

Création de 3 logements « tremplins » et d'un local de rencontre et de service à Laloux	Fiche n° 8 Priorité : Lot 1
--	--

1. Description du projet

Ce projet consiste à créer des logements tremplins dans le village de Laloux en lieu et place du presbytère désaffecté (voir fiche 4 du lot 3) et à réhabiliter les services de proximité (vente de produits de première nécessité, espace de rencontre et de partage), au profit des villages de Briquemont, Laloux Frandeux et Navaugle.

La création de logements « tremplins » :

Ces logements sont d'un nouveau type pour répondre le plus justement aux différentes demandes de la population rochefortoise et au vieillissement de la population :

Le logement 'tremplin' est un logement locatif mis à la disposition de jeunes ménages par la Commune moyennant un loyer modéré pour permettre aux jeunes de faire 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 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).

Des logements connectés

Ces logements seront équipés de technologie de gestion intelligente (automatisation des éclairages, du chauffage, etc. et contrôle de l'ensemble à distance, via un smartphone).

Un espace convertible

Pour parer à toute éventualité, le local de service sera conçu de façon à pouvoir passer facilement d'un local polyvalent à un appartement, sans travaux importants (prévoir arrivées et évacuations d'eau, prises électriques, organisation des lieux...) afin que ceux-ci soient réalisables par les ouvriers communaux.



Figure 1 : Le presbytère de Laloux sur le territoire de Rochefort (Source : Aménagement sc).

Localisation dans le village

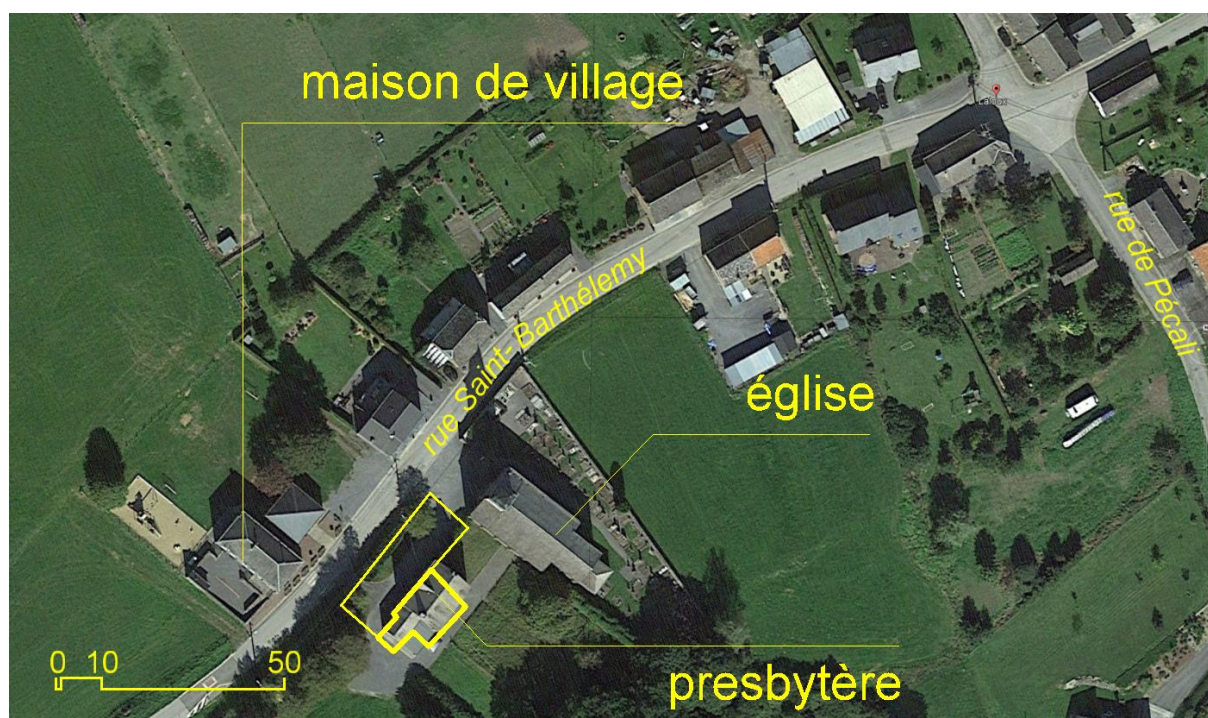


Figure 2 : Centre des villages du Ry-de-Vachaux, Laloux et son presbytère (Source : GoogleEarth).

Vue photographique



Figure 3 : Le presbytère de Laloux (Source : Streetview).

2. Justification du projet (par rapport aux besoins identifiés dans le diagnostic partagé)

Les habitants mettent en exergue la hausse du coût des logements et la difficulté de trouver des logements adaptés aux personnes précarisées ou à portée des jeunes, des personnes seules, disposant de ressources modestes.

En ce qui concerne l'évolution à venir du logement sur le territoire, les Rochefortois se montrent plutôt favorables au développement de nouvelles formes d'habitat tels que logements intergénérationnels, habitats collectifs, mais insistent qu'il faut d'abord réaffecter les immeubles abandonnés avant de faire du neuf.

On constate par ailleurs, que le logement 'tremplin' favorise l'installation définitive des jeunes sur leur commune. Ce projet peut être mis en lien avec la réflexion sur la pénurie de médecins, avec, par exemple, une priorité laissée aux jeunes médecins ou stagiaires.

Associés à un espace de service ouvert aux associations locales au rez-de-chaussée, ces logements assure la pérennisation de la vie dans les villages (animation diverses et vie associative...).

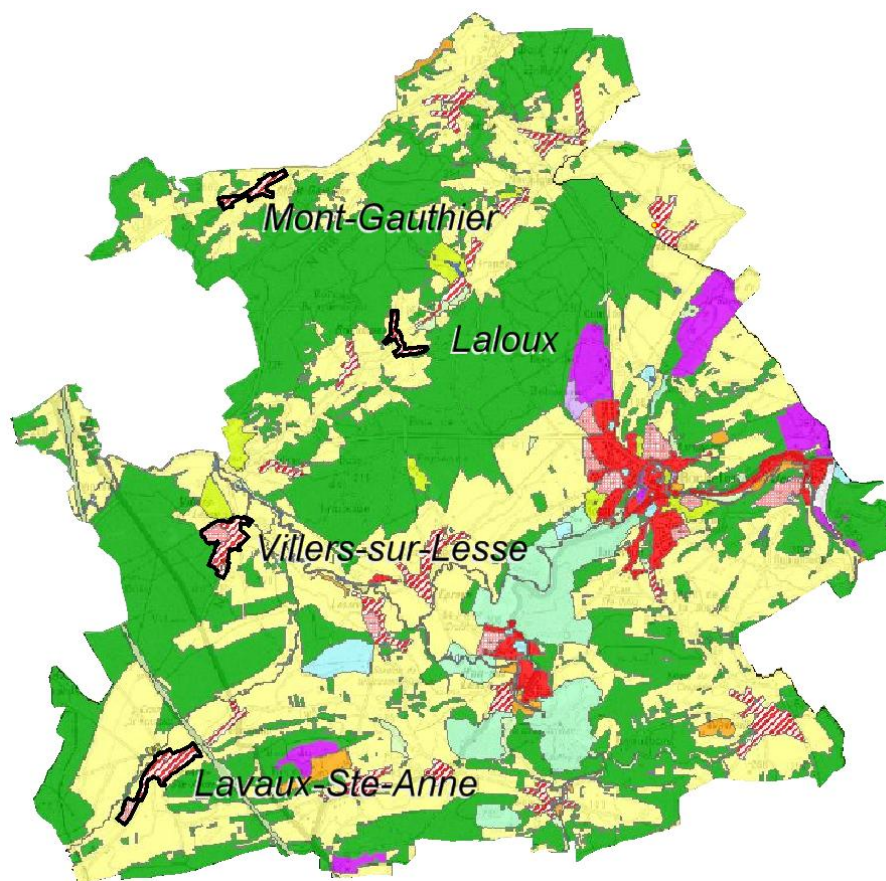


Figure 4 : situation des opérations de création de logements (voir fiche 4 du lot 3).

3. Lien avec la stratégie du PCDR (*enjeux, défis, objectifs...*)

En 2030...											
Défi 1 : Renforcer la politique de développement de l'emploi, sur base des spécificités du territoire				Défi 2 : Développer des villages vivants en harmonie avec des centres attractifs			Défi 3 : Accroître la sensibilisation et les actions en faveur du cadre de vie naturel			Défi 4 : Renforcer les initiatives et les liens entre générations	
1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	1	2

Les objectifs spécifiques de la stratégie du PCDR qui sont visés par ce projet sont :

1.1/ Développer l'économie résidentielle (*biens et services à la population locale, équipements, soins... en lien aussi avec le vieillissement de la population*).

1.4/ Soutenir le développement de la filière « produits locaux », tant au niveau de l'agriculture que de la commercialisation.

2.1/ Développer l'habitat dans certains villages (*opérations foncières, lotissements, logements tremplins...*) et rendre attractif l'habitat à Jemelle (*y compris nouveaux lotissements*).

2.3/ Elaborer des solutions pour la mobilité, surtout vers Rochefort-centre et la gare de Rochefort-Jemelle (*TEC, covoiturage, modes doux...*) tout en intégrant le tourisme.

4.2/ Favoriser la participation citoyenne et le bénévolat (*infrastructures et équipements, soutien aux associations...*).

4. Impacts du projet sur le développement durable (*impacts positifs et négatifs*)

Environnement	Social et culturel	Economique
- Requalifie un lieu désaffectés et densification de logements favorable à la durabilité et à la préservation de l'environnement - Induit par la proximité, des déplacements minima et/ou non motorisés - Promeut les circuits courts...	- Permet l'ancrage des jeunes ménages dans la commune. - Induit l'animation dans les villages et renforce la cohésion sociale solidarité - Contrecarre le vieillissement de la population - Facilite et encourage les échanges divers (inter-générationnels, personnes isolées, voisinage...) ; - Propose des services devenus inexistants	- Permet aux jeunes ménages de faire des économies et s'installer à terme dans la commune. - Stimule l'activité économique par le processus de rénovation ou construction. - Favorise l'économie locale - Engendre des retombées bénéficiaires pour actions sociales

5. Localisation et statut

Statut au Plan de Secteur : Services publics et d'équipements communautaires.

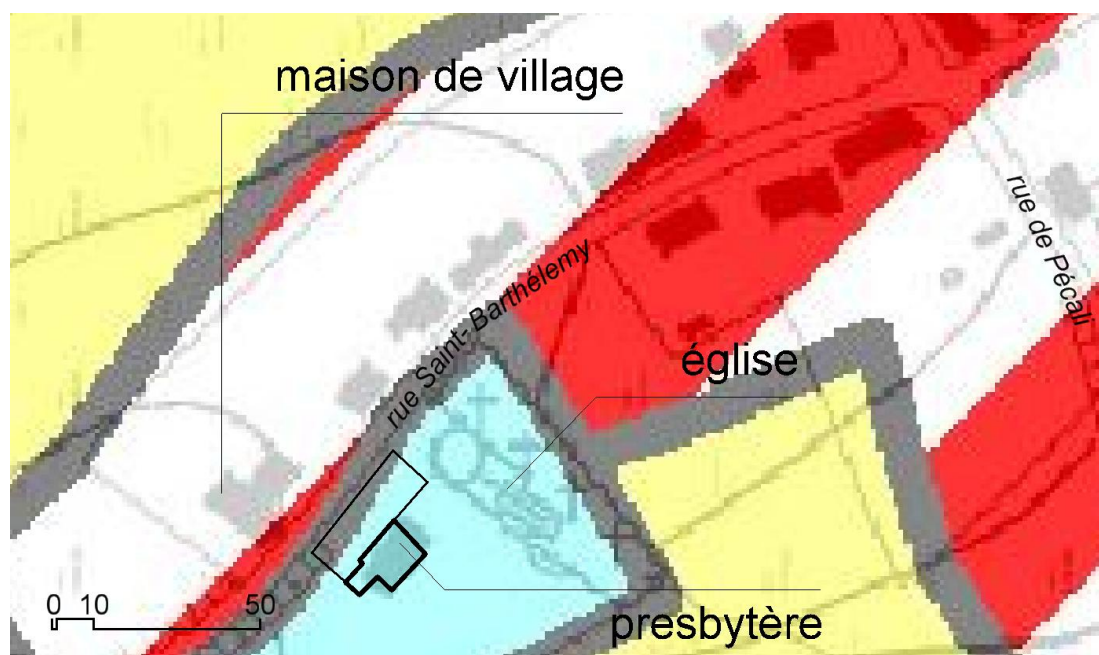


Figure 5 : Plan de secteur, zone de services publics et d'équipements communautaires (Source : RW)

Statut de propriété : bien communal

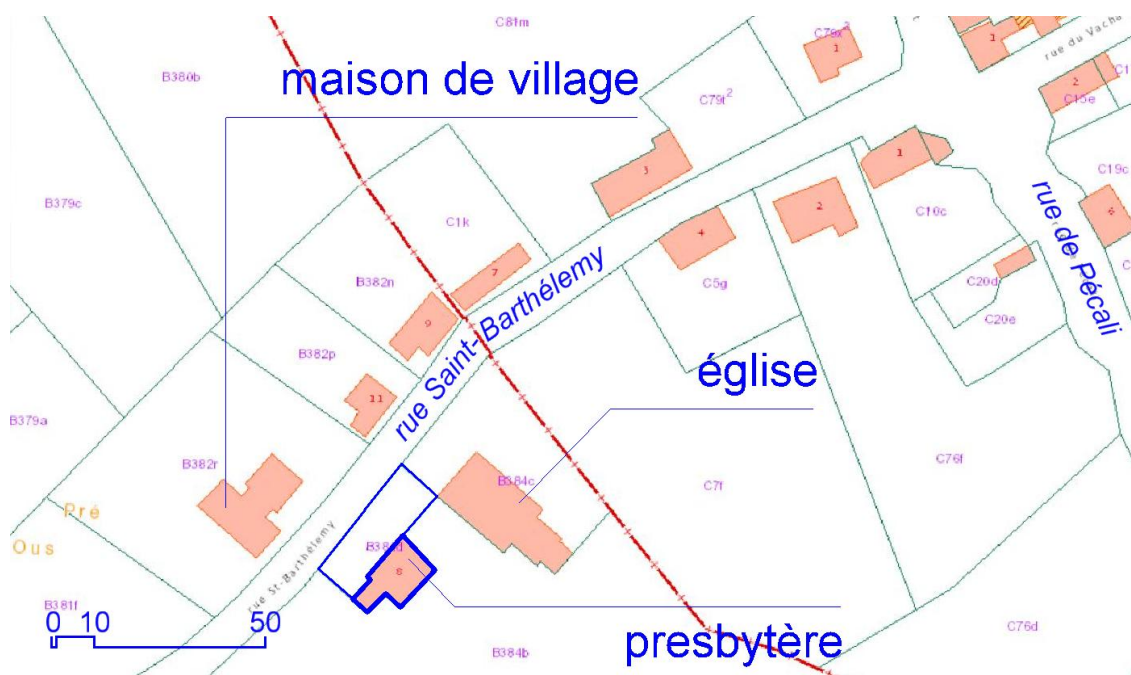


Figure 6 : Plan cadastral, bien B384d –bâtisse et parcelle (Source : CadGis Viewer).

6. Parties prenantes, porteurs de projet

- La commune de Rochefort ;
- La CLDR, les habitants de Laloux, Briquemont, Frandeux et Navaugle et particulièrement les comités locaux existants (comité du Ry de Vachaux) ;

7. Programme de réalisation

- Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche (critère de faisabilité technique, administrative et financière).
La mise à disposition du presbytère préalable à la réalisation du projet et faisabilité technique/juridique de son affectation au programme projeté.
- Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé) ;
Désaffectation du bien par l'Evêché (courrier de l'Evêché daté du 08/10/2019)
- Programme des travaux (préciser les besoins en termes de fonctionnalités, de surfaces, d'organisation des espaces...) ;
Possibilité de 3 logements, 1 au rez et 2 aux étages (avec extension en toiture) et d'un local de rencontre et services au rez :
 - Logement 1 (rez) : +/- 45 m²
 - Local de rencontre et services (rez) : +/- 65 m²
 - Logement 3 (1er) : +/- 75 m²

Fiche projet 8 actualisée : Création de 3 logements « tremplins » et d'un local de rencontre et services à Laloux

- Logement 4 (1er) : +/- 75 m²

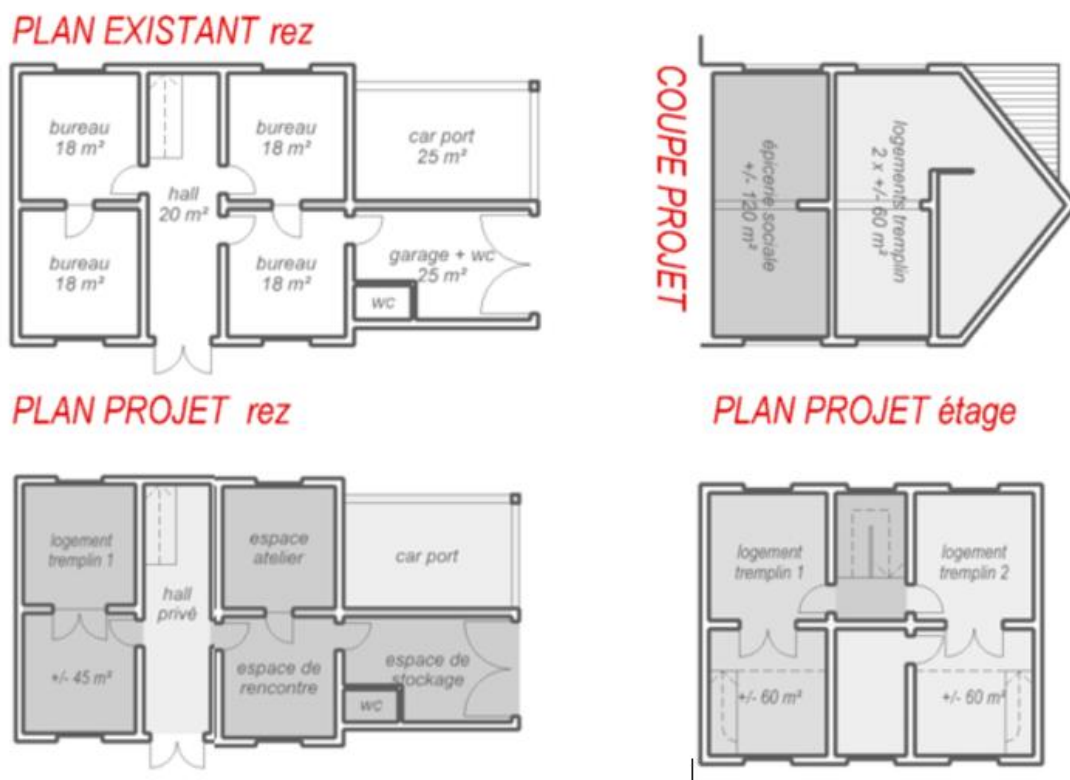


Figure 7 : *Projet de transformation du presbytère (Source : comité villageois) où l'espace atelier serait aussi l'espace « épicerie ».*

- Planification: Descriptif de la mise en œuvre et phasage ;
- Rénovation / Transformation
 - Choix d'un auteur de projet / Projet et Permis d'Urbanisme ;
 - Dossier d'adjudication et choix d'une entreprise / Chantier ;
 - Mise à disposition (aux étages : logements tremplins ; au rez-de-chaussée : logement et services...)
- Démarches administratives à réaliser - Etude préalable ;
- Eventuel Permis d'Urbanisme, en cas de transformation lourde ;
- Vérification de l'adéquation des affectations envisagée et l'affectation du plan de secteur (services publics et équipements communautaires) ;
- Mise en conformité incendie ;
- Agréation, assurances...
- Eléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé
Suivi de la mise à disposition du bien par la Commune.

8. Estimation globale du coût

Estimation globale du coût	Montant	Sources de financement
<u>Investissement et/ou phase :</u> TRANSFORMATION DU PRESBYTERE Aménagement de trois logements 'tremplin' et d'un local de rencontre et services - Aux étages (2 x 75 m ² x 1.250 €) - Au rez-de-chaussée (2 x 55 m ² x 1.500 €) TOTAL hors honoraires Honoraires 10% travaux	 € 187.500,00 € 165.000,00 € 352.500,00 € 35.250,00	 Fonds communaux ; Développement rural ; UREBA
Total travaux (HTVA)	€ 387.750,00	
<i>TVA travaux</i>	€ 81.427,50	
Total travaux (TFC)	€ 469.177,00	
Total travaux et acquisition(TFC)	€ 469.177,00	

Projet rémunérateur non ☐ oui ☒

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

- Indicateurs de réalisation (Comment saura-t-on que le projet a bien été mis en œuvre ?)

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Aménagement des logements tremplins à l'étage du presbytère.	1.	Commune

- Indicateurs de résultat (Quels sont les effets du projet ?)

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Occupation des logements tremplins.	2	Commune
Evaluation du local de rencontre et services	- Nombre d'activités ; - Nombre de services ; - Nombre de personnes qui fréquentent le lieu	Associations locales Dynamique citoyenne

Fiche projet 8 actualisée : Création de 3 logements « tremplins » et
d'un local de rencontre et services à Laloux