

Création de logements Tremplins pour les jeunes

Fiche n°2.1
Priorité : lot 2

1. Description du projet

Description des aménagements proposés

L'objectif du projet consiste à activer des projets de construction de logements tremplins en fonction des opportunités privées ou publiques qui se présenteraient sur le territoire.

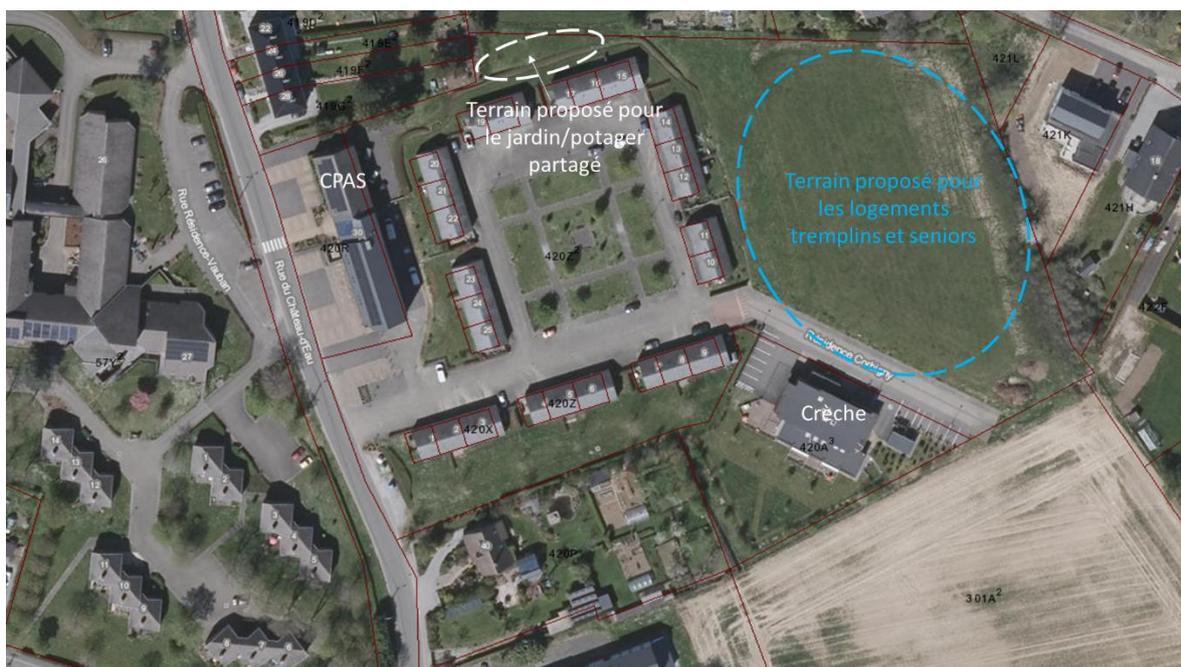
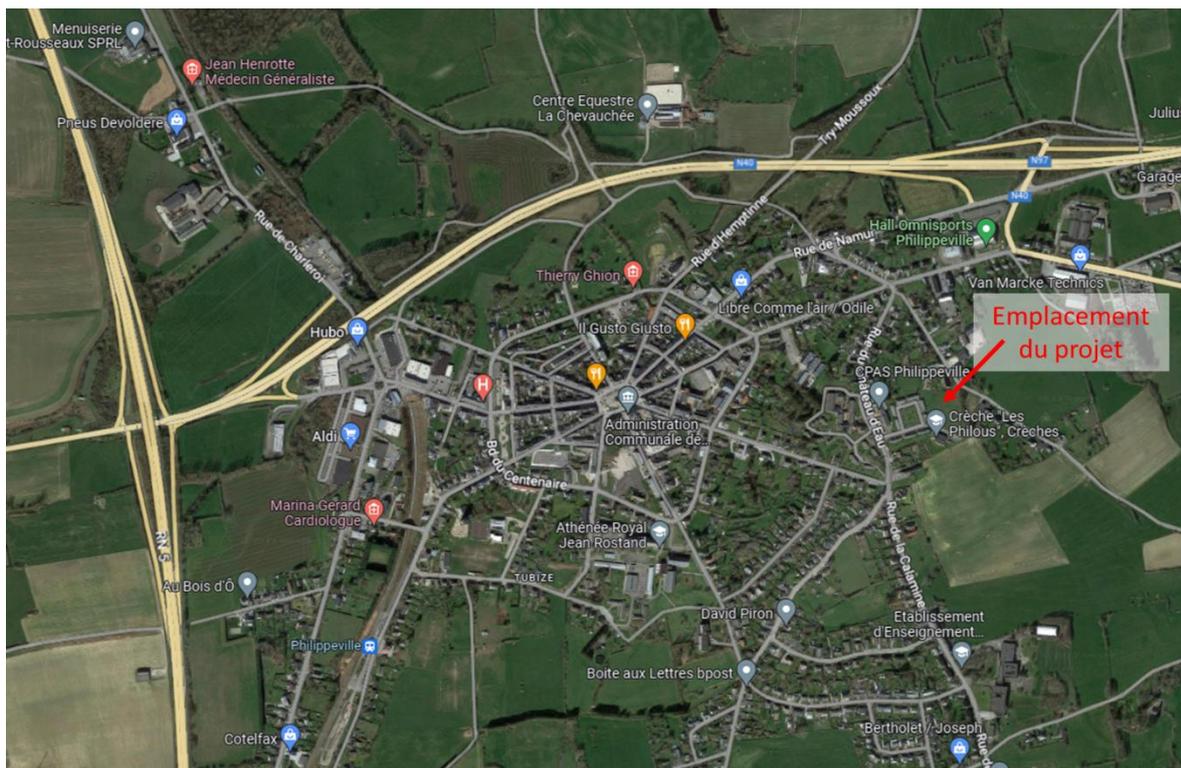
Le logement tremplin est destiné aux jeunes ménages. L'objectif principal étant de favoriser leur installation au sein de la commune et ultérieurement leur accès à la propriété. Concrètement, ce principe de logement se traduit par la restitution d'une partie des loyers versés sous forme de ristourne si le locataire acquiert ou fait construire dans la commune un bien immobilier destiné à devenir son domicile principal. Les montants de ces ristournes peuvent varier selon les communes et certaines clauses supplémentaires peuvent être fixées par les autorités communales. Ce type de logement est souvent installés dans des communes ou villages connaissant une décroissance démographique et un vieillissement de sa population.

Une parcelle a été proposée par la commune afin de développer ce projet. Il s'agit du terrain situé derrière la résidence Corbigny, cadastré 420Z². A cet endroit, on retrouve de plus le CPAS et une crèche, deux services qui pourront être utiles aux futures résidents des logements tremplins.

De plus, en lien avec la fiche projet 2.2, des logements destinés aux seniors pourraient prendre place sur cette même parcelle, créant ainsi un ensemble de logements intergénérationnels. La fiche 2.3 prévoit de plus la création de jardins et potagers partagés sur la parcelle voisine, qui contribuera à la convivialité du quartier.

Ces nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans leur environnement bâti et non bâti. L'implantation, l'intégration au relief, les gabarits et les matériaux seront choisis de manière à assurer une continuité avec les bâtiments du quartier et à participer à la qualité de l'espace-rue. La concrétisation de ce type de logements dans le cas de nouvelles constructions est souvent plus facile lors de projets d'urbanisation (les anciens lotissements) car le promoteur privé peut en assurer une partie du financement.

Description du site dans son état actuel



Le terrain se situe à l'est de la ville de Philippeville, à environ 800 m par la route (10 minutes à pied) de la place d'Armes. Il est situé à l'arrière de la rue du Château d'Eau, dans la résidence Corbigny, en face de la crèche « les Philous ». A l'heure actuelle, ce terrain est uniquement composé d'une surface enherbée.





Reportage photos (DR(EA)²M)

Ce terrain appartenant au CPAS, il faudra préalablement une décision du CPAS pour octroyer des droits à la Commune sur ces terrains.

D'un point de vue juridique, un SOL (schéma d'orientation local) réalisé en 2000 couvre la zone. Celui-ci destine le périmètre en partie à de la zone d'espace vert, de la zone de recul, et de la zone de construction résidentielle. Le projet devra donc déroger à ce SOL.

A noter que la réalité de terrain déroge déjà à ce schéma puisque la construction de la voirie permettant de relier la résidence Corbigny à la rue de Merlemont est impossible au vu des constructions s'étant implantées le long de la rue de Merlemont.



Schéma d'Orientation Local (BEP)

2. Justification du projet

Comme dans de nombreuses communes wallonnes, l'augmentation des prix immobiliers rendent l'accès au logement de plus en plus difficile, et particulièrement pour les jeunes, qui cherchent souvent leur à acheter leur première maison avec un budget pouvant être plus faible. Cela à pour conséquence que les jeunes de la commune peuvent avoir du mal à rester habiter à Philippeville et migrent vers d'autres communes. Témoin de cette tendance, le processus de vieillissement est d'ailleurs très marqué à Philippeville, comme l'ont aussi signalé plusieurs habitants des villages.

Au vu des demandes de projets immobiliers privés qui ont lieu sur le territoire, ceux-ci, dont l'intérêt et l'impact doivent être à chaque fois validés, peuvent représenter une opportunité pour développer des partenariats public-privé via l'activation de charges d'urbanisme qui permettent le financement entre autres, de ce type de logements.

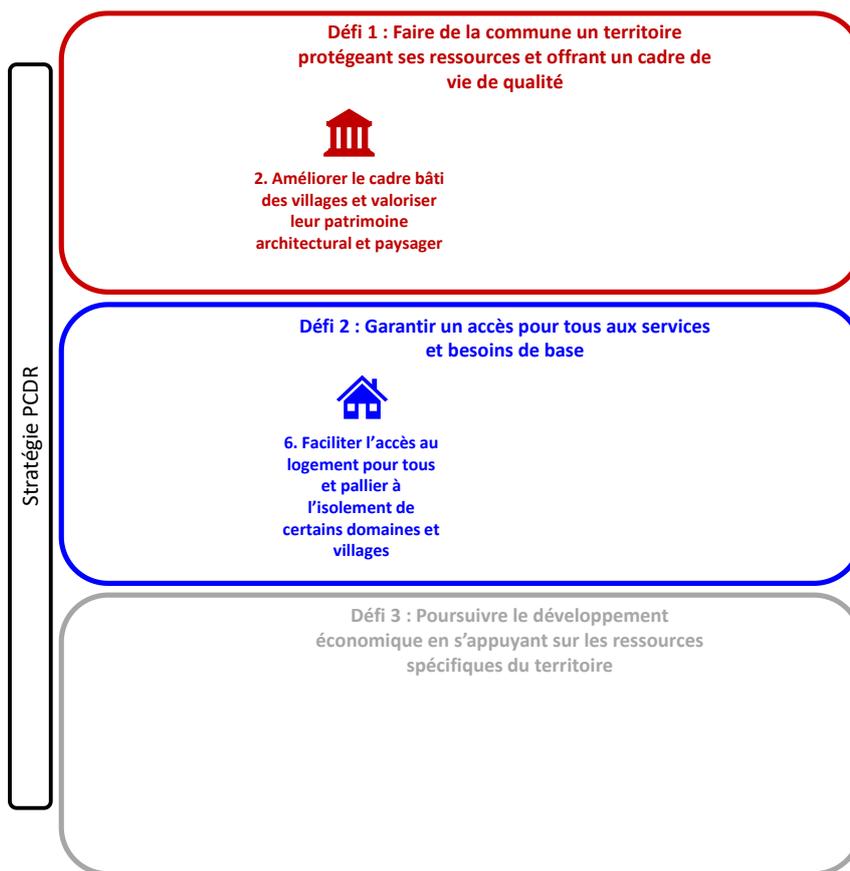
Les effets attendus sont :

- Augmentation de la diversité de l'offre en logements
- Réduction du vieillissement de la population
- Augmentation de la cohésion sociale
- Maintien d'une diversité sociale
- Soutien au pouvoir d'achat
- Rénovation du patrimoine

Lien avec d'autres fiches-projets :

- Fiche 1.3 – Rénovation et mise en valeur du patrimoine bâti
- Fiche 2.2 – Création de logements pour les séniors
- Fiche 3.12 – Mise en place d'actions par ou pour les jeunes

3. Lien à la stratégie du PCDR



4. Impacts du projet sur le développement durable

Impacts positifs et négatifs du projet sur le développement durable	Social et culturel	Environnement	Économique
Augmentation de la diversité de l'offre en logements	X		X
Réduction du vieillissement de la population	X		
Augmentation de la cohésion sociale	X		
Maintien d'une diversité sociale	X		
Soutien au pouvoir d'achat	X		X
Rénovation du patrimoine	X		

5. Localisation et statut

Fiche d'identité du projet	
Nom et adresse	Résidence Corbigny
Périmètre d'intervention	Parcelle cadastrée 420 Z ²
Intégration du projet dans son environnement direct	<p>Intégration fonctionnelle Le projet vise la réalisation de ce type de logement soit dans des projets de restauration de bâtiments patrimoniaux existants, soit au sein d'une infrastructure collective dans l'optique de mutualiser les équipements, soit au sein de nouveaux projets d'urbanisation dans une optique de diversité fonctionnelle</p> <p>Intégration architecturale et paysagère Elément à étudier lors de la mise en œuvre de chaque projet</p> <p>Intégration culturelle/économique/sociale Le projet vise justement à diversifier l'offre en logement dans l'optique de maintenir et d'attirer sur le territoire les jeunes ménages actifs.</p>
Cadre légal	Le terrain est repris en ZACC au plan de secteur. Un SOL couvre la zone.
Statut de propriété	Propriété publique

6. Parties prenantes, porteurs de projet

Porteurs du projet :

- L'administration communale
- Les propriétaires concernés
- Les promoteurs immobiliers concernés

Parties prenantes :

- La CLDR
- Le CPAS
- Le fond du Logement de Wallonie

Pistes de financement :

- Le Fonds du Logement de Wallonie
- Les promoteurs privés
- Les propriétaires privés
- Le SPW – Développement Rural
- La commune

7. Programme de réalisation

- Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche
- La commune a défini une parcelle sur laquelle le projet peut prendre place

- État du dossier
Sans objet

- Programme des travaux
- **Phase 1** : Identification des opportunités réelles
- **Phase 2** : Détermination des aménagements en fonction des besoins

- **Phase 2** : Adjudication des travaux à réaliser
- **Phase 3** : Réalisation des travaux
- **Phase 4** : Suivi et entretien

- Démarches administratives à réaliser
 - **Démarche n°1** : Achat des parcelles/bâtiments et/ou organisation du partenariat public/privé
 - **Démarche n°2** : Ouverture marché public en vue de la désignation d'un auteur de projet
 - **Démarche n°3** : Désignation du ou des auteurs de projets
 - **Démarche n°4** : Ouverture marché public de travaux – élaboration d'un cahier des clauses techniques particulières
 - **Démarche n°5** : Adjudication d'un entrepreneur pour la réalisation des travaux

- Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé
 - Etablissement d'un contrat avec et/ou entre les occupants
 - Etablissement de convention avec les propriétaires/promoteurs privés
 - Contrôle des travaux en cours de réalisation et à la fin
 - Mise en place de garanties locatives

8. 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...)
Rénovation/construction	1 logement réalisé par an en moyenne	Photos de l'inauguration

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

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Diversité des logements	5% de logements tremplins pour tous nouveaux logements construits/rénovés sur la commune	Rapport annuel du service urbanisme