



Opération de Développement Rural de Fauvillers

Réunion de la CLDR, le 24/05/2022

Réf. : FAUVILLERS\06- CLDR\CL20220524 Eldo convention\Fauvillers 20220524 PV CLDR Eldo.docx

Participants

CLDR : 18 participants et 10 excusés (voir liste en annexe)

Commune : Mme Elisabeth Lignian, employée communale à l'urbanisme

FRW : Mmes Sophie Orban et Clémentine Descamps, agents de développement

Ordre du jour

Visite de l'ELDO et du corps de logis

1. Approbation du compte rendu du 10/03/2022
2. Proposition d'adaptation du projet
3. Approbation de la demande de convention
4. Divers

Le Bourgmestre accueille les participants et précise l'objectif de la réunion.
Une visite du bâtiment est réalisée.

Approbation du compte rendu du 10/03/2022

Les points repris à l'ordre du jour :

- › Le point sur le dernier semestre
- › Rapport annuel DR – PCDR 2005-2015
- › BiodiverCité
- › Commission Sécurité routière

Aucune remarque n'étant formulée, la CLDR approuve ce compte rendu.

Proposition d'adaptation du projet

Les agents de développement rappellent quelques éléments-clés relatifs à ce projet de l'Eldo.

Le PCDR a été approuvé par le Gouvernement wallon en date du 17 février 2022.

La programmation triennale en développement rural reprend en première demande de convention « **L'Aménagement de l'Eldo en une maison multiservices, associée à un logement locatif communal et un atelier rural à Fauvillers** », soit un projet avec 3 fonctions principales.

- Dans le corps de logis, création d'un logement locatif communal.
- Au rez-de-chaussée, aménagement d'un atelier rural et d'un local polyvalent dédié à la maison multiservices, installation de distributeurs de produits locaux. Un espace vert de 45 m² est aménagé latéralement.
- À l'étage, aménagement de l'espace en maison multiservices, avec maintien de la cuisine et création d'une salle de réunion.

L'estimation reprise dans la fiche-projet atteint 1.417.038€, pour une part communale de 445.475€.

Ils présentent ensuite **les principales remarques** émises sur la 1^{ère} convention DR.

En Conseil communal

- Dubitatif quant à l'atelier rural, un Conseiller demande s'il est possible de changer d'affectation en cours de route ; il s'interroge également sur la gestion des différents espaces.
- Un second Conseiller s'intéresse à la gestion et aux frais de fonctionnement du bâtiment.

En PAT

Le Pôle est favorable au projet repris en première convention portant sur l'aménagement de l'Eldo en maison multiservices, associée à un logement locatif communal et un atelier rural à Fauvillers car il est bien localisé et répond à des besoins avérés mis en évidence dans le diagnostic.

Par la Ministre

... Être attentif à la complémentarité entre la maison de village (Ferme Simon) financée dans le cadre de la première ODR et le projet pressenti comme demande de 1^{ère} convention, à savoir l'aménagement de l'Eldo étant donné leur proximité.

→ **En raison de ces arguments, il a été décidé de revoir le projet ; les fonctions sont limitées à deux (maison multiservices et logement tremplin) pour laisser plus de place au logement, afin d'aider les jeunes à s'installer à Fauvillers.**



- › Création de 3 logements tremplins de 3 chambres : 1 dans le corps de logis et 2 à la place de la salle de l'étage.
- › Chaque logement disposerait d'une entrée indépendante et d'une terrasse.



- › Création d'une maison multiservices au rez-de-chaussée du café.
- › Une cloison amovible permet de disposer d'un bureau pour des permanences.
- › Le bowling est supprimé, pour limiter les nuisances aux voisins.
- › La cuisine de l'étage est transférée au rez.
- › Les sanitaires sont maintenus.
- › Des distributeurs de produits locaux sont installés dans le garage.
- › L'espace vert latéral est aménagé et accueille aussi un range-vélo.

Au niveau financier, il s'avère que les montants au m² proposés par l'auteur de PCDR sont maintenant insuffisants, vu l'évolution des prix. On arriverait maintenant à l'estimation suivante :

Total	Part communale	Part DR (avec plafond)	Taux DR	
Partie Acquisition				
402.500	161.000	241.500	60 %	
Partie Logements				
762.564	305.026	457.538	60 %	
Partie Maison Multiservices				
536.393	107.279	429.114	80 %	
Partie Abords				
50.312	10.062	40.249	80 %	
TOTAL GENERAL				
1.751.769 €	583.367 €	1.168.402 €		

Le taux de subsides étant inférieur pour les logements, la part communale augmente également.

Approbation de la demande de convention

Débat

Une simulation des rentrées des logements a-t-elle été faite ?

- Selon les premiers calculs, les logements seraient remboursés en 20 ans.
- Il faut savoir qu'en développement rural, la Commune doit maintenir les affectations pendant au moins les 10 années qui suivent le décompte final des travaux. Après cette période, elle peut disposer du bien à sa guise, même le revendre.

Le logement va financer aussi la MMS à long terme, même si celle-ci rapporte peu.

La moitié du bâtiment serait occupée par du logement (pour environ 750.000€). Comment fonctionne le système de rétrocession ?

En général, ces logements moyens sont loués sur base d'un bail de 3 ans, renouvelable une fois. Le but est de favoriser une certaine rotation des locataires pour permettre à plus de personnes d'en bénéficier. Les montants des loyers sont souvent inférieurs aux prix du marché, mais ne peuvent faire concurrence avec le privé (ce ne sont pas des logements sociaux).

Lorsqu'il quitte le logement tremplin pour s'installer sur la commune, par le biais de l'achat ou la construction d'une maison, le ménage locataire reçoit une rétrocession sur ses loyers ; souvent de 30%. Mais il appartient à la Commune d'en définir les modalités.

Si le ménage s'installe dans une location ou sur une commune voisine, aucune rétrocession ne lui sera versée.

Ce système vise à donner un coup de pouce aux jeunes ménages pour accéder à la propriété.

Ne serait-il pas intéressant de diversifier la taille des logements ?

Ne pourrait-on pas envisager les logements en verticalité, pour limiter les nuisances sonores de la MMS ?

Il serait possible de demander aux écoles d'architecture de se pencher sur ce cas d'étude.

Au niveau technique, avez-vous déjà pensé à la manière de faire passer les descentes d'eau, l'électricité des logements ?

Il s'agit ici d'un schéma d'intention. Lorsque la convention-faisabilité sera signée, un auteur de projet, désigné par un marché public, sera chargé d'analyser toutes les données techniques.

Quelle sera l'utilisation de la maison multiservices (MMS) ?

À priori, la MMS sera occupée pour des activités de jour, peu bruyantes. Il est primordial d'être attentif au bruit qui pourrait être généré au rez et d'être sélectif sur les activités qui peuvent s'y pratiquer.

Les aînés constituent le public-cible (les jeunes étant concentrés davantage dans la maison rurale).

La cuisine pourra être utilisée par un traiteur ou comme local de transformation des produits locaux, comme demandé pendant les consultations.

Des formations pourraient être aussi organisées par l'ADL, des permanences tenues par divers services supracommunaux, ...

La MMS présente une superficie intermédiaire par rapport à la Ferme Simon.

Cette fonction de MMS n'existe pas ailleurs sur la commune ; il s'agit d'un pari sur l'avenir.

Ne pourrait-on pas procéder tout d'abord à l'achat et se laisser un peu de temps pour réfléchir à son fonctionnement et ses affectations ? Ou faire une étude avant l'achat ?

Malheureusement, ce n'est pas possible de procéder uniquement à l'acquisition stratégique car il ne s'agit pas d'une opportunité qui aurait été inconnue au moment de la demande de convention.

Il n'y a aucune obligation d'achat, juste un engagement moral auprès du propriétaire.

Pour faire une étude sur le bâtiment, il faudrait désigner un auteur de projet ; mais les frais engagés avant la signature de la convention ne seront pas subsidiés. De plus, la Ministre signe les conventions à deux périodes de l'année ; le dossier complet doit être sur son bureau au 15 septembre pour être pris en compte dans la dernière sélection 2022.

Ne serait-il pas moins cher de construire sur la commune ?

Ce bâtiment présente plusieurs intérêts : il se trouve au centre du village ; ce projet permet d'éliminer un chancre ; les habitants sont attachés à la salle.

→ **11 membres approuvent cette demande de convention DR.**

Divers

Commission culturelle

Cette commission ne sera pas constituée dans l'immédiat.

Une enquête (version papier et en ligne) vient d'être lancée auprès de la population pour définir les attentes en matière culturelle.

BiodiverCité

Parmi les animations prévues pour cet appel à projets, il y aura une sensibilisation des candidats bâtisseurs quant à la faune (oiseaux) et à la pollution lumineuse.

Sophie Orban & Clémentine Descamps,
Agents de développement

Fondation Rurale de Wallonie
Equipe Semois-Ardenne

Rue de France, 19A – 6730 TINTIGNY | +32 (0)63 44 02 02
semois@frw.be | www.frw.be | www.facebook.com/FRW.SemoisArdenne

Participants à la réunion de CLDR du 24/05/2022

Présents

Titre	Nom	Prénom	Village	Conseil communal
M.	Bernard	Nicolas	Hollange	
M.	Chetter	Geoffrey	Honville	X
Mme	Fluzin	Sandy	Menufontaine	X
Mme	Gangler	Chantal	Tintange	
M.	Gengler	Olivier	Bodange	
Mme	Goossens	Sonia	Hotte	X
M.	Grandjenet	Erwin	Warnach	X
M.	Holtz	Joseph	Tintange	
Mme	Hubart	Agnès	Warnach	
Mme	Jacquet	Marie-Laure	Wisembach	
M.	Jumpertz	Jean-Michel	Fauvillers	
Mme	Manche	Laurence	Hotte	
Mme	Mariscal	Geneviève	Bodange	
M.	Massaux	Vincent	Wisembach	
Mme	Peiffer	Valérie	Sainlez	
M.	Stilmant	Nicolas	Fauvillers	X
M.	Strape	Lionel	Malmaison	
M.	Verbauwhede	Philippe	Bodange	

Excusés

Titre	Nom	Prénom	Village	Conseil communal
M.	Bastin	Fabrice	Burnon	
M.	Besseling	Julien	Honville	
Mme	Blanjean	Anne	Hollange	
Mme	Colson	Agnès	Fauvillers	
Mme	Erneux-Yernaux	Françoise	Strainchamps	
M.	Goffin	Baudouin	Honville	x
Mme	Lemaitre	Annette	Strainchamps	
Mme	Maont	Evelyne	Menufontaine	
M.	Thomas	Robert	Tintange	
Mme	Toussaint	Sylvie	Strainchamps	