Fiche projet globale 3.4 - 2.12 - Actualisation novembre 2020

Création d'une maison multiservices à Gerpinnes-centre

Création d'une maison multiservices, par l'acquisition d'un bâtiment dans le centre de Gerpinnes, regroupant l'accueil du Syndicat d'Initiative, deux salles d'exposition temporaire, une vitrine des produits locaux et d'artisanat ainsi que plusieurs locaux polyvalents.

Justification du projet

La mise en vente d'un bâtiment situé Place de la Halle au n°4 dans le centre historique de Gerpinnes permettrait à la Commune de mettre en œuvre 2 fiches projets reprises dans son PCDR à savoir ;

- la fiche projet 3.4 « Création d'une maison des associations, du folklore, du tourisme, du patrimoine et de la Culture » ;
- la fiche projet 2.12 « Création d'un local pour le Syndicat d'Initiative et d'une vitrine de produits du terroir et d'artisanat à Gerpinnes ».

Lors de la rédaction du PCDR, aucune localisation n'était définie pour la réalisation de ces 2 projets.

L'acquisition du bâtiment et son aménagement en plusieurs locaux multifonctionnels et polyvalents offrirait notamment, aux nombreuses associations locales, de nouveaux espaces pour la pérennisation et le développement de leurs activités (Gerpinnes-centre ne possède pas de maison de village). Le bâtiment pourra accueillir également le Syndicat d'Initiative dans un lieu plus central pour une meilleure visibilité et accessibilité. De plus, il occuperait des locaux plus spacieux pour son développement et assurerait également notamment, la permanence d'une vitrine des produits du terroir et d'artisanat de Gerpinnes (publicité sans vente).
Des évènements thématiques ou ponctuels, voire permanents pourront y être organisés mettant en valeur le folklore, le tourisme, le patrimoine ou la culture très présents dans l'entité gerpinnoise (en lien avec les structures existantes comme le Musée des Marches folkloriques de l'Entre-Sambre et Meuse ou le Centre culturel local, par exemple).

La création de la maison multiservices (dénomination du projet) sera un nouveau lieu d'accueil et de promotion, associatif et intergénérationnel situé en plein centre de Gerpinnes. Il est destiné également aux habitants de l'entité comme des environs et aux touristes de passage.

Description

La réalisation de ce projet nécessite dans un premier temps, **l'acquisition du bâtiment** cadastré Gerpinnes – 1ère division- section C, n° 86C d'une superficie de 4 ares.

Dans un second temps, **la rénovation et l'aménagement du bâtiment** (331 m² disponibles) tant intérieur qu'extérieur.

Le rez-de-chaussée serait dédié spécifiquement aux activités touristiques avec l'accueil du Syndicat d'Initiative (bureau d'accueil touristique), une salle d'exposition temporaire, une vitrine des produits locaux et d'artisanat (salle d'exposition des produits locaux) et une salle pour les réunions des associations touristiques locales (marches, GAL etc.).

A l'étage, une deuxième salle d'exposition temporaire mais aussi 3 locaux polyvalent mis à la disposition des associations locales ou pour tout autre public (réunions citoyennes, activités des aînés, des jeunes).

Les autres surfaces se déclinent en sanitaire (rez-de-chaussée et étage), cuisine (étage), locaux de rangement (sous-sol et combles principalement). La propriété possède également un jardin d'une surface de 149 m² environ.

Voir annexes 3 et 4 : état actuel et états projetés.
Voir annexe 5 : évaluations des surfaces dédiées au DR et au CGT.

Les principaux travaux porteront sur différents postes comme l'électricité, l'isolation, les sanitaires, le chauffage, l'éclairage, les aménagements intérieurs, l'accessibilité (escalier, rampe), rénovation de toiture. La façade, sans aucun cachet, sera modifiée avec de nouvelles ouvertures mieux intégrées à l'urbanisme environnant. Le jardin sera aménagé.
Voir annexe 6 : description du métré estimatif et estimation du coût des travaux.

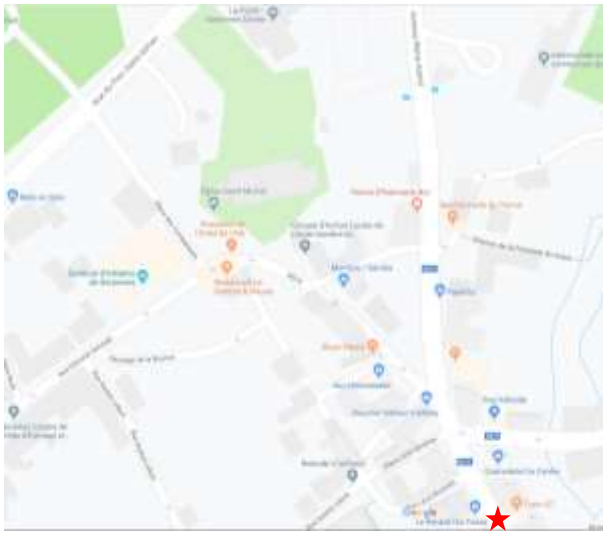
Reportage photographique

Origine de la demande

- Commune de Gerpinnes
- Groupe de Travail
- Commission Locale de Développement Rural

Localisation

Le bâtiment est situé Place de la Halle, n°4 à 6280 Gerpinnes.



Thèmes

Services et vie associative – Identité, convivialité et communication – Culture, tourisme et folklore – Economie et agriculture

Objectifs opérationnels

- 7 - Organiser et développer davantage d'activités pour les enfants, pour les adolescents ainsi que pour les seniors
- 8 - Développer des activités et projets intergénérationnels
- 9 - Développer des structures, infrastructures et des services spécifiques et adaptés aux besoins actuels et futurs de l'entité
- 10 - Développer et améliorer la politique de soutien des associations locales (aide logistique, financière, etc.) et les collaborations entre ces dernières
- 12 - Compléter et améliorer le réseau d'espaces et de lieux de rencontre de l'entité
- 13 - Renforcer les échanges, la solidarité et la communication entre les citoyens, les forces vives locales et les autorités
- 17 - Améliorer la visibilité, la promotion et la communication autour des éléments touristiques de l'entité
- 18 - Développer les activités, les initiatives et les infrastructures culturelles et touristiques en soutenant les acteurs locaux
- 19 - Valoriser les atouts touristiques de l'entité notamment en s'appuyant sur la richesse du folklore local et sa reconnaissance
- 20 – Mettre en place des structures et infrastructures d'accueil pour développer l'activité économique et encourager la création d'emploi

- 21 – Equilibrer l'offre locale en commerces et services sur le territoire
- 22 - Soutenir et valoriser le monde agricole et ses productions

Statut au plan de secteur

- En zone d'habitat,
- En périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.

Statut de propriété

Le bâtiment à acquérir appartient à un privé et est actuellement en vente.

Cadastré Gerpinnes – 1ère division - section C, n° 86C d'une superficie de 4 ares.

Place de la Halle, Rue Léon Bockoltz et Rue Albert Bernard : voiries communales

Tâches à réaliser

- Recherche de subsides ;
- Acquisition du bâtiment ;
- Désignation d'un auteur de projet ;

- Etablissement d'un avant-projet en concertation avec les acteurs concernés (utilisateurs de la Maison multiservices dont le Syndicat d'Initiative, CLDR, population, etc.) ;
- Etablissement du projet ;
- Permis d'urbanisme et dossier d'exécution des travaux ;
- Réalisation des travaux.

Liens avec d'autres projets du PCDR

- FP 1.4 : Création d'un commerce ambulant avec promotion des produits du terroir
- FP 1.6 : Création d'une Maison de l'Entité à Gerpinnes et aménagement des abords
- FP 2.2 : Création d'un espace de convivialité Place de la Scierie à Gerpinnes
- FP 2.11 : Création d'ateliers ruraux à vocation commerciale Place de la Scierie à Gerpinnes
- FP 3.7 : Agrandissement et développement du « Musée des marches folkloriques de l'entre-Sambre-et-Meuse »
- FP 3.16 : Création d'une maison des jeunes
- R14 : Soutien et promotion des associations locales
- R 15 : Renforcement de la cohésion sociale et intégration des nouveaux habitants
- R 18 : Soutien à l'économie locale et au démarrage d'entreprises
- R 25 : Développement touristique grâce à sa proximité avec les pôles urbains
- R 26 : Développement du Syndicat d'Initiative

Impacts

Environnemental	Social	Economique	Culturel
➢ Volonté de mettre en œuvre des bâtiments exemplaires sur le plan énergétique ➢ Localisation stratégique ➔ diminution des déplacements motorisés	➢ Création d'un lieu de rencontre et d'échanges ➢ Renforcement de la cohésion sociale	➢ Augmentation de l'attractivité touristique ➢ Valorisation des atouts touristiques de l'entité ➢ Valorisation de l'artisanat et des productions locales ➢ Soutien aux producteurs locaux	➢ Valorisation et développement du patrimoine au sens large du terme de l'entité

Indicateurs de résultats

- Augmentation des activités des associations locales
- Fréquentation du Syndicat d'Initiative
- Fréquentation des attractions touristiques locales
- Amélioration des ventes des productions locales dans les commerces de l'entité

Création d'emploi(s) envisagée (nombre et nature)

- Sans objet

Origine du financement

- DGO3 – Développement Rural
- CGT – Direction des Attractions et Infrastructures touristiques
- Commune de Gerpinnes

A noter que la DGO4 – UREBA a été sollicité.

Programme de réalisation et priorités

Eléments dont il faut tenir compte pour la priorité à accorder :

- L'opportunité offerte par la mise en vente du bâtiment en plein centre de Gerpinnes

Etat du dossier (ce qui a été réalisé) :

- Estimation du bâtiment établie par le Géomètre-Expert Francis Collot le 06/03/2019
- Décision de principe pour l'acquisition du bâtiment par le Conseil communal le 25/04/2019
- Relevé du bâtiment par le service technique de la Commune
- 1ère réunion de coordination de demande de convention DR du 08/07/2019
- 2ème réunion de coordination de demande de convention DR et de subsides CGT du 03/10/2019

Programmation dans le temps :

- Priorité de la CLDR : 2 et 3 ->projet remonté en 1ère priorité (voir PV de la CLDR du 06/02/2019)
- Priorité du Conseil communal : 2 et 3-> projet remonté en 1ère priorité (voir délibération du CC du 25/04/2019)

Maître d'ouvrage

- Commune de Gerpinnes

Partenaires

- Service Public de Wallonie : DGO3, DGO4
- Commissariat Général au Tourisme
- Syndicat d'Initiative
- Associations locales
- Partenaires privés éventuels (PPP)
- Maison du Tourisme de Charleroi

Estimation financière

A noter, la vente du bâtiment est proposée pour le prix de 240.000€ et les frais sont estimés à 10% soit 24.000 euros. *A noter que le Géomètre-expert, Monsieur Francis Collot a estimé la valeur vénale du bâtiment à 260.000€ (voir annexe 1).*

Les frais d'aménagement sont estimés par la Commune a 299.701 euros *(voir annexe 6)*.

Le coût du projet est donc estimé à 563.701 €

Estimation du montage financier : *taux et montants à confirmer*

	DR	**CGT**	**Part communale**
ACQUISITION + frais : 264.000 €			
63,78% locaux DR 168.379,2 €	101.027,52 € (60%)		67.351,68 € (40%)
36,22% locaux CGT 95.620,8 €		57.372,48 € (60%)	38.248,32 € (40%)
AMÉNAGEMENTS : 299.701 €			
63,78% locaux DR 191.149,3 €	152.919,44 € (80%)		38.229,86 € (20%)
36,22% locaux CGT 108.551,7 €	21.710,34 € (20%)	65.131,02 € (60%)	21.710,34 € (20%)
563.701 €	275.657,3 €	122.503,5 €	165.540,2 €

Annexes

Annexe 1 : Estimation du bâtiment par le Géomètre-Expert Francis Collot

Annexe 2 : Délibération du Conseil communal du 25/04/2019 – décision de principe d'acquisition

Annexe 3 : Situation actuelle

Annexe 4 : Etats projetés

Annexe 5 : Evaluation des surfaces dédiées au DR et CGT

Annexe 6 : Métré et estimation du coût des travaux d'aménagement

Annexe 1 : Estimation du bâtiment par le géomètre-expert – Juin 2018

« Compte tenu :

1. De la situation du bien en plein centre de la commune de Gerpinnes et des tendances actuelles du marché de l'immobilier ;
2. De l'état général du bien prédécrit ;
3. De sa situation et de sa nature ;
4. De ses gabarits et volumes ;
5. Des caractéristiques du bien ;
6. De la valeur intrinsèque et des points de comparaison ;

J'estime la valeur vénale de ce bien à 260.000 euros.

Naninne, le 06 mars 2019.

Francis COLLOT, Géomètre Expert. »

Annexe 2 : Délibération du Conseil communal du 25/04/2019

« A l'unanimité ;

DECIDE :

Article 1 : d'acquérir l'immeuble sis à Gerpinnes place de la Halle 4 pour le prix principal de 240.000 euros, sous condition suspensive d'obtention du subside auprès du SPW-DGO3-Développement rural, à concurrence de 80%.

Article 2 : de désigner l'Etude des Notaires Coralie de Wilde d'Estmael et Cédric del Marmol de la rédaction du compromis de vente et de la passation de l'acte authentique.

Article 3 : de charger les services administratifs de convoquer la réunion de concertation en vue de l'obtention du subside.

Article 4 : les crédits, voies et moyens sont tels que décrits ci-dessus. La présente délibération est transmise au Directeur financier pour exécution. »

Annexe 3 : Situation actuelle

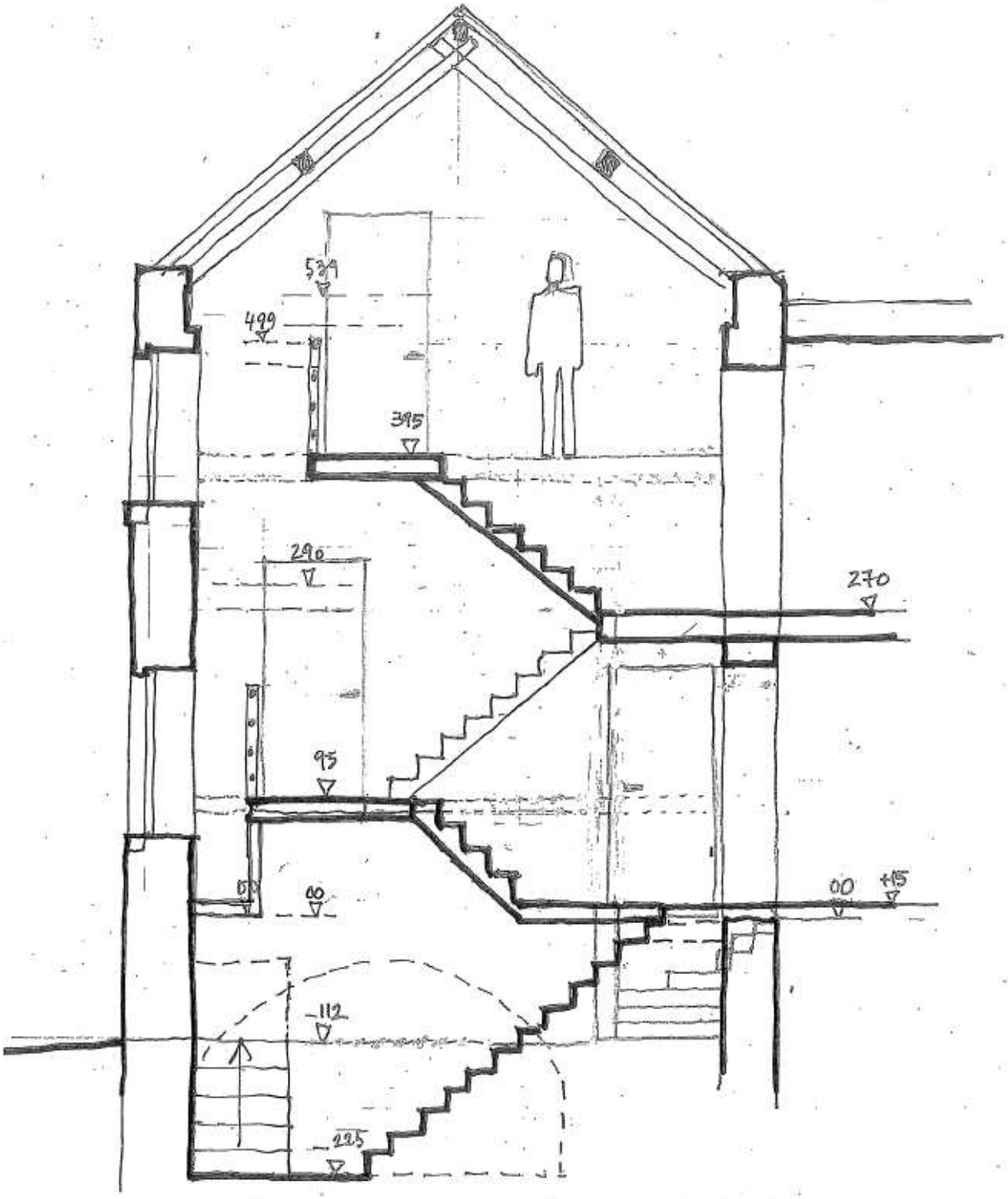
Annexe 4 : Etats projetés

FAÇADE A RUE TRANSFORMÉE

FAÇADE À RUE – Variante 1

FAÇADE A RUE – Variante 2

5/9/19



ESQUISSE ÉTAT PROSETÉ
5/9/19

ÉTAT RROJETÉ
SOUS-SOL

ECHELLE 1/100°

02.11.2019

ÉTAT PROJETÉ
REZ-DE-CHAUSSÉE

02-11-2019

ECHELLE 1/100°

ÉTAT PROJETÉ
ÉTAGE

02.11.2019

ECHELLE 1/100°

ÉTAT PROJETÉ
COMBLES

ECHELLE 1/100°

02-11-2019

GERPINNES
AMENAGEMENT D'UNE MAISON MULTISERVICES
Place de la Halle 4 - 6280 GERPINNES

CALCUL DES SUPERFICIES (au 2/11/2019)

							DR	CGT
Sous-Sol	Niv.: -225	Local tech. et rang. (Caves - S. utiles)	DR	0,5x(3x4,5 + 5,5x4)	17,70	m2	17,70	
	Niv.: - 122	Rangement (Ancien garage)	DR	7x5	35,00	m2	35,00	
		Rangement (Débarras)	DR	3,3x3,5	11,60	m2	11,60	
Rez-de-Chaussée	Niv.000	Salle d'exposition temporaire 1	CGT	4x6	24,00	m2		24,00
		Hall et sanitaire	DR	11,5x1,3	14,95	m2	14,95	
		Bureau d'accueil touristique	CGT	4x5,8	23,20	m2		23,20
		Salle d'exposition des produits locaux	CGT	3,6x5	18,00	m2		18,00
	Niv.: + 15	Rangement (Remise jardin)	DR	3,1x1,7	5,27	m2	5,27	
		Jardin	DR	**± 149**				
	Niv: + 95	Salle réunion associations touristiques	CGT	4,8x 6,6	31,70	m2		31,70
	Niv: + 63	Local polyvalent 1	DR	3,6 x 3,2	11,50	m2	11,50	
Etage	Niv.: + 270	Local polyvalent 2	DR	5,5 x 6	33,00	m2	33,00	
		Salle d'exposition temporaire 2	CGT	4 x 5,8	23,20	m2		23,20
		Hall et sanitaire	DR	(5,5x1,2)	6,60	m2	6,60	
		Cuisinette	DR	4x1,9	7,60	m2	7,60	
		Local polyvalent 3	DR	4x4	16,00	m2	16,00	
	Niv.: + 395	Local polyvalent 4	DR	4,9 x 6,6	32,30	m2	32,30	
Combles	Niv.: + 499	Rangement (Greniers: surf. utiles)	DR	10 x 2	20,00	m2	20,00	
					331,62	**m2**	**211,52**	**120,10**

Dressé par PB le 02/11/2019

Annexe 6 : Métré et estimation du coût des travaux d'aménagement

GERPINNES

AMENAGEMENT D'UNE MAISON MULTISERVICES

Place de la Halle 4 - 6280 GERPINNES

ESTIMATION DU COÛT DES TRAVAUX - 02/11/2019

Installation de chantier	3.000 €
Démolition sanitaire extérieur	1.500 €
Percement baie pignon salle local associatif 1	1.000 €
Percement baie salle polyvalente 3	900 €
Aménagement des baies intérieures	2.500 €
Suppression escaliers existants	870 €
Démolition et aménagement voute pour escalier	700 €
Démontage cloisons intérieures	1.550 €
Décape plafonnage	1.600 €
Traitement contre humidité ascentionnelle	5.200 €
Démontage + Nouvelle charpente et toiture (150 m2)	25.500 €
Réfection des toits plats (52 m²)	1.900 €
Fenêtres de toiture (2p)	1.600 €
Gouttières zingueries (44 mct)	3.300 €
Descentes d'eau (35 mct)	2.300 €
Châssis pour nouvelles baies (6 m2)	2.950 €
Remplacement des châssis (26 m2)	10.500 €
Remplacement des portes extérieures (5 m2)	4.600 €
Porte de garage niv. - 112	4.000 €
Isolation des murs extérieurs par l'intérieur + plaques (295 m2)	11.800 €
Isolation toiture + plaque (maison jeunes et escalier) (66 m2)	4.500 €
Isolation toits plats (52m2)	1.800 €
Isolation toit plat salle polyvalente 2 (16m2)	600 €
Isolation plancher du grenier + panneaux (102 m2)	5.200 €
Nouvel escalier intérieur avec paliers (35 marches)	8.500 €
Adaptation installation électrique.	7.500 €
Installation appareils d'éclairage	10.000 €
Installation alarme et détection incendie	5.500 €
Adaptation de l'installation sanitaire	4.800 €
Adaptation installation de chauffage existante	6.450 €
Plafonnage murs intérieurs non isolés (350 m²)	4.300 €
Nouvelles portes intérieures (10 p)	4.800 €
Peinture ou tapisserie sur murs intérieurs (525 m²)	6.500 €
Peinture des portes intérieures et boiseries	3.000 €
Aménagement rampe et escalier extérieur	6.800 €
Réalisation d'une terrasse dans jardin	2.500 €
Aménagement du jardin avec plantations	3.000 €
Aménagement des abords extérieurs	4.500 €
Cimaises pour exposition temporaire dans le jardin	2.800 €
Equipement de la cuisine	5.250 €
Matériel équipement touristique	3.500 €
Monte escalier pour les 3 niveaux supérieurs	18.500 €
Décapage et Peinture des façades (325 m²)	8.600 €
Raccordements divers	4.000 €
Imprévus	5.000 €
Montant des travaux	225.170 €
Honoraires architecte (10%)	22.517 €
TVA 21%	52.014 €
Montant total	299.701 €