



Ensemble pour des villages vivants

Condroz
Condroz

Havelange, le 17 janvier 2014

Assesse – Opération de développement rural

**Compte-rendu de la réunion du groupe de travail commun CCATM-CLDR
sur la thématique du LOGEMENT
13 janvier 2014 – Assesse**

Participants

Pour la CCATM : LAURENSIS Jean-Luc, LEFEBVRE Aubry, JALLET Christophe, OFFERGELD Antoine et VAUSE Cécile

Pour la CLDR : ANDRÉ Philippe, BOUSMAN Eric, DANS Monique, FRIPIAT Joseph, LISSOIR Annick, MARCHAL Christiane, MARCOLINI Nadia, METENS Isabelle, MOSSIAT Frieda, REMACLE Fabrice, STASSART Jean-Marc et WANT Didier

Pour la CCATM et la CLDR : BALLEZ Paul, BEAUDRY Jean-Bernard, BLEROT Philippe, DELFOSSE Julien, DE BRUYN Alain, FONTAINE Corentin et LANTONNOIS André

Pour le CPAS : DELCORDE Brigitte

Pour l'Administration communale : GILSON Sylvie et JANDRAIN Jean-François

Pour l'INASEP : WEBER Frédérique

Pour la Fondation Rurale de Wallonie : DEFAYS Denis et LIGOT Geoffrey

1. Contexte et objectifs de la réunion

Cette réunion est organisée dans le cadre de l'Opération de Développement Rural (ODR) d'Assesse. L'ODR est une dynamique qui rassemble habitants et mandataires pour définir, ensemble, un programme d'actions à réaliser dans les 10 prochaines années (Programme Communal de Développement Rural – PCDR). Sans entrer dans les détails, citons trois caractéristiques principales de cette dynamique :

- la participation citoyenne ;
- la prise en compte des principes du développement durable ;
- l'accès (en cas d'approbation du PCDR par le Gouvernement wallon) à des subsides pour la réalisation de certains projets (jusqu'à 80%).

Dans ce contexte, il a été décidé en concertation avec le Collège communal d'aborder la thématique du logement au sein d'un groupe de travail commun entre la Commission Locale de Développement Rural (CLDR) et la Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM). De par ses missions, cette dernière est en effet un organe d'avis particulièrement pertinent en la matière.

L'objectif principal de cette réunion est donc d'identifier les projets à intégrer au PCDR en termes de logement.

Plus d'infos sur l'ODR d'Assesse ici : <http://www.assesse.be/commune/services-communaux/p.c.d.r/programme-communal-de-developpement-rural>

2. Assesse et le logement

En tant qu'échevin du logement, Didier Want a présenté les principaux enjeux de la politique de logement à Assesse (cf. **diaporama en annexe**).

3. Assesse et l'aménagement du territoire

En tant que président de la CCATM, Alain De Bruyn a présenté les principaux outils d'aménagement du territoire dont dispose la Commune pour orienter ses choix en matière de logement (cf. **diaporama en annexe**). A ce niveau, le Schéma de Structure communal consigne une série d'options qu'il est important d'avoir à l'esprit à l'heure d'entamer une réflexion sur la problématique du logement.

Pour ceux qui souhaitent de plus amples informations en matière d'aménagement du territoire, nous vous conseillons le lien suivant : http://www.frw.be/fileadmin/user_upload/aau/BA-ba_2012-08.pdf. Notons tout spécialement les informations relatives au schéma de structure (p.15) et au RUE (p.18).

4. Projets à intégrer au PCDR : résultat des travaux du GT

Il est proposé aux participants de commencer leurs réflexions en identifiant les besoins spécifiques de quatre publics pour lesquels la problématique du logement est particulièrement aigüe : les jeunes, les aînés, les familles monoparentales et les personnes à mobilité réduite (PMR). Sur cette base, ils ont ensuite imaginé ensemble les projets concrets à mettre en œuvre à Assesse en matière de logement, dans les 10 prochaines années.

Les fruits de ces discussions sont compilés ci-dessous sous forme d'ébauches de fiches-projets. Ces dernières sont plus ou moins complètes, selon l'état d'avancement des réflexions du GT.

NB : A ce stade de l'ODR, certaines rubriques des fiches-projets (« Justification », « Contribution au développement durable ») ne sont pas encore complétées ; elles le seront par la suite, notamment grâce au travail de l'auteur de PCDR.

NB : Les fiches-projets 2 et 4 sont étroitement liées à d'autres thématiques et seront complétées par les résultats des travaux d'autres GT.

GT CCATM-CLDR LOGEMENT - Fiche-projet (FP) 1

Création sur la ZACC¹ Gendarmerie d'un éco-quartier intergénérationnel

Description

Dans la droite ligne du Schéma de Structure Communal (cf. ci-dessous : Informations complémentaires) et du futur Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE), le groupe propose la création sur la ZACC Gendarmerie d'un éco-quartier intergénérationnel composé notamment de :

1. **Un ensemble de logements locatifs (et acquisitifs ?) intergénérationnels** (nombre à déterminer), avec les caractéristiques suivantes :
 - L'ensemble devra combiner des logements privatifs conçus et aménagés pour accueillir d'une part des locataires jeunes et d'autre part des locataires âgés (proportion à déterminer), en encourageant et en facilitant les interactions entre eux (notamment l'échange de services).
 - Les loyers des logements devront être modérés.
 - Les logements destinés aux aînés devront être de plain-pied et aménageables pour des personnes à mobilité réduite (PMR). Ils disposeront de deux chambres, afin de permettre l'accueil de membres de la famille (notamment les petits enfants)/amis. Certains de ces

¹ Zone d'Aménagement Communal Concerté (Plan de Secteur)

logements pourraient être réservés à des PMR, et donc aménagés d'office en conséquence (largeurs de portes, matériaux résistants, poignée dans le WC,...).

- Les logements et leurs éventuels espaces extérieurs privatifs seront sécurisants (clôture).
- Le nombre de chambres des logements destinés aux jeunes reste à déterminer.
- Le site disposera de places de parking en suffisance pour les locataires et les visiteurs, tout en veillant à limiter la circulation routière au sein même de l'ensemble de logements.
- Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique des bâtiments (basse énergie).

2. **Des espaces de convivialité et des équipements partagés** (adaptés aux PMR). Plusieurs idées ont été évoquées :

- une aire de jeux pour les enfants ;
- une aire de barbecue ;
- une place(tte) ;
- des locaux communs ou une maison de village ;
- un potager communautaire ;
- du matériel (tondeuse, machine à laver, etc.).

3. **Un ou plusieurs commerce(s)/service(s) de proximité** : les conditions devront être mises en place pour favoriser leur installation (prévoir un espace adapté, idéalement situé). Une attention particulière sera aussi portée à l'accueil des commerces ambulants.

A définir :

Le montage juridique qui devrait présider à la mise en œuvre de la ZACC Gendarmerie reste à définir. Différentes possibilités ont été évoquées :

- la vente conditionnelle (vente à un promoteur privé, mais avec une série de conditions à respecter quant au type de logements, aux aménagements, à l'efficacité énergétique des bâtiments, etc.) ;
- le droit d'emphytéose ou de superficie. Le terrain reste propriété communale, mais la jouissance de l'ensemble des attributs du droit de propriété est transférée à autrui – par exemple un promoteur privé – pendant une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans (emphytéose), et ce moyennant une redevance). Notons que la durée du droit de superficie est 50 ans en général (renouvelable selon une durée à déterminer par les signataires) et donc plus court que l'emphytéose ;
- le Community Land Trust (sorte d'emphytéose sans délais, destiné à aider des familles à faibles revenus à devenir propriétaire) ;
- une solution mixte.

Il en va de même pour le mode de gestion des logements, qui pourrait se faire :

- soit par la Commune (via une Régie ?) ;
- soit par un partenaire privé ;
- soit par une Société de Logement de Service Public ;
- soit par une AIS ;
- soit via une solution mixte ;
- soit....

A noter que de nombreux participants ont estimé qu'il était important qu'un des objectifs poursuivi par le projet soit le soutien aux Assessois qui désirent rester dans leur commune ; et que donc une priorité devrait leur être accordée.

Lien à faire

- FP2 : Renforcement des mécanismes de coopération et des services d'aide à la personne
- FP4 : Aménagement d'un itinéraire adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR) dans le cœur du village d'Assesse
- FP Lieux de rencontre et FP Mobilité
- Table ronde des acteurs sociaux assessois

Justification

De par sa situation au sein du village d'Assesse, la ZACC Gendarmerie présente plusieurs avantages justifiant la création d'un éco-quartier intergénérationnel :

- proximité de nombreux services (commerces, écoles, bibliothèque, administration communale, etc.) ;
- facilement accessible pour les services d'aide à domicile (repas, soins, etc.);
- proximité de l'arrêt SNCB d'Assesse.

Porteur(s)

- Commune

Partenaire(s) éventuel(s)

- Partenaire privé ?
- Société de Logement de Service Public ?
- AIS ?

Public(s) visé(s)

- Jeunes (couples, familles monoparentales, isolés)
- Aînés
- Personnes à mobilité réduite (PMR)
- Personnes aux revenus bas et moyens

Contribution au DD

Informations complémentaires

Extrait du Schéma de Structure Communal concernant les recommandations pour la ZACC Gendarmerie :

Cette ZACC couvre une superficie totale d'environ 13 hectares. Elle est proposée en zone d'habitat à caractère villageois de classe I. Elle est partiellement concernée par le périmètre de centre défini pour le village d'Assesse. Les recommandations relatives à cette zone sont d'application. L'urbanisation de cette zone est programmée en deux phases (en priorité 1 et 3).

*La mise en œuvre de la ZACC de la Gendarmerie est un **projet prioritaire** pour la Commune d'Assesse. Une partie importante de cette zone (5.9 hectares) lui appartient.*

Elle doit permettre, à moyen terme, d'accueillir la nouvelle administration communale et de créer des logements en partie arrière. Les densités les plus importantes devront se situer dans la partie sud de la zone.

Le projet envisagé devrait, notamment, être accessible depuis la rue de la gendarmerie. Les caractéristiques architecturales des bâtiments doivent s'intégrer à celles du Condroz et du village de Assesse centre de même qu'offrir une implantation maximisant l'apport de ressources naturelles (solaire,...) ainsi qu'une compacité et simplicité volumétrique qui minimisent les surfaces de déperditions.

L'ensemble du complexe doit présenter une image forte et symbolique de par une volumétrie innovante, son intégration architecturale et une performance énergétique optimale.

Ces différentes recommandations seront détaillées dans le rapport urbanistique accompagnant l'ouverture de cette zone.

La partie sud de cette zone est proposée en priorité I. La justification de ce choix repose sur les éléments suivants :

- *Les principales réserves foncières du village d'Assesse se situent au Hameau et à la Fagne. Les terrains libres dans le centre d'Assesse sont quant à eux plus rares ou peuvent présenter des difficultés de mise en œuvre notamment sur le plan environnemental.*
- *La zone présente une bonne valeur de localisation, principalement dans sa partie sud justifiée par la proximité de la halte d'Assesse sur la ligne SNCB 162, du centre actuel d'Assesse et de services de proximité dont une école.*

- *Le projet de nouvelle administration communale ainsi que la possibilité offerte de valoriser les terrains publics situés à proximité immédiate notamment dans une perspective de diversification de l'offre en logements sont des éléments justifiant également le caractère prioritaire de cette zone. La Commune souhaite également par l'intermédiaire de ce projet conforter la centralité du village d'Assesse et offrir pour les ménages à revenu moyen des possibilités d'accéder à un logement.*
- *Les possibilités d'accéder à la zone sont préservés tant depuis la rue de la Gendarmerie que via la chaussée de Marche.*

GT CCATM-CLDR LOGEMENT - FP 2 → A compléter sur base des travaux de la Table ronde des acteurs sociaux assessois et du GT Mobilité

Renforcement des mécanismes de coopération et des services d'aide à la personne

Description

Le projet consiste à mieux faire connaître et à développer les services existants en matière d'aide à la personne ainsi que les initiatives basées sur les échanges, la coopération et/ou la solidarité entre les personnes (cf. Table ronde des acteurs sociaux assessois). Il pourrait se décliner en différentes actions :

1. **Mise en place d'un réseau des acteurs de l'aide aux personnes** (exemples : CAIAC, CPAS, ALE, services d'aide à domicile, Handicap et mobilité, etc.), afin notamment de :
 - leur permettre de mieux connaître les services proposés par leurs pairs, et en conséquence de mieux renseigner leurs bénéficiaires, en appréhendant de façon globale et pluridisciplinaire les situations individuelles et en assurant un relais partenarial ;
 - susciter les partenariats et projets communs répondant à des besoins généraux.
2. **Promotion et soutien aux initiatives basées sur les échanges, la coopération et/ou la solidarité** (exemples : Système d'Echange Local, systèmes de covoiturage, etc.).

Lien à faire

- Table ronde des acteurs sociaux assessois
- FP1 : Création sur la ZACC Gendarmerie d'un éco-quartier intergénérationnel
- FP3 : Sensibilisation et information des propriétaires privés dans les différents villages de l'entité aux besoins prioritaires et aux solutions existantes en matière de logement
- FP4 : Aménagement d'un itinéraire adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR) dans le cœur du village d'Assesse

Justification

Une série de services et de mécanismes de coopération existent déjà, mais ils sont parfois méconnus de la population (taxi social, repas à domicile, brico-dépannage, etc.). Or, ceux-ci peuvent aider certaines personnes âgées à rester dans leur maison plus longtemps, et certains jeunes à réduire leurs dépenses.

Porteur(s)

- Commune
- CPAS
- CAIAC

Partenaire(s) éventuel(s)

- Bibliothèque
- Services de soins à domicile
- ALE
- ATL
- Police de proximité
- Etc.

Public(s) visé(s)

- Population assessoise
- Publics fragilisés : bas revenus, familles monoparentales, PMR, etc.

Contribution au DD

GT CCATM-CLDR LOGEMENT – FP 3

Sensibilisation et information des propriétaires privés dans les différents villages de l'entité aux besoins prioritaires et aux solutions existantes en matière de logement

Description

Ce projet prévoit la mise en place d'une série d'outils d'information et de sensibilisation auprès :

1. des propriétaires désireux d'investir dans la construction de nouveaux logements ou dans l'aménagement de logements dans des bâtiments anciens (exemple : fermes), notamment par rapport :
 - aux besoins spécifiques des publics pour lesquelles la problématique du logement est la plus aigüe, et en particulier les personnes à mobilité réduite et les personnes handicapées ;
 - à des concepts de logement alternatifs de plus en plus recherchés, tels les habitats groupés (lieu de vie abritant plusieurs personnes/ménages bénéficiant à la fois d'espaces privatifs et collectifs, dont la gestion leur incombe).
2. des propriétaires de logement(s) locatif(s) dans les différents villages de l'entité quant à la possibilité de confier leur(s) logement(s) à une Agence Immobilière Sociale (AIS).

Lien à faire

- FP2 : Renforcement des mécanismes de coopération et des services d'aide à la personne

Justification

La grande majorité du parc immobilier appartient à des propriétaires privés, et les projets d'aménagement de logements dans des anciens bâtiments sont courants. Il est donc important de sensibiliser les propriétaires et de les encourager à prendre en compte certains éléments liés aux besoins spécifiques de certains publics.

Porteur(s)

- Commune

Partenaire(s) éventuel(s)

- AIS

Public(s) visé(s)

- Jeunes
- Moyens et bas revenus
- Aînés
- Familles monoparentales
- Familles nombreuses

Contribution au DD

GT CCATM-CLDR LOGEMENT - FP 4 → À détailler par le GT Mobilité

Aménagement d'un itinéraire adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR) dans le cœur du village d'Assesse

Description

En fonction des principaux flux identifiés dans le village (actuels et à venir, en prévision de la mise en œuvre de la ZACC Gendarmerie), un itinéraire sera spécialement aménagé afin de permettre aux PMR (au sens large du terme : aînés, personnes handicapées, poussettes, jeunes enfants) de rejoindre en toute sécurité les principaux endroits clés du village (ZACC, école, gare, commerces et services, etc.). A ce titre, une attention particulière sera apportée à rendre accessible aux PMR la gare d'Assesse.

Lien à faire

- FP1 : Création sur la ZACC Gendarmerie d'un éco-quartier intergénérationnel
- FP du GT Mobilité

Justification

Avec la création de logements adaptés aux PMR dans la ZACC Gendarmerie, il sera d'autant plus important d'aménager des itinéraires permettant leurs déplacements sécurisés dans le village.

Porteur(s)

- Commune

Partenaire(s) éventuel(s)

- AWIPH ?
- ...

Public(s) visé(s)

- PMR (au sens large du terme : aînés, personnes handicapées, poussettes, jeunes enfants)

Contribution au DD

8. Les suites

8.1. Prochaines étapes

Le fruit du travail du GT CCATM-CLDR Logement sera transmis à la CLDR, dont le rôle sera de :

- vérifier la cohérence des propositions des différents GT avec la stratégie de développement ;
- envisager la faisabilité technique et financière des projets esquissés par les GT ;
- compléter, préciser, amender ces projets si nécessaire ;
- prioriser les projets.

8.2. Pérennisation du GT CCATM-CLDR Logement ?

L'échevin de la mobilité a proposé au groupe de pérenniser le GT CCATM-CLDR Logement, en lui donnant un rôle d'avis auprès du Collège communal par rapport au projet de mise en œuvre de la ZACC Gendarmerie. Plus spécifiquement, ses missions seraient :

- d'aider le Collège à établir les conditions de vente des terrains de la ZACC (en cas de vente conditionnelle) ;
- d'accompagner la mise en œuvre de la ZACC.

L'idée de la mise en place de ce GT sera bien entendu soumise à l'approbation du Collège communal.

Pour toute question ou remarque, n'hésitez pas à :

- consulter le site internet de la Commune (www.assesse.be)
- contacter la FRW : Geoffrey LIGOT - g.ligot@frw.be - 083/67 02 60
Denis DEFAYS - d.defays@frw.be - 083/66 07 75



Merci pour votre participation !