

Création de logements tremplins à Naomé (a) Commune : Bièvre (b) Nom du village ou de l'entité : Naomé (c) Descriptif : Création de logements tremplins à Naomé	Fiche n° M-1.05
	Priorité : Lot 1
	Version initiale <input checked="" type="checkbox"/>
	Version actualisée (/ /20) <input type="checkbox"/>

CREATION DE LOGEMENTS TREMPLINS A NAOME

1. Description du projet

Le bâtiment est situé au centre du village. Il est à rénover. Il est de volume simple, toiture à deux versants. Il se trouve en bord de voirie, accolé à l'école, et à la cour de l'école.

Actuellement le bâtiment est vide et non occupé.



Il s'agit de créer au cœur du village de Naomé trois logements tremplins¹.

L'accès aux différents logements se fera par un espace commun à droite de la façade avant, chaque étage sera accessible par un escalier.

Au rez-de-chaussée : le logement 1 se composera d'une entrée avec W-C, une buanderie, un espace séjour cuisine, un coin nuit avec salle de douche, un dressing et 1 chambre.

Au 1^{er} étage : le logement 2 se composera d'un séjour-cuisine, un coin nuit avec salle de douche, un W-C et 1 chambre.

Au 2^{ème} étage : le logement 3 se composera d'un séjour-cuisine, une salle de douche /W-C et 1 chambre.

¹ Un logement « tremplin » se définit comme un logement à loyer abordable, loué prioritairement à de jeunes ménages. Une partie du loyer versé est restituée aux jeunes locataires en cas d'achat ou de construction d'un logement dans la même commune endéans un laps de temps défini par convention.

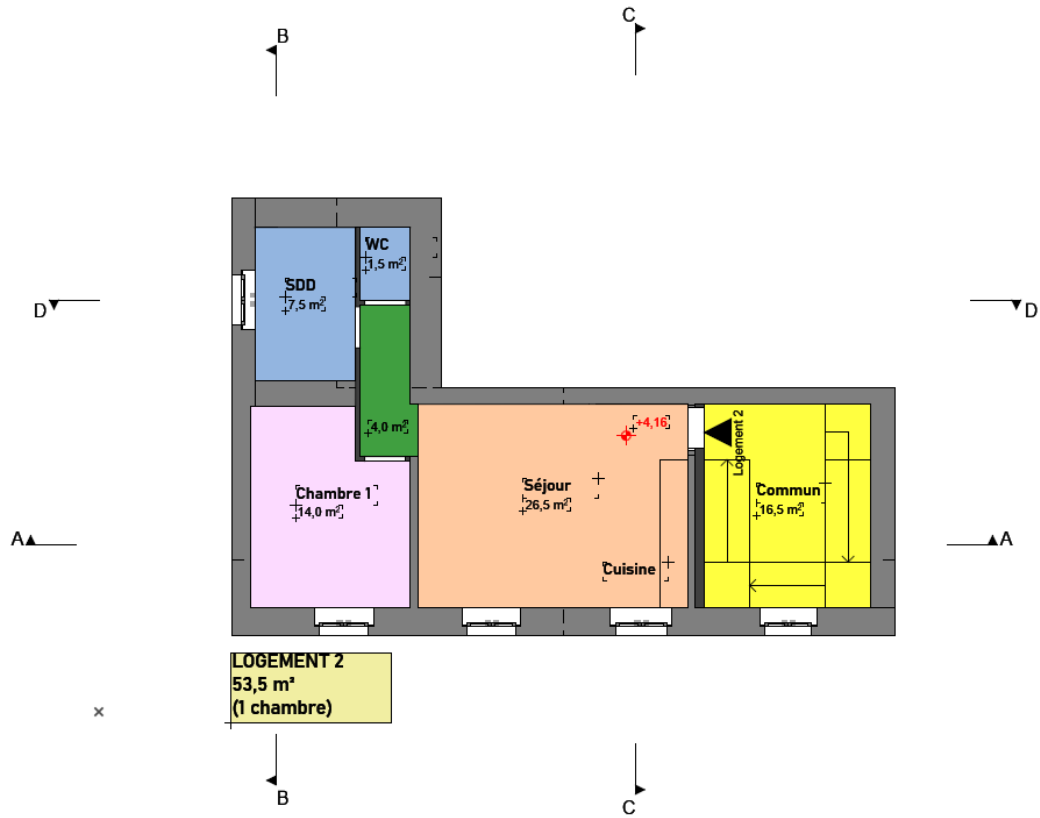
Une attention particulière sera portée aux aspects énergétiques. A ce stade, la solution technique n'est pas encore déterminée.

Notons que la commune de Bièvre doit fixer les critères d'attribution des logements (âge, revenus, composition du ménage), le montant du loyer et la part à reverser en cas d'installation sur la commune, et que le public cible peut changer pour répondre aux besoins présents lors de l'activation de la fiche.

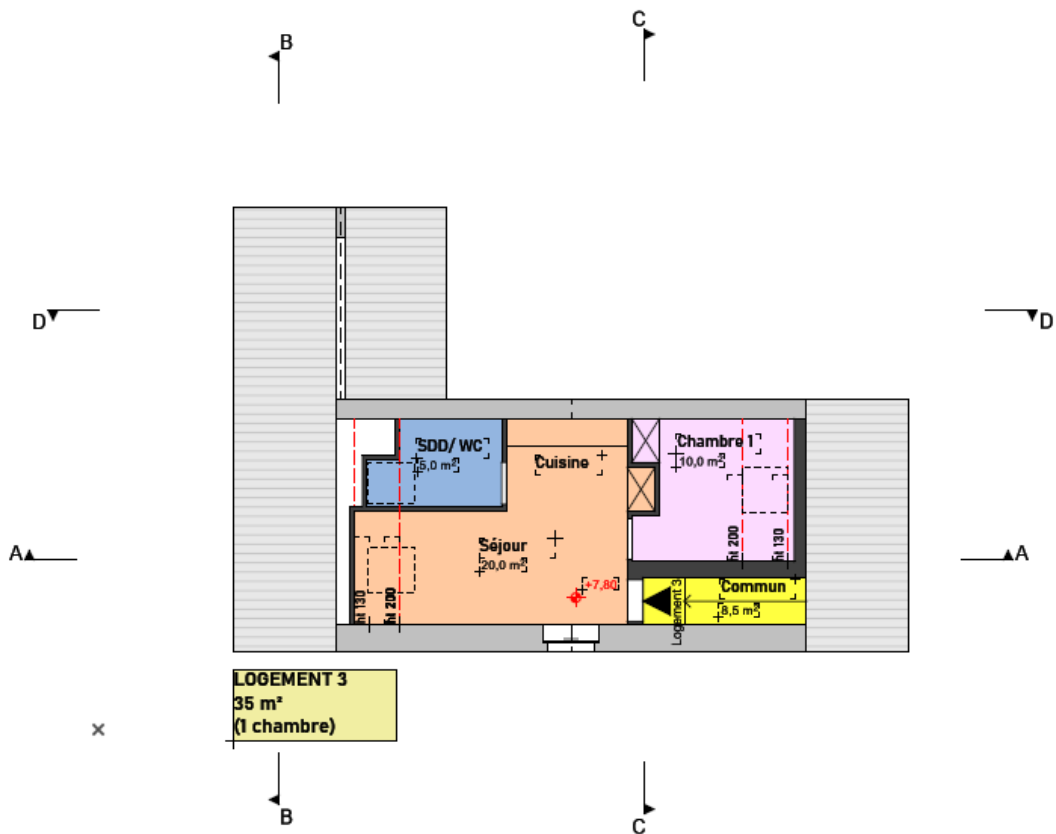
Plan du rez-de-chaussée :



Plan du 1^{er} étage :



Plan du 2^{ième} étage :



2. Justification du projet

Le but premier de ce projet est de répondre à la problématique des jeunes qui ont tendance à quitter la commune quand ils entrent dans la vie active du fait qu'ils n'ont pas encore assez d'économies pour réaliser un emprunt hypothécaire. En effet, Les habitants ont remarqué leur tendance à quitter les villages et se questionnent sur la façon de les attirer, afin qu'ils restent et s'installent sur le territoire biévrais.

Cette question pourrait être étendue à des publics différents. En effet, depuis les années 1990, la commune de Bièvre voit sa population augmenter. Cette croissance démographique est soutenue par des soldes naturel et migratoire positifs, avec chaque année, l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire.

De plus, selon des projections démographiques, la commune de Bièvre devra prendre en compte des évolutions socio-économiques d'ici une quinzaine d'années, à savoir une augmentation et un vieillissement de la population d'ici 2034. Ces évolutions vont entraîner des répercussions sur les besoins des habitants, actuels et futurs, notamment sur l'offre en logements et les services. La commune devra également prendre en compte la présence de personnes seules, de couples sans enfants et de familles monoparentales.

Ce projet va donc permettre à des ménages de s'établir sur la commune en leur permettant d'économiser via un logement à un coût abordable. Ce logement sera mis à disposition pour une durée limitée et les locataires seront récompensés s'ils deviennent propriétaires sur la commune par une rétrocession d'une partie des loyers.

Ce projet permettra à la commune de tendre vers son objectif de renforcer l'attractivité du territoire communal en favorisant l'accès au logement pour tous via de nouvelles formes d'habitat.

Par ailleurs, il soutient la volonté du Collège communal de donner une nouvelle affectation à cet ancien bâtiment, aujourd'hui inoccupé et pouvant à terme devenir un chancre.

La CLDR jouera un rôle important dans ce projet dans la définition des critères de sélection (conditions d'accès, critères pour départager les candidats), des règles du bail (durée, coûts, remboursement, rachat, ...) et dans la représentation dans le comité d'attribution/d'accompagnement.

3. Lien à la stratégie

Le projet contribuera à la réalisation des objectifs suivants :

Objectif stratégique 1	Créer des conditions favorables pour renforcer les rencontres et les échanges entre les habitants
Objectif opérationnel 1.2	En fédérant et en intégrant les habitants, des plus jeunes aux plus âgés
Objectif stratégique 4	Renforcer l'attractivité du territoire communal
Objectif opérationnel 4.2	En favorisant l'accès au logement pour tous via de nouvelles formes d'habitat



Liens avec d'autres stratégies et plans locaux et/ou transcommunaux :

- **Plan stratégique transversal (2019-2024)** : Garantir une qualité de vie à tous nos habitants, à chaque étape de leur vie.
- **Plan de cohésion sociale** : Le droit au logement, à l'énergie, à l'eau, à un environnement sain et à un cadre de vie adapté.

4. Impacts attendus du projet sur la résilience du territoire et de la société

SOCIAL	Maintien des jeunes sur la commune, accueil de nouveaux habitants et répondre à un besoin primaire qu'est l'accès au logement
ENVIRONNEMENT	Identité et cadre rural et environnemental des villages, et prise en compte des aspects énergétique dans le projet
ÉCONOMIE	Attirer de nouveaux habitants sur la commune

Liens avec la stratégie wallonne de développement durable :

 <p>7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE</p>	<p>Objectif 7 – Énergie propre et d'un coût abordable : Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable. Accroître la part de l'énergie renouvelable et améliorer l'efficacité énergétique. Développer l'infrastructure et améliorer la technologie afin d'approvisionner en services énergétiques modernes et durables tous les habitants des pays en développement.</p>
 <p>11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES</p>	<p>Objectif 11 – Villes et communautés durables : Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables – Assurer l'accès à un logement, à des services de base et à des systèmes de transport sûrs ; Renforcer l'urbanisme durable et les efforts de préservation du patrimoine culturel et nature ; Réduire l'impact environnemental négatif des villes (notamment, la qualité de l'air et la gestion des déchets) et favoriser l'établissement des liens économiques, sociaux et environnementaux.</p>

5. Localisation et statut

- **Localisation** : Rue de Graide n°2 à Naomé
- **Parcelle cadastrale** : 347G
- **Statut de propriété** : Propriété communale
- **Statut au plan de secteur** : Zone d'habitat à caractère rural avec périmètre d'intérêt historique, esthétique et culturel

6. Parties prenantes et porteurs de projets

- **Porteur de projet** : Commune de Bièvre
- **Partenaires** : CLDR, comité d'accompagnement qui sera créé

7. Programme de réalisation

Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche

Lors de la priorisation des projets, la CLDR a jugé le projet prioritaire. En effet, l'accès au logement sur la commune apparaît comme une priorité, notamment des jeunes ménages qui subissent l'augmentation des prix immobiliers.

État du dossier

Esquisse d'aménagement

Programme des travaux et/ou aménagements

Rénovation du bâtiment et aménagement des logements.

Planification

Une seule phase

Démarches administratives à réaliser

Désignation d'un auteur de projet

Obtention des différentes autorisations nécessaires à la réalisation du projet (permis).

Déterminations des critères de sélection et d'attribution, du bail et création d'un comité d'accompagnement.

Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage et la pérennité de l'investissement réalisé

Le projet nécessite la mise en place d'un règlement concernant les critères d'attribution des logements tremplins ainsi que les modalités de ristourne du loyer. Un comité sera mis en place afin d'assurer la bonne application de ce règlement.

8. Estimation globale du coût

Détails par coûts	Montant	Sources de financement
Travaux	556.500 €	DGARNE-DDR Catégorie 4 – Logement 60 % (plafond à 510.000 €) Solde pris en charge par la commune
Honoraires	66.780 €	
Total HTVA	623.280 €	
TVA (21 %)	130.888,80 €	
Total TTC	754.168,80 €	

Projet rémunérateur : Oui

9. Évaluation (en relation avec les objectifs visés et les effets attendus)

Indicateur de réalisation :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Aménagement de logements tremplins	3	Commune de Bièvre

Indicateurs de résultat :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Taux d'occupation des logements	100 %	Commune de Bièvre
Ménages ayant construit ou acheté un logement sur la commune	50 %	Commune de Bièvre

10. Mesure en faveur de la résilience locale et de la transition [notice évolutive]

Mesure pour répondre aux risques et contraintes identifiés au point 5 (localisation et statut) :

Le projet étant situé en zone d'habitat au plan de secteur, aucune mesure particulière n'est à considérer.

Mesure en faveur de la bonne gestion des eaux :

- **Éléments quantitatifs généraux du dossier :**
 - o Superficie totale de la parcelle :
 - o Superficie initiale non bâtie sur la parcelle :
 - o Superficie finale non bâtie sur la parcelle :

Aucune modification de l'enveloppe extérieure du bâtiment n'est prévue, les surfaces initiales et finales ne sont pas modifiées.
- **Dispositif de temporisation des eaux ruisselant des surfaces imperméabilisées :**
 - o Dispositifs en place : /
 - o Mesures envisagées : Vu qu'aucune surface imperméabilisée supplémentaire n'est générée par le projet, aucun dispositif de temporisation n'est nécessaire.

Mesure en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles :

- Une attention particulière sera apportée au choix des matériaux pour les travaux.
- Une attention particulière sera portée aux aspects énergétiques. A ce stade, la solution technique n'est pas encore déterminée. Le logement sera mis aux norme PEB.
- Les eaux usées seront traitées, conformément à la législation en vigueur

Mesure en faveur de la sobriété du projet :

- Le projet vise une rénovation du bâtiment sans geste architectural particulier, et donc en veillant à ne pas multiplier les travaux.

Mesure en faveur de la biodiversité :

A ce stade, aucune mesure en faveur de la biodiversité n'a été identifiée. Des mesures pourront toutefois être proposées ultérieurement (pose de nichoirs par exemple).

Mesure en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet :

Le logement situé au rez-de-chaussée pourrait être aménagé pour répondre aux normes PMR.

Mesure de transition vers l'économie locale et circulaire :

La Commune souhaite pouvoir inclure dans son cahier des charges le recours à des entreprises et matériaux locaux et/ou à des entreprises d'insertion sociale.

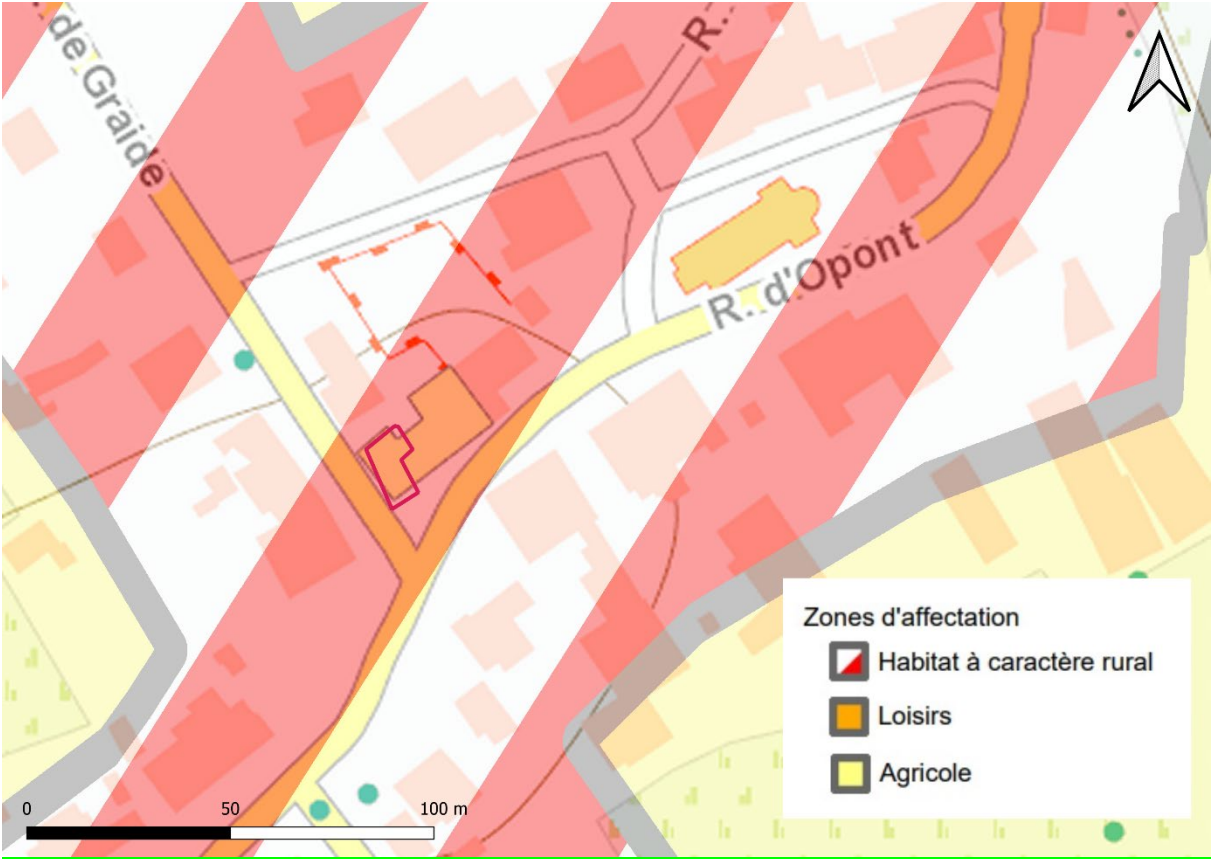
Intégration du projet dans l'environnement :

- **Impact positif ou négatif du projet sur le paysage :** réaffectation d'un ancien bâtiment qui permettra une amélioration du cadre villageois.
- **Impact sur le voisinage :** aucun impact spécifique à mentionner au niveau du voisinage, vu qu'il s'agit d'une fonction résidentielle s'intégrant dans un noyau villageois.
- **Mesures envisagées :** aucune mesure particulière ne s'avère nécessaire mais une attention sera toutefois portée à l'isolation phonique, vu qu'il s'agit de logements mitoyens.

Annexe 2a : Localisation sur fond cadastral



Annexe 2b : Localisation sur plan de secteur



Annexe 3 : Reportage photographique et Annexe 4 État des lieux





Annexe 5 : Estimation détaillée**Transformation de l'ancien Presbytère de Naomé
pour création de 3 logements****Estimation FICHE du 17/04/2023**

Intitulé du poste	Montant
RECAPITULATIF DES POSTES	
T0 Entreprise / Chantier	63 525,15
T1 Terrassements / Fondations	29 988,60
T2 Eléments de structures	214 041,15
T3 Travaux de toiture	39 273,15
T4 Fermetures / Finitions extérieures	27 853,65
T5 Fermetures / Finitions intérieures	72 042,15
T6 HVAC - Sanitaire	55 905,90
T7 Electricité	19 413,15
T8 Travaux de peinture / Traitements de surface	34 457,10
T9 Abords	0,00
TOTAL HTVA	556 500,00
CALCUL DES FRAIS	
Honoraires	
Auteur de projet 12,00%	66 780,00
Total HTVA	623 280,00
TVA 21%	130 888,80
Total TVAC	754 168,80

Annexe 7 : Liste des projets de même fonction existant sur la commune