

Création d'une maison multiservices et d'un logement tremplin à Neufchâteau (a) Commune : Neufchâteau (b) Nom du village ou de l'entité : Neufchâteau (c) Descriptif : Maison multiservices, logement tremplin, abords	Fiche n° M-1.02
	Priorité : Lot 1
	Version initiale <input checked="" type="checkbox"/>
	Version actualisée (/ /20) <input type="checkbox"/>

CREATION D'UNE MAISON MULTISERVICES ET D'UN LOGEMENT TREMPLIN A NEUFCHATEAU

1. Description du projet

Le projet consiste à réhabiliter l'ancienne maison vicariale en une maison multiservices et un logement tremplin et à aménager les abords immédiats.

Le projet prendra place au sein du bâtiment situé à la place du Château, au centre de Neufchâteau. Cette bâtisse se caractérise par son utilisation du relief naturel, en utilisant toutes les possibilités d'éclairage naturel et se développe sur deux sous-sols. En effet, il y a un dénivelé important depuis la place du château jusqu'au fond du terrain, soit environ 5 mètres sur une faible profondeur. Le site est contigu avec la maquette du château et l'escalier permettant de descendre de l'école secondaire Saint-Michel et de l'église vers la rue d'Arlon.

Au niveau des volumes, le volume à rue est composé d'un rez, de combles et d'une toiture pourvue de croupettes. Le volume arrière est composé d'un rez, d'un étage, de combles et de deux sous-sols. Ce bâtiment a été construit en deux étapes, d'abord le volume à rue, l'annexe arrière ensuite. La façade avant a été reconstruite récemment. La partie arrière du bâtiment se désolidarise de la partie avant.

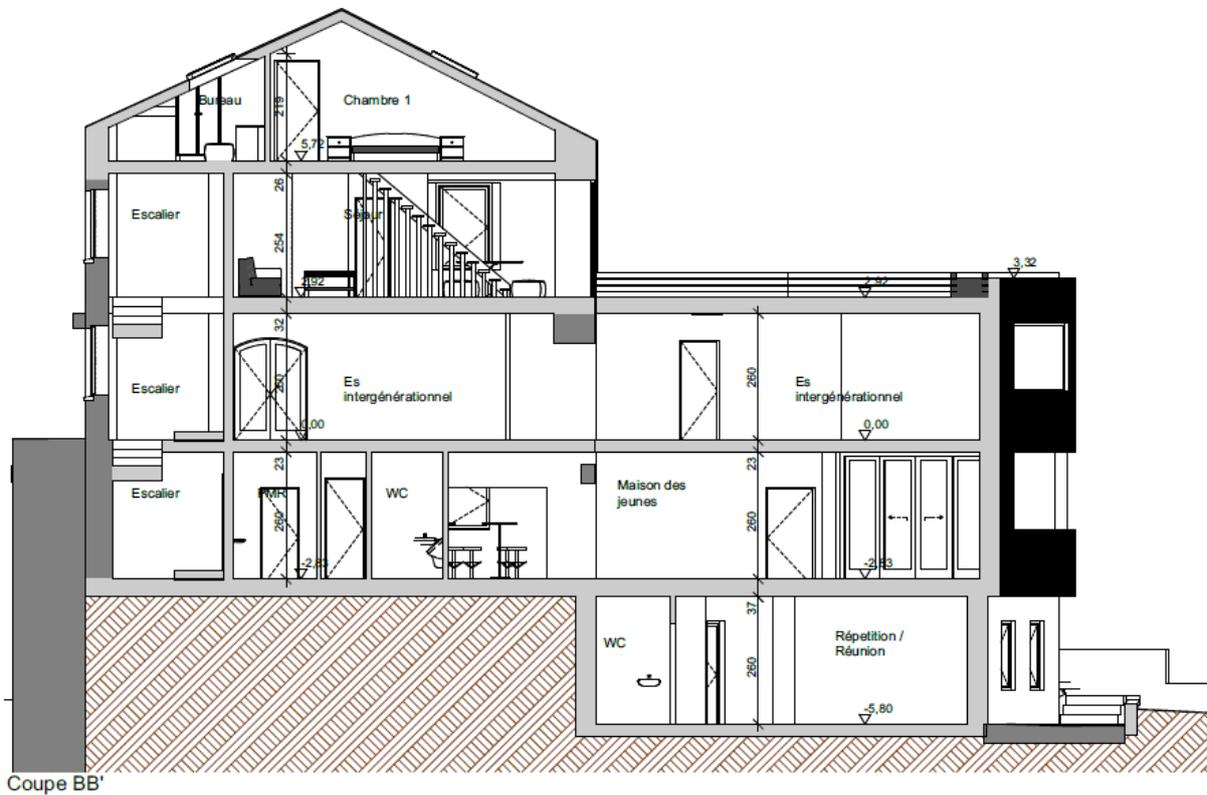
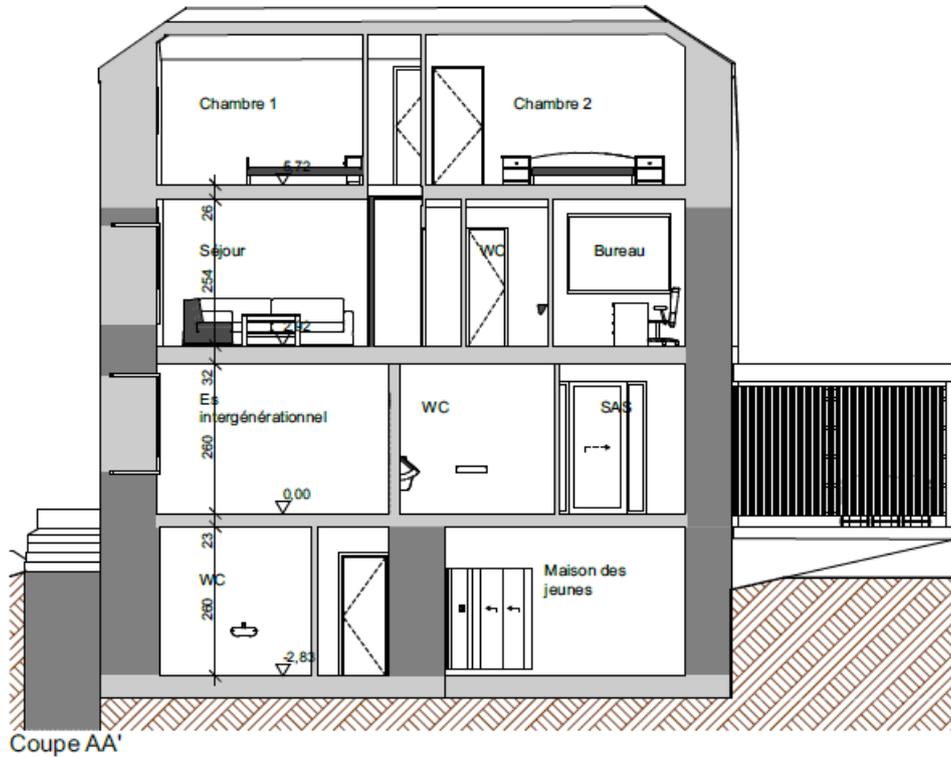


La partie maison multiservices se compose de :

- Un espace intergénérationnel de 78,48 m² composé de deux espaces reliés, partageant une cuisine et des locaux sanitaires, chaque espace étant utilisable séparément, via une cloison amovible
- Un niveau -1 composé de plusieurs zones différenciées, d'une cuisine, de sanitaires et d'espaces extérieurs. Il possède en plus un accès extérieur depuis l'escalier public contigu. Un local technique se situe également à ce niveau, dans la zone aveugle située à l'avant.
- Le deuxième sous-sol (rendu nécessaire de par le relief naturel de la parcelle) est occupé par une salle qui pourrait fonctionner en symbiose ou indépendamment des autres niveaux.
- Un bureau pour un coordinateur
- Un ascenseur pour assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les abords sont composés de marches, d'une terrasse et d'un abri pour les vélos et un espace poubelle.

La partie logement tremplin sera un logement en duplex, avec séjour, cuisine, terrasse extérieure et une zone nuit développée dans les combles du bâtiment existant.



2. Justification du projet

Une maison multiservices est une infrastructure polyvalente pouvant accueillir des services publics, associatifs et privés. Elle est mise en place pour répondre aux besoins spécifiques de la population rurale.

D'après l'étude des besoins, ce projet comprendra des locaux :

- Pour accueillir la maison des jeunes (qui est en cours de création) avec un accompagnement ; l'éducateur pourra y animer des ateliers, réaliser un accueil régulier, ...
- Pour les activités du Conseil des Jeunes, ce qui leur permettra d'avoir une localisation sur Neufchâteau.
- Pour les activités de la Maison d'Accueil Communautaire, en remplacement du local au Blanc Caillou. Les activités pourront être organisées sur plus de jours qu'actuellement (passer de 2 à 3 jours).
- Pour des réunions diverses (petite salle polyvalente).
- Pour les répétitions de groupes locaux (avec des boxes pour ranger le matériel).
- Pour la création d'une école des devoirs
- Pour un logement tremplin, facilement accessible aux jeunes ménages.

Cette maison multiservices sera un espace multifonctionnel, modulable et polyvalent au cœur de Neufchâteau, qui renforcera la qualité des services à l'ensemble de la population et encouragera la cohésion sociale.

Créer une maison multiservices et un logement tremplin dans la maison vicariale est justifié sur plusieurs points : le premier élément est la localisation. En effet, ce bâtiment est idéalement situé dans le centre de Neufchâteau, proche de l'église, des écoles, accessible à pied et en transport en commun avec possibilité de parking.

Le deuxième élément est le fait de valoriser le patrimoine de la localité. Le bâtiment étant à l'heure actuelle fort dégradé, il est nécessaire d'y effectuer des travaux de maintenance. Il s'intégrera très bien dans l'environnement patrimonial immédiat.

Le troisième élément se situe au niveau des surfaces disponibles. Les surfaces existantes développées sur les différents niveaux favorisent également une certaine polyvalence du bien, qui peut accueillir par niveau des activités simultanées totalement indépendantes.

Les vues sur la campagne environnante, la proximité d'un chemin (« promenade autour du château retrouvé »), et la proximité des services sont les derniers critères déterminants dans le choix de ce bâtiment afin de répondre au mieux aux besoins de la population.

Effets directs et multiplicateurs

- Augmentation de la convivialité villageoise
- Intégration des nouveaux habitants
- Mise en valeur du village, de son cadre et son patrimoine
- Valorisation de l'attractivité de la commune
- Développement des activités culturelles, sportives et économiques de Neufchâteau

Interaction avec d'autres fiches-projets du PCDR

- IM 1.04 : Neufchâteau Amie des Aînés
- IM 1.05 : Soutien à la vie associative
- IM 2.05 : Création d'espaces et d'activités de rencontre pour les jeunes
- M 3.01 : Création de logements tremplins
- IM 3.09 : Renforcement des liens entre les générations et entre les villageois

3. Lien à la stratégie

Le projet contribuera à la réalisation des objectifs suivants :

1. Assurer l'épanouissement de toutes les générations en tenant en compte de l'évolution démographique de la commune
1.2 En renforçant les services à la population et en facilitant leur accessibilité
2. Développer la convivialité et la cohésion sociale sur le territoire communal
2.1. En stimulant le dynamisme du monde associatif et en renforçant les liens sociaux
4. Renforcer la qualité patrimoniale et l'identité rurale des villages
4.1 En valorisant les villages par des projets de qualité en s'appuyant sur des outils réglementaires

Liens avec les autres politiques communales et supra-communales :

Plan Stratégique Transversal (PST) (2021-2024)	O.S.I.1 Être une commune où il fait bon vivre ➤ O.S.I.4 Soutenir les salles de village et les associations
Plan de Cohésion Sociale (2020-2025)	Epanouissement culturel et social Participation citoyenne

4. Impacts attendus du projet sur la résilience du territoire et de la société

SOCIAL	★★★ Amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale au sein de la commune
ENVIRONNEMENT	★★ Rénovation d'un bâtiment existant
ÉCONOMIE	★ Emplois liés aux services aux aînés et aux jeunes

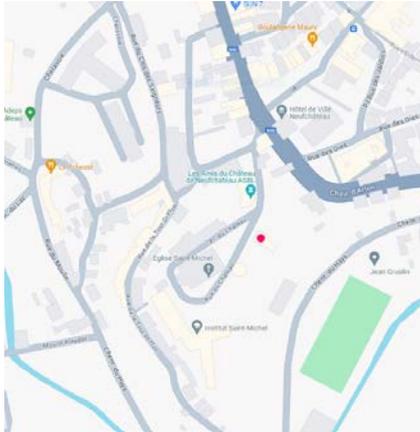
Légende : ★★★ Impact élevé ; ★★ Impact moyen ; ★ Impact faible ; ☹ Pas d'impact

Liens avec la stratégie wallonne de développement durable :

	Objectif 3 – Santé et bien-être Donner aux individus les moyens de vivre une vie saine et promouvoir le bien-être à tous les âges – vise à assurer la santé et le bien-être de toutes et tous.
	Objectif 11 – Villes et communautés durables : Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables – Réhabiliter et planifier les villes, ou tout autre établissement humain, de manière à ce qu'elles puissent offrir à tous des opportunités d'emploi, un accès aux services de base, à l'énergie, au logement, au transport, espaces publics verts et autres, tout en améliorant l'utilisation des ressources et réduisant les impacts environnementaux.

5. Localisation et statut

Localisation : Rue du Château, n°4, 6840 Neufchâteau (ancienne maison vicariale)



Cadastre : 1^{ère} division – section A, n°1101c.



Statut de propriété : Association des Oeuvres Paroissiales du Doyné de Neufchâteau

Statut au plan de secteur : Zone d'habitat avec périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique

Il n'y a pas de contrainte naturelle particulière (à part le dénivelé).

6. Parties prenantes et porteurs de projets

- **Porteur de projet :** Commune
- **Partenaires :** MAC, Maison des jeunes, Evêché

7. Programme de réalisation

Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche :

Afin que la population puisse bénéficier au plus vite de locaux (jeunes, personnes âgées, associations) et vu la dégradation actuelle du bâtiment, il a été décidé en accord avec la CLDR que le projet était prioritaire, à réaliser dans les 3 ans, le plaçant ainsi en lot 1. De plus, il existe un réel besoin de logements tremplins.

Ce projet répond à plusieurs besoins et fonctions essentiels exprimés lors du diagnostic partagé et a été très largement plébiscité par les habitants lors de la présentation des pistes sur la plateforme numérique. Ce projet s'adresse à l'ensemble des villages.

État du dossier :

- Désignation de l'auteur de projet
- Contacts pris pour envisager un bail emphytéotique
- Réalisation du relevé de la situation existante
- Désignation de l'auteur de projet
- Esquisse de l'auteur 2A Architecture réalisé en avril 2024
- Première visite avec le bureau d'étude en stabilité, choix de déposer le volume arrière au profit d'une nouvelle construction plus adaptée.

Programme des travaux et/ou aménagements :

- Démolition de la partie arrière et du garage (pour faciliter l'accès)
- Construction d'un nouveau volume arrière
- Aménagement et mise aux normes du volume avant
- Pause d'un ascenseur
- Aménagement des niveaux supérieurs en logement tremplin
- Aménagement des abords en terrasses

Planification :

Sans objet

Démarches administratives à réaliser :

- Recherche de subsides
- Acquisition du bâtiment – Conclusion d'un bail emphytéotique
- Etablissement d'un avant-projet en concertation avec les acteurs concernés (futurs utilisateurs de la maison multiservices)
- Etablissement d'un projet
- Permis d'urbanisme et dossier d'exécution des travaux
- Réalisation des travaux

Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage et la pérennité de l'investissement réalisé :

- Avoir une personne de référence pour la coordination des occupations.
- Encadrer et coordonner les activités

8. Estimation globale du coût

Estimation globale du coût	Montant
Achat du bâtiment	Non connu
Travaux et aménagements	1.176.282,00 €
TVA (6% et 21%)	202.908,65 €
Total (TVAC)	1.379.190,65 €
Honoraires – 9,20%	130.943.71 €
Total hors acquisition (TTC)	1.510.134,36 €

Projet rémunérateur : Non

Détails :

		Estimatif	Part DR	Part Communale
Maison multiservices et abords	Travaux	1.067.475,92 €		
	Honoraires	98.207,78 €		
	Total	1.165.683,70 €	680.000 € DGARNE-DDR Catégorie 1 – Bâtiments de services - 80 % (850.000€)	485.683,70 €
Logement tremplin	Travaux	311.714,73 €		
	Honoraires	32.735,93 €		
	Total	344.450,66 €	206.670,39 € DGARNE-DDR Catégorie 4 – Logement - 60 % (850.000€)	137.780,26 €
Total		1.510.134,36 €	886.670,39 €	623.463,96 €

Remarque : certains coûts devront peut-être être revus, notamment l'estimatif pour l'aménagement des marches sur la parcelle et le prix pour les abords.

9. Évaluation (en relation avec les objectifs visés et les effets attendus)**Indicateur de réalisation :**

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Réalisation des travaux	Les travaux ont été réalisés	PV de réception des travaux, inauguration, communication

Indicateurs de résultat :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Niveaux d'occupation des locaux	Utilisés au moins 5 fois par semaine	Calendrier d'occupation
Ménages ayant construit ou acheté un logement sur la commune dans les 10 ans	50 % des locataires	Commune

10. Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition**Mesure pour répondre aux risques et contraintes identifiés au point 5 (localisation et statut) :**

Le projet ne présente aucune contrainte naturelle si ce n'est le dénivelé important, et le domaine public qui lui est contigu sur 3 de ses limites.

Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux.

Remarque : surface de la parcelle mesurée sur le plan cadastral, à ce jour l'auteur de projet n'est pas en possession d'un mesurage de géomètre agréé.

- Surface total de la parcelle : 333,57 m²
- Surface initiale non bâtie : 136,8 m²
- Surface finale non bâtie sur la parcelle : 130,76 m²

L'exiguïté de la parcelle ne permet pas une infiltration de eaux sur site, via des drains de dispersion classiques. D'autres techniques seront envisagées :

- Éviter d'imperméabiliser les surfaces, préférer des surfaces drainantes (pavés drainants, gravier, dalle béton). Il est prévu de maintenir les surfaces extérieures drainantes. Les eaux de pluie s'infiltreront alors directement sans ruisseler vers la voirie et les canalisations.
- Installer une citerne de récupération de l'eau de pluie pour les sanitaires et les lessives. La salle de bain et la cuisine seront desservies par de l'eau de distribution.

Calcul des besoins en eau de pluie pour le logement :

Consommation/personne/jour : 120l/personne/jour.

De ces 120l, une cinquantaine de litres/personne/jour est utilisée pour le WC et les lessives.

L'appartement concerné a une capacité de logement de 2 à 3 personnes soit une consommation en eau de pluie de 100l à 150j/jours ou 36m³ à 54m³/an.

Calcul de la quantité d'eau que le toit peut récolter :

La surface au sol du toit est d'environ 130m². Pour une pluviosité annuelle de 1084 l/m²/an, le volume maximum à récolter est d'un peu plus de 140m³ soit une moyenne de 385 l/jours. Des pertes d'environ 10% sont à déduire, soit un total de 125 m³/an.

Calcul de la capacité de la citerne

La capacité est calculée en fonction du besoin en eau de pluie, de la quantité en eau de pluie récoltée, du temps d'autonomie avec une citerne pleine et de l'espace disponible pour la citerne.

Besoin en eau de pluie/an : 40 m³/an

Quantité d'eau récoltée/an : 125 m³/an

Autonomie : 1 mois/an

- Équipement économiseur d'eau : douche au lieu de bain, robinets mélangeurs au lieu de robinets mitigeurs et équipés de limiteur de débit, compteur individuel visible.
- Information visible aux habitants et aux utilisateurs du bâtiment sur l'utilisation rationnelle de l'eau potable.

Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles :

Le bâtiment est pourvu actuellement d'une chaudière au mazout, celle-ci est relativement récente et il semble peu opportun de la remplacer. Cependant, il n'est pas certain que sa puissance soit suffisante pour chauffer l'ensemble du bâtiment, malgré le soin apporté dans l'isolation de la nouvelle enveloppe du bâtiment. Au besoin elle sera complétée soit d'une pompe à chaleur soit d'un boiler thermodynamique voire les 2. Une étude complète est à faire à ce sujet.

Des panneaux photovoltaïques pourront suppléer l'électricité nécessaire à l'éclairage notamment et les bornes de chargement destinées aux vélos en cas d'excès de production. Tous les éclairages seront en basse consommation.

Au vu des importants travaux de démolition, un plan de gestion des déchets sera rédigé.

L'auteur de projet apportera un soin important au choix des matériaux isolants, les équivalents biosourcés seront utilisés pour autant que leurs caractéristiques techniques le permettent. L'enveloppe répondra aux valeurs demandées par la performance énergétique des bâtiments (PEB).

Mesures en faveur de la sobriété du projet :

Le parti a été pris de rénover de manière durable le bâtiment, en lieu et place d'une rénovation légère qui n'allait pas pérenniser le bâtiment. On a cherché à superposer les fonctions similaires de sorte à générer une certaine économie dans la gestion des techniques et des fluides.

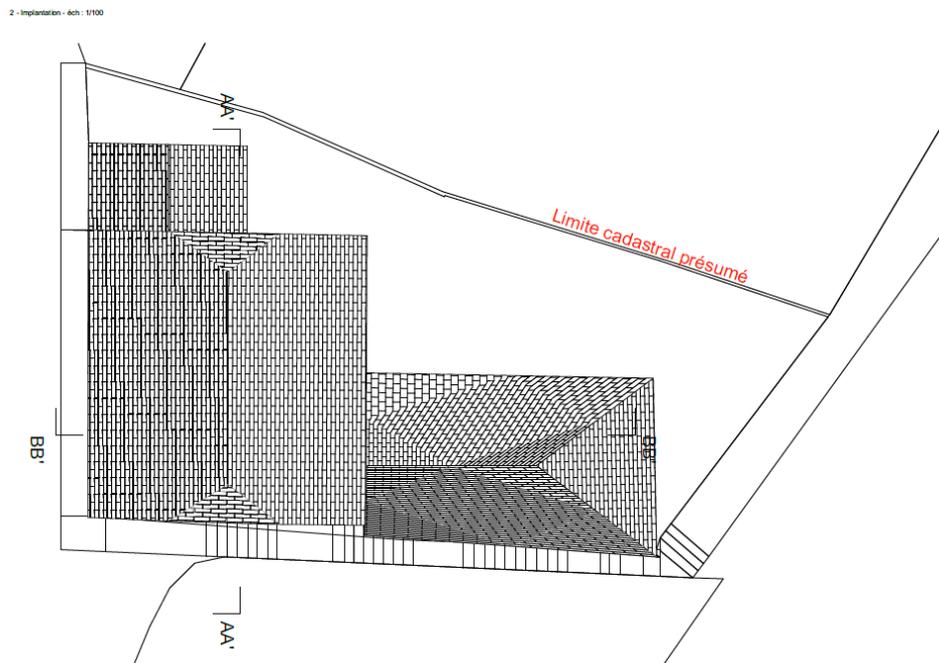
Mesures en faveur de la biodiversité :

Le projet est situé en milieu urbain, la parcelle sera végétalisée dans la mesure des espaces disponibles. La toiture plate recevra en partie un complexe végétalisé.

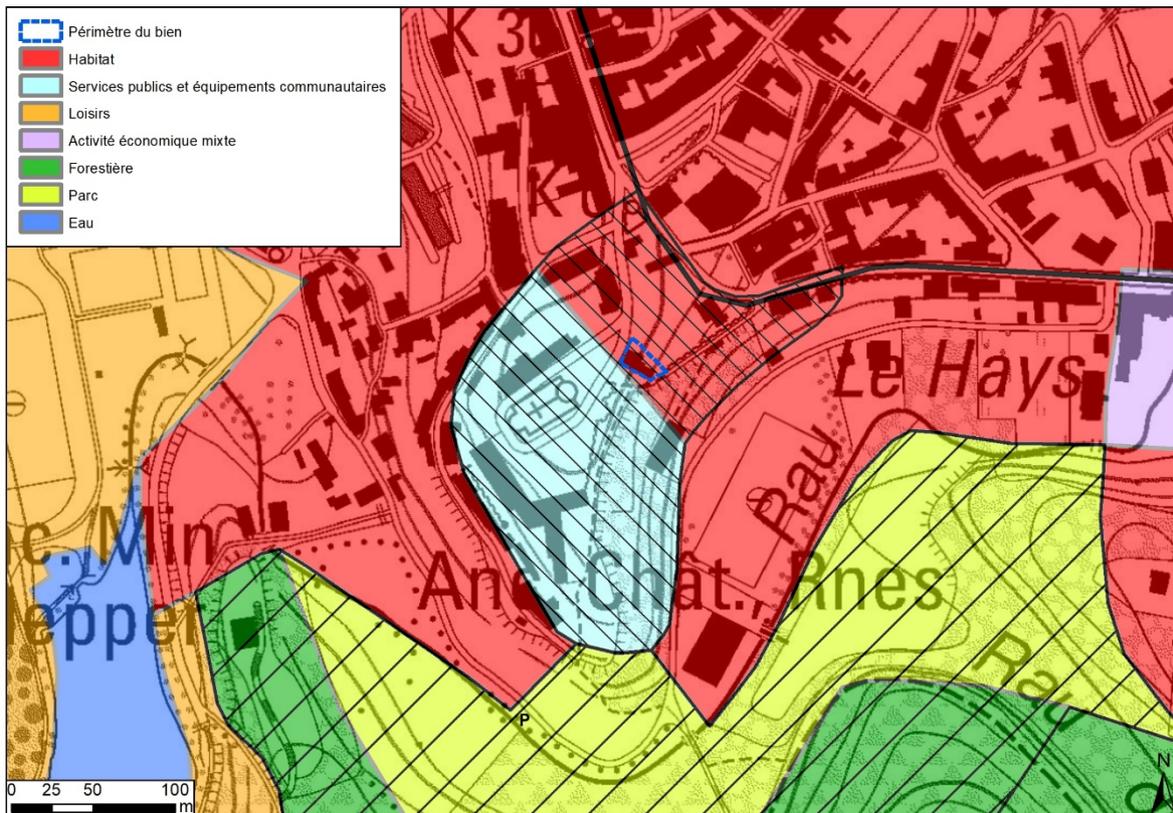
Mesures en faveur de l'accessibilité et l'inclusivité du projet :

Le projet prévoit l'installation d'un ascenseur afin de permettre aux personnes à mobilité réduite d'utiliser le bâtiment à tous les niveaux. Les fonctions principales sont réparties sur 3 niveaux différents, cette disposition est due au dénivelé de la parcelle ainsi qu'à son exigüité.

Un abri à vélos est également prévu afin d'inciter à la mobilité douce, les habitants du logement tremplin peuvent également y ranger leur vélo.

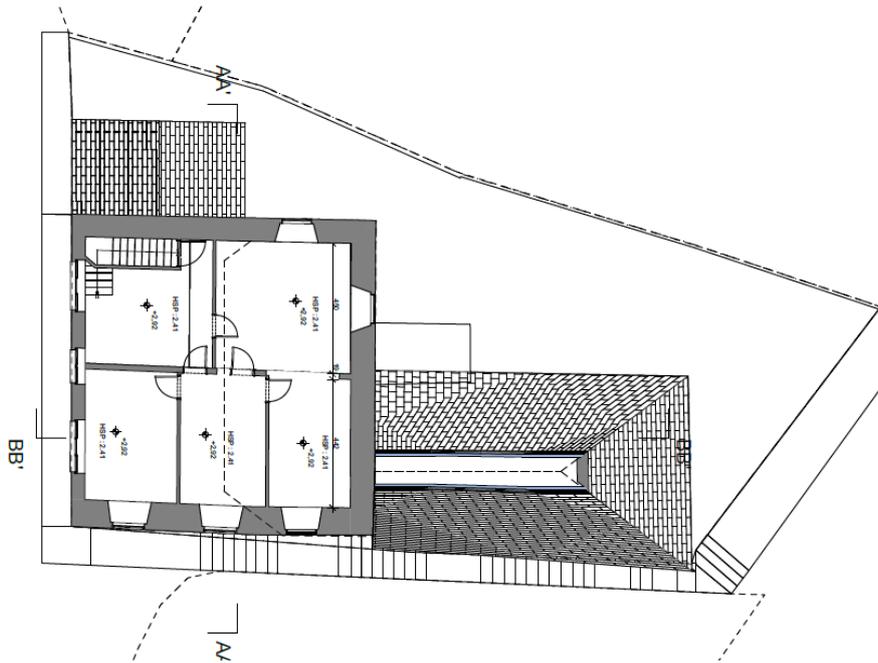


Annexe 2b : Périmètre d'intervention sur plan de secteur

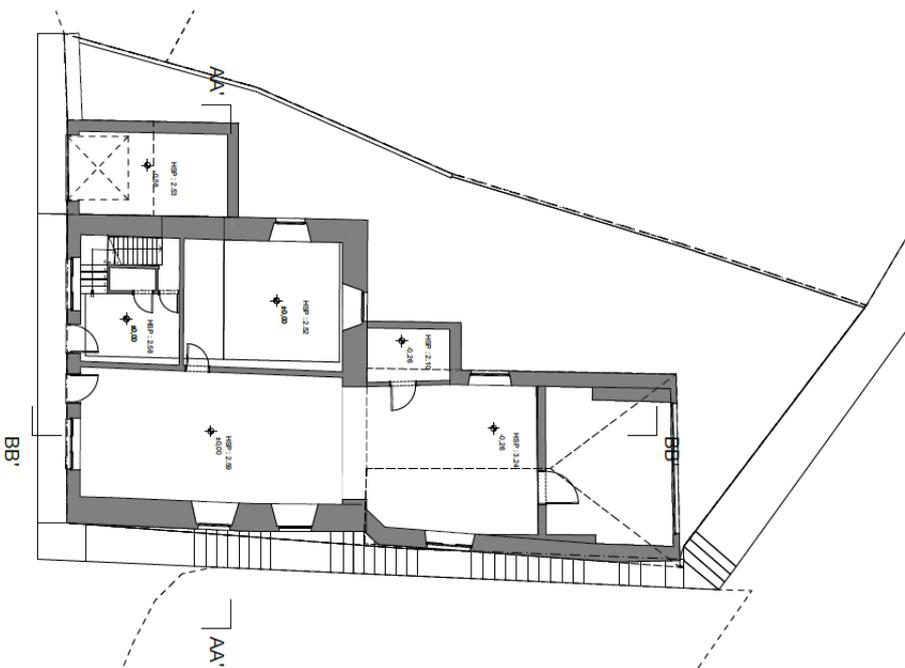


Annexe 2c : Etat actuel – Plans

3 - Plan de l'étage - éch : 1/100



4 - Plan du rez-de-chaussée - éch : 1/100



Annexe 3a : Reportage photographique et état des lieux

Vues extérieures du bâtiment



Annexe 3b : Etat actuel – Vues intérieures du bâtiment

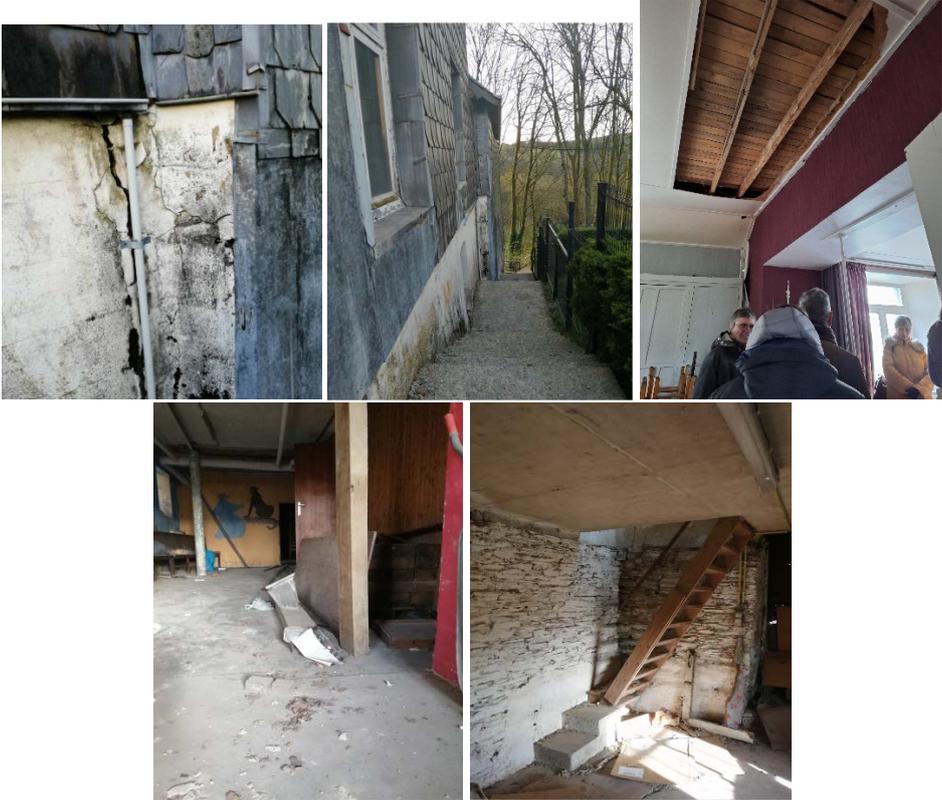


Annexe 3c : Dégâts

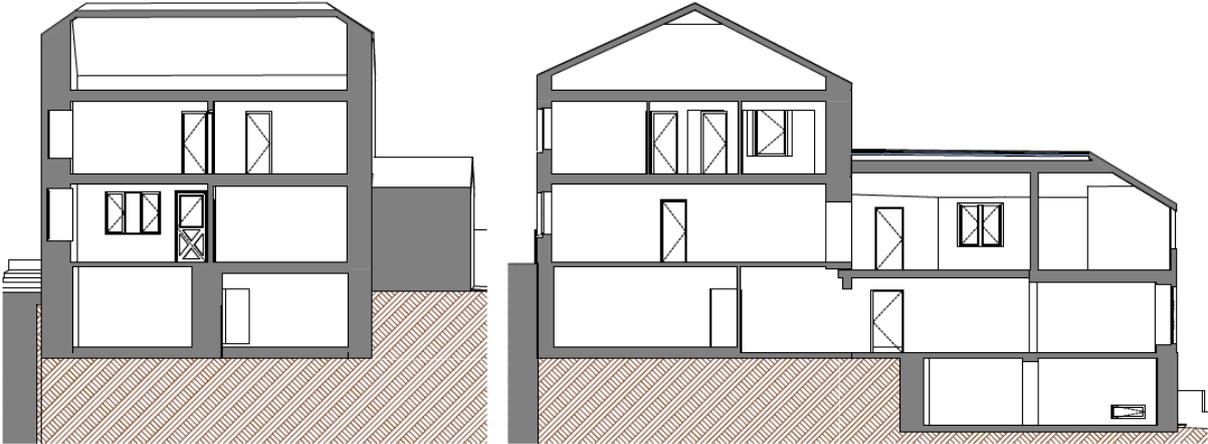


et désordres





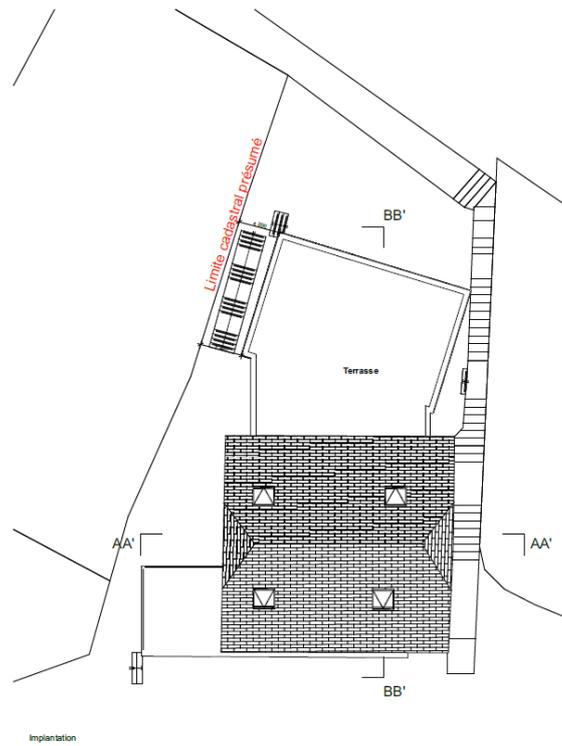
Annexe 4 : Situation existante, coupe et façades

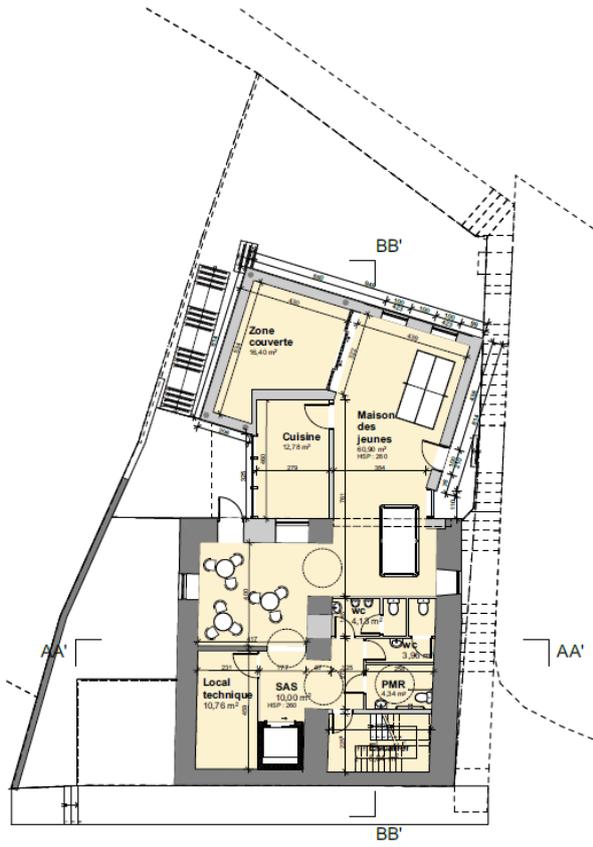


7 - Façades - éch : 1/150

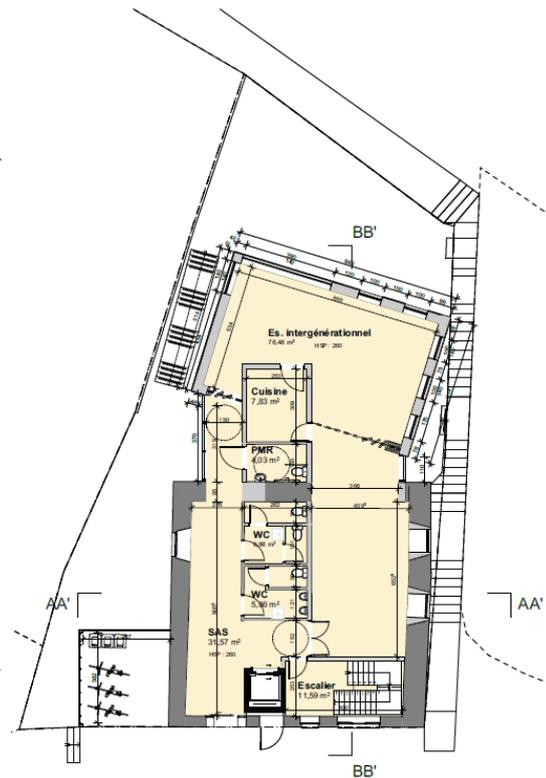


Annexe 5 : Dossier d'esquisse d'aménagement PROVISOIRE

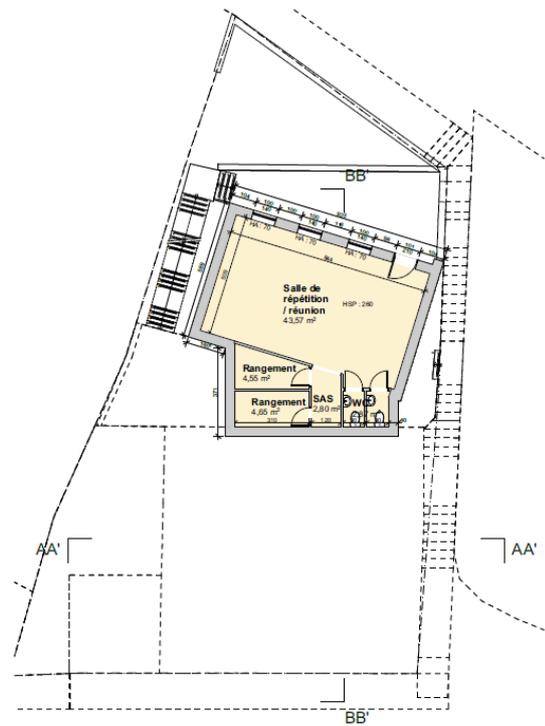




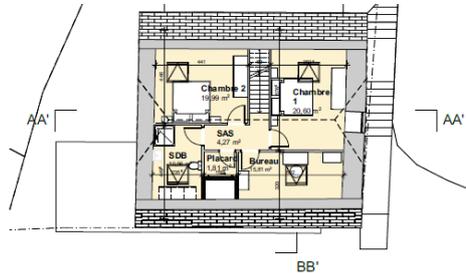
Sous-sol



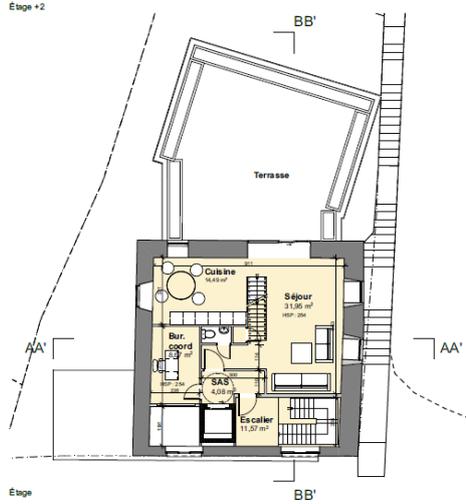
Rez-de-chaussée



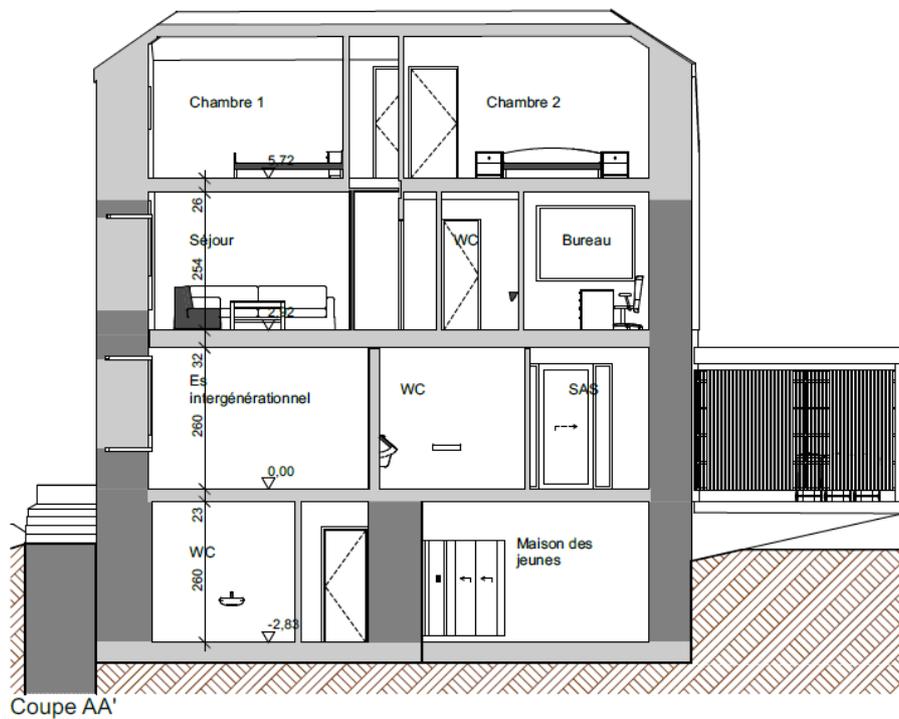
Caves

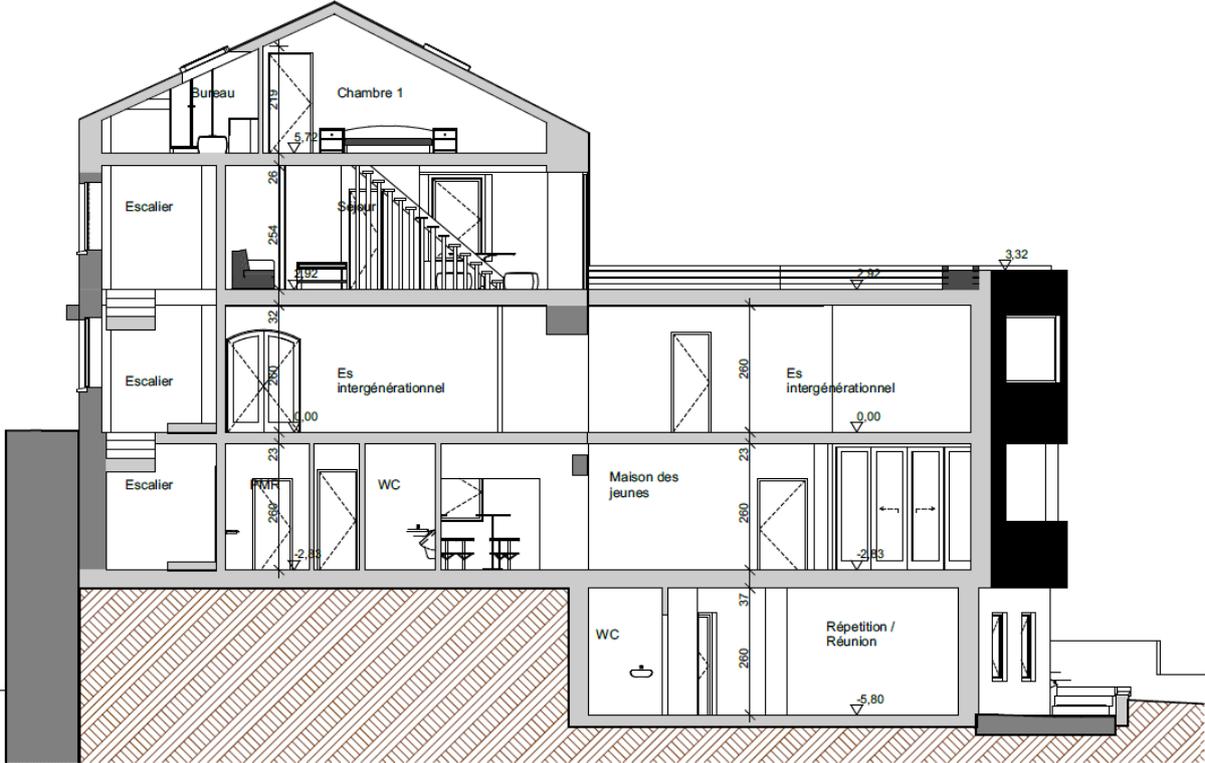


Étage +2



Étage





Coupe BB'



Annexe 6 : Estimation détaillée

Estimation des travaux - stade esquisse			
Estimation sommaire sur base de l'esquisse			
Demolition			
Volume arrière	666 m3	93,5	62.271,00 €
Volume avant	410 m3	93,5	38.335,00 €
Remblaiement cave	25 m3	120	3.000,00 €
Stabilisation des escaliers et murs mitoyens des mitoyens	1 ftt	15000	15.000,00 €
			118.606,00 €
Gros Œuvre			
Terrassement	182 m2	45	8.190,00 €
Radier	182 m2	255	46.410,00 €
Maçonneries et poteaux	150 m ²	265	39.750,00 €
Dalles et poutres	543 m2	195	105.885,00 €
Escaliers	3 pc	2750	8.250,00 €
Chainage	4,5 m3	2000	9.000,00 €
Charpente de toiture (LC)	3 m3	2500	7.500,00 €
Nouvelles ouvertures	4 pc	1800	7.200,00 €
Seuil PB	1 ftt	3500	3.500,00 €
			235.685,00 €
Egouttage			
Canalisations	50 mct	92	4.600,00 €
Drain	40 mct	53	2.120,00 €
Chambres de visite	5 pcs	475	2.375,00 €
Caniveau	5 mct	160	800,00 €
Raccordement réseau public	1 ftt	2500	2.500,00 €
			12.395,00 €
Etanchéité et isolation			
Etanchéité enterrée	70 m ²	52	3.640,00 €
Isolation contre-terre	35 m ²	85	2.975,00 €
Finition de toiture plate (iso+pente)	110 m ²	180	19.800,00 €
Rives	45 mct	660	29.700,00 €
Finition toiture à versants	134 m ²	235	31.490,00 €
Fenêtre de toit et lanternaux	4 pcs	2700	10.800,00 €
Ferblanterie	1 ftt	12000	12.000,00 €
			110.405,00 €
Menuiseries extérieures			
Bardage de finition - bois ajouré	126 m ²	300	37.800,00 €
Bardage panneaux-remplissage	15 m ²	350	5.250,00 €
Porte coulissante entrée	1 pcs	9500	9.500,00 €
Menuiseries extérieures en Alu	1 PG	85400	85.400,00 €
Murs rideaux	30 m ²	1800	54.000,00 €
			191.950,00 €
Finition des façades			
Façade double mur socle	37,5 m ²	265	9.937,50 €
Façade aspect crépis sur existant	269 m ²	225	60.502,50 €
			70.440,00 €
Finitions intérieures.			
Enduits au plâtre	763 m ²	31	23.653,00 €
cloisons en plaques	10 m ²	165	1.650,00 €
Habillages	50 m ²	135	6.750,00 €
Chape isolante	481 m ²	41	19.721,00 €
Chape de finition	481 m ²	22	10.582,00 €
Carrelages sol	481 m ²	70	33.670,00 €
faïences murales	150 m ²	53	7.950,00 €
Faux-plafonds	134 m ²	125	16.750,00 €
Portes intérieures	21 pcs	900	18.900,00 €
Portes intérieures RF	9 pcs	1100	9.900,00 €
ensembles vitrés	1 ftt	5250	5.250,00 €
Mobiliers cuisines.	3 pcs	18000	54.000,00 €
			208.776,00 €
Installation technique			
Electricité	1 ftt	45500	45.500,00 €
Ascenseur	1 pcs	35000	35.000,00 €
Ventilation	1 ftt	50000	50.000,00 €
Chauffage	1 ftt	38000	38.000,00 €
Sanitaire	1 ftt	23000	23.000,00 €
			191.500,00 €
Abords			
Marches sur parcelle	27 pcs	450	12.150,00 €
Terrasses extérieures	45 m ²	275	12.375,00 €
Abri vélos	1 ftt	12000	12.000,00 €
			36.525,00 €

Montants récapitulatifs

Montant total des travaux htva en euros 1.176.282,00 €

Répartition taux de tva

Montant total des travaux htva en euros 6% 25% 292.296,85 €
Montant total des travaux htva en euros 21% 75% 883.985,15 €

Montant total des travaux TTC 6% 309.834,67 €
Montant total des travaux TTC 21% 1.069.622,03 €
Montant total des travaux TTC tous régimes TVA confondus 1.379.456,69 €

Définition du pourcentage des surfaces pour régime TVA

Logement	119,5	25%	6%
Multiservice	361,3	75%	21%
Total surface	480,8	100%	

Honoraires auteur de projet TTC

Valeur du bien 9,20% 21% 130.943,71 €

Annexe 7 : Liste des associations et des activités actuellement et prévues

L'ancienne maison vicariale sera transformée en une maison multiservices pour y accueillir :

- Les activités de la Maison des Jeunes (qui est en cours de création) avec un éducateur qui pourra y animer des ateliers, réaliser un accueil régulier, ...
- Les activités du Conseil des Jeunes, ce qui leur permettra d'avoir une localisation sur Neufchâteau
- Les activités de la Maison d'Accueil Communautaire, en remplacement du local au Blanc Caillou. Les activités pourront être organisées sur plus de jours qu'actuellement (passer de 2 à 3 jours).
- Pour des réunions diverses (petite salle polyvalente).
- Pour les répétitions de groupes locaux (avec des boxes pour ranger le matériel).
- Pour la création d'une école des devoirs

Annexe 8 : Liste des projets de même fonction existant sur la commune

Néant