

**Acquisition, rénovation et embellissement des logements au centre de Jemelle**

Fiche n° 2

Priorité : Lot 2

### 1. Description du projet

Jemelle, située à l'entrée de l'entité et accueillant la seule gare sur le territoire communal, souffre d'une image négative qu'il conviendrait d'améliorer. Elle bénéficie toutefois de l'opération de rénovation urbaine dont la première phase, dans sa partie haute, s'est achevée en 2017 par la création de 11 logements.

Le bas de Jemelle et particulièrement les immeubles de part et d'autre ou à proximité de la Grand' Rue (rue de la Wamme, rue des Carrières), à hauteur du chemin de fer, nécessitent également une intervention de ce type –en complément de l'opération de rénovation urbaine– qui aurait pour objectif final la revalorisation qualitative du logement et l'embellissement de cette partie de ville.

Pour ce faire, ce projet-ci permet à la commune de racheter certains logements dans le centre de Jemelle, de les restaurer et de les remettre sur le marché (vente ou location) :

#### OPERATIONS :

- Acquisition d'immeubles ;
- Rénovation d'immeubles :
  - o Division de grands immeubles en appartements ;
  - o Regroupement de petits appartements en grands logements ;
  - o Mise en valeur des cellules commerciales vides (réaffectation p. ex. en cabinet médical / *redesign* vitrine : photos d'antan, gravures, textes, poèmes) ;
  - o Redéploiement des commerces et du logement associé...
- Mise en location ou revente et réinvestissement ;
- Rénovation de l'espace public (voir aussi fiche 11 du lot 2) ;
- Campagne de sensibilisation des habitants à embellir leur propriété ;

#### PERIMETRE :

- Avenue de Ninove / Grand'Rue ;
- Rue des Carrières ;
- Rue de la Wamme...



**Figure 1** : plan de situation (Illustration : Aménagement sc).

## 2. Justification du projet (par rapport aux besoins identifiés dans le diagnostic partagé)

Le Schéma de Structure Communal, les Rénovations urbaines et les opérations de requalification de quartiers (quartier de la Passerelle) permettent de circonscrire et de remédier au vieillissement du parc immobilier et d'optimiser encore le potentiel foncier sur le territoire, et ce dans un contexte de raréfaction des réserves de terrain à bâtir.

La politique de logement, définie à travers l'ancrage communal est très dynamique (service d'aide, logement social, logements pour personnes précarisées, rénovation de logements sociaux). On note au total 193 logements publics ou sous convention publique sur l'ensemble du territoire, même si le quota imposé par la Région n'a pas été atteint en 2016.

Les habitants se montrent plutôt favorables au développement de nouvelles formes d'habitat, mais insistent sur le fait qu'il faut d'abord réaffecter les immeubles abandonnés, délaissés ou inoccupés avant de faire du neuf.

Une rénovation progressive des espaces publics s'opère ces dernières années (centre de Rochefort, place de Jemelle...), visant à en améliorer la qualité et la convivialité.

Malgré cette tendance, certains espaces publics non encore mis en valeur pourraient être améliorés particulièrement les espaces-rue traversés par la circulation de transit tels que la Grand'Rue.

Jemelle est une des portes d'entrée de la commune de Rochefort (route, gare) et souffre d'une image négative qu'il conviendrait d'améliorer. Une opération d'acquisition, de rénovation et de remise sur le marché d'immeubles délaissés (vente ou location), viendrait compléter l'opération de rénovation urbaine en cours. Cette opération peut concerner d'anciens commerces qui doivent trouver une nouvelle vocation, de très petits logements à regrouper, voire d'espaces publics à créer pour aérer, et certains quartiers à reverdir. L'espoir est aussi d'avoir un effet d'entraînement sur le privé.



**Figure 2** : Vue de la Grand'Rue et des rez-de chaussée vides (Illustration : Streetview).

### 3. Lien avec la stratégie du PCDR (*enjeux, défis, objectifs...*)

En 2030...											
<b>Défi 1 :</b> Renforcer la politique de développement de l'emploi, sur base des spécificités du territoire				<b>Défi 2 :</b> Développer des villages vivants en harmonie avec des centres attractifs			<b>Défi 3 :</b> Accroître la sensibilisation et les actions en faveur du cadre de vie naturel			<b>Défi 4 :</b> Renforcer les initiatives et les liens entre générations	
1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	1	2

Les objectifs spécifiques de la stratégie du PCDR qui sont visés par ce projet sont :

**1.1/** Développer l'économie résidentielle (*biens et services à la population locale, équipements, soins... en lien aussi avec le vieillissement de la population*).

**1.2/** Valoriser le plateau de la gare de Rochefort-Jemelle (*site stratégique à fort potentiel de par son excellente accessibilité*).

**1.3/** Encourager et accompagner les jeunes vers le monde professionnel (*contact avec entreprises, liens avec les acteurs de l'enseignement, emplois moins qualifiés pour populations plus sensibles au chômage, formations en lien avec les secteurs d'emplois...*).

**2.1/** Développer l'habitat dans certains villages (*opérations foncières, lotissements, logements tremplins...*) et rendre attractif l'habitat à Jemelle (*y compris nouveaux lotissements*).

**2.2/** Améliorer l'aménagement des espaces publics (*cohérence, harmonie, image*) et renforcer la sécurité objective et/ou subjective.

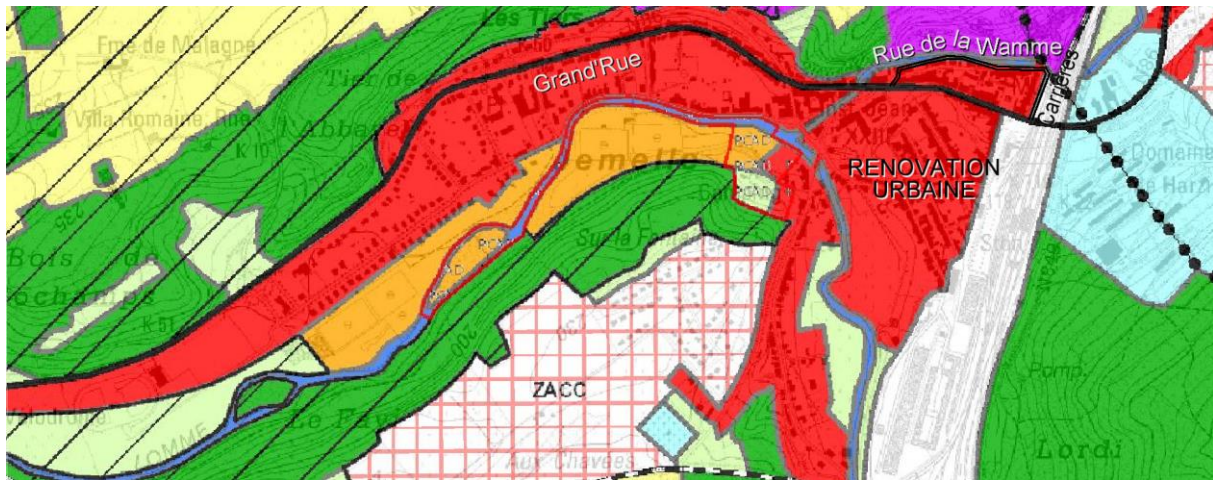
### 4. Impacts du projet sur le développement durable (*impacts positifs et négatifs*)

Environnement	Social et culturel	Economique
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caractère durable de la rénovation et la requalification d'immeubles existants ;</li> <li>- Amélioration du microclimat et de la qualité de l'air en cas de verdurisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Effets d'entraînement à caractère social suite à la rénovation d'immeubles ou de l'espace public ;</li> <li>- Amélioration de l'image du centre, de la convivialité et du sentiment de sécurité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Effets d'entraînement à caractère économique suite à la rénovation d'immeubles ou de l'espace public.</li> </ul>

## 5. Localisation et statut

**Statut au Plan de Secteur :** Zone d'habitat au plan de secteur ;

**Statut de propriété :** Immeubles privés acquis par la Commune.



**Figure 3 :** plan de secteur sur le périmètre de Jemelle (Source : WebGis DGO4).

## 6. Parties prenantes, porteurs de projet

Commune de Rochefort, CLDR, service communal du logement, logements sociaux (Ardenne et Lesse), Province, Région Wallonne...

## 7. Programme de réalisation

- Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche (critère de faisabilité technique, administrative et financière).  
Les immeubles à rénover doivent être vacants, abandonnés, et/ou à vendre.
- Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé) ;
  - Périmètre de rénovation urbaine sur le centre de Jemelle avec différentes phases dont la première phase est achevée.
  - Espace public rénové en amont de la Grand' Rue (à hauteur de la rue du Kiosque).
- Programme des travaux (préciser les besoins en termes de fonctionnalités, de surfaces, d'organisation des espaces...) ;
  - Possibilités de diviser les immeubles en plusieurs appartements ou de regrouper des petits appartements pour en faire un grand logement, avec espace de rez-de-chaussée accessible indépendamment par rapport au logement (continuité du logement);
  - Possibilités éventuelles –en fonction de la configuration du bien– d'agrandissement de l'immeuble (Rehausse ou extension de la construction).

## Fiche projet 2 : Acquisition, rénovation et embellissement des logements au centre de Jemelle



- **Planification: Descriptif de la mise en œuvre et phasage ;**
  - Acquisition :
    - Comité d'acquisition
    - Acquisition
    - Droit de préemption
  - Rénovation :
    - Choix d'un auteur de projet / Projet et Permis d'Urbanisme ;
    - Dossier d'adjudication / Choix d'une entreprise – Chantier ;
    - Mise à disposition (aux étages : logement ; au rez-de-chaussée : logement ou service, profession libérale, commerce...)
- **Démarches administratives à réaliser ;**  
Fixation du prix par Comité d'Acquisition et éventuel Permis d'Urbanisme« PU », en cas de transformation lourde (subdivision d'un logement en plusieurs logements).
- **Eléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé**  
Suivi par la Commune de la mise à disposition du bien rénové.

### 8. Evaluation (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...)
Acquisition et rénovation d'au moins 5 immeubles dans le périmètre.	5.	Commune.

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

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Réappropriation d'une cellule vide commerciale par une activité de service ou de commerce.	1 cellule vide dans les 3 ans après la rénovation des immeubles.	Commune.

### **Annexes**

/

Fiche projet 2 : Acquisition, rénovation et embellissement des  
logements au centre de Jemelle