

## Création de logements publics au centre de Rochefort

Fiche n° 3

Priorité : Lot 2

### 1. Description du projet

Rochefort-centre fait l'objet de plusieurs opérations immobilières. Ces opérations visent la conversion de sites désaffectés avec la création, entre autres, de logements.

Une partie de ces logements peuvent être subsidiés par la Commune et être mis à la disposition de certaines tranches de la population rochefortoise (personnes à revenus moyens/ logements à loyers modérés ou personnes précarisées / logements sociaux).

De nouvelles formes de logements peuvent également compléter cette offre au centre de Rochefort, tels que logements tremplins ou logements intergénérationnels.

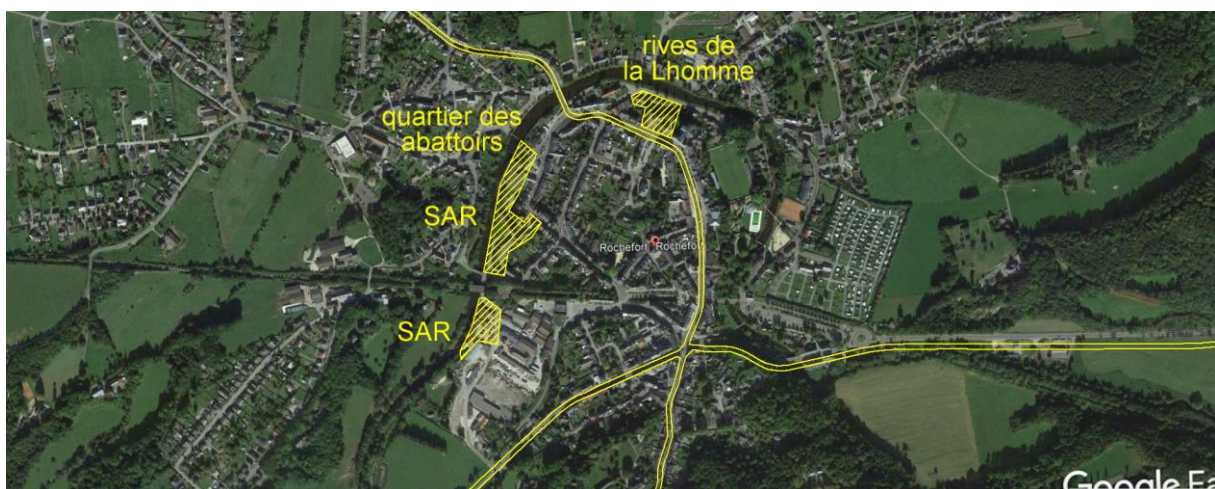
Il s'agit, dans le contexte des opérations immobilières du centre-ville, de donner à la Commune l'opportunité de financer des logements publics, tout en complétant l'offre disponible (appartements, petits logements...), à proximité directe des facilités, des services et des commerces...

#### OPERATIONS :

- Acquisition, transformation et rénovation d'immeubles existants en vue de réaliser de nouveaux logements (logements sociaux, logements à loyers modérés) ;
- Construction de nouveaux logements ou immeubles de logement / partenaire public ;
- Achats de nouveaux logements ou immeubles de logement / partenaire privé.

#### PERIMETRE :

- Rives de la Lhomme, projet en cours avec possibilités de logements sociaux ou de logements à loyers modérés (SLSP) ;
- Quartier des abattoirs / anciens bâtiments communaux ;
- Possibilité de combiner l'Opération de Développement Rural (ODR) et les Sites A Réaménager (SAR) : établissements Cornet et Dubois Dawance) ;



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



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

Les prix de l’immobilier sont inférieurs aux territoires contigus –un atout pour l’attractivité du territoire–, mais malgré tout coûteux et en forte augmentation depuis 1991.

La densité moyenne de logement sur la commune est de 33 logements/km<sup>2</sup>, ce qui est relativement faible. Cependant on note une augmentation progressive du nombre de logements (+80 logements/an en moyenne depuis 2001) soutenue par une politique communale dynamique en matière de planification, même s’il faut rappeler des procédures en *stand-by* en ce qui concerne la mise en œuvre de la ZACC de Rochefort ou le PCA dérogatoire à Mont-Gauthier.

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 mettent en exergue la hausse du coût des logements et la difficulté de trouver des logements adaptés aux personnes précarisées ou à portée des jeunes, des personnes seules, disposant de ressources modestes.

En ce qui concerne l’évolution à venir du logement sur le territoire, les Rochefortois se montrent plutôt favorables au développement de nouvelles formes d’habitat tels que logements intergénérationnels, habitats collectifs tout en insistant sur le fait qu’il faut d’abord réaffecter les immeubles abandonnés avant de faire du neuf.

## 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 :

**1.3/** 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.**

**3.1/ Développer la coordination et les initiatives en faveur de la nature et des cours d’eau et réduire les pressions sur l’environnement.**

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

Environnement	Social et culturel	Economique
- Requalification de sites désaffectés et densification de logements favorable à la durabilité et à la préservation de l’environnement	- Renforcement de la cohésion sociale et de la solidarité intergénérationnelle par la mixité de l’offre des logements (logement moyen/ logement social / appartements...)	- Stimulation de l’activité économique par le processus de rénovation, transformation ou construction.

#### 5. Localisation et statut

**Statut au Plan de Secteur :** Zone d’habitat au plan de secteur.

**Statut de propriété :** Logements publics acquis par la Commune ou Ardenne et Lesse, réalisés par la société de logements publics sociaux ou à loyers modérés et/ou par un partenaire privé (promoteur).

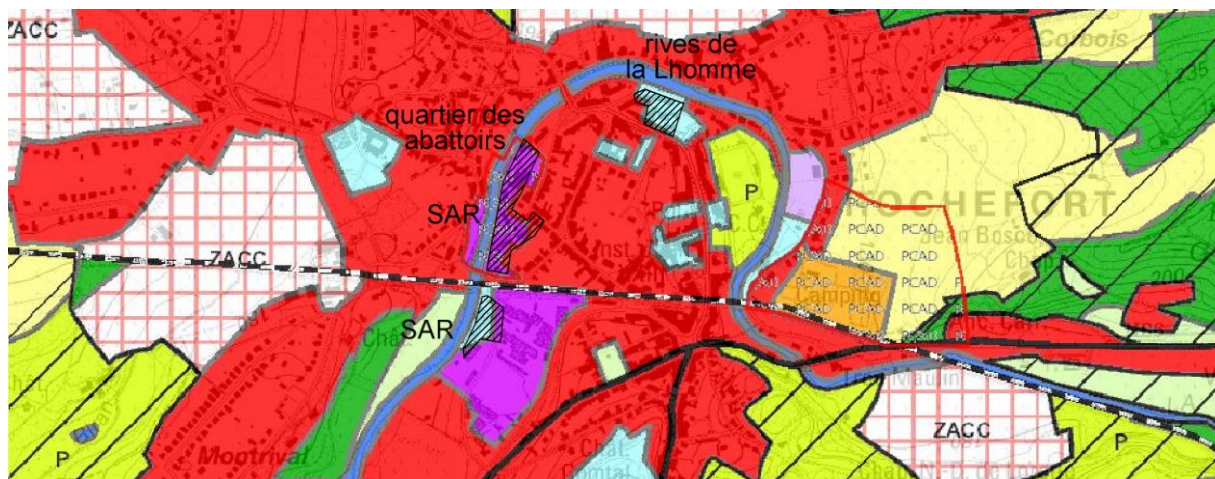


Figure 2 : plan de secteur sur le périmètre de Rochefort (Source : WebGis DGO4).

## 6. Parties prenantes, porteurs de projet

Commune de Rochefort, CLDR, service communal du logement, 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).  
Parcelle publique si développeur public.
- Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé) ;
  - Rives de la Lhomme, projet en cours, avec possibilités de consacrer de nouveaux logements à des fins sociales
  - SAR en cours au Quartier des abattoirs / Anciens bâtiments communaux
- Programme des travaux (préciser les besoins en termes de fonctionnalités, de surfaces, d'organisation des espaces...) ;
  - Possibilités de réaliser différentes formes de logements : intergénérationnels, tremplins...
  - Possibilités de diviser les immeubles acquis en plusieurs appartements 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).
- Planification: Descriptif de la mise en œuvre et phasage ;
  - Acquisition d'immeubles à transformer :
    - Comité d'acquisition
    - Acquisition
    - Droit de préemption
  - Construction et/ou 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 social, intergénérationnel, tremplin... ; au rez-de-chaussée : logement ou service, profession libérale, commerce...).
- Démarches administratives à réaliser ;
  - Fixation du prix par Comité d'Acquisition en cas d'achat d'un immeuble à rénover ;
  - Charge d'urbanisme à fixer, en vue de création d'un logement public dans le contexte d'une opération immobilière privée de grande envergure ;



- Eventuel Permis d'Urbanisme « PU », en cas de transformation lourde (subdivision d'un logement en plusieurs logements) ou de construction.
- Eléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé  
Suivi de la mise à disposition du bien par la Commune et par Ardenne et Lesse.

### 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...)
Réalisation de 15 logements publics dont 5 sociaux au centre de Rochefort.	15.	Commune -

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

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Augmentation de la population du centre de Rochefort.	50 personnes dans les 3 ans après la construction des nouveaux logements.	Commune.

### Annexes

/

