

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet vise le développement de logements publics destinés prioritairement aux personnes originaires de la commune.

Dans le souci de renforcer les solidarités locales, la commune a le souhait de construire des logements plus spécifiques pour les jeunes ménages, pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite en développant des projets de logements intergénérationnels.

Ce projet permettra ainsi de garantir une certaine mixité de la population au sein des villages.

A noter que le projet prévoit d'accorder une attention toute particulière au bilan énergétique des bâtiments et de réaliser toute construction en basse énergie sauf dérogation ponctuelle. Cette attention s'inscrit dans un effort général d'économie d'énergie de la part de la commune (construction de logements à proximité des centres équipés pour limiter les déplacements, volonté d'utiliser les sources d'énergie durable, meilleure isolation des bâtiments publics).



Construction de logements publics sur le site de l'ancien lycée de Hamme Mille

ORIGINE DE LA DEMANDE

Les consultations villageoises ont souligné à plusieurs reprises un besoin en logements publics. Cette demande a été formalisée et adoptée par le groupe de travail 1 « cohésion sociale ».

JUSTIFICATION DU PROJET

Le projet de construction de logements publics confirme les objectifs inscrits par la commune dans l'ancrage communal (Programme Communal d'actions en matière de Logement), dans le Règlement communal d'Urbanisme et dans le Schéma de Structure communal.

Ce projet permet de répondre à un besoin en logement émanant de la situation socio-économique. En effet, l'analyse de la situation socio-économique a montré que le parc de logement actuel ne répond plus à une partie de la demande des habitants de Beauvechain :

- le coût des logements a fortement augmenté ces dernières années,
- le Programme Communal d'actions en matière de Logement précise, de plus, qu'une cinquantaine de demandes en logements publics ont été enregistrées fin 2011 ; un quart de ces demandes ont pu être satisfaites sur le territoire de la commune.

Par ailleurs, vu l'évolution de la structure de la population, la demande en logement a changé au fil du temps :

- les besoins en logements spécifiques pour les personnes âgées sont plus importants (population vieillissante, les 40-60 ans sont en augmentation), le seul home 1 de la commune ayant fermé et la commune manquant de logements spécifiques,
- on observe un départ des 25-29 ans de la commune ce qui est lié à l'importante augmentation du coût du logement,

- le nombre de personnes habitant seules et des familles monoparentales a lui aussi augmenté engendrant un besoin en logements de plus petite taille.

La 1^{ère} ODR avait déjà pour objectif de maîtriser les effets de la pression migratoire ce qui s'est concrétisé par plusieurs projets :

- l'élaboration d'une politique foncière communale,
- une réflexion, en cours, sur la création d'une régie foncière,
- la construction de logements publics sur le site de l'ancien lycée de Hamme-Mille,
- la construction de logements, sur des terrains mis à disposition par la commune, par l'Immobilière Publique du Brabant Wallon.

Le Schéma de Structure communal définit lui-aussi pour objectif de « répondre aux besoins en logements ».

Il reprend notamment une liste de terrains intéressants pour la construction de logements publics et prévoit la mise en œuvre de la ZACC rue des Combattants, reprise en aire de bâti rural traditionnel par le Schéma de Structure communal et par le Règlement communal d'Urbanisme. Vu son implantation à proximité du centre de Beauvechain, cette ZACC peut accueillir notamment des logements.

L'ancrage communal 2012-2013 confirme la volonté de la commune de maintenir un cadre de vie rural ; celui-ci a cependant un impact négatif : la pression urbanistique croissante et l'augmentation des prix du logement.

En conséquence, l'accès au logement des jeunes habitants, tant pour l'achat que pour la location, est particulièrement difficile.

Certaines personnes âgées préfèrent également quitter la commune pour s'installer en milieu urbain dans des quartiers où l'accès aux services est plus facile.

L'action de la commune en matière de logements publics vise donc la construction de logements publics et de logements moyens intergénérationnels.

Enfin, la Wallonie impose aux communes d'avoir 10% de logements publics sur leur territoire ce qui correspond à un total de 240 logements pour Beauvechain.

Beauvechain compte actuellement 134 logements publics (voir annexes).

Dans le cadre de la 1^{ère} ODR, 14 logements ont été construits (ou sont en phase de construction) dans le cadre du PCDR et 6 sur fonds propres (4 appartements aînés ou PMR, 4 appartements jeunes, 12 maisons moyennes).

LOCALISATION

Non définie. Il est intéressant de prévoir une localisation à proximité des pôles commerciaux et de transports en commun en particulier pour les logements réservés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite. La commune exprime d'ailleurs le souhait, dans l'ancrage communal 2009-2010, de concentrer tous les moyens autour de la gare des bus à Hamme-Mille et au centre de Beauvechain.

Le document suivant reprend la liste des terrains proposés par le Schéma de Structure communal et par l'ancrage communal du Logement.

Village	Parcelle	Viabilisation	Plan de secteur	Propriétaire	État d'avancement
Hamme-Mille	Site de l'ancien lycée de Hamme-Mille : rue Max Vander Linden et avenue du Centenaire	Ce site fait déjà l'objet d'un projet, comptant à terme 33 logements moyens intergénérationnels	Zone d'habitat	Commune IPBW	Finalisation
	Parcelle chaussée de Namur	Construction de 14 logements prévus dans le cadre de l'ancrage communal 2007-2008	Zone d'habitat	CPAS IPBW	En cours de construction
	Jardin de la cure, rue A. Goemans, 7	Terrain non viabilisé Projet de 4 logements intergénérationnels	Zone d'habitat	Commune	Permis accordé
	Maison dite « du cordonnier » Rue G. Marcellier, 1	Actuellement, 2 logements d'insertion et une ILA Réhabilitation du bâtiment en 2010/2011	Zone d'Habitat	CPAS	Réalisé
	Avenue du Centenaire	3 logements (maison de 4 chambres)	Zone d'Habitat	IPBW	Programme Communal du Logement 2012-2013
	Site dit de « Couleur café », chaussée de Louvain	Maison multiservices et un logement de transit	Zone d'Habitat	Commune	PCL 2012-2013
Beauvechain	Parcelle rue de la Station / avenue des Combattants	Non équipé Accès voirie Nécessité d'un RUE au SSC - Priorité 1	ZACC - Zone d'aménagement communal concerté	CPAS	
	« Ancienne Gendarmerie » Rue de la Nethen, 1 Rue du Moulin à eau, 11-16	Bâtiments existants dont 6 à assainir et un « commissariat » A rénover et restructurer éventuellement en logement Acquisition préalable nécessaire	Zone d'habitat à caractère rural	Régie des Bâtiments	
	Place de La Bruyère	Ancien SAED : démolition et assainissement du site « Interagri » (ancienne gare du Vicinal) - Fin des travaux : 1997 Voiries et égouttage installés	Zone d'habitat à caractère rural	Commune	
L'Ecluse	Etablissement Van Brabant	Ecorénovation d'un bâtiment industriel en maison rurale, logement public et atelier rural artisanal à L'Ecluse		Commune	

STATUT AU PLAN DE SECTEUR

En zone d'habitat, zone d'habitat rural, zone d'aménagement communal concerté (ZACC) moyennant Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE) (cfr. tableau ci-dessus).

STATUT DE PROPRIÉTÉ

En fonction des terrains, commune, CPAS et Régie des bâtiments.

TÂCHES À RÉALISER

- Choix de terrains : en fonction des opportunités ; éventuellement sur base d'un RUE pour la ZACC de la rue des Combattants.
- Définition du programme.
- Appel d'offres.
- Projet : construction.

OBJECTIFS VISÉS

Axe 1 - Cohésion sociale Renforcer le plaisir à vivre ensemble de tous les habitants de Beauvechain	Axe 2 - Qualité du cadre de vie Maintenir à Beauvechain l'équilibre entre développement, habitat et préservation de la nature	Axe 3 - Mobilité Permettre à chaque usager de se déplacer en sécurité à Beauvechain	Axe 4 - Agriculture et productions locales Perpétuer l'agriculture familiale à Beauvechain
<input checked="" type="checkbox"/> Encourager le dialogue, les rencontres et les solidarités locales <input checked="" type="checkbox"/> Développer des activités à destination des jeunes et des seniors et les relations intergénérationnelles <input checked="" type="checkbox"/> Développer du logement pour les habitants	<input type="checkbox"/> Préserver et favoriser le patrimoine naturel et la biodiversité <input type="checkbox"/> Poursuivre la sensibilisation de la population et l'administration à la protection de l'environnement <input checked="" type="checkbox"/> Aménager des espaces publics conviviaux	<input checked="" type="checkbox"/> Développer les modes doux	<input type="checkbox"/> Valoriser et respecter le travail des agriculteurs
<input type="checkbox"/> Promouvoir l'emploi local <input type="checkbox"/> Sensibiliser à l'identité et à la mémoire	<input type="checkbox"/> Mettre en valeur le patrimoine remarquable <input type="checkbox"/> Améliorer encore la gestion des eaux de surface et celle des inondations <input type="checkbox"/> Planter et fleurir	<input type="checkbox"/> Développer d'autres alternatives à la voiture individuelle <input type="checkbox"/> Améliorer la sécurité et renforcer la lutte contre les nuisances	<input type="checkbox"/> Développer de nouvelles filières de transformation <input type="checkbox"/> Renforcer la coopération et services aux agriculteurs <input type="checkbox"/> Promouvoir et distribuer les produits locaux



Ces objectifs sont rencontrés parce que :

- la construction de logements moyens et sociaux est un outil pour renforcer les solidarités locales,
- il est prévu de mettre en place du logement intergénérationnel,
- le projet vise directement à développer du logement pour les habitants,
- en construisant à proximité des centres de village, donc à proximité des services, commerces et infrastructures, il y a un réel potentiel de développement des modes doux,
- l'aménagement d'espaces publics autorise des contacts conviviaux.

INDICATEURS

- Date de signature de convention.
- Date de réalisation.
- Nombre de logements moyens et sociaux construits.
- Nombre d'habitants ayant accès à un logement public.

ESTIMATION GLOBALE DU COÛT

En l'absence de projet actuellement plus précis, il est délicat d'estimer le coût global du projet.

A titre indicatif, lors de la première ODR, une opération de construction de 20 logements intergénérationnels aura coûté, avec l'achat d'un terrain de 2 ha au centre de Hamme-Mille, la réhabilitation du site (démolition, désamiantage, etc.), les réalisations de voiries, les impétrants... : 4.129.963,94 €

Le taux de subsideation du projet est de 58,4%, soit 2.412.468 €, dont 2.213.233,00 € ont été pris en charge par le développement rural, le reste étant pris en charge par d'autres programmes ou sur fonds propres de la commune.

Montant TVAC des différentes interventions

Base de 10 logements	2.064.981 € + 10%	2.271.479 €
- Part Développement rural	6 logements	1.090.310 €
- Part communale	4 logements	1.161.169 €
Viabilisation		100.000 €
- Part SPW et Province		60.000 €
- Part communale		40.000 €

PROGRAMME DE RÉALISATION

Projet réalisé en au moins deux phases (lot II et lot III).

ÉLÉMENTS DONT IL FAUT TENIR COMPTE POUR LA PRIORITÉ À ACCORDER

- Priorités définies par le Programme Communal du Logement.
- Pour la construction dans les ZACC, mise en œuvre de RUE.

- Quotas minimaux définis par la Wallonie pour le logement social.

ETAT DU DOSSIER

En ce qui concerne l'ancienne gendarmerie, le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie financerait une partie de l'achat.

PROGRAMMATION DANS LE TEMPS

A réaliser entre la 3^{ème} et la 6^{ème} année de l'Opération de Développement Rural :

- 2016 : Demande de convention.
- 2016 : Etude.
- 2017-2018 : Début des travaux.

IMPACTS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET IMPLICATIONS A21L

Pilier environnemental

- Mise en œuvre d'une architecture durable, à prendre en compte dans le choix des matériaux, l'isolation des bâtiments, la recherche de sources d'énergies durables, l'organisation des travaux.
- Densification des centres et limitation de l'étalement des villages dans l'espace agricole, préservation de terres agricoles et du caractère rural.

Pilier économique

- Implantation de logements spécifiques pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite à proximité des centres de village et donc amélioration de leur accessibilité aux commerces et services qui s'y trouvent.
- Opération générant du travail pour le secteur de la construction.

Pilier social

- Réduction des inégalités sociales et amélioration des conditions de logements et de vie par la construction de logements publics avec logements spécifiques personnes âgées, personnes à mobilité réduite et jeunes.
- Mise en place d'un projet intergénérationnel.
- Favoriser la mixité des fonctions au cœur des villages renforçant ainsi leur rôle de lieu d'échange et de convivialité.
- Renforcement des centres, renforcement de la mixité des centres de villages, amélioration de leur structure et de leur fonctionnement.
- Clauses sociales dans les marchés publics.

Pilier culturel

Peu pertinent, sauf proximité avec maisons rurales.

ANNEXES

Beauvechain Plan communal du logement - Total logements publics Réunion de concertation du 27 octobre 2011 Conseil communal du 28 novembre 2011							
Logements publics	Total	IPBW	Commune	CPAS	AIS	Divers	OCASC
Actuellement occupés	82 (18+64)	7	5	2	4		64
Constructions en cours	31	24	4		3		
Adjudication terminée	16	4	12				
Projet PCL 2012-2013	5	3	2				
Total	134 (70+64)	38	23	2	7		64
Autres logements publics							
ILA	2			2			
Ex-gendarmerie	6					6	
Base militaire	13					13	
Total	21			2		19	

Commune de BEAUVECHAIN

Liste exhaustive des logements publics ou subventionnés

Inventaire des logements publics ou subventionnés au 27 octobre 2011 - PCL - Réunion concertation - Programme d'actions 2012-2013																							
Commune	BEAUVECHAIN																						
L o g e m e n t																							
Section de la commune	Adresse du logement	Propriétaire du logement (pour les SLSP : n°) IPBw : n°2230	Transit		Insertion		Social		Moyen		Social vendu depuis 1998	Moyen vendu depuis 1998	Pour les logements vendus : année de vente	Loué appartenant à la commune, au CPAS ou à la régie		Pris en gestion par une A.I.S., SLSP, asbl ou autre		Réalisé par le FLW (aide locative)		Gérés par l'OCASC		Nom du gestionnaire si ce n'est pas le propriétaire qui assure la gestion du bien	
			M	A	M	A	M	A	M	A				M	A	M	A	M	A	M	A		
Nombre d'appartements à une même adresse ou, dans le cas de maisons d'une même rue, le nombre de maisons (avec premier et dernier n°)																							
Hamme-Mille	Rue G. Marcellier, 1 BP 1 et 3	CPAS / PCL 2007-2008				2																	
Hamme-Mille	Rue A. Goemans, 18	IPBw - n°2230							7														
Hamme-Mille	Chaussée de Namur, 39	Privé / AIS														1							AIS
Hamme-Mille	Avenue du Centenaire, 14 BP 1 et 2	Privé / AIS															2						AIS
Hamme-Mille	Rue Jules Coisman, 16	Privé / AIS														1							AIS
Hamme-Mille	Rue Max Vander Linden, 5 à 8	Commune							2	2													
Beauvechain	Place communale, 5	Commune		1																			
Beauvechain	Rue Neuve, 1 à 40	OCASC																				40	
Hamme-Mille	Rue Logis militaire, 1 à 24	OCASC																				24	
TOTAL 1				1		2			7	2	2					2	2					64	18 + 64 = 82
Logements publics ou subventionnés : Construction en cours - Occupation en 2012																							
Hamme-Mille	Avenue du Centenaire	IPBw / PCL 2007-2008					4			6													
Hamme-Mille	Chaussée de Namur	IPBw / PCL 2007-2008								5													
Hamme-Mille	Chaussée de Namur	IPBw / PCL 2007-2008							9														
Hamme-Mille	Rue Auguste Goemans, 9	Privé / AIS															3						AIS
Hamme-Mille	Rue Max Vander Linden, 1 à 4	Commune							2	2													
TOTAL 2							4	9	13	2							3						31
Logements publics ou subventionnés : Adjudication terminée mais en attente de l'approbation de la tutelle pour donner l'ordre d'entamer le chantier																							
Hamme-Mille	Rue Auguste Goemans, 7	IPBw / PCL 2009-2010					4																
Hamme-Mille	Rue Max Vander Linden, 9 à 20	Commune							8	4													
TOTAL 3							4	8	4														16
Projet de logements publics ou subventionnés : PCL 2012-2013, opération de type 1 : opération localisée de création de logements localifs																							
Hamme-Mille	Chaussée de Louvain, 43 A	Commune		1																			
L'Ecluse	Rue de Gaët, 25	Commune	1																				
Hamme-Mille	Avenue du Centenaire	IPBw - n°2230							3														
TOTAL 4			1	1					3														5
TOTAL GENERAL			1	2		2	7	20	23	8						2	5				64	70 + 64 = 134	
Autres logements publics ou subventionnés non repris à l'inventaire du SPW																							
Hamme-Mille	Chaussée de Namur, 1A	CPAS / ILA / Privé														1							CPAS
Hamme-Mille	Rue G. Marcellier, 1 BP 2	CPAS / ILA														1							
Beauvechain	Rue du Moulin à Eau 11 à 16	Régie des bâtiments															6						Lgt de fonction, domicile Beauvechain
Beauvechain	Caserne Force Aérienne	Ministère de la Défense																13					Lgt de fonction, domicile Beauvechain
TOTAL																2	6	13					21