



Commune d'OHEY

PROGRAMME COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT RURAL (PCDR)

**ACQUISITION et AMENAGEMENT
d'un BIEN SITUE AU CŒUR DE OHEY**

**AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS TREMPLINS, D'UN ATELIER
RURAL ET D'UN ESPACE MULTISERVICES AU CENTRE DU
VILLAGE D'OHEY**

Immeuble sis rue de Ciney, 96 à 5350 Ohey

22 mars 2018



Table des matières

Contexte	3
Le projet	4
Description du bien et options d'aménagement	5
Opportunités d'acquisition	10
Fiches projets pressenties	10
Justification du choix des fiches	10
Acquisition stratégique urgente : justifications	13
Estimation du bien par le notaire et offre de la commune	13
Avis de la CLDR	14
Budget estimatif des travaux – rénovation – construction	15
Annexes	18



Contexte

Ohey est une petite commune rurale et volontaire de la Province de Namur. Située à proximité immédiate de la province de Liège, la commune d'Ohey couvre une superficie de 5676 hectares. La commune est située dans le Condroz pour sa partie méridionale et dans l'Ardenne condruzienne pour sa partie septentrionale.

La Commune d'Ohey a vu son PCDR (élaboré dans la philosophie d'un agenda 21 local) approuvé par le Gouvernement wallon le 21 décembre 2012. On peut souligner une forte implication de l'Administration communale, de la population et des membres de la CLDR dans l'élaboration de ce programme.

Il s'agit d'un programme ambitieux, comprenant 49 projets et 5 défis qui sont les suivants :

Défi 1 : Gérer le territoire oheytois, valoriser et respecter le patrimoine bâti, naturel et paysager, en lien avec le défi énergétique

Défi 2 : Adapter le bâti, la mobilité et les infrastructures à l'évolution démographique de manière durable, en lien avec le défi énergétique

Défi 3 : Valoriser l'économie locale (les activités au sens large) et renforcer son dynamisme, en lien avec le défi énergétique

Défi 4 : Porter une attention particulière aux défis sociaux actuels et à venir.

Défi 5 : Implanter une politique durable au niveau local et une bonne gouvernance dans le respect de l'intérêt collectif

La Commune, les acteurs locaux et les citoyens ont déjà réalisé un grand nombre des projets définis dans le PCDR tels que l'utilisation de produits locaux pour les repas scolaires, le placement de panneaux de signalisation mentionnant le patrimoine, le développement d'une politique de la jeunesse, la mise en place d'un groupe de travail sécurité routière,...¹ Deux projets d'envergure sont également en chantier et bénéficient du soutien financier du développement rural : l'aménagement du cœur de village d'Evelette (avec la rénovation d'une maison de village), la création d'un réseau de chaleur au centre d'Ohey. Un troisième, transcommunal, a reçu récemment tous les accords de financement ; il s'agit du VICIGAL, cheminement cycliste traversant, sur les traces de l'ancien vicinal, 5 communes associées.



¹ Fruit d'un important travail de l'équipe du Condroz de la FRW qui accompagne notre PCDR, le site internet www.developpementruralohey.be présente notamment l'état des lieux de réalisation de l'ensemble des fiches de notre PCDR.



Le projet

Le projet vise **l'achat et l'aménagement d'une maison associée à un ancien garage, dotés d'un parking et d'un jardin**, sur une surface totale de près de 29 ares, le tout situé rue de Ciney, au cœur du village d'Ohey, à proximité d'un grand nombre de services et commerces. Ce réaménagement comprendrait également la construction d'une annexe arrière au garage.

Le projet d'aménagement vise la création, au sein de ce vaste ensemble, de 4 logements (dont 1 PMR), d'un local à vocation multi-services et notamment pour des activités et services, et un atelier rural ou pépinière d'entreprise ou de commerce et de 3 cabinets médicaux. Un parking et un jardin public sont également prévus.

Formellement sont présentés au subventionnement du Développement rural,

- 3 logements, un espace partagé pour les locataires (le 4ème étant prévu pour un des médecins),
- le local à vocation multi-services
- l'atelier rural
- le parking et sa dépollution (voir infra)
- les aménagements du jardin et des abords

Ce projet a pour objectif de développer la cohésion sociale et l'amélioration de l'offre de services spécifiques au centre d'Ohey, en favorisant dans ces lieux :

- le logement de personnes pour lesquels l'accès à un logement est problématique (PMR et logement tremplin),
- le développement d'un atelier rural (espace commercial de type « service », pas de production à grande échelle),
- les échanges et la solidarité au sein d'un espace multi-services polyvalent et modulable (différents sous-espaces possibles selon les activités):
 - o pour l'accueil d'activités à vocation numérique (accès libre, animation, formations, cours, échanges intergénérationnels, ateliers scolaires, ...)
 - o pour des « services à la personne » : permanence mutuelle, point de chute guichet de l'emploi, etc. (aménagement d'un bureau partagé)
 - o pour diverses activités et services ouverts à tous (conférences/ formations/ réunions/ exposition des associations locales, etc.). Cet espace permettra de répondre à un réel besoin jusqu'alors difficilement rencontré quant à l'accueil de grands groupes.

Ce nouvel espace communal sera donc un lieu d'offres de services, de rencontres et d'échanges.

Répondre par ailleurs à la pénurie de médecins.

Le projet comprend également la création de trois **cabinets médicaux ruraux** dans le cadre de l'appel à projets du Ministre Collin visant à lutter contre la pénurie de médecins généralistes en milieu rural. Un des logements créés pourrait être alloué au médecin occupant le cabinet. L'objectif de cet appel était de favoriser le développement de cabinets ruraux (adossés à des logements pour les jeunes médecins) afin, pour les communes



rurales se trouvant dans une situation de pénurie de médecins, de faciliter l'installation des médecins dans ces communes.

La commune d'Ohey a déposé ce dossier de candidature à la **demande expresse des médecins** de la commune (voir annexe 2) ; pour eux, de manière unanime, il y a clairement un enjeu à anticiper leur départ à la retraite et delà le renouvellement de leur profession sur notre territoire. C'est d'autant plus crucial qu'Ohey, en faible densité de médecins, est entouré de communes également en pénurie.

Description du bien



Description générale. L'immeuble est une imposante bâtisse 3 façades datant approximativement des années 1920 à 1930, implanté sur une large parcelle de terrain.

A ce bâtiment est adossé un ancien atelier automobile. Ainsi qu'une zone non bâtie en relation directe avec le domaine public.

Le corps de logis est composé de 3 niveaux, sur caves et d'un ancien atelier mécanique. Les volumes sont spacieux. Il est équipé d'une chaudière mazout, de châssis ancien à simple vitrage. La toiture et la maçonnerie sont en bon état. L'immeuble est bien entretenu.



Le garage annexe est un vaste volume brut non achevé et non chauffé. La toiture est vétuste. L'ensemble est raccordé aux égouts publics au niveau de la rue de Ciney.

Pollution. Sous le parking sont encore présentes des cuves à mazout desquelles des reliquats de mazout se sont échappés. Une pollution historique a été identifiée (voir étude en annexe 7) et le budget nécessaire à sa dépollution a été qualifié (voir budget général). Cette dépollution est indispensable pour mener le projet à bien. Afin d'évaluer de manière précise le coût de dépollution, une étude de caractérisation est en commande.



Surfaces et parcelles cadastrales concernées :



Commune d'Ohey – rue de Ciney, 96

Maison : Section C n° 495T 2 P000	2 ares 42 centiares
Garage-Atelier : Section C n° 495 PV P0000	2 ares 10 centiares
Verger : Section C n° 495 V2 P0000	10 ares 18 centiares
Remise : Section C n° 495 B2 P0000	75 centiares
Jardin : Section C n° 495 Z2 P0000	3 ares 65 centiares
<u>Contenance totale de 28 ares 93 centiares.</u>	

Vue aérienne :



Les caves seraient privatisées pour chaque logement alors qu'une cinquième cave pourrait accueillir la chaudière commune à proximité d'une cheminée existante.

Les annexes plus récentes (arrière cuisine, verrière et abris de jardin) seraient démolies vu leur vétusté et/ou leur caractère architectural peu intéressant.

L'ancien atelier mécanique voisin pourrait accueillir majoritairement un **atelier rural**.

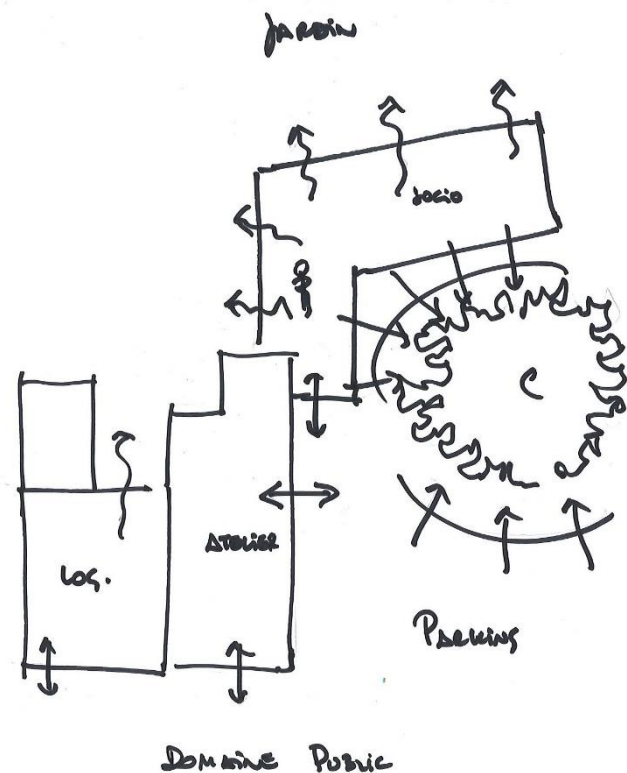
Ce vaste espace serait tourné vers la voie publique et permettrait le cas échéant d'offrir une façade commerciale.

Une nouvelle construction, annexée au solde de l'atelier mécanique, abriterait les fonctions liées aux cabinets médicaux et **espace multi-services**.

Cette extension serait organisée autour de l'arbre existant, ce qui permettrait de créer une zone tampon végétalisée entre une aire de stationnements située le long de la chaussée et le jardin à l'arrière des constructions.

Cette zone serait destinée à **un lieu de convivialité** et permettrait l'accès commun depuis le parking aux fonctions publiques que sont les cabinets médicaux et l'espace multiservices.

Le solde du jardin serait « privatisée » et divisée pour être consacrée, d'une part aux appartements, et d'autre part à l'espace multi-services.



Le projet global permettra de créer un lieu central favorisant la cohésion sociale. Les échanges et la solidarité entre habitants seront favorisés, outre par l'aménagement du bâtiment, via l'ouverture de l'espace jardin à l'ensemble des habitants du quartier.



VUES AXONOMETRIQUES DE PRINCIPE (détails, voir annexe 1)



Opportunité d'acquisition

Le bien appartenait à une personne décédée dont les héritiers n'ont pas souhaité reprendre la succession. Gérée par l'administrateur provisoire, le bien a donc été mis en vente et d'entrée de jeu, la commune a été contactée pour marquer son éventuel intérêt. En décembre 2017, la commune a fait offre à l'administrateur provisoire (voir annexe 3). Début février 2018, la commune a été informée que son offre était la mieux-disante et que le bâtiment pouvait lui être attribué (à confirmer suivant la requête déposée au tribunal par l'administrateur provisoire).

Fiches projets pressenties

L'acquisition du bien permettrait potentiellement la mise en œuvre des fiches projets suivantes (détails, voir annexe 6) :

- ⇒ **Fiche 2.9** : Aménagement d'une infrastructure de type multiservices en faveur d'animations pour la petite enfance, pour les aînés et pour des activités intergénérationnelles
- ⇒ **Fiche 2.16** : Acquisition de terrains et/ou bâtiments, construction et/ou rénovation de bâtiments pour diversifier l'offre de logements publics
- ⇒ **Fiche 2.18** : Construction de bâtiments publics (atelier rural ou hall relais) à louer à des entreprises en phase de démarrage ou de développement de leurs activités.

Le bien est idéalement situé, sur l'axe Andenne-Ciney, au centre du village avec un accès aisé aux services ; il constitue une opportunité importante pour la réalisation de ces trois fiches du lot 2 non encore mises en œuvre à ce stade.

Justification du choix des fiches

Fiche 2.9: Aménagement d'une infrastructure de type multiservices en faveur d'animations pour la petite enfance, pour les aînés et pour des activités intergénérationnelles

L'évolution de la population et de la composition des ménages (arrivée de nombreuses familles avec jeunes enfants en provenance de l'extérieur, tendance des personnes âgées à rester plus longtemps à domicile,...) nécessite une adaptation des services..

Ce projet vise à disposer de nouveaux locaux pour les services et activités existants et à créer afin d'organiser un espace d'utilité publique correspondant à la réalité quotidienne et locale des habitants.

Vu le franc succès des activités organisées dans la salle de la convivialité (comme par exemple les ateliers d'informatique dans le cadre de l'Espace public numérique pour les aînés, de mise en œuvre plus aisée des activités intergénérationnelles,...), l'idée est de disposer de certains espaces sans devoir monter et démonter les tables et chaises et stocker le matériel didactique pour les activités.

La réalisation de cette fiche permettra la concrétisation de plusieurs dynamiques envisagées dans le cadre de ce PCDR par la création de locaux adaptés.

Cette fiche projet est activée sous forme d'une première phase mais pourra être activée par la suite sous forme d'une phase 2 pour de potentielles autres infrastructures multiservices.



Fiche 2.16 : Acquisition de terrains et/ou bâtiments, construction et/ou rénovation de bâtiments pour diversifier l'offre de logements publics - Cette fiche est activée ici dans le cadre d'une première phase. Une seconde phase sera requise pour l'acquisition/transformation de logements pour les jeunes et les aînés dans le cadre de la poursuite de cette réflexion avec les citoyens et le GAL, et, potentiellement dans la perspective du développement de projets avec la Société Wallonne du Logement qui dispose de terrains dans notre commune.

Lors de l'élaboration du PCDR d'Ohey, les membres de la CLDR ont porté une attention particulière à la thématique du logement.

Ainsi, dans le PCDR, on peut lire :

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AVEC DES CONSEQUENCES SUR LE LOGEMENT

La population totale de la commune d'Ohey est de 4.525 habitants (2011)². Depuis la fusion des communes, la population de la commune d'Ohey croît régulièrement. La croissance de la population est montée à 12% de 1999 à 2008 ce qui est nettement plus élevé que les croissances de la Région et de l'arrondissement. Cette croissance est surtout dûe au solde migratoire positif important (nombre de personnes qui s'installent sur la commune) plutôt qu'au solde naturel (différence entre nombre de naissances et de décès).

Haillot, Perwez et Evelette connaissent une croissance de population plus importante que les autres villages.

La population de Haillot et Evelette a augmenté de quasi 20% en 10 ans.

Ohey et Haillot constituent les deux plus gros villages de la commune abritant chacun respectivement 37% et 30% de la population et forment à présent une seule agglomération.

La commune attire surtout des familles avec enfants. La population d'Ohey est plus jeune que la moyenne régionale, même si elle connaît un vieillissement accru ces dernières années.

Le nombre de petits ménages est en croissance : 25% des ménages sont composés d'une personne seule (en 2002 : 24%), et 12% des ménages sont des ménages mono-parentaux (en 2002 : 9%).

L'évolution de la population et de la composition des ménages a un impact sur l'évolution du bâti : nouvelles constructions, transformation de bâtiments en appartements, constructions d'immeubles d'appartements, apparition de nouvelles formules de logement telles que l'habitat groupé, ...

La commune d'Ohey a vu son parc de logements augmenter fortement. Ces dernières années, la croissance des constructions se renforce, et ce mouvement se poursuivra au regard des terrains qui restent théoriquement disponibles en zone constructible !

Les maisons individuelles sont largement majoritaires à Ohey, et de nouveaux lotissements sortent régulièrement de terre ! C'est l'ancienne commune d'Ohey qui en comporte le plus ; de nouveaux projets sont en cours à Haillot, Evelette et Perwez.

La grande majorité des logements sont occupés par leur propriétaire.

Le prix moyen des habitations ordinaires est supérieur à celui pratiqué en Wallonie mais reste inférieur à celui pratiqué sur la commune voisine de Gesves.

Le prix moyen du terrain à bâtir est resté longtemps intéressant, d'où cette multitude de constructions récentes...Mais il a explosé récemment et est monté au niveau du prix moyen en Wallonie, dépassant celui du prix du terrain à bâtir à Gesves.

L'offre de location reste faible à Ohey, en particulier pour les petits revenus.

Le parc de logements publiques de la commune évolue lentement.

² 5050 en janvier 2018



Les logements plus accessibles, plus modestes sont rares et certaines tranches de la population peinent à louer ou acquérir un logement adapté à leur mode de vie ou à leur portefeuille. Le risque est donc de voir cette population migrer, et à terme de réduire la mixité sociale dans la commune.

Des pistes existent :

- Le GAL Tiges et Chavées auquel participe la commune de Ohey dispose d'une fiche projet « logement » qui vise à trouver des solutions innovantes de logement pour les jeunes et les aînés ;
- Peu à peu, certains propriétaires démarrent des projets de division de leurs bâtiments existants en appartements. Ceux-ci ne sont pas nécessairement accessibles à toutes les bourses. Et les logements ne sont pas toujours d'une qualité adéquate ;
- La commune est membre d'une Agence Immobilière Sociale. Mais cette possibilité de mettre son bien immobilier en gestion à l'AIS n'a pas encore été utilisée par des propriétaires oheytois, du fait des difficultés de gestion de cette institution. Depuis peu, cependant, l'AIS dispose de personnel compétent et la gestion en est grandement améliorée. Des réunions d'informations aux propriétaires sont planifiées ce premier semestre 2018 ;
- Il existe un potentiel de logements inoccupés à réhabiliter (une dizaine de logements actuellement en cours de recensement). Certains bâtiments particulièrement vastes (notamment mais pas uniquement des bâtiments agricoles) présentent des parties non utilisées, qui pourraient après transformation augmenter l'offre de logement locatif (ou remplir d'autres fonctions) ;
- La Commune est affiliée à la Société de logements sociaux « Les Logis Andennais » et les premiers projets de logements sociaux ainsi qu'un logement d'insertion ont récemment vu le jour.
- Deux expériences privées d'habitat groupé ont vu le jour et la commune est proactive pour stimuler d'autres expériences de ce type.
- La commune mène un projet communal d'urbanisation à Haillot incluant des logements public/et innovants pour les jeunes.

Nous souhaitons, dans ce bien, procéder à la création de 4 logements, dont 3 sont proposés au subventionnement Développement Rural. Parmi ces derniers, 1 serait de type PMR, et les 2 autres pourraient être de type « logement tremplin » afin de faciliter le logement et l'accès ultérieur à la propriété aux jeunes de notre commune. Le 4^{ème} serait disponibilisé dans le cadre de l'accueil d'un des médecins.

Acquérir ce bâtiment constitue une réelle opportunité pour la Commune de créer des logements à proximité des services et commerces.

Fiche 2.18 : Construction de bâtiments publics (atelier rural ou hall relais) à louer à des entreprises en phase de démarrage ou de développement de leurs activités.

Cette fiche est activée ici dans le cadre d'une première phase. Une seconde phase sera requise notamment lorsque l'opportunité de créer une ZAE verra le jour.

Le projet prévu ici vise à aménager un local, probablement à vocation commerciale (plutôt qu'artisanale), afin d'accueillir un jeune dans le développement de son activité. Ce projet permettrait de favoriser l'économie locale et de renforcer la dynamique économique du centre du village via une situation idéale.



Acquisition stratégique urgente : justifications

Quant à l'urgence :

S'agissant d'une vente gérée par un administrateur provisoire, ce dernier souhaite clôturer la vente dans les meilleurs délais. Le dépôt des offres a été clôturé en ce mois de janvier 2018 et la commune a appris que son offre avait été acceptée comme étant la plus disante. L'administrateur provisoire souhaite maintenant conclure la vente pour le montant proposé.

Quant au caractère stratégique de l'acquisition du bien :

La situation du bien est idéale pour réaliser les projets décrits plus haut :

- Localisation au centre du village
- Très bonne accessibilité (situé sur un axe important : la RN921), aussi pour les transports publics
- Très bonne visibilité (situé sur l'axe commerçant de la Commune) pour le cabinet rural et la maison multi-services
- Potentiel d'aménagement à souligner : grand terrain, parking, modularité des bâtiments³

Estimation du bien par le notaire et offre de la commune

Le bien a été estimé à une valeur de **250 000 euros** (voir annexe 4), montant duquel il estimait devoir défalquer les travaux devant être effectués en cas de pollution historique du site (il s'agit d'un ancien garage disposant de cuves à mazout).

L'administrateur provisoire a commandé une étude sur le niveau de pollution. Dans le cadre de cette première estimation et si les travaux étaient requis eu égard au type de pollution et d'affectation du site.

Le montant de ces travaux a été, à ce stade de l'étude, estimé à **160 000 euros HTVA**. Etant bien entendu que l'étude de caractérisation permettra de définir plus précisément le coût de la dépollution.

Sur cette base, la commune a fait offre pour **100 000 euros**, qui a donc été acceptée.

³ Voir projet d'aménagement



Avis de la CLDR

La **Commission locale de Développement rural (CLDR)** a été consultée le 14 décembre 2017; l'avis remis est **favorable**.

Extrait :

« **Quel est votre avis?**

2. Prochaine demande de convention DR

La CLDR est favorable à l'acquisition d'un bâtiment pour le projet évoqué ci-après moyennant une attention particulière au prix, lequel doit être en adéquation avec les frais qui potentiellement pourraient être à charge du nouveau propriétaire (à déduire du prix d'achat). Pour des raisons liées à procédure de vente du bâtiment, certaines informations ne sont pas reprises dans ce compte-rendu. **Il est demandé aux membres de garder la discrétion sur celles-ci.**

Le projet potentiel

✓ 3 cabinets médicaux pour 3 médecins

ET/OU

✓ Un local polyvalent modulable pour des activités favorisant l'échange et la solidarité

ET/OU

✓ Des logements : 4 logements dont un adapté PMR au rez-de-chaussée et un ou deux pour le(s) médecin(s)

ET/OU

✓ Un atelier rural pour un indépendant qui se lance (type commerce de proximité)

Le jardin serait un espace commun pour tous les occupants

Garder un parking

Inclure du bois (par exemple dans la nouvelle construction)

L'acquisition du bien permettrait potentiellement la mise en œuvre des fiches projets suivantes :

Fiche 2.9 : Aménagement d'une infrastructure de type multiservices en faveur d'animations pour la petite enfance, pour les aînés et pour des activités intergénérationnelles

Fiche 2.16 : Acquisition de terrains et/ou bâtiments, construction et/ou rénovation de bâtiments pour diversifier l'offre de logements publics

Fiche 2.18 : Construction de bâtiments publics (atelier rural ou hall relais) à louer à des entreprises en phase de démarrage ou de développement de leurs activités.

Le bien est idéalement situé pour la réalisation de ces trois fiches du lot 2.

L'acquisition permettrait également de répondre à l'appel à projets pour la création de cabinets médicaux en milieu rural.

- Les médecins contactés sont favorables au projet. Ils ne perçoivent pas ce projet comme une concurrence. Certains sont même d'accord d'y professer quelques heures par semaine (en plus de leur consultation dans leur cabinet à domicile).
- Les médecins ont également le souhait de réfléchir à leur remplacement, la majorité d'entre eux arrêteraient leurs activités dans les 10 à 15ans.
- Les jeunes médecins devraient apprécier l'ouverture d'un cabinet médical car il comprend des avantages pour eux (secrétariat commun, horaires davantage conciliable avec la vie de famille, tournante au niveau des gardes, ...).
- Le projet répond à un besoin et ne ferait pas doublon avec d'autres structures similaires ayant vu le jour récemment dans la région (à Gesves notamment)
- L'asbl Ohey.PRO sera associée à la réflexion pour le volet économique



BUDGET ESTIMATIF des TRAVAUX – RENOVATION- CONSTRUCTION
















Pour la réalisation du projet, Mr Leboutte, architecte, nous a fait une estimation financière : l'achat, la dépollution, la création de 4 logements, 3 cabinets médicaux, un atelier rural, un espace multi-service, nécessitent un budget estimatif de 1.682.072,27€ (Inflation présumé 2020 : **1.740.944,80 euros**), dont **117 500 euros** d'achat et frais et **193.600€** de dépollution, le cas échéant.

Des **entrées locatives mensuelles** (pour les cabinets, logements et commerce) sont prévues et sont estimées à **46.200 euros** annuellement.

Le tableau repris ci-dessous reprend une ventilation du budget en fonction des pouvoirs subsidiaires. Pour le budget estimatif total, la répartition se fait de la manière suivante :

- **Part communale** : 506.303€ (Inflation présumé 2020 : **531.023 euros** = 524.023 € + 7.000€ d'inflation pour la partie « subvention cabinet médical » étant donné que le plafond de la subvention est fixé à 200.000€)
- **Part Développement Rural** : 975.769€ (Inflation présumé 2020 : **1.009.920 euros**)
- **Part subside maison médicale** : **200.000 euros**



	Désignation		Surfaces	PRIX de revient				Ventilation du budget en fonction des pouvoirs subsidiants			Rente locative mensuelle estimée		
				P Unit	sous tot.	tva indicative	TOTAL	Part Développement Rural	Part communale	Part subside maison médicale			
			Nette										
100 TRAVAUX													
101	APPARTEMENTS			325.250 €									
	appartement 01 (PMR)		M2	70,00	1.100,00 €	77.000,00 €	6%	4.620,00 €	81.620,00 €	65.296,00 €	16.324,00 €		450,00 €
	appartement 02 (modulable App03)		M2	65,00	1.100,00 €	71.500,00 €	6%	4.290,00 €	75.790,00 €		25.790,00 €	50.000,00 €	500,00 €
	appartement 03 (modulable App02)		M2	60,00	1.100,00 €	66.000,00 €	6%	3.960,00 €	69.960,00 €		19.960,00 €	50.000,00 €	500,00 €
	appartement 04		M2	70,00	1.100,00 €	77.000,00 €	6%	4.620,00 €	81.620,00 €	65.296,00 €	16.324,00 €		400,00 €
	Locaux commun		M2	20,00	400,00 €	8.000,00 €	6%	480,00 €	8.480,00 €	6.784,00 €	1.696,00 €		
	Circulations		M2	71,00	250,00 €	17.750,00 €	6%	1.065,00 €	18.815,00 €	15.052,00 €	3.763,00 €		
	Caves		M2	40,00	200,00 €	8.000,00 €	6%	480,00 €	8.480,00 €	6.784,00 €	1.696,00 €		
102	LOCAUX SOCIAUX			699.000 €									
	Atelier rural		M2	107,00	700,00 €	74.900,00 €	6%	4.494,00 €	79.394,00 €	63.515,20 €	15.878,80 €		500,00 €
	Cabinet médical (espace commun)		M2	40,00	1.500,00 €	60.000,00 €	6%	3.600,00 €	63.600,00 €		63.600,00 €		
	Cabinet médical (cabinet 1 et 2)		M2	93,00	1.700,00 €	158.100,00 €	21%	33.201,00 €	191.301,00 €		91.301,00 €	100.000,00 €	1.000,00 €
	Cabinet médical (cabinet 3)		M2	30,00	1.700,00 €	51.000,00 €	21%	10.710,00 €	61.710,00 €		61.710,00 €		500,00 €
	Espace multiservice - sous espace 1		M2	50,00	1.700,00 €	85.000,00 €	21%	17.850,00 €	102.850,00 €	82.280,00 €	20.570,00 €		
	Espace multiservice - "Service à la personne"		M2	20,00	1.500,00 €	30.000,00 €	21%	6.300,00 €	36.300,00 €	29.040,00 €	7.260,00 €		
	Espace multiservice - Salle polyvalente		M2	150,00	1.500,00 €	225.000,00 €	21%	47.250,00 €	272.250,00 €	217.800,00 €	54.450,00 €		
	Espace multiservice - Sanitaires		M2	10,00	1.500,00 €	15.000,00 €	21%	3.150,00 €	18.150,00 €	14.520,00 €	3.630,00 €		
103	ABORDS			52.225 €									
	Démolitions annexes		Fft	1,00	7.500,00 €	7.500,00 €	21%	1.575,00 €	9.075,00 €	7.260,00 €	1.815,00 €		
	Accès carrossable - parking		M2	205,00	65,00 €	13.325,00 €	21%	2.798,25 €	16.123,25 €	12.898,60 €	3.224,65 €		
	Zone végétalisée - avant		M2	320,00	20,00 €	6.400,00 €	21%	1.344,00 €	7.744,00 €	6.195,20 €	1.548,80 €		
	terrasses		M2	50,00	300,00 €	15.000,00 €	21%	3.150,00 €	18.150,00 €	14.520,00 €	3.630,00 €		
	Aménagements divers		Fft	1,00	10.000,00 €	10.000,00 €	21%	2.100,00 €	12.100,00 €	9.680,00 €	2.420,00 €		
SOUS TOTAL TRAVAUX					sous total htva			tva indicative	TOTAL ttc	SOUS-TOTAL TTC TRAVAUX			
					1.076.475,00 €			157.037,25 €	1.233.512,25 €	616.921,00 €	416.591,25 €	200.000,00 €	
300 FRAIS													
301	ETUDES			1.076.475 €									
	Etudes architecturales		%	8,00%	1.076.475,00 €	86.118,00 €	21%	18.084,78 €	104.202,78 €	83.362,22 €	20.840,56 €		
	Etudes "PEB"		Fft	1,00	5.200,00 €	5.200,00 €	21%	1.092,00 €	6.292,00 €	5.033,60 €	1.258,40 €		
	Coordination sécurité (conception)		%	0,35%	1.076.475,00 €	3.767,66 €	21%	791,21 €	4.558,87 €	3.647,10 €	911,77 €		
	Coordination sécurité (chantier)		%	0,35%	1.076.475,00 €	3.767,66 €	21%	791,21 €	4.558,87 €	3.647,10 €	911,77 €		
	Etudes de stabilité		Fft	1,00	2.250,00 €	2.250,00 €	21%	472,50 €	2.722,50 €	2.178,00 €	544,50 €		
	Raccordements impétrants		Fft	1,00	12.500,00 €	12.500,00 €	21%	2.625,00 €	15.125,00 €	12.100,00 €	3.025,00 €		
SOUS TOTAL FRAIS					sous total htva			tva indicative	TOTAL ttc	SOUS-TOTAL TTC FRAIS			
					113.603,33 €			23.856,70 €	137.460,02 €	109.968,02 €	27.492,00 €	0,00 €	

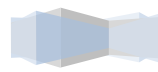
400 FONCIER

401 ACQUISITION		117.500 €							
Achat	Fft	1,00	100.000,00 €	100.000,00 €			80.000,00 €	20.000,00 €	
Frais d'acquisition	%	17,50%	100.000,00 €	17.500,00 €			14.000,00 €	3.500,00 €	
SOUS TOTAL ACQUISITION			<i>sous total</i>				SOUS TOTAL TTC ACQUISITION		
			117.500,00 €				94.000,00 €	23.500,00 €	0,00 €
DEPOLLUTION		160.000 €							
Assainissement des sols	Fft	1,00	160.000,00 €	160.000,00 €	21%	33.600,00 €	154.880,00 €	38.720,00 €	
SOUS TOTAL DEPOLLUTION			<i>sous total htva</i>			<i>tva indicative</i>	SOUS TOTAL TTC DEPOLLUTION		
			160.000,00 €			33.600,00 €	154.880,00 €	38.720,00 €	0,00 €
							TOTAL TTC		
							975.769,02 €	506.303,25 €	200.000,00 €
							<i>Inflation présumée 2020</i>		
							1.009.920,93 €	524.023,87 €	207.000,00 €

TOTAL

<i>sous total htva</i>	<i>tva indicative</i>	TOTAL ttc
1.467.578,33 €	214.493,95 €	1.682.072,27 €
<i>Inflation présumée 2020</i>	<i>3,50%</i>	<i>1.740.944,80 €</i>

Rente
annuelle
brute
46.200 €



Annexes : compte-rendu de réunions, délibérations

Annexe 1 : Proposition d'aménagement (Mr Leboutte, architecte)

Annexe 2 : PV de la rencontre avec les médecins

Annexe 3 : Offre de la commune

Annexe 4 : Estimation du bien par le notaire

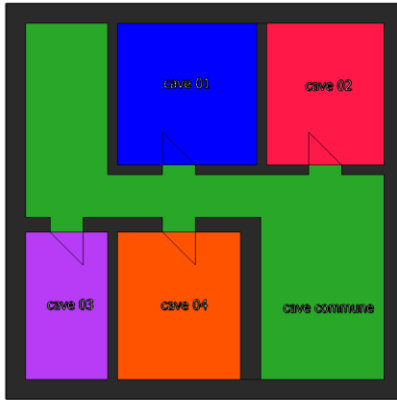
Annexe 5 : Délibération du Collège communal

Annexe 6 : Fiches projets concernées du PCDR

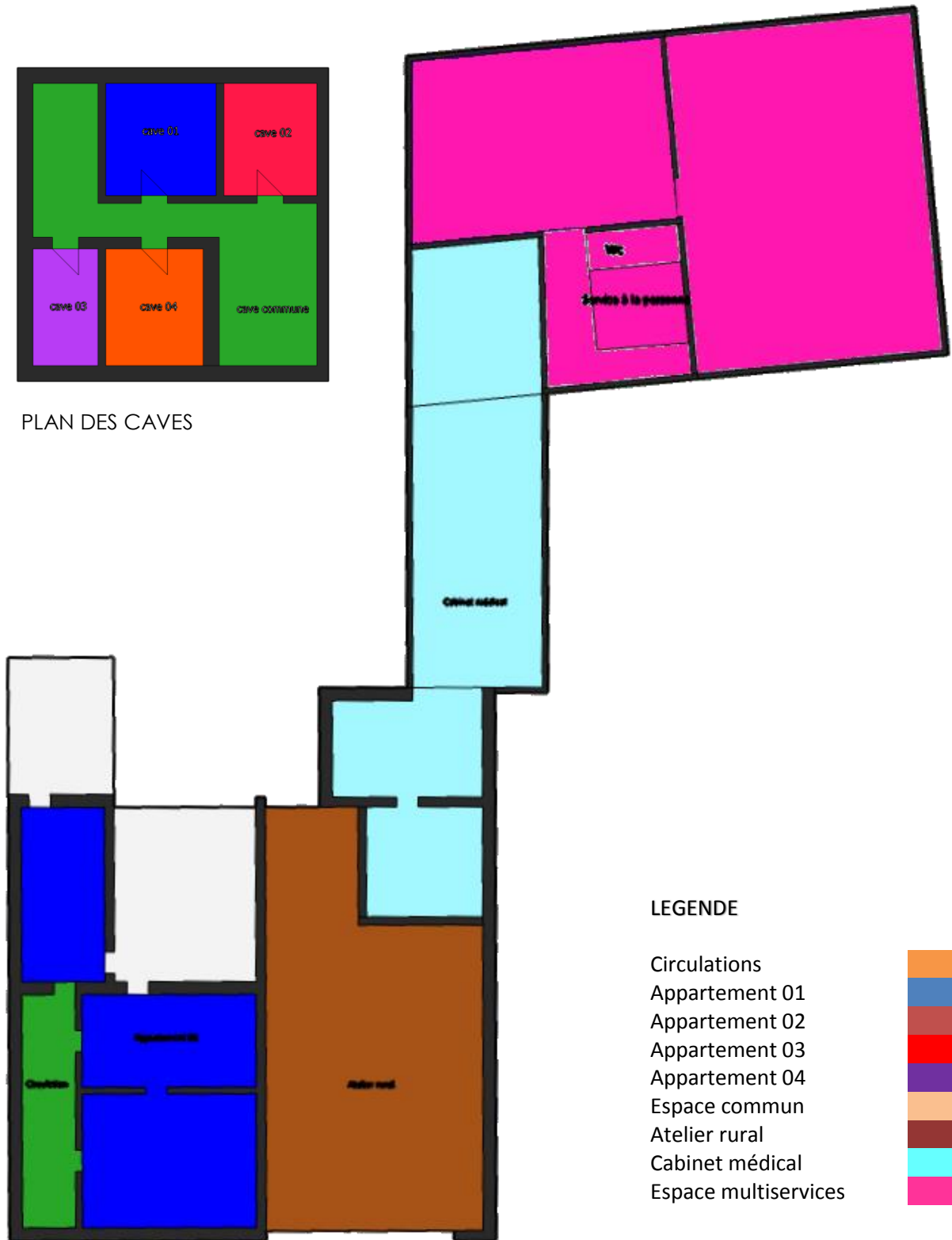
Annexe 7 : Etude des risques et évaluation des coûts d'assainissement



Annexe 1 : PROPOSITION D'AMENAGEMENT

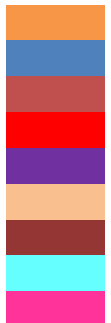


PLAN DES CAVES



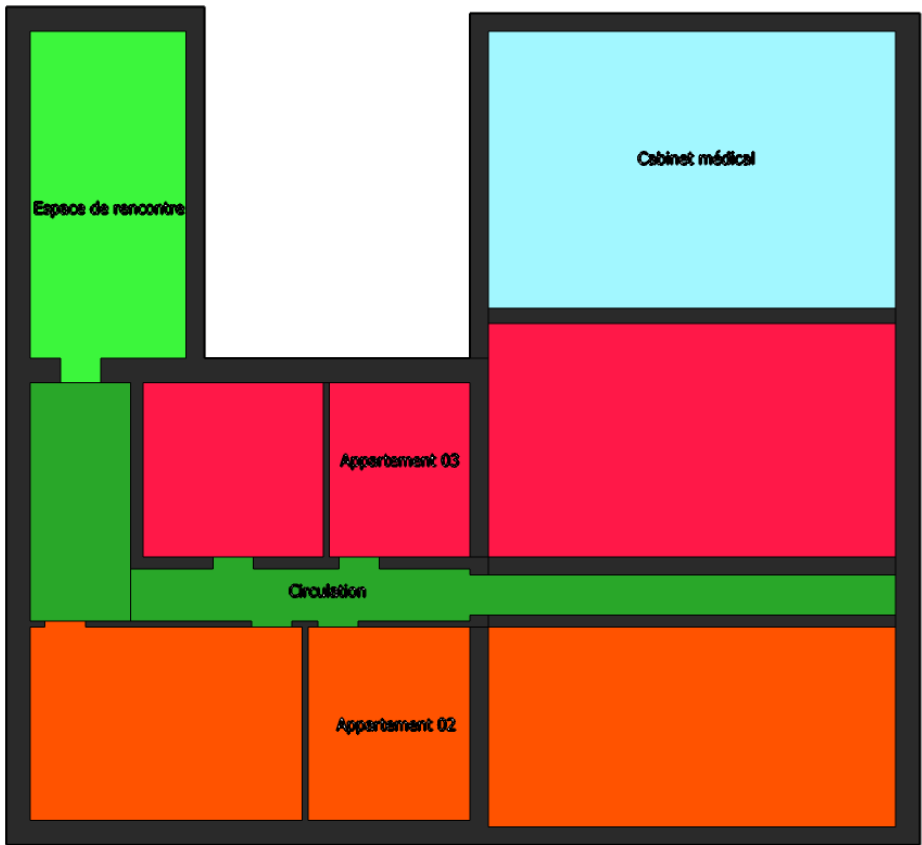
LEGENDE

- Circulations
- Appartement 01
- Appartement 02
- Appartement 03
- Appartement 04
- Espace commun
- Atelier rural
- Cabinet médical
- Espace multiservices



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE





PLAN DU PREMIER ETAGE



LEGENDE

- Circulations
- Appartement 01
- Appartement 02
- Appartement 03
- Appartement 04
- Espace commun
- Atelier rural
- Cabinet médical
- Espace multiservices



Annexe 2 : PV de la rencontre avec les médecins



Annexe 3 : Offre de la commune



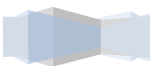
Annexe 4 : Estimation du bien par le notaire



Annexe 5 : Délibération du Collège communal



Annexe 6 : Fiches projets concernées du PCDR



Annexe 7 : Etude des risques et évaluation des coûts d'assainissement

