Nom du projet	Fiche n° 1.2
(a) Fernelmont	Priorité : Lot 1
(b) Noville-les-Bois	(1) Version initiale ☐
(c) Rénovation du bâtiment communal situé rue Mahy en 2 logements intergénérationnels ainsi qu'aménagement des abords	(2) Version actualisée 14-02-2022

1. *Description succincte du projet*

Le projet consiste en la création de 2 logements intergénérationnels dans un bâtiment communal localisé dans la rue Mahy au centre du village de Noville-les-Bois, à proximité des principaux services (Maison communale, commerces, marché hebdomadaire, mouvements de jeunesse, …), à côté d'une salle de village.

- Création d'un logement une chambre au rez-de-chaussée destiné à accueillir des personnes âgées.
- Création d'un logement deux ou trois chambres à l'étage avec accès extérieur pour jeune ménage (logement tremplin).
- Aménagement des abords de l'immeuble en jardin et zone de parking, dans le respect du maillage écologique déjà en cours sur le territoire communal. Le jardin sera un jardin partagé favorisant les échanges intergénérationnels entre les occupants.

Ce projet vise à promouvoir le vivre ensemble et le mélange des générations.

Actuellement, le bâtiment est inaccessible pour des questions de délabrement avancé et donc de sécurité du bâtiment. Le souhait de la Commune est de réhabiliter le bâtiment et d'arriver à un niveau de performances énergétiques optimal.

2. *Justification du projet*

Ce projet est le deuxième projet prioritaire du PCDR. Il se développe dans le périmètre du pôle de centralité recommandé par le SPW, au cœur du village de Noville-les-Bois. Le bâtiment nécessite des travaux d'urgence. Il est actuellement inaccessible pour des raisons de sécurité.

Le projet répond à un besoin important de logement développé dans le diagnostic du PCDR. Il y a un manque de logement locatif à loyer modéré pour les jeunes fernelmontois et pour les personnes âgées qui sont souvent contraintes de quitter le territoire communal.
Le projet s'inscrit également dans un objectif du PST qui est de favoriser les initiatives destinées à renforcer le lien social et à améliorer la convivialité entre toutes les générations.

Le projet est complémentaire aux autres projets développés dans le village.

En matière de mobilité, il est au centre de la future liaison mobilité douce Noville – Forville - Franc-Waret. Il est également situé à proximité directe d'un arrêt de bus permettant de relier Namur et les pôles économiques voisins notamment les parcs d'activités économiques de Fernelmont.

Ce projet ce veut exemplatif et sobre dans sa philosophie tant en matière énergétique, qu'en matière sociale (renforcement des liens sociaux et intergénérationnels) et économique. Il participe à l'objectif du plan énergie durable et climat poursuivi par la commune de

Fernelmont dans le cadre de la Convention des Maires. Il privilégiera les matériaux durables, biosourcés et locaux.

3. ***Lien à la stratégie du PCDR***

- Le projet répond aux défis :
  - 2 (d'ici 2027, à Fernelmont les dynamiques villageoises seront encouragées et la communication sera améliorée)
  - 3 (d'ici 2027, à Fernelmont, les services à la population seront développés afin de répondre aux besoins de l'ensemble des citoyens)
  - 4 (d'ici 2027, à Fernelmont, le cadre de vie rural sera amélioré dans le respect du développement durable)
- Objectifs :
  - Favoriser le lien social, les contacts intergénérationnels, les rencontres et l'intégration des nouveaux habitants dans l'entité fernelmontoise
  - Diversifier l'offre de logements en accord avec la typologie de la population (jeunes, aînés, familles monoparentales, personnes précarisées, ...)
- Objectifs connexes :
  PST
  PAEDC
  PCM

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

Ce projet aura un impact :

Économique/environnemental/énergétique : Utilisation de matériaux et de main d'œuvre locale

Valorisation d'un patrimoine communal

Augmentation du nombre de logements public (rentabilité financière)

Diminution des consommations énergétiques des bâtiments

Social : Favorisation du lien intergénérationnel

Augmentation de l'offre de logement public

Développement de la cohésion sociale

Mobilité : localisation centrale et accessibilité (nœud intermodal)

5. ***Localisation et statut***

5.1 Localisation au sein de la commune, adresse, situation ;

Le bâtiment est situé Rue Mahy au numéro 11. Il s'agit de la parcelle cadastrée A209r, d'une superficie d'environ 328 m².



Figure 1. photo aérienne

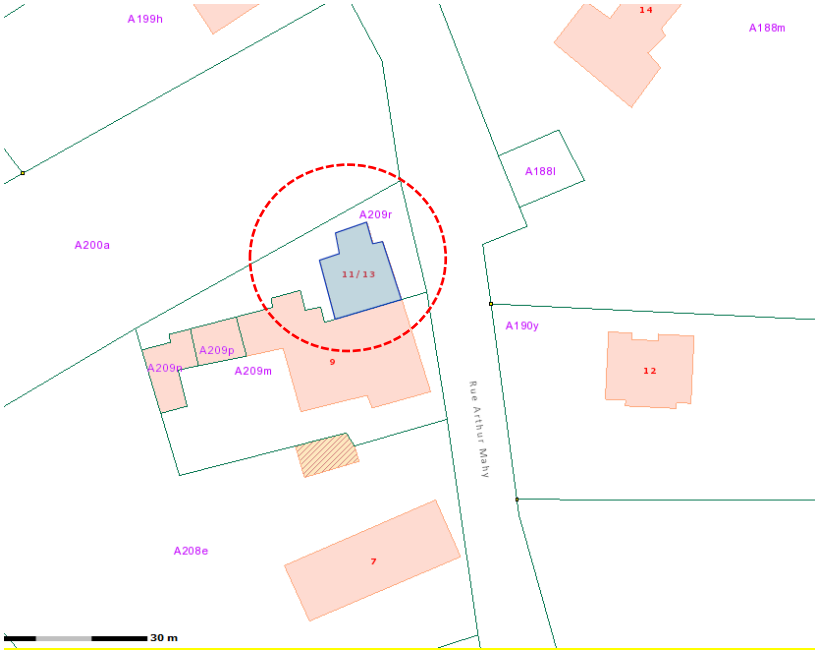


Figure 2. parcellaire

5.2 Intégration du projet par rapport à son environnement direct (pôles d'activités du village ; intégration sociale, culturelle, économique, …) ;

Le projet s'intègre dans son environnement direct dans un pôle de centralité, à proximités des principaux services (Maison communale, commerces, marché hebdomadaire, co-working, mouvements de jeunesses, lignes de bus), au centre des liaisons douces inter-village.

5.3 Cadre légal lié au lieu, dont les contraintes urbanistiques et réglementaires (plans de secteur, schémas, règlements, patrimoine, …) ;

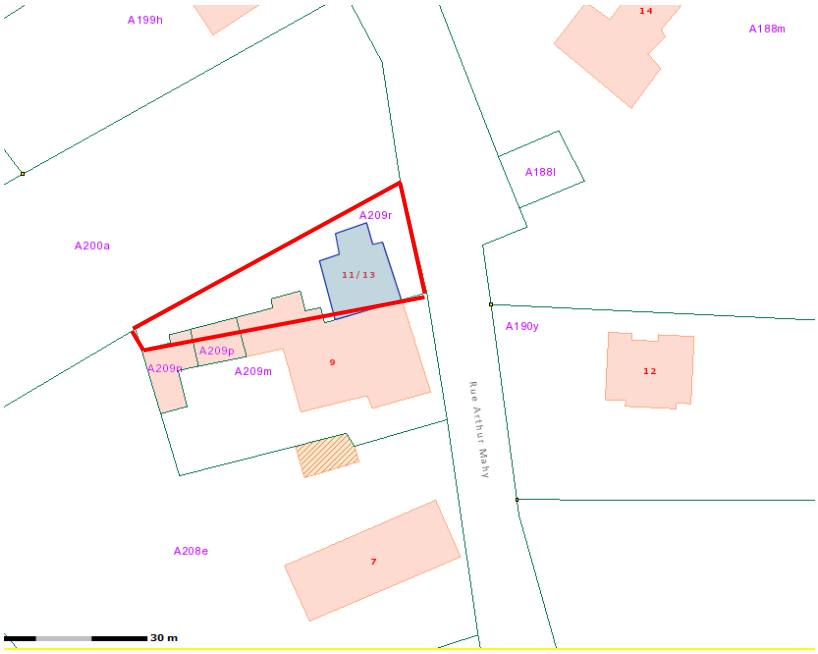
Le terrain se trouve en zone d'«équipements communautaires et de services publics» au plan de secteur.



Figure 3. plan de secteur

5.4 Contraintes naturelles existantes (inondation, ruissellement, karst, captage, Natura 2000, …) ;
Néant

5.5 Présentation du périmètre d'intervention ;



5.6 Statut de propriété

L'ensemble du bien est propriété communale.

6 Parties prenantes, porteurs de projet

Porteur de projet :

- Commune de Fernelmont

Parties prenantes :

- Commune de Fernelmont ;
- Des négociations ont été menées avec une société de logement social afin d'avoir les garanties, si la commune lui confie la gestion des logements, que les logements soient occupés par des Fernelmontois comme demandé par le service extérieur de développement rural du SPW.

Pistes de financement :

- DGO3 – Développement rural ;
- DGO4 – énergie UREBA : un dossier UREBA a été introduit pour la rénovation énergétique de l'ensemble du bâtiment (isolation en matériaux biosourcés et ventilation) ;
- Fonds propres Commune de Fernelmont.

7 Programme de réalisation

7.1 Eléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche (critères de faisabilité technique, administrative, financière, …) :

- Urgence des travaux due à l'état de dégradation du bâtiment ;
- Besoin important de 2 logements intergénérationnels.

7.2 Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé) :

- dépôt du dossier UREBA
- étude de faisabilité technico-économique réalisée par le BEP (annexe 1)

7.3 Programme des travaux et/ou aménagements (préciser les besoins en termes de fonctionnalités, de surfaces, d'organisation des espaces, …);

- Logements :

Démolitions
Réorganisations des espaces en logements
Travail de gros-œuvre, techniques spéciales et finitions

(voir annexe 1)

7.4 Planification : Descriptif de la mise en œuvre et phasage ;

Phase 1 : Recherche de subsides

Phase 2 : Désignation d'un auteur de projet

Phase 3 : Etablissement d'un avant-projet en concertation avec les acteurs concernés

Phase 4 : Etablissement du projet

Phase 5 : Demande de permis d'urbanisme

Phase 6 : Rédaction du dossier d'exécution des travaux pour adjudication

Phase 7 : Adjudication après un marché public

Phase 8 : Réalisation des travaux

Phase 9 : Location des logements

7.5 Démarches administratives à réaliser;

Contacts avec les pouvoirs subsidiant
Marché de service pour désignation de l'auteur de projet
Dépôt du permis d'urbanisme

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

8 Estimation globale du coût

Estimation globale du coût	Montant	Sources de financement
Investissement Logement + abords Frais accessoires (honoraires divers, acquisition…) TVA	 444.950 € 70.000 € 108.139,50 €	 Développement rural (60% logements)
Total (TTC)	**623.089,50 €**	373.853.70 €

Projet rémunérateur x oui ☐ non

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

Indicateurs de réalisation *:*

Indicateurs mesurant les effets directs issus des actions et projets mis en œuvre
Comment démontrer que le projet a bien été mis en œuvre ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, …)
Occupation des logements	**2**	**Contrat de location**

Indicateurs de résultat *:*

Indicateurs mesurant le résultat direct et immédiat d'une intervention sur le public cible
Quels sont les effets du projet ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, …)
Performance énergétique	**-30%**	**Comptabilité communale énergétique**

10 [Notice évolutive] - *Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition*

A. Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiés au Point 5 (Localisation et statut)
Néant, il n'y a pas de risques et contraintes

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux :

- Eléments quantitatifs généraux du dossier :

- Superficie totale de la parcelle : 328 m²
- Superficie initiale non bâtie sur la parcelle : 258 m²
- Superficie finale non bâtie sur la parcelle : 258 m²

Dispositif de temporisation des eaux ruisselant des surfaces imperméabilisées :

- Outil de dimensionnement disponible sur : https://inondations.wallonie.be/home/urbanisme/citoyens/gerer-les-eaux-de-pluie-sur-mon-terrain.html
- Outil de cartographie à l'échelle communale des îlots de chaleur et espaces verts ou des espaces imperméabilisés disponible : « Adapte ta Commune » http://lampspw.wallonie.be/dgo4/conventiondesmaires/outil-adapte-ta-commune
- Mesures envisagées :
  Citernes tampons

C. Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles :

-placement de panneaux photovoltaïques
-chaudière biomasse
-isolation en matériaux biosourcés

-citerne eau de pluie et citerne tampon
-pas d'imperméabilisation des sols

D. Mesures en faveur de la sobriété du projet :

-intégration dans le cahier spécial des charges des travaux de clauses environnementales

E. Mesures en faveur de la biodiversité :

Les aménagements des abords se réaliseront dans le respect du maillage écologique déjà en cours sur le territoire communal.
Les espèces plantées seront indigènes et en faveur des polinisateurs.
Les cheminements seront réalisés en matériaux perméables.

F. Mesures en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet :

Le logement du rez-de-chaussée sera accessible PMR.
Des dispositifs de stationnement vélo seront mis en place.
Le stationnement voiture est possible sur la parcelle.

G. Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire :

-intégration dans le cahier spécial des charges des travaux de clauses environnementales et sociales.
L'étude du BEP a ciblé un bâtiment durable Horizon 2050 (voir annexe 1)

H. Intégration du projet dans l'environnement :

Aucun impact négatif sur le paysage.
Le bâtiment sera assaini et occupé.

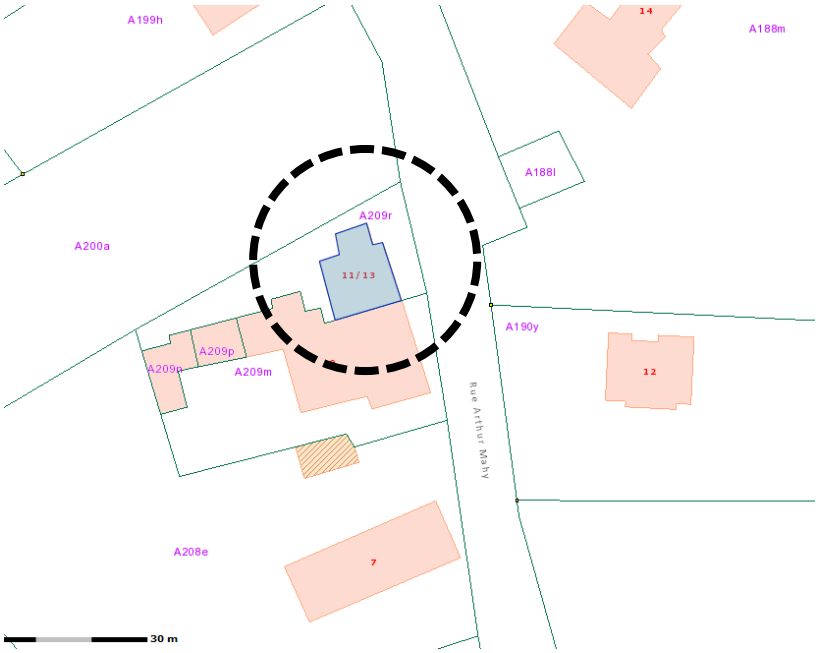
Annexes : Pièces à joindre à la Fiche-Projet

Annexes :

1. Plan de situation ;



2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur ;





3. Dossier photographique ;

4. Etat des lieux ;

Le bâtiment est actuellement dans un état avancé de délabrement.
Le gabarit extérieur du bâtiment sera conservé.

Travaux envisagés :

- Remplacement de la couverture de la toiture et isolation ;
- Isolation des murs intérieurs ;
- Remplacement des châssis par des châssis plus performant énergétiquement garantissant une meilleure isolation de l'enveloppe ;
- Remplacement de l'ensemble des planchers des étages supérieurs en bois par les planchers béton
- Placement d'un escalier extérieur pour l'accès au logement de l'étage ;
- Réalisation d'une nouvelle installation électrique ;
- Placement d'une nouvelle chaudière ;
- Création de cloisons, remplacement de toutes les menuiseries intérieures, installations sanitaires, équipement de cuisines, travaux de finitions intérieures (plafonnage, carrelage, peintures, …)
- Raccordements téléphone-internet ;

- Traitement de la façade extérieure.

5. Liste des projets de même fonction existant sur la commune ;
néant

Annexe : Estimation

Estimation du coût des travaux				
Description	U	Q	PU	PT
Démolitions : démolitions des cloisons et des planchers avec évacuation				
Toiture	m2	125	50,00 €	6.250,00 €
Démolitions intérieures (planchers)	m2	210	100,00 €	21.000,00 €
Gros-œuvre : percements divers - reconstruction de planchers et de cloisons				
Percements et fermetures de baies	fft	1	20.000,00 €	20.000,00 €
Plancher rez-de-chaussée	m2	70	230,00 €	16.100,00 €
Planchers étages	m2	140	190,00 €	26.600,00 €
Menuiseries extérieures : châssis triple vitrage en aluminium				
portes	m2	8	1.200,00 €	9.600,00 €
châssis aluminium	m2	30	1.100,00 €	33.000,00 €
Toiture : charpente - couverture - isolation - placement de fenêtres de toiture				
charpente - couverture - isolation	m2	125	400,00 €	50.000,00 €
fenêtres de toit	pcs	3	1.500,00 €	4.500,00 €
Finitions intérieures : plafonnages - cloisons - peintures				
Plafonnages	m2	500	40,00 €	20.000,00 €
Cloisons	m2	80	100,00 €	8.000,00 €
Peintures	m2	660	15,00 €	9.900,00 €
Electricité : le poste comprend l'ensemble du gainage, l'appareillage y compris les luminaires, coffrets divisionnaires et réception par un organisme agréé				
Electricité	fft	1	25.000,00 €	25.000,00 €
Sanitaires : le poste comprend la pose des tuyauteries d'alimentation et d'évacuation, l'appareillage				
Sanitaires	fft	1	30.000,00 €	30.000,00 €
Chauffage : le poste comprend l'étude, la réalisation de la chaufferie, l'équipement des logements				
Chauffage	fft	1	35.000,00 €	35.000,00 €

Menuiseries intérieures				
Portes et escalier intérieur	fft	1	12.000,00 €	12.000,00 €
Cuisines équipées	pcs	2	15.000,00 €	30.000,00 €
Façades : le poste comprend l'isolation complète du bâtiment par l'extérieur et le pose d'un nouveau parement (crépi)				
Crépi sur isolant	m2	315	200,00 €	63.000,00 €
Aménagement des abords : création d'une zone de parking en matériaux perméables et d'une zone de jardin partagé				
Zone de parking et jardins partagés	fft	1	15.000,00 €	15.000,00 €
Escalier : escalier extérieur pour accès au logement de l'étage				
Escalier extérieur	fft	1	10.000,00 €	10.000,00 €
TOTAL HTVA				444.950,00 €
TVA 21%				93.439,50 €
TOTAL TVAC				**538.389,50 €**