

**Compte-rendu de la réunion de  
Commission locale de développement rural**  
07/12/20 – Par visioconférence - Wellin



Marloie, le 11 décembre 2020

**Présents :**

*Annick MAHIN, Philippe ALEXANDRE, Olivia LAMOTTE, Bruno MEUNIER, Sylvain TRIGALET, Marie-Chantal BURNOTTE, Eva VELGHE, Catherine BUGHIN, Jean-Luc ENGELS, Gérard LAURENT, Ingrid GODERNIAUX, Arthur GOLINVAUX ; Membres de la CLDR.*

*Benoît CLOSSON ; Bourgmestre.*

*Katty ROBILLARD ; Agent-relais pour l'ODR à l'administration communale.*

*Fanny VAN DER SMISSEN et Alain JACQUET ; Agents de développement à la Fondation rurale de Wallonie.*

**Excusés :**

*Philippe CORBEEL, Jacqueline HAUSEN, Anne BUGHIN, Magali CLOSTER; Membres de la CLDR.*

-----

La CLDR accueillait deux nouveaux membres : Mesdames Ingrid Goderniaux et Magali Closter. Avant la réunion plénière, elles ont bénéficié d'une séance d'information avec l'Echevine du Développement rural, l'agent relais de la commune et la FRW. Le contenu synthétique de cette présentation est repris à la fin de ce compte-rendu.

-----

Vu le contexte sanitaire et le confinement imposé, la réunion est organisée en visioconférence via l'outil Zoom. En début de réunion, un quiz sur le thème de la nature permet à chaque participant de se familiariser avec les fonctionnalités de Zoom. Puis, chacun se présente brièvement lors d'un « tour de table ».

Madame Annick Mahin, Présidente de la CLDR et Echevine de la commune de Wellin, accueille les participants et les remercie pour leur présence, en nombre malgré ce fonctionnement particulier. La CLDR ne s'est plus réunie depuis janvier, mais les projets ont continué à avancer malgré les difficultés. Il était donc important de refaire le point avant la fin de l'année.

**1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 23 janvier 2020**

Le compte-rendu de la réunion du 23 janvier 2020 est approuvé sans modifications.

## 2. Etat d'avancement des projets en cours

### **2.1. La création d'une maison de village à Halma**

- Descriptif : démolition de l'ancienne salle et construction d'une nouvelle maison de village (avec salle (160 m<sup>2</sup>), cuisine équipée, locaux techniques...)
- Etat d'avancement : les travaux ont débuté le 19 août 2019 et sont presque terminés. Les raccordements d'eau et d'électricité sont réalisés ; il reste juste quelques détails à peaufiner. Le Collège souhaite faire réaliser un cache pour camoufler les gros tuyaux en inox qui sont sur la toiture plate et ont une esthétique redoutable ! Les marchés publics sont en cours pour le mobilier (chaises et tables) ; la salle sera donc opérationnelle dans les prochaines semaines.
- Au niveau de la gestion, le Collège a décidé que la commune assurerait elle-même la gestion du bâtiment (locations...). Le montant fixé est le même que pour la grande salle de la Maison des Associations (Halma est un peu plus petit, mais plus pratique car pas de colonnes).
- Échanges :
  - Quid de la scène ? Suite à la discussion avec le comité d'animation d'Halma, l'option finalement choisie est de ne pas placer de scène permanente car cela prend de la place et limite les configurations possibles. Lors d'évènements ponctuels il est possible de louer une scène ou d'emprunter du matériel au SDAC (via la Province).
  - Quid du bar et des pompes ? Le brasseur a estimé qu'il était préférable de disposer de plusieurs frigos facilement accessibles plutôt que de pompes à bières. Lors de grosses activités, il sera toujours possible de demander une pompe amovible au brasseur.
  - Le comité de village de Halma sera contacté pour une visite en primeur du nouvel espace. La prochaine réunion de CLDR en présentiel pourra s'y dérouler afin de visiter également les lieux.

### **2.2. L'aménagement de logements-tremplins à Wellin**

- Descriptif : transformation d'un bâtiment de l'ancienne gendarmerie de Wellin en 4 logements locatifs (dont un adapté aux PMR). La philosophie des logements tremplins est de proposer à des jeunes ménages des habitations à des prix attractifs et de les inciter à acheter ou construire sur la commune via une restitution partielle des loyers.
- Etat d'avancement : les travaux ont débuté au mois de juin 2019 et se terminent. La Covid mais aussi des travaux supplémentaires au niveau de la toiture ont retardé le chantier. Une pré-réception provisoire a eu lieu la semaine dernière pour repérer toutes les petites choses à finaliser.

### **2.3. La création d'un réseau de chaleur et d'une chaufferie bois**

- Descriptif : réalisation d'une chaufferie au bois collective pour alimenter le hall omnisports, les magasins Colruyt et Carrefour Market ainsi que le Centre de dépaysement et l'école de la Communauté française. Le réseau sera alimenté par des bois locaux en provenance de la plateforme Bois-Energie de Libin.
- Etat d'avancement : depuis début 2020, la Région a validé la procédure d'adjudication et la commune a pu notifier le marché à l'entreprise. Les travaux ont officiellement commencé début septembre. Le silo à plaquettes, situé à l'arrière du hall des sports, avait des infiltrations d'eau ; des travaux de réfection ont été réalisés. Les travaux à l'intérieur des bâtiments vont débiter et la pose du réseau de chaleur (tranchées...) se fera au printemps. Par ailleurs, l'auteur de projet étudie la possibilité de prolonger le réseau de chaleur jusqu'au site Gilson, afin que les futurs aménagements bénéficient de la chaufferie collective également.

## **2.4. La rénovation de la Maison Rurale de Lomprez**

La Région avait demandé à la commune de préciser la fiche-projet et le budget, notamment au niveau du système de chauffage et de l'occupation du sous-sol.

La commune a lancé un marché pour désigner un auteur de projet. Sa mission se présentera en deux phases : actualiser la fiche-projet du PCDR, et ensuite mener le travail habituel d'auteur (avant-projet, projet...). La commune a reçu 3 offres et a rencontré les architectes par visioconférence. Le marché sera attribué mi-décembre.

La FRW explique que la Ministre Tellier, en charge du développement rural, a sorti une nouvelle circulaire (octobre 2020) relative à la mise en œuvre des PCDR :

- Pour ce projet, le taux de subvention reste fixé à 80 %, avec un subside maximum de 680.000 €. Le projet de Lomprez ne devrait pas dépasser ce plafond.
- Le subside ne pourra pas dépasser de plus de 20 % le montant estimé dans la fiche-projet. Il est donc essentiel d'avoir une bonne estimation de départ et de prendre une marge de sécurité.

## **2.5. La voie lente Neupon-Chanly**

La commune a pu retrouver et contacter tous les propriétaires (sauf un dont la parcelle ne mesure que quelques m<sup>2</sup>). Ils sont tous d'accord de vendre... mais à condition d'en avoir un prix correct.

La commune avait d'abord lancé un marché pour désigner un géomètre, mais les prix demandés étaient trop importants (notamment à cause de la mauvaise accessibilité des terrains).

Sur base d'anciennes cartes, fournies par Philippe Corbeel, les services communaux réalisent un travail de superposition avec le cadastre actuel. Cela permettra ensuite de faire une demande d'estimation à un notaire. Cette base permettra d'entamer les négociations avec les propriétaires.

Pour le subside, la Région a besoin de deux prix : l'estimation neutre (par un notaire ou le comité d'acquisition ou...) et le prix réel d'achat (négocié entre la commune et le propriétaire). Le subside est alors calculé sur base du prix le plus bas. C'est donc important pour la commune de connaître cette estimation avant de négocier avec les propriétaires.

Des participants s'étonnent de la lenteur de ce projet. Mais, les démarches prennent du temps et l'année 2020 a été chahutée à l'administration communale (gestion « Covid », télétravail, personnel réduit...).

# **3. Logements tremplin : présentation du règlement d'attribution**

## **3.1. Rétroactes**

- Mars 2020 : élaboration d'une proposition de règlement par la FRW, sur base des exemples de différentes communes
- Puis, analyse et modifications par le Collège
- Consultation du Comité d'attribution des logements communaux
- Juillet 2020 : consultation de la CLDR par mail (5 réponses, toutes positives, avec quelques questions)
- 29 septembre 2020 : approbation du règlement par le Conseil communal

L'objectif de ce point est de présenter le règlement approuvé et de répondre aux questions posées par la CLDR.

### **3.2. Principe général**

Un règlement communal est d'application pour tous les logements communaux (comité d'attribution, conditions, publicité...).

Certains éléments spécifiques aux logements tremplins ont été ajoutés et sont présentés ici.

### **3.3. Conditions d'admissibilité**

Les conditions d'admissibilité pour tous les logements communaux sont les suivantes :

- Etre chacun de bonne conduite, vie et mœurs ;
- Pouvoir justifier de la capacité de paiement du loyer ;
- Ne pas avoir fait l'objet dans les cinq années précédentes d'une mesure d'expulsion de leur logement suite à une résolution judiciaire du bail aux torts du preneur ou suite à un arrêté constatant l'insalubrité du logement dont ils étaient pleinement propriétaires, ni avoir bénéficié d'une mesure de règlement collectif de dettes ;
- Justifier d'une composition familiale n'excédant pas les capacités d'occupation du logement communal à attribuer.

Des conditions spécifiques sont ajoutées pour les logements tremplin :

- Etre âgé de 18 à 40 ans pour l'un des membres du couple avec un maximum de 45 ans pour l'autre membre du couple au moment de l'introduction de la demande ; être âgé de 40 ans maximum pour la personne isolée ;
- Ne pas être pleinement propriétaire ou usufruitier d'un autre logement, sauf si le logement est exploité ou en indivision résultant d'une succession.

Réponses aux questions et échanges :

- « 45 ans pour un des deux semble élevé si on veut favoriser des « jeunes » » : la tranche d'âge n'a pas été changée dans les conditions d'admissibilité, mais cette remarque a été prise en compte via les critères d'attribution (voir plus loin).
- « Contradiction entre les conditions générales et spécifiques par rapport au fait d'être propriétaire d'un logement déclaré insalubre » : effectivement et les textes ont été corrigés.
- « Insister plus sur le fait que les logements-tremplin peuvent être occupés par une personne seule (avec ou sans enfants) » : la possibilité de louer à une personne seule est reprise à différents endroits et pourra aussi figurer dans les publicités pour les logements.

### **3.4. Critères d'attribution**

Pour le logement PMR, la condition principale est d'être atteint d'un handicap justifiant de la nécessité d'habiter dans un logement adapté et au rez-de-chaussée.

Pour les autres logements, on utilise la grille de critères. En cas d'égalité, priorité au revenu le plus faible.

Par rapport à la version de juillet envoyée à la CLDR, les changements apportés sont repris **en rouge**.

CRITERES	10 points/critère	5 points/critère	0 points/critère
<b>Domicile actuel</b>	Une personne actuellement domiciliée à Wellin	Personne domiciliée dans une commune limitrophe	Autre domicile
<b>Lieu de travail</b>	Une personne qui travaille à Wellin	Personne qui travaille dans une commune limitrophe	Autre lieu de travail
<b>Attache familiale locale</b>	Une personne a des liens familiaux de 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> degré avec un habitant de Wellin		
<b>Enfants à charge</b>	Un enfant à charge (au moins) est scolarisé dans la commune et/ou est inscrit à la crèche communale ou auprès d'une gardienne ONE	Enfant(s) à charge (non scolarisé(s) dans la commune)	Pas d'enfant à charge
<b>Age du demandeur ou du plus âgé du couple</b>	Moins de 25 ans	Moins de 35 ans	Plus de 35 ans

Réactions des participants :

- Attention aux critères de scolarité, un enseignement spécialisé n'est pas disponible à Wellin et ne doit pas discriminer les candidats.
- Attention à préciser s'il est permis ou non de cumuler les points de différentes colonnes. L'intention n'est pas de cumuler les points des différentes colonnes mais tel que le règlement est rédigé, c'est possible. Le règlement ne devrait pas être sujet à interprétation.

### 3.5. Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans.

En cas de poursuite de la location après le premier terme de 3 ans, le bail est réputé avoir été conclu pour 9 ans.

Réactions des participants :

- Ces durées de baux sont conformes au Code wallon de l'Habitation durable. La commune aurait pu y déroger (prolonger le premier bail de 3 ans de 1 ou 2 ans) mais avec une certaine incertitude juridique. Fallait-il prendre le risque de s'exposer à un conflit juridique avec un locataire ? Les avis sur le sujet divergent et la commune a choisi la sécurité.
- Mais, cela ne signifie pas que le logement est « bloqué » pour 9 ans. Le preneur peut résilier à tout moment conformément à la législation en vigueur (préavis de 3 mois...). Par ailleurs la ristourne ne sera octroyée que pour les 3 premières années ce qui ne devrait pas inciter les locataires à rester plus que le temps nécessaire à la concrétisation de leur projet (construction, rénovation).

### **3.6. Montant du loyer**

Il s'agit du loyer de base (hors charges et hors indexation) :

Logement n°8 :	680 €
Logement n°10 :	680 €
Logement n°12 (PMR) :	600 €
Logement n°14 :	560 €

Commentaires :

- Les logements 8 et 10 occupent la moitié gauche du bâtiment (côté administration communale) et sont identiques (sur deux niveaux, avec 2 chambres). Le logement 12 (PMR) est plus petit, mais sur un seul niveau, au rez-de-chaussée. Le logement 14 est entièrement à l'étage.
- Ces montants ont été estimés via le calculateur de la Région wallonne qui donne une fourchette. Les montants retenus sont dans la fourchette. Ces prix tiennent aussi compte de l'amortissement de l'investissement communal ainsi que des prix des locations pratiqués sur Wellin.
- Les charges devraient être très faibles vu la bonne qualité de l'isolation et la présence de pompes à chaleur et de panneaux photovoltaïques. Il y a aussi des citernes de récupération de l'eau de pluie.

### **3.7. Ristourne**

Pour bénéficier de la ristourne, il faut satisfaire à ces conditions cumulatives :

- Acheter ou construire un logement situé dans la commune de Wellin ;
- S'y domicilier dans un délai maximum de six mois après la date de départ du logement tremplin ;
- Occuper personnellement le logement pendant 5 ans.

Le montant de la ristourne correspond à 20 % du montant du total des loyers versés par les locataires pendant les 3 premières années.

Si toutes les obligations n'ont pas été respectées, le Collège communal pourra refuser l'octroi de la ristourne ou exiger le remboursement intégral et immédiat

Réponse à la question et échanges :

- « *Comment la ristourne est-elle versée et comment récupère-t-on le montant si les critères ne sont pas respectés ?* » : la ristourne est versée dès que les deux premières conditions sont remplies. Si la personne quitte son logement avant 5 ans, la commune lui réclame le remboursement de la ristourne. En cas de refus, la commune dispose de différents moyens légaux pour arriver à ses fins (comme pour quelqu'un qui ne paierait pas ses taxes...).
- Par rapport à un projet immobilier, la ristourne représentera une petite somme (4 ou 5.000 € maximum). Certains participants proposent donc de faire le versement après les 5 ans pour éviter des problèmes de remboursement. Pour d'autres, il est préférable de disposer de cette « petite » somme dès que possible. Echelonner le versement de la ristourne tout au long des 5 ans en compliquerait la gestion.
- La commune a décidé de prendre le risque de verser la ristourne sans attendre la fin des 5 ans. Il serait intéressant d'investiguer sur les précautions à prendre pour se garantir un éventuel remboursement (retenue sur salaire...).

### **3.8. Composition du Comité d'attribution**

Principes :

- Le Comité est composé de 6 membres issus du conseil communal, dans le respect de la règle proportionnelle. Les membres sont élus par le Conseil communal sur proposition de chacun des

groupes politiques représentés au Conseil.

- Le Comité se choisit un président en son sein. Toutefois, s'il en est membre, le ou la Bourgmestre est de droit président(e) du Comité.
- Le secrétariat du comité est assuré par le/la conseiller(e) en logement, le / la directeur/trice général(e) ou l'assistant(e) de la direction générale communale

Réponse à la question et échanges :

- « *Le comité d'attribution est composé exclusivement de membres du Conseil communal. Il est proposé d'y ajouter un membre de la CLDR, pour avoir un avis citoyen en plus des avis politiques* » : le comité d'attribution agit en délégation du Conseil communal. Légalement, il n'est pas possible d'y intégrer des personnes ne faisant pas partie du Conseil.

La qualité du projet est soulignée malgré les remarques supplémentaires apportées qui pourraient améliorer le règlement d'attribution moyennant une nouvelle approbation par le Conseil communal.

#### 4. Retour et perspectives sur la visio-conférence

Les participants ont été invités en fin de réunion à s'exprimer sur les modalités de la visio-conférence.

De manière générale, la visio-conférence a été appréciée, l'outil Zoom est performant et stable, et c'est préférable de fonctionner de cette façon plutôt que de ne pas faire de réunion. Les diapos de présentation et les préparations ont été appréciées. L'utilisation de fonctionnalités permettant plus d'interactions est proposée pour une prochaine réunion (ex : sondages, Klaxoon, ...).

#### 5. Divers

\* Plusieurs sujets seront abordés lors des prochaines réunions :

- Esquisse de la rénovation de la salle de Lomprez.
- Préparation d'un événement d'accueil des nouveaux habitants (en présentiel ou en virtuel en fonction de l'évolution de la situation)
- Présentation du Schéma de Développement Communal (avec la CCATM)
- ...

\* La Fondation Roi Baudouin vient d'annoncer la liste des projets sélectionnés dans le cadre de l'appel à projets 2020 « Vis mon village »... et Wellin est concerné. Le projet « La caravane citoyenne » va bénéficier de 5.000 €. En voici le descriptif : « *Autour du groupe facebook 'we'll in transition', les énergies citoyennes convergent autour de thématiques de transition. La caravane est le fil rouge entre les différents projets concrets mis en place, lieu de rencontres, de liens et d'émulation entre les citoyens de tous âges, de toutes catégories sociales. Les activités et les publics sont flexibles et diversifiés : ateliers thématiques zéro déchet, écologie, rencontres citoyennes, événements culturels, liens intergénérationnels, etc.* ».

---

La FRW remercie les membres de la CLDR pour leur participation et leur enthousiasme malgré la rencontre virtuelle !

*Pour la Fondation Rurale de Wallonie,  
Fanny Van Der Smissen et Alain Jacquet*

Fondation Rurale de Wallonie  
Rue des Tilleuls, 1E  
B-6900 MARLOIE  
Tél: (0)84 21 98 60  
famenne@frw.be - www.frw.be

## **ANNEXE : présentation de la CLDR et de son contexte aux nouveaux membres**

### **Présents :**

*Annick MAHIN, Ingrid GODERNIAUX, Magali CLOSTER ; Membres de la CLDR.*

*Katty ROBILLARD ; Agent-relais pour l'ODR à l'administration communale.*

*Fanny VAN DER SMISSEN et Alain JACQUET ; Agents de développement à la Fondation rurale de Wallonie.*

-----

Madame Annick Mahin, Présidente de la CLDR et Echevine de la commune de Wellin, accueille les deux nouveaux membres de la CLDR : Mesdames Ingrid Goderniaux et Magali Closter. L'objectif de ce moment d'information est de présenter le cadre de travail de la CLDR et de fournir différents documents de référence.

### **1. La Fondation rurale de Wallonie (FRW)**

Pour son opération de développement rural, la commune de Wellin est accompagnée par la Fondation rurale de Wallonie. Il s'agit d'un organisme privé, d'utilité publique, en charge de missions de service public confiées par la Wallonie à travers, notamment, une convention-cadre. Les principales missions sont les suivantes :

- Informer les communes et les acteurs du territoire sur le développement rural
- Accompagner les communes (environ 120) qui mènent des opérations de développement rural
- Superviser les coordinateurs locaux des Plans Communaux de Développement de la Nature (PCDN)
- Assurer l'Interface LEADER au sein des Groupes d'Actions Locaux (GAL)
- Conseiller en aménagement du territoire et patrimoine
- Facilitateur Bois Energie (secteur public)

La commune de Wellin est accompagnée par l'équipe Ardenne-Famenne, basée à Marloie.

### **2. L'Opération de Développement Rural (ODR)**

Une Opération de Développement a pour but d'améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants d'une commune par la mise en œuvre de projets et actions inscrits dans le PCDR – Programme Communal de Développement Rural.

Ce type d'opération est régi par un décret relatif au Développement Rural, datant du 11/04/2014, un arrêté du Gouvernement Wallon du 12/06/2014 et la nouvelle circulaire de la ministre Tellier du 12/10/2020.

Plutôt que de longues explications, nous vous invitons à visionner la vidéo de présentation réalisée par la FRW : <https://vimeo.com/468594734>

### **3. La Commission Locale de Développement Rural (CLDR)**

La CLDR est l'organe consultatif officiel, représentatif de la population, qui pilote l'Opération de Développement Rural.

La CLDR joue un rôle de relais vers la population (informer sur les projets en cours...) et vers le Conseil communal (relayer les informations issues de la population). Elle peut aussi remettre des avis aux décideurs, à leur demande ou de sa propre initiative.



La CLDR est composée de citoyens représentatifs de la population (différents villages, tranches d'âges, centres d'intérêt...) et est présidée par le Bourgmestre ou son représentant (Annick Mahin pour la commune de Wellin). Maximum un quart des membres de la CLDR peut être issu du Conseil communal. La CLDR doit compter un nombre égal d'effectifs et de suppléants (10 à 30 maximum), même si dans la pratique ils ont des prérogatives identiques.

La CLDR dispose d'un Règlement d'Ordre Intérieur, document officiel approuvé par la CLDR et le Conseil Communal. Il reprend le fonctionnement de la Commission dont par exemple la participation aux réunions, le secrétariat des réunions, les missions...

Pour mener à bien sa mission d'information, la CLDR peut utiliser différents canaux :

- Les membres de la CLDR, qui sont évidemment les premiers relais.
- Le bulletin communal
- Le site internet dédié à l'ODR de Wellin : <https://www.wellinenaction.info/>
- La page Facebook de l'ODR de Wellin : <https://www.facebook.com/Wellin-en-Action-225890904440486/>

#### **4. Les PCDR de Wellin**

La commune de Wellin a déjà mené une première opération de développement rural. Plusieurs projets importants en sont issus : la Maison des Associations, le laboratoire de la vie rurale de Sohier, l'acquisition d'un terrain pour la voie lente près de Daverdisse, les logements tremplins, la maison de village de Halma et la chaufferie bois avec son réseau de chaleur. Pour ces projets, la commune a pu bénéficier de subventions du développement rural (jusque 80 %), mais cela nécessite aussi un parcours administratif conséquent et des délais assez longs. Outre le suivi de ces projets, la CLDR s'est impliquée dans le développement du tourisme, l'inventaire des voies lentes, le relevé des problèmes de sécurité routière...

En 2016, la commune de Wellin a lancé une seconde opération de développement rural, avec l'accompagnement de la FRW et du bureau Impact. Après des rencontres citoyennes dans les villages, des groupes de travail thématiques, des réunions de CLDR..., un nouveau Programme Communal de Développement Rural a vu le jour. Il a été approuvé par la CLDR, puis par le Conseil communal et enfin par le Gouvernement wallon pour une période de 10 ans (Arrêté du 20 décembre 2018).

La stratégie de ce nouveau PCDR s'articule autour de deux grands défis :

- En 2028, Wellin aura réussi un développement préservant le cadre de vie et valorisant le patrimoine naturel, paysager et bâti.
- En 2028, Wellin aura réussi un développement favorisant une évolution démographique et économique intégrée, harmonieuse et équilibrée.

Le PCDR contient de nombreuses informations socio-économiques ainsi que la liste des projets. Il est consultable sur le site <https://www.wellinenaction.info/les-projets.html> (en bas de la page : « Découvrez l'entièreté du PCDR »).

Les deux premiers projets à mettre en œuvre concernent la maison rurale de Lomppez et la création d'une voie lente entre Neupont et Chanly. Mais, en parallèle, la CLDR peut aussi initier ou contribuer à des actions qui ne demandent pas un financement important, comme par exemple l'accueil des nouveaux habitants.