



**Fiche n°L1-M-01**

Priorité : Lot 1

Projet matériel

Version initiale

Version actualisée

Date : .....

## **Aménagement de l'Eldo en une maison multiservices, associée à un logement locatif communal et un atelier rural à Fauvillers**

---

### **1. Description succincte du projet**

Ce projet mixte vise à acquérir l'ancien café-salle des fêtes « l'Eldo » et le corps de logis y accolé dans le cœur du village de Fauvillers, pour les réaménager en maison multiservices associée à un atelier rural et à un logement locatif communal.

Ce bâtiment, installé en face du Pâchis, fait partie de la vie sociale des Fauvillersois(es) depuis de nombreuses années. Il se compose d'une partie habitation et d'une partie commerciale bien entretenues.

La partie habitation dispose de trois étages. Au rez-de-chaussée, on trouve un hall d'entrée, une cuisine, une arrière-cuisine, une partie salon-salle à manger, ainsi qu'un wc. L'escalier central mène au premier étage, composé de 4 chambres et d'une salle de bain, ainsi qu'au grenier non aménagé. Une cave se situe également sous l'habitation.

La partie commerciale comprend quant à elle une grande salle, avec un espace bar, un jeu de quilles, un escalier intérieur vers la salle de l'étage et des sanitaires au rez-de-chaussée, complétés par un garage et un espace technique. L'étage, jadis utilisé comme salle des fêtes, comprend une grande salle, ainsi qu'une petite cuisine équipée et un sanitaire.

Un jardinet et un escalier extérieur permettant un accès indépendant à la salle des fêtes complètent l'ensemble.

### **Aménagement du bâtiment et de ses abords**

Ce projet mixte abritera trois grandes fonctions.

- Logement locatif communal
  - o L'habitation actuelle, déjà habitable, sera remise aux normes en vue de proposer un logement communal loué à de jeunes ménages ou familles, afin de les inciter à s'installer sur la commune et maintenir les services en place.
- Espaces polyvalents multiservices mis à disposition pour les services communautaires
  - o À l'étage, une salle modulable, associée à la cuisine existante, pourra accueillir les activités communales et communautaires (MAC, 3x20, CCCA, mais également cours de langues, formation, ateliers...).
  - o Egalement à l'étage, un espace indépendant sera créé pour disposer d'une salle de rangement et de réunions pouvant également servir comme salle de repas.
  - o Au rez-de-chaussée, un local dédié pourra accueillir des permanences diverses (guichet de l'énergie, service à l'enfance, Infor jeunes, mutuelles...) et la décentralisation de certains services communaux ou transcommunaux (ADL, médiation des dettes, impôts, écrivain public...).

- Fonction économique
  - Deux parties du rez-de-chaussée seront destinées à accueillir des activités liées à l'économie locale et aux produits locaux :
    - un atelier rural,
    - un espace vitrine des produits locaux avec des distributeurs, en lieu et place de l'actuel garage.

Outre les infrastructures techniques nécessaires qui seront remises aux normes, notons qu'un escalier avec ascenseur sera installé dans une extension du bâtiment (à la place de l'actuel escalier de secours). Les abords seront également aménagés.

La conception du projet sera guidée par des critères d'accessibilité à tous types de publics, de confort, de qualité des matériaux, de facilité d'entretien et d'économie d'énergie.

## **2. Justification du projet**

Ce projet mixte amène une réponse centrale aux besoins des Fauvillersois(es) grâce à sa dimension sociale et économique et au développement de services, permettant de compléter l'offre associative et culturelle de la « Ferme Simon » dans le village.

De par sa taille, le village de Fauvillers centralise la majorité des services à la population (Maison communale, Maison médicale, école, crèche, maison rurale, CPAS, EPN, poste, syndicat d'initiative, plaine de jeux...) autour de l'espace du Pâchis, très apprécié des villageois et visiteurs. Cet espace accueille, notamment plusieurs fois par an, des événements d'ampleur (foire aux plantes, grand feu, marché du terroir...).

Le développement d'un projet mixte sur le site de l'Eldo permettra non seulement le développement de nouveaux services et d'activités économiques, mais également de créer un véritable pôle central en matière de services, d'économie et de vie sociale en relation avec les structures existantes afin d'encourager la créativité, le dynamisme et la coopération sur le territoire communal.

La fonction logement permettra à certains publics de trouver une réponse adaptée et accessible à leur besoin en logement afin de rester vivre à Fauvillers.

Le projet répond donc parfaitement à plusieurs problématiques spécifiques identifiées dans le diagnostic partagé :

1. le manque de services à vocation économique et de communication pour valoriser les produits locaux ;
2. le fait que la Commune ne dispose pas de terrain communal à bâtir pour y faire des logements ;
3. l'inadéquation des types de logement avec la demande empêchant une partie de la population locale de s'installer sur la commune ;
4. l'évolution constante des prix fonciers depuis plusieurs années ;
5. la nécessité de maintenir et de développer des services sur le territoire communal.

Par ailleurs, l'Eldo s'avère être le lieu idéal pour accueillir ce projet, car il est encore en bon état et offre les superficies nécessaires pour abriter les différentes fonctions envisagées. De plus, le bâtiment se situe au centre de Fauvillers, village identifié dans le Schéma de Développement Communal comme pôle central de la commune, où se concentre un maximum de services à la population.

### Effets directs et multiplicateurs

La maison multiservices offrira l'opportunité à divers acteurs locaux, tels l'ADL, la MAC, le GAC, les indépendants, les producteurs locaux, de disposer de locaux adaptés, d'y développer des initiatives, d'y conduire des ateliers et réunions et d'y organiser des activités économiques. Aussi, il permettra à d'autres projets inscrits dans le PCDR de se réaliser.

### Interaction avec d'autres fiches-projets du PCDR

- L1-IM-04 : Encouragement des productions locales et des circuits courts
- L1-IM-03 : Soutien au milieu associatif
- L2-IM-01 : Elargissement de l'offre de services pour les aînés
- L3-M-02 : Création de logements adaptés pour aînés
- L3-M-03 : Création de logements tremplins
- L3-M-07 : Aménagement du cœur de Fauvillers
- L3-M-08 : Création d'un atelier rural
- L3-IM-05 : Mise en place de projets renforçant la cohésion sociale
- L3-IM-08 : Développement de l'économie circulaire favorisant la transition et les liens citoyens

En conclusion, le projet se justifie par la nécessité de redonner vie à un lieu important de la vie sociale fauvillersoise et l'opportunité d'y développer une réponse directe aux besoins en logement et d'expansion des activités économiques et sociales au bénéfice du village, de la commune et de la région.

Le caractère rural du projet lui est conféré par l'importance de ce type d'infrastructure et des besoins qu'elle tend à rencontrer dans une entité typiquement villageoise.

### **3. Lien à la stratégie du PCDR**

<b>Social</b>	<b>1 Renforcer l'accès à des services diversifiés contribuant à l'amélioration de la qualité de vie de chaque Fauvillersois(e)</b>
	<b>1.1 En proposant des solutions adaptées pour permettre à chacun de rester vivre sur le territoire</b>
	<b>1.3 En favorisant l'accès au logement</b>
<b>Social</b>	<b>2 S'appuyer sur le tissu associatif pour stimuler la cohésion entre les habitants</b>
	<b>2.1 En créant des coopérations au sein du milieu associatif</b>
	<b>2.3 En mettant en place des actions pour renforcer la cohésion sociale et la communication</b>
<b>Environnement</b>	<b>3 Préserver et améliorer le cadre de vie en tenant compte de l'identité rurale</b>
	<b>3.1 En assurant le développement convivial des villages en intégrant les recommandations du Schéma de Développement Communal</b>
<b>Environnement</b>	<b>4 Prendre des mesures ambitieuses pour la protection, la valorisation et la gestion de l'environnement</b>
	<b>4.1 En allégeant l'empreinte énergétique du territoire, en commençant par encourager des modes de consommations et de productions raisonnées</b>
<b>Economie</b>	<b>6 Soutenir une économie circulaire et les circuits courts</b>
	<b>6.1 En promouvant les activités, offres commerciales alternatives et emplois locaux</b>
	<b>6.2 En encourageant une agriculture locale, raisonnée et proche du consommateur, en valorisant notamment les produits locaux</b>

### Liens avec d'autres stratégies

- SDC (Schéma de développement communal) : développer les équipements et les services
- PST (Programme Stratégique Transversal) : être une commune moderne qui garantit l'efficacité de l'administration et des services publics dont elle a la charge ; être une commune intergénérationnelle, attentive aux besoins de chacun et en recherche du bien-être de tous, y compris des citoyens les plus défavorisés ; être une commune dynamique, attentive aux besoins des acteurs économiques
- PCS (Plan de cohésion sociale) : Fauvillers sera une commune qui aura favorisé l'accès à la mobilité tout en développant différents services adaptés.
- Plan d'ancrage du logement communal : offrir un logement de qualité à des prix corrects : lutter contre l'isolement des personnes âgées via la mixité sociale, des solutions de mobilité ou encore le maintien des services dans les noyaux d'habitats
- GAL (Groupe d'Action Locale) : soutenir une agriculture de qualité, respectueuse de l'environnement, à taille humaine
- PNHSFA (Parc Naturel Haute-Sûre Forêt d'Anlier) : développement rural et économique : aider à la commercialisation des produits ; mobiliser les acteurs du territoire et les partenaires

#### **4. Impacts du projet sur le développement durable**

<b>Social et culturel</b>	<b>Environnement</b>	<b>Économique</b>	<b>Exemples d'impacts positifs et négatifs du projet sur le développement durable</b>
+++			Le projet a un impact positif sur la cohésion sociale par l'espace central qu'il met au service de la vie communautaire. Il participe également au développement du volet social par l'offre de services adaptés, notamment au niveau du logement.
	+		Il a un impact positif sur le pilier environnemental, par l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, ainsi que le développement d'activités participant au maintien de l'identité rurale de la commune.
		++	Il a un impact positif sur le développement économique local, par l'espace entrepreneurial réservé au sein de l'infrastructure pour les artisans, restaurateurs et producteurs locaux.

#### **5. Localisation et statut**

##### Localisation au sein de la commune

Le projet est idéalement placé au centre du village de Fauvillers, à proximité du « Pâchis ».  
Adresse : Grand-rue 76-78 à Fauvillers

##### Présentation du périmètre d'intervention

Cadastre : FAUVILLERS 1 DIV/ Section : B/  
n°0291D + Domaine public pour les abords à front de rue

##### Statut de propriété

Propriété privée



## Cadre légal

Le bien est notamment repris :

- en zone d'habitat du Plan de secteur
- en zone d'assainissement collectif du PASH
- dans le périmètre de RGU (anciennement RBSR)

Le bien n'est pas repris comme monument classé.

## **6. Parties prenantes, porteurs de projet**

- Porteur du projet : Commune
- Autres intervenants financiers potentiels : DR, UREBA
- Partenaires associés : CLDR, PCS, MAC, ADL, CPAS, Associations, GAC, artisans et producteurs locaux, acteurs économiques locaux, commissions citoyennes, la Région Wallonne

## **7. Programme de réalisation**

### Éléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche

- Ce projet mixte répond à plusieurs besoins et fonctions essentiels exprimés lors du diagnostic partagé, en lien avec de nombreuses fiches-projets du PCDR.
- La priorité de la fiche est renforcée par l'opportunité d'achat immédiat du bien.
- Le projet permet de redonner vie à un lieu important de la vie sociale fauvillersoise et de développer un pôle central au bénéfice du village, de la commune et de la région.
- Il s'agit du projet le plus plébiscité au cours de l'élaboration du PCDR. Le projet a été évoqué au niveau des informations/consultations de la population et sur la plateforme de consultation numérique. Lors de la rencontre du 3 mars 2020, la CLDR a décidé d'inscrire ce projet dans une programmation de 1 à 3 ans.

### État du dossier/ Etat actuel

- Certificat des installations électriques valide jusqu'en 2026
- Certificat PEB réalisé en 2016
- Esquisse
- Budget estimatif réalisé
- Le bâtiment a fait l'objet d'une estimation du Comité d'acquisition en 2020

### Programme des travaux

- Acquisition du bien
- Aménagement
  1. Rafranchissement et mise aux normes du logement locatif communal
    - Logement sur 2 étages
      - Salon-salle à manger
      - Cuisine, arrière-cuisine
      - WC
      - 4 chambres
      - Salle de bain
      - Grenier pour du rangement
    - Mise aux normes
      - Isolation de la toiture et remplacement de l'installation d'eau chaude sanitaire afin de rencontrer les exigences PEB (actuellement niveau D =268kWh/m<sup>2</sup>)
      - Isolation phonique côté « ancien café »
  2. Aménagement d'une partie du bâtiment en maison multiservices
    - 1<sup>er</sup> étage : Rénovation de l'ancienne salle des fêtes en maison multiservices (Surface brute 285m<sup>2</sup>)
      - Mise aux normes de la cuisine existante (25m<sup>2</sup>)

- Création d'une salle de réunion (35 m<sup>2</sup>)
  - Rafraichissement de la salle polyvalente avec installation d'une cloison amovible (225m<sup>2</sup>)
  - Création d'une annexe et aménagement pour la circulation (70m<sup>2</sup>)
    - Création d'un volume secondaire avec ascenseur et escaliers (25m<sup>2</sup>)
    - Rafraichissement intérieur pour l'accès aux différents espaces ainsi que création d'espaces de rangement (45m<sup>2</sup>)
  - Rez-de-chaussée : Rénovation d'une partie du café en maison multiservices (Surface brute 187m<sup>2</sup>)
    - Création de deux espaces polyvalents pour des permanences et la décentralisation d'un service public (65m<sup>2</sup>)
    - Rafraichissement et mise aux normes des sanitaires (52m<sup>2</sup>)
    - Espace de circulation (accès et rangements divers) (70m<sup>2</sup>)
3. Aménagement d'une partie du bâtiment en atelier rural et distributeur de produits locaux
- Rez-de-chaussée : Rénovation d'une partie du café en atelier rural (Surface brute 110m<sup>2</sup>)
    - Création d'un atelier rural
  - Réaffectation du garage pour la vente de produits locaux (15m<sup>2</sup>)
    - Installation de distributeurs de produits locaux accessibles depuis l'espace public
4. Aménagement des abords
- Espace vert (70m<sup>2</sup>)
  - Espace piétonnier à front de voirie (170m<sup>2</sup>)

Le projet entraîne-t-il un phasage des demandes de Convention ?  OUI  NON

#### Démarches administratives à réaliser

- Signature d'une promesse de vente ou d'une offre d'achat conditionnelle
- Obtention d'une convention faisabilité
- Désignation d'un auteur de projet
- Acquisition du bâtiment
- Convention avec la DGO1 pour une cession de propriété de l'espace à l'avant du bâtiment
- Consultation des habitants et des associations pour préciser l'avant-projet
- Permis d'urbanisme, CSC, dossier d'exécution
- Obtention d'une convention réalisation

#### Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé

- L'ensemble de la conception et des travaux d'aménagement seront développés dans un objectif de durabilité et également de polyvalence (adaptabilité des locaux dans le temps).
- Gestion communale du bâtiment.
- Entretien régulier par le gestionnaire et les utilisateurs.
- Existence d'un ROI et d'un tarif locatif adapté.
- Une attention particulière sera portée au suivi à long terme des activités développées en collaboration avec les services communaux concernés (MAC, PCS, ADL).

## 8. Estimation globale du coût

### Aménagement de l'Eldo en une maison multiservices, associée à un logement locatif communal et un atelier rural à Fauvillers

#### 1- Partie Acquisition

			Total
Prix de vente			350.000 €
Frais divers	15%		52.500 €
<b>Sous-Total</b>			<b>402.500 €</b>

\*Estimation COI : 400.000€

Partie Acquisition			
<b>TOTAL</b>			<b>402.500 €</b>

#### 2- Partie Rénovation d'un logement locatif communal

	Superficie brute(m <sup>2</sup> )	Prix unitaire (€) TVA (6%) + honoraires compris	Total
Etage 0	85	1.100	93.500 €
Etage 1	85	750	63.750 €
<b>Sous-Total</b>			<b>157.250 €</b>
- Amélioration énergétique	15%	157.250	23.588 €
Partie Logements			
<b>TOTAL</b>			<b>180.838 €</b>

#### 3- Partie Maison Multiservices

	Superficie brute(m <sup>2</sup> )	Prix unitaire (€) TVA + honoraires compris	Total
Etage 0	187	1.200	224.400 €
Etage 1	285	1.000	285.000 €
Annexe sur 2 étages	25	1.900	47.500 €
<b>Sous-Total</b>			<b>556.900 €</b>
- Monte-charge /ascenseur	1	30.000	30.000 €
Partie Maison Multiservices			
<b>TOTAL</b>			<b>586.900 €</b>

#### 4- Partie Atelier Rural

	Superficie brute(m <sup>2</sup> )	Prix unitaire (€) TVA + honoraires compris	Total
Etage 0 : Atelier rural	110	1.900	209.000 €
Etage 0 : Local produits locaux	15	1.200	18.000 €
<b>Sous-Total</b>			<b>227.000 €</b>
Partie Atelier rural			
<b>TOTAL</b>			<b>227.000 €</b>

#### 5- Partie Abords

	Superficie brute(m <sup>2</sup> )	Prix unitaire (€) TVA + honoraires compris	Total
Abords			
- Espace vert	45	40	1.800 €
- Minéralisé	180	100	18.000 €
<b>Sous-Total</b>			<b>19.800 €</b>
Partie Abords			
<b>TOTAL</b>			<b>19.800 €</b>

Aménagement de l'Eldo en une maison multiservices, associée à un logement locatif communal et un atelier rural à Fauvillers

<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>1.417.038 €</b>
----------------------	--	--	--------------------

Total	Part communale	Part DR (avec plafond)	Taux DR	
Partie Acquisition				
402.500	161.000	241.500	60	%
Partie Logements				
180.838	72.335	108.503	60	%
Partie Maison Multiservices				
586.900	117.380	469.520	80	%
Partie Atelier rural				
227.000	90.800	136.200	60	%
Partie Abords				
19.800	3.960	15.840	80	%
<b>TOTAL GENERAL</b>				
<b>1 417 038</b>	<b>445 475</b>	<b>971 563</b>		



Projet rémunérateur       oui       non

## 9. Évaluation (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...)
Réalisation des travaux	Les travaux ont été réalisés	PV de réception des travaux, inauguration, communication

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

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Nombre de locations du logement	Au moins 2 locations / 10 ans	Administration communale
Niveau d'occupation des locaux multiservices	Utilisés au moins une fois par semaine	Administration communale (calendrier d'occupation)
Variété des utilisateurs	10 différents /an	Administration communale (calendrier d'occupation)

### Annexes

1. Localisation sur les cartes du contexte
2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et orthophotoplan
3. Plans de la situation existante
4. Schémas d'aménagement
5. Estimatif du Comité d'acquisition
6. Liste des associations et des activités organisées actuellement et prévues
7. Dossier photographique