



Les Cahiers
de la Fondation rurale de Wallonie

N°2 - Le logement «tremplin»

ou logement à loyer modéré pour jeunes ménages
avec épargne foncière locale

*Une solution pour garder
les jeunes ménages au coeur des villages
dans le cadre d'une opération de développement rural*

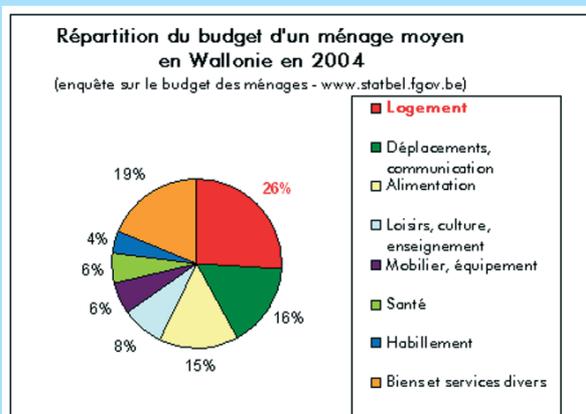
Comment le concevoir ?
Comment le gérer ?

Si l'exode rural fait partie du passé en Wallonie, le départ des jeunes reste un risque que nos communes rurales ne veulent pas courir.

Parce que les jeunes couples provoquent souvent un impact positif sur la dynamique locale (essor de la vie associative, maintien voire développement des écoles communales...)

Parce que diversifier sa population, intégrer de manière diffuse toutes les catégories sociales, culturelles et générationnelles est devenu à l'heure actuelle une évidente nécessité.

Mais l'achat d'un bien immobilier n'est pas chose aisée. Surtout au moment de l'entrée dans la vie active. De manière générale, l'accès à la propriété est freiné par le prix élevé des immeubles et des terrains : la part du budget des ménages engloutie par le logement constitue en moyenne plus du quart des revenus !



A cette première difficulté peut s'ajouter l'allongement de nos durées de vie. La rotation des générations dans les maisons se fait plus lentement et – aggravant d'autres facteurs tels les flux villes-campagne – le vieillissement raréfie l'offre de logements disponibles.

Enfin, accéder à la propriété suppose d'avoir épargné une mise de départ suffisante. Tout d'abord parce que la plupart des organismes de prêt l'exigent, ensuite parce que c'est une condition pour que la mensualité de remboursement de l'emprunt soit acceptable. La cherté relative des loyers empêche trop souvent les jeunes couples d'épargner cette première mise de fonds indispensable.

Face à ces constats, les pouvoirs publics locaux sont donc amenés à agir pour faciliter l'accès à la propriété (en renfort des politiques fédérales et régionales) et pour inciter les jeunes à rester habitants de leur commune.

Ancrer les jeunes dans leur commune en leur favorisant l'accès à la propriété constitue donc un objectif majeur de certaines opérations de développement rural.

Le logement à loyer modéré pour jeunes ménages avec épargne foncière locale répond à ces préoccupations.

Cette publication intègre des réflexions et résultats issus du séminaire transrégional e-GRADE du 22 novembre 2005 « Le logement locatif en milieu rural. Des solutions ? », organisé par la Fondation rurale de Wallonie. e-GRADE, qui vise la mise en réseau des acteurs du développement local de la Grande Région, est un projet Interreg IIIc, cofinancé par l'Union européenne. www.e-grade.net



Le logement tremplin...

Principes du logement tremplin

Un logement tremplin est un logement locatif mis à la disposition de jeunes ménages par une commune moyennant un loyer modéré.

L'idée est de permettre aux jeunes de faire ainsi des économies et, endéans quelques années, de s'installer définitivement dans la commune en acquérant ou en construisant un logement.

Une partie du loyer versé est restituée aux jeunes locataires en cas d'achat ou de construction d'un logement dans la même commune. C'est cette restitution qui constitue l'originalité fondamentale du système.

L'objectif est donc de garder, fixer à long terme des jeunes de la commune.

Secondairement, la commune génère un impact positif sur la dynamique locale en offrant, même pour une durée limitée, un logement locatif financièrement accessible à des jeunes ménages.

Ce type de logement commence à se répandre en Wallonie. Dans les communes wallonnes en développement rural accompagnées par la Fondation rurale de Wallonie, on en compte actuellement 49 (2 à Daverdisse, 3 à Florenville, 5 à Froidchapelle, 7 à Hannut, 9 à Incourt, 2 à Lierneux, 4 à Martelange, 4 à Perwez, 5 à Rumes et 8 à Waimes).

Il convient de prendre également en compte le nombre plus important encore de logements à loyer modéré prioritairement adressés à de jeunes ménages mais sans restitution de loyer en cas d'installation définitive dans la commune.

Cette formule poursuit sensiblement les mêmes objectifs. Elle est également rendue possible grâce à la politique de développement rural de la Région wallonne.

Repeupler ou rajeunir une commune :

Le défi du PCDR de Rumes

En un peu plus de soixante ans, de 1930 à 1996, la commune de Rumes a perdu plus de 800 habitants, soit 14%, en régressant selon une courbe régulière de 5935 à 5101 habitants.

Dans son PCDR, la commune de Rumes s'est fixé pour défi de « maintenir la population de l'entité de Rumes au-dessus du seuil des 5000 habitants ».

Elle a créé cinq logements trempins dans de nouveaux bâtiments construits en 2001. Ce projet répondait à un besoin de logements moyens pour accueillir des jeunes couples issus de l'entité incapables de trouver un logement vu le taux élevé d'habitants propriétaires (82%).



Mais l'intérêt est que ce projet se situe au sein d'une politique de développement et de diversification du logement plutôt musclée. A ces logements spécifiquement adressés à des jeunes s'ajoutent des logements pour personnes âgées et pour personnes à mobilité réduite, des logements sociaux,... le tout conçu non pas comme une juxtaposition de projets

mais bien comme un processus articulé visant à repeupler l'entité.

En janvier 2006, Rumes compte 5112 habitants. Si elle n'a pas encore véritablement inversé la tendance, elle a pour le moins stoppé net l'inquiétante décroissance de sa population, une situation exceptionnelle en Wallonie rurale.

Penser global

Le logement tremplin n'est pas la solution miracle qui à elle seule permettrait de repeupler une commune, garder les jeunes au village ou redynamiser une entité.

Il doit être conjugué avec d'autres projets de développement, de manière complémentaire et coordonnée.

On n'insistera jamais assez sur l'importance d'un diagnostic local et global. Il permet d'avoir une vue d'ensemble sur l'état du logement dans la commune mais aussi de situer la question du logement dans le contexte plus vaste de la démographie locale et de la gestion de l'habitat.

Loin de se limiter à une simple construction, un bon projet de logement tremplin doit organiser la convivialité des lieux et prévoir à proximité des espaces de rencontre, de jeux et de services spécialement adaptés pour les jeunes couples et leurs enfants.

Il faut aussi assurer leur meilleure intégration possible dans le tissu local existant.

Au vu de tous ces aspects, la consultation citoyenne constitue un bon moyen d'assurer la réussite du projet!

Les logements de Martelage

Ces nouveaux bâtiments, construits en 2005, remarquables pour leur esthétisme et la qualité des matériaux utilisés, comprennent 4 logements, dont 2 à 3 chambres et 2 à 4 chambres.

Convivialité :

- Un jardin commun aux 4 maisons et 4 terrasses privées.
- Un espace de rangement commun (vélos, barbecues...)
- Une salle polyvalente en sous-sol prévue pour l'ensemble du quartier.
- Une placette et un parking publics.



L'ancienne gendarmerie d'Opprebais

Il s'agit d'un ancien bâtiment désaffecté acquis par la commune grâce au développement rural (subventionné à 80%).

4 logements tremplins de deux chambres chacun y ont été créés en 1991.

En 15 ans, 16 couples s'y sont succédés (dont 4 qui occupent les logements actuellement). 3 se sont ensuite définitivement installés dans la commune.

Convivialité :

- Parc ouvert en partie au reste de la population comprenant notamment une aire de barbecue et une mare.
- Garderie d'enfants malades « Bébé Futé, itinéraire de dépannage » dans le même bâtiment.

Concevoir futé

⇒ Le choix du bâtiment

Deux options s'offrent à la Commune :

1. Réhabiliter du bâti existant

Les anciennes gendarmerie et maisons d'instituteurs d'Incourt et l'ancienne gare de Waimes en sont des exemples.

Inscrire la réhabilitation d'un bâtiment inoccupé en logements tremlins dans son Programme communal de développement rural (PCDR) offre notamment à la Commune les moyens financiers de conserver son patrimoine tout en valorisant son utilisation.

Le conserver, mais aussi le rénover. Il s'agit souvent de bâtiments ruraux de caractère ou de maisons de maître. L'opération de développement rural en rend la restauration possible. Dans ce cas, le projet de réhabilitation devra nécessairement respecter les caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

A noter également qu'ils ont en général une situation centrale, facilitant ainsi à la fois une bonne intégration des locataires et une revitalisation du cœur du village.

2. Construire de nouveaux bâtiments

Ceux-ci devront également s'insérer harmonieusement dans leur environnement bâti et non bâti. Implantation, intégration au relief, gabarit et matériaux seront choisis de manière à assurer une continuité avec les bâtiments du quartier et à participer à la qualité de l'espace-rue... ce qui ne doit pas empêcher d'adopter aussi une expression architecturale contemporaine de qualité.

Les logements tremlins suivants sont de nouvelles constructions : Martelange, Froidchapelle, Rumes et Perwez.

⇒ Les installations énergétiques

Dans un cas comme dans l'autre, l'aménagement de nouveaux logements requiert de manière de plus en plus incontournable le recours aux techniques d'économie d'énergie et d'utilisation des sources d'énergie alternatives.

Par respect pour l'environnement d'une part, mais aussi pour s'assurer que les faibles coûts de loyer ne soient pas contrebalancés par un montant prohibitif des charges.

Cette prise en compte est fondamentale et de plus en plus de constructions « basse énergie » apportent la preuve qu'il est possible de concilier intégration urbanistique, qualité architecturale et performance énergétique.

Le bois-énergie figure en bonne place parmi les moyens alternatifs de production d'énergie. Il est à préconiser dans les bâtiments communaux. Poêles et chaudières aux granulés ou aux plaquettes de bois valorisent des sous-produits forestiers. D'autres sources alternatives existent bien sûr : panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, pompes à chaleur, micro-cogénération...

L'ancienne gare de Waimes

Bel exemple de réaffectation en deux appartements de 120 m².

Le bâtiment intègre une salle des jeunes.

Ce projet a permis une véritable revitalisation du site.

Depuis lors, une gare TEC a été aménagée à proximité et des particuliers y ont ouvert un gîte de grande capacité.



Panneaux solaires sur le toit

Le logement tremplin...

Gérer

⇒ Le financement

Pour la création de logements tremplins, ou logements à loyer modéré pour jeunes ménages avec épargne foncière, les Communes peuvent bénéficier d'une subvention à hauteur de 80% du coût total en provenance du budget «développement rural de la Région wallonne.

Trois règles de base sont à respecter :

1. Le logement doit se situer en zone urbanisable au plan de secteur.
2. Il doit respecter les règles d'urbanisme locales.
3. Il doit s'inscrire dans un PCDR (Programme communal de développement rural) dûment approuvé par le Gouvernement wallon.

⇒ Le loyer

Pour le calcul du montant des loyers, les Communes ont actuellement mis au point trois formules différentes :

- Le montant fixe. Il varie de 300 à 650 euros par mois, selon les régions et la taille de l'habitat.
- Le loyer calculé selon le revenu.
- Un loyer de base multiplié par un coefficient déterminé en fonction du revenu. A Hannut, le loyer de base s'élève à 2/3 du loyer moyen en cours dans la région pour ce même type de logement.

⇒ Le règlement d'attribution

Pour accéder à ces logements, les candidats locataires doivent obligatoirement répondre à plusieurs critères variables, plus ou moins nombreux selon les Communes :

1. Etre de bonne conduite, vie et mœurs.
2. Etre âgé de 18 à 30/45 ans.
3. Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement.
4. Disposer de revenus supérieurs à une somme minimale permettant de justifier l'intention d'acquérir un logement.
5. Disposer de revenus inférieurs à une somme maximale.
6. Etre ou avoir été domicilié dans la commune ou y avoir son lieu de travail.

Afin de permettre le classement des demandes, on ajoute à ces critères des règles de priorités.

Par exemple :

1. Etre marié ou vivre maritalement.
2. Avoir des enfants.
3. Avoir des attaches familiales dans la commune.
4. Le degré de motivation à acquérir un logement dans la commune.
5. Le caractère d'urgence.

Un Comité d'attribution est généralement chargé de gérer les demandes.

Le logement tremplin...

⇒ La « ristourne »

L'objectif des logements tremplins est bien de favoriser l'installation des jeunes couples dans la commune et leur accès à la propriété. Concrètement, ce principe se traduit par la restitution d'une partie des loyers versés sous forme de ristourne si le locataire acquiert ou fait construire dans la commune un bien immobilier destiné à devenir son domicile principal.

Le montant de ces ristournes varie selon les communes :

- Un pourcentage du montant des loyers versés lors des 12 derniers mois.
- Une somme fixe. Par exemple 100 euros par mois de loyer versé.
- Un pourcentage fixe de la totalité des loyers versés. En général 20 ou 25%.
- Un pourcentage dégressif selon le nombre d'années passées dans le logement tremplin.

Certaines communes fixent des clauses supplémentaires :

- Ne pas occuper le logement tremplin plus de 6 ans.
- Demeurer domicilié dans la maison un certain nombre d'années.
- S'installer sur le territoire rural de la commune.

Protéger l'esprit du projet :

La Charte des logements tremplins de Perwez

Au fil du temps, Perwez a constaté que plusieurs éléments viennent biaiser les résultats escomptés du projet: la difficulté de sensibiliser les candidats locataires aux objectifs réels du projet -et à ses avantages- ainsi qu'une tendance à confondre logements tremplins et logements moyens.

Pour pallier ces effets indésirés, Perwez a constitué une charte d'engagement du locataire destinée à mieux faire connaître et à faire respecter l'esprit du logement tremplin. Cet esprit, c'est que ces logements sont une passerelle vers la propriété, une aide aux jeunes couples pour construire leur avenir.

En complément de cette charte, les locataires sont encadrés par un comité d'accompagnement dont le principal rôle est de les rencontrer, au moins une fois par an, pour faire le point sur leur projet d'acquisition de logement. De les écouter et de les guider.

Cet engagement toutefois reste purement moral. Rien n'oblige vraiment le locataire à respecter la charte ni à rencontrer annuellement le comité...



En savoir plus sur...

les énergies renouvelables et l'utilisation rationnelle de l'énergie ?

Le portail de l'énergie en Région wallonne : <http://energie.wallonie.be>

Pour le plan bois-énergie en particulier, consultez : www.itebe.org

Contactez le facilitateur Plan bois-énergie pour le secteur public :
pbe@frw.be

« Logements, performances énergétiques et écologie »,
bulletin de liaison n° 29 de la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne

« Construction, urbanisme et développement durable », dossier du colloque
du 29/11/05 Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne

la restauration de bâtiments ruraux traditionnels ?

La collection « La maison rurale au quotidien », éditée par la Fondation rurale de Wallonie :

- Remplacer la porte de grange
- Remplacer les châssis de fenêtre
- Créer de nouvelles ouvertures
- Remplacer la couverture du toit
- Aménager les abords

Les Cahiers de la FRW...

...à paraître

n°3 - Le logement intergénérationnel

n°4 - La participation citoyenne

...déjà paru

n°1 - L'atelier rural

Avec le soutien de la



Fondation rurale de Wallonie
Avenue Reine Astrid, 14
B - 5000 Namur
contact@frw.be
+32(0)81/26.18.82

www.frw.be