Erreurs à éviter et conseils donnés	38

4.	Gestion d'une maison de village.....	40
4.1.	Gestion de l'occupation de la maison	40
4.2.	Rôle joué par la commune	41
4.3.	Procédure de location	42
4.4.	Recettes : montants et utilisation	43
4.5.	Difficultés de gestion	45
4.6.	Conseils en matière de gestion	46
4.7.	Promotion de la maison	47
4.8.	Point de vue des utilisateurs.....	47
5.	Utilisation des maisons de village.....	50
5.1.	Activités organisées et profil des utilisateurs.....	50
5.2.	Diversité des activités au sein des maisons.....	54
5.3.	Taux d'occupation des maisons	55
5.4.	Période d'inoccupation.....	56
5.5.	Occupation de la maison selon ses caractéristiques générales	57
5.6.	Projet d'agrandissement ou de rénovation	58
5.7.	Objectifs de départ <i>versus</i> utilisations actuelles.....	59
5.8.	Satisfaction globale des utilisateurs.....	60
6.	Aménagements et équipement d'une maison de village.....	60
6.1.	Matériel mis à disposition.....	60
6.2.	Aménagements intérieurs.....	61
6.3.	Aménagements extérieurs	69
6.4.	Adaptation des aménagements à l'usage de l'enfance.....	73
7.	Retombées locales.....	75
7.1.	Retombées positives : point de vue des acteurs rencontrés.....	75
7.2.	Création de nouvelles activités locales	78
7.3.	Retombées négatives pour les riverains	79
7.4.	Notoriété des maisons de village.....	81
8.	Facteurs de réussite	82
8.1.	Point de vue des initiateurs de projet et gestionnaires.....	82
8.2.	Point de vue des utilisateurs et villageois.....	85
9.	Evolution du concept de maison de village : maison rurale et maison multiservices.....	88
IV Conclusions		90

I. Définition des maisons

De par leur caractère pluriel, les maisons de village, rurales et multiservices contribuent à répondre à toute une série d'enjeux importants au sein des villages où elles se sont implantées. Selon leur vocation, elles répondront tantôt davantage à un besoin de mettre à disposition des infrastructures qui permettent l'organisation d'animations et d'évènements, tantôt de répondre à des besoins en matière de services spécifiques. Dans ce sens, elles accueillent des activités dites « de passage » et/ou des activités permanentes. En outre, souvent mises en place dans de vieux bâtiments désaffectés (gare, école, maison communale, presbytère, etc.), elles permettent aussi de valoriser le patrimoine ancien de la commune et d'éviter qu'un chancre se dégrade au milieu du village. De par la diversité d'usage qu'il en est fait et le mélange d'activités qu'elles peuvent héberger, elles sont synonymes de pluralité et de transversalité. Enfin, quel que soit leur usage, ces maisons s'inscrivent obligatoirement dans un programme communal de développement rural (PCDR) en cours.

La maison de village consiste en une action qui s'inscrit dans le cadre d'une opération de développement rural qui vise à soutenir et développer la vie villageoise, comme le stipule le décret de 1991, relatif au développement Rural. Elle est avant tout un local destiné à l'hébergement des activités d'associations locales, et ne se doit dès lors pas d'assurer un accueil permanent à certaines activités. La Fondation Rurale de Wallonie a consacré un de ses Cahiers à cet outil [Cahier n°5 de la FRW]. Celui-ci traite de la conception, du financement et de la gestion des maisons et propose cinq caractéristiques de la maison de village qui la distinguent d'une salle des fêtes habituelle. Ses caractéristiques sont les suivantes : une gestion par les villageois en lien (ou pas) avec la commune, une volonté du comité de gestion d'initier et programmer des activités qui permettent le brassage social, une bonne intégration architecturale et urbanistique, un espace modulable permettant d'héberger des activités multiples (réunion, fête de famille, atelier créatif, spectacle, exposition, soirée dansante, sport, etc.) et le recours à des systèmes de production d'énergie alternative (panneaux solaires, chaudière à bois) ou en lien avec le développement durable (citerne d'eau de pluie, lagunage, matériaux labellisés, etc.). Notons qu'aucun critère de définition n'est nommément repris à ce jour pour définir la maison de village et que dès lors, ces cinq caractéristiques doivent être considérées comme un « idéal à atteindre » et non comme des critères d'évaluation des maisons.

La maison rurale est, quant à elle, le fruit d'une coopération entre la Région wallonne et la Communauté française, accord de coopération conclu le 4 décembre 2007 sur l'utilisation conjointe d'infrastructures en milieu rural. Cet accord de coopération vise à créer mais surtout à pouvoir utiliser au mieux les maisons de village pour rendre un maximum de services aux citoyens et au milieu associatif. Dans ce sens, elle héberge des activités associatives et culturelles relevant des compétences de ces deux instances, voire des espaces d'accueil à la petite enfance. On peut ainsi y retrouver une salle de rencontre, un espace numérique, une bibliothèque, une crèche, une école de devoir, une ludothèque, etc. Elle vise notamment à favoriser la cohésion sociale en milieu rural, de manière multidisciplinaire et intergénérationnelle. En outre, la limitation de la surface réservée aux compétences de la Communauté française est de maximum 50% de la surface totale disponible de l'immeuble et de maximum 50% du temps total d'occupation, comme stipulé dans l'accord de coopération.

La maison multiservices correspond à la mesure 321 du Programme wallon de Développement Rural 2007-2013 et répond dans ce sens à l'axe 3 qui vise à améliorer la qualité de vie en milieu rural et diversifier l'économie rurale. Elle abrite, comme son nom l'indique, toute une série de services, publics et privés, mis en place pour répondre aux besoins de la population, en les rendant plus accessibles. Elle constitue dans ce sens un outil de développement tant économique que social. Pour exemple, les services suivants peuvent y être hébergés : un guichet aux entreprises ou un accueil aux jeunes entrepreneurs, un point Poste, l'ADL, un accès à internet, des services de remédiations scolaires, un guichet de vente de tickets SNCB-TEC, un commerce de détail, etc. Ces services peuvent être mis à disposition des citoyens de façon permanente ou ponctuelle en fonction du besoin. Les services décentralisés de l'administration communale ne sont pas destinés à y être implantés.

La création d'une maison de village et d'une maison rurale peut être financée à hauteur de 80% TVAC par le budget régional « développement rural ». Ces subsides peuvent couvrir l'acquisition du terrain et/ou du bâtiment, les frais d'architecte et les travaux. Les 20 % restants sont issus de fonds communaux propres. Des financements de substitution tels que les subventions « patrimoine » et « sites d'activités économiques désaffectées » peuvent également intervenir dans la mise en place de la maison. Certaines maisons ont été financées par le fonds « Travaux subsidiés ». Dans ce cas, 60% du montant total TVAC a pu être financé par ce fonds. L'acquisition du mobilier peut être financée par la RW et la Communauté française - DG Culture [Cahier n°5 de la FRW].

Quant aux maisons multiservices, telles que définies dans le PwDR, seul l'équipement du bâtiment et le matériel nécessaire à la mise en place des différents services proposés sont subsidiés à hauteur de 80% HTVA de leur coût total par le fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) et la Région wallonne. Les frais d'acquisition d'immeuble et les travaux ne sont pas éligibles [PwDR 2007-2013].

II. Méthodologie

1. Objectifs de l'analyse

L'analyse a pour objectif global d'évaluer des maisons de village afin d'optimiser les futurs projets de création de ces outils sur le territoire wallon voire d'améliorer les infrastructures existantes. Dans ce sens, elle vise à répondre à plusieurs questions qui s'articulent autour de quatre axes : l'utilisation de la maison, sa gestion, sa notoriété et les facteurs pouvant influencer son bon fonctionnement. Ces axes sont repris et détaillés dans le tableau suivant. A ce jour, il n'existe pas de cahier de charges permettant d'évaluer efficacement ces outils de développement et aucun critère de définition n'est nommément repris. Dans ce sens, plusieurs critères d'évaluation pourraient être tirés de cette analyse.

L'analyse a également pour objectif de tirer des enseignements sur l'éventuelle évolution du concept de la maison de village et de reconnaître si celle-ci tend vers celui de la maison rurale ou multiservices (hormis le financement et l'appellation donnée à la maison). A ce jour, seule la maison de Mellet, à Les-Bons-Villers, est une maison multiservices fonctionnelle s'inscrivant dans le cadre du PwDR (mesure 321). Afin d'apprécier l'évolution du concept de maison de village, quelques projets de maisons rurales et multiservices en cours de réalisation ont été choisis intentionnellement.

Tableau 1 : Questions auxquelles l'analyse vise à répondre.

Axes	Questions
Axe 1 : Utilisation de la maison	<ul style="list-style-type: none">- Quelle est l'utilisation de la maison (recensement des activités) ?- Qui sont les utilisateurs de la maison (âge, association, localisation géographique) ?- L'utilisation correspond-elle aux justifications du projet/ aux objectifs de départ ?- Y a-t-il eu une évolution au niveau de l'utilisation qui est faite de la maison (création et/ou pérennisation d'activités, création et/ou renforcement de réseaux) ? La maison est-elle un levier à la création de nouvelles activités ?- Quel est le taux d'occupation de la maison ? Quel est le taux de fréquentation des différents utilisateurs ?- Les utilisateurs sont-ils satisfaits ? Des éléments pourraient-ils être améliorés ? Des équipements sont-ils manquants/inutiles ?- Quelles sont les retombées positives de cet outil reconnues par les utilisateurs et les villageois ?- La maison est-elle accessible à tous ? (les moins nantis, les personnes à mobilité réduite)
Axe 2 : Gestion de la maison	<ul style="list-style-type: none">- Comment la maison est-elle gérée (qui, quoi, comment) ?- Les gestionnaires sont-ils satisfaits du mode de gestion et de l'utilisation de l'outil ?- Quelles sont les modalités d'occupation de la maison (intervenants, location, caution, remise en état, matériel mis à disposition, etc.) ?- Comment la maison est-elle entretenue (financement, intervenant) ?

Axes	Questions
Axe 3 : Facteurs d'influence sur l'utilisation et la gestion de la maison	<ul style="list-style-type: none"> - Y-a-t-il des facteurs de motivation/de blocage à implanter une telle maison au sein de la commune ? Si oui, quels sont-ils ? Ce sont-ils avérés comme étant avantageux/contrainnants au bon fonctionnement/à la bonne utilisation de la maison ? - Quels sont les facteurs bénéfiques au bon fonctionnement/ à la bonne utilisation de la maison ? - A contrario, quels sont les facteurs néfastes au bon fonctionnement/à la bonne utilisation de la maison ? - Y-a-t-il eu une stratégie d'implantation/ de localisation de la maison ? Si oui, quels sont les éléments qui ont été pris en compte ?
Axe 4 : Notoriété de la maison	<ul style="list-style-type: none"> - Quelle est la notoriété de la maison au sein du village ? - Les villageois sont-ils satisfaits ? Sont-ils indifférents ? Des contraintes sont-elles subies par le voisinage ? - La maison de village est-elle promue auprès des villageois (qui, quoi, comment ?)

Des éléments complémentaires, nécessaires à l'analyse des résultats, sont établis. Il s'agit des caractéristiques intrinsèques de la maison et de la dynamique locale dans laquelle elle s'intègre. Deux objectifs spécifiques viennent donc s'ajouter : décrire la maison et apprécier la dynamique locale.

Tableau 2 : Eléments complémentaires d'analyse : description de la maison et appréciation de la dynamique locale dans laquelle elle s'intègre.

Compléments d'analyse	Critères
Description de la maison	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelle construction <i>versus</i> réhabilitation (âge du bâtiment) - Propriétaire du bâtiment ou du terrain - Montants et financement, acteurs et quote-part, - Date de mise en fonction - Aménagements intérieurs et extérieurs - Superficies disponibles - Accessibilité, visibilité - Consommation énergétique
Appréciation de la dynamique locale et de son évolution depuis la mise en service de la maison	<ul style="list-style-type: none"> - Caractéristiques démographique de la commune (densité de population et évolution) - Offre existante en services et équipements à proximité - Apparition/disparition d'éléments environnants à la maison - Accessibilité à un pôle d'influence

2. Acteurs ciblés et administration des questionnaires

L'activité a été menée sur base de contacts de terrain avec d'une part, les initiateurs de projet (autorités communales et CLDR) et, d'autre part, les associations gestionnaires des maisons. Les entretiens ont pris appui sur un questionnaire spécifique aux acteurs ciblés.

Des usagers de l'infrastructure (associations ou particuliers organisateurs d'activités) ont été rencontrés et un sondage a été réalisé auprès des villageois. Ces derniers permettent notamment d'apprécier la notoriété de l'outil étudié, de faire le point sur son rôle d'assurer aux habitants un « mieux vivre », comme stipulé dans La Pratique de Développement rural éditée par la DGARNE, et dans ce sens, veiller à ce que les maisons s'intègrent dans leur environnement social sans constituer une entrave à la qualité de vie des voisins.

Quatre types d'acteurs ont donc été ciblés. La Cellule a échantillonné ces acteurs de la manière suivante :

- acteurs communaux et/ou membres des CLDR : personnes jugées les plus aptes à répondre au questionnaire par la commune/CLDR elle-même ;
- gestionnaires principaux de la maison (asbl de gestion, société locale, agent communal) : un ou plusieurs intervenants, selon le choix du/des gestionnaire(s) ;
- utilisateurs (associations, particuliers) : tous azimuts, aussi bien les principaux que les occasionnels ;
- villageois du village d'implantation de la maison : aléatoire.

L'identification des utilisateurs des maisons ciblées a été réalisée sur base des informations recueillies auprès des initiateurs de projet et des gestionnaires rencontrés. Plusieurs profils d'utilisateurs ont été interrogés, aussi bien des usagers fréquents qu'occasionnels. Afin de répondre au temps imparti pour mener cette analyse, le questionnaire destiné à ce type d'acteur était assez court. Le mode de collecte de données n'a pas été cadencé auprès de ces acteurs. Selon leurs disponibilités, le questionnaire a été rempli par entretien téléphonique, de visu, ou seul et renvoyé par courrier électronique ou postal.

Le questionnaire destiné aux villageois se limite à quelques questions visant à répondre à l'axe 4 de l'analyse (notoriété de la maison). Les villageois ont été sondés par entretien téléphonique.

3. Echantillonnage des maisons

Etant donné la multitude de maisons implantées sur le territoire wallon (plus de 200), une enquête exhaustive ne pouvait être réalisée. Une enquête par sondage a été privilégiée avec un objectif d'échantillonnage fixé arbitrairement à 30 maisons (N = 30).

Afin de composer un échantillon représentatif de la population mère, deux critères qualifiant celle-ci ont été choisis. Il s'agit du type d'infrastructure ; nouvelle bâtisse ou réhabilitation d'un ancien bâtiment, et de l'âge de la maison depuis sa mise en service. Ces deux composants figurent dans l'échantillon dans des proportions identiques à celles estimées dans la population mère.

Pour mener cette opération, il convenait dans un premier temps de dresser un inventaire, le plus complet que possible, des maisons existantes sur le territoire wallon et de disposer des informations relatives aux deux critères choisis pour les qualifier.

3.1. Recensement des maisons existantes sur le territoire wallon

La Cellule a dressé un inventaire, le plus exhaustif que possible, des maisons de village, rurales et multiservices présentes sur le territoire wallon (activité finalisée en novembre 2011). Pour ce faire, plusieurs sources de données ont été utilisées. Les organismes d'accompagnement, tels que la FRW, le GREOA et l'asbl WFG ont tout d'abord été contactés. Les sept services extérieurs de la DGARNE ont également été sollicités. Des investigations supplémentaires via les données mises en réseau et des contacts téléphoniques auprès de plusieurs communes ont encore permis de compléter nos données. Dans cet exercice, les données communiquées par la FRW [<http://odr.frw.be/index.php?id=4>] ont été d'une grande utilité. Ainsi, 239 maisons ont été recensées. La plupart sont fonctionnelles et d'autres sont encore en cours de réalisation voire en projet ayant déjà reçu l'accord ministériel. La Cellule ne prétend pas avoir dressé un listing exhaustif.

3.2. Variables descriptives de la maison

3.2.1. Nouvelle construction *versus* réaffectation d'un bâtiment existant

Parmi les maisons implantées sur le territoire wallon, certaines sont des bâtiments expressément construits à cet usage et d'autres sont des réhabilitations de bâtiments existants. Dans ce dernier cas, le bâtiment était alors, dans la plupart des cas, une ancienne école, l'ancienne maison communale, une gare désaffectée, un presbytère, ou encore une grange, l'annexe d'un bâtiment communal ou d'une école encore en fonction. L'analyse menée sur les ateliers ruraux [CAPRU, 2008] a montré qu'il existait des différences significatives notamment en matière d'occupation, de coûts (rénovation, entretien, usage) et de fonctionnalité entre les ateliers construits et réhabilités. Dans ce sens, l'échantillon de maisons à analyser comporte ces deux types de bâtiments.

D'après le recensement fait des maisons et des données collectées, il ressort qu'un peu moins d'une maison sur quatre est un bâtiment expressément construit à cet usage (22.7% - information tirée sur base des données connues sur 210 maisons). Dans un souci de représentativité de l'échantillon composé, cette proportion est respectée ($n_1 = 7$ constructions, $n_2 = 23$ réhabilitations).

Tableau 3 : Distribution estimée des maisons selon qu'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une réhabilitation.

Infrastructure	Fréquence absolue	Fréquence relative	Composition de l'échantillon
Nouvelle bâtisse	47	22.4%	n ₁ = 7
Réhabilitation	163	77.6%	n ₂ = 23
Total	210	100%	N = 30

3.2.2. Age de la maison

Selon la Commission européenne [1998], une évaluation ex-post doit être réalisée plusieurs années après l'achèvement d'un phénomène pour en apprécier pleinement les effets, sans en avancer une durée minimum. Le Conseil Scientifique de l'Evaluation [Documentation française, 1996] précise que ce type d'étude vise à tirer les enseignements rétrospectifs d'un projet parvenu à maturité et « routinisé », d'en identifier les facteurs de succès ou d'échec, d'apprécier la durabilité des résultats et des impacts et de tirer des conclusions qui pourront être généralisées à d'autres actions.

Bien que les maisons de village soient un concept relativement ancien (actions pilotes bien avant l'apparition du décret de 1991 relatif au développement rural), celui des maisons rurales et multiservices est encore très récent. Dans ce sens, des projets mis en place il y a moins de deux ans ont été inclus dans l'analyse.

Le tableau qui suit a pu être établi sur base du recensement fait des maisons et des données collectées (information tirée sur base des données connue sur 164 maisons). Dans un souci de représentativité de l'échantillon composé, ces proportions seront respectées. Il faut noter que l'âge de la maison correspond à la date de la clôture des subventions, soit au décompte final, et que selon les cas, il se peut que cette date ne corresponde pas exactement à la date de mise en service de la maison (il arrive que la maison soit mise en service avant cette date). Enfin, il s'agit bien de l'âge de la maison et non du bâtiment, qui ne coïncide alors pas en cas de réaffectation.

La date de mise en service n'est pas connue précisément pour une quinzaine de maisons. Pour celles-ci, c'est la date de rénovation, d'extension ou d'aménagement des abords qui est connue. Leur âge minimum peut être déduit à partir de ces informations. Deux maisons ont au moins 9 ans, 4 maisons ont au moins 12 ans et 9 maisons ont minimum 15 ans. Cependant l'âge réel ne pouvant être suggéré, ces maisons n'ont pas pu être considérées pour l'échantillonnage.

Tableau 4 : Distribution estimée des maisons selon leur âge.

Age de la maison	Fréquence absolue	Fréquence relative	Composition de l'échantillon
Âge < 2 ans	16	9.8%	n ₁ = 3
2 ans ≤ âge < 5 ans	25	15.2%	n ₂ = 5
5 ans ≤ âge < 10 ans	52	31.7%	n ₃ = 9
10 ans ≤ âge < 15 ans	41	25.0%	n ₄ = 7
Âge ≥ 15 ans	30	18.3%	n ₅ = 6
Total	164	100%	N = 30

3.2.3. Usage de la maison : simple *versus* multiple

Il arrive que le bâtiment mis en place en tant que maison de village, rurale ou multiservices, héberge également un autre outil de développement local, tel qu'un atelier rural, une maison de l'environnement, un logement tremplin, intergénérationnel ou de manière plus générale des logements sociaux. Dans ce cas, la Cellule qualifie ces maisons de maisons à « usage multiple ». Considérant ce facteur comme devant être pris en considération dans l'analyse des facteurs d'influence sur le fonctionnement/l'utilisation de la maison, il était souhaitable que l'échantillon compte des maisons dites à « usage simple » ainsi que des maisons dites à « usage multiple ».

Ces informations ne figurent toutefois pas de manière systématique dans les données archivées. Dans ce sens, il n'a pas été possible d'utiliser ce critère pour caractériser la population mère ni pour l'élaboration de l'échantillon de maisons à sonder. Cette caractéristique sera toutefois considérée lors de l'analyse des résultats.

3.2.4. Composition de l'échantillon

La composition de l'échantillon devant être sondé pour respecter la population parent est obtenue en combinant les deux variables adoptées pour qualifier les maisons (type d'infrastructure et âge de la maison). Le tableau suivant présente l'échantillon.

Tableau 5 : Composition de l'échantillon de maisons selon les deux critères retenus pour qualifier la population parent.

Age de la maison	Infrastructure		Total
	Nouvelle bâtisse	Réhabilitation	
Âge < 2 ans	1	2	3
2 ans ≤ âge < 5 ans	1	4	5
5 ans ≤ âge < 10 ans	2	7	9
10 ans ≤ âge < 15 ans	2	5	7
Âge ≥ 15 ans	1	5	6
Total	7	23	30

3.3. Appréciation de la dynamique locale

Afin de ne pas restreindre l'analyse à un cadre particulier, différents contextes environnementaux dans lesquels peuvent être implantées les maisons de village, rurales et multiservices ont été pris en considération. Ces contextes, appréciés à travers trois variables : l'évolution démographique de la commune, l'accessibilité à l'emploi, aux services et équipements, estimée sur base d'un indicateur de la CPDT (2011) et le niveau de richesse communale, ont pour objet de refléter les dynamiques locales dans lesquelles baignent les maisons, et appréhendent, en quelque sorte, les disparités territoriales en matière de cohésion sociale.

3.3.1. Evolution relative de la population

La plupart des communes rurales wallonnes connaissent une croissance démographique. Sur ces dix dernières années, elle reste globalement plus importante dans le Brabant wallon, à l'est du Hainaut et en région liégeoise. En termes de croissance relative, c'est l'est du Brabant et la zone luxembourgeoise comprise entre Arlon et Libramont-Chevigny qui ont connu des croissances démographiques les plus importantes. Seules les communes situées au sud-ouest de la Wallonie, à proximité de la frontière française, tendent à se dépeupler.

La vie locale associative pouvant efficacement contribuer à l'intégration des nouveaux habitants à la vie de leur village et de leur commune, ceci explique pourquoi l'évolution de la densité de population ces dix dernières années a été prise en compte pour définir des cadres d'analyse. Quatre classes sont délimitées et se déclinent comme suit (données 2000-2010) :

- -3.3% (Sainte-George-sur-Meuse) à -0.1% (Fleurus) : dynamique en déclin (n = 16 communes) ;
- 0%(Bouillon) à 5% (Pecq) : dynamique modérée (n = 96 communes) ;
- 5.1% (Jemeppe-sur-Sambre) à 10 % (Tellin) : dynamique en croissance (n = 82 communes) ;
- 10.1% (Villers-le-Bouillet) à 24.4% (Léglise) : dynamique en forte croissance (n = 68 communes).

3.3.2. Hiérarchie urbaine et accessibilité aux services, équipements et à l'emploi

Dans son diagnostic territorial de la Wallonie, la CPDT propose une typologie des communes selon un indice global relatif aux équipements et services disponibles, ou « fonctions » disponibles. Les fonctions qui ont été prises en compte sont les suivantes : l'emploi, l'enseignement secondaire, supérieur et pour adultes, le commerce d'achats semi-courants, l'offre hospitalière et les maisons de repos, le tourisme (via les nuitées), les services publics régionaux et fédéraux et l'offre de la SNCB. Un indice est mesuré pour chaque commune et chaque fonction. Ceux-ci sont ensuite regroupés en un indice global synthétique pour chaque commune, en tenant compte d'un poids proportionnel à l'importance de chaque fonction dans le cadre des déplacements quotidiens [J.-M. Lambotte, A. Leclercq, C. Bazet-Simoni – CPDT, Note de recherche n°25, novembre 2011]. Cet indice global synthétique permet de distinguer cinq classes de communes, des plus « rayonnantes » ou plus « dépendantes » :

- Commune fortement dépendante (n = 112).
- Commune faiblement dépendante (n = 54) ;
- Commune rayonnant sur elle-même (n = 48) ;
- Commune rayonnant faiblement au-delà d'elle-même (n = 25) ;
- Commune rayonnant largement au-delà d'elle-même (n = 23).

3.3.3. Richesse des habitants de la commune

Différents niveaux de richesse des habitants sont représentés au sein de l'échantillon. Ces niveaux de richesse sont appréhendés, de manière approchée, à travers le revenu net moyen imposable par habitant. Trois classes sont délimitées, chacune est composée d'environ un tiers des communes :

- 10 687 € (Farciennes) à 13 687 € (Herbeumont) (n = 87 communes) ;
- 13 717 € (Plombières) à 15 417 € (Héron) (n = 87 communes) ;
- 15 430 € (Flobecq) à 21 559 € (Lasnes) (n = 88 communes).

3.3.4. Profil des communes implantant une maison de développement rural

Les 239 maisons recensées sont réparties au sein de 97 communes wallonnes. D'après les trois variables qui ont été choisies pour décrire les contextes environnementaux dans lesquels s'implantent les maisons de village, rurales et multiservices, et sur base du recensement établi, il ressort que [Tableau 6] :

- Les communes dont la population décline entre 2000 et 2010 sont peu concernées puisque seulement 12,5% de cette classe implante une/des maison(s) sur leur territoire. Dès que la croissance démographique a une dynamique positive, plus de 30% de la classe implante/a implanté cet outil du développement rural.
- Lorsqu'une commune est plus dépendante en matière d'emploi, de services et d'équipement (indicateur global 2011 de la CPDT), elle a plus tendance à implanter une maison sur son territoire (40.9% des communes dépendantes (classes 1 et 2) ont une ou plusieurs maisons sur leur territoire contre 22.9% des communes rayonnant au-delà d'elle-même (classes 4 et 5)).
- Enfin, le revenu des habitants ne semble pas influencer le choix de mise en place d'un tel outil puisque, dans chaque classe au moins un quart des maisons ont une maison.

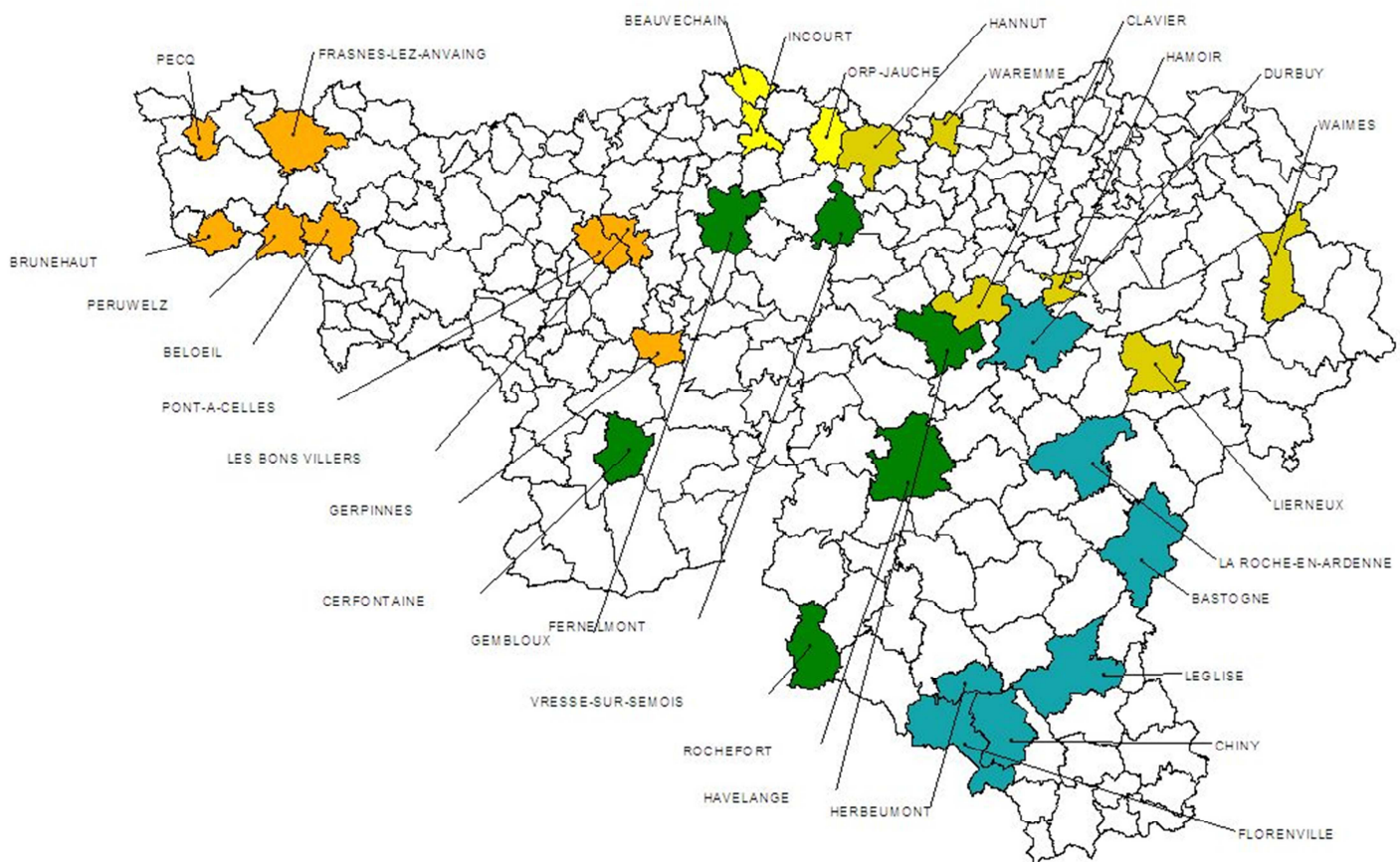
Tableau 6 : Pourcentage de communes ayant une/des maison(s) sur son territoire selon les contextes environnementaux définis.

Variables choisies pour caractériser des contextes environnementaux :	Classes établies selon les variables :	Pourcentage de communes d'une même classe, ayant une/des maison(s) sur son territoire :
Evolution relative de la population	Dynamique en déclin	12.5%
	Dynamique modérée	33.3%
	Dynamique en croissance	39.0%
	Dynamique en forte croissance	42.6%
Hiérarchie urbaine	Commune fortement dépendante	41.1%
	Commune faiblement dépendante	40.7%
	Commune rayonnant sur elle-même	33.3%
	Commune rayonnant faiblement au-delà d'elle-même	20.0%
	Commune rayonnant largement au-delà d'elle-même	26.1%
Richesse des habitants de la commune	10 687 € à 13 687 €	44.8%
	13 717 € à 15 417 €	40.2%
	15 430 € à 21 559 €	23.9%

3.4. Les maisons sélectionnées

Trente maisons ont été sélectionnées afin de respecter la composition de la population parent (définie à partir du type d'infrastructure et de l'année de sa mise en service - tableau 5) et d'intégrer, de la manière la plus homogène possible, les différents contextes environnementaux définis au point précédent. La carte ci-dessous indique la localisation géographique de ces maisons. Bien que certaines communes disposent de plusieurs maisons sur leur territoire, une seule maison a été sélectionnée par commune. Dès lors, les enquêtes auront lieu au sein de 30 communes différentes, trois brabançonnaises, huit hennuyères, six namuroises, six liégeoises et sept luxembourgeoises.

Carte 1 : Localisation des terrains d'enquêtes : les 30 communes sélectionnées.



Les tableaux suivants présentent les maisons sélectionnées en les situant par rapport aux différents critères adoptés.

Tableau 7 : Distribution des maisons sélectionnées selon les deux critères retenus pour qualifier la population parent.

Age de la maison	Infrastructure	
	Nouvelle bâtisse	Réhabilitation
Âge < 2 ans	n = 1 : - MV à Vecmont (La-Roche-en-Ardenne)	n = 2 : - MV à Luttre (Pont-à-Celles) - MV à Bra (Lierneux)
2 ans ≤ âge < 5 ans	n = 1 : - Maison de l'entité à Jauche (Orp-Jauche)	n = 4 : - MV à Bierwart (Fernelmont) - MV mixte à Grand-Leez (Gembloux) - MV à Maffe (Havelange) - Espace d'accueil polyvalent à Beloëil (Beloëil)
5 ans ≤ âge < 10 ans	n = 2 : - MV à Lausprelle (Gerpennes) - MV à Opprebais (Incourt)	n = 7 : - MV à Hamme-Mille (Beauvechain) - MV à Dergneau (Frasnes-Lez-Anvaing) - MV à Mellier (Léglise) - MV/MMS à Mellet (Les-Bons-Villers) - MV à Hérinnes (Pecq) - MV à Laloux (Rochefort) - MV polyvalente à Bettincourt (Waremmé)
10 ans ≤ âge < 15 ans	n = 2 : - MV à Recogne (Bastogne) - MV à Braffe (Péruwelz)	n = 5 : - MV et de l'Environnement à Hollain (Brunehaut) - MV à Suxy (Chiny) - MV à Grandhan (Durbuy) - MV à Filot (Hamoir) - MV à Straimont (Herbeumont)
Âge ≥ 15 ans	n = 1 : MV à Fontenoille (Florenville)	n = 5 : - MV à Les Avins (Clavier) - MV à Poucet (Hannut) - MV à Sugny (Vresse-sur-Semois) - MV à Faymonville (Waimés) - MV à Daussois (Cerfontaine)

Tableau 8 : Distribution des communes selon leur évolution démographique entre 2000 et 2010 (DGSIE).

En déclin (n = 2)	Modérée (n = 10)	En croissance (n = 9)	En forte croissance (n = 9)
Florenville Vresse-sur-Semois	Beloeil Frasnes-Lez-Anvaing Gerpennes La-Roche-en-Ardenne Les-Bons-Villers Lierneux Pont-à-Celles Pecq Péruwelz Rocheftort	Beauvechain Brunehaut Cerfontaine Chiny Clavier Havelange Hamoir Herbeumont Waïmes	Bastogne Fernelmont Durbuy Hannut Gembloux Incourt Léglise Orp-Jauche Waremme

Tableau 9 : Distribution des communes selon leur niveau hiérarchique urbain (indicateur de la CPDT, 2011).

Fortement dépendante (n = 12)	Faiblement dépendante (n = 7)	Rayonnant sur elle-même (n = 6)	Rayonnant faiblement au-delà d'elle-même (n = 3)	Rayonnant largement au-delà d'elle-même (n = 2)
Beauvechain Brunehaut Cerfontaine Clavier Fernelmont Frasnes-Lez-Anvaing Havelange Incourt Léglise Les-Bons-Villers Orp-Jauche Pecq	Beloeil Chiny Florenville Gerpennes Hamoir Herbeumont Pont-à-Celles	Durbuy Hannut Lierneux Péruwelz Vresse-sur-Semois Waïmes	Gembloux La-Roche-en-Ardenne Rocheftort	Bastogne Waremme

Tableau 10 : Distribution des communes selon le niveau de revenu de la population (DGSIE, 2008).

10 687 € à 13 687 € (n = 10)	13 717 € à 15 417 € (n = 10)	15 430 € à 21 559 € (n = 10)
Bastogne Cerfontaine Durbuy Florenville Herbeumont La-Roche-en-Ardenne Péruwelz Rocheftort Vresse-sur-Semois Waïmes	Beloeil Brunehaut Chiny Clavier Frasnes-Lez-Anvaing Hamoir Havelange Léglise Lierneux Pecq	Beauvechain Fernelmont Gembloux Gerpennes Hannut Incourt Les-Bons-Villers Orp-Jauche Pont-à-Celles Waremme

4. Evolution du concept de la maison de village

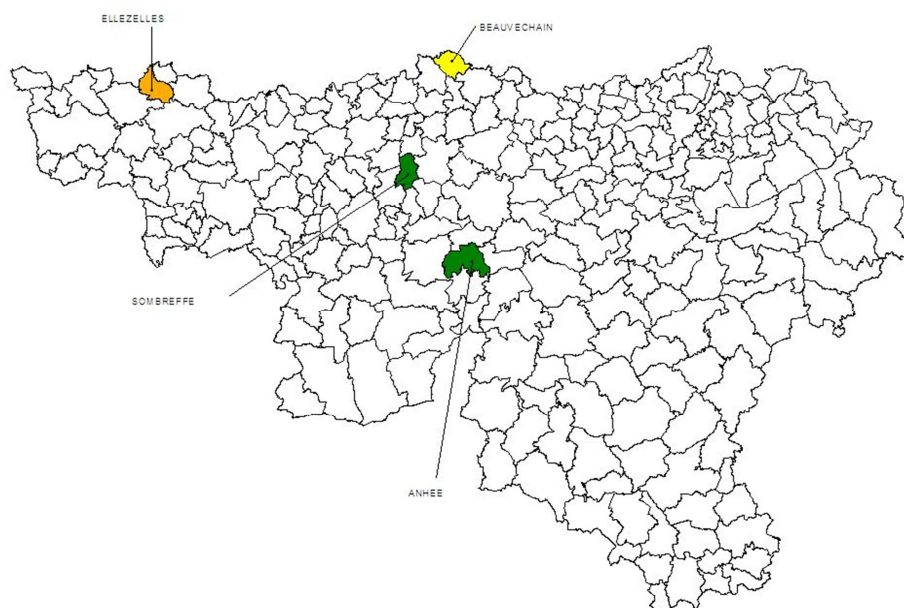
Comme annoncé précédemment, l'analyse a également pour objectif de tirer des enseignements sur l'éventuelle évolution de l'utilisation qui est faite des maisons de village implantées sur le territoire wallon, à savoir : apprécier l'évolution du concept de la maison de village et reconnaître si celle-ci tend vers le concept actuel de maison rurale et multiservice.

Cinq maisons supplémentaires ont ainsi été choisies intentionnellement pour mettre l'accent sur l'évolution du concept de maison de village. Il s'agit des maisons situées à Nodebais et Hamme-Mille (Beauvechain), Bioul (Anhée), Ligny (Sombreffe) et Ellezelles (Ellezelles). Leur localisation géographique est présentée ci-dessous. Ligny, Bioul, Hamme-Mille et Nodebais sont des projets en cours. L'analyse de la fiche projet ainsi que la rencontre des auteurs de projet ont été réalisés afin d'apprécier l'évolution du concept dans les pratiques actuelles et apprécier la mutualisation des moyens mis en œuvre dans le cadre de leur mise en place. La maison située à Ellezelles est identifiée comme un cas d'école qu'il est intéressant d'ajouter à l'échantillon des maisons de village précédemment sélectionnées. Au total, c'est donc un objectif de départ de 31 maisons de village qui est fixé.

Tableau 11 : Les quatre maisons choisies intentionnellement pour apprécier l'évolution du concept de maison de village.

Maison	Commune	Description
Maison de village à Nodebais	Beauvechain	Aménagement d'une ancienne école et de l'ancienne maison communale <u>en cours</u> .
Maison multiservice à Hamme-Mille	Beauvechain	Aménagement d'un bâtiment programmé entre 2015 et 2018 (acquisition du bâtiment en 2011)
Maison rurale à Bioul	Anhée	Aménagement d'une salle existante <u>en cours</u> .
Maison multiservices et logements pour jeunes à Ligny	Sombreffe	Aménagement d'une ancienne usine <u>en cours</u> .
CACS à Ellezelles	Ellezelles	Nouvelle construction terminée.

Carte 2 : Localisation des terrains d'enquêtes : 4 communes choisies pour apprécier l'évolution du concept de maison de village.



III. Résultats

1. Les acteurs rencontrés

1.1. Les initiateurs de projet

Le tableau suivant reprend les différentes personnes rencontrées en tant que participants à la mise en place des maisons de village sélectionnées ainsi que leur fonction. Sur les 31 communes sélectionnées (30 maisons échantillonnées + un cas d'école à Ellezelles), 30 ont accepté de participer à l'enquête. C'est donc 30 questionnaires qui ont été remplis et pu être traités. La maison de village de Fontenoille (Florenville) n'a pas pu être représentée.

Tableau 12 : Echantillon des initiateurs de projet rencontrés.

Commune	Village	Nom (fonction)
Bastogne	Recogne	KEIN (employé au service des travaux) et VANDAELE (responsable PCDR)
Beauvechain	Hamme-Mille	DECONINCK (bourgmestre)
Beloëil	Beloëil	DUCORON (employé au service des travaux) et EVRARD (agent FRW)
Brunehaut	Hollain	DUBRULLE (agent FRW)
Cerfontaine	Daussois	BRUYER (secrétaire communal)
Chiny	Suxy	HARDY (employé en charge du DR) et GILSON (échevine)
Clavier	Les Avins	REMACLE (échevin)
Durbuy	Grandhan	THOMAS (employée au service urbanisme)
Ellezelles	Ellezelles	LENOIR (secrétaire communal) et LAURENT (agent FRW)
Fernelmont	Bierwart	DEMAERSCHALK (secrétaire communale)
Frasnes-Lez-Anvaing	Dergneau	BOURDEAUD'HUY (échevin agriculture et DR) et DURET (ancien échevin de l'agriculture et du DR)
Gembloux	Grand-Leez	HUBERT (responsable aménagement du territoire)
Gerpinnes	Lausprelle	BROUCKE (responsable environnement), MOUSTY (directeur des travaux), MENEGALDO (comptable) et VANEETVELDE (employé communal, gestionnaire de la salle de village)
Hamoir	Filot	LECERF (bourgmestre)
Hannut	Poucet	COLLIN (architecte, responsable du PCDR) et DELWICHE (chef du service technique)
Havelange	Maffe	SCHOEMAN (employé communal en charge de l'environnement et de l'urbanisme - éco conseiller)
Herbeumont	Straimont	LEROY (échevin) et WERMER (échevine)
Incourt	Opprebais	LEGRAND (secrétaire communale)
La Roche-en-Ardenne	Vecmont	BODELET (responsable PCDR)
Léglise	Mellier	GASCARD (échevin)
Les-Bons-Villers	Mellet	LAVENDY (employée environnement en charge du DR) et NAUWELAERTS (agent su service de cohésion sociale)
Lierneux	Bra	MARTIN (responsable DR et comptabilité) et REMACLE (ancien secrétaire communale)
Orp-Jauche	Jauche	FRYNS (agent ADL)
Pecq	Hérinnes	HUYS (secrétaire communal) et VANCLES (responsable PCDR)
Péruwelz	Braffe	DEGHILAGE (chef du bureau administratif) et BILLOUEZ (agent FRW)
Pont-à-Celles	Luttre	DEBACQ (responsable logement-patrimoine, agent de relais PCDR)
Rochefort	Laloux	HALIN (employé au service de gestion et du patrimoine) et VUYLSTEKE (échevin tourisme, enseignement et culture, ancien président PCDR)
Vresse-sur Semois	Sugny	LEDUC (secrétaire communale)
Waimes	Faymonville	<i>Pas de rencontre, questionnaire rempli par le Collège communal, le gestionnaire et les services communaux</i>
Waremme	Bettincourt	DELCOMMUNE (agent communal en charge de la gestion des MV) et DAUTRELOUX (chef des travaux)

1.2. Les gestionnaires

Trois modes de gestion des maisons de village sont représentés au sein de l'échantillon composé : une gestion exclusivement menée par la commune, une gestion principalement menée par un groupe indépendant à la commune et une gestion partenariale entre ces deux acteurs. Le tableau suivant reprend la fonction des différentes personnes rencontrées en tant que gestionnaires des maisons de village lorsque la gestion se fait en partenariat avec la commune ou de manière plus au moins autonome par un comité de gestion. Aucun gestionnaire partenaire n'a été entendu pour les maisons de Braffe (Péruwelz) et Ellezelles (CACs), bien que celles-ci soient gérées de manière collaborative. Les maisons non reprises dans ce tableau sont gérées exclusivement par la commune, par le biais d'un ou de plusieurs agents communaux.

Tableau 13 : Echantillon des gestionnaires rencontrés.

Commune	Village	Fonction des personnes rencontrées en tant que gestionnaire
Bastogne	Recogne	Présidente de l'ASBL gestionnaire
Chiny	Suxy	Vice-président de l'ASBL gestionnaire
Clavier	Les A vins	Secrétaire du comité gestionnaire
Durbuy	Grandhan	Secrétaire du comité gestionnaire
Fernelmont	Bierwart	Responsable de la crèche de Bierwart et Seilles
Frasnes-Lez-Anvaing	Dergneau	Président de l'ASBL gestionnaire
Gembloux	Grand-Leez	Président de l'ASBL gestionnaire "Espace Grand Leez"
Gerpennes	Lausprelle	Directeur du centre culturel de Gerpennes
Hannut	Poucet	Secrétaire de l'ASBL gestionnaire "Le Poucetof"
Havelange	Maffe	Président de l'ASBL gestionnaire "Ensemble"
La Roche en Ardenne	Vecmont	Président de l'ASBL gestionnaire
Léglise	Mellier	Membre de l'ASBL "La maison des graviers"
Lierneux	Bra	Présidente de l'ASBL gestionnaire "Les grignotes"
Orp-Jauche	Jauche	Trésorier et secrétaire de l'ASBL gestionnaire
Roche fort	Laloux	Trésorière et secrétaire de l'ASBL gestionnaire
Vresse-sur-Semois	Sugny	Présidente de l'ASBL gestionnaire
Waimes	Faymonville	Secrétaire du syndicat d'initiative de Faymonville

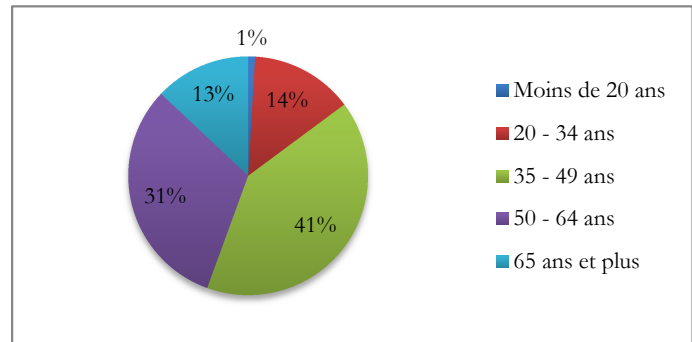
1.3. Les utilisateurs

La participation des agents communaux et gestionnaires rencontrés a été sollicitée afin de rentrer en contact avec les utilisateurs des maisons. Lors de nos rencontres, il leur était demandé de leur soumettre notre questionnaire spécifique aux utilisateurs, qu'ils soient des utilisateurs courants ou occasionnels de la maison. Le cas échéant, un listing d'utilisateurs nous était communiqué afin que nous puissions les interroger.

Au total, 120 utilisateurs ont répondu à notre questionnaire. Etant donné qu'il n'a pas été possible d'interroger un nombre identique d'utilisateurs pour chacune des maisons, les résultats obtenus ont été pondérés lors de l'analyse afin de ne pas engendrer de biais dans leur interprétation.

La figure ci-jointe présente la distribution des utilisateurs selon leur âge. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 35 – 49 ans avec 41% de l'échantillon. La catégorie des 50 – 64 ans est également bien représentée, avec 31% de l'échantillon.

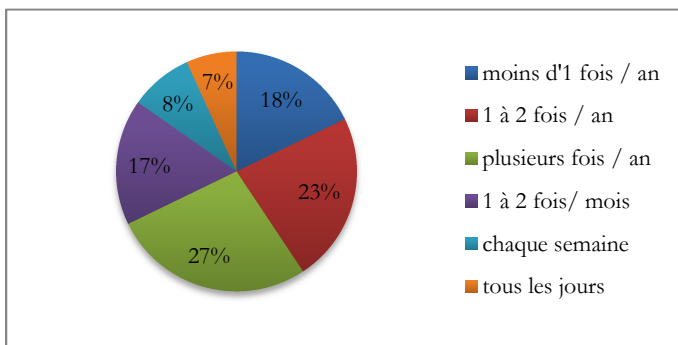
Figure 1 : Distribution des utilisateurs selon leur âge.



L'échantillon a une proportion homme-femme équilibrée puisque 56% sont des femmes et 44% des hommes.

Sur les 120 utilisateurs interrogés, 40% habitent le village dans lequel est située la maison. Les autres utilisateurs proviennent d'un village voisin et restent donc des habitants des alentours de la maison.

Figure 2 : Distribution des utilisateurs selon la fréquence à laquelle ils se rendent à la maison.



La majorité des utilisateurs sondés se rend plusieurs fois par an à la maison (44%). 8% y vont chaque semaine et 7% tous les jours. Les utilisateurs s'y rendant moins de deux fois par an représentent 41% de l'échantillon [Figure 2]. Il était demandé aux utilisateurs sondés quelles sont les activités menées au sein de leur maison. Le tableau suivant reprend les différentes activités citées ainsi que le nombre de fois qu'elles ont été énoncées. 37% des utilisateurs sondés ont

participé/organisé un repas de famille (communion, mariage, baptême, anniversaire ou autre). 23% expliquent qu'ils se sont déjà rendus dans une maison de village dans le cadre d'activités organisées par une association. Il s'agit alors de réunion de comité, repas, soirée, jeux ou concours organisés. Près de 10% ont mis les pieds dans une maison de village car une fête de village y avait lieu (festival, Saint-Nicolas, Carnaval, etc.). Huit utilisateurs sondés sont des parents confiant leur enfant à la crèche de Bierwart. Onze utilisateurs n'ont pas précisé quelles étaient les activités menées en maison de village. La rubrique « autre » reprend les activités suivantes : marché de Noël (1), assemblée générale de l'intercommunale IDETA (2), surveillance de la cantine scolaire (1), consultation ONE (1), bureau ALE (1), fête scolaire (1) et marche ADEPS (1).

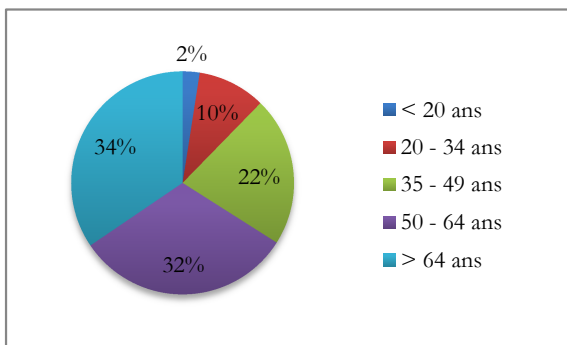
Tableau 14 : Activités menées par les utilisateurs sondés (n = 120).

Type d'activités	Occurrence
Fêtes privées (repas de famille, communion, mariage, <i>etc.</i>)	45
Evènements associatifs (repas, soirées, jeux, réunions)	28
Fêtes villageoises	11
Crèche	8
Activités musicales (cours, répétition orchestre, chorale)	6
Sport (entraînement, cours, match)	5
Ateliers créatifs (peinture, art floral, couture)	4
Conférence thématique	3
Exposition	3
Cours de psychomotricité (école)	2
Répétition troupe théâtrale	2
Autres	8
Non réponse	11

1.4. Les villageois

Dans un premier temps, il a fallu dresser un listing de villageois pour chacune des maisons sélectionnées. Pour ce faire, l'application Michelin a été utilisée et a permis d'identifier le nom des rues des villages concernés. L'utilisation des Pages Blanches a ensuite permis d'extraire les numéros de téléphone repris pour chacune de ces rues. Les villageois ont ainsi pu être contactés par téléphone. Au total, 257 villageois ont répondu à notre appel et parmi ceux-ci, 203 ont accepté de participer à l'enquête (taux de participation de 79%).

Figure 3 : Répartition de l'échantillon des villageois selon leur âge.



La figure ci-jointe présente la distribution des villageois selon leur âge. L'échantillon est composé de 66% de personnes âgées de plus de 50 ans. Les moins de 35 ans ne représentent que 12% de l'échantillon.

L'échantillon de villageois est essentiellement composé de femmes (68%).

Etant donné qu'il n'a pas été possible d'interroger un nombre identique de villageois pour chacune des maisons, les résultats obtenus ont été pondérés lors de l'analyse afin de ne pas engendrer de biais dans leur interprétation.

2. Caractérisation générale des maisons échantillonnées

Parmi les maisons implantées sur le territoire wallon, certaines sont des bâtiments expressément construits à cet usage et d'autres sont des réhabilitations de bâtiments existants. Comme présenté précédemment (*cf.* méthodologie), il ressort qu'un peu moins d'une maison de village sur quatre, implantée en Wallonie, est un bâtiment expressément construit à cet usage (22.7% - information tirée sur base des données connues sur 210 maisons). Dans un souci de représentativité, il avait été décidé de respecter cette proportion dans l'échantillon composé. Lors de notre entretien avec l'agent communal rencontré à Havelange, il est toutefois apparu que la maison de village de Maffe est une nouvelle construction et non une réhabilitation (démolition d'un bâtiment existant et déjà utilisé comme maison de village pour en reconstruire une nouvelle). Notre échantillon de base est dans ce sens quelque peu modifié. L'échantillon sondé est donc composé de 8 nouvelles constructions (6 constructions sur terrain nu, et 2 sur un terrain encombré) et de 22 réhabilitations.

La caractérisation générale des maisons est établie selon leur historique, leur appellation, leur localisation et leur superficie. Leur performance énergétique ainsi que leur éventuelle cohabitation avec d'autres outils de développement local font l'objet d'un point supplémentaire. Les résultats relatifs à ces points ont été traités de manière à mettre en exergue d'éventuelles disparités entre les bâtiments réhabilités et les nouvelles bâtisses.

2.1. Historique

2.1.1. Cas des réhabilitations

Parmi les maisons issues d'une réaffectation de bâtiment, 45% sont des anciennes écoles et 14% des anciennes maisons communales [Figure 4]. La valorisation de ces anciens bâtiments plaît beaucoup aux villageois car ils connaissent déjà le lieu et y voient une continuité de la vie locale passée. La catégorie « autre » correspond à : un ancien presbytère, une ancienne gare, une maison d'habitation, un ancien atelier (menuiserie) et une salle d'exposition. Bien souvent, le bâtiment réaffecté appartenait déjà à la commune (82% des cas de réhabilitation). [Figure 5].

Figure 4 : Distribution des bâtiments réaffectés en maison de village selon leur fonction d'origine.

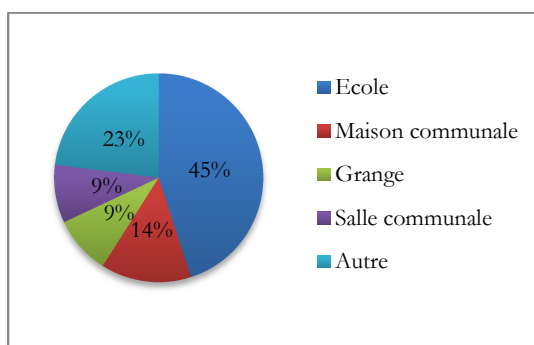
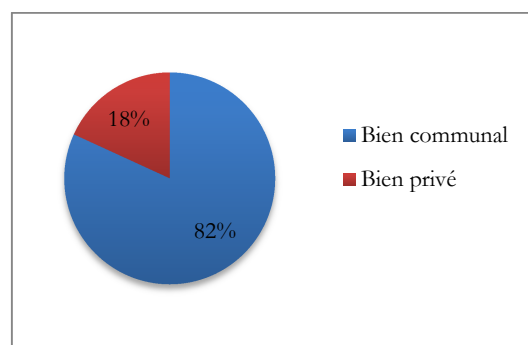
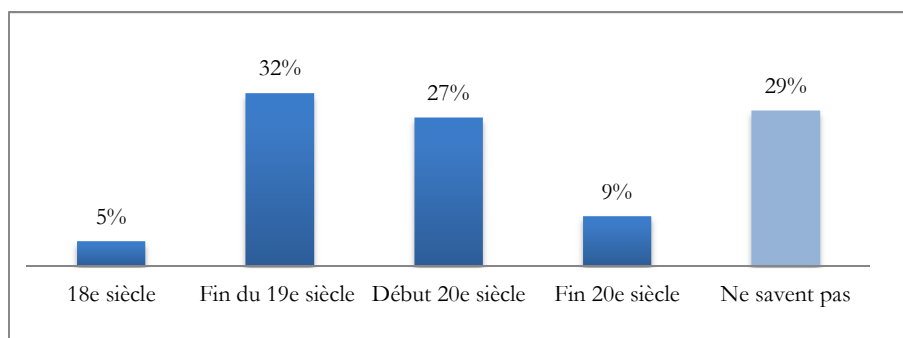


Figure 5 : Distribution des bâtiments réaffectés en maison de village selon le propriétaire originel.



La plupart des bâtiments réaffectés en maison de village datent de la fin du 19^{ème} siècle ou du début du 20^{ème} siècle [Figure 6].

Figure 6 : Distribution des bâtiments réaffectés en maison de village selon leur âge.



2.1.2. Cas des nouvelles constructions

Dans 50% des cas de nouvelles constructions, la commune était déjà propriétaire du terrain. Le cas échéant, le rachat s'est fait à un particulier.

Deux nouvelles constructions font suite à la démolition d'un chancre. Dans le village de Maffe, le chancre démoli était un ancien bâtiment datant de 1950 qui faisait déjà office de salle de village et portait déjà le nom "Ensemble". Il y a donc une continuité de fonction de la bâtisse. A Ellezelles, le Centre d'accueil des colloques et séminaires (CACS) a pris la place de plusieurs maisons devenues insalubres. Afin de garder l'équilibre architectural de la place, il était voulu que le CACS soit un bâtiment volumineux, celui-ci faisant face à une église. Outre les diverses activités que nous décrirons plus loin, la nouvelle construction héberge cinq appartements revendus à des particuliers.

2.2. Appellation de la maison

Le tableau 15 indique les différentes appellations données aux maisons de village. Dans la majorité des cas (55%) l'appellation est le terme générique de maison de village auquel on ajoute le nom du village. Dans 36% des cas, la maison a été nommée et reflète une certaine forme d'appropriation villageoise. Les appellations sont alors en lien avec le nom du village (les Bettos, le Poucetof, le Cœur de Beloeil), celui de l'auteur du projet lui-même (Maison Noël), avec l'historique de la maison (La Grange, la salle paroissiale) ou la localisation de la maison (maison des Gravieres car située à proximité d'un cours d'eau où vivent des poissons Gravieres). Enfin, 9% des maisons prennent un titre en rapport avec leur fonction (« La crèche » et « L'école de musique »).

Tableau 15 : Appellations des maisons de village issues d'une réhabilitation

Type d'appellation	Village	Appellation de la maison
Terme générique (n=12)	Daussois	Maison de village de Daussois
	Dergneau	Maison de village de Dergneau
	Filot	Maison de village de Filot
	Grandhan	Maison de village de Grandhan
	Grand-Leez	Maison de village de Grand-Leez
	Hérinnes	Maison de village d'Hérinnes
	Hollain	Maison de village de Hollain
	Laloux	Maison de village de Laloux
	Luttre	Maison de village de Luttre
	Mellet	Maison multiservice à Mellet
	Straimont	Maison de village de Straimont
	Suxy	Maison de village de Suxy
Appropriation villageoise (n=8)	Beloil	Le Cœur de Beloil
	Bettincourt	Les Bettos
	Faymonville	La Maison Noël
	Hamme-Mille	La salle Jean XXIII et salle Mandela
	Les Avins	La Grange
	Mellier	La maison des Gravieres
	Poucet	Le Poucetof
	Sugny	La salle l'Enclave
Terme fonctionnel (n=2)	Bierwart	Crèche de Bierwart
	Bra	L'école de Musique

Les nouvelles constructions ont une plus grande tendance que les réhabilitations à porter une appellation particulière (63%) [Tableau 16].

Tableau 16 : Appellation des maisons de villages construites.

Type d'appellation	Village	Appellation de la maison
Terme générique (n=3)	Braffe	Maison de village de Braffe
	Lausprelle	Maison de village de Lausprelle
	Recogne	Maison de village de Foy-Recogne
Appropriation villageoise (n=4)	Jauche	Maison de l'Entité
	Maffe	Salle Ensemble
	Opprebais	Salle Corlier
	Vecmont	La maison du plateau de Vecmont
Terme fonctionnel (n=1)	Ellezelles	CACS (Centre d'accueil des colloques et séminaires)

2.3. Lieu d'implantation de la maison

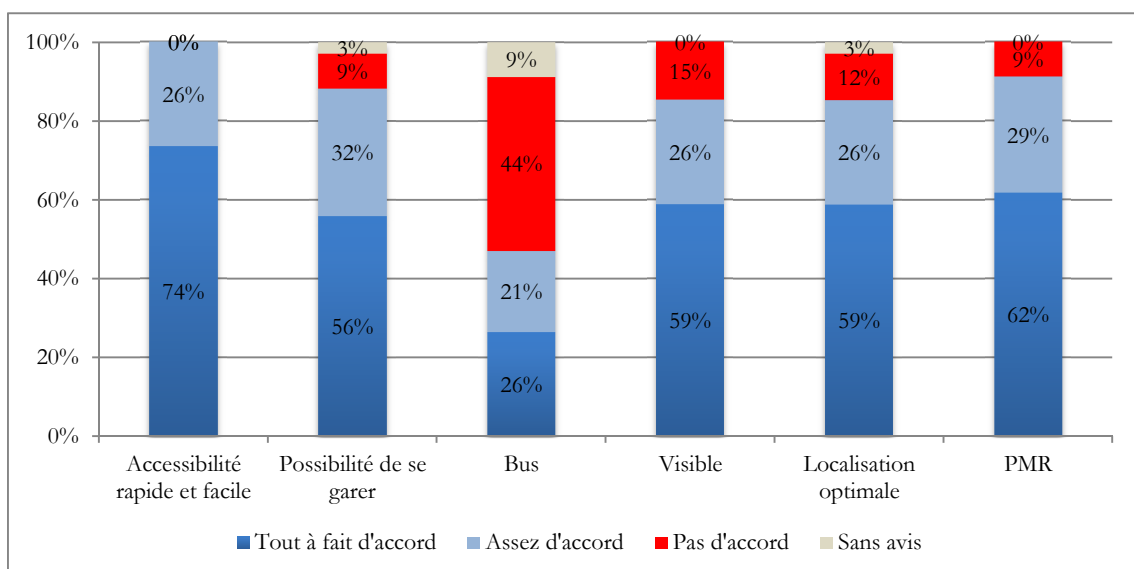
Le lieu d'implantation de la maison est apprécié selon trois critères : son accessibilité (accessibilité rapide et facile, possibilité de se garer à proximité, possibilité de s'y rendre en bus, accessibilité aux personnes à mobilité réduite-PMR), sa visibilité et sa proximité à d'autres services.

Initiateurs de projets, gestionnaires et utilisateurs des maisons ont été invités à se prononcer sur ces critères à travers plusieurs questions pour lesquelles quatre réponses étaient proposées (tout à fait d'accord, assez d'accord, pas d'accord ou sans avis). Il leur était également demandé si globalement, la localisation de la maison était optimale. Les résultats à ces questions sont présentés de manière distincte selon qu'il s'agit d'une réhabilitation ou d'une nouvelle construction.

2.3.1. Réhabilitations *versus* nouvelles constructions

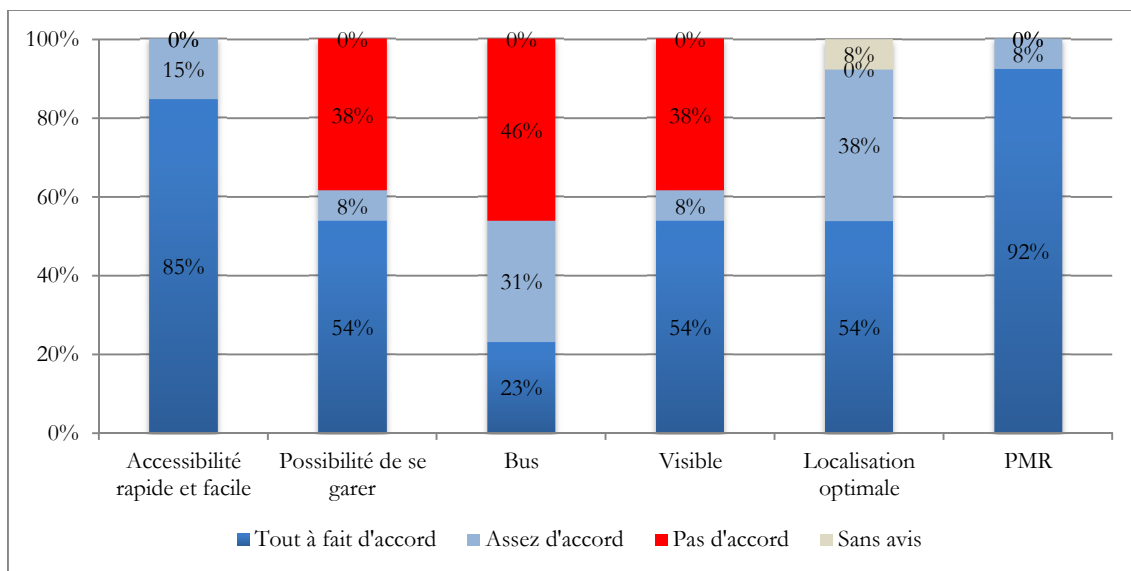
Globalement, les maisons de village issues d'une réhabilitation semblent satisfaire les initiateurs de projet et les gestionnaires en matière d'accessibilité et de visibilité [Figure 7]. En effet, quel que soit le critère considéré, plus de 80% de l'échantillon est assez d'accord voire tout à fait d'accord pour dire que la maison est rapidement et facilement accessible, qu'il est possible de s'y garer à proximité, qu'elle est accessible aux PMR et qu'elle est visible. 85% des interlocuteurs rencontrés s'accordent ainsi pour dire (tout à fait d'accord et assez d'accord) que la maison est localisée de manière optimale. Seule la possibilité de se rendre à la maison de village en bus n'est pas reconnue par plus de la moitié des participants. Bien entendu, le manque de ce service est typique des zones rurales et ce n'est donc pas une surprise d'observer ces résultats. Toutefois, nous aurions pu mettre en évidence l'existence de transports organisés pour se rendre aux maisons de village.

Figure 7 : Appréciation du lieu d'implantation de la maison selon les initiateurs et gestionnaires en cas de réhabilitation.



Dans les cas où les maisons de village sont des bâtiments expressément érigés à cet usage, initiateurs et gestionnaires s'accordent également pour dire que les maisons sont rapidement et facilement accessibles et que celles-ci sont adaptées pour accueillir les PMR [Figure 8].

Figure 8 : Appréciation du lieu d'implantation de la maison selon les initiateurs et gestionnaires en cas de construction.



Les possibilités de garer son véhicule à proximité de la maison semblent toutefois être moins généreuses en cas de nouvelle construction que de réaffectation de bâtiment. En effet, alors que seulement 9% des acteurs interrogés (initiateurs et gestionnaires) indiquent un manque de disponibilités de place où garer son véhicule à proximité des bâtiments réaffectés, ils sont 38% à le souligner en cas de nouvelle construction. Les maisons ciblées sont les maisons situées dans les villages suivants : Bettincourt, Braffe, Jauche, Luttre, Lausprelle et Straimont. Selon les cas, l'interlocuteur explique que le parking est inexistant, insuffisant (quelques places) ou en désaccord avec le nombre de personnes que la salle peut accueillir et des activités qui y sont organisées (planning des activités, type d'activités influencent tous deux le nombre de places de parking nécessaire dans un même temps). L'emplacement du parking de la maison de Les Avins peut être cité comme un bel exemple. Attenant à la maison et situé à l'arrière de celle-ci, il se trouve ainsi distant des habitations et permet d'éviter le dérangement des riverains par les bruits occasionnés par ce service. A contrario, aussi bien initiateur que gestionnaire s'accordent pour dire que le parking de la maison de village de Bra, situé de l'autre côté de la route, est mal positionné. Sa position entraîne un risque accru d'accident, notamment pour les enfants et un inconfort en cas de mauvais temps.

Initiateurs et gestionnaires s'accordent également pour dire que les maisons sont moins visibles en cas de nouvelle construction. Alors qu'ils ne sont que respectivement 15% à considérer que la maison n'est pas visible en cas de réhabilitation (maisons de Bierwart, Hérinnes et Grandhan), ils sont 38% à partager cette opinion en cas de nouvelle construction (maisons de Jauche, Opprebais et Maffe). Des témoignages recueillis, il ressort que la notion de visibilité varie d'un interlocuteur à l'autre. Pour certains, la visibilité de la maison est considérée par rapport aux passants *au sein* du village, pour d'autres, par rapport aux passants *aux abords* du village. C'est ainsi qu'une maison est jugée comme insuffisamment visible lorsqu'aucun balisage n'est prévu pour indiquer l'existence d'une maison pourtant située au cœur du village ou qu'aucune enseigne n'indique en façade l'usage fait du bâtiment, ou encore qu'une maison isolée, située à l'écart du village, est tantôt considérée comme visible (« on la voit bien de loin, lorsqu'on passe en voiture ») ou peu visible (« elle n'est pas située au cœur du village »).

Par ailleurs, dans les cas où la maison n'a pas été estimée comme « visible », les avantages suivants ont été soulignés :

- sécurité et calme ; la maison étant située dans une rue à faible passage de véhicules (notons que cette caractéristique se rencontre aussi bien pour une maison située au sein du village qu'une maison située en périphérie, dans une rue en cul de sac par exemple voire à l'écart du village) ;
- possibilité de parking ; la maison étant située à l'écart des habitations ;
- faible impact paysager ; la maison étant enclavée par les habitations.

Les résultats relatifs à la possibilité de se rendre en bus aux maisons indiquent qu'il ne semble pas plus facile de se rendre en bus au sein d'une maison de village expressément construite à cet usage qu'une maison issue d'une réaffectation d'un ancien bâtiment.

Il était ensuite demandé aux interlocuteurs s'ils estimaient la localisation de la maison comme étant optimale. Des résultats, il ressort que l'emplacement des maisons est très satisfaisant et il n'existe pas une localisation optimale convenant à toutes les maisons de village. En effet, les maisons échantillonnées sont tantôt situées au cœur du village, tantôt situées à l'écart des habitations et au calme, tantôt enclavées de sorte qu'il n'y ait pas de parking, tantôt, disposant d'un parking de plus de 1000 m.

Enfin, il était demandé aux acteurs rencontrés de préciser quels sont les services existants au sein du village où est implantée la maison (boulangerie, point poste, supérette, école, crèche, librairie, brasserie, banque, etc.). Les maisons ont ainsi pu être classées en trois catégories : celles situées à proximité d'une multitude de services, les maisons aux abords desquelles il y a maximum trois services et celles implantées au sein de village dit dortoir (aucun service présent) [Figures 9 et 10]. En comparant les résultats obtenus (cas de réhabilitation *versus* cas de construction), on constate que les bâtiments construits en vue d'être utilisés comme maisons de village sont plus nombreux à être implantés dans des villages où plusieurs services sont déjà présents.

Figure 9 : Distribution des maisons en cas de réaffectation selon la présence de services dans le village.

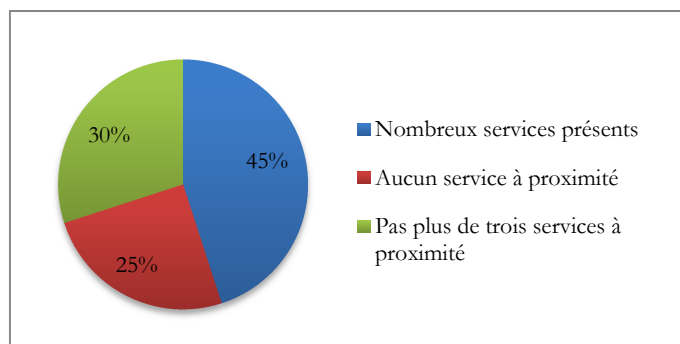
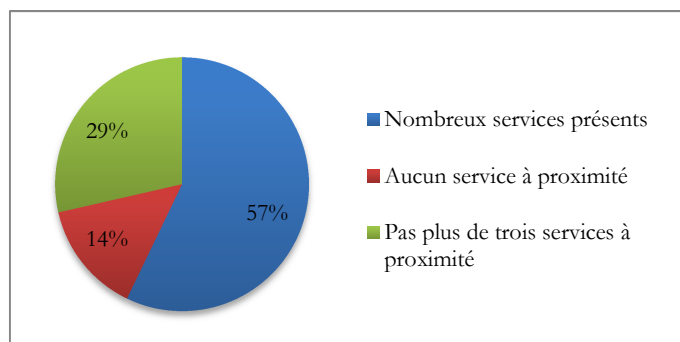


Figure 10 : Distribution des maisons en cas de construction selon la présence de services dans le village.



2.3.2. Appréciation des utilisateurs

L'appréciation des utilisateurs vis-à-vis du lieu d'implantation des maisons est présentée aux figures 11 (cas de réaffectation) et 12 (cas de construction).

Figure 11 : Appréciation du lieu d'implantation de la maison selon les utilisateurs en cas de réaffectation.

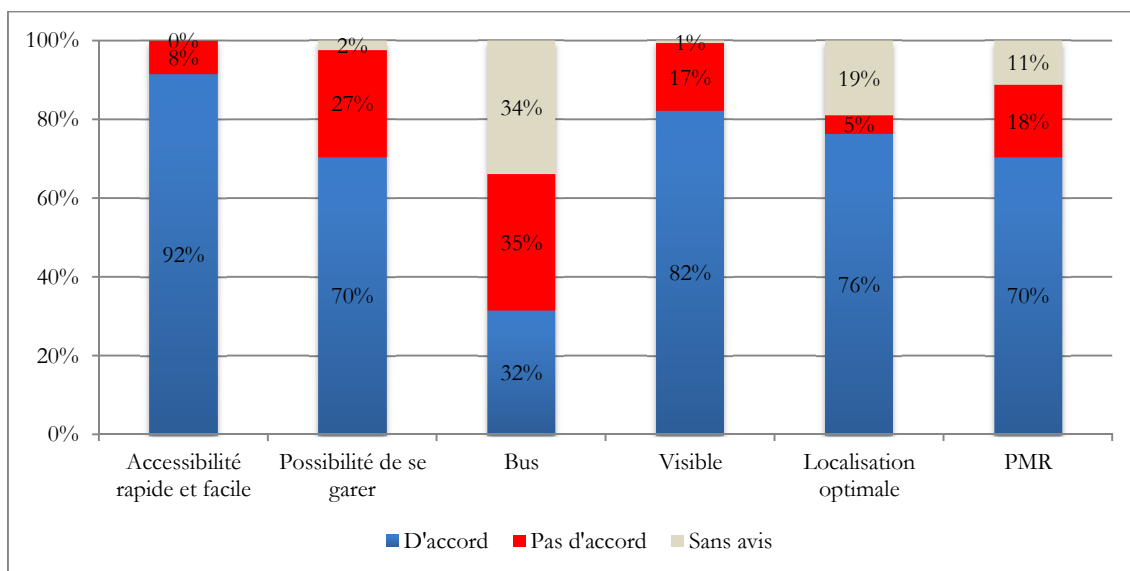
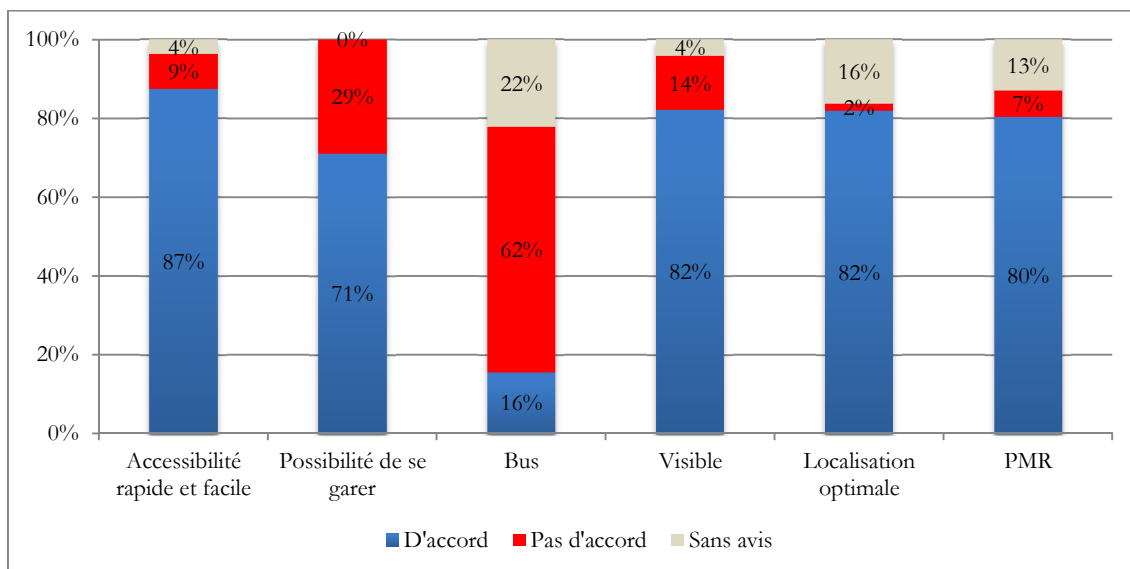


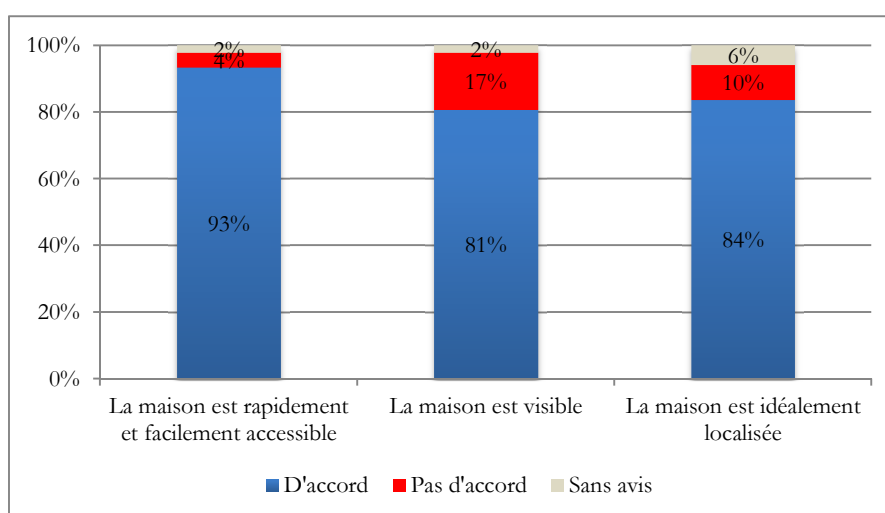
Figure 12 : Appréciation du lieu d'implantation de la maison selon les utilisateurs en cas de construction.



2.3.3. Appréciation des villageois

Les villageois apprécient la localisation des maisons [Figure 13]. En effet, 93% des villageois considèrent la maison comme étant rapidement et facilement accessible. Des avis négatifs sont entendus lors d'un accès difficile pour les PMR et les personnes âgées ou lorsque la maison est trop loin des grands axes routiers. Les maisons sont jugées visibles par 81% des villageois. Les villageois considèrent souvent la localisation comme étant optimale lorsque la maison est située au centre du village, à proximité de l'église ou de l'école, tous deux considérés comme des repères. Pour quelques villageois, la situation centrale de la maison conduit à des nuisances sonores et à de l'insécurité pour les enfants (plus de passages de véhicules dans le village). La visibilité est d'autant plus appréciée dans le cas d'une réhabilitation d'un ancien bâtiment communal (maison communale, école) car les villageois connaissent déjà le lieu. Certains villageois estiment aussi qu'il serait intéressant d'indiquer plus clairement l'existence de la maison, par un fléchage ou une enseigne décorative.

Figure 13 : Appréciation du lieu d'implantation de la maison selon les villageois.



2.4. Superficies intérieure et extérieure

Sur base des données reçues, nous constatons que la plupart des maisons de village ont une superficie intérieure comprise entre 100 et 300 m² [Tableau 17]. La superficie moyenne d'une maison de village est de 330 m². Les nouvelles constructions sont en moyenne 1.56 fois plus grandes (superficie moyenne de 445 m²) que les maisons issues d'une réaffectation (superficie moyenne de 285 m²).

Tableau 17 : Distribution des maisons selon leur superficie intérieure (m²).

Superficie intérieure	Réhabilitation	Construction	Total
< 100 m ²	1	0	1
100 - 200 m ²	8	3	11
201 - 300 m ²	6	0	6
301 - 500 m ²	5	3	8
501 - 600 m ²	1	1	2
≥1000 m ²	1 ¹	1	2
	22	8	30

Sur base des informations reçues pour 29 maisons (mais valeur de la superficie extérieure approximative reçue pour 26 maisons), nous constatons que la plupart des maisons de village disposent d'aménagements extérieurs (dans 89% des cas). La superficie de ces aménagements a souvent été donnée de manière approximative [Tableau 18]. Les aménagements les plus courants sont la mise à disposition d'un parking (43% des maisons), d'une cour (36% des maisons) et/ou d'un espace vert : pelouse, terrain de sport (36% des maisons). Lorsque les espaces sont clôturés, cet aménagement a été souligné et présenté comme offrant plus de sécurité pour les enfants.

Tableau 18 : Distribution des maisons selon la superficie des abords aménagés (m²).

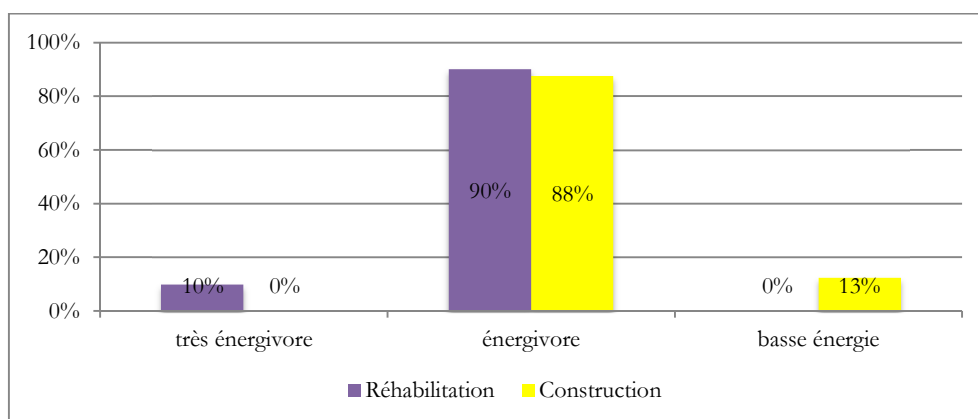
Superficie extérieure	Réhabilitation	Construction	Total
0 m ²	4	0	3
< 100 m ²	3	0	3
200 - 500 m ²	6	1	7
+/- 1000 m ²	3	3	6
> 2000 m ²	4	2	6
	20	6	26

¹ Superficie de 960 m².

2.5. Performance énergétique

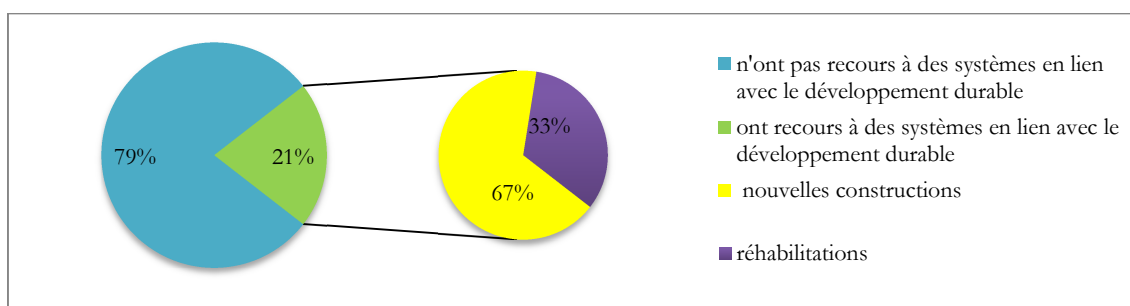
La plupart des maisons sont qualifiées d'énergivores [Figure 14]. Par ailleurs, alors qu'une nouvelle construction est considérée comme étant basse énergie, trois réaffectations sont considérées comme étant très énergivores. Dans ce dernier cas, la hauteur des plafonds et la vétusté du bâtiment ont été montrés du doigt.

Figure 14 : Performance énergétique des bâtiments selon les initiateurs de projet.



Dans un but environnemental et économique, 21% des maisons ont recours à des systèmes en lien avec le développement durable. Parmi ces maisons, 67% sont des nouvelles constructions [Figure 15]. Les deux systèmes décrits sont les citernes d'eau de pluie (4 cas) et les panneaux solaires (2 cas).

Figure 15 : Utilisation de systèmes en lien avec le développement durable.



2.6. Cohabitation avec d'autres outils du développement local

La cohabitation se retrouve uniquement au sein de bâtiments réhabilités (7 cas parmi les 22 échantillonnés). A l'exception de l'école de musique de Bra, les maisons concernées sont mises en fonction depuis plus de 14 ans, lorsque les notions de maisons rurales ou multiservices n'existaient pas encore. Pour ces 7 maisons, il s'agit de logements avec éventuellement un espace réservés aux jeunes (1/7).

3. Mise en place d'une maison de village

3.1. Facteurs de motivation

La question traitant des motivations à implanter une maison de village a été posée aux 30 initiateurs de projet rencontrés. Les deux principales motivations à implanter une maison de village sont d'une part, valoriser et conserver un bâtiment existant au sein du village et d'autre part, répondre à une demande de la population. Soutenir un village déjà dynamique en rendant possible la diversification d'activités pouvant s'y organiser est cité dans à peu près un cas sur trois [Tableau 19]. On constate que l'implantation d'une maison de village s'inscrit davantage dans un contexte où une dynamique locale est déjà existante que dans un village dortoir.

Tableau 19 : Facteurs de motivation à la mise en place d'une maison de village.

Facteurs de motivation	Occurrence
Valorisation/conservation d'un bâtiment communal/racheté à un particulier	20
Réelle demande de la part des habitants	19
Soutien à un village dynamique et diversification des activités	12
Relance ou création d'activités au cœur d'un village « engourdi »/dortoir	8
Conservation et mise en valeur du patrimoine historique de la commune	3
Chancre à faire disparaître	1
Valorisation d'un terrain nu communal/racheté à un particulier	1

3.2. Objectifs visés

Partant des motivations précitées, des objectifs sont bien entendu attendus. L'enquête a permis d'identifier les principaux objectifs visés par les communes en mettant en place une maison de village sur leur territoire. Des réponses pré-formulées étaient suggérées et un espace ouvert laissant possible une réponse libre était proposé. Plusieurs objectifs pouvaient être mentionnés [Tableau 20].

Tableau 20 : Principaux objectifs visés en mettant en place une maison de village.

Objectifs visés	Occurrence
Aménager des espaces de rencontre pour les habitants	27
Favoriser les activités socio-collectives/culturelles	20
Aménager des espaces pouvant accueillir des activités collectives d'envergure	13
Renforcer l'attractivité de la commune/du village	11
Favoriser les activités sportives	7
Offrir et regrouper des services à la population	5
Améliorer l'information à la population	2
Créer une aire de détente (plaine de jeu, terrain, de sport)	1
Promouvoir des produits locaux	1
Créer des emplois locaux	1

L'objectif le plus souvent cité est de proposer aux habitants un espace de rencontre, soit sauvegarder la vie socio-collective, l'esprit d'appartenance au village et la convivialité entre les diverses catégories d'habitants. Cet objectif global s'étaye bien souvent en visant à favoriser les activités associatives (« offrir un lieu d'accueil aux associations locales ») et accueillir des activités collectives d'envergure (« possibilité d'organiser des grands repas de fête »). Le renforcement de l'attractivité locale est également fréquemment cité. Offrir un espace sportif ou de services à la population est un objectif moins attendu.

Les fiches projet de 22 des maisons échantillonnées ont ensuite été examinées afin d'établir une comparaison entre les objectifs qui y sont présentés et ceux énoncés par les intervenants rencontrés. Les objectifs coïncident : soutenir les associations et comités locaux et sauvegarder/dynamiser la vie socio-collective en aménageant un espace de rencontre/communautaire [Tableau 21].

La sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti rural est l'un des objectifs les plus souvent repris dans les fiches projet. Il est plutôt considéré comme une motivation par les communes lors des enquêtes.

Tableau 21 : Objectifs énoncés dans les fiches projet (n =22).

Objectifs énoncés dans les fiches Projet	Occurrence
Soutenir les associations et comités locaux	13
Sauvegarder la vie socio-collective en aménageant un espace de rencontre	12
Préserver et valoriser le patrimoine bâti	11
Augmenter le dynamisme associatif	11
Améliorer le cadre et la qualité de vie des villages	8
Améliorer l'accueil aux nouveaux habitants	6
Favoriser le développement touristique	4
Améliorer la sécurité du village	3
Soutenir les mouvements de jeunesse	2
Améliorer l'offre et l'accessibilité de services	2
Développer des zones de détente et de loisirs	2
Diminuer le vandalisme	1
Développer la convivialité entre trois villages en créant un centre commune	1

3.3. Lieu d'implantation

Il était demandé aux personnes rencontrées quels étaient les principaux éléments ayant été pris en compte pour choisir le lieu d'implantation de la maison. Des résultats obtenus, il ressort que le lieu d'implantation de la maison de village n'est bien souvent pas choisi de manière stratégique, dans un but précis de favoriser son accessibilité, sa visibilité, son accueil ou sa proximité à d'autres services. En effet, à l'unanimité, le choix du lieu d'implantation s'est opéré selon la disponibilité d'un bien communal (23/23 cas) ou d'un bien à acquérir (7/7 cas). Il est d'ailleurs le seul critère de localisation considéré dans 47% des cas. L'accessibilité rapide et facile du lieu ainsi que sa bonne visibilité (endroit de passages fréquents) sont ensuite considérés. Les critères tels que la qualité d'accueil du lieu, sa proximité à d'autres services et sa tranquillité sont très peu pris en compte [Tableau 22].

A Mellet, la localisation de la maison multiservice est considérée comme idéale pour la mise en place de services décentralisés. Celle-ci est distante de la maison communale et est située de l'autre côté de la Nationale 5 qui scinde le territoire communal en deux. De plus, de nombreux services sont également présents aux abords de la maison.

Tableau 22 : Eléments pris en compte pour choisir le lieu d'implantation de la maison.

Principaux éléments pris en compte	Occurrence
Un bien communal est déjà disponible (bâtiment ou terrain)	23
L'endroit est facilement et rapidement accessible	13
Le terrain ou le bâtiment est disponible et en vente	7
Endroit de passages fréquents, bonne visibilité	8
Le cadre est verdoyant, accueillant, sécurisant	6
Proximité d'autres services/équipements	3
Endroit reculé afin d'éviter les conflits avec le voisinage	2
Proximité de transports collectifs	2

3.4. Hésitations et difficultés rencontrées

A la question « *La commune a-t-elle hésité à mettre en place la maison sur son territoire ?* », seuls 10% des personnes sondées répondent « *oui* ». 83% répondent négativement et 7% ne savent pas. Pour les trois cas recensés, les raisons suivantes ont été présentées :

- existence d'une salle de fête dans le village et risque de concurrence ;
- importance des dépenses pour la caisse communale ;
- autre projet envisagé (logements sociaux).

Dans ces trois cas, la commune n'a finalement aucun regret d'avoir mis en place la maison et se réjouit de son projet.

Il était également demandé si des difficultés avaient été rencontrées lors de la mise en place de la maison. Six communes (soit 20%) déclarent avoir rencontré des difficultés :

- budget prévu insuffisant suite à une mauvaise évaluation des montants nécessaires ;
- population inquiète et en attente d'un projet qui prend du temps à se concrétiser : nécessité pour la commune de répondre au questionnement de la population locale ;
- nécessité de concilier attente de la population et refus des riverains de voir s'implanter une maison de village ;
- nécessité de respecter les directives administratives régionales ;
- difficulté d'arbitrer les attentes variées et incompatibles de la population (mécontentements inévitables) ;
- difficultés communément rencontrées sur tout type de chantier de construction.

50% des initiateurs pensent que des améliorations peuvent être apportées au niveau de la procédure de mise en place de ce type d'outil de développement rural, cela afin de la rendre plus rapide et moins complexe. Dans ce sens, les améliorations suivantes sont proposées : diminution du nombre de dossiers (rapports intermédiaires) à compléter et à échanger, allègement du protocole à suivre et mise à disposition d'une aide qualifiée et personnalisée afin de présenter clairement la procédure, ce qui permettrait entre autres d'optimiser l'utilisation des subsides alloués.

Près d'un tiers des sondés (27%) estiment que la procédure, telle qu'elle est établie actuellement, se justifie par l'importance des subventions allouées à ces projets. Certains soulignent toutefois qu'avec le temps, les démarches à suivre pour la mise en place de projets cadrant dans la politique de développement rural se complexifient et prennent plus de temps ce qui augmente l'attente de la population dans la concrétisation de projets tenus à cœur et en démotivent certains.

Deux représentants rencontrés soulignent le manque d'autonomie communale dans l'utilisation des subsides alloués et sollicitent d'avantage de liberté dans la gestion de la trésorerie de la maison.

3.5. Financement de la maison : montants et acteurs

Le tableau suivant présente les superficies (intérieures et extérieures) moyenne, minimum et maximum ainsi que les coûts totaux moyen, minimum et maximum des maisons de villages échantillonnées, selon qu'il s'agisse d'une réhabilitation ou d'une nouvelle construction. Les montants sont exprimés TVAC. Les données utilisées sont celles communiquées par les initiateurs de projet rencontrés et correspondent donc aux frais réels engagés dans la mise en place d'une maison. Le cas échéant, ce sont les estimations de coûts, indiquées dans les fiches-projet, qui ont été utilisées pour compléter les données manquantes, pour autant que les travaux réalisés correspondent aux travaux présentés dans les fiches. Pour exemple, la maison de Poucet n'a pas pu être intégrée dans les résultats présentés ici. En effet, la fiche-projet disponible concerne la rénovation de l'enveloppe extérieure du bâtiment (montant estimé à 14 740 €). Or, suite à notre rencontre avec initiateurs et gestionnaires, nous savons qu'une extension a été financée par Infrasport, sans en connaître le montant, et qu'une cuisine de 40 m² a été cofinancée par la commune et l'asbl de gestion sur fonds propres (montant approximatif de 100 000€). Au total, ce sont les données récoltées pour 28 maisons qui ont pu être traitées ici.

Les montants annoncés englobent parfois l'aménagement des abords extérieurs de la maison, et ceux-ci peuvent sensiblement différer d'un cas à l'autre. Les acteurs rencontrés n'ayant pu communiquer les montants utilisés pour ces aménagements, les coûts au m² ont été calculés sur base des montants totaux divisés par la superficie intérieure de la maison. Notons toutefois que les aménagements extérieurs sont limités (parking, espace vert, cours) et représentent donc une part minime de l'enveloppe globale.

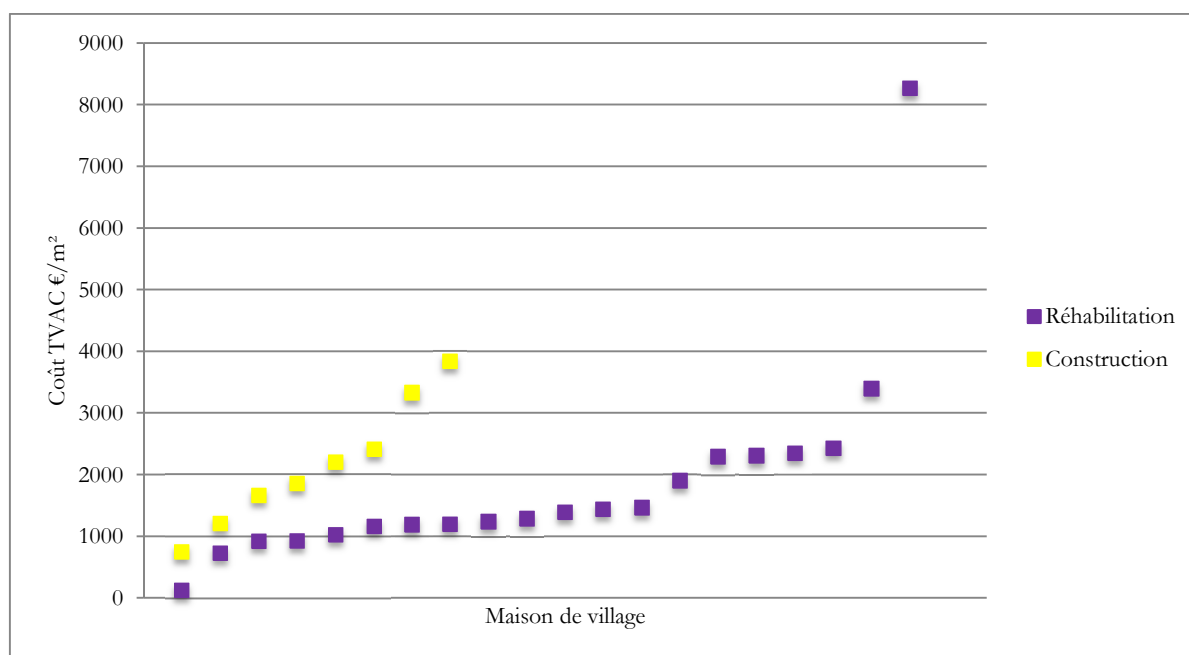
Les montants investis sont en moyenne plus importants en cas de construction qu'en cas de rénovation. Le coût total moyen (TVAC) en cas de réhabilitation est de 407 698 € alors qu'il est de 843 307 € en cas de nouvelle construction. Par ailleurs, les maisons nouvellement construites étant plus spacieuses que les bâtiments réaffectés, le coût total au m² diffère peu selon ce critère, mais reste toutefois plus élevé en cas de nouvelle construction.

Tableau 23 : Superficies intérieures et extérieures et coût totaux selon qu'il s'agisse d'une réhabilitation ou d'une construction.

	Réhabilitation	Construction
Superficie intérieure moyenne	285 m²	445 m²
Superficie intérieure minimum	60 m ²	130 m ²
Superficie intérieure maximum	960 m ²	1 350 m ²
Superficie extérieure moyenne	1 090 m²	1 150 m²
Superficie extérieure minimum	0 m ²	Non communiquée
Superficie extérieure maximum	6 000 m ²	2 500 m ²
Montant total moyen TVAC	407 698 €	843 307 €
Montant total médian TVAC	348 879 €	602 351 €
Montant total minimum TVAC	102 500 €	271 320 €
Montant total maximum TVAC	1 170 000 €	2 503 000 €
Coût total moyen TVAC	1 590 €/m²	1 860 €/m²
Coût total médian TVAC	1 336 €/m ²	2 023 €/m ²
Coût total minimum TVAC	132 €/m ²	754 €/m ²
Coût total maximum TVAC	8 263 €/m ²	3 833 €/m ²

Le coût au m² varie fortement d'une maison à l'autre [Figure 16]. Inférieur à 150 €/m² pour la maison de Grandhan (Durbuy), il dépasse la barre des 8 000 €/m² pour la maison de Hollain (Brunehaut). Notons que ces deux valeurs correspondent à des extrêmes uniques (les deuxièmes et avant-derniers coûts/m², classés par ordre croissant, valant respectivement 732€/m² et 3 883 €/m²). Une première différence réside dans la superficie de ces deux maisons. La maison à Hollain a une superficie de 60 m² alors que celle de Grandhan a une superficie de 960 m² (ce qui correspond également aux deux superficies intérieures extrêmes). A Hollain, l'utilisation des montants annoncés n'a pas été détaillée. A Grandhan, les moyens investis ont permis la réparation de la toiture, l'enlèvement de colonnes intérieures, l'abaissement de plafonds, l'aménagement de sanitaires, d'une cuisine et du chauffage, l'agrandissement vers une cours existante, la décoration intérieure ainsi que l'aménagement des abords.

Figure 16 : Coût total TVAC (€/m²) de 28 maisons échantillonnées (20 réhabilitations et 8 constructions).



Dans 70% des cas, la maison de village est uniquement cofinancée par la Région wallonne et la commune. Dans les autres cas, un intervenant supplémentaire participe au financement : quatre maisons ont pu bénéficier d'un financement de fonds européen (participation de plus de 50% du CT), une maison a reçu des subsides du fonds d'aide à la réhabilitation de sites d'activité économique désaffectés (SAED) (53% du CT) et une autre du fonds des bâtiments scolaires de l'enseignement officiel subventionné (F.B.S.E.O.S.) (39% du CT). La répartition des intervenants dans le financement des projets n'a pas pu être dressée pour trois maisons. La participation de la Région wallonne atteint les 80% dans 22% des cas [Tableau 24]. La transversalité des aides et une mauvaise évaluation des montants nécessaires à la mise en place du projet au moment de sa conception expliquent ce constat.

Tableau 24 : Distribution des maisons selon le pourcentage de participation de la Région wallonne dans leur financement.

% de participation de la Région wallonne dans le financement des maisons de village	Maisons de village
participation = 80%	22%
70% ≤ participation < 80%	33%
60% ≤ participation < 70%	15%
50% ≤ participation < 60%	4%
40% ≤ participation < 50%	11%
participation < 40%	15%

3.6. Erreurs à éviter et conseils donnés

Il était demandé aux initiateurs et gestionnaires des maisons s'ils considéraient que des erreurs avaient été commises lors de la conception du projet. 63% des initiateurs considèrent qu'aucune erreur ne doit être soulignée, 13% sont indécis et 20% reconnaissent une erreur [Tableau 25]. Les erreurs identifiées, ayant principalement trait aux aménagements de la maison, sont les suivantes :

- installation d'un chauffage aérotherme trop bruyant, de surplus, directement dans la salle principale ;
- le simple vitrage n'a pas été remplacé au moment de la rénovation ;
- plafond trop haut : joli d'un point de vue esthétique, mais problématique d'un point de vue acoustique ;
- parking inadapté à la capacité d'accueil de la maison ;
- système d'évacuation des eaux non fonctionnel.

Un participant explique que la principale erreur commise par la commune est d'avoir rencontré toutes les associations et souligné pour chacune d'elle leurs attentes et besoins particuliers. Ce faisant, il y a eu des mécontentements étant donné qu'il n'a pas été possible de concevoir une maison répondant aux desiderata de chacun. De cette expérience, nous pouvons souligner l'importance d'une bonne médiation dans le cadre de la mise en place de ces projets. Celle-ci viserait notamment à lier les envies de la population aux possibilités financières.

Tableau 25 : Distribution des gestionnaires et initiateurs à la question suivante : « Pensez-vous que la commune ait commis des erreurs lors de la mise en place de la maison ? »

Réponse	Initiateurs	Gestionnaires
Oui	20%	53%
Non	63%	41%
Je ne sais pas	13%	6%

Les gestionnaires sont plus nombreux à avoir reconnu des erreurs (53%). A nouveau, les erreurs ont principalement trait aux aménagements de la maison :

- manque d'espaces de rangement ;
- une architecture intérieure trop complexe présentant finalement des espaces inutilisables (nombreux recoins) ;
- juxtaposition de la conciergerie et du club de jeunes sans qu'une installation acoustique soit installée ;
- système électrique de compartimentation de salle (nombreuses pannes et soucis avec le moteur, mieux vaut un système mécanique) ;
- système d'évacuation des eaux non fonctionnel ;
- conservation d'un arbre à proximité de la maison ayant trois conséquences : restriction du volume du bâtiment ou moment de sa construction, perte de place dans la cours déjà exigüe, impossibilité d'installer des panneaux solaires ;
- des aménagements supplémentaires ont dû être faits peu de temps après la rénovation du bâtiment afin de le rendre utilisable aux usagers : pas/peu de considération des besoins des utilisateurs en amont de la conception du projet.

Plusieurs conseils ont été donnés afin d'optimiser la conception d'une maison de village. Ils sont décrits ci-dessous.

- Veiller à ce qu'il y ait une réelle demande de la part de la population et que celle-ci soit pertinente, qu'elle justifie la mise en place d'une maison de village. L'existence d'un tissu associatif dynamique ne justifie pas toujours la mise à disposition d'une maison de village (cas où la maison est finalement utilisée comme lieu où les membres se réunissent mais où ils n'organisent pas leurs activités). La maison doit être *suffisamment* occupée. Un participant explique que l'esprit de village et les rivalités villageoises existent encore, bien qu'il y ait eu la fusion des communes : « *Chaque village voudrait sa maison. On doit s'interroger : les besoins sont-ils justifiés, la demande a-t-elle une utilité réelle ?* »
- Etablir clairement les attentes de la population afin de concilier au mieux besoins et aménagements conçus et éviter des coûts supplémentaires inhérents à une réadaptation. Pour exemple, si des activités sportives sont envisagées, il faut alors prévoir un revêtement de sol adéquat, un local de rangement et considérer le volume à chauffer.
- Adapter la localisation de la maison à ses usages principaux. Souvent, la localisation idéale est présentée comme centrale par rapport au village, accessible et légèrement à l'écart des habitations

Les recommandations relatives à la consultation de la population ont été formulées par plus de 50% des initiateurs de projet, et bien choisir le lieu d'implantation est conseillé par 23% de ces acteurs.

Le mode de gestion est également un élément important dans l'établissement du projet. Quatre intervenants conseillent une gestion participative des villageois. Selon eux, cette responsabilisation assurerait une bonne gestion et faciliterait le dialogue entre les utilisateurs et les villageois. Enfin, cités de manière plus marginale, choisir correctement son architecte (ne pas forcément prendre le moins cher), éviter la concurrence avec d'autres salles et visiter les maisons de village existantes sont d'autres conseils donnés.

4. Gestion d'une maison de village

4.1. Gestion de l'occupation de la maison

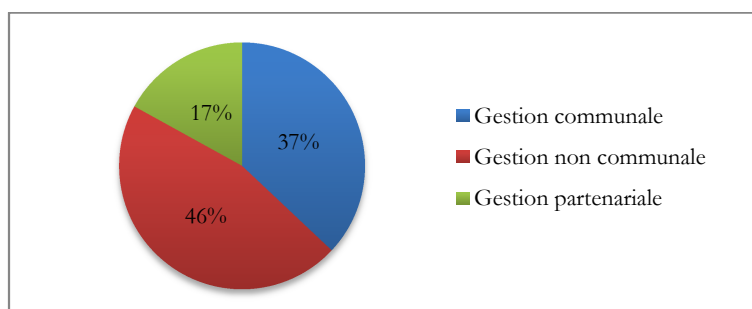
Il était demandé aux représentants communaux rencontrés si la commune s'occupait de la gestion d'*occupation* de la maison. Trois réponses étaient alors suggérées : « *oui, complètement* » – « *oui, en partie* » – « *non, pas du tout* ». Trois modes de gestion d'occupation des maisons de village sont ainsi représentés au sein de l'échantillon sondé : une gestion exclusivement menée par la commune, une gestion principalement menée par un groupe indépendant à la commune (ASBL, sociétés locales, CLDR,...) et une gestion partenariale entre ces deux acteurs.

La gestion d'occupation des maisons s'effectue dans 37% des cas par la commune uniquement, 17% par une collaboration et finalement 46 % par un groupe indépendant de la commune [Figure 17]. Quatorze de ces groupes, soit 70%, sont des associations sans but lucratif (ASBL). Quel que soit le type d'associations, celles-ci sont composées d'habitants du village où est implantée la maison et souvent de villages voisins, de représentants des associations locales et enfin, lorsque la convention le stipule, d'un représentant communal. Les membres sont des volontaires bénévoles, parfois désignés par la commune ou élus lors d'une assemblée générale.

Le syndicat d'initiative gère l'occupation de la maison de Sugny et celle de la maison de Braffe est chapotée par un comité de village. A Ellezelles, la maison (CACS) est cogérée par le tenancier de la taverne, implantée au RDC de la maison, et la gestion d'occupation de la maison de Lauspresse est assurée par le centre culturel dans le cadre du décret de l'article 8 entre la Région Wallonne et la FWB. Enfin, l'intercommunale IMAJE gère la crèche de Bierwart.

Parmi les communes ne s'occupant pas de la gestion d'occupation de la maison, 50% maintiennent des contacts avec les utilisateurs. Elles gardent un regard sur les activités organisées et les comités organisateurs.

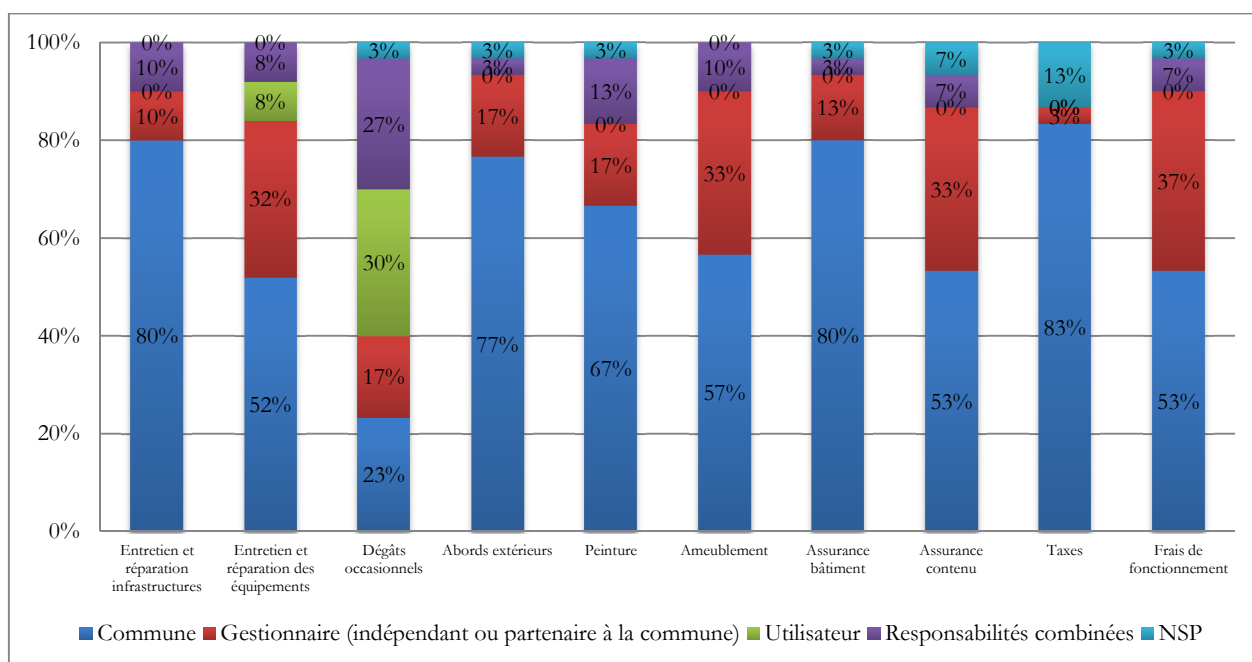
Figure 17 : Distribution des modes de gestion d'occupation des maisons.



4.2. Rôle joué par la commune

A l'exception des maisons de Faymonville et Laloux, les communes répondent à leurs responsabilités de propriétaires relatives à l'entretien et/ou réparations des infrastructures et aux assurances du bâtiment [Figure 18]. L'entretien des abords extérieurs et les taxes relatives à l'occupation du bâtiment incombent bien souvent la commune (respectivement 77% et 83% des communes). Plus de 50% des communes financent également l'entretien des équipements de la maison, ses peintures et ses frais de fonctionnement.

Figure 18 : Distribution des maisons selon la répartition des responsabilités entre commune, gestionnaire et utilisateur.



Dans le cas d'une gestion menée exclusivement par un organisme autonome à la commune, la relation entre celui-ci et la commune est généralement conventionnée (79% des cas). Les principales lignes directrices de la convention sont : la durée d'occupation par les gestionnaires (ceux-ci étant des utilisateurs) et l'établissement d'un état des lieux à l'entrée et à la sortie de l'organisme gestionnaire. Cependant, seulement 50% des gestionnaires reconnaissent avoir eu un état des lieux lors de la mise à disposition de la maison. La convention décrit également la composition (complète ou en partie) du comité gestionnaire, ses obligations et devoirs, la répartition des charges et les activités autorisées à être organisées au sein de la maison.

Dans le cas d'une gestion partenariale, le rôle principalement joué par la commune est la gestion du calendrier de réservation et la participation à l'équipement de la maison (achat du mobilier intérieur, cuisine équipée). Dans ce cas de figure, la relation est généralement moins souvent conventionnée (seulement 40% des cas).

Une location est demandée par la commune au gestionnaire de trois maisons : à Ellezelles (1200€/mois), mais le gestionnaire est l'occupant-locataire de la taverne et de l'appartement-conciergerie de la maison, à Sugny où le Syndicat d'Initiative occupe un espace permanent de la maison (50% des recettes communales) et à Grand Han (le montant de la location n'a pas été précisé, le comité gestionnaire est composé d'un membre de chaque association).

4.3. Procédure de location

4.3.1. Etat des lieux et contrat de location

Lorsque les communes participent seules à la gestion de la maison, 68% d'entre-elles réalisent un état des lieux et établissent un contrat de location. Il y a souvent une concordance entre les deux, mais certaines contractualisent la location sans état des lieux et inversement (15%). Par ailleurs, lors de locations à titre privé, certaines communes préfèrent établir un état des lieux alors qu'elles ne le font pas pour les associations. Par contre, lorsqu'un comité de gestion est présent, la location est contractualisée pour 83% de l'échantillon et un état des lieux est réalisé pour 89% des maisons.

Les contrats de location contiennent les termes habituels tels que les coordonnées des contractants, la partie louée de la maison, la date, la durée et le prix de la location, le montant de la caution et l'état des lieux. Dans 69% des contrats, le règlement de la salle est annexé au contrat. Il spécifie les différents prix de location (qui dépendent de l'activité, du locataire ou encore de la surface occupée), ainsi que les conditions d'occupations préférentielles de la salle. C'est pourquoi, dans près de 70% des contrats, une description de l'activité et de la partie louée est demandée. Ce règlement stipule également les détails de location comme la remise de clés ou le matériel disponible. Il décrit aussi les responsabilités de chacun, notamment en ce qui concerne les nuisances sonores. Les limites à respecter et les sanctions qui en découlent sont décrites dans 46% des contrats fournis. Dans 54% des cas, un rappel des droits des voisins et des droits d'auteur est effectué.

Les contrats sont complets mais ne semblent pas être respectés puisque l'état des lieux n'est pas toujours effectué alors qu'il est toujours stipulé dans le contrat et la première source de mécontentement des riverains est la nuisance sonore.

4.3.2. Locations demandées

A l'exception de la maison de village de Bra (commune de Lierneux), toutes les maisons de village sont occupées moyennant une demande de location. A Bra, la maison est occupée gratuitement par l'école de musique « Les Grign'Notes » à titre temporaire. Seule une participation aux frais d'occupation est demandée à l'asbl : 0.5€/heure d'occupation. Quelques autres activités y sont organisées : bureaux de vote lors des élections communales et rares conférences (1 à 2 fois par an).

Hormis la maison de village de Fernelmont qui est occupée par l'intercommunale IMAJE (Intercommunale des Modes d'Accueil pour Jeunes Enfants) moyennant une location fixe, toutes les autres communes adaptent leur tarif de location. Il existe de grandes variations dans les prix demandés pour la location d'une même maison de village. 70% des maisons adaptent leur prix selon qu'il s'agit d'une location à titre privé ou associatif. Les autres éléments pris en compte sont l'appartenance ou pas de l'utilisateur à la commune, voire du village (63% des cas), la superficie occupée de la maison (43% des cas), le type d'utilisation (à but lucratif ou non, sportive ou réception) et la saison (été ou hiver). Les prix demandés étant plus élevés pour des habitants situés en dehors de la commune, voire du village, pour des activités d'ordre privé et/ou à but lucratif. Certaines maisons proposent des tarifs horaires.

Pour chacun de ces critères, de grandes variations de prix sont encore observées d'une maison à l'autre, et la tarification peut être adaptée sur base d'un seul critère ou d'une combinaison de critères. La gratuité est appliquée pour les associations dans une maison de village sur trois (9 cas), dont la majorité est gérée par la commune (5/9). Mais souvent, une participation aux frais d'occupation est alors demandée. Le prix journalier demandé aux associations varie de 6€ à 220€ et peut également dépendre de l'activité exercée. Neuf maisons pratiquent des prix différents selon que ce soit une association locale ou extérieure. Dans ce dernier cas, le prix est généralement doublé. La location peut également varier selon que la cuisine soit utilisée ou pas. La location maximum demandée pour des manifestations privées est de 1000€. Elle donne l'accès à une maison de 350 m² équipée d'une cuisine et d'une cours extérieure pour un week-end. Enfin, il arrive qu'une caution, variant de 100€ à 400€ soit demandée.

4.4. Recettes : montants et utilisation

4.4.1. Montants des recettes

Afin de quantifier les montants des recettes engrangées par l'occupation de chacune des maisons de village, il a fallu inventorier les activités qui s'y organisent, préciser le nombre de jours par an occupés par chacune d'elles et multiplier ces fréquences par le tarif approprié (celui-ci variant selon l'activité organisée). Les montants ainsi obtenus étant approximatifs, nous les avons présentés par classe. Cet exercice a pu être réalisé pour 22 maisons (données insuffisantes pour les huit autres) [Tableau 26].

Tableau 26 : Distribution des maisons de village selon leurs recettes annuelles.

Montants des recettes (€/an)	Taux d'occupation	Maison de village
recettes < 500	75%	4.5%
1 500 < recettes < 2 000	20% - 40%	13.5%
4 000 < recettes < 6 000	60% - 100%	18.0%
7 000 < recettes < 10 000	20% - 80%	32.0%
12000 < recettes < 15 000	45% - 85%	13.5%
15 000 < recettes < 20 000	20% - 55%	13.5%
30 000 < recettes	50%	5.0%

Les recettes engrangées par l'occupation d'une maison de village varient fortement. De moins de 500€/an, elles peuvent atteindre plus de 30 000€/an. La distribution des maisons selon les recettes est étalée. 32% des maisons atteignent des montants de l'ordre de 7 000€ à 10 000 € et il y a autant de maisons présentant des recettes comprises entre 1 500€ et 6 000€ qu'entre 12 000€ et 20 000€.

Le taux d'occupation des maisons a été calculé. Il correspond au nombre de jour où la maison est occupée sur 100 jours [Tableau 24]. Nous constatons que le montant des recettes n'est pas corrélé à la fréquence d'occupation des maisons. A recettes équivalentes, des maisons présentent des taux d'occupation variant de 20% à 80 %. Ainsi, la maison de village d'Hollain est occupée 73 jours/100 alors que ses recettes annuelles ne dépassent pas 500€ (la maison ne fait payer que les frais de fonctionnement aux associations et celles-ci représentent 90% des utilisateurs). A Maffe, bien que le taux d'utilisation ne dépasse pas 50%, les recettes annuelles de la maison sont estimées à 30.000€, les tarifs de location étant élevés, aussi bien pour les particuliers que pour les associations. Enfin, à Laloux, bien qu'ayant un taux d'occupation estimé à 20%, la maison affiche des recettes de l'ordre de 20 000€. Cela est lié à l'organisation de quelques repas annuels (3 à 4 fois par an) à l'attention des villageois par le comité gestionnaire lui-même. A raison de 18€ demandé par personne pour le repas, ce n'est pas moins de 5000 € du montant annuel qui est justifié par cette activité.

4.4.2. Utilisation des recettes

La gestion de la trésorerie de la maison diffère selon le type de gestion d'occupation de la maison. En cas de gestion exclusivement communale, les recettes sont réintégrées au bilan communal. Dans ce sens, les bénéfices ne sont pas directement réinvestis dans la maison de village mais sont utilisés en cas de nécessité (matériel, entretien, rénovation, charges, etc.).

En cas de gestion d'occupation de la maison par une association (gestion exclusive ou en partenariat avec la commune), la maison de village a une trésorerie qui lui est propre et n'est pas réintégrée à la comptabilité communale. Seule la maison de village de Sugny (Vresse-sur-Semois), partiellement occupée et gérée par le Syndicat d'Initiative retourne 50% de ses recettes à la commune (notez qu'aucune autre location n'est demandée au SI). Aux gestionnaires rencontrés (cas où la commune n'est pas seule gestionnaire), il leur était demandé d'étayer l'utilisation des recettes engrangées par l'occupation des maisons. Celle-ci est présentée au tableau suivant [Tableau 27].

Tableau 27 : Utilisation des recettes d'après les gestionnaires.

Utilisations des recettes	Gestionnaires
Equipement et matériel : amélioration, renouvellement	87%
Charges	60%
Entretien et rénovation du bâtiment	47%
Location à retourner à la commune	20%
Retour aux villageois (village fleuri, manifestations pour les enfants, etc.)	13%

Dans la plupart des cas (87%), les recettes engrangées par l'occupation des maisons servent à financer (entièrement ou partiellement, avec l'aide de la commune donc) l'équipement de la maison. Il peut s'agir de l'installation d'une cuisine équipée, de sanitaires, d'achat de vaisselle, de rideaux ou de panneaux pour améliorer l'acoustique de la maison. 60% des gestionnaires expliquent que les recettes sont en partie utilisées pour couvrir les charges de la maison (électricité, eau, mazout, gaz) et dans 47% des maisons où l'occupation n'est pas gérée (exclusivement) par la commune, les recettes permettent de participer aux frais d'entretien et de rénovation de la maison (peinture, nettoyage des vitres, entretien des abords extérieurs, etc.). Parfois, des manifestations sont organisés à l'attention des villageois ; repas, cadeaux aux enfants ou le village est fleuri.

4.5. Difficultés de gestion

Une commune sur six rencontre des difficultés liées à la gestion (tout azimut) de la maison. Le tableau suivant indique les difficultés présentées et les solutions suggérées [Tableau 28].

Tableau 28 : Difficultés rencontrées par la commune en matière de gestion de la maison.

Difficultés rencontrées	Solutions suggérées
Gestion des déchets : triage et évacuation. Les utilisateurs ne trient par leur déchets, les poubelles ne sont pas vidées, les sacs traînent devant la maison.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sensibilisation des utilisateurs, rappels. ✓ Plus de rigueur de la part de la commune.
Choix de la personne responsable de la gestion d'occupation de la maison : mauvais gérant qui manque de rigueur.	<i>Pas de solution suggérée.</i>
Remise en état de la maison après occupation : les sols sont sales, le matériel reste souillé (vaisselle, tables, chaises, etc.), est mal rangé ou est dégradé. Ce problème est d'autant plus ennuyant lorsque la maison peut être occupée par plusieurs utilisateurs en même temps ou sans qu'un ETL n'ait pu être fait entre deux utilisateurs différents.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Etat des lieux systématique. ✓ Demande d'une caution et fermeté de la part de la commune. ✓ Matériel propre à chaque utilisateur et rangement dans des armoires cadenassées.
Occupation de la maison sans autorisation : beaucoup de clés ont été distribuées.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Engagement d'une personne responsable de la surveillance de la salle. ✓ Concierge disponible sur place.
Manque de souplesse et de réactivité pour les locations de la maison : cette tâche est à charge du service du secrétariat de l'administration communale qui a d'autres priorités. Conséquences : problèmes de réservation, pas le temps de réaliser un ETL, mauvaise entente avec les utilisateurs, impossibilité d'organiser des animations/d'innover.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer une structure propre chargée du pôle culturel de la commune qui s'occuperait notamment de la gestion de la maison.

Lorsque la commune n'est pas (seule) responsable de la gestion d'occupation de la maison, une personne ressource a également été interrogée (n = 19). Parmi ces gestionnaires partenaires à la commune, 42% rencontrent également des problèmes de gestion. Ceux-ci ont trait à la trésorerie de la maison (difficulté d'établir une grille de tarification des locations ajustées à tous les utilisateurs, rentrées insuffisantes, difficulté d'appliquer la TVA), à la remise en état de la maison, aux nuisances sonores occasionnées pour les riverains, au temps et dévouement nécessaires et aux inégalités d'investissement de chaque membre du comité de gestion dans l'organisation d'activités. Le tableau suivant reprend les difficultés présentées et les solutions suggérées [Tableau 29].

Tableau 29 : Difficultés rencontrées par les gestionnaires partenaires en matière de gestion de la maison.

Difficultés rencontrées	Solutions suggérées
Trésorerie de la maison	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Organisation d'un souper annuel. ✓ Rencontre avec un contrôleur TVA.
Remise en état de la maison	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Demande d'une caution et fermeté de la part du comité. ✓ Concierge disponible sur place, suivi permanent.
Nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Taxer le montant de la location.
Temps et dévouement nécessaires	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Personne préposée à des missions bien définies.
Désaccord/mésentente au sein du comité de gestion : les idées ne sont pas partagées (ex : volonté de proposer des activités au sein de la maison <i>versus</i> volonté de se contenter d'accueillir les demandes d'occupation de la maison), le temps consacré à la gestion de la maison n'est pas équitable entre les différents membres	<i>Pas de solution suggérée.</i>

4.6. Conseils en matière de gestion

Aux responsables de la gestion des maisons sondées il était demandé de formuler un ou plusieurs conseils à donner en matière de gestion de maison de village. Les résultats à cette question ne sont pas présentés par ordre d'importance et sont les suivants :

- ✓ Innover dans les activités proposées.
- ✓ Assurer un contact clair et cohérent avec le locataire (donner une bonne information, soumettre des règles à suivre et insister sur l'importance de les respecter).
- ✓ Etablir un cahier des charges (préciser les activités qui sont autorisées et la manière dont elles doivent être organisées)
- ✓ Ne pas s'engager en tant que responsable de gestion si on n'a pas assez de disponibilité à offrir.
- ✓ Avoir un soutien de l'administration communale tout en proscrivant la co-participation du politique.
- ✓ Former une bonne équipe de gestion, créer une dynamique qui fédère l'équipe qui gèrera la maison.
- ✓ Etre enthousiaste de porter les responsabilités de gestionnaire (« *Il faut y mettre son cœur* »).
- ✓ Privilégier la gestion villageoise.

4.7. Promotion de la maison

Bien souvent, la maison est inaugurée au moment de sa mise en service par le biais d'une journée ou d'une soirée organisée en son sein. Nous avons demandé aux représentants communaux (n = 30) et gestionnaires partenaires (n = 19) rencontrés si des actions de communication étaient ensuite mises en œuvre pour promouvoir la maison. 68% des communes affirment que la maison fait parler d'elle essentiellement via le bouche-à-oreille et que ce mode de diffusion suffit à assurer une occupation satisfaisante de la maison. C'est d'ailleurs principalement pour cette raison que 47% des communes estiment qu'il n'est pas nécessaire de promouvoir intentionnellement la maison. Les 53% restants informent la population locales des activités qui s'y organisent et non des disponibilités de la maison pour y organiser des activités. Les principaux modes de diffusion sont alors le bulletin communal et le site internet de la commune. Les toutes-boîtes et panneaux d'information sont également utilisés. Un intervenant estime que la publicité peut s'avérer intéressante afin d'élargir le nombre d'associations qui utilisent la maison (associations venant de villages voisins).

Les gestionnaires partenaires rencontrés semblent s'investir d'avantage dans la promotion de la maison. 67% d'entre eux affirment en effet promouvoir la maison. Les canaux de communication utilisés sont identiques à ceux de la commune. Pour 75% des gestionnaires, la promotion des maisons n'est pas nécessaire, le bouche à oreille étant suffisant.

4.8. Point de vue des utilisateurs

Il était demandé aux utilisateurs s'ils étaient satisfaits de la gestion de la maison qu'ils occupent. 91% émettent un avis positif, 6% des utilisateurs sont insatisfaits de la gestion et les 3% restants sont sans avis. Cette distribution reste semblable qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'une réaffectation de bâtiment. La distribution des utilisateurs à cette question selon que l'occupation de la maison soit gérée exclusivement par la commune, un groupe indépendant à la commune ou par un partenariat entre ces deux acteurs est présentée au tableau suivant [Tableau 30]. 71% des avis négatifs (5/7) apparaissent en cas de gestion exclusivement menée par la commune. Ils sont relatifs aux maisons des villages suivants : Beloeil (2), Brunehaut (1), Cerfontaine (2), Ellezelles (1) et Orp-Jauche (1).

Tableau 30 : Distribution des utilisateurs à la question suivante : « *Etes-vous satisfait de la gestion de la maison ?* » selon le mode de gestion d'occupation établi (communal, non communal, partenarial).

	Gestion communale	Gestion partenariale	Gestion non communale	<i>TOTAL</i>
Oui	26	22	61	<i>109</i>
Non	5	1	1	<i>7</i>
Sans avis	1	3	0	<i>4</i>
<i>TOTAL</i>	<i>32</i>	<i>26</i>	<i>62</i>	<i>120</i>

Le tableau 31 présente les raisons évoquées par les utilisateurs en cas d'insatisfaction vis-à-vis de la gestion de la maison ainsi que les désagréments parfois soulignés bien que l'utilisateur ait répondu qu'il était satisfait de la gestion de la maison. Les problèmes identifiés sont pour la plupart liées au chauffage : « *Il fait toujours froid dans la salle* ». Les utilisateurs identifient également un manque de disponibilité de la part des gestionnaires et un manque de clarté dans la gestion. Le manque de propreté de la maison est parfois souligné.

Tableau 31 : Insatisfactions des utilisateurs concernant la gestion des maisons.

Raisons d'insatisfaction	Occurrence
Système de chauffage insuffisant/médiocre	3
Manque de disponibilité du comité	2
Manque d'information concernant l'utilisation de la maison	2
Manque de propreté	2
Manque de disponibilité de la maison, monopolisation de la salle par une association.	1
Locations demandées trop élevées	1
Ascenseur régulièrement en panne	1

Il était également demandé à l'ensemble des utilisateurs s'ils estimaient que certaines modalités de gestion pourraient être améliorées. 22% estiment que des améliorations pourraient être apportées, 76% estiment que non et 2% restent sans avis. Bien que la question posée ait précisément trait aux modalités de gestion de la maison, certains utilisateurs ont proposé des améliorations relatives à d'autres postes : l'aménagement de la maison, son équipement et les activités qui y sont organisées [Tableau 32].

Afin d'avoir une information claire, précise et définie à propos de l'utilisation de la maison (« *à qui incombe les frais de chauffage ?* », « *à qui demander/rendre les clefs (beaucoup de gens ayant une clé) ?* », « *quel matériel est précisément mis à disposition ?* », « *y-a-t-il d'autres occupants au même moment de l'utilisation ?* », etc.), certains utilisateurs conseillent de responsabiliser une seule personne ou du moins limiter le nombre de personne relais. A cette fin, une plus grande disponibilité du gestionnaire est également souhaitée par quelques utilisateurs. Pour certains, cette disponibilité pourrait être assurée par un comité local et ajoutent que ce mode de gestion permettrait également d'entretenir/développer une dynamique associative et festive locale.

D'autres utilisateurs réclament davantage de précisions et de clarté lors de la facturation de la location ainsi qu'un allègement de la procédure de location afin de faciliter l'accès à la maison.

Les modalités d'utilisation de la maison sont également pointées du doigt. Elles concernent les prix demandés et jugés trop élevés et l'obligation parfois de traiter avec certains partenaires (brasseur).

Certains utilisateurs suggèrent de diversifier/développer les activités culturelles organisées au sein de la maison et prévoir les aménagements ad hoc à ces activités.

Tableau 32 : Suggestions des utilisateurs (n = 120) afin d'améliorer l'utilisation de la maison.

Améliorations proposées	Occurrence
Responsabiliser une seule personne/ un comité local à la gestion de la maison ; attente à plus de clarté dans les modalités d'occupation de la maison et de disponibilité de la part du/des gestionnaire(s)	7
Eviter le monopole de la salle par quelques associations, ouvrir l'accès à un plus large public	3
Diminuer le nombre de clefs mises en circulation	2
Prévoir des aménagements adaptés pour accueillir des activités culturelles	2
Revoir l'installation de chauffage	2
Donner plus de précisions et de clarté lors de la facturation	1
Alléger la procédure de location	1
Garantir la gratuité aux écoles	1
Laisser la liberté à l'utilisateur de choisir son brasseur	1
Prévoir des coussins sur les chaises	1
Promouvoir la maison	1
Mettre un lave-vaisselle à disposition	1

5. Utilisation des maisons de village

5.1. Activités organisées et profil des utilisateurs

Les maisons de village hébergent une multitude d'activités. Celles-ci sont tantôt organisées par des particuliers, des sociétés privées, tantôt par des associations (jeunes-aînés, sportives-culturelles, formelles-informelles, ainsi que des ASBL telles que l'ADMR : Aide à domicile en milieu rural, qui est une entreprise d'économie sociale d'utilité publique et WBT : Wallonie – Bruxelles Tourisme), la Commune, l'école du village, la Fédération Wallonie-Bruxelles (ONE, Centre culturel, service jeunesse, ADEPS, CPMS) ou sont d'ordre public (ALE, EPN) [Tableau 34]. Les activités les plus fréquemment organisées et qui se retrouvent dans la quasi-totalité des maisons, sont les banquets privés organisés par des particuliers (anniversaires, mariages, communions, baptêmes, fêtes de famille, regroupements après des obsèques, etc.) et les événements associatifs (repas, expositions, soirées, ateliers, etc.).

A l'exception des maisons de village de Bra (appelée « L'école de musique ») et de Bierwart (appelée « La crèche »), toutes les maisons de village sondées hébergent plusieurs types d'activités. Les activités menées par des associations se retrouvent dans 97% des maisons et les activités organisées par des utilisateurs privés se retrouvent dans 90% des maisons. La commune utilise la maison de village dans un cas sur deux (15 maisons). Elle y organise notamment des séances d'information à la population et des réunions de partis, de commissions ou du conseil communal. Quatorze des maisons échantillonnées, soit 47%, hébergent des activités qui relèvent des compétences de la Fédération Wallonie Bruxelles (en vertu de l'accord de coopération du 23 novembre 2007²). Il s'agit de milieu d'accueil à la petite enfance, d'accueil extrascolaire, de consultations de l'ONE, de marche ADEPS, d'événements menés par le centre culturel, de l'installation permanente d'une bibliothèque, d'un bureau relatif au service jeunesse ou un CPMS. 43% des maisons sondées sont régulièrement occupées par l'école du village : cours de gym, garderie, cantine et/ou fêtes scolaires sont alors au programme. Seulement quatre maisons sont partiellement occupées, (mais de manière permanente pour trois maisons), par des services publics : ALE, EPN et ateliers organisés par le CPAS.

« *Offrir et regrouper des services à la population* » n'est pas un objectif principal pour la plupart des communes (objectif énoncé 5 fois lors des enquêtes et repris dans 2 fiches projets consultées sur les 22). Sur le terrain, on constate cependant que dans plusieurs maisons de village, un espace permanent est occupé par un ou plusieurs services proposés à la population. En effet, dix maisons hébergent régulièrement (dans ce sens, ne sont pas comptabilisées les maisons organisant des marches ADEPS) des activités liées à la Fédération Wallonie Bruxelles (FWB) et cinq maisons proposent des services issus du service public (SP).

Les activités liées à la FWB occupent soit tout l'espace de la maison mais ne sont pas permanentes (CPMS, activités organisées par le Centre Culturel, marche ADPES) soit sont présentes toute l'année sur 10% à 40% de la superficie intérieure de la maison (consultation ONE, accueil extrascolaire, service jeunesse, bibliothèque). Seule la maison de Bierwart est utilisée à 100% de son temps et de sa superficie pour l'accueil à la petite enfance (crèche de Bierwart).

² Accord de coopération entre la Communauté française et la Région Wallonne sur l'utilisation conjointe d'infrastructures en milieu rural (M.B. 30.01.2008)

Les services issus du SP occupent en permanence de 10% à 50% du bâtiment (ALE, EPN). Ceci concerne deux maisons (Ellezelles et Mellet). Les ateliers organisés par le CPAS dans trois maisons n'ont lieu que quelques fois par semaine et laissent l'espace libre à d'autres activités en d'autres temps. Ceci concerne la maison de village de Vecmont, qui accueille hebdomadairement des cours d'informatique et une centrale de repassage (ce projet est l'un des plus récents puisque la maison a été inaugurée en 2011) et les maisons de Mellet et Maffe (cours de cuisine et d'informatique).

L'associatif prend une place importante dans l'occupation des maisons (97% des maisons - 59% des activités citées). Cette forte propension aux associations confirme l'objectif de développer la vie villageoise en hébergeant leurs activités dans les maisons de village. Trois types d'associations sont récurrents au sein des maisons. Tout d'abord le club des jeunes, qui se retrouve dans 50% des maisons, permet aux jeunes de se réunir dans un endroit qui leur est propre mais également d'organiser des événements festifs ouverts à tous. Le deuxième type d'associations prépondérantes sont les ateliers créatifs tels que la poterie, la broderie, le patchwork, la sculpture, etc. Ces activités sont plus à destination des femmes mais ne sont pas exclusives. Elles permettent aux villageois d'avoir une activité après leur travail, à proximité et peu coûteuse. Une part importante de l'associatif est également représentée par les seniors qui organisent de nombreuses activités (repas, concours, simples rencontres, jeux), aussi bien le week-end qu'en semaine.

Tableau 33 : Occupations temporelle et spatiale des maisons selon le type d'utilisateurs/organisateur.

Utilisateurs - organisateurs	Occupation (j/7j)	Occupation (% superficie totale)	Maisons concernées
FWB	Occasionnel	10 à 40%	Grand-Leez
	< 1j/7j	100%	Recogne, Laloux, Straimont, Filot, Lausprelle, Grandhan, Maffe, Luttre, Les Avins
	5j/7j	20%	Mellet
	7j/7j	10 à 40%	Ellezelles, Opprebais, Mellet
	7j/7j	100%	Bierwart
Service Public	2 à 5 j/7j	10 à 50%	Mellet, Maffe, Ellezelles, Vecmont
Ecoles	Occasionnel	100%	Bettincourt, Jauche, Les Avins
	1j/7j	100%	Bettincourt, Vecmont, Lausprelle, Maffe, Braffe, Recogne, Daussois
	2 à 4j/7j	25 à 50%	Dergneau, Opprebais Sugny, Suxy
Communes	Occasionnel	50 à 100%	Daussois, Filot, Hérinnes, Hamme Mille, Straimont, Les Avins, Ellezelles, Grandhan, Dergneau, Maffe, Braffe, Lutre
	< 1j/7j	50 à 100%	Mellier, Suxy, Belocil, Hamme-Mille, Grand-Leez
	1j/7j	25%	Jauche

Tableau 34 : Activités menées au sein des maisons de village.

Utilisateurs - Organisateurs	Activités	Maisons concernées	
Privés	Banquets organisés par des particuliers	27	90%
	Cours privés (danse, gym, yoga, œnologie, art floral, peinture, <i>etc.</i>)	6	20%
	Manifestations (fête du vin, marché de produits locaux, exposition, <i>etc.</i>)	4	13%
	Séminaires, conférences organisées par des sociétés privées	3	10%
	Taverne	2	7%
	Répétitions musicales	1	3%
	Conciergerie	1	3%
	Centrale de repassage	1	3%
Associations	Evènements (repas, jeux-concours, réunions, soirées)	23	77%
	Scout, patronage club des jeunes	10	33%
	Fêtes du village (Grand feu, Saint-Nicolas, Halloween, Carnaval, <i>etc.</i>)	8	27%
	Ateliers créatifs (peinture, broderie, cuisine, sculpture, <i>etc.</i>)	8	27%
	Activités musicales (cours, répétitions)	7	23%
	Stages vacances pour enfants	6	20%
	Activités sportives (entraînements, matchs, cours)	6	20%
	Activités théâtrales (répétitions, spectacles, cabarets, impro)	6	20%
	Réunions informelles de villageois, de jeunes	4	13%
	Activités paroissiales (catéchisme)	3	10%
	WBT asbl (Syndicat d'Initiative – Office du Tourisme)	2	7%
	ADMR asbl	1	3%
Fédération Wallonie- Bruxelles	ONE (crèche, consultations, accueil extrascolaire)	4	13%
	ADEPS	4	13%
	Centre culturel (exposition, ateliers, spectacles, <i>etc.</i>)	4	13%
	Bibliothèque – espace lecture (troc de livres)	2	7%
	Service jeunesse	1	3%
	Centre psycho-médicosocial (CPMS)	1	3%
Service public	Ateliers organisés par le CPAS	3	10%
	Bureau de l'Agence Locale pour l'Emploi	1	3%
	Espace Publique Numérique	1	3%
Ecoles	Cours de gym, psychomotricité	10	33%
	Fêtes scolaires	2	7%
	Garderie	1	3%
	Cantine scolaire	1	3%
	Repas annuel	1	3%
Communes	Réunions (PCDR, conseil communale, réunions de partis politiques, <i>etc.</i>)	12	40%
	Conférences thématiques	5	17%
	Soirées d'information (projets communaux)	5	17%
	Repas (du personnel, âge d'or)	3	10%
	Plaine de jeux pour enfants	2	7%

Le profil des utilisateurs est déterminé via leur catégorie d'âge (activités exclusivement réservées aux enfants, jeunes, adultes, ou pour tous) et leur localisation géographique (utilisateurs provenant exclusivement du village, également des villages voisins, ou de de plus loin) [Tableau 35]. Les maisons accueillent des utilisateurs de tout âge, provenant essentiellement du village et des villages voisins.

Tableau 35 : Distribution des activités recensées selon le profil des utilisateurs établi sur base de leur catégorie d'âge et de leur localisation géographique.

Utilisateurs - Organismes	Distribution des activités recensées			
	selon la catégorie d'âge des utilisateurs		selon la localisation des utilisateurs	
Privés	tout âge	87%	village	9%
	adultes	13%	village et alentours + large	62% 29%
Associations	séniors	10%	village	23%
	adultes	56%	village et alentours	67%
	jeunes	17%	+ large	10%
	enfants	17%		
Fédération Wallonie-Bruxelles	tous	63%	village	6%
	jeunes	12%	village et alentours	44%
	enfants	25%	+ large	50%
Service public	adultes et jeunes	100%	village et alentours	100%
Ecoles	enfants	93%	village	100%
	tous	7%		
Communes	enfants	8%	village et alentours	100%
	tous exceptés enfants	92%		

La question suivante a été posée aux différents acteurs rencontrés (initiateurs de projet, gestionnaires, utilisateurs et villageois) : « D'après l'usage qui est fait de la maison, vous diriez qu'elle est plutôt un lieu d'accueil, information, rencontre, services, loisirs ou autre ? ». Le tableau ci-dessous présente les résultats obtenus. La plupart des acteurs s'accordent pour dire que la maison de village est principalement un lieu de rencontres et de loisirs [Tableau 36]. Beaucoup d'intervenants soulignent d'ailleurs le rôle fédérateur que joue la maison au sein des villages et la considèrent comme un véritable lieu de rassemblement.

Tableau 36 : Perception du rôle principale de la maison de village selon les différents acteurs rencontrés.

Perception du rôle de la maison de village	Initiateur	Gestionnaire	Utilisateur	Villageois
« accueil »	3%	5%	8%	13%
« information »	3%	5%	1%	0%
« rencontre »	53%	37%	43%	36%
« services »	13%	11%	13%	6%
« loisirs »	17%	26%	27%	34%
« je ne sais pas choisir »	10%	16%	8%	10%

5.2. Diversité des activités au sein des maisons

Comme déjà indiqué précédemment, à l'exception des maisons de village de Bra (appelée « L'école de musique ») et de Bierwart (appelée « La crèche »), toutes les maisons de village sondées hébergent plusieurs types d'activités. Le tableau 37 indique le nombre d'activités pratiquées pour chaque maison de village. La typologie des activités utilisées est celle présentée au tableau 34.

Plus de deux tiers des maisons hébergent au moins six types d'activités différents. La diversité des activités menées au sein des maisons n'est pas liée à leur taille. En effet, alors que les maisons de village de Vecmont et d'Hamme-Mille ont la même superficie que celles de Bierwart et Bra, on constate que le nombre d'activités qui y sont organisées diffère fortement. L'âge de la maison n'a également pas d'influence sur la diversité des activités puisque la maison de Vecmont a été inaugurée en 2011 tandis que celle d'Hamme-Mille a neuf ans déjà.

Dans le cadre de la méthodologie adoptée ici, un indicateur proposé par la CPDT (indicateur global 2011) a été utilisé pour dresser l'échantillon de maisons [Tableau 9]. Cet indicateur indique le niveau de hiérarchie urbaine de chaque commune (échelle à 5 niveaux : la commune est fortement, faiblement dépendante, elle rayonne sur elle-même, elle rayonne faiblement, fortement). Nous avons constaté que lorsqu'une commune est plus dépendante en matière de services, d'emploi et d'équipement, elle a plus tendance à implanter une maison de village sur son territoire (40.9% des communes dépendantes ont une ou plusieurs maisons sur leur territoire contre 22.9% des communes rayonnant au-delà d'elle-même). En outre, on constate ici que les maisons implantées au sein des communes fortement dépendantes ont une plus large diversité d'activités organisées (les villages sous forte dépendance sont surlignés en jaune dans le tableau ci-dessous). Nous pouvons dès lors supposer que les maisons de villages permettent davantage de recentrer les activités au sein des villages moins bien desservis en matière de services, équipement et emplois.

Tableau 37 : Diversité des activités pratiquées dans les maisons de village

Village	Nombre d'activités	Village	Nombre d'activités
Bierwart	1	Hollain	6
Bra	1	Dergneau	6
Poucet	3	Opprebais	7
Beloil	4	Bettincourt	7
Faymonville	4	Mellier	8
Hérinnes	4	Ellezelles	8
Braffe	4	Daussois	8
Lausprelle	5	Jauche	9
Straimont	5	Grand-Leez	9
Laloux	6	Mellet	9
Recogne	6	Vecmont	9
Sugny	6	Les Avins	10
Suxy	6	Grandhan	10
Filot	6	Maffe	10
Luttre	6	Hamme-Mille	10

5.3. Taux d'occupation des maisons

Le taux d'occupation global de 27 maisons a pu être calculé [Tableau 38]. Celui-ci correspond au nombre de jour où la maison est occupée sur 100 jours, quelle que soit la durée d'occupation sur la journée (que l'activité ait duré 1 heure ou 8 heures par exemple, la maison est considérée comme ayant été occupé 1x/an) et le nombre d'activités éventuellement menées en même temps (si deux activités occupent simultanément la maison, la maison est considérée comme étant occupée 1x sur la journée). Il a été chiffré sur base du nombre de jours où la maison est occupée sur l'année, divisé par 365. Celui-ci a été calculé pour les maisons dont un listing exhaustif des activités menées a pu être donné et pour lesquelles la fréquence annuelle est précisément connue. La part du taux d'occupation annuel des maisons représenté par les activités associatives est également indiquée dans le tableau ci-dessous. L'espace de la maison occupé par chacune des activités n'est pas ici considéré.

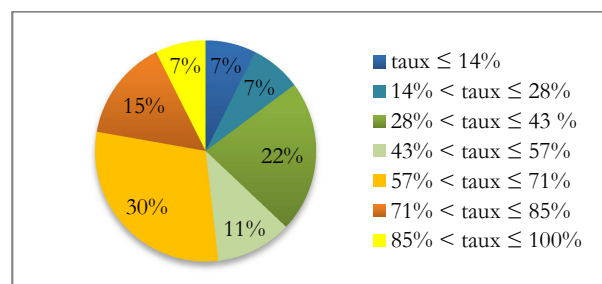
Tableau 38 : Taux d'occupation (TO, exprimé en jours/100 jours) des maisons de village.

Village	TO global	Part du TO par les associations
Beloeil	6%	33%
Straimont	10%	10%
Laloux	20%	30%
Faymonville	22%	85%
Lausprelle	28%	14%
Grand Han	30%	33%
Braffe	30%	33%
Les Avins	32%	52%
Luttre	38%	90%
Suxy	40%	40%
Hérinnes	45%	42%
Maffe	50%	87%
Dergneau	57%	84%
Recogne	60%	37%
Sugny	63%	16%
Hamme Mille	66%	78%
Bettincourt	68%	40%
Vecmont	69%	61%
Daussois	70%	47%
Grand Leez	71%	87%
Bierwart	71%	0%
Hollain	73%	90%
Mellier	77%	94%
Mellet	79%	25%
Poucet	85%	16%
Opprebais	100%	65%
Ellezelles	100%	28%

Prenons quelques exemples pour représenter les tableau et figure ci-joints. Le Cœur de Beloeil présente actuellement un taux d'occupation de 6%, ce qui signifie que le bâtiment est occupé vingt fois sur l'année (soit environ un week-end sur deux) par des activités d'ordre essentiellement culturel (exposition et conférence). A Lausprelle, les activités suivantes sont organisées : réceptions privées

25x/an, activités associatives du village 10x/an, activités associatives d'autres villages 10x/an, activités du centre culturel 35x/an et activités scolaires 2x/mois. La maison de village de Dergneau présente un taux d'occupation de 57%. Les activités suivantes y sont menées : locations par des particuliers 21x/an, activités associatives du village 8x/an, activités communales 7x/an, clubs de peinture et de musique 4x/semaine, activités scolaires 4x/an. A Ellezelles, le CACS affiche un taux d'occupation de 100%, cela s'explique par l'occupation permanente d'une part du bâtiment par l'appartement du concierge, qui est également le tenancier de la taverne, elle-même incluse dans le CACS. La salle Corlier affiche elle aussi un taux d'occupation de 100% : stages de vacances durant les vacances scolaires, cours de gym de l'école 2x/semaine, bureau permanent du Service jeunesse, bibliothèque permanente, salle en location par les asbl sportives et culturelles tous les jours de la semaine et 3x/mois par des particuliers.

Figure 19 : Distribution des maisons selon leur taux d'occupation (j/100j).



NB : Un taux d'occupation de 14% équivaut à 1x/semaine, de 28% (2x/sem), de 43% (3X/sem), de 57% (4x/sem), de 71% (4x/sem), de 85% (6x/sem) et de 100% (7j/7).

L'occupation annuelle d'une maison de village varie de 6% à 100%. La plupart des maisons (52%) est en moyenne occupée au moins 4 jours par semaine (taux d'occupation supérieur à 57%) [Figure 19]. La maison « La Grange », située à Les Avins, présente un taux de 32%. Dans ce cas, les agents communaux rencontrés expliquent que la maison a permis de renforcer la vitalité du village. A Suxy, la salle est également occupée moins de trois jours par semaine. Cependant, les initiateurs interrogés racontent que le village, petit et isolé, avait besoin d'un lieu de rencontre pour ses villageois, et que la maison remplit parfaitement cette fonction. Les maisons présentant des taux d'occupation inférieurs à 30% voient souvent leurs activités se concentrer sur les week-ends.

Le taux d'occupation n'est pas corrélé à la diversité des activités menées au sein d'une maison. Alors que la maison d'Opprebais (salle Corlier) affiche un taux d'occupation de 100%, la diversité de ses activités est moindre que celles organisées au sein de la maison de Maffe, qui ne présente qu'un taux d'occupation de 50%.

Certaines maisons hébergent des activités ayant un espace qui leur ait réservé en permanence (même si l'activité ne se déroule qu'à une certaine fréquence). Il s'agit des maisons suivantes (aucune autre activité n'y est réalisée, même en l'absence d'occupation par cette activité) :

- La crèche de Bierwart : occupation de 100% de l'espace pour l'accueil des enfants (5 jours/7).
- Le Poucetof à Poucet : occupation de 20% de l'espace par une taverne (6 jours/7).
- L'école de musique de Bra : occupation de 100% de l'espace pour les cours (plusieurs fois/semaine).
- Le CACS d'Ellezelles : occupation de 12% de l'espace par le bureau de l'ALE (5 jours/7), de 12% de l'espace par un cabinet médical et une aire de jeux de l'ONE, de 13% de l'espace par une taverne (6 jours/7), de 13% de l'espace par l'appartement du concierge.
- L'Enclave à Sugny : occupation de x% de l'espace par le syndicat d'initiative (x jours/7).
- La salle Corlier à Opprebais : occupation de x% de l'espace par le service jeunesse (Asbl Coup de Pouce ATL) et d'une bibliothèque (x jours/7).
- La maison de village de Dergneau : occupation de 25% de l'espace par des clubs de musique et de peinture (4 jours/7).
- La maison de village de Mellet : occupation de 50% de l'espace par une EPN, une bibliothèque et un espace lecture (x jours/7).
- La maison de l'entité à Jauche : occupation de x% de l'espace par la maison de l'emploi (ADL et ALE).

5.4. Période d'inoccupation

Sur tout l'échantillon, seulement deux maisons ont connu des périodes d'inoccupation. A Ellezelles, cette inoccupation a duré un mois et demi et concerne uniquement la taverne abritée au sein de la maison. Le premier gérant a cessé ses activités et il a fallu trouver un remplaçant. La deuxième maison concernée est celle de Straimont. Des longues périodes de plusieurs mois s'écoulent souvent entre deux locations de la maison. Les représentants rencontrés expliquent que cela est lié à une faible demande de la population.

Notons que la maison de Beloeil a un taux d'occupation plus bas que celui de la maison de Straimont, mais que les activités y sont organisées de manière régulière (environ un week-end toutes les deux semaines). Les acteurs rencontrés expliquent que c'est une volonté de la commune de conserver cette grange rénovée essentiellement à des activités de prestige et d'apparat visant à promouvoir l'image de la commune. La proximité au château et la nature prestigieuse de la grange justifiant ce choix. Ils ajoutent que les utilisations de la maison s'écartent des utilisations populaires connues des autres « salles de village » et remarquent qu'une maison de village plus adaptée aux attentes villageoises est située à Wadelincourt (village voisin de Beloeil – maison distante de 13km de la grange de Beloeil, soit distante de 8 minutes en voiture).

5.5. Occupation de la maison selon ses caractéristiques générales

Le tableau suivant reprend le taux d'occupation des maisons (en les distribuant selon la typologie proposée en figure 18) ainsi que leurs caractéristiques suivantes : la superficie intérieure totale disponible, l'âge de la maison, le type de bâtiment ; qu'il s'agit d'une nouvelle bâtisse ou d'une réaffectation de bâtiment et la dynamique démographique de la commune [Tableau 39].

Tableau 39 : Taux d'utilisation selon la typologie de la maison.

Village	TO global	Type de bâtiment	Superficie	Age	Dynamique ³ démographique
Beloeil	6%	R ⁴	201 - 300 m ²	3 ans	Modérée
Straimont	10%	R	201 - 300 m ²	14 ans	En croissance
Laloux	20%	R	100 - 200 m ²	11 ans	Modérée
Faymonville	22%	R	100 - 200 m ²	18 ans	En croissance
Lausprelle	28%	C ⁵	100 - 200 m ²	5 ans	Modérée
Grand Han	30%	R	≥ 1000 m ²	11 ans	En forte croissance
Braffe	30%	C	100 - 200 m ²	14 ans	Modérée
Les Avins	32%	R	301 - 500 m ²	18 ans	En croissance
Luttre	38%	R	100 - 200 m ²	1 an	Modérée
Suxy	40%	R	100 - 200 m ²	14 ans	En croissance
Hérinnes	45%	R	301 - 500 m ²	18 ans	Modérée
Maffe	50%	C	301 - 500 m ²	4 ans	En croissance
Dergneau	57%	R	501 - 600 m ²	6 ans	Modérée
Recogne	60%	C	301 - 500 m ²	14 ans	En forte croissance
Sugny	63%	R	100 - 200 m ²	32 ans	En déclin
Hamme Mille	66%	R	201 - 300 m ²	9 ans	En croissance
Bettincourt	68%	R	301 - 500 m ²	12 ans	En forte croissance
Vecmont	69%	C	100 - 200 m ²	2 ans	Modérée
Daussois	70%	R	100 - 200 m	17 ans	En croissance
Grand Leez	71%	R	301 - 500 m ²	3 ans	En forte croissance
Bierwart	71%	R	201 - 300 m ²	5 ans	En forte croissance
Hollain	73%	R	< 100 m ²	14 ans	En croissance
Mellier	77%	R	301 - 500 m ²	6 ans	En forte croissance
Mellet	79%	R	100 - 200 m ²	6 ans	Modérée
Poucet	85%	R	201 - 300 m ²	17 ans	En forte croissance
Jauche	93%	C	301 - 500 m ²	4 ans	En forte croissance
Opprebais	100%	C	501 - 600 m ²	8 ans	En forte croissance
Ellezelles	100%	C	≥ 1000 m ²	2 ans	En croissance

³ Dynamique démographique de la commune

⁴ R : réaffectation

⁵ C : construction

Eu égard au tableau ainsi dressé, il semble que les caractéristiques précitées de la maison n'influencent pas sa fréquence d'occupation. En effet, la maison d'Hollain, qui est la plus petite de l'échantillon composé (60 m²) affiche un taux de plus de 70% alors que celle de Grand Han, qui est la plus grande maison issue d'une réaffectation (960 m²) est occupée environ 100 jours sur l'année (taux de 30%).

D'autre part, il ne semble pas nécessaire d'être mise en service depuis longtemps pour être une maison souvent occupée. Il suffit de constater les taux d'occupation des maisons de Grand Leez et Ellezelles pour en témoigner. Celles-ci, toutes deux en service depuis moins de trois ans, sont occupées plus de quatre jours par semaine en moyenne. Par ailleurs, aussi bien les cinq maisons ayant les taux les plus élevés que les taux les plus bas ont un âge fort différent. Les « vieilles maisons » ne sont donc pas moins occupées pour autant.

Le fait d'être une maison de village qui a été conçue expressément à cet usage (construction) plutôt que d'être le fruit d'une réaffectation de bâtiment ne paraît pas être un facteur influençant l'occupation de la maison. En effet, les maisons situées à Lausprelle et Braffe, bien qu'étant toutes deux des nouveaux bâtiments, n'affichent pas un calendrier d'occupation rempli. Notons toutefois que la salle Corlier à Opprebais, la maison de l'entité à Jauche et le CACS d'Ellezelles, trois maisons récemment construites, présentent un franc succès. De nombreuses activités y sont fréquemment organisées et celles-ci sont fort variées.

Enfin, bien que ce ne soit pas une généralité, il semble que l'occupation de la maison soit liée à la dynamique démographique de la commune. Les maisons affichant des taux d'occupation les plus élevés ont bien souvent une dynamique en croissance.

5.6. Projet d'agrandissement ou de rénovation

Il était demandé aux Communes si des travaux d'agrandissement ou de rénovation étaient envisagés au sein de leur maison. La majorité (77%) des intervenants répondent négativement. Certains expliquent qu'un tel projet n'est pas nécessaire actuellement et pour d'autres, il n'est pas réalisable faute de moyens financiers ou de place sur le site. Trois des représentants rencontrés n'ont pas su nous répondre (10%) et quatre communes ont un projet de réaménagement prévu, ce qui représente 13% de l'échantillon. Ces communes sont toutes gestionnaires exclusifs de la maison. Trois de ces communes ont comme projet d'agrandir la maison et donc augmenter son potentiel d'accueil. La maison d'Hérinnes étant peu utilisée, le projet est d'agrandir l'espace afin d'y rendre possible la pratique du Bourloire, ancien jeu local. Les acteurs rencontrés expliquent qu'ils espèrent que la relance d'une activité traditionnelle incitera les villageois à utiliser davantage la maison. La commune de Vresse-sur-Semois prévoit un agrandissement de 66m² de la maison de Sugny. De nouvelles activités se sont mises en place depuis la mise en service de la maison et aucune n'est entrée en désuétude. L'agrandissement a donc pour principale finalité de faciliter l'organisation de l'occupation de la maison en rendant possible la cohabitation des activités, mais aussi de pouvoir accueillir un plus grand nombre de personnes lors de manifestations d'envergure. A Beloeil, le projet est d'aménager les arcades situées à côté de la grange afin d'y héberger des magasins de produits locaux. Enfin, la commune d'Ellezelles projette de mettre en place une aire de jeux pour les enfants. Celle-ci sera aménagée aux abords de la maison.

Un budget d'environ 50 000€ est prévu pour équiper davantage la maison de Jauche. Aucune autre précision n'a pu être donnée par la personne rencontrée.

La même question a été posée aux 19 gestionnaires-partenaires rencontrés. 26% pensent réaménager ou rénover la maison de village. A l'Espace Grand-Leez, l'ASBL projette d'aménager un local en cuisine moderne suite à l'engouement de la population pour la découverte de nouvelles saveurs via des cours de cuisines. L'agrandissement prévu à Sugny (Vresse-sur-Semois) est confirmé par la gestionnaire via la mise en place d'une véranda qui permet d'augmenter la capacité de la salle de 110 personnes. A Maffe, l'aménagement d'un local pour les jeunes est prévu suite à une demande de leur part. A Poucet, le comité de gestion espère acquérir le parking adjacent à la maison. Il appartient à un particulier qui accepte de le mettre à disposition en échange de son entretien. Son achat définitif permettra à l'ASBL d'y disposer un chapiteau et ainsi y organiser de nouvelles manifestations. Dans le village de Les Avins, la maison nécessite une rénovation des peintures, la pose d'un extracteur d'air et de rabaisser le plafond afin de réduire la consommation énergétique et d'améliorer l'acoustique de la salle à l'étage.

5.7. Objectifs de départ *versus* utilisations actuelles

Une comparaison entre les fiches projets des maisons et l'utilisation qui en est actuellement faite a permis de constater que la plupart des maisons répondent à leur objectifs initiaux et que nombreuses sont celles qui hébergent des activités supplémentaires à celles initialement prévues. Ainsi, en plus de répondre à ses objectifs de base, la maison de village à Sugny propose un accueil extrascolaire. Un autre type d'activité en lien avec la FWB se retrouve également dans la maison de village de Luttre. Il s'agit d'un centre PMS. Ce type d'accompagnement mis à la disposition des élèves et de leurs parents ne figurait toutefois pas dans les objectifs initiaux qui étaient d'augmenter la convivialité du village et lutter contre la transformation en village dortoir. A Ellezelles, la fiche projet présente un objectif général qui est de poursuivre la revitalisation du cœur du village via la dynamique associative et la vitalité touristique. En plus d'être le lieu d'accueil de nombreuses associations et comité locaux ainsi que de multiples manifestations de tout genre, la maison héberge un cabinet médical et une salle de jeu où se déroulent des consultations de l'ONE, ainsi qu'un bureau de l'ALE.

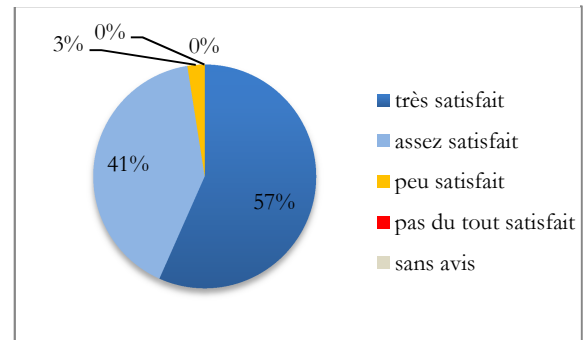
A Bierwart, par contre, l'objectif initial était d'accueillir des associations locales (date du projet : 1999) : le Club des aînés ainsi que le Patro de Bierwart. Après peu de temps d'occupation, le premier club préfère retourner dans ses premiers locaux implantés au sein d'une école où il s'y sent mieux. Les jeunes occupent actuellement des modules, petites structures préfabriquées, implantées à proximité de la maison. C'est l'intercommunale IMAJE qui occupe l'entièreté de la maison depuis la délocalisation de ces deux associations.

Il était également demandé aux communes et gestionnaires partenaires si des activités avaient été abandonnées depuis la mise en place de la maison. Quatorze maisons de village ont vu des activités se déroulaient dans le passé et n'y ont plus lieu actuellement. Deux raisons principales expliquent l'abandon de ces activités. La première est une dissolution progressive des associations (36% des abandons), comme pour la troupe de Théâtre de Bettincourt, le club des jeunes de Recogne, le club des 3x20 de Mellet et de Les Avins et le manque de participants au cours de catéchisme à Hamme-Mille. La deuxième raison (29% des abandons) est le manque de compatibilité entre la maison et l'activité qui s'y déroulaient. C'est le cas des bals de Grand Han et les répétitions de la chorale à Faymonville qui ont été interdits car ils étaient jugés trop bruyants et incommodants pour les riverains. A Grand Leez, les cours d'aromathérapie ont cessé car les utilisateurs jugeaient l'équipement insuffisant. A Bierwart, le club des 3x20 a préféré retourner à son lieu de rendez-vous initial, l'école, où les membres s'y sentaient mieux. D'autres causes ont également été évoquées : à Laloux, les camps scouts ont été refusés suite à un manque de soin et de respect des locaux. A Suxy, le prix de location de la salle était jugé trop élevé (15€) par l'organisateur des cours de danse et de yoga. A Dergneau, les cours de fitness ont déménagé dans une autre salle que l'organisateur privé a acquise. Enfin, à Poucet, des rallyes de voiture étaient autrefois organisés et la maison faisait office de lieu de rassemblement. Depuis plusieurs années, le comité organisateur n'a plus l'autorisation d'organiser ce type d'évènement.

5.8. Satisfaction globale des utilisateurs

La question suivante a été posée aux utilisateurs : « Globalement, quelle est votre satisfaction envers la maison ? ». Les résultats sont positifs [Figure 20]. En effet, ils sont 98% à être satisfaits voire très satisfaits de la maison telle qu'elle est et fonctionne actuellement. Parmi les quelques utilisateurs qui se disent être peu satisfaits, certains évoquent un conflit d'occupation de la salle : certaines associations rencontrent des difficultés à pouvoir occuper la maison car la priorité d'occupation est donnée à d'autres. Un autre désagrément identifié est le manque de propreté après certaines manifestations et le matériel (chaises et tables) qui n'est pas toujours rangé. Enfin, à Filot, un utilisateur de la salle explique le manque de coopération de la part des jeunes dans la cohabitation de la maison. Pour exemple, l'utilisateur explique qu'il arrive que ceux-ci balancent leur bière par la fenêtre de l'étage, leur local y étant aménagé, alors que le rez-de-chaussée est occupé pour d'autres activités.

Figure 20 : Distribution des utilisateurs à la question suivante : « Globalement, quelle est votre satisfaction envers la maison ? »



6. Aménagements et équipement d'une maison de village

6.1. Matériel mis à disposition

Dans 83% des maisons de village, du matériel est mis à disposition. Bien souvent, le même type de matériel est proposé : mobilier (tables et chaises), kit de sécurité, vaisselle et cuisine équipée (fours, réfrigérateurs, lave-vaisselle, chambre froide, micro-ondes, friteuses, etc.). Certaines maisons mettent à disposition du matériel supplémentaire tel que des ordinateurs, une installation extérieure barbecue, des parasols, une plaine de jeux pour enfants, un bar, des instruments de musique ou une bibliothèque. Dans certaines maisons, le choix de mettre peu de matériel à disposition est justifié par la volonté d'éviter une affectation particulière à la maison. Un gestionnaire conseille d'équiper les maisons de tables avec pieds rabattables, de manière à faciliter leur rangement.

Lorsque la commune est seule à gérer la maison, elle finance partiellement (cofinancement par la RW) ou complètement le matériel dans neuf cas sur dix. Le matériel est entièrement financé par la Région Wallonne dans un cas sur dix (intégré dans l'enveloppe globale). Lorsque la gestion est assurée par la commune et un partenaire, le matériel est financé par les deux acteurs. Parfois, les gestionnaires partenaires et les responsables communaux se contredisent quant à leur participation respective dans le financement du matériel.

Dans le cas d'une gestion d'occupation exclusivement menée par un gestionnaire partenaire (14 maisons), le matériel est fourni dans 50% des cas par celui-ci. Deux maisons ont reçu le matériel de la part de la commune lors de leur mise en place. A Filot et Jauche, il y a une mutualisation des moyens de la commune et de l'ASBL gestionnaire. L'Europe (PDR) est intervenue pour deux maisons de village : à Vecmont, elle a financé des ordinateurs ainsi qu'à Mellet, où elle a en plus participé à la mise en place d'une cuisine. L'équipement peut également être fourni via des contrats de brasseurs. A Grand-Leez, Dergneau et Vecmont, le mobilier de bar est disponible par le biais d'un tel contrat. Enfin, la FWB est intervenue dans le financement de la bibliothèque installée à Mellet.

6.2. Aménagements intérieurs

6.2.1. Appréciation des initiateurs de projet

La figure ci-jointe présente les réponses émises par les initiateurs de projet à la question suivante : « *Comment jugez-vous l'aménagement intérieur de la maison par rapport aux usages qu'il en est fait ?* ». La réponse était fermée, cinq propositions étaient formulées : totalement, assez bien, peu, pas du tout approprié ou sans avis. Pour 70% des initiateurs, l'aménagement intérieur est assez bien approprié et pour 27%, il est totalement approprié.

Afin de compléter cette information, il leur était également demandé de signaler des aménagements existants qu'il serait intéressant de remettre en place au sein de futures maisons et *a contrario* des aménagements méritant d'être modifiés ou manquants au sein de la maison pour une meilleure fonctionnalité [Tableau 40]. La possibilité de moduler l'occupation de la maison a été citée à de nombreuses reprises. L'aménagement de la maison en plusieurs espaces permet d'organiser plusieurs activités simultanément ou de minimiser l'espace occupé (et donc à chauffer) en cas d'occupation par petits groupes. Dans certaines maisons, cette modularité est possible car elle dispose de plusieurs pièces (parfois distribuées sur deux niveaux), dans d'autres cas, il est possible de cloisonner un espace principal via des panneaux amovibles (Jauche et Poucet). En cas de « scission en dur », soit en plusieurs pièces de la maison, certains préconisent que celles-ci soient de taille différente afin d'élargir les possibilités d'utilisation. La scission amovible d'un grand espace unique au RDC présente l'avantage d'être mieux adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Un autre aménagement fréquemment cité est la cuisine équipée. Comme vu précédemment, 90% des maisons accueillent des banquets, qu'ils soient associatifs ou privés. La présence d'une cuisine est dès lors pratique et amène un confort pour l'utilisateur. L'accessibilité pour les PMR est aussi un avantage non négligeable afin que la maison soit ouverte à tous.

Les aménagements à modifier ou manquants sont également repris dans le tableau suivant. Le manque d'insonorisation est cité à cinq reprises. Les salles concernées sont souvent de grande taille (parfois plafonds hauts) et/ou sont peu meublées. Il est alors difficile d'y organiser des événements musicaux et des réunions ou banquets de grande envergure y sont inconfortables. Trois maisons ont des sanitaires qui ne sont pas adaptés aux PMR ou à la capacité d'accueil de la salle (trop petits ou à l'inverse trop spacieux).

Figure 21 : Distribution des initiateurs de projet à la question suivante : « *Comment jugez-vous l'aménagement intérieur de la maison par rapport aux usages qu'il en est fait ?* »

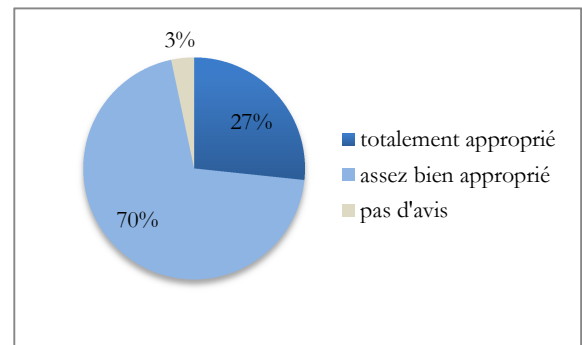
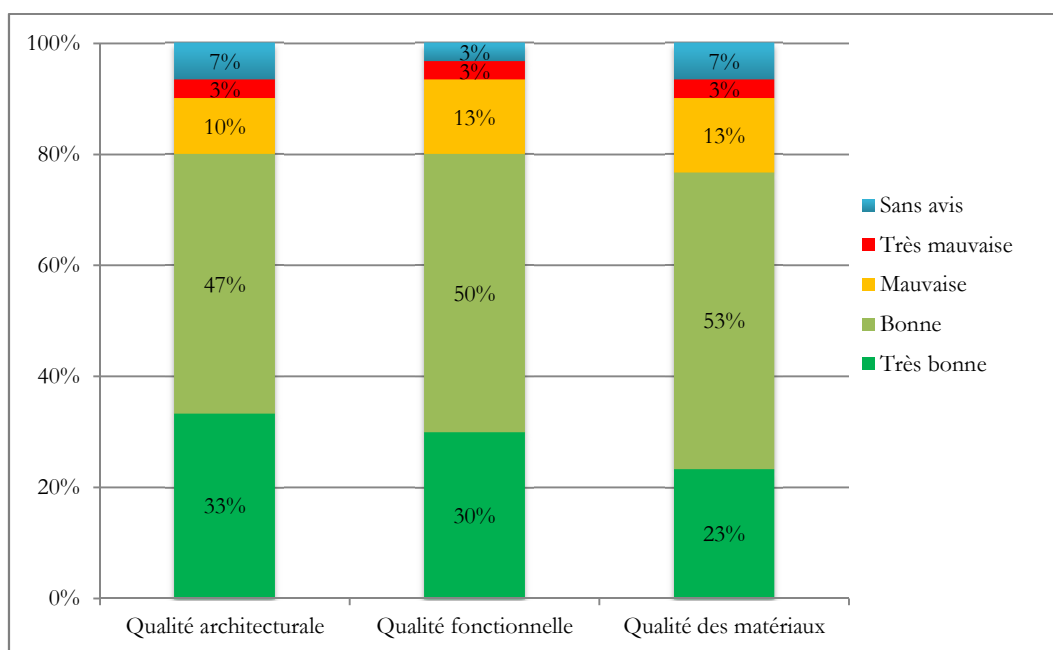


Tableau 40 : Aménagements intérieurs existants à réitérer, à modifier et manquants selon les initiateurs de projet.

		Occurrence
Aménagements intéressants	Espace modulable	6
	Cuisine équipée	6
	Accessibilité pour les PMR, présence d'ascenseurs	4
	Espace lumineux (puits de lumière, large verrière)	2
	Bonne isolation acoustique (panneaux ESB)	2
	Présence d'une petite salle (adaptée aux réunions de petits groupes)	2
	Espaces de rangement (matériel d'entretien, tables, chaises, <i>etc.</i>)	2
	Conciergerie incluse (présence permanente, sécurité)	1
	Obturation électrique des velux	1
Aménagements à éviter	Sanitaires trop exigus	2
	Finitions inappropriées (carrelage glissant, plafonnage délicat)	2
	Panneau motorisé pour scinder une pièce : panne fréquente	1
	Discordance entre la capacité de la salle et les sanitaires (trop spacieux)	1
	Cuisine au RDC et salle de banquets à l'étage	1
Aménagements conseillés/manquants	Assurer une bonne insonorisation des locaux	5
	Prévoir une cuisine adaptée à la capacité maximale de la salle	2
	Prévoir un cloisonnement éventuel de l'espace	1
	Installer un ascenseur dans le cas d'une maison à plusieurs niveaux	1

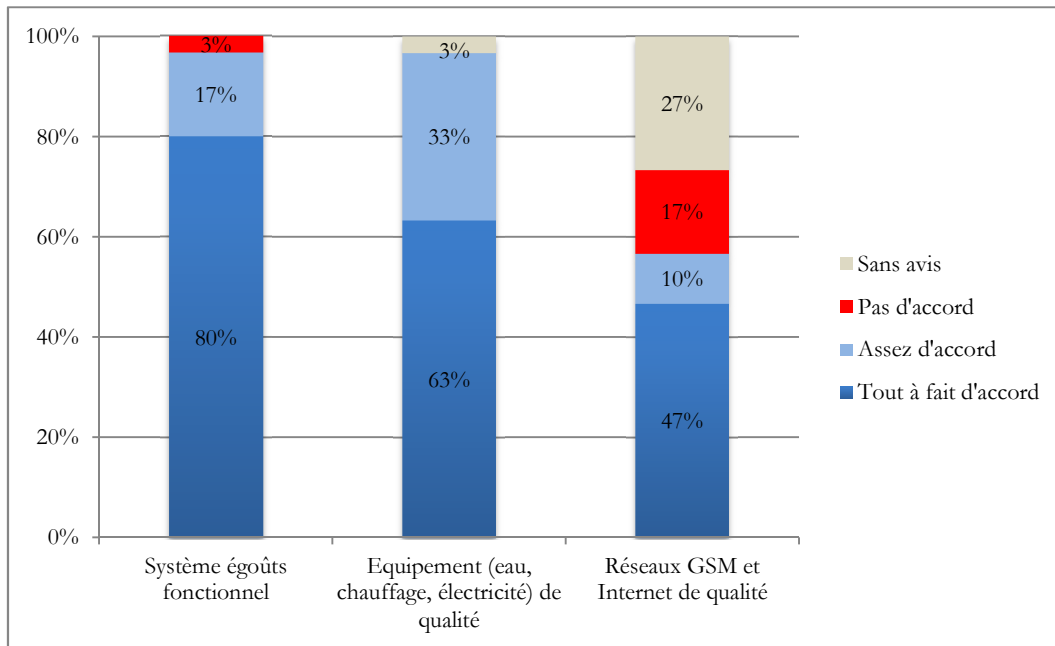
Il était également demandé aux initiateurs de projet d'évaluer globalement les qualités architecturale, fonctionnelle, et celle des matériaux utilisés sur une échelle allant de 1 (très mauvaise) à 4 (très bonne). En ce qui concerne la qualité architecturale des maisons, 47% des initiateurs la jugent bonne voire très bonne (33%). De même, pour les qualités fonctionnelles et des matériaux, plus de la moitié des communes interrogées les jugent bonnes [Figure 22].

Figure 22 : Distribution des initiateurs de projet selon leur évaluation à propos des qualités architecturale, fonctionnelle et celle des matériaux utilisés.



L'équipement de la maison en matière d'égouttage, les installations électrique, de chauffage et la plomberie ainsi que la couverture des réseaux GSM et internet ont également été analysés. Il était demandé aux acteurs rencontrés s'ils étaient tout à fait d'accord, assez d'accord ou pas d'accord pour dire que les équipements précités étaient de qualité [Figure 23]. 80% des initiateurs sont tout à fait d'accord pour dire que le système d'égouttage de la maison est de qualité. De même, les équipements (eau, chauffage et électricité) conviennent tout à fait à 63% des initiateurs. Par contre la couverture des réseaux GSM et internet n'engendrent pas la même satisfaction (17% ne sont pas d'accord pour dire que la couverture est de qualité). 27% des initiateurs n'ont pas d'avis sur la question car dans 23% des maisons, l'internet n'est pas installé ou alors parce que la connexion n'est pas de qualité mais ceci est propre au village.

Figure 23 : Appréciation des équipements de la maison selon les initiateurs de projet.



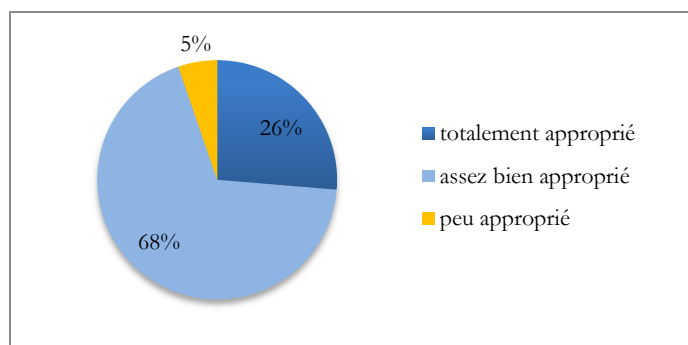
6.2.2. Appréciation des gestionnaires partenaires

Les mêmes questions, relatives aux aménagements intérieurs et équipement de la maison, ont été posées aux gestionnaires partenaires. La satisfaction globale des gestionnaires rejoint celle des initiateurs puisque 68% jugent l'aménagement intérieur assez bien approprié par rapport aux usages qu'il en est fait et 26% le considèrent totalement approprié [Figure 24].

Le tableau 41 reprend les aménagements existants que les gestionnaires considèrent intéressants à réitérer au sein des futures maisons, les aménagements à proscrire et les aménagements manquants actuellement aux maisons sondées et qui pourrait améliorer leur fonctionnalité.

La mise à disposition d'une cuisine équipée, une bonne insonorisation du bâtiment et la modularité de l'espace ont à nouveau été soulignés par les gestionnaires. Les espaces de rangement sont appréciés lorsqu'ils existent et sont regrettés dans le cas contraire. Une rampe de branchement des câbles électriques est aménagée au sein d'une maison. Le gestionnaire rencontré explique que cet aménagement permet aux fils de ne pas trainer au sol.

Figure 24 : Distribution des gestionnaires partenaires à la question suivante : « Comment jugez-vous l'aménagement intérieur de la maison par rapport aux usages qu'il en fait ? »



Le manque d'insonorisation de certaines maisons a également été souligné. Un nouvel aspect négatif concerne les luminaires : deux gestionnaires soulignent le fait que les néons procurent un éclairage peu agréable et non modulable en cas de projection ou spectacle.

Bien que les murs en *Ytong* soient appréciés d'un point de vue acoustique, le gestionnaire explique qu'il a dû revêtir les murs (avec du linoléum) jusqu'à hauteur d'homme car ce matériau est trop friable. Le sol bétonné d'une maison a été jugé non pratique pour le nettoyage. Le gestionnaire préconise de carreler le sol des salles. Un autre ajoute que le carrelage ne doit pas être glissant lorsqu'il est mouillé. Le chauffage aérotherme par soufflerie de la maison de Maffe a de nouveau été pointé du doigt. Il est trop bruyant. De plus, étant donné sa position (en avant de la pièce principale de la maison), il n'est pas possible de scinder la pièce (une partie ne serait alors pas chauffée).

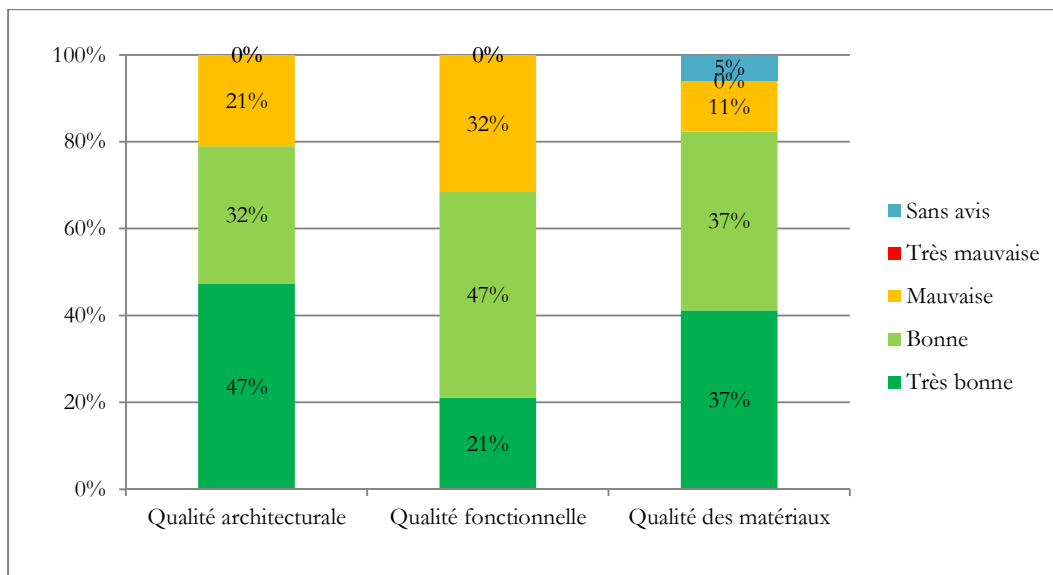
Enfin, à Beloeil et à Maffe, les acteurs rencontrés regrettent qu'il n'y ait pas un petit sas d'entrée. Celui-ci permettrait notamment de ne pas refroidir la pièce principale à chaque ouverture de porte.

Tableau 41 : Aménagements intérieurs existants à réitérer, à modifier et manquants selon les gestionnaires partenaires.

		Occurrence
Aménagements intéressants	Cuisine équipée	5
	Bonne insonorisation du bâtiment	3
	Espace modulable	3
	Bonne isolation thermique	2
	Luminosité des pièces (éclairage naturel via grande baie)	2
	Espaces de rangement (matériel d'entretien, tables, chaises, <i>etc.</i>)	1
	Rampe de branchement en hauteur	1
	Conservation et mise en valeur d'un mur en schiste : cachet de la salle	1
	Grande visibilité sur le jardin depuis l'intérieur (surveillance des enfants)	1
Aménagements à éviter	Finitions inappropriées (sol bétonné, murs en <i>Ytong</i> , portes de qualité médiocre)	3
	Eclairages non modulables (néons)	2
	Escaliers	2
	Un seul compteur électrique	1
	Maison de village trop petite	1
	Chauffage par soufflerie (bruyant)	1
Aménagements conseillés/manquants	Assurer une bonne insonorisation des locaux	3
	Prévoir des espaces de rangement	2
	Prévoir des prises électriques en suffisance dans la cuisine	2
	Sas à l'entrée	2
	Sanitaires accessibles depuis toutes les salles (sans devoir traverser une autre salle)	1
	Possibilité de scinder une grande pièce	1
	Possibilité d'occulter la pièce en cas de spectacle ou projection	1
	Installer un ascenseur	1

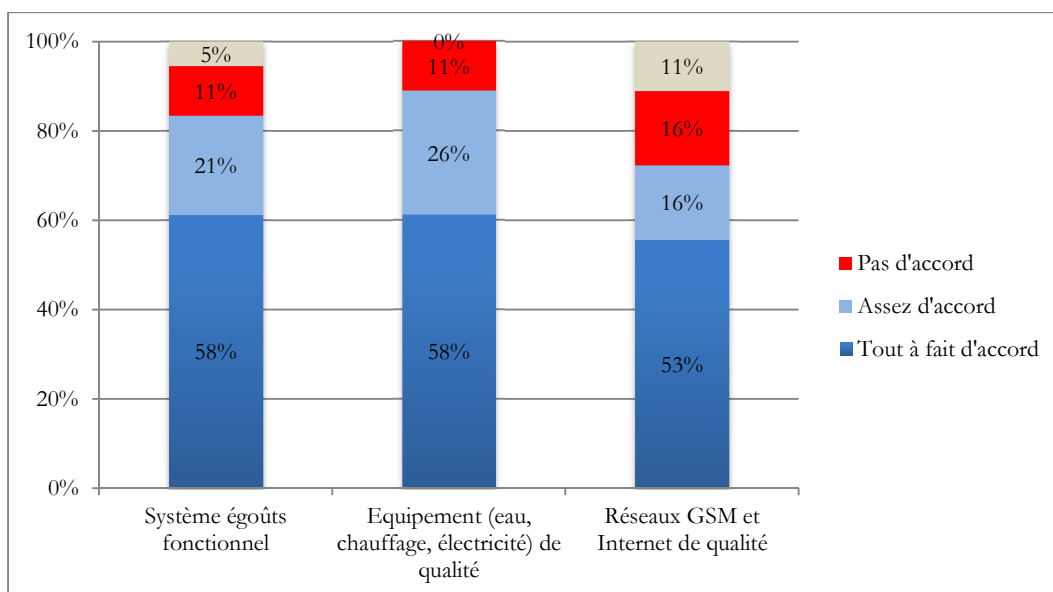
De manière globale, les gestionnaires partenaires se montrent moins satisfaits que les initiateurs des qualités architecturale et fonctionnelle des maisons ainsi que des matériaux utilisés [Figure 25].

Figure 25 : Distribution des gestionnaires selon leur évaluation à propos des qualités architecturale, fonctionnelle et des matériaux utilisés.



Le système d'évacuation des eaux est jugé mauvais par quatre gestionnaires. L'un d'entre eux explique qu'il y a un refoulement d'odeurs par moment. Un autre explique que tout le RDC a déjà été inondé plusieurs fois par les eaux noires. Deux gestionnaires signalent que leur chaudière est ancienne et un troisième juge la chaudière trop bruyante. Enfin, un gestionnaire explique que pour avoir accès à la citerne à mazout, il faut passer par le logement intégré à la maison, ce qui incommodant tant pour le locataire que pour le gestionnaire [Figure 26].

Figure 26 : Appréciation des équipements de la maison selon les gestionnaires partenaires.



6.2.3. Appréciation des utilisateurs

Les utilisateurs sont largement satisfaits de l'aménagement intérieur des maisons puisque 89% d'entre eux le trouve assez bien voire totalement approprié aux usages qu'il en est fait [Figure 27]. L'élément positif le plus fréquemment souligné est la mise à disposition d'une cuisine équipée et de vaisselle. Le caractère polyvalent de la maison est également fort apprécié par les utilisateurs. Ceux-ci expliquent que la maison peut être occupée simultanément pour plusieurs activités étant donné sa taille et son aménagement en plusieurs pièces. Les principaux inconvénients identifiés sont une mauvaise insonorisation, une cuisine mal adaptée (trop petite, mal équipée) ou mal située (elle n'est pas accessible depuis toutes les pièces), un éclairage non modulable et l'absence d'espace de rangement [Tableau 42].

Figure 27 : Distribution des utilisateurs à la question suivante : « Comment jugez-vous l'aménagement intérieur de la maison par rapport aux usages qu'il en fait ? »

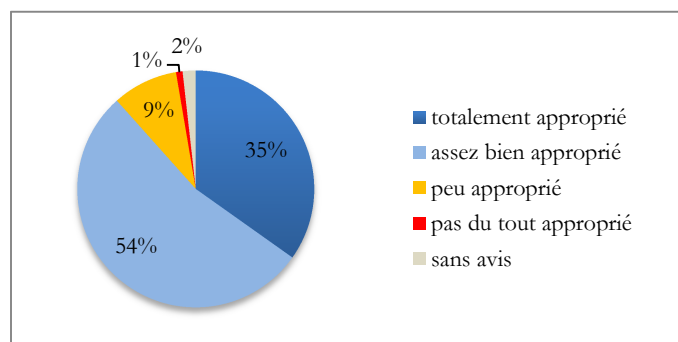


Tableau 42 : Aménagements intérieurs existants à réitérer, à modifier et manquants selon les utilisateurs.

		Occurrence
Aménagements intéressants	Mise à disposition d'une cuisine équipée	19
	Polyvalence de la maison (plusieurs salles)	8
	Taille appropriée, beau volume	7
	Mise à disposition d'un bar	5
	Toilettes	4
	Accessibilité aux PMR	4
	Espaces et mobilier de rangement	3
	Luminosité	2
	Facilité d'entretien (ménage facile)	2
	Mise à disposition d'une scène	2
	Mise à disposition d'une chambre froide	2
	Vestiaires	2
	Ascenseur	1
	Hall d'entrée permettant un lieu d'affichage d'informations pratique et visible	1
	Construction de plein pied	1
Aménagements à éviter	Eclairage non modulable	5
	Maison trop petite	4
	Recoins – perte d'espace	4
	WC à l'étage	1
Aménagements conseillés/manquants	Assurer une bonne insonorisation des locaux	19
	Cuisine bien équipée et spacieuse	14
	Espaces de rangement	3
	Mise à disposition d'une scène	2
	Vestiaires (activité sportive)	1

L'architecture et la fonctionnalité des maisons ainsi que les matériaux de construction utilisés sont généralement jugés favorablement par les utilisateurs [Figure 27]. Certains soulignent parfois la bonne qualité du matériel et du mobilier mis à disposition (14 cas), d'autres nous confient que la maison est une belle rénovation ou un beau bâtiment (11 cas) et quelques utilisateurs ajoutent que la maison est un lieu de rencontre convivial et agréable (3 cas). Au niveau des installations de la maison (électricité, chauffage, eau, égouttage), ils s'accordent pour dire qu'elles sont fonctionnelles et de bonne qualité. Une part importante des utilisateurs reste sans avis quant à la couverture internet car cet outil n'est bien souvent pas utilisé au sein des maisons [Figure 28].

Figure 28 : Distribution des utilisateurs selon leur évaluation à propos des qualités architecturale, fonctionnelle et des matériaux utilisés.

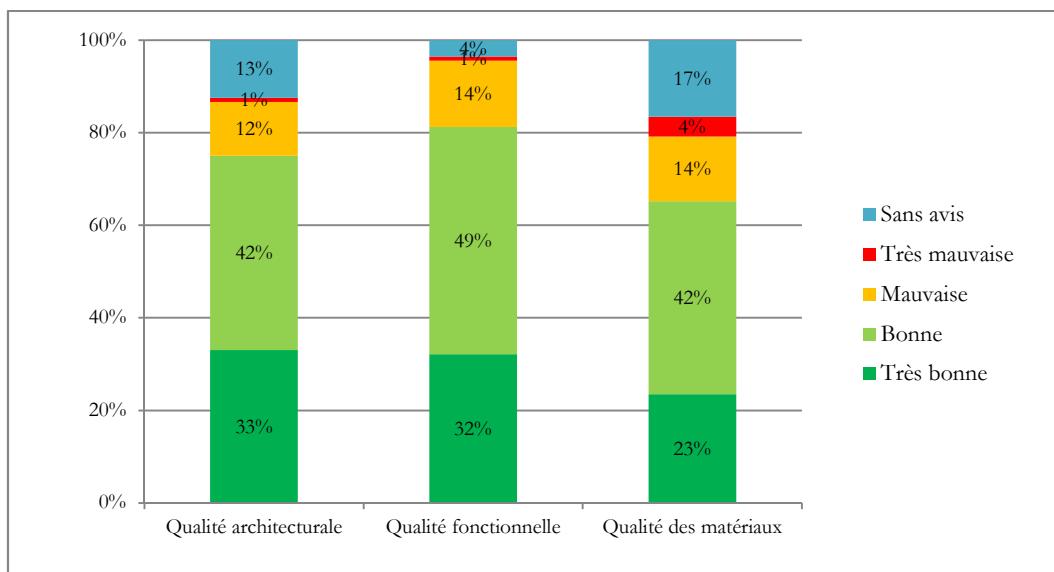
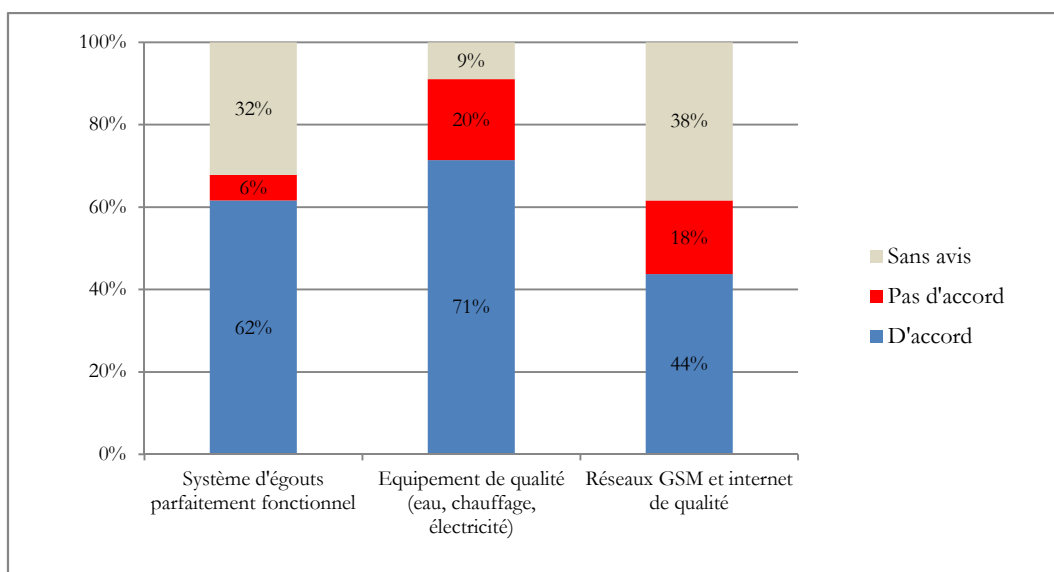


Figure 29 : Appréciation des équipements de la maison selon les utilisateurs.



6.3. Aménagements extérieurs

6.3.1. Appréciation des initiateurs et des gestionnaires partenaires

Le tableau ci-dessous présente les réponses émises par les initiateurs de projet et gestionnaires de partenaires à la question suivante : « *Comment jugez-vous l'aménagement extérieur de la maison par rapport aux usages qu'il en est fait ?* ». La réponse était fermée, cinq propositions étaient formulées : totalement, assez bien, peu, pas du tout approprié ou sans avis. Initiateurs et gestionnaires s'accordent pour dire que les aménagements existants sont assez bien voire totalement appropriés [Tableau 43].

Tableau 43 : Distribution des initiateurs de projet et gestionnaires partenaires à la question suivante : « *Comment jugez-vous l'aménagement extérieur de la maison par rapport aux usages qu'il en est fait ?* »

Réponse émise	Initiateurs de projet (n = 30)	Gestionnaires partenaires (n = 19)
Totalement approprié	23%	42.5%
Assez bien approprié	50%	42.5%
Peu approprié	17%	5%
Pas du tout approprié	0%	5%
Sans avis	10%	5%

Afin de compléter cette information, il leur était également demandé de signaler des aménagements existants qu'il serait intéressant de remettre en place aux abords des futures maisons et *a contrario* des aménagements méritant d'être modifiés ou manquants afin d'en améliorer la fonctionnalité [Tableau 45].

L'aménagement d'un parking aux abords de la maison est apprécié tant par les initiateurs que par les gestionnaires des maisons. Celui-ci doit être adapté à la capacité d'accueil de la maison en tenant compte des éventuelles activités qui peuvent s'y tenir simultanément. A Ellezelles, le parking de la place suffit à certaines activités et est insuffisant en d'autres temps. Il convient donc d'aménager un parking adapté à la capacité d'accueil maximum de la maison. A Bra, le parking et la maison sont situés de part et d'autre de la route. Les deux personnes rencontrées pour témoigner de cette maison expliquent que cette disposition n'est pas pratique pour les personnes âgées et à mobilité réduite, ainsi que pour les enfants. Une zone de passage sécurisée devrait prochainement être aménagée. Idéalement, un éclairage devrait assurer une bonne visibilité du parking. A Les Avins, l'éclairage était dans un premier temps assuré par des hublots implantés au sol. Les acteurs rencontrés expliquent qu'ils ont été remplacés par des petits pylônes en pierre taillée (environ 1 m de hauteur), les premiers ayant été brisés suite au passage des véhicules. Ils sont satisfaits de la nouvelle installation d'éclairage. A Dergneau, l'éclairage extérieur n'est pas un modèle à reproduire selon le gestionnaire. Par ailleurs, les quelques maisons implantées à proximité de la place du village profitent des zones de stationnement qui y sont réservées. Il s'agit notamment des maisons de village situées à Mellet, Ellezelles et Grand-Leez.

Un espace de jeux ou de détente extérieur : cour, jardin et/ou plaine de jeux, est un autre aménagement qui lorsqu'il est présent, est fréquemment apprécié. Agrémenter cet espace de bancs a été suggéré à deux reprises. A Les Avins, la pelouse arbore de belles sculptures en pierre de la région. A Bierwart, un jardin collectif est tenu par les jeunes du Patro. Des témoignages recueillis, il ressort aussi que les cours attenantes aux maisons peuvent accueillir une tonnelle ou chapiteau est agrandir ainsi l'espace d'accueil de la maison. Ces espaces sont notamment bien appréciés à la belle saison et pour y laisser jouer les enfants. Dans ce sens, un troisième aspect a également souvent été souligné : la sécurité de la zone par le biais d'un grillage ou d'une clôture. A Poucet, le jardin et la cour sont à environ un mètre de hauteur par rapport à la voirie. Le gestionnaire déplore qu'aucun système de sécurité ne soit installé.

Certains intervenants proposent qu'une enseigne ou autre objet de désignation soit apposé aux abords de la maison de village pour en améliorer la visibilité. Un autre outil proposé est le balisage de la maison par le biais de panneaux signalétiques. Ceux-ci contribueraient à améliorer la visibilité ainsi que l'accessibilité des maisons.

A Beloeil, le système d'évacuation des eaux usées a été indiqué comme n'étant pas à réitérer. A Mellier, la proximité de la maison au chemin de fer engendre bruit et insécurité d'après le gestionnaire rencontré. Les murs extérieurs de la maison à Jauche sont parés de tuiles. Les gestionnaire et initiateur expliquent qu'à plusieurs reprises il a déjà fallu en remplacer car elles ont été cassées (ballon de football).

Il était également demandé aux initiateurs de projet et gestionnaires partenaires d'évaluer globalement la qualité environnementale (cadre extérieur : calme, sécurité, paysage) de leur maison sur une échelle allant de 1 (très mauvaise) à 4 (très bonne). Plus de 85% d'entre eux considèrent que l'environnement de la maison est de bonne voire de très bonne qualité [Tableau 44]. Les acteurs rencontrés soulignent fièrement le cadre bucolique dans lequel s'intègre leur maison quand cela se montre avéré. Dans les quelques cas où l'évaluation donnée est mauvaise, les acteurs dénoncent le manque de sécurité (maison localisée à rue ; à proximité d'un croisement de deux grands rues) et le dénivellement du terrain sur lequel est implantée la maison (Lausprelle).

Tableau 44 : Distribution des initiateurs de projet et gestionnaires partenaires selon leur réponse à la question suivante : « Comment évaluez-vous la qualité environnementale de la maison sur une échelle de 1 (très mauvaise) à 4 (très bonne) ? ».

Réponse émise	Initiateurs de projet (n = 30)	Gestionnaires partenaires (n = 19)
Très bonne	40%	58%
Bonne	46%	32%
Mauvaise	7%	10%
Très mauvaise	0%	0%
Sans avis	7%	0%

Tableau 45 : Aménagements extérieurs : à réitérer, à éviter, conseillés - selon les initiateurs et les gestionnaires.

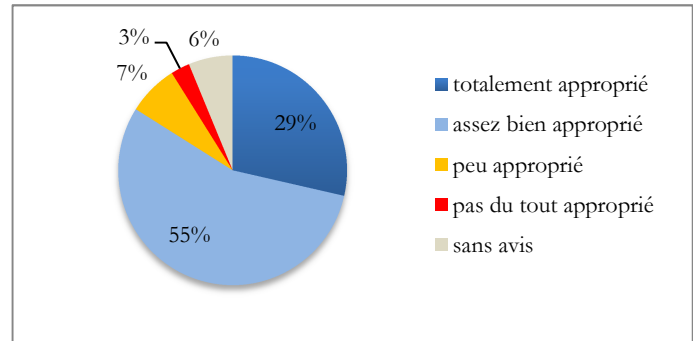
	Aménagements intéressants	n	Aménagements à éviter	n	
Selon les initiateurs (n total = 30)	Zone sécurisée (grillages, barrières ou autre)	6	Parking non attenant à la maison	1	
	Cour - terrasse	6	Eclairage au sol	1	
	Parking adapté	5	Evacuation des eaux design mais pas pratique	1	
	Jardin	4			
	Barbecue	2			
	Plaine de jeux	2			
	Terrain de pétanque	1			
	Echoppes de produits locaux à côté de la salle	1			
	Bardage en bois	1			
				Aménagements conseillés	n
			Parking adapté à la capacité d'accueil de la MV	8	
			Mise à disposition de bancs et poubelles	2	
			Accessibilité aux PMR	1	
Selon les gestionnaires (n total = 19)	Parking adapté	6	Aménagements à éviter	n	
	Cour - terrasse	4	Installation à proximité d'un chemin de fer	1	
	Accès aux PMR	2	Tuiles sur mur extérieur	1	
	Plaine de jeux	2			
	Zone sécurisée	1			
	Terrain de pétanque	1			
	Jardin	1			
				Aménagements conseillés	n
				Parking adapté	3
				Eclairage du parking	1
			Sécurisation de la zone	1	
			Accès facile des cuisines depuis l'extérieur	1	
			Plaine de jeux	1	
			Jardin	1	
			Enseigne	1	
			Fléchage aux alentours	1	

6.3.2. Appréciation des utilisateurs

La plupart des utilisateurs sont satisfaits des aménagements extérieurs des maisons : 55% les jugent assez bien appropriés et 29% totalement appropriés [Figure 30].

Afin de compléter cette information, il leur était également demandé de signaler des aménagements existants qu'il serait intéressant de remettre en place aux abords des futures maisons et *a contrario* des aménagements méritant d'être modifiés ou manquants afin d'en améliorer la fonctionnalité [Tableau 46]. Notez qu'une part importante des utilisateurs n'a pas émis d'avis à ce sujet (36% sont sans avis).

Figure : 30 : Distribution des utilisateurs à la question suivante : « Comment jugez-vous l'aménagement extérieur de la maison pas rapport aux usages qu'il en fait ? »



La mise à disposition d'un parking de taille adaptée à la capacité d'accueil de la maison est encore une fois fortement appréciée ou dans le cas contraire, très attendue. Les mêmes éléments principaux que ceux déjà annoncés par les initiateurs et gestionnaires sont repris par les utilisateurs : plaine de jeux, espace vert et sécurisation des abords de la maison. Certains notent qu'il est agréable de disposer d'un espace couvert pour fumer sa cigarette.

Plus particulièrement :

- A Beloeil, des utilisateurs regrettent le manque de verdure aux abords de la maison. Certains réclament un bétonnage du parking pour plus de confort.
- A Daussois, des utilisateurs conseillent de mettre en place un éclairage de mise en valeur de la maison et d'apposer un valve extérieur présentant le calendrier des manifestations qui y sont organisées.
- A Dergneau, plusieurs utilisateurs signalent le problème de drainage du parking ainsi que son éclairage insuffisant.
- A Ellezelles, des utilisateurs indiquent qu'il est agréable de pouvoir se rendre au sein de la maison avec une poussette via la rampe d'accès. Des utilisateurs signalent qu'il serait intéressant de pouvoir visionner depuis l'extérieur le calendrier des activités organisées à la maison (actuellement, celui-ci est apposé dans le hall d'entrée). Un manque de verdure ainsi qu'un manque de visibilité du passage pour piétons ont été soulignés. Le calme de la terrasse implantée en retrait de la place a été souligné.
- A Vecmont, 57% des utilisateurs sondés réclament l'aménagement d'une aire de jeux pour les enfants. La terrasse couverte et le jardin situé à l'arrière de la maison sont souvent appréciés.
- A Foy-Recogne, les utilisateurs sondés quémandent également l'installation d'une aire de jeux. Le parking et l'espace jardin sont appréciés.
- A Poucet, la taille et la proximité du parking sont fortement appréciées par les utilisateurs. Le jardin, la cour et le terrain de pétanque sont soulignés par 83% des utilisateurs sondés. Seul bémol : l'absence de grillage ou haie pour délimiter les espaces extérieurs alors qu'il y a un dénivelé d'un mètre environ par rapport à la voirie.
- A Laloux, la plaine de jeux est soulignée par 50% des utilisateurs sondés.
- L'absence de parking n'est regrettée que par 11% et 25% des utilisateurs sondés des maisons de Braffe et Hollain.
- A Filot, le parking en cailloux est critiqué car il n'est pas adapté aux personnes en siège roulant.

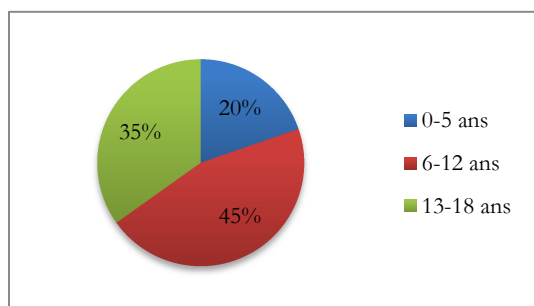
Tableau 46 : Aménagements extérieurs : à réitérer, à éviter, conseillés - selon les utilisateurs.

		Occurrence
Aménagements intéressants	Parking adapté (taille et accessibilité)	16
	Plaine de jeux	11
	Jardin	6
	Sécurisation de la zone	4
	Barbecue	4
	Terrasse - cour	4
	Terrain de pétanque	2
	Espace couvert pour les fumeurs	2
	Rampe d'accès pour les poussettes et PMR	2
Aménagements conseillés/manquants	Parking adapté	14
	Plaine de jeux	11
	Jardin	6
	Arbres, parterres fleuris	6
	Sécurisation de la zone	6
	Eclairage extérieur suffisant ou de mise en valeur	5
	Mise à disposition de bancs	4
	Enseignes	3
	Accessibilité à la cuisine avec un véhicule	1
	Mise à disposition de poubelles	1
	Terrain de pétanque	1
	Terrasse - cour	1
	Aménager un espace pour entreposer les containers	1

6.4. Adaptation des aménagements à l'usage de l'enfance

Afin de promouvoir l'utilisation des maisons de village pour les enfants, plusieurs questions spécifiques ont été posées aux villageois. Celles-ci avaient pour objectif d'identifier les éventuels obstacles à l'organisation d'activités pour les enfants. Ces questions ont été soumises aux villageois qui connaissent la maison de leur village (« qui en ont déjà entendu parler »), sans pour autant y avoir déjà été.

Figure 31 : Distribution des activités organisées au sein des maisons pour les enfants selon la tranche d'âge des enfants qu'elles concernent.



61 témoignages ont ainsi pu être récoltés. Parmi ceux-ci, 56% répondent que des activités sont organisées au sein de la maison pour des enfants, 16% répondent qu'aucune activité n'est organisée et 28% ne savent s'il existe ou non de telles activités.

Lorsque des activités sont organisées au sein des maisons, il était demandé de préciser la tranche d'âge à laquelle celles-ci s'adressaient [Figure 31]. Les activités organisées sont des camps/stages/plaines organisés durant les périodes de congés scolaires, des journées festives à l'occasion de la Saint-Nicolas, d'Halloween ou de Pâques par exemple, des

cours de musique ou de sport ou encore des garderies extrascolaires [Tableau 47]. 97% de ces activités se réitèrent chaque année. Dans le cas contraire, cela dépend essentiellement du nombre d'enfants qui désirent s'inscrire à l'activité proposée.

Tableau 47 : Activités organisées pour les enfants d'après les villageois.

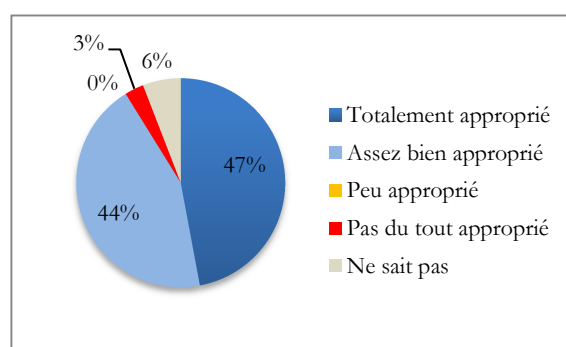
Activités organisées	Occurrence
Stages / camps de vacances	9
Festivités (St Nicolas, Chasse aux œufs, Noël)	9
Cours de musique	7
Maison des jeunes	6
Garderie	3
Barbecue de l'école	2
Cours de gym/sport	2
Stage culturel	1
Ne sait pas	2

La figure ci-jointe montre que les villageois estiment que les maisons conviennent bien aux activités précitées et destinées aux enfants puisque 47% d'entre eux trouvent que les aménagements sont totalement appropriés, notamment lorsqu'il y a une cour intérieure ou un jardin clôturé. 3% d'entre eux jugent la maison comme n'étant pas du tout appropriée. Ceci concerne les maisons qui n'ont pas d'espaces de jeux extérieurs ou se situant à proximité de la route.

Aux villageois ayant répondu qu'aucune activité n'était réalisée à destination des enfants au sein de la maison, la question suivante était posée : « Selon vous, quelles sont les raisons pouvant expliquer qu'aucune activité à destination des enfants ne soit organisée au sein de la maison ? ». Les réponses suivantes ont été données :

- ✓ Il existe déjà un autre endroit plus approprié à proximité : complexe sportif.
- ✓ Un autre organisme propose déjà des activités destinées aux enfants.
- ✓ L'infrastructure de la maison n'est pas appropriée : présence d'escaliers.
- ✓ Manque de dynamisme et de disponibilité d'un potentiel organisateur.
- ✓ Peu de jeunes dans le village et les alentours.

Figure 32 : Appréciation des villageois quant à l'aménagement général de la maison pour les activités destinées aux enfants reprises au tableau précédent.



7. Retombées locales

7.1. Retombées positives : point de vue des acteurs rencontrés

7.1.1. Initiateurs de projet et gestionnaires partenaires

La question suivante a été posée aux initiateurs et gestionnaires des maisons : « *La maison permet-elle de valoriser le patrimoine, les cultures et/ou les spécificités locales ?* ». Les résultats sont présentés à la figure 33. 60% des initiateurs et 52% des gestionnaires répondent favorablement à cette question. Ils expliquent alors que la maison participe à la promotion de la région et de ses spécificités lorsqu'elle accueille des artistes locaux le temps d'une exposition ou des artisans du terroir le temps d'un marché, qu'elle est le siège de l'organisation de marches ADEPS, de ballades gourmandes ou de fêtes de village (Grand Feu, carnaval) et de manifestations folkloriques, telle que l'Artifaire à Hollain. D'autres encore rappellent que la maison de village permet de valoriser le patrimoine bâti (et parfois historique) du village en cas de réaffectation.

A Jauche, un parcours d'artistes est organisé annuellement et le départ est donné à la maison. Les visiteurs peuvent alors découvrir les artistes locaux en action dans leur atelier et certaines de leurs œuvres sont exposées à la maison de village. Lors de la fête de la route du fromage à Maffe, les dégustations sont préparées dans les cuisines de la maison. A Hérinnes, un projet d'agrandissement de la maison est en cours afin de pouvoir y organiser un jeu local : le Bourloire. A Les Avins, des sculptures en pierre de la région et taillées par des artisans locaux sont exposées quelques mois par an dans les zones herbagées aménagées aux abords de la maison.

D'autre part, initiateurs et gestionnaires considèrent la maison comme un outil de développement rural efficace [Figure 34]. Certains précisent qu'il s'agit davantage d'un outil de développement social qu'économique. Afin d'améliorer l'efficacité et le dynamisme, certaines propositions ont toutefois été formulées :

- assurer une bonne visibilité de l'outil : existence de l'outil et activités organisées ;
- œuvrer pour que la maison ne soit pas considérée comme une simple salle de fêtes ;
- éviter les doublons au sein d'un même village (une salle de fête existe parfois déjà au sein du village) – A Hérinnes, un riverain explique qu'il existe une salle des fêtes dans le village, qui est mieux située et plus attractive que la maison de village ;
- centraliser les maisons pour en faire des maisons de l'entité plutôt que des maisons de village : décloisonner les villages et œuvrer dans la logique de la fusion des communes ;

Figure 33 : Distribution des initiateurs et gestionnaires à la question suivante : « *La maison permet-elle de valoriser le patrimoine, les cultures et/ou les spécificités locales ?* »

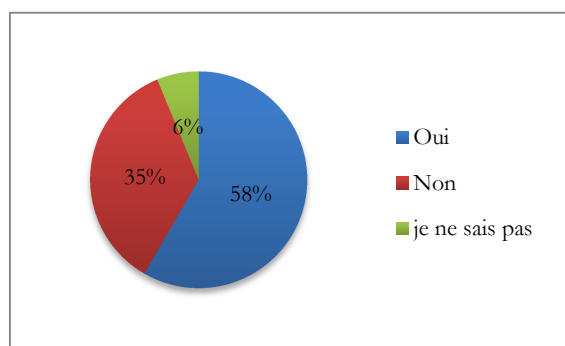
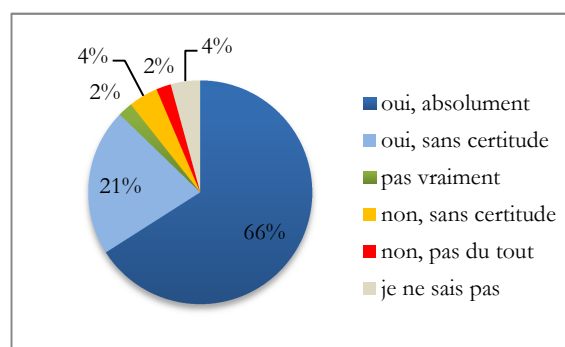


Figure 34 : Distribution des initiateurs et gestionnaires à la question suivante : « *Pensez-vous que la maison soit un outil de développement rural efficace ?* »



- implanter une maison lorsqu'un dynamisme local est existant : c'est la dynamique locale active qui fait vivre la maison et non l'inverse.

7.1.2. Utilisateurs et villageois

Les questions posées aux initiateurs et gestionnaires relatives à l'efficacité de la maison en tant qu'outil de développement rural et à sa contribution en termes de valorisation du patrimoine et des spécificités locales n'ont pas été posées aux utilisateurs et villageois ; ces questions étant formulées sur base d'un jargon jugé trop technique. A ceux-ci, plusieurs affirmations relatives aux retombées locales de leur maison de village étaient suggérées et il leur était demandé de nous dire s'il était d'accord ou pas avec celles-ci. Les résultats sont repris aux figures 35 et 36.

D'après les utilisateurs, l'incidence la plus forte de « leur » maison est de favoriser les fêtes (77%). Ils pensent également qu'elle permet de renforcer l'attractivité du village (64%) et de ce fait de le dynamiser (63%). Les avis sont mitigés quant à la contribution de la maison à développer des activités culturelles locales et à favoriser les rencontres.

De manière générale, l'opinion des villageois rejoint celle des utilisateurs, mais ils sont bien souvent moins nombreux à être d'accord avec les affirmations proposées. En outre, le rôle principalement joué par la maison est de créer un espace de rencontre et de détente à la population selon eux (66%).

Comme vu précédemment (utilisation des maisons), des activités sportives s'organisent au sein de six maisons sur les trente échantillonnées (soit 20% de l'échantillon). Ce constat coïncide avec celui que les utilisateurs et villageois ne sont respectivement que 13% et 20% à dire que la maison favorise les activités sportives. L'équipement et l'aménagement de la maison ne permettent bien souvent pas de mener un tel type d'activité (nécessité de vestiaires, de douches, salle offrant suffisamment d'espace, volume à chauffer, revêtement de sol adéquat, etc.).

Utilisateurs et villageois s'accordent pour dire que les maisons ne soutiennent pas les produits locaux et ne créent pas d'emplois locaux. Le soutien aux produits locaux a été reconnu à Les Avins et à Laloux. La création d'emplois a été reconnue à Les Avins, Bierwart et Pilot.

L'offre de services à la population n'est pas perçue de la même manière par toutes les personnes interrogées. Pour certains, le terme service correspond uniquement à une institution (ALE, ATL, bibliothèque, consultation ONE, etc.) tandis que pour d'autres, il englobe également le service rendu de par la simple mise à disposition de la maison : « *Ca nous rend bien service d'avoir ce local à disposition pour les fêtes familiales ou d'autres évènements...* ».

Enfin, bien que la maison héberge parfois des réunions communales destinées à informer la population de projets locaux, que des conférences thématiques y soient organisées, tantôt par des particuliers, tantôt par le SP, que des services d'information à la population y soient implantés en permanence (CPAS, syndicat d'initiative, etc.), utilisateurs et villageois sont peu nombreux à considérer la maison comme étant un lieu d'information (respectivement 22% et 31%).

Figure 35 : Distribution des utilisateurs aux questions relatives aux retombées locales des maisons.

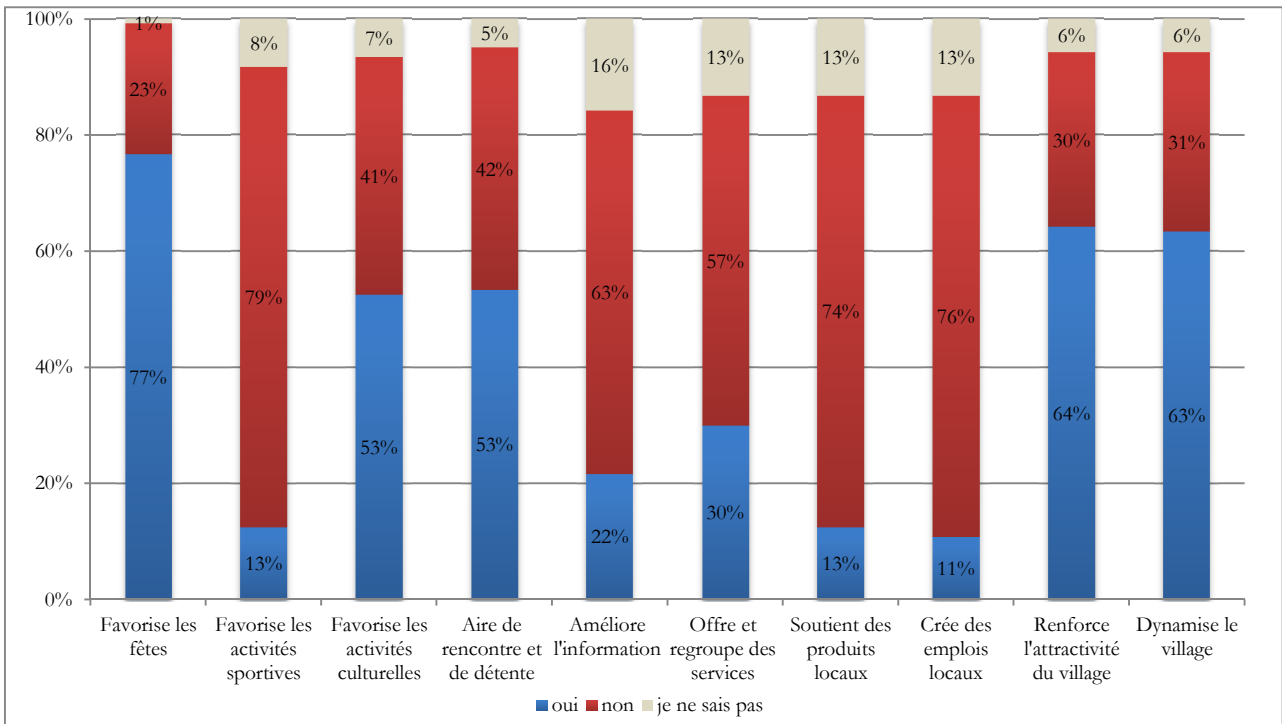
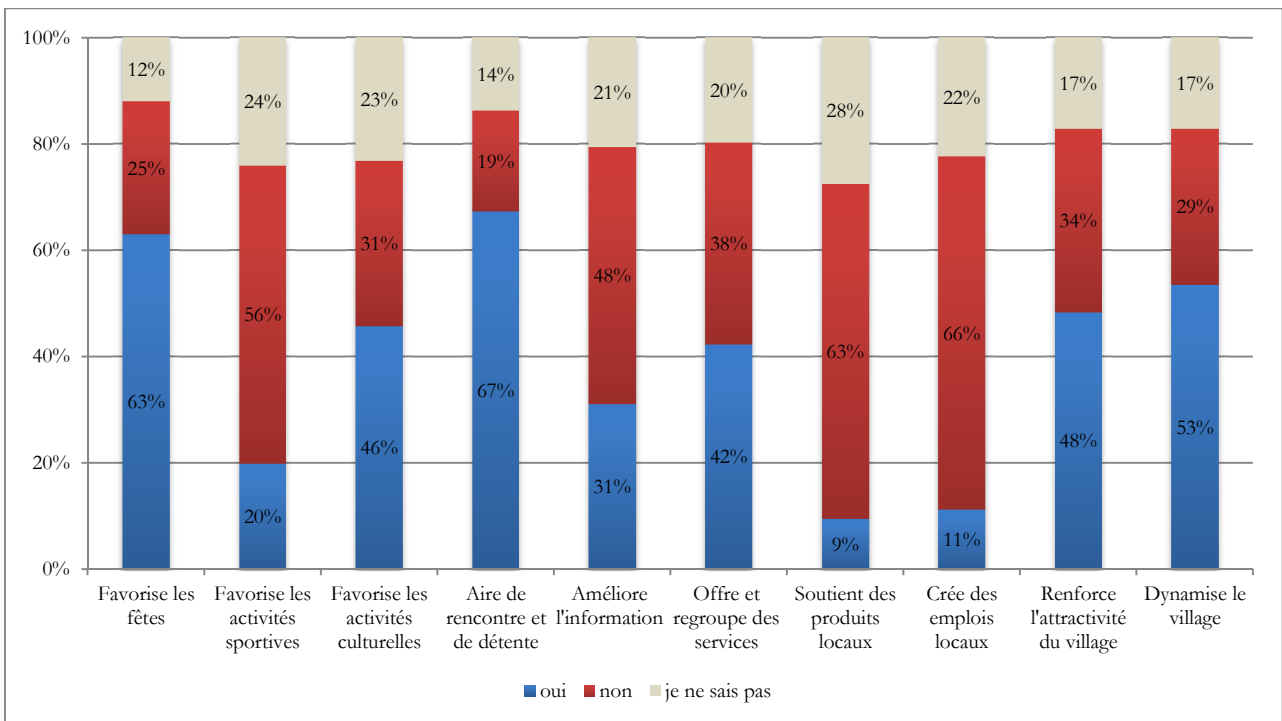


Figure 36 : Distribution des villageois aux questions relatives aux retombées locales des maisons.



7.2. Création de nouvelles activités locales

Globalement, les maisons de village sont de bons leviers à la création de nouvelles activités locales. En effet, deux tiers des maisons sondées ont vu naître de nouvelles activités depuis leur mise en service, parfois une, parfois plusieurs. Plus particulièrement, la totalité des maisons dont la gestion se fait conjointement par la commune et une association locale ont été un tremplin à la mise en place de nouvelles activités. 71% des maisons dont l'occupation est uniquement gérée par un comité ou une association locale ont vu de nouvelles activités voir le jour avec leur apparition. En outre, on constate un plus faible pourcentage de maisons ayant joué ce rôle (50%) lorsque la gestion est exclusivement menée par la commune. Un des facteurs pouvant expliquer cela est que, bien souvent, la gestion d'occupation menée par la commune se limite à la tenue du calendrier des locations, tandis que les associations gestionnaires organisent elles-mêmes bon nombre d'activités, ce qui dynamise fortement la salle.

Huit nouveaux types d'activités sont ainsi proposés aux locaux grâce aux maisons de village. Il s'agit d'ateliers créatifs, tels que le patchwork, l'art floral ou encore la sculpture (6 maisons), d'activités culturelles (5 maisons), sportives (3 maisons), formatrices (3 maisons) et de soutien aux produits locaux (3 maisons) [Tableau 48].

Par ailleurs, si les maisons ne permettent pas toujours de créer de nouvelles activités, elles sont parfois un souffle de vie à certaines associations en manque d'un lieu de regroupement et redynamisent ainsi certaines activités locales devenues désuètes. Le cas a été observé dans cinq maisons de village : à Grand-Leez, Grandhan, Dergneau, Maffe et Jauche. D'après les témoignages reçus, la maison de village à Grand-Leez, mise en place il y a trois ans, a permis de relancer toutes les activités qui s'y déroulent aujourd'hui.

Tableau 48 : Nouvelles activités locales organisées avec l'apparition des maisons sondées.

Nouvelles activités	Maisons
Ateliers créatifs (broderie, art floral, sculpture, peinture)	5
Formation (informatique, cuisine, langue)	5
Activités sportives (gym, yoga, pétanque, relaxation)	4
Activités culturelles (théâtre, expositions, spectacles)	3
Banquets d'envergure	3
Taverne, café	2
Accueil à la petite enfance (crèche, école des devoirs)	2
Club des jeunes	2
Comités des séniors	2
Réunions villageoises	2
Promotion de produits locaux (marché)	1
ADMR (Société de repassage)	1

7.3. Retombées négatives pour les riverains

Représentants communaux et gestionnaires partenaires des maisons ont été interrogés quant aux plaintes éventuellement reçues de la part des riverains. Des plaintes ont été reçues dans un cas sur trois (10 maisons parmi l'échantillon). Bien souvent, les témoignages collectés auprès des communes et des gestionnaires partenaires coïncident à ce sujet. Quatre communes n'ont toutefois pas connaissances des nuisances perçues par les riverains : le représentant communal interrogé répond « non » à la question « *Des riverains se plaignent-ils ?* », alors que le gestionnaire partenaire de la même maison répond « oui » à cette même question.

Pour ces dix cas identifiés, les nuisances sonores font à chaque fois l'objet des plaintes (musique, claquement de portes, bavardages durant la nuit). A l'exception de la maison de Straimont, où des plaintes sont quasi systématiquement reçues lorsqu'elle est occupée, la fréquence des plaintes est généralement de l'ordre de deux fois par an.

A Jauche, une autre cause de mécontentement a été identifiée : le parking du restaurant, voisin à la maison, est souvent occupé par des utilisateurs de la maison (parking insuffisant). De ce fait, le propriétaire du restaurant a déjà fait part de son mécontentement et à installer des barrières Nadar pour limiter l'accès de son parking à ses clients.

Dans le cas où des plaintes ont été entendues, il était ensuite demandé quelles étaient les solutions apportées. Bien souvent, une discussion entre les riverains plaignants et un responsable de la gestion de la maison permet de clarifier la situation. A Poucet, le gestionnaire rencontré explique que l'organisation de bals dansants est évitée afin de prévenir les problèmes de voisinage. A Jauche, la sono a été installée du côté de la salle où il n'y a pas de maisons (possible car la maison de village est située dans une rue en cul de sac). A Sugny, une amende est infligée aux locataires de la maison en cas de plainte et le gestionnaire rencontré explique que la maison n'est pas louée à qui veut. A Maffe, le Collège a rencontré le Club des jeunes (nuisances suite à des soirées qu'ils organisent) pour les conscientiser à la charte de « Bien vivre Ensemble ». A Les Avins, le comité de gestion a apposé des panneaux indicatifs au sein de la maison reprenant des limites à respecter (heure au-delà de laquelle la musique doit être éteinte et décibels maximums autorisés). Un règlement d'occupation est également soumis et signé par les utilisateurs. Celui-ci reprend notamment les points suivants :

- la sonorisation ne peut dépasser 90 décibels, attention aux fenêtres ouvertes ;
- pas de musique après 2 heures 30 du matin ;
- pas de manifestation à l'extérieur après 22 heures ;
- pas de parking dans le village ;
- pas de feu d'artifice, de pétards, de klaxons ;
- les nuisances sont à charge du locataire de la maison.

Dans de rares cas, il a fallu recourir aux services de la police.

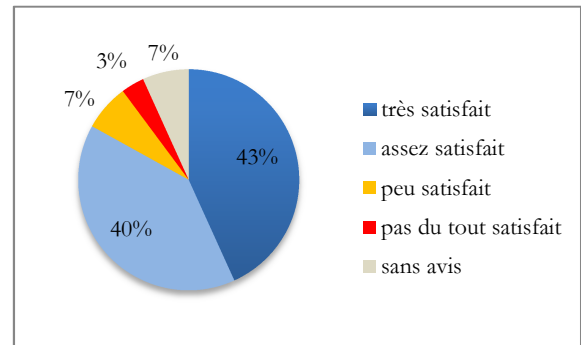
Aux villageois, il était demandé s'ils subissaient des nuisances liées à l'occupation de la maison. Ils sont 5% à en avoir éprouvé, et parmi ceux-ci, 25% ne fréquentent pas la maison. Pour la majorité des riverains (95%), aucune nuisance n'est donc subie, et dans le cas contraire, les bruits occasionnés ou autre désagrément engrangé ne sont pas considérés comme des nuisances : « *Quand il y a de la musique, nous l'entendons mais cela ne nous dérange pas* », « *Les gens se garent devant chez moi car le parking n'est pas assez grand, mais ça ne me dérange pas* ».

Les nuisances sonores sont la principale cause des plaintes : « *je suis embêtée régulièrement par le bruit lorsqu'il fait nuit, les gens crient, parfois il y a des bagarres* ». La seconde source de mécontentement de la part des riverains est l'absence ou la capacité insuffisante du parking de la maison. De ce fait, certains riverains expliquent qu'il arrive que leur garage ou trottoirs attenants à leur maison soient inaccessibles : « *Parfois on ne sait pas rentrer chez nous car une voiture est garée devant l'allée* ». Les véhicules ainsi garés çà et là au sein du village sont dérangeants tant au niveau de l'espace qu'ils occupent mais aussi de par le bruit occasionné (claquement de portes aux petites heures).

A Poucet, un riverain explique qu'il arrive que des vidanges, des papiers ou des vêtements traînent aux abords de la maison après une soirée. A Bierwart, un riverain explique qu'avec la crèche, il y a une affluence de véhicules aux mêmes heures, ce qui insécurise le quartier. En outre, les limitations de vitesse ne sont pas respectées et certains conducteurs roulent à contre-sens (la maison est située dans une rue à sens unique). Un voisin de la maison de Braffe (Péruwelz) explique que des riverains ont déjà vainement tenté de faire signer une pétition à l'encontre de la maison.

La question suivante a également été posée aux villageois : « *Globalement, quel est votre satisfaction envers la maison ?* ». Les avis sont positifs. En effet, 83% des villageois se disent être satisfaits voire très satisfaits de l'existence de la maison. Seuls, 3% ne sont pas du tout satisfaits [Figure 37].

Figure 37 : Distribution des villageois à la question suivante : « *Globalement, quelle est votre satisfaction envers la maison ?* »

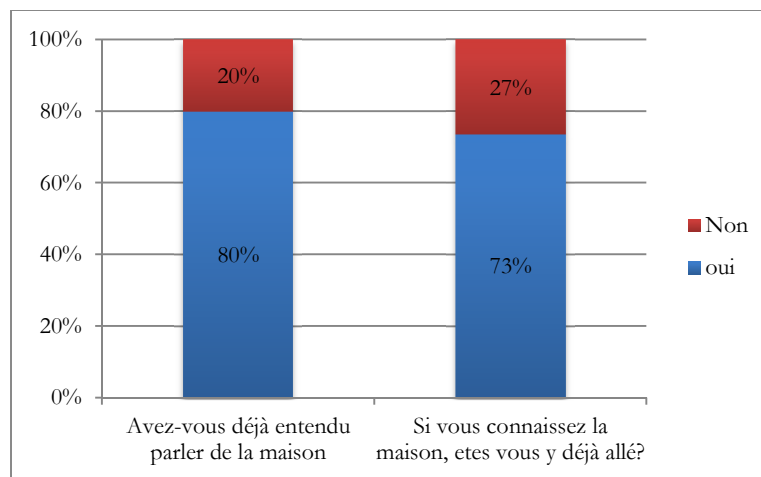


7.4. Notoriété des maisons de village

La notoriété des maisons de village a été évaluée sur base du sondage mené auprès des villageois. Pour ce faire deux questions leur étaient posées : « *Avez-vous déjà entendu parler de la maison x ?* » et « *Si oui, y êtes-vous déjà aller ?* ». Afin d'éviter tout *quiproquo* à propos de la maison ciblée, lorsque celle-ci avait une appellation particulière (exemples : « la salle Ensemble » à Maffe, « l'école de musique » à Bra), c'est bien de cette manière qu'était présentée la maison [Figure 38].

La maison est connue puisque 80% des villageois interrogés en connaissent l'existence. Parmi ces 80%, 73% d'entre eux se sont déjà rendus dans la maison. En considérant l'ensemble de l'échantillon, 59% des villageois connaissent et se rendent à la maison de village. Cependant ils ne la fréquentent pas régulièrement puisque 27% ne s'y rendent que très rarement (moins d'une fois par an) et 37% occasionnellement (1 à 2 fois par an). La fréquence d'occupation de la maison par les villageois est semblable à celle présentée à la figure 2 de ce document (qui concernait les utilisateurs).

Figure 38 : Distribution des villageois aux questions relatives à la notoriété de leur maison.



Les 20% de villageois ayant répondu n'avoir jamais entendu parler de la maison sont principalement issus des villages de Luttre (8 cas), Hamme-Mille (4 cas) et Daussois (4 cas). A Luttre, seulement deux habitants sur dix ont connaissance de l'existence de la maison mais n'y sont pas encore allés. Bien que la maison soit relativement récente (mise en place en mars 2011), le taux de villageois n'ayant pas connaissance de cette maison est très élevé. Il faut dire que la maison n'a pas été inaugurée et qu'aucune action n'est faite pour promouvoir la maison. Le représentant de la commune ayant répondu à nos questions nous explique que pour le moment, la connaissance de la maison se fait uniquement par le bouche-à-oreille, et qu'aucune action de promotion n'est mise en place tant que l'utilisation de la maison n'est pas établie.

8. Facteurs de réussite

Afin d'identifier quels pouvaient être les facteurs jouant en faveur de la réussite d'un projet de maison de village ; soit un bon taux d'occupation de la maison (maison fréquemment occupée) et une belle diversité des activités qui y sont organisées, plusieurs questions ont été posées aux initiateurs de projet, gestionnaires partenaires, utilisateurs et villageois jouxtant la maison. A ceux-ci, il était demandé d'énoncer la principale qualité (la force) de la maison (une seule réponse possible) et son principal défaut (sa principale faiblesse). Il s'agissait donc ici d'identifier des caractéristiques des maisons existantes. Il leur était également demandé d'expliquer de manière plus globale quelles étaient les qualités que devrait idéalement présenter une maison de village. La question était ouverte et plusieurs qualités pouvaient être données. Enfin, la question suivante était également posée aux initiateurs de projet : « Quel(s) conseil(s) donneriez-vous à une commune qui souhaite implanter une maison sur son territoire ? ». Les réponses à toutes ces questions ont été traitées de manière transversale et sont présentées aux points suivants.

8.1. Point de vue des initiateurs de projet et gestionnaires

La force principale de la plupart des maisons de village semble être l'existence d'une dynamique locale active [Tableau 49]. Afin de concevoir la maison et ses aménagements en adéquation avec les potentielles activités qui vont s'y dérouler, il est important de bien analyser les besoins de la population via une consultation et une participation de celle-ci. Cette concertation permettra en premier lieu de vérifier si le besoin d'implanter une maison de village est existant et s'il est pertinent (occupation effective et suffisante). La présence d'un modérateur pourrait permettre de créer une liaison entre les envies de la population et les possibilités financières. D'autre part, s'il existe une réelle demande et une dynamique locale forte (plusieurs associations actives), l'implantation et la gestion de la maison en seront facilitées. Des personnes investies et à qui le projet tient à cœur seront d'autant plus volontaires à porter le projet et à veiller à la bonne tenue de « leur » maison. Un intervenant ajoute que la responsabilisation naît de la volonté. A plusieurs reprises, initiateurs et gestionnaires préconisent d'ailleurs que la gestion de la maison soit assurée par le tissu associatif présent, les associations assurant notamment une meilleure dynamique de la maison : elles y organisent des activités, assurent la popularité de la maison, et un effet boule de neige est alors engrangé. Ils constatent également que l'implication des villageois dans la gestion de la maison assure un meilleur suivi des activités et du site.

La valorisation d'un bâtiment existant apparaît également comme étant la force principale de nombreuses maisons de village (50% des maisons issues d'une réaffectation de l'échantillon composé) : Beloeil, Bra, Daussois, Faymonville, Filot, Grandhan, Laloux, Luttre, Hérinnes, Hollain et Straimont. Les intervenants expliquent que la maison appartient déjà en quelque sorte aux villageois qui s'y sentent alors un peu chez eux. Outre cette promiscuité facilitée, la réaffectation permet évidemment de préserver un bâtiment bien souvent de caractère ou présentant un historique attachant aux locaux.

Tableau 49 : Force et faiblesse des maisons échantillonnées d'après les initiateurs de projet (n = 30) et les gestionnaires partenaires (n = 19).

Force de la maison (occurrence)	Faiblesse de la maison (occurrence)
✓ Dynamique locale existante (14)	✓ Difficulté de garer son véhicule à proximité (11)
✓ Valorisation d'un bâtiment existant (12)	✓ Qualités architecturales (11)
✓ Qualités architecturales (9)	✓ Pas de recours à l'énergie verte (10)
✓ Visibilité et accessibilité (9)	✓ Difficilement accessible, peu visible (4)
✓ Proximité d'autres services (4)	✓ Equipement vétuste ou manquant (2)
✓ Endroit calme et sécurisé (2)	✓ Manque de popularité (1)
	✓ Trop grande proximité des riverains (1)

Les qualités architecturales de neuf maisons, assurant une bonne fonctionnalité des lieux, ont également été citées comme principale force. Les éléments suivants ont été pointés : la luminosité de la maison de Poucet, le volume, l'insonorisation et l'isolation thermique de la maison de Jauche, le volume de la maison à Les Avins et sa bonne intégration dans le paysage tout en respectant l'aspect initial du bâtiment (« *C'est une belle carte de visite pour la commune* »), la cuisine spacieuse et bien équipée de la maison de Mellier, la fonctionnalité de la maison de Vecmont et les nombreux espaces de rangement de la maison de Maffe. *A contrario*, des manquements au niveau architectural ont été cités comme principal défaut de onze maisons. Les éléments suivants ont alors été cités : les escaliers des maisons de Bierwart et Les Avins, le revêtement en tuiles de la maison de Jauche, l'absence d'une cuisine adaptée dans la maison de Grand-Leez, la capacité d'accueil limitée des maisons de Mellier, Mellet et Suxy et le manque d'esthétisme de la maison à Héringnes.

Le choix du lieu d'implantation est également important. La maison doit répondre à plusieurs objectifs : elle doit être rapidement et facilement accessible pour tous, elle doit être visible et ne doit pas occasionner de nuisances aux riverains de par les activités qui y sont organisées et les usagers qui s'y rendent. Le lieu d'implantation doit être réfléchi par rapport aux activités qui vont s'y dérouler. Afin de confédérer les villageois, un endroit central et facilement accessible est bien souvent conseillé. En contrepartie, afin de prévenir les nuisances occasionnées aux voisins de la maison, il est tout de même préconisé que l'implantation soit reculée par rapport aux habitations. La présence d'un parking offrant la possibilité de se garer à proximité de la maison est un aménagement à nouveau souvent souligné. Celui-ci apporte du confort tant pour les usagers de la maison que pour les riverains qui ne voient pas les abords de leur maison alors assaillis par les véhicules des usagers. Le calme et la localisation de la maison dans un endroit reculé sont appréciés lorsque des activités pour les enfants y sont organisées (stages de vacances, cours de gymnastique, crèche). Concernant le lieu d'implantation, certains intervenants préconisent d'éviter toute concurrence éventuelle avec d'autres salles déjà présentes aux alentours.

La notion d'accessibilité n'est pas la même pour tous. Pour certains, une maison doit être accessible à ses villageois et donc être implantée au cœur du village. Pour d'autres, elle doit être un lieu « *d'ouverture vers l'extérieur* » et doit de ce fait être facilement accessible en voiture de manière à pouvoir y organiser des conférences, expositions ou autres manifestations d'envergure. L'accessibilité est encore appréciée selon sa fonctionnalité à accueillir aussi bien les plus jeunes que les plus âgés et les personnes à mobilité réduite. Enfin, la notion d'accessibilité a, pour certains, trait aux prix des locations demandés, la maison devant restée « *accessible à tous* ».

La modularité de la maison ou du moins sa capacité à convenir à bon nombre d'activités a également été citée. Dans ce sens, les intervenants entendent que la maison doit être spacieuse, composée de plusieurs pièces, de taille différentes et bien insonorisées et d'un système de cloisonnement d'espace (panneaux amovibles), lorsqu'une grande salle est aménagée au sein de la maison.

En plus d'être accessible et polyvalente, les gestionnaires estiment que la maison doit être accueillante ; il doit y faire « *bon vivre* ». Cet aspect passe non seulement par les qualités du bâtiment (luminosité, matériaux utilisés, fraîcheur des peintures, confort acoustique et thermique, *etc.*) mais aussi par la qualité de l'accueil dépendant notamment du comité de gestion et des activités organisées. Dans ce sens, certains ajoutent que les gestionnaires se doivent d'être disponibles et aimables.

Bien que le manque au recours aux énergies alternatives ait été souligné comme principale faiblesse pour de nombreuses maisons (un tiers de l'échantillon), un seul intervenant indique le recours à ces énergies comme qualité requise pour une maison de village.

Enfin, les initiateurs conseillent de bien choisir l'architecte en charge du projet, cela afin d'éviter des coûts supplémentaires dans le cadre d'un « *ratrapage d'erreurs* » commises en cours de conception, de visiter les maisons de village qui fonctionnent bien et de s'informer de manière plus globale sur les projets déjà réalisés.

Tableau 50 : Qualités requises pour être une bonne maison de village selon les initiateurs de projet et les gestionnaires partenaires.

Qualités requises pour être une bonne maison de village	Occurrence
✓ Etre fonctionnelle	17
✓ Etre facile d'accès : on y arrive facilement et possibilité de se garer	16
✓ Etre modulable - polyvalente	14
✓ Etre accueillante	8
✓ Etre gérée par un bon comité de gestion : dynamique et disponible	6
✓ Bénéficier d'une dynamique locale active	6
✓ Disposer d'une cuisine bien équipée	6
✓ Etre disponible à tous : éviter l'esprit de clocher	4
✓ Etre visible et populaire	3
✓ Etre suffisamment spacieuse	3
✓ Disposer d'espaces de rangement	2
✓ Disposer d'une salle insonorisée	2
✓ Etre peu énergivore	2
✓ Proposer des prix abordables à tous	2
✓ Etre adaptée aux PMR	2
✓ Etre bien intégrée dans son paysage	1
✓ Ne pas être dépendante des subventions à vie	1

8.2. Point de vue des utilisateurs et villageois

D'après les utilisateurs et les villageois (dont certains sont des utilisateurs), les qualités principales des maisons sont leur fonctionnalité et leur accessibilité quand elles répondent à leurs besoins et sont considérées comme principales faiblesses dans le cas contraire [tableau 51]. En matière d'accessibilité, les acteurs ici concernés entendent parfois la notion de « disponibilité ». Pour certains alors, il est important de conserver la dimension locale de la maison : celle-ci doit être préférentiellement accessible/disponible aux locaux, tandis que pour d'autres, la maison ne doit pas être gérée sous la houlette d'un esprit de clocher et doit être ouverte à tous afin de favoriser la diversité des activités qui peuvent s'y organiser.

Le fait de valoriser un bâtiment existant en le réaffectant en maison de village est également apprécié par les locaux. La beauté du bâtiment ainsi que son intégration environnementale sont essentielles pour que les habitants s'y identifient et apprécient pleinement le lieu. En effet, parmi les qualités citées de manière plus marginales, se retrouvent l'agencement agréable de la maison, son confort et son accueil convivial. La valorisation d'un bien existant permet de conserver un certain patrimoine et est appréciée des utilisateurs et des villageois « *qui connaissent et reconnaissent le lieu* ».

Les utilisateurs ne manquent pas de citer l'existence d'une dynamique locale comme qualité principale de la maison. De même, certains villageois identifient son absence comme principal défaut et d'autres déplorent le manque de diversité d'activités proposées au sein de la maison.

Même si pour 14% des villageois, la maison de village n'a pas de défaut marquant, le principal défaut identifié est le manque d'insonorisation de la maison et les nuisances sonores qui en découlent. Dans plusieurs salles, cet inconfort rend impossible l'organisation de manifestations musicales, de soirées dansantes voire de réunions ou banquets d'envergure, la résonance du bâtiment étant trop forte. Plusieurs utilisateurs pointent également cet aspect.

Plus particulièrement, ont été soulignés par de nombreux utilisateurs et villageois (comme principale qualité ou faiblesse, selon les cas) :

- Le cachet de la grange de Beloeil a fait l'unanimité des utilisateurs interrogés.
- La beauté des bâtiments à Bierwart, Vecmont et Les Avins.
- La qualité du cadre environnemental des maisons à Opprebais et Filot (calme, agréable et vert).
- La proximité de la maison d'Ellezelles à d'autres services. *A contrario*, l'isolement de la maison de Grand-Leez par rapport à d'autres services a été cité.
- L'accessibilité facile et rapide des maisons de Dergneau et Recogne fait la quasi-unanimité des utilisateurs.
- La localisation de la maison de Hollain : au cœur du village, visible, accessible/disponible aux villageois.
- Les aménagements et la fonctionnalité des maisons de Vecmont, Poucet et de Braffe.
- La trop grande proximité de la maison aux habitations à Braffe et Grandhan.
- La réaffectation de l'ancienne maison communale de Daussois et de l'ancienne école de Straimont en maison de village est souvent appréciée mais la vétusté des équipements et le manque de fonctionnalité de ces deux bâtiments sont souvent déplorés.
- Les escaliers de la maison de Bierwart ont été critiqués à plusieurs reprises.
- La mauvaise acoustique de la maison à Suxy et le fait que l'accès à la cour extérieure depuis la salle se fait via un escalier.
- La qualité médiocre des matériaux utilisés à Dergneau a été soulignée à de nombreuses reprises.
- La mauvaise localisation de la maison de Bra et ses aménagements extérieurs insuffisants : à la sortie du village, cadre triste et mal aménagé, la maison est à rue.

Tableau 51 : Force et faiblesse des maisons échantillonnées d'après les utilisateurs (n = 120) et les villageois (n = 203).

	Selon les utilisateurs	Selon les villageois
Force de la maison (occurrence)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Qualités architecturales et fonctionnalité (25) ✓ Accessibilité facile et rapide (20) ✓ Valorisation d'un bâtiment existant (13) ✓ Dynamique locale existante (12) ✓ Polyvalence (10) ✓ Endroit de passage fréquent, bonne visibilité (8) ✓ Possibilité de garer son véhicule à proximité (7) ✓ Disponibilité et sympathie des gestionnaires (5) ✓ Cachet environnemental (4) ✓ Lieu accueillant (3) ✓ Lieu calme et sécurisé(3) Sans avis (1) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Qualités architecturales et fonctionnalité (42) ✓ Accessibilité facile et rapide (17) ✓ Valorisation d'un bâtiment existant (15) ✓ Disponibilité et sympathie des gestionnaires (9) ✓ Lieu accueillant (10) ✓ Endroit de passage fréquent, bonne visibilité (5) ✓ Dynamique locale existante (4) ✓ Propreté (4) ✓ Possibilité de garer son véhicule à proximité (3) ✓ Polyvalence (3) ✓ Présence d'un jardin / une cour pour les enfants (2) ✓ Prix démocratiques (1) Sans avis (13)
Faiblesse de la maison (occurrence)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Il n'y en a pas (25) ✓ Vétusté et/ou manque d'équipement (matériel dégradé, chauffage, peinture) (19) ✓ Mauvais aménagements, manque de fonctionnalité (17) ✓ Difficulté de se garer à proximité (14) ✓ Mauvaise acoustique (10) ✓ Accessibilité difficile (7) ✓ Matériaux utilisés de mauvaise qualité (6) ✓ Mauvaise visibilité (4) ✓ Cuisine non adaptée (3) ✓ Proximité du voisinage (2) ✓ Pas de transport en commun (2) ✓ Sécurité extérieure insuffisante pour les enfants (2) Sans avis (19) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Il n'y en a pas (28) ✓ Mauvaise insonorisation, nuisances sonores (16) ✓ Salle trop petite (11) ✓ Manque de dynamisme local (8) ✓ Mauvais aménagements, manque de fonctionnalité (8) ✓ Matériaux utilisés de mauvaise qualité (7) ✓ Difficulté de se garer à proximité (6) ✓ Absence de jardin (4) ✓ Manque de gaieté, de jolis aménagements (3) ✓ Non adaptée aux PMR (3) ✓ Mauvaise visibilité (2) ✓ Localisation près de la chaussée : dangereux (2) ✓ Attire plus de personnes de l'extérieur que du village (2) ✓ Manque d'activités culturelles (2) ✓ Manque d'informations sur ce qu'il s'y passe (2) ✓ Manque d'activités sportives (1) ✓ Son nom (1) ✓ Manque d'activités pour les jeunes (1) Sans avis (19)

Le tableau suivant reprend les qualités requises pour être une bonne maison de village selon les utilisateurs. La fonctionnalité arrive en tête du panier. Cet aspect est relativement subjectif étant donné que pour certains, une maison fonctionnelle se doit d'être spacieuse, pour d'autres, cela signifie qu'elle doit disposer d'espaces de rangement ou d'une cuisine équipée ou pour d'autres encore, qu'elle doit répondre à plusieurs normes de sécurité pour assurer un accueil optimal aux enfants. De manière plus globale, les utilisateurs expliquent qu'elle doit être bien équipée (bon système de chauffage, d'éclairage, des toilettes, *etc.*), permettre un usage et un entretien facile et mettre à disposition du matériel de base de qualité (tables et chaises légères). Les utilisateurs préconisent également que les maisons de village soient accueillantes : agréables au regard, confortables, lumineuses et propres. La facilité d'accès est également de mise. Pour certains, la maison doit être située au cœur du village, pour d'autres elle doit en être décentrée de manière à éviter les conflits de voisinage. Par ailleurs, une trop grande délocalisation de la maison peut se répercuter sur son appropriation par les locaux. Ceux-ci, se sentant alors moins concernés, s'investissent moins à dynamiser la maison (perte de l'effet « spirale positive »). Dans ce sens, il est d'ailleurs souvent conseillé de trouver un juste compromis entre accessibilité et situation à l'écart des habitations.

Tableau 52 : Qualités requises pour être une bonne maison de village selon les utilisateurs (n = 120).

Qualités requises pour être une bonne maison de village	Occurrence
✓ Etre fonctionnelle	30
✓ Etre accueillante	26
✓ Etre facile d'accès : on y arrive facilement et possibilité de se garer	20
✓ Etre modulable – polyvalente	11
✓ Etre suffisamment spacieuse	9
✓ Répondre aux normes de sécurité	8
✓ Etre adaptée aux PMR	6
✓ Proposer des espaces de jeux (intérieurs ou extérieurs) pour les enfants	4
✓ Etre disponible à tous : éviter l'esprit de clocher	4
✓ Etre visible et populaire	4
✓ Etre gérée par un bon comité de gestion : dynamique et disponible	3
✓ Disposer d'une salle insonorisée	3
✓ Avoir du cachet	3
✓ Proposer des espaces extérieurs : cour, jardin	2
✓ Disposer d'une cuisine bien équipée	1
Sans avis	29

9. Evolution du concept de maison de village : maison rurale et maison multiservices

De nouveaux projets de développement s'établissent toujours dans le cadre du PwDR : les maisons multiservices et maisons rurales (définitions *cf.* I.). Trois projets sont en cours en Wallonie : la maison rurale de Bioul et les maisons multiservices de Ligny et de Hamme-Mille. Nous avons rencontré des responsables communaux co-auteurs des fiches-projets de ces trois projets. Les objectifs de ces rencontres étaient les suivants :

- mieux comprendre les origines motivant une commune à mettre en place de tels outils (d'où naît le besoin de mettre en place une MR/MMS, pourquoi orienter sa politique de DR vers ces outils ?) ;
- identifier une éventuelle mutualisation des moyens financiers ;
- observer d'éventuels changements en cours de conception de ces projets ou au contraire constater que la fiche-projet est suivie.

A Bioul (commune d'Anhée), le projet consiste en la création d'un espace multiservices au sein d'une maison rurale polyvalente. Ce projet est l'une des premières priorités souhaitées par la population anhétoise lors de la phase d'élaboration du PCDR. Le projet communal naît d'une volonté d'accueillir en un même lieu divers services qu'une maison de village seule ne pourrait satisfaire. En effet, en plus d'être un lieu de rencontre pour les diverses associations (maison de village), le projet est d'accueillir une maison communale d'accueil de l'enfance (service nécessaire à la population anhétoise), certains services culturels décentralisés (le conseil culturel aura son propre bureau et assurera une partie de la gestion de la salle polyvalente), des services communaux décentralisés (CPAS, bibliothèque, plan HP, un conseiller en énergie), une salle multifonctionnelle pour y organiser des conférences, expositions et spectacles, des postes de télécottage ainsi que d'autres projets qui doivent encore être déterminés.

Des partenaires se sont réunis à Anhée, à plusieurs reprises, pour établir les bases d'une coopération transversale dans la mise en œuvre de ce projet innovant : la CLDR, la FRW, le conseil culturel d'Anhée, diverses associations actives au niveau communal (ACRF, ACIH, SI, *etc.*), les cabinets des ministres de la Ruralité, de la Culture et de l'Enfance, l'ONE, la FWB et la DGO3. Le projet, prévu pour être réalisé en cinq ans, est le résultat d'une mutualisation des moyens financiers de la Région wallonne, du FEADER (PDR), de la FWB et de la commune. L'origine très diversifiée de ces moyens est profitable aux initiateurs de projet mais la multiplicité des acteurs et des demandes à introduire (une demande de financement d'équipement dans le cadre de la mesure 321 – une demande de coopération avec la FWB – une demande de financement dans le cadre d'une ODR à la DGO3) ralentissent et complexifient considérablement la procédure. En outre, selon la personne rencontrée, la fiche-projet sera encore probablement sujette à certaines modifications. Pour exemple elle explique que depuis peu, il est prévu qu'une ADL soit hébergée au sein de la maison..

La commune de Sombreffe comprend deux gros villages : Ligny et Sombreffe. La centralisation des services publics s'est faite à Sombreffe lors de la fusion des communes. La mise en place d'une maison multiservices à Ligny a donc pour objectif d'améliorer l'accessibilité de plusieurs services à sa population. L'objectif n'est pas de faire de ce lieu une salle de fête. La salle pour les associations sera d'ailleurs mise à disposition pour des réunions ou des activités calmes et non pour des soupers ou des soirées.

Il est prévu que cette maison soit logée dans une ancienne ferme (la ferme d'En Haut). La fiche projet date de 2007. La rénovation sera totale et moderne. À l'avant, au rez-de-chaussée, la conciergerie conservera sa fonction. À l'arrière, des locaux seront aménagés pour certains services du CPAS et une salle de réunion pour les associations. L'ALE devait aussi y avoir des bureaux. À l'étage, quatre appartements pour jeunes ménages, dont la gestion sera confiée à une société de logement (la Cité des Couteliers), seront aménagés. On y accèdera par un escalier et une plate-forme extérieure, donnant sur une cour. Laquelle sera baptisée « espace citoyen ». À l'arrière, une fois les hangars abattus, viendront les services de l'ONE et une salle qui pourrait héberger ludothèque ou bibliothèque.

En plus de valoriser un ancien bâtiment historique, le lieu d'implantation a été choisi afin d'assurer la proximité à une salle sportive et un centre commercial déjà présents. L'objectif global étant de créer un complexe central accessible pour tous. La difficulté relevée est la complexification de la procédure. Tout le monde a adhéré au projet, ce qui a entraîné une longue réflexion consensuelle mais qui a finalement bien aboutie. Les partenaires financiers à la commune sont la RW (ODR - 1790000€), l'Europe (PDR - 20000€) et la société de logement (440000€).

A Hamme-Mille, un projet prévoit l'aménagement d'une maison multiservices dont une partie constituerait en la mise en place d'une structure d'accueil des personnes âgées adaptée à l'échelle communale et l'autre partie en l'accueil et l'extension de services gérés par l'ALE, notamment l'atelier de repassage. La partie services pour seniors et personnes à mobilité réduite (PMR) regrouperait au maximum les services offerts aux personnes âgées pour une résidence de jour. Les deux structures principales occuperaient chacune un niveau du bâtiment : la résidence pour seniors au rez-de-chaussée pour une facilité d'accès et l'atelier de repassage à l'étage. Une série de bureaux s'occupant de la gestion des différentes parties se répartiraient les locaux restants. Un logement de transit serait également installé à l'étage. Ce projet s'inscrit donc dans l'axe 1 du PDR : la cohésion sociale et répond à tous les objectifs décrits. Le financement se répartit entre la part du Développement rural (pour la résidence seniors, 29% du budget total de mise en place de la maison), la part SPW (Plan communal du logement – 7%), la part communale et ALE (achat de bâtiment, résidence, logement, aménagement ALE – 64%).

L'origine du projet émane d'une demande de la part des habitants qui ont souligné les difficultés qu'avaient les personnes âgées à accéder aux services de base, notamment aux commerces, et l'absence d'un home a également été relevée. La maison à Hamme-Mille permettra aux personnes de plus de 60 ans de rester chez elles le plus longtemps possible, tout en maintenant leur autonomie et une bonne qualité de vie. Ceci prévient le déracinement des personnes âgées et permet de maintenir le caractère convivial des villages pour tous. Par ailleurs, la localisation du bâtiment le long de la chaussée de Louvain ainsi que l'existence d'un parking accessible aux PMR sont des atouts importants.

IV Conclusions

L'objectif global de cette étude était d'évaluer des maisons de village implantées sur le territoire wallon afin d'optimiser les futurs projets de création de ces outils voire d'améliorer les infrastructures existantes. Cette analyse se base sur les résultats d'enquêtes menées auprès des initiateurs de projet et des gestionnaires de 30 maisons de village. L'analyse des témoignages de ces acteurs a été complétée par une exploitation partielle des fiches projets de ces maisons. Des utilisateurs des maisons et des villageois jouxtant ces lieux de rencontre et d'échange ont également été entendus. L'étude visait d'autre part à tirer des enseignements sur l'éventuelle évolution du concept de la maison de village et de reconnaître si celle-ci tendait vers celui de la maison rurale ou multiservices (hormis le financement et l'appellation donnée à la maison). A ce jour, seule la maison de Mellet, à Les-Bons-Villers, est une maison multiservices fonctionnelle s'inscrivant dans le cadre du PwDR (mesure 321). Afin d'apprécier l'évolution du concept de maison de village, quelques projets de maisons rurales et multiservices en cours de réalisation ont été choisis intentionnellement, et des responsables communaux co-auteurs des projets ont été rencontrés.

A l'origine du projet, les principaux objectifs visés en mettant en place une maison de village sont d'aménager des espaces de rencontres disponibles aux villageois et favoriser les activités socio-collectives qui leur seront proposées. Ces objectifs sont motivés par le souhait de répondre aux besoins entendus des habitants et associations, et bien souvent, par la possibilité de valoriser un bien communal nécessitant une rénovation. Dans ce sens, ce n'est pas moins de trois quart des maisons de villages wallonnes qui sont actuellement issues de la réaffectation d'un ancien bâtiment. Des résultats tirés de cette étude, il ressort qu'il s'agit bien souvent d'une école ou d'une ancienne maison communale devenues désuètes depuis la fusion des communes. Les initiateurs de projet rencontrés expliquent que la valorisation de ces anciens bâtiments plaît beaucoup aux villageois, ils connaissent et reconnaissent le lieu et y voient une continuité de la vie locale passée. Utilisateurs et villageois confirment ce propos.

La plupart des maisons de village ont une superficie intérieure comprise entre 100 et 300 m² (57% des maisons sondées). Les nouvelles constructions sont en moyenne 1.56 fois plus grandes (superficie moyenne de 445 m²) que les maisons issues d'une réaffectation (superficie moyenne de 285 m²). Dans près de 90% des cas, une maison de village dispose d'aménagements extérieurs. Les plus courants étant : un parking (43% des maisons), une cour (36% des maisons) et/ou un jardinet ou terrain de sport (36% des maisons).

Les montants investis sont en moyenne plus importants en cas de construction qu'en cas de rénovation. Le coût total moyen (TVAC) en cas de réhabilitation est de 407 698 € alors qu'il est de 843 307 € en cas de nouvelle construction. Par ailleurs, les maisons nouvellement construites étant plus spacieuses que les bâtiments réaffectés, le coût total au m² diffère peu selon ce critère, mais reste toutefois plus élevé en cas de nouvelle construction. En outre, on constate que le coût au m² varie fortement d'une maison à l'autre. Inférieur à 150 €/m² pour la maison de Grandhan, il dépasse la barre des 8 000 €/m² pour la maison de Hollain. Dans 70% des cas, la maison de village est uniquement cofinancée par la Région wallonne et la commune. Dans les autres cas, un intervenant supplémentaire a participé au financement : quatre maisons ont pu bénéficier d'un financement de fonds européen, une maison a reçu des subsides du fonds d'aide à la réhabilitation de sites d'activité économique désaffectés et une autre du fonds des bâtiments scolaires de l'enseignement officiel subventionné. La participation de la Région wallonne atteint les 80% dans 22% des cas et est inférieure à 50% dans 26% des cas. La transversalité des aides et une mauvaise évaluation des montants nécessaires à la mise en place du projet au moment de sa conception expliquent ce constat.

A l'exception des maisons de village de Bra (appelée « L'école de musique ») et de Bierwart (appelée « La crèche »), toutes les maisons de village sondées hébergent plusieurs types d'activités. Les activités menées par des associations se retrouvent dans 97% des maisons (repas, expositions, soirées, ateliers, *etc.*) et les activités organisées par des utilisateurs privés (particuliers et sociétés privées) se retrouvent dans 90% des maisons. Une maison sur deux est utilisée par la Commune pour y organiser notamment des séances d'information à la population et des réunions de partis, de commissions ou du conseil communal. 47% des maisons hébergent des activités qui relèvent des compétences de la Fédération Wallonie Bruxelles. Il s'agit de milieux d'accueil à la petite enfance, d'accueil extrascolaire, de consultations organisées par l'ONE, de marches ADEPS, d'évènements menés par le centre culturel, d'une bibliothèque, d'un service jeunesse ou d'un CPMS. 43% des maisons sont régulièrement occupées par l'école du village : cours de gym, garderie, cantine et/ou fêtes scolaires sont alors au programme. Seulement quatre maisons sont partiellement occupées, mais de manière permanente pour deux maisons, par des services publics : ALE, EPN et ateliers organisés par le CPAS. La majorité des activités s'adressent à un public de tout âge mais nombreuses sont celles s'adressant exclusivement à la jeunesse et la petite enfance. Les activités conservent une dimension locale forte étant donné qu'elles s'adressent principalement aux habitants du village ou de ses alentours.

La plupart des maisons (52%) sont en moyenne occupées au moins quatre jours par semaine. On constate toutefois que la fréquence d'occupation des bâtiments varie beaucoup d'une maison à l'autre. Certaines maisons sont occupées à raison de moins d'une fois toutes les deux semaines, tandis que d'autres hébergent des activités tous les jours et parfois simultanément. Des résultats obtenus, il semble que ni la superficie, ni l'âge de la maison n'influencent sa fréquence d'occupation. Le fait d'être une maison de village qui a été conçue expressément à cet usage (construction) plutôt que d'être le fruit d'une réaffectation de bâtiment ne paraît pas être un facteur déterminant sur la fréquence d'occupation de la maison. En effet, les maisons situées à Lausprelle et à Braffe, bien qu'étant toutes deux des nouveaux bâtiments, n'affichent pas un calendrier d'occupation rempli. A l'inverse, les maisons de Mellier, Mellet et Poucet (réaffectation respectivement d'une gare, d'une maison communale et d'une école) sont souvent occupées. Notons toutefois que la salle Corlier à Opprebaix, la maison de l'entité à Jauche et le CACS d'Ellezelles, trois maisons récemment construites, présentent un franc succès : de nombreuses activités y sont fréquemment organisées et celles-ci sont fort variées. *A contrario*, les quatre maisons les moins occupées sont des anciens bâtiments rénovés. Enfin, bien que ce ne soit pas une généralité, il semble que l'occupation de la maison soit liée à la dynamique démographique de la commune. Les maisons affichant des taux d'occupation les plus élevés ont bien souvent une population en croissance.

Une comparaison entre les fiches projets des maisons et l'utilisation qui en est actuellement faite a permis de constater que la plupart des maisons répondent à leur objectifs initiaux et que nombreuses sont celles qui hébergent des activités supplémentaires à celles initialement prévues. On peut notamment citer l'organisation d'un accueil extrascolaire régulier, un centre d'écoute et de dialogue pour les jeunes en difficulté, une antenne de l'ALE, des consultations médicales pour les nourrissons et des cours privés, donnés dans diverses disciplines.

La maison de village, outil de développement rural, satisfait un grand nombre des utilisateurs et villageois entendus. En effet, ils sont respectivement 98% et 83% à être satisfaits de leur maison telle qu'elle est et fonctionne actuellement. Initiateurs de projet et gestionnaires reconnaissent aussi l'efficacité de cet outil et certains précisent qu'il s'agit davantage d'un outil de développement social qu'économique. Ils s'accordent pour dire que la maison de village participe à la promotion de la région et de ses spécificités locales, que ce soit en accueillant des artistes locaux le temps d'une exposition ou des artisans du terroir le temps d'un marché, en étant le lieu de rassemblement lors de découvertes pédestres, ballades gourmandes, fêtes de village ou de grandes manifestations folkloriques. Afin d'en améliorer l'efficacité et le dynamisme, certaines propositions ont toutefois été formulées : assurer une bonne visibilité de l'outil, œuvrer pour que la maison ne soit pas considérée comme une simple salle de fêtes, éviter les doublons au sein d'un même village, centraliser les maisons pour en faire des maisons de l'entité plutôt que des maisons de village, cela afin de décloisonner les villages et œuvrer dans la logique de la fusion des

communes, et enfin, implanter une maison lorsqu'un dynamisme local est existant, la dynamique locale active faisant vivre la maison et non l'inverse.

En outre, les maisons de village sont de bons leviers à la création d'activités locales. En effet, deux tiers des maisons sondées ont vu naître de nouvelles activités depuis leur mise en service, parfois une, parfois plusieurs. Et si les maisons ne permettent pas toujours de créer de nouvelles activités, elles sont parfois un souffle de vie à certaines associations en manque d'un lieu de regroupement et redynamisent ainsi certaines activités locales abandonnées. La maison de village est donc un bon outil de développements local et des projets d'agrandissement et de rééquipement sont d'ailleurs prévus à ce jour au sein de neuf des maisons ciblées.

La maison de village, c'est aussi une histoire de gestion. Trois modes de gestion des maisons ont été identifiés : une gestion uniquement communale (37% des cas), une gestion combinée entre la commune et un comité de gestion (17% des cas) et une gestion assurée principalement par un comité de gestion, bien souvent constitué de membres de différentes associations locales (46% des cas). Parmi les communes ne s'occupant pas de la gestion d'occupation de la maison, 50% maintiennent toutefois des contacts avec les utilisateurs. Elles gardent ainsi un regard sur les activités organisées et les comités organisateurs. A l'exception des maisons de Faymonville et Laloux, les communes répondent à leurs responsabilités de propriétaires relatives à l'entretien et/ou réparations des infrastructures et aux assurances du bâtiment. L'entretien des abords extérieurs et les taxes relatives à l'occupation du bâtiment incombent bien souvent la commune et plus de 50% des communes financent également l'entretien des équipements de la maison, ses peintures et ses frais de fonctionnement.

Des difficultés de gestion ont été relevées et des solutions ont été suggérées. La difficulté première semble être le temps nécessaire pour assurer une bonne gestion de la maison. Contractualisation de la location et état des lieux devraient idéalement être réalisés à chaque utilisation. Innover dans les activités proposées au sein de la maison, créer une dynamique qui fédère l'équipe de gestion, assurer un contact clair et cohérent avec les occupants, être disponible et enthousiaste de répondre aux responsabilités de gestionnaire sont d'autres conseils préconisés pour assurer une bonne gestion des maisons. A plusieurs reprises, initiateurs et gestionnaires préconisent d'ailleurs que la gestion de la maison soit assurée par le tissu associatif présent et non par un agent communal ayant en charge d'autres missions que de s'occuper de la tenue de la maison.

Une analyse transversale, des réponses émises à plusieurs questions posées aux acteurs ciblés pour cette étude, a permis d'identifier quels pouvaient être les facteurs jouant en faveur de la réussite d'un projet de maison de village ; soit une maison fréquemment occupée et une belle diversité des activités qui y sont organisées, tout en étant bien intégrée et acceptée dans son contexte socio-environnemental. La force principale de la plupart des maisons de village est l'existence d'une dynamique locale vive. S'il existe une dynamique locale forte et une réelle demande, l'implantation et la gestion de la maison en seront facilitées et la vitalité de la maison en sera garantie. Des personnes investies et à qui le projet tient à cœur seront d'autant plus volontaires à porter le projet et à veiller à la bonne tenue de « leur » maison. Dans ce sens, afin de concevoir la maison et ses aménagements en adéquation avec les potentielles activités qui vont s'y dérouler, il est important de bien analyser les besoins de la population via une consultation et une participation de celle-ci. Cette concertation permettra de vérifier si la demande formulée permettra une occupation effective et suffisante de la maison. La valorisation d'un bâtiment existant apparaît également comme étant la force principale de nombreuses maisons de village (50% des maisons issues d'une réaffectation de l'échantillon composé). Les intervenants expliquent que la maison appartient déjà en quelque sorte aux villageois qui s'y sentent alors un peu chez eux. Bien entendu, le succès d'une maison de village nécessite également que celle-ci soit fonctionnelle. La fonctionnalité de la maison est d'ailleurs la qualité requise la plus souvent citée par les initiateurs, gestionnaires et utilisateurs, pour être une bonne maison de village. Cet aspect est toutefois relativement subjectif étant donné que pour certains, une maison fonctionnelle se doit d'être spacieuse, pour d'autres, cela signifie qu'elle doit disposer d'espaces de rangement ou d'une cuisine équipée ou pour d'autres encore, qu'elle doit répondre à plusieurs normes de sécurité pour assurer un accueil optimal aux enfants. De

manière plus globale, nombreux sont les participants qui expliquent qu'elle doit être bien équipée, permettre un usage et un entretien facile et mettre à disposition du matériel de base de qualité. Dans ce sens, la modularité de la maison ou du moins sa capacité à convenir à bon nombre d'activités (sa polyvalence) a également été citée. Pour ce faire, la maison doit être spacieuse, composée de plusieurs pièces, idéalement de taille différente, et bien insonorisées et disposer d'un système de cloisonnement lorsqu'une grande salle y est aménagée. En plus d'être fonctionnelle et polyvalente, la maison doit être accueillante ; il doit y faire « *bon vivre* ». Cet aspect passe non seulement par les qualités du bâtiment (luminosité, matériaux utilisés, fraîcheur des peintures, confort acoustique et thermique, *etc.*) mais aussi par la qualité de l'accueil dépendant notamment du comité de gestion et des activités organisées.

Le choix du lieu d'implantation est également important. La maison doit répondre à plusieurs objectifs : elle doit être rapidement et facilement accessible pour tous, elle doit être visible et ne doit pas occasionner de nuisances aux riverains de par les activités qui y sont organisées et les va-et-vient des usagers. Afin de jouer son rôle fédérateur, une localisation centrale ou à proximité de repères villageois (l'église, l'école), est bien souvent conseillée. En contrepartie, afin de prévenir les nuisances occasionnées aux voisins de la maison, il est tout de même préconisé que l'implantation soit reculée par rapport aux habitations, tout en évitant une trop grande délocalisation qui pourrait se répercuter sur sa bonne appropriation par les locaux. Le lieu d'implantation d'une maison de village doit donc être réfléchi par rapport aux activités qui vont s'y dérouler. D'autres témoignages, entendus à plusieurs reprises, renforcent d'ailleurs ce propos. Pour certains, une maison doit être accessible et préférentiellement disponible pour ses villageois, ce qui nécessite davantage de proximité. Pour d'autres, elle doit être un lieu « *d'ouverture vers l'extérieur* » et doit de ce fait être facilement accessible à un large public de manière à pouvoir y organiser des conférences, expositions ou autres manifestations d'envergure.

La présence d'un parking offrant la possibilité de se garer à proximité de la maison est un aménagement très souvent apprécié lorsqu'il existe et regretté dans le cas contraire. Celui-ci apporte du confort tant pour les usagers de la maison que pour les riverains qui ne voient pas les abords de leur maison alors assaillis par les véhicules des usagers. Pour rendre pleine satisfaction, celui-ci doit être adapté à la capacité d'accueil maximum de la maison en tenant compte des éventuelles activités qui peuvent s'y tenir simultanément. Il doit être attenant à la maison pour une meilleure sécurité, un éclairage suffisant doit y être installé et le revêtement de sol bétonné, les graviers n'étant pas adaptés à tous types d'usagers. Notez que certaines maisons disposant d'un parking spacieux affichent des taux d'occupation moindres que des maisons ne disposant pas de parking. La présence, tout comme l'absence d'un parking n'est donc pas déterminante quant à la réussite du projet.

Comme annoncé précédemment, l'étude visait également à reconnaître si le concept de la maison de village tendait vers celui de la maison rurale ou multiservices. Sur le terrain, on constate que des maisons de village s'orientent vers de nouvelles occupations non liées au tissu associatif local. En effet, tout en restant dans une logique de proximité, onze maisons (37% de l'échantillon) ont développé des activités liées à la FWB ou proposent des services décentralisés de la commune ou d'autres partenaires publics. Cette diversification concerne essentiellement des maisons récentes puisque la majorité d'entre elles (82%) sont en service depuis moins de 10 ans. Ces activités et services hébergés ne sont pas les principaux, mais témoignent d'un nouvel intérêt des habitants à la diversité des services et événements qui s'organisent dans leur village. Cette demande pourrait être assurée par les maisons multiservices et les maisons rurales qui devraient alors largement se développer dans les prochaines années.