

RAPPORT FINAL
DE LA SUBVENTION 2003-2004
Septembre 2004

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

Annexes

**Université Libre de
Bruxelles**
GUIDE

**Université Catholique
de Louvain**
CREAT

**Université
de Liège**
LEPUR
(ULg-FUSAGx)

THEMATIQUE 3.1. :

Pilote : Jean-Marie Halleux

Institutions concernées :

CREAT/U.C.L.

Chef de service : Prof. M.-L. De Keersmaecker

Chargés de recherche :

Hélène Barthe-Bastalle

Sabine Gérard

Raphaëlle Harou

Laurent Picard

GUIDE/U.L.B.

Chef de service : Prof. Claire Billen

Chargée de recherche :

Lucia Gaiardo

LEPUR/U.Lg

Chefs de service : Prof. Bernadette Mérenne

Prof. Henri-Jean Gathon

Chargés de recherche :

Jean-Marie Halleux

Jean-Marc Lambotte

Laurent Kessler

Valérye Perin

Benjamin Pirotte

ANNEXES

1. EXPLICATION DES RUBRIQUES DE LA FICHE D'ANALYSE D'UN DOSSIER (BLOCAGE A L'ECHELLE DU PRODUIT IMMOBILIER)	2
2. FICHES D'ANALYSE D'OPERATIONS PUBLIQUES DE MONTAGE IMMOBILIER	9
3. QUESTIONNAIRE RELATIF AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS	134
4. QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES	136
5. QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES SITUES AUX ETAGES DE COMMERCES	141
6. LE PROFIL DES PROPRIETAIRES BAILLEURS	148
7. REPOSE AU QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES SOUMIS A LA TAXE	160
8. LES LOGEMENTS VIDES AUX ETAGES DES COMMERCES A LIEGE	182
9. LISTE DES PERSONNES INTERVIEWEES EN FRANCE	209
10. LISTE DES PRINCIPALES ABREVIATIONS (FRANCE)	210
11. EXEMPLE DE FICHE DE SUIVI DU DEROULEMENT D'UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN	211
12. LISTE DES PERSONNES INTERVIEWEES A BRUXELLES	213
13. FICHES OPERATIONNELLES : GUIDE D'ENTRETIEN	214
14. PREMIER EXEMPLE DE FICHE (RESULTAT PROVISoire) : LA FERME D'OMALIUS A ANTHISNES	219

ANNEXE 1 : EXPLICATION DES RUBRIQUES DE LA FICHE D'ANALYSE D'UN DOSSIER (BLOCAGE A L'ECHELLE DU PRODUIT IMMOBILIER)

1. LOCALISATION

Les informations présentées ci-dessous visent à replacer l'opération dans son cadre spatial.

- **Adresse**

- **Typologie**

On distingue quatre types de localisation :

- Les opérations situées en **centre urbain**, c'est-à-dire dans un tissu dense appartenant à une ville. Cette catégorie intègre les pôles tels que Liège, Namur ou Charleroi mais aussi les villes régionales (Verviers, La Louvière, Mons, etc.) et les petites villes (Huy, Marche, Braine-l'Alleud, etc.) ;
- Les opérations s'insérant au **centre d'un village**, c'est-à-dire dans un espace bâti continu comme en centre urbain, mais dont la taille ne permet pas de le considérer, comme une ville (ex : Hargimont, Forrières, etc.).
- Les opérations situées en **périphérie urbaine** qui sont intégrées dans un espace bâti continu mais en dehors du centre urbain proprement dit (ex. Rocourt, Wanze, etc.) ;
- Les opérations situées en **milieu peu dense** et rural.

- **Cartes, photos et plan**

Deux documents cartographiques seront présentés : d'une part, la situation de la commune en Région wallonne et, d'autre part, la localisation de l'opération sur le territoire communal sur fond de carte IGN. De plus, quelques illustrations pourront être insérées. Pour la plupart des opérations, des documents photographiques et/ou un plan global du projet seront également insérés.

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération**

On distingue trois grands types d'opération : la construction neuve en terrain vierge, la démolition-reconstruction et la réhabilitation. Cette distinction est très importante puisque chaque type d'opération sera caractérisé par des éléments qui lui sont propres. En effet, les travaux nécessaires et donc l'élaboration du projet seront différents. De même, les règles de financement varieront en fonction de la nature de l'opération.

Pour ce qui est des travaux, une opération de construction neuve devra généralement supporter des frais de viabilisation du terrain. Par contre, pour une opération de réhabilitation, il faudra éventuellement envisager certains pré-traitements (dépollution, démolition, etc.). De ce fait, une description des caractéristiques initiales du site-support sera envisagée.

- **Nombre de logements**

On reprend ici le nombre de logements total, ainsi que la répartition par genre (maison, appartement, studio, etc.), en mentionnant la superficie et le nombre de chambres des logements si l'information est disponible.

- **Type de logement**

Trois types de logement peuvent être rencontrés : les logements sociaux, les logements moyens (en général en charge des SLSP). Selon le type, les modalités d'accès, le mode de financement et la méthode de calcul de loyer seront différents. A côté de cela, il y a également les logements dits « normaux » (dont l'accès n'est pas dépendant des revenus du ménage).

- **Travaux annexes**

Cette rubrique reprend le détail des travaux d'aménagement des abords qui consistent généralement en la création de voirie, de parking, d'espace de loisirs, etc. Dans certains cas, l'entrepreneur chargé du dossier « abords » pourra être différent de celui chargé de la construction du bâtiment.

- **Chronologie du projet**

Les étapes principales du projet seront mentionnées (quand elles sont disponibles).

3. OPERATEURS

Trois acteurs principaux sont impliqués dans le montage d'une opération :

- Le maître de l'ouvrage : il s'agira dans les cas rencontrés des SLSP, des régies communales, des communes. Le maître de l'ouvrage assure le suivi de l'opération (le promoteur) ;
- L'entreprise de construction, quant à elle, sera désignée sous le terme d'adjudicataire. Rappelons que plusieurs entreprises peuvent participer au chantier, d'une part lorsque l'entreprise principale sous-traite une partie des travaux à une entreprise spécialisée et, d'autre part, lorsque le dossier des abords est séparé du dossier principal ;
- L'auteur de projet est chargé de l'élaboration et du suivi du projet (maître d'œuvre).

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition du site-support**

La charge foncière comprend plusieurs catégories de dépenses. La plus évidente est liée à l'acquisition du terrain à proprement parlé. Si le terrain ne doit pas être acheté (acquis antérieurement par la SLSP ou la régie), son acquisition ne représente pas un coût direct. Toutefois, sa valeur actuelle sera réinjectée dans le décompte final de l'opération. C'est ce que nous appellerons la valorisation du terrain.

Dans le cas d'une opération de démolition reconstruction, les frais de démolition, lorsqu'ils sont individualisés, sont repris sous cette rubrique.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

Le second volet de la charge foncière concerne les dépenses en aménagement de terrain. On distinguera deux grandes sous-catégories :

- premièrement, les frais relatifs aux travaux d'abords ;
- ensuite, les frais de raccordements. Ceux-ci sont de trois types : le raccordement au réseau de distribution d'électricité, le raccordement au réseau de distribution d'eau et le raccordement au gaz. A cela peut encore s'ajouter les frais de raccordement au réseau téléphonique bien que ceux-ci soient le plus souvent à charge du locataire.

Un autre élément intégré dans le volet « aménagement » concerne les frais occasionnés pour établir le rapport incendie. En effet, lors de toute demande de permis d'urbanisme, il y a obligation légale de recourir à l'avis du service régional d'incendie pour ce qui est de la résistance des matériaux au feu. Celui-ci remet son avis sur base de l'examen des plans et éventuellement d'un examen des bâtiments existants. En effet, les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux (y compris les extensions et rénovations des bâtiments existants) doivent satisfaire sont fixées par l'Arrêté royal du 07 juillet 1994 (M.B. 26/04/1995).

5. CONSTRUCTION

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

• Commande

L'auteur de projet, après avoir établi le cahier des charges, peut soumettre le métré (document qui décrit précisément les travaux à réaliser ainsi que les quantités présumées se rapportant à chaque poste) à différents entrepreneurs. Ces derniers le complètent avec leurs prix pour les différents postes. Un rapport d'adjudication est alors réalisé et on examine attentivement les différentes soumissions afin de retenir la plus avantageuse. Une fois le choix de l'entrepreneur fixé, le métré rempli par l'entrepreneur choisi à l'adjudication correspond au détail de la commande du projet.

Le montant de la commande est repris dans le récapitulatif des décomptes (document D1) qui sera remis à la SWL à la fin des travaux. Cela, pour les dossiers dont le maître de l'ouvrage est une SLSP.

• Révision

Afin de tenir compte des fluctuations rapides des prix des matériaux de construction et de la main-d'œuvre dans ce secteur, on établit mensuellement des indices correctifs qui tiennent compte de l'évolution conjoncturelle.

La formule suivante permet d'obtenir l'indice de révision :

$$\text{Indice de révision} = 0,4 \times (s_1/s_2) + 0,35 \times (i_1/i_2) + 0,25$$

Où s_1 et s_2 sont les indices relatifs à la main-d'œuvre et aux charges sociales à la date de l'état d'avancement (s_1) et à la date de la soumission (s_2) ;

i_1 et i_2 sont les indices relatifs aux matériaux de construction à la date de l'état d'avancement (i_1) et à la date de la soumission (i_2) ;

En ce qui concerne les coefficients de pondération (ici 0,4 - 0,35 - 0,25), ceux-ci sont déterminés par l'auteur de projet et figurent dans le cahier des charges. Ils peuvent donc varier sensiblement d'un projet à l'autre.

Après avoir établi l'état d'avancement mensuel, l'entrepreneur applique ce coefficient au montant des travaux hors TVA.

Les indices (s et i) sont calculés par le Ministère des affaires économiques et diffusés par un organe extérieur (confédération de la construction). Ceci implique que ni les maîtres d'ouvrage, ni les entrepreneurs n'ont de prise sur ces coûts.

5.1.2 Décomptes

Pour les dossiers dont une SLSP est maître d'ouvrage, toute modification au contrat d'entreprise en cours d'exécution doit faire l'objet d'un décompte. En effet, l'état récapitulatif des modifications et suppléments (D3) est un document obligatoire établi par la SLSP maître de l'ouvrage qui sert à récapituler la liste des documents actant les modifications décidées en cours de marché.

Les décomptes sont donc la meilleure source d'information disponible afin d'estimer les surcoûts non prévus au moment de la commande, mais également les économies qui ont pu être réalisées en cours de chantier. Par ailleurs ces documents permettront également d'estimer les modifications de délai éventuelles dues à ces travaux supplémentaires.

Pour les décomptes qui représentent des surcoûts financiers importants, ainsi que pour ceux qui permettent d'épingler un problème propre à un type d'opération, une description des événements basée sur le rapport justificatif de l'architecte ou de l'organisme compétent (bureau d'étude) sera présentée au sein des fiches. De plus, dans un souci d'exhaustivité, nous citerons également les autres décomptes. Pour chacun, seront mentionnés : le coût, la part relative du décompte sur le total des décomptes et la modification de délai éventuelle.

5.1.3 Montant final entreprise

Le montant final entreprise correspond à la somme des montants de la commande, des révisions, des décomptes. Il correspond donc au coût total de la construction.

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

• Honoraires de l'auteur de projet

Les honoraires de l'auteur de projet (architecte) sont fixés et payés suivant les modalités du « barème des honoraires » repris dans le contrat d'architecte. Les honoraires correspondent à un pourcentage du « montant final entreprise ».

Notons que l'architecte peut faire appel à des ingénieurs spécialistes pour les études d'ouvrages en béton armé, ossatures métalliques et d'ascenseurs ainsi que pour les études pour l'installation de chauffage. Les ingénieurs spécialistes sont choisis et payés par l'architecte selon des barèmes d'honoraires propres.

• Honoraires de l'agent de coordination-sécurité

L'Arrêté Royal du 25/01/2001 impose la désignation d'un coordinateur sécurité pour tout chantier où interviennent au moins deux entrepreneurs (travailleur indépendant ou entreprise comptant du personnel), simultanément ou consécutivement. Sa mission est de coordonner les mesures de prévention en matière de sécurité et de santé pour tous les intervenants sur le chantier. Vu le grand nombre d'accidents relevés d'année en année, son intervention est devenue une obligation légale et est à charge du maître d'ouvrage. De plus, la réglementation interdit aux entrepreneurs de commencer les travaux tant que le coordinateur de sécurité n'est pas désigné.

La coordination-sécurité sur un chantier doit être assurée par un coordinateur-projet pendant la phase de conception du projet et par un coordinateur-réalisation durant l'exécution des travaux, la mission pour ces deux étapes pouvant être assurée par la même personne.

Contrairement à l'auteur de projet, il n'y a pas d'honoraires spécifiques pour le coordinateur-sécurité. Les honoraires varient entre 1% et 3% du montant engagé pour le chantier.

6. AUTRES FRAIS

Cette catégorie reprend les frais qui ne peuvent être classés dans une des catégories précédentes. On y intégrera notamment les frais de publication au bulletin des adjudications (<http://www.just.fgov.be>), les frais de permis de bâtir ou encore les frais de dossier.

Cette rubrique reprend également les frais de géomètre éventuels ainsi que les travaux pris en charge, sur fonds propres, par le maître d'ouvrage.

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus. Il constitue le coût réel de l'opération et peut donc être considéré comme la valeur de référence en ce qui concerne les opérations immobilières. En effet, c'est sur base de ce montant, et non sur base du seul coût de construction, que seront calculés les loyers.

Pour rappel, le prix de revient est déterminé par la somme des éléments suivants :

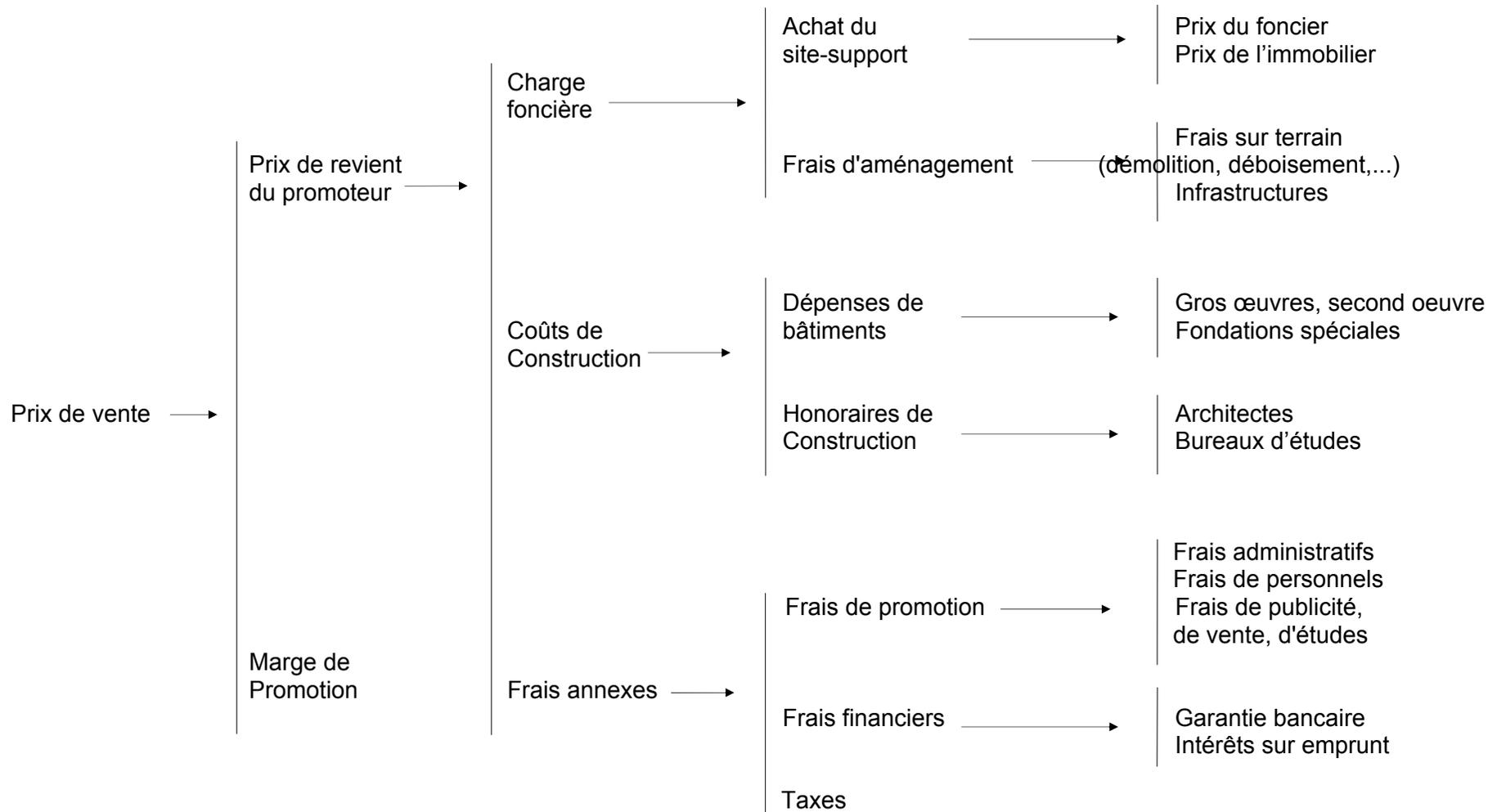
- La charge foncière qui intègre, d'une part, le coût d'achat du terrain et d'autre part, les frais d'aménagements à savoir principalement les abords et les raccordements et les frais liés aux « pré-traitements » éventuels (frais de démolition, de dépollution des sols, etc.) ;
- Le montant de la commande venant de l'entrepreneur ;
- Le montant de la révision conjoncturelle des prix ;
- Le décompte qui reprend les surcoûts non prévus au moment de la commande ainsi que les économies qui ont pu être réalisées ;
- Le montant des amendes pour retard (facultatif) ;
- Les honoraires de l'auteur de projet (frais d'architecte) et du(des) coordinateur(s) ;
- Les autres frais éventuels ;

- Finalement, la TVA doit être ajoutée à chacun de ces montants. En ce qui concerne les travaux de construction, les taux applicables sont de 6% pour la rénovation légère et la rénovation lourde, et de 12% pour la construction neuve (création de logement) et la démolition-reconstruction. Toutefois pour tous les bâtiments autres que ceux destinés au logement (bureaux administratifs, locaux techniques,...), un taux de TVA de 21% devra être appliqué. Pour les autres frais, le taux de TVA est également de 21% (honoraires, aménagements, etc).

Afin de faciliter les comparaisons, le prix de revient par nombre de logement et par surface de plancher habitable sera calculé. On entend par surface de plancher habitable la somme des surfaces effectivement utilisables à l'intérieur d'un appartement ou d'un bureau (J.-J. GRANELLE, 1998).

Par rapport à la structure du prix de revient établie par GRANELLE (Fig. 1), il convient de remarquer que, certaines catégories de dépenses ne pourront être individualisées. On pense notamment aux frais de promotion. En effet, étant dans la configuration d'un marché public, les frais de personnels ne sont pas directement pris en compte dans le bilan financier de l'opération. Le personnel des SLSP est rémunéré en fonction d'échelles barémiques à partir de leurs fonds propres, qui se constituent à partir des loyers perçus sur les projets dont le prêt est remboursé.

Les frais de publicité sont également inexistants. Compte tenu des remarques précédentes, il est intéressant de noter que, si on ne tient pas compte de la TVA, le coût total d'une opération correspond à ce que GRANELLE appelle le « prix de revient technique » de l'opération.

FIGURE 1 : STRUCTURE DU PRIX DE VENTE D'UN PRODUIT IMMOBILIER OU FONCIER

Adapté de J.-J. Granelle, 1998, p. 54

ANNEXE 2 : FICHES D'ANALYSE D'OPERATIONS PUBLIQUES DE MONTAGE IMMOBILIER

– AYE – SENTIER DES ECUREUILS : Construction neuve de 4 maisons	10
– WAHA – LA VERTE VOYE : Construction neuve de 4 maisons	15
– MARLOIE – RUE DE L'AURORE : Construction neuve de 4 maisons	21
– MARCHE-EN-FAMENNE – CRESSE DE LORICHAMPS : Construction neuve de 20 maisons	26
– WELKENRAEDT – CLOS DES JONQUILLES : Construction neuve de 10 maisons	35
– OUGREE – RUE DE LA COROLLE : Construction neuve de 27 appartements	41
– OUGREE – RUE DE LA COROLLE : Construction neuve de 24 appartements	47
– WELKENRAEDT – RUE SAINT-PAUL : Construction neuve de 9 appartements	53
– NAMUR – RUE PIRET PAUCHET : Construction neuve de 12 appartements	58
– SERAING – PLACE DE L'AVENIR : Construction neuve de 36 appartements	64
– EUPEN - BERGSTRASSE : Réhabilitation de 5 appartements	71
– LA CALAMINE – RUE DE LA CHAPELLE : Réhabilitation de 10 appartements	77
– WELKENRAEDT – RUE REINE ASTRID : Réhabilitation de 16 appartements et d'un rez commercial	85
– GEMMENICH - VOLKERICH : Réhabilitation de 24 appartements	92
– BOMAL – LA POTINIÈRE : Réhabilitation de 12 appartements	100
– FORRIÈRE – LA COLLINE : Réhabilitation de 21 appartements	108
– SERAING – RUE FERRER : Démolition et reconstruction de 36 appartements	113
– DISON – RUE ALBERT 1 ^{ER} : Démolition et reconstruction de 13 appartements et 3 commerces	120
– CHARLEROI – RUE ST-ELOI (40-42) : Démolition et reconstruction de 2 appartements	125
– CHARLEROI – RUE ST-ELOI (18-20) : Démolition et reconstruction de 3 appartements	130

AYE (MARCHE-EN-FAMENNE) – SENTIER DES ECUREUILS

1. LOCALISATION

- **Adresse** : Sentier des écureuils à 6900 Marche-en-Famenne (Aye)
- **Typologie** : Milieu peu dense.
- **Cartes, plan et photos** :

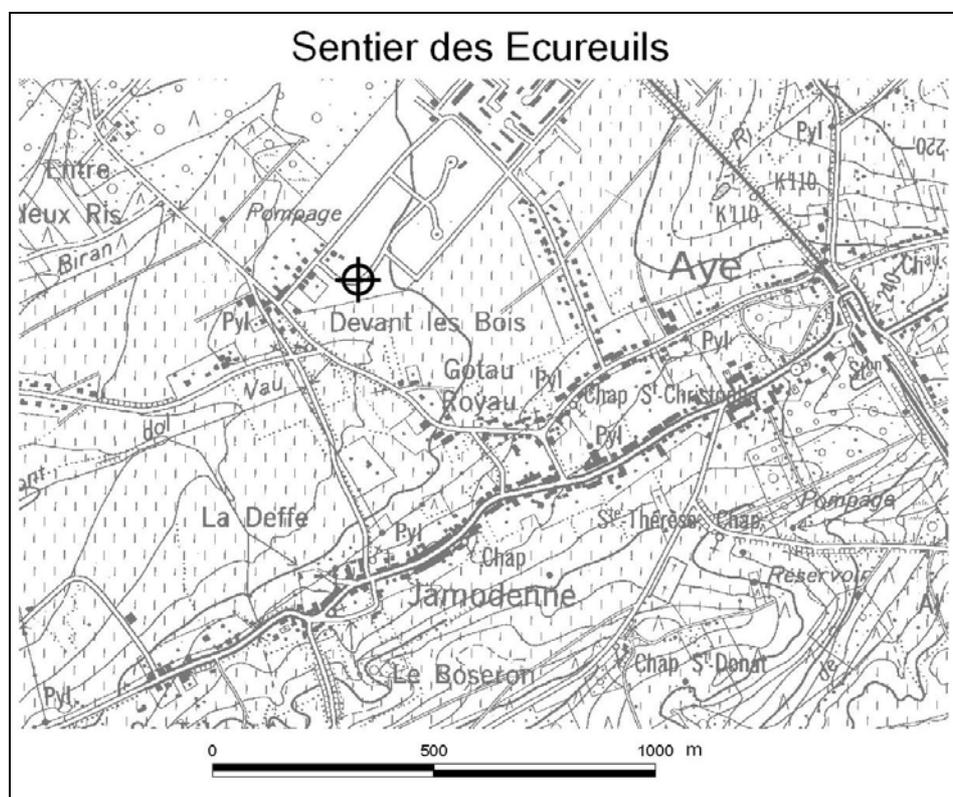
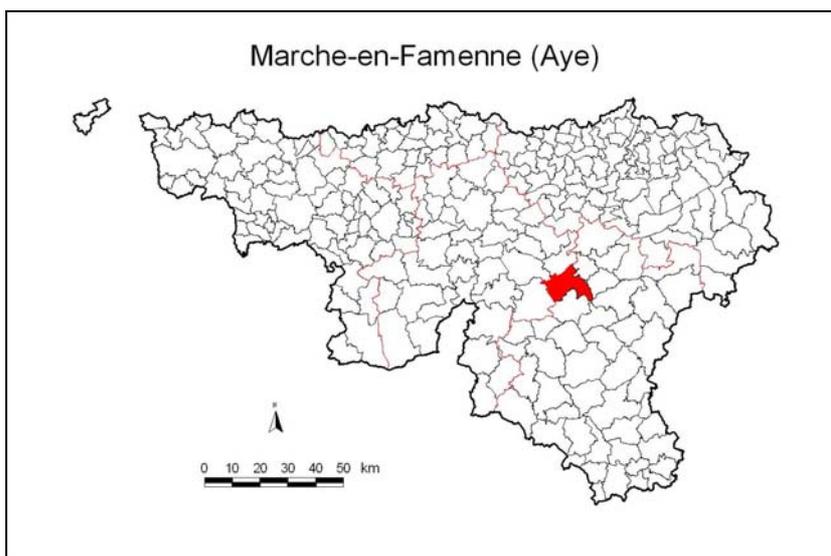




Photo 1 : Bloc de 2 maisons



Photo 2 : Jardin

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération** : Opération de construction neuve

- **Nombre de logements** :

Création de 4 logements : 4 maisons trois chambres de 82 m².

Soit 4 logements, 12 chambres pour une surface habitable totale de 328 m².

Notons que chaque maison comporte un garage de 17 m².

- **Type de logement** : Logement social

- **Travaux annexes** :

Les abords consistent principalement en l'aménagement de zones de parking devant les maisons ainsi que des jardins (pelouses et la plantation des arbres et arbustes).

- **Chronologie du projet** :

Le projet a débuté en janvier 2000 (soumissions).

La réception provisoire des travaux est datée du 05/07/2001.

Le dossier a été clôturé le 22 février 2002.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage** : S.C.R.L. La Famennoise, rue de l'Himage, 81 à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie).
- **Adjudicataire** :
 - *Gros œuvre et abords* : N. GEE, rue de l'Humain, 17 à 6900 Marche-en-Famenne (Aye).
- **Auteur de projets** : VAN DE WALLE Hugues, rue des Dentellières, 18 à 6900 Marche-en-Famenne.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : Le terrain a été acheté pour la somme de 18 715,57€ ce qui représente 4,6% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : 20 944,00€ TVAc, ce qui représente 5,2% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement** :
 - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 3 182,95€ TVAc
 - Réseau d'électricité (Interlux) : 1 441,65€ TVAc
 - Total : 4 624,60€ TVAc soit 1,1% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 295 860,70€ HTVA.
- **Révision** : 4 904,40€ soit 1,7% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes¹ est de -20,40€ ce qui représente une économie de moins de 1% par rapport aux montants prévus lors de la commande. Le délai n'a, quant à lui été pas dû être prolongé.

Les surcoûts et économies les plus importants sont dus aux éléments suivants :

- **Drainage : +1 858,01€**

Vu la quantité d'eau stagnant dans les tranchées de fondation (terrain argileux), la mise en place de drains a été jugée nécessaire.

- **Lattage sur plaques Gyplat : +2 694,83€**

Pour une meilleure tenue des plaques de Gyplat prévues sous les fermettes, il a été décidé de placer un lattage sous ces dernières.

- **Ventilation : +177,24€**

Afin d'assurer une ventilation maximale de la sous-toiture, il a été décidé de rajouter des tuiles de ventilation et d'en placer deux par versant de toiture par habitation.

¹ Notons qu'une série de travaux supplémentaires ont été effectués par le personnel de la SLSP. Ces travaux sont effectués sur fonds propres, ce qui permet de diminuer le montant des décomptes. Ces coûts sont détaillés dans la rubrique « Autres frais ».

- **Modifications destinées à réaliser des économies :**

Suite aux différents problèmes rencontrés sur le chantier, certaines modifications permettant de réaliser des économies sont envisagées afin de ne pas augmenter le budget global de l'opération.

- Suppression des éviers de cuisine et des accessoires du lave-main : -1 858,21€ (ce poste sera réalisé par le personnel de la SLSP et sera comptabilisé dans la rubrique « autres frais »)
- Remplacement du parement en briques au-dessus du garage par un bardage en ardoises artificielles : -2 401,44€
- Modification du nombre d'ouvrant des fenêtres de l'étage en façade arrière (double ouvrant devient simple ouvrant) : -297,47€
- Suppression des grilles de ventilations basses dans les portes intérieures : -684,19€

- **Autres décomptes**

- Pose du câble de télédistribution dans la gaine prévue à cet effet : +490,83€

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 300 744,70€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 16 098,35€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 986,78€ HTVA

6. AUTRES FRAIS

- **Moniteur belge** : 210,51€ TVAc
- **Travaux effectués par le personnel de la SLSP** : 2 086,45€
Afin de réaliser des économies, le personnel de la SLSP réalise certains travaux à la place de l'entrepreneur. Rappelons que ces travaux sont effectués sur fonds propres. Ils permettent ainsi de diminuer le montant des décomptes.

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas d'une opération de construction neuve, le taux de TVA est de 12%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 404 093€
 - Prix de revient par logement : 101 022€/logement
 - Prix de revient par chambre : 33 674€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 232€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 357 507€
 - Prix de revient par logement : 89 377€/logement
 - Prix de revient par chambre : 29 792€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 090€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Terrain - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	44 284 (11%) 18 716 (5%) 25 568 (6%) 20 944 (5%) 4 624 (1%)
Construction - Dépenses de bâtiments ² · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	357 507 (88%) 336 834 (83%) 331 364 (82%) 5 493 (1%) -23 (<-1%) 20 673 (5%) 19 479 (5%) 1 194 (<1%)
Autres Frais	2 297 (1%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable	404 088 (100%) 101 022 / logement 33 674 / chambre 1 232 / m ² habitable 89 377 / logement 29 792 / chambre 1 090 / m ² habitable

² Equivalent au « montant final entreprise ».

WAHA (MARCHE-EN-FAMMENNE) – LA VERTE VOYE

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue du Maquis 80 et 82 et de la Carrière 7A et 7B à 6900 Marche-en-Famenne (Waha)
- **Typologie** : Périphérie urbaine (de Marche-en-Famenne)
- **Cartes, plan et photos** :

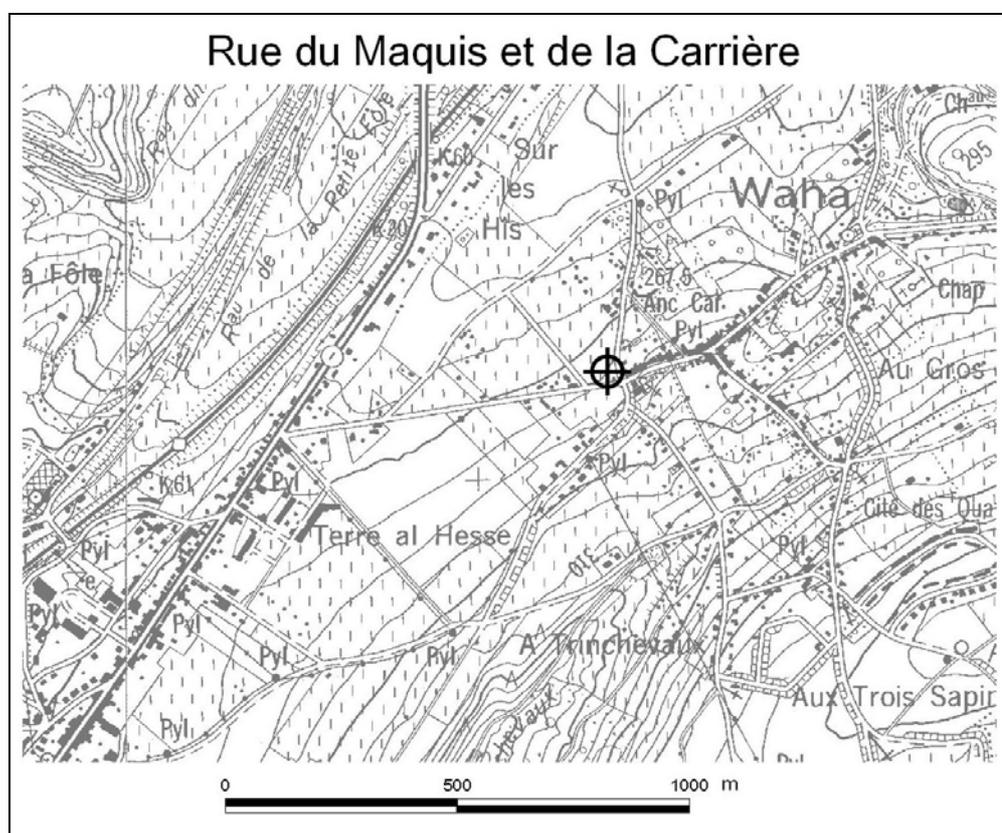
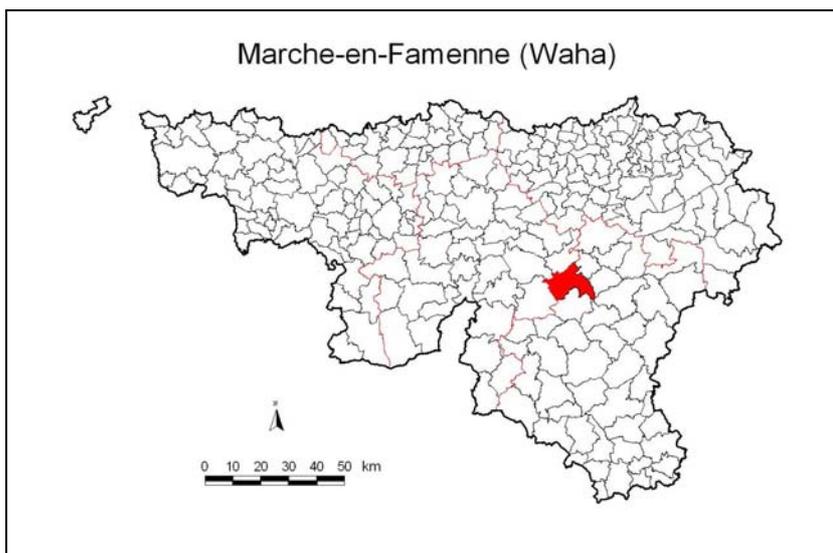




Photo 1 : Bloc de 2 maisons



Photo 2 : Jardin

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération** : Opération de construction neuve de 2 fois 2 maisons jumelées.

- **Nombre de logements** :

Création de 4 logements : 4 maisons trois chambres, 2 de 83 m² et 2 de 82 m².

Notons que chaque maison comporte un garage de 18 m² ou 12 m².

Soit 4 logements, 12 chambres pour une surface habitable totale de 330 m².

- **Type de logement** : Logement social

- **Travaux annexes** :

Les abords consistent principalement en l'aménagement des pelouses et la plantation des arbres et arbustes (jardins) ainsi que la réalisation de trottoirs rue du Maquis.

- **Chronologie du projet** :

Le projet a débuté en septembre 2000 (ouverture des soumissions).

La réception provisoire des travaux est datée du 07/03/2002.

D'autres travaux (gazonnements) doivent être réalisés à la bonne saison, la date d'achèvement complet des travaux est le 12/06/2002.

Le dossier a été clôturé en juin 2002.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage** : S.C.R.L. La Famennoise, rue de l'Himage, 81 à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie).
- **Adjudicataire** :
 - *Gros œuvre et abords* : S.A. Benoît JONKEAU, Rue Taverneux, 48 à 6661 Houffalize.
- **Auteur de projets** : LECOQ Philippe, rue Pimpernelle, 21 à 6900 Marche-en-Famenne (Aye).

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : Le terrain appartenait déjà à la SLSP et a donc fait l'objet d'une valorisation pour la somme de 9 347,13€ ce qui représente 2,2% du prix de revient de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : 18 601,73€ TVAc ce qui représente 4,3% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement** :
 - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 3 214,56€ TVAc
 - Réseau d'électricité (Interlux) : 5 611,42€ TVAc
 - Total : 8 825,98€ TVAc soit 2,0% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 325 579,64€ HTVA
- **Révision** : 7 378,72€ soit 2,1% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes¹ est de -6 414,22€ ce qui représente une économie de 2,0% par rapport aux montants prévus lors de la commande. Le délai a, quant à lui été prolongé de 30 jours.

Les surcoûts et économies les plus importants sont dus aux éléments suivants :

- **Carrelage des locaux de jours, salle de bain et cage d'escalier de l'ensemble des logements** : +9 537,53€ (+148,7%) ; +25 jours

Pour des raisons budgétaires, le dossier initial ne prévoyait que le carrelage dans une seule des 4 habitations. Vu les économies réalisées, il est à présent possible d'envisager ce travail dans la totalité des logements.

¹ Notons qu'une série de travaux supplémentaires ont été effectués par le personnel de la SLSP. Ces travaux sont effectués sur fonds propres, ce qui permet de diminuer le montant des décomptes. Ces coûts sont détaillés dans la rubrique « Autres frais ».

- **Raccordement au réseau d'égouttage : +1 854,62€ (+28,9%) ; +5 jours**

Pour les bâtiments de type « A » qui sont dépourvus d'égout en voirie, le raccordement est à réaliser via le réseau d'égout de bâtiments existant appartenant à la SLSP. Cependant, il s'est avéré impossible de réaliser ce raccordement dans la chambre initialement prévue sans traverser un jardin nouvellement aménagé par les locataires. Ce raccordement doit se faire dans la canalisation aval de l'endroit initialement retenu, ce qui entraîne un prolongement de canalisation de 14,3 mct et la réalisation de 2 chambres de visites supplémentaires.

En ce qui concerne les habitations de type « B », vu la profondeur du collecteur, il est nécessaire de réaliser une chambre de visite d'un mètre de diamètre et de plus de 2,5 m de haut.

- **Niveau d'implantation des logements de types B et pose de nez de marches : +530,99€ (+8,3%)**

Pour épouser parfaitement la pente naturelle du terrain, une marche supplémentaire a été ajoutée entre les locaux du rez et le garage dans les deux logements de types « B ». De plus, pour augmenter le pas des marches, il est décidé de placer des nez en hêtre huilé.

- **Raccordement électricité et télédistribution : -6 038,69€ (-94,1%)**

Suite à la nouvelle réglementation, les raccordements électriques et à la télédistribution sont réalisés actuellement par « ELECTRABEL ». Ces postes ont donc été soustraits du dossier initial.

- **Sanitaire et chauffage : -1 527,92€ (-23,8%)**

Compte tenu du « tout à l'égout », seule la tuyauterie principale de chute doit être ventilée et les canalisations verticales de décharge des salles de bain de l'étage peuvent être supprimées.

D'autre part, les dimensions des réservoirs à fuel de 2500 litres doivent être légèrement diminuées pour s'inscrire dans les emplacements disponibles. La contenance est donc ramenée à 2250 litres.

- **Remplacement des menuiseries en bois par PVC et des portes de garages par des portes métalliques : -491,15€ (-7,7%)**

Pour des raisons évidentes d'entretien, la SLSP a souhaité le remplacement des menuiseries en bois par des châssis en PVC, structurés bois à l'extérieur et blanc à l'intérieur. Le supplément demandé par l'entrepreneur (3%) a été compensé par le remplacement des portes de garage en bois par des portes basculantes métalliques.

- **Abords – Abandon des trottoirs en bordures de route : -7 842,29€ (-122,3%)**

Dans un avenir proche, la ville de Marche envisage de rénover la voirie et de placer des filets d'eau en bordure de route. A l'heure actuelle, il lui est totalement impossible de fixer avec précision le nouvel alignement. Dans ces conditions, il semble raisonnable de supprimer la réalisation des trottoirs prévus en bordure de voirie, ouvrages qui seront inévitablement détériorés lors de la réalisation de ces travaux routiers.

- **Autres décomptes**

- Rehausse sur cour anglaise de la chambre d'accès au vide ventilé : +253,17€ (+3,9%)
- Modification des baies de portes des garages des logements de type « A » par des baies de fenêtres : -927,10€ (-14,5%)
- Suppression de l'isolation thermique de la dalle de sol des garages : -487,11€ (-7,6%)
- Remplacement des poutres en béton armé des séjours par des poutrelles métalliques : -397,15€ (-6,2%)

- Suppression des vannes de réglage et de vidange sur les collecteurs sanitaires et de chauffage : -320,08€ (-5,0%)
- Modification des thermostats d'ambiance : -272,98€ (-4,3%)
- Suppression du muret de séparation entre la cuisine et le coin à manger dans un des logements : -166,29€ (-2,6%)
- Modification du type de calorifugeage des tuyauteries de chauffage : -104,12€ (-1,6%)
- Modification de la dimension des miroirs : -15,67€ (-0,2%)

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 326 544,14€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 17 628,10€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 2 822,31€ HTVA

6. AUTRES FRAIS

- **Moniteur belge** : 210,51€ TVAc
- **Travaux effectués par le personnel de la SLSP** : 1 999,81€
Afin de réaliser des économies, le personnel de la SLSP réalise certains travaux à la place de l'entrepreneur. Ceci entraîne d'une part, des coûts de matériaux (879,81€) et, d'autre part, des coûts de main-d'œuvre (1 120,00€). Rappelons que ces travaux sont effectués sur fonds propres. Ils permettent ainsi de diminuer le montant des décomptes.

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas d'une opération de construction neuve, le taux de TVA est de 12%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 429 459€
 - Prix de revient par logement : 107 365€/logement
 - Prix de revient par chambre : 35 788€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 301€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 390 474€
 - Prix de revient par logement : 97 618€/logement
 - Prix de revient par chambre : 32 539€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 183€/m² hab.

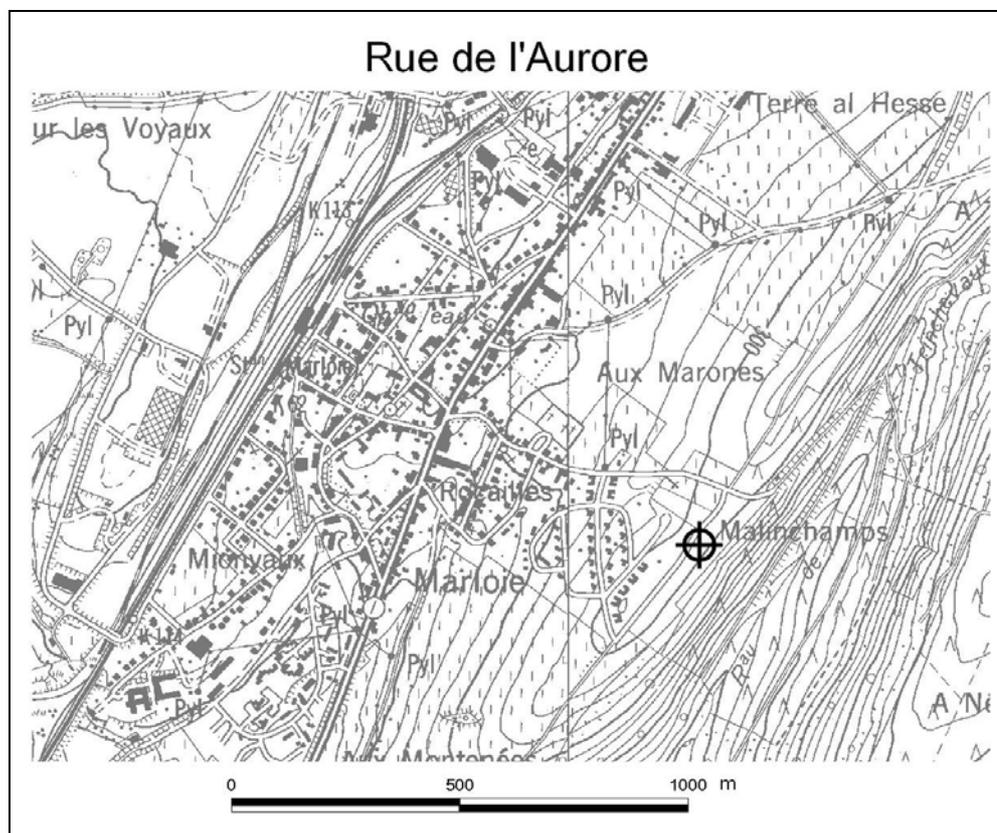
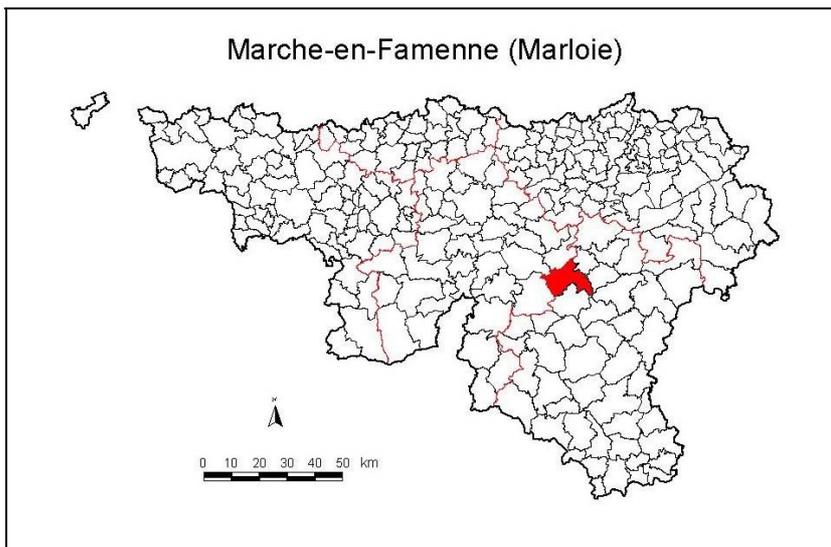
Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Terrain - Frais d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i> 	36 775 (9%) 9 347 (3%) 27 428 (6%) 18 602 (4%) 8 826 (2%)
Construction - Dépenses de bâtiments ² <ul style="list-style-type: none"> · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction <ul style="list-style-type: none"> · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i> 	390 474 (91%) 365 729 (85%) 364 649 (85%) 8 264 (2%) -7 184 (-2%) 24 745 (6%) 21 330 (5%) 3 415 (1%)
Autres Frais	2 210 (<1%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable	429 459 (100%) 107 365 / logement 35 788 / chambre 1 301 / m ² habitable 97 618 / logement 32 539 / chambre 1 183 / m ² habitable

² Equivalent au « montant final entreprise ».

MARLOIE (MARCHE-EN-FAMMENNE) – RUE DE L'AURORE

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue de l'Aurore à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie)
- **Typologie** : milieu peu dense
- **Cartes, plan et photos** :



2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération** : Opération de construction neuve
- **Nombre de logements** :
Création de 4 logements : 4 maisons trois chambres, 2 de 76 m² et 2 de 75 m².
Soit 4 logements, 12 chambres pour une surface habitable de 302 m².
Notons que chaque maison comporte un garage de 19 m².
- **Type de logement** : Logement social
- **Travaux annexes** :
Les abords consistent principalement en la construction de trottoirs et bordures, l'aménagement des pelouses et la plantation des arbres et arbustes.
- **Chronologie du projet** :
Le projet a débuté en décembre 2000 (ouverture des soumissions).
La réception provisoire des travaux est datée du 27/03/2002.
Le dossier a été clôturé le 10 octobre 2002.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage** : S.C.R.L. La Famenoise, rue de l'Himage, 81 à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie).
- **Adjudicataire** :
 - *Gros œuvre et abords* : S.P.R.L. Pochet et Fils, Rue des anges, 23 à 5170 Lesve (Profondville).
- **Auteur de projets** : Bosquée Philippe, Architecte, avenue du Monument, 3 à 6900 Marche-en-Famenne.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : Le terrain a été acheté pour une somme de 16 340,13€ ce qui représente 4% du prix de revient total de l'opération. Au départ, les travaux devaient être réalisés chemin de Malinchamps mais, après sondage, on s'est rendu compte que le terrain était trop mauvais. Il a donc été décidé de transférer l'opération rue de l'Aurore. Cette modification a entraîné des frais d'architectes supplémentaires.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : 17 260,84€ TVAc ce qui représente 4,3% du prix de revient total de l'opération.

- **Frais de raccordement** : - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 3 210,12€ TVAc
- Réseau d'électricité (Interlux) : 4 091,94€ TVAc
- Total : 7 302,06€ TVAc soit 1,8% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 285 560,60€ HTVA
- **Révision** : 5 998,63€ soit 2,1% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes¹ est de 1 950,50€ ce qui représente une surcoût de 0,7% par rapport aux montants prévus lors de la commande. Le délai a, quant à lui été prolongé de 25 jours.

Les surcoûts et économies les plus importants sont dus aux éléments suivants :

- **Diminution de la hauteur sous corniche du lot 7 : -4 534,34€ (-232,5%)**
Suite à une imposition venant du permis de lotir, il a fallu diminuer la hauteur sous corniche du lot 7 et le ramener à la même hauteur que le lot 4. Suite à ces modifications, il faut établir un nouveau permis de bâtir pour le lot 7.
- **Modification de quantité de drains : +2 021,57€ (+103,6%) ; +25 jours**
L'état du sol (forte arrivée d'eau dans les vides ventilés) nécessite de modifier la quantité de drains et de canalisations sous-estimée lors de l'estimation.
- **Apport de terres arables : +1 531,78 (+78,5%)**
Etant donné qu'il n'y avait aucune bonne terre sur le terrain, un apport doit être fait en vue de l'aménagement des pelouses.

¹ Notons qu'une série de travaux supplémentaires ont été effectués par le personnel de la SLSP. Ces travaux sont effectués sur fonds propres, ce qui permet de diminuer le montant des décomptes. Ces coûts sont détaillés dans la rubrique « Autres frais ».

- **Autres décomptes**

- Remplacement du parement prévu en ciment par un parement en briques : -23,25€ (-1,2%)
- Suppression des câbles d'alimentation et de télédistribution suite à la nouvelle législation d'Electrabel : -36,34€ (-1,9%)
- Gains de ventilation : +173,53€ (+8,9%)
- Mains courantes : +638,08€ (+32,7%)
- Tranchées supplémentaires dues à un raccordement plus éloigné que prévu : +940,01€ (+48,2%)
- Gîtages rabottés : +1 240,46€ (+63,7%)

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 293 509,73€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 16 985,12€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 2 570,25€ HTVA

6. AUTRES FRAIS

- **Moniteur belge** : 210,49€ TVAc
- **Travaux effectués par le personnel de la SLSP** : 10 474,46€
Afin de réaliser des économies, le personnel de la SLSP réalise certains travaux à la place de l'entrepreneur. Ceci entraîne d'une part, des coûts de matériaux (4 246,46€) et, d'autre part, des coûts de main-d'œuvre (6 228,00€). Rappelons que ces travaux sont effectués sur fonds propres. Ils permettent ainsi de diminuer le montant des décomptes.

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas d'une opération de construction neuve, le taux de TVA est de 12%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 403 981€
 - Prix de revient par logement : 100 995€/logement
 - Prix de revient par chambre : 33 665€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 338€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 352 393€
 - Prix de revient par logement : 88 098€/logement
 - Prix de revient par chambre : 29 366€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 167€/m² hab.

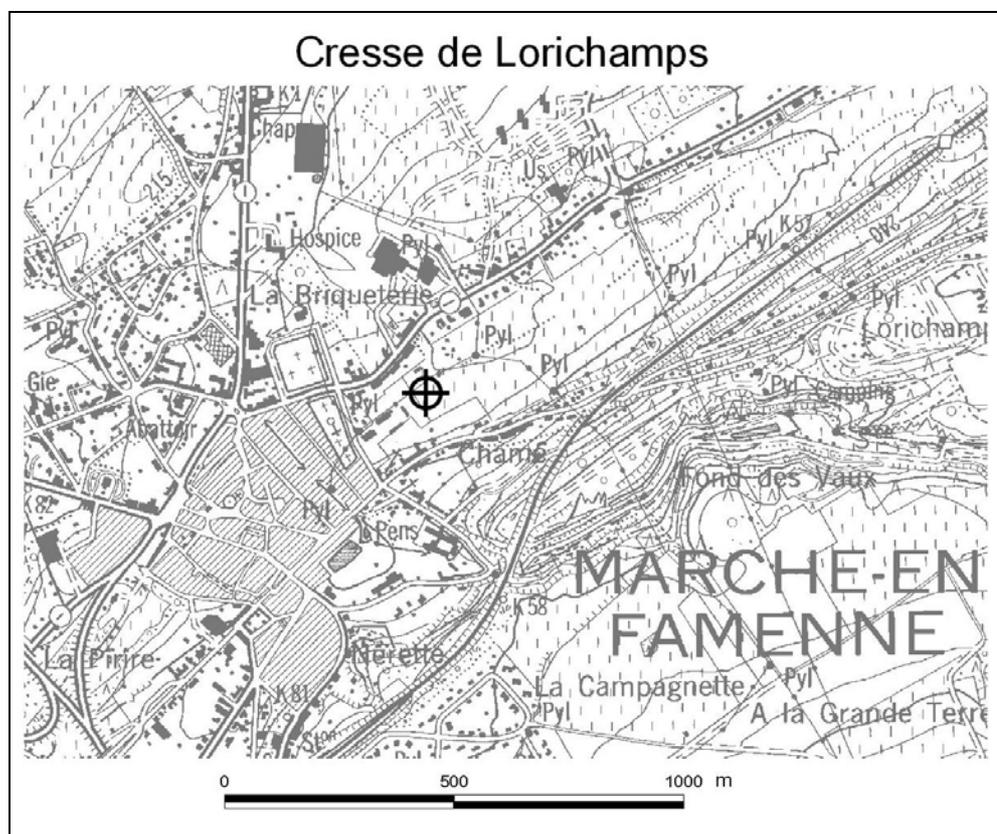
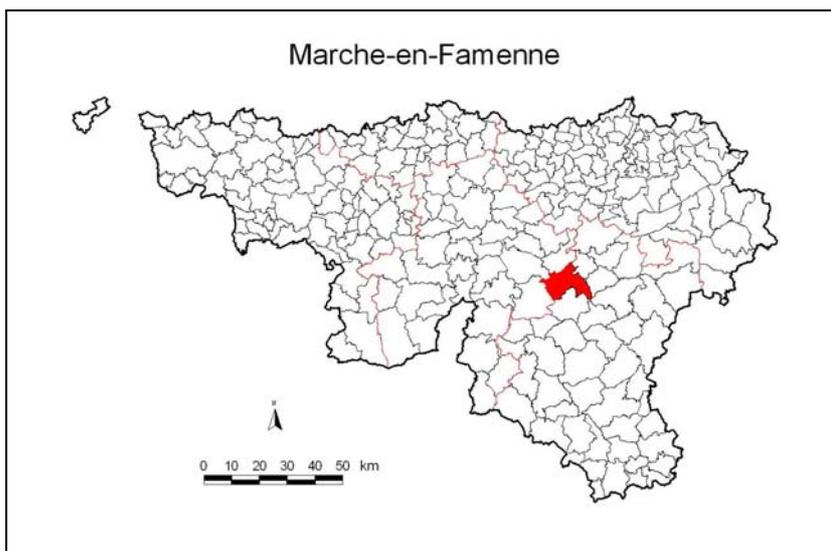
Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière	40 903 (10%)
- Terrain	16 340 (4%)
- Frais d'aménagement	24 563 (6%)
· <i>Abords</i>	17 261 (4%)
· <i>Raccordements</i>	7 302 (2%)
Construction	352 393 (87%)
- Dépenses de bâtiments ²	328 731 (81%)
· <i>Commande</i>	319 828 (79%)
· <i>Révision</i>	6 718 (2%)
· <i>Décomptes</i>	2 185 (< 1%)
- Honoraires de construction	23 662 (6%)
· <i>Auteur de projet</i>	20 552 (5%)
· <i>Coordination-sécurité</i>	3 110 (1%)
Autres Frais	10 685 (3%)
Prix de revient	403 981 (100%)
- P.R./logement	100 995 / logement
- P.R./chambre	33 665 / chambre
- P.R./superficie habitable	1 338 / m ² habitable
Prix de revient (constr.)	
- P.R./logement	88 098 / logement
- P.R./chambre	29 366 / chambre
- P.R./superficie habitable	1 167 / m ² habitable

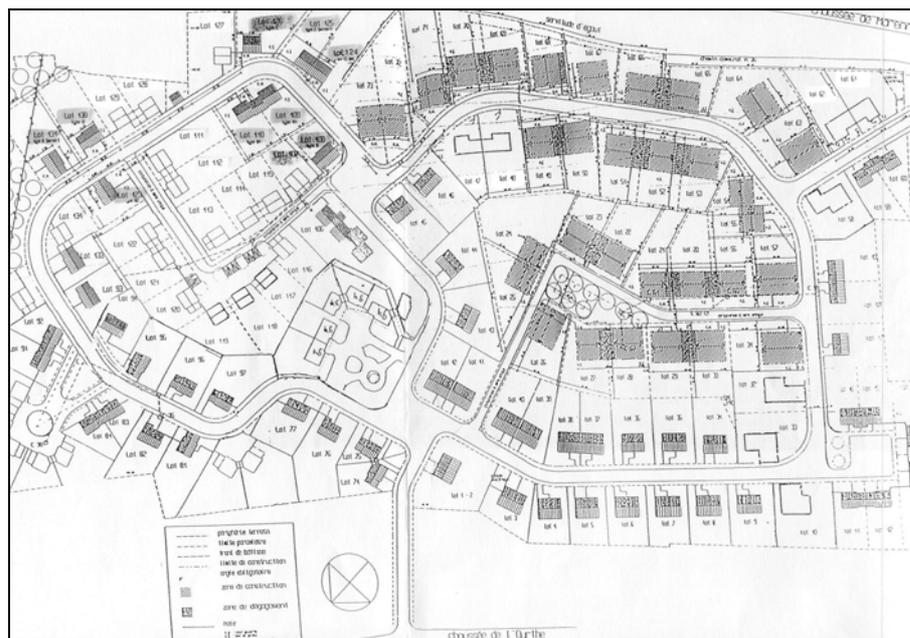
² Equivalent au « montant final entreprise ».

MARCHE-EN-FAMENNE – LA CRESSE DE LORICHAMPS

1. LOCALISATION

- **Adresse** : Cresse de Lorichamps à 6900 Marche-en-Famenne
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :





Plan du projet



Photo 1 : Maisons 4 chambres



Photo 2 : Maison 3 chambres



Photo 3 : Partie basse du lotissement



Photo 4 : Partie haute du lotissement

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de construction neuve au sein d'un lotissement comportant 134 parcelles

- **Nombre de logements :**

Création de 20 logements : 18 maisons de 3 chambres de 75 m² en moyenne
2 maisons de 4 chambres de 89 m²

- *Phase 1* : 9 maisons de 3 chambres
- *Phase 2* : 4 maisons de 3 chambres et 2 maisons de 4 chambres
- *Phase 3* : 5 maisons de 3 chambres

Notons que chaque maison comporte un garage de 19 m².

Soit 20 logements, 62 chambres pour une surface habitable de 1528 m².

- **Type de logement :** Logement social et moyen.

Notons que les logements réalisés par la SLSP « La Fammenoise » (Phase 2) sont destinés à la location tandis que les logements réalisés par la « Terrienne Marchoise » (Phases 1 et 3) sont destinés à la vente.

- **Travaux annexes :**

Les abords consistent principalement en la construction de trottoirs, en l'aménagement des pelouses et la plantation des arbres et arbustes.

Il faut cependant avoir à l'esprit que ces logements s'insèrent dans un vaste lotissement. Les coûts des aménagements de voirie relatifs à l'ensemble du lotissement ne sont donc pas pris en compte.

- **Chronologie du projet :**

La réception provisoire des travaux est datée du 27/02/2002 du 31/07/2002 et du 26/09/2002.

Le dossier a été clôturé en avril 2003.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :**

- S.C.R.L. La Famennoise, rue de l'Himage, 81 à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie).
- La Terrienne Marchoise, rue de l'Himage, 81 à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie).

- **Adjudicataire :**

- *Gros œuvre et abords* : S.A. GRANDJEAN, Zoning industriel, 5 à 6600 Bastogne.

- **Auteur de projets :**

- *Phase 1* : MERENNE Raphaël, architecte, rue du Saint-Esprit, 2 à 6900 Marche-en-Famenne.
- *Phase 2* : LECOCQ Philippe, architecte, rue Pimpernelle, 21 à 6900 Marche-en-Famenne (Aye).
- *Phase 3* : MERENNE Raphaël, architecte, rue du Saint-Esprit, 2 à 6900 Marche-en-Famenne.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : L'achat de l'ensemble des parcelles représente un coût de 136 653,04€, ce qui représente 6,9% du prix de revient total de l'opération.
 - *Phase 1* : 68 013,31€
 - *Phase 2* : 36 088,85€
 - *Phase 3* : 32 550,88€

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : 51 548,27€ TVA ce qui représente 2,6% du prix de revient total de l'opération.
 - *Phase 1* : 13 275,64€
 - *Phase 2* : 28 351,78€
 - *Phase 3* : 9 920,85€
- **Frais de raccordement** : 40 689,30€ TVA soit 2,0% du prix de revient total de l'opération. Il n'a pas été possible d'individualiser les différents types de raccordement.
 - *Phase 1* : 17 262,45€
 - *Phase 2* : 13 299,13€
 - *Phase 3* : 10 127,72€

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 1 415 107,85€
 - *Phase 1* : 597 457,31€
 - *Phase 2* : 478 641,10€
 - *Phase 3* : 339 009,44€

- **Révision** : 46 128,65€ soit 3,26% de la commande.

- *Phase 1* : 17 698,66€
- *Phase 2* : 14 623,86€
- *Phase 3* : 13 806,13€

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de +12 717,13€ ce qui représente une surcoût de 0,9% par rapport aux montants prévus lors de la commande.

- *Phase 1* : +6 915,73€ ; +67 jours
- *Phase 2* : +9,49€ ; +102 jours
- *Phase 3* : +5 791,91€ ; +45 jours

Les surcoûts et économies concernant la **PHASE 1 (+6 915,73€ ; +67 jours)** sont dus aux éléments suivants :

- **Modifications liées à la nature du sol** : -1 409,11€ (-20,4%)

Lors de la réalisation des terrassements, le sol rencontré est de nature rocheuse. Ceci a impliqué une série de modifications.

- *Suppression des vides ventilés* : -2 400,68€

Vu la nature du sol, il a été imposé que les dalles sur vides ventilés initialement prévues soient remplacées par des dalles sur terre-plein ce qui réduit les quantités de terrassements mécaniques et de murs de blocs de béton. Ces travaux portent sur trois lots.

- *Terrassement mécanique du massif rocheux* : +991,57€

Vu la nature du sol, il a été nécessaire d'utiliser une machine spéciale pour enlever les massifs rocheux présents dans le fond des fouilles.

- **Réalisation d'une cave dans un des lots** : +6 065,53€ (+87,7%) ; +20 jours

A la demande des futurs acquéreurs, une cave, dans le lot 130 est réalisée. Cela implique des surcoûts de terrassement, de drains, de maçonnerie, de dalle, d'escalier, etc.

- **Sanitaires** : +3 685,98€ (+53,3%)

A la demande des futurs acquéreurs, le degré de finition de certains logements en ce qui concerne la fourniture et la pose des appareils sanitaires a été complété. Cela concerne les WC, lave-mains, lavabos et baignoires.

- **Assainissement (drains)** : +2 308,04€ (+33,4%)

Suite à un problème de montée du niveau d'eau dans les caves de deux lots (109 et 110), il a été demandé à l'entrepreneur de réaliser dans ces deux caves un réseau de drainage intérieur (+818,05€). D'autre part, le raccordement de ces drains au réseau d'égout de la nouvelle voirie représente un surcoût de 1 489,99€.

- **Travaux divers** : -3 734,69€ (-54,0%)

Ces modifications portent sur des économies de panneaux polystyrène (-963,88€), d'avales extérieurs (-1 003,97€) et de raccordement au réseau électrique (-1 140,31) et de grilles d'aération dans les châssis (-626,53€).

- **Travaux d'impétrants** : +47 jours

Certains problèmes de coordination entre les divers impétrants ont entraîné une prolongation du délai mais aucune modification directe du coût du chantier.

Les surcoûts et économies concernant la **PHASE 2¹ (+9,49€ ; +102 jours)** sont dus aux éléments suivants :

- **Réalisation de chapes dans l'ensemble des logements : +3 825,79€**

Réalisation des chapes dans les pièces de jour des logements. Afin de rester dans l'enveloppe budgétaire, ce poste n'avait pas été prévu au départ. Toutefois, étant donné certaines économies, le poste a pu être réalisé.

- **Suppression des plinthes en bois : -2 709,08€**

- **Raccordements électriques et télédistribution : -1 148,99€**

Selon la réglementation actuelle, les raccordements électriques et télédistribution doivent obligatoirement être réalisés par la société distributrice Electrabel. Afin de tenir compte de l'ensemble des frais réels du chantier, nous comptabiliserons ceux-ci dans la rubrique « Frais de raccordement ».

- **Modification de la cage d'escalier dans certains logements : +16,98€**

Pour favoriser l'accès et améliorer l'éclairage naturel, il est suggéré d'augmenter la largeur du palier, façade à rue, et de placer une fenêtre de toiture.

- **Travaux d'impétrants : +102 jours**

Suite à l'absence de coordination entre les divers impétrants et au retard pris dans la pose successive des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone, les abords du chantier ont été impraticable durant plusieurs semaines. Dès lors, un délai de 60+42 jours « calendrier » a été accordé à l'entreprise pour l'achèvement complet des travaux dans de bonnes conditions.

Les surcoûts et économies concernant la **PHASE 3 (+5 791,91€ ; +45 jours)** sont dus aux éléments suivants :

- **Modifications liées à la nature du sol : +1 780,86€ (+30,7%)**

Lors de la réalisation des terrassements, le sol rencontré est de nature rocheuse. Ceci a impliqué une série de modifications.

- **Suppression des vides ventilés : -661,53€**

Vu la nature du sol, il a été imposé que la dalle sur vides ventilés initialement prévue soit remplacée par une dalle sur terre-plein ce qui réduit les quantités de terrassements mécaniques et de murs de blocs de béton. Ces travaux portent sur un seul lot.

- **Réalisation de dalles sur terre-plein : +821,02€**

Dans deux autres lots, les vides ventilés ont été maintenu. Cependant, des dalles sur terre-plein ont été réalisées.

- **Drainage intérieur : +1 621,37€**

Il a été jugé opportun de réaliser, dans les caves de deux lots, un réseau de drainage intérieur (+1 321,37€). Celui-ci a été raccordé au réseau d'égouts de la nouvelle voirie (+300,00€).

¹ Notons qu'une série de travaux supplémentaires ont été effectués par le personnel de la SLSP. Ces travaux sont effectués sur fonds propres, ce qui permet de diminuer le montant des décomptes. Ces coûts sont détaillés dans la rubrique « Autres frais ».

- **Raccordement d'un réseau d'égout privé : +1 989,07€ (+34,3%)**

Pour raccorder individuellement le réseau d'égout privé du lot 134, il est nécessaire de réaliser une tranchée de ± 30 mct jusqu'à l'égout public. Ces travaux comprennent la réalisation de la tranchée, la pose des tuyaux et la réalisation d'une chambre de visite (piquage à l'égout public).

- **Réalisation d'un escalier en béton : +203,27€ (+3,5%)**

L'escalier en bois du lot 127 sera remplacé par un escalier en béton à la demande de la Terrienne Marchoise.

- **Modifications effectuées à la demande des futurs acquéreurs : +1 543,00€ (+26,6%)**

- Plafonnage des hourdis couvrant le rez-de-chaussée : +3 089,13€

- Modification du degré de finition de certains logements en ce qui concerne la fourniture et la pose des appareils sanitaires : +2 335,16€

- Modification du degré de finition de certains logements en ce qui concerne les menuiseries intérieures : +1 727,82€

- Modification du degré de finition du logement 107 (Isolation, électricité, chauffage...) : - 5 609,11€

- **Raccordements au réseau électrique public : -570,16€ (-9,8%)**

Selon la réglementation actuelle, les raccordements électriques et télédistribution doivent obligatoirement être réalisés par la société distributrice Electrabel. Afin de tenir compte de l'ensemble des frais réels du chantier, nous comptabiliserons ceux-ci dans la rubrique « Frais de raccordement ».

- **Avaloirs : -501,98€ (-8,7%)**

En fonction du relief, certains avaloirs ont été supprimés.

- **Réalisation de chapes dans les garages : +1 347,85€ (+23,3%)**

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 1 473 953,63€ HTVA**

- Phase 1 : 622 071,70€

- Phase 2 : 493 274,45€

- Phase 3 : 358 607,48€

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 69 575,68€ HTVA**

- Phase 1 : 27 167,20€

- Phase 2 : 23 738,60€

- Phase 3 : 18 669,88€

- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 4 588,32€ HTVA**

- Phase 1 : --€

- Phase 2 : 4 588,32€

- Phase 3 : --€

Il n'y a pas moyen d'individualiser ces frais pour les phases 1 et 3 (Terrienne marchoise). Pour ces deux phases, ces frais sont comptabilisés dans les honoraires de l'auteur de projet.

6. AUTRES FRAIS

- **Moniteur belge** : 211,95€ TVAc
- **Travaux effectués par le personnel de la SLSP** : 15 184,14€
Afin de réaliser des économies, le personnel de la SLSP réalise certains travaux à la place de l'entrepreneur. Ceci entraîne d'une part, des coûts de matériaux (6 674,14€) et, d'autre part, des coûts de main-d'œuvre (8 510,00€). Rappelons que ces travaux sont effectués sur fonds propres. Ils permettent ainsi de diminuer le montant des décomptes.

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas d'une opération de réhabilitation, le taux de TVA est de 12%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1 984 853€
 - Prix de revient par logement : 99 243€/logement
 - Prix de revient par chambre : 32 014€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 299€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 1 740 567€
 - Prix de revient par logement : 87 028€/logement
 - Prix de revient par chambre : 28 074€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 139€/m² hab.

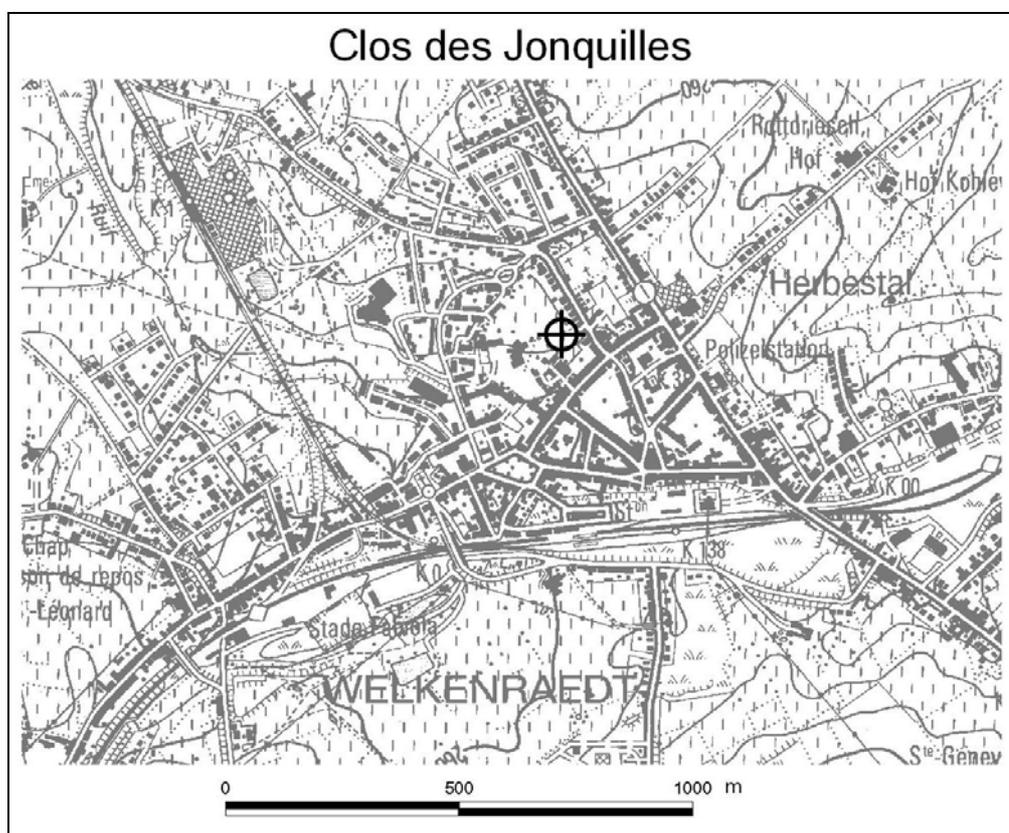
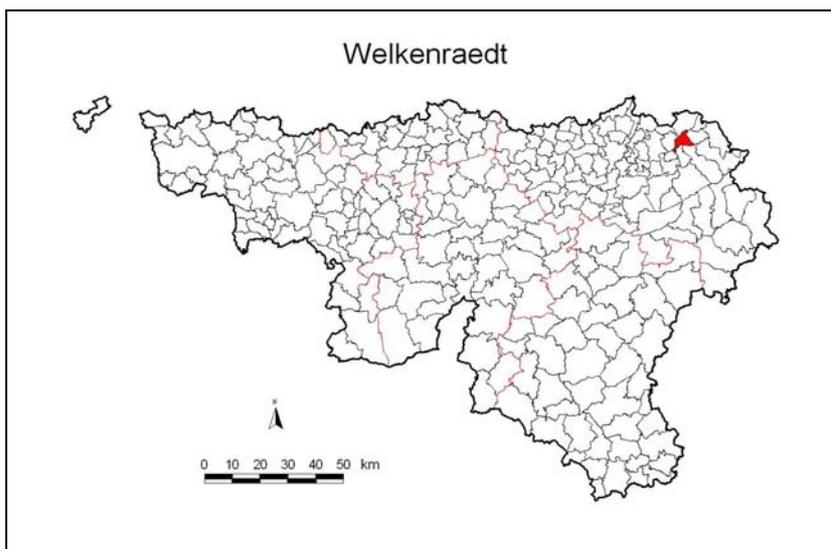
Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i> 	228 890 (12%) 136 653 (7%) 92 237 (5%) 51 548 (3%) 40 689 (2%)
Construction - Dépenses de bâtiments ² <ul style="list-style-type: none"> · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction <ul style="list-style-type: none"> · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i> 	1 740 567 (87%) 1 650 828 (83%) 1 584 921 (80%) 51 664 (3%) 14 243 (<1%) 89 739 (4%) 84 187 (4%) 5 552 (<1%)
Autres Frais	15 396 (1%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable	1 984 853 (100%) 99 243 / logement 32 014 / chambre 1 299 / m ² habitable 87 028 / logement 28 074 / chambre 1 139 / m ² habitable

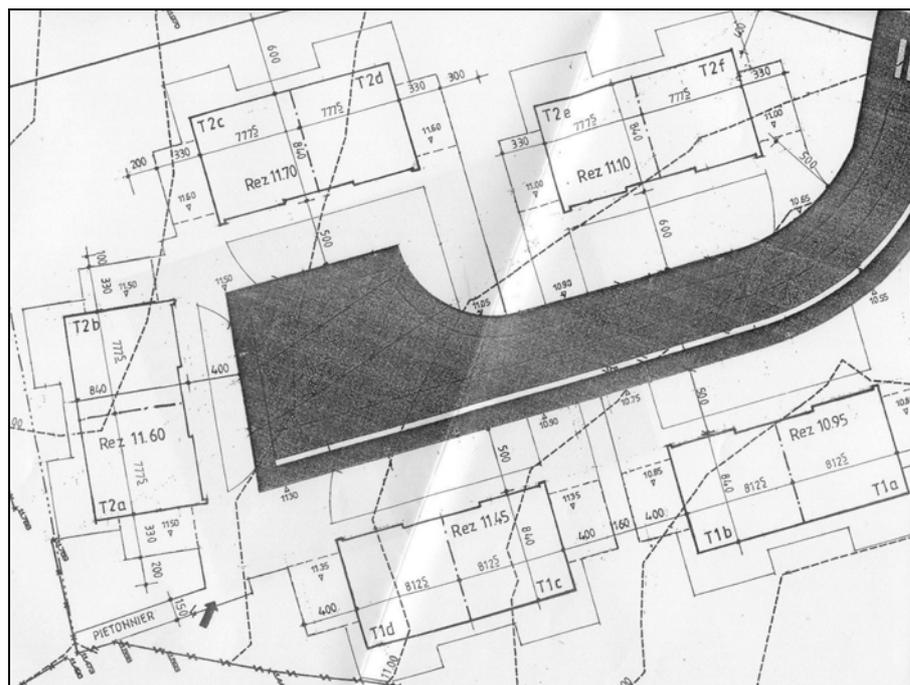
² Equivalent au « montant final entreprise ».

WELKENRAEDT – CLOS DES JONQUILLES

1. LOCALISATION

- **Adresse** : Clos des Jonquilles
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :





Plan du projet



Photo 1 : Maison et car-port



Photo 2 : Vue d'ensemble

2. TYPE D'OPÉRATION

- **Nature de l'opération** : Opération de construction neuve de 10 bungalows (5 x 2 maisons jointives).
- **Nombre de logements** :
Création de 10 logements : 10 logements 1 chambre (dont 4 sont équipés pour personnes handicapées)
Soit 10 logements, 10 chambres pour une superficie habitable de 640 m².
- **Type de logement** : Logement social pour personnes âgées et/ou handicapées.

- **Travaux annexes** : Il s'agit de la création d'une voirie (+ égouttage) en cul-de-sac de 70m, pour desservir les 10 logements à partir de la rue de la Croix à Welkenraedt. Il y a également création d'un piétonnier et aménagement des abords des maisons. De plus, chaque maison est équipée d'un car port.
- **Chronologie du projet** :
Les travaux ont débuté en janvier 2002.
Ils se sont achevés en juin 2003.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage** : NOSBAU, rue Kahn, 30-32A à 4720 La Calamine.
- **Adjudicataire** :
 - *Gros œuvre* : Ets Jean Convents, rue Simar, 36 à 4700 Eupen.
- **Auteur de projet** : B.A.U. (Hagelstein et Hennico, Architectes), rue de l'Eglise, 49 à 4720 La Calamine.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : Le terrain d'une superficie de 4 049 m² a été cédé gratuitement par la commune de Welkenraedt à la SLSP NOSBAU afin d'y créer des logements sociaux pour personnes âgées et/ou handicapées sur le territoire communal.
Toutefois, la valorisation du terrain est estimée à 18,59€/m² (soit 750FB/m² à l'époque), donc une valeur totale de 75 279,07€. Ce qui représente 8,0% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : Les travaux d'abords représentent un coût total de 195 238,29€ TVAc soit 20,9% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement** :
 - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 8 938,19€ TVAc.
 - Réseau de distribution électrique (Electrabel) : 2 238,47€ TVAc.
 - Total : 11 176,66€ TVAc, ce qui représente 1,2% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 525 979,71€ HTVA
- **Révision** : 12 860,13€ soit 2,4% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 7 022,20€ soit 1,3% de la commande. D'autre part, un délai supplémentaire de 120 jours a été accordé à l'entrepreneur, ce parce que pendant la durée des travaux de voirie, le chantier n'a pas été accessible. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Demande du maître de l'ouvrage : +2 634,54€ (+37,5%) ;**

A la demande du maître de l'ouvrage, diverses modifications ont été apportées :

- Un parlophone a été prévu dans la chambre à coucher des 4 logements pour personnes handicapées (+184,80€).
- Dans la salle de bain des 4 logements pour personnes handicapées, la dépression dans le carrelage a été remplacée par un tube de douche pour handicapé (+1 333,44€).
- Il a été demandé un raccord pour cuisinière au gaz, du fait que le chauffage et la production d'eau chaude sont également au gaz (+1 116,30€).

- **Modification des portes extérieures principales : +1 186,20€ (+16,9%) ;**

Placement d'une serrure de fermeture à 3 points afin d'assurer plus de sécurité aux occupants (+680,40€) et placement d'une gâche électrique pour le parlophone (+505,80€).

- **Raccordement électrique : +1 177,00€ (+16,8%) ;**

La société distributrice d'électricité (ALE) a demandé à la Société NOSBAU de prévoir le raccordement électrique depuis la borne extérieure jusqu'au compteur ainsi que le raccordement Télédis depuis la borne jusqu'au débarras.

- **Renforcement des semelles de fondation : +913,66€ (+13,0%) ;**

L'assise des fondations présente un terrain instable (remblai, sables bouillants, ...), il est indispensable de prévoir des armatures plus solides et un béton à 350 kg de ciment au lieu de 250 kg.

- **Drainage : +744,00€ (+10,6%) ;**

Suite à la suppression du béton de propreté dans les vides ventilés, prévus lors du projet, et vu l'absence d'un drain périphérique, il a été convenu de placer un drain dans les vides ventilés relié à la chambre de visite et cela afin d'éviter que de l'eau ne puisse stagner et amener des odeurs nauséabondes.

- **Fouilles ordinaires : +671,94€ (+9,6%) ;**

Les travaux de voirie n'étant pas encore programmés, il a été nécessaire d'exécuter les fouilles à l'arrière et latéralement aux bâtiments afin de pouvoir exécuter l'empiérement des terrasses et car-ports.

- **Tranchées et gainages de raccordement : +634,66€ (+9,0%) ;**

Il a été convenu entre les différentes parties que les gainages d'attente pour Télédis, téléphone, eau et électricité seraient placés jusque 25cm au-delà de la limite du trottoir. Cela engendre une série de câblages et de gainages supplémentaires.

- **Modification de la ventilation mécanique : +233,40€ (+3,3%) ;**

Afin de supprimer la multiplicité inesthétique des gaines de ventilation par bâtiment (3 sorties par logement) pour ce genre de construction de faible hauteur, il a été décidé de placer un groupe de ventilation mécanique dans les combles, réduisant le nombre de sorties en toiture à 1 par logement.

- **Modification au châssis coulissant de living : +468,00€ (+6,7%) ;**

L'aérateur a été supprimé dans la partie fixe, les autres aérateurs assurant un débit suffisant.

- **Autres décomptes**

- Modifications des châssis de fenêtre : -450,00€ (-6,4%) ;
- Modification des 4 WC pour handicapés : -255,20€ (-3,6%) ;

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 545 862,04€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 22 468,05€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 5 260,00€ HTVA

6. AUTRES FRAIS

- **Frais hypothécaires** : 123,95€ TVAc
- **Consommation d'eau** : 157,80€ TVAc
- **Divers** : 8 533,82€ TVAc

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 12% pour ce qui est du poste construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 935 426€
 - Prix de revient par logement : 93 543€/logement
 - Prix de revient par chambre : 93 543€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 462€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : **644 916€**
 - Prix de revient par logement : 64 492€/logement
 - Prix de revient par chambre : 64 492€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 008€/m² hab.

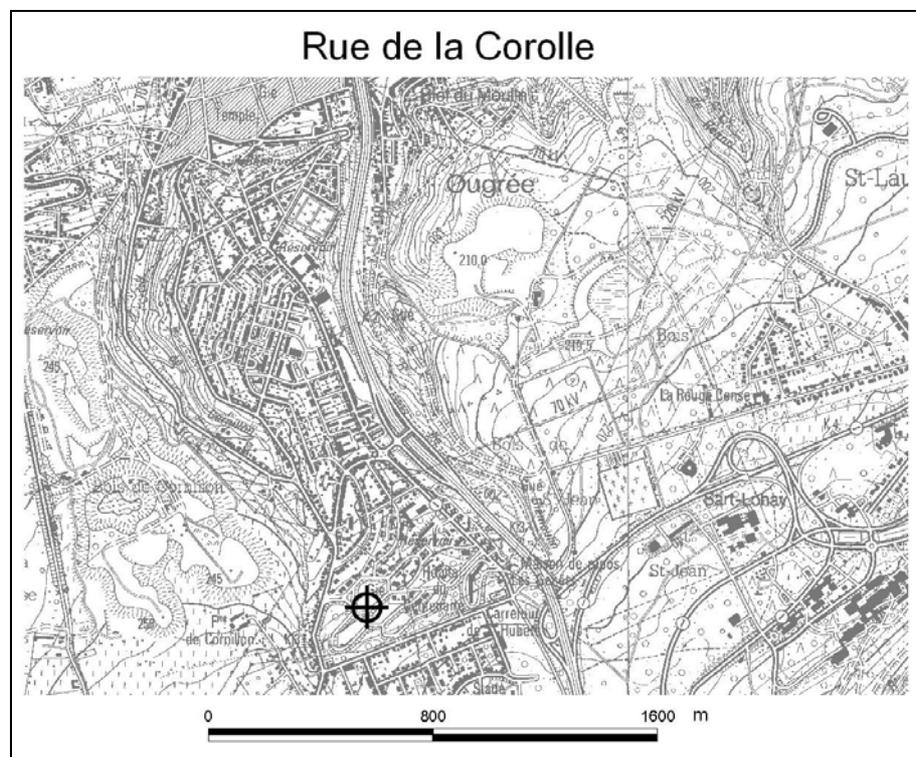
Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière	281 694 (30%)
- Site-support	75 279 (8%)
- Frais d'aménagement	206 415 (22%)
· <i>Abords</i>	195 238 (21%)
· <i>Raccordements</i>	11 177 (1%)
Construction	644 916 (69%)
- Dépenses en bâtiment ¹	611 365 (65%)
· <i>Commande</i>	589 097 (63%)
· <i>Révision</i>	14 403 (1%)
· <i>Décomptes</i>	7 865 (1%)
- Honoraires de construction	33 551 (4%)
· <i>Auteur de projet</i>	27 186 (3%)
· <i>Coordination-sécurité</i>	6 365 (1%)
Autres Frais	8 816 (1%)
Prix de revient	935 426 (100%)
- P.R./logement	93 543 / logement
- P.R./chambre	93 543 / chambre
- P.R./m ² habitable	1 462 / m ² habit.
Prix de revient (constr.)	
- P.R./logement	64 492 / logement
- P.R./chambre	64 492 / chambre
- P.R./m ² habitable	1 008 / m ² habit.

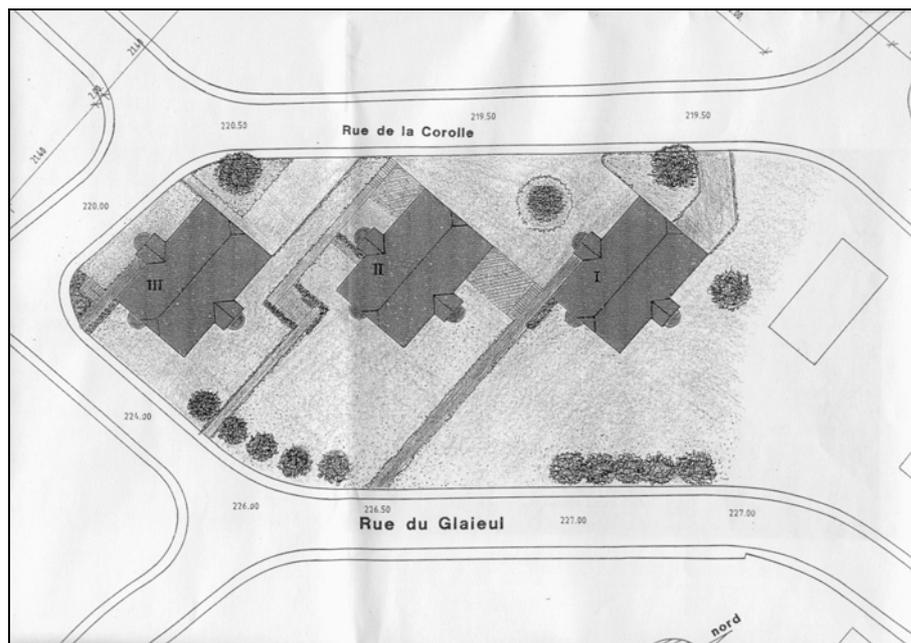
¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

OUGREE – RUE DE LA COROLLE (27)

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue de la Corolle à 4102 Ougrée (Seraing)
- **Typologie** : périphérie
- **Cartes, plan et photos** :





Plan du projet



Photo 1 : Bâtiment n°3



Photo 2 : Bâtiment n°2 et garages

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération** : Opération de construction neuve de trois immeubles représentant au total 27 appartements et 25 garages (2 immeubles de 9 appartements avec 8 garages et 1 immeuble de 9 appartements avec 9 garages).

- **Nombre de logements** :

Création de 27 logements : 3 appartements de 1 chambre (56 m²)
 18 appartements de 2 chambres (68 m²)
 6 appartements de 3 chambres (81 m²)

Soit 27 logements, 57 chambres pour une surface habitable de 1878 m².

- **Type de logement** : Logement social

- **Travaux annexes :**

Les travaux d'abords comprennent l'enlèvement des terres surabondantes empêchant l'accès aux garages et aux entrées des bâtiments, de même que les raccordements eau, gaz, électricité et égouttage. A côté de cela, les travaux couvrent également l'aménagement de l'espace compris autour des trois bâtiments (pelouse, arbustes, escaliers...) et de l'accès aux garages.

- **Chronologie du projet :**

Les travaux ont commencé en août 1997.

La réception provisoire des travaux est datée du 08/12/1998.

La construction des logements s'est terminée à la fin de l'année 1998.

Les travaux des abords ont, quant à eux, débuté le 11/05/1999.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** SLSP « Le Home Ougrée », Place Gutenberg, 15 à 4102 Ougrée (Seraing).
- **Adjudicataire :**
 - *Gros œuvre + abords* : S.A. WUST, Route de Falize, 151 à 4960 Malmedy.
- **Auteur de projets :** A G E Engineering S.A. (Satin C.), architecte, rue Julien d'Andrimont, 9 à 4000 Liège.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** Le terrain sur lequel repose l'opération (6 160m²) fait partie d'un vaste ensemble de 200 000m² qui supporte une série d'opérations depuis 1978. Afin de prendre en compte le coût réel de l'opération, nous estimerons la valeur du terrain à partir d'un prix moyen au m². Dans le cas de Ougrée, nous prendrons une valeur de 25,00€/m². Nous obtenons donc un prix de 154 000€ ce qui représente 7% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** 61 615,98€ TVAc ce qui représente 2,8% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement :**
 - Réseau de distribution d'eau (CILE) : 8 986,64€ TVAc
 - Réseau d'électricité (ALE) : 6 030,51€ TVAc
 - Total : 15 017,15€ TVAc soit 0,7% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 1 586 206,93€ HTVA
- **Révision** : 15 798,50€ soit 0,9% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de +47 758,79€ ce qui représente une surcoût de 3,0% par rapport aux montants prévus lors de la commande. Ces modifications ont entraîné une modification de délai de 80 jours.

Les surcoûts et économies les plus importants sont dus aux éléments suivants :

- **Supplément pour terrassement en terrain rocheux : +39 313,14€ (+82,3%)**

Les essais de terrain ayant été réalisés au moyen d'un pénétromètre (pas de carottage), il n'est pas apparu qu'il pouvait contenir de très gros morceaux de roche (grès) parmi l'argile. Cette découverte a eu les incidences suivantes :

- Les terrassements ont nécessité l'utilisation d'une puissante machine et un brise roche : +8 604,88€ (+18,0%)
- Vu l'impossibilité de couler les semelles de fondation entre les parois des tranchées, il a fallu réaliser des coffrages pour les faces latérales : +7 861,45€ (+16,5%)
- Etant donné la présence de blocs de grès anguleux dans les terres argileuses, on a placé de panneaux agglomérés servant de paroi de protection de l'étanchéité à la place de remblayer les murs contre terre autour du bâtiment au moyens des terres enlevées lors du terrassement : +1 870,73€ (+3,9%)
- L'entièreté du terrain à terrasser n'étant pas de même nature, il a été décidé de remblayer la différence entre les deux paliers (niveau vide ventilé et garages) au moyen de sable stabilisé et non avec de la terre meuble : +8 091,24€ (+16,9%)
- Modification des quantités présumées se rapportant aux fouilles et fondations : +10 480,27€ (+21,9%)
- Réalisation de tranchées en terrain rocheux pour l'évacuation des eaux pluviales : +2 404,57€ (+5,1%)

- **Réalisation de deux murs de soutènement en béton armé : +8 445,66€ (+17,7%)**

Ces deux murs de soutènement sont destinés à l'aménagement des abords. Ils ont toutefois été réalisés dans le lot « bâtiment » de manière à harmoniser l'aspect général pour l'ensemble des travaux. Ceci permettra également l'accès, dans un délai rapproché, aux bâtiments via les chemins et escaliers prévus dans le lot « abords » réalisés ultérieurement alors que les bâtiments seront terminées et occupables plus rapidement.

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 1 649 764,22€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 57 061,89€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 33 933,75€ HTVA

6. AUTRES FRAIS

- **Rapport incendie** : 1 388,20€ TVAc
- **Prétraitements** : - Essais de sol : 3 854,37€ TVAc
- Géomètre : 2 806,82€ TVAc

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas d'une opération de construction neuve, le taux de TVA est de 12%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 2 196 523€
 - Prix de revient par logement : 81 353€/logement
 - Prix de revient par chambre : 38 535€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 170€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 1 957 841€
 - Prix de revient par logement : 72 512€/logement
 - Prix de revient par chambre : 34 348€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 042€/m² hab.

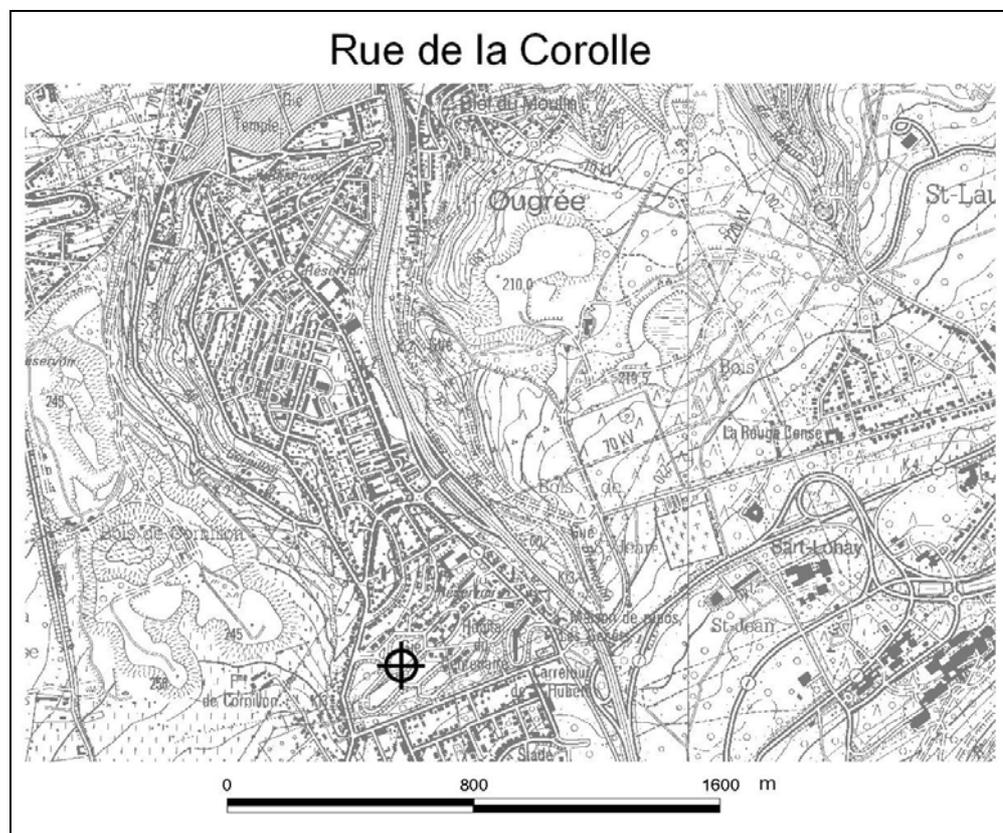
Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière	230 633 (11%)
- Terrain	154 000 (7%)
- Frais d'aménagement	76 633 (4%)
· <i>Abords</i>	61 616 (3%)
· <i>Raccordements</i>	15 017 (1%)
Construction	1 957 841 (89%)
- Dépenses de bâtiments ¹	1 847 736 (84%)
· <i>Commande</i>	1 776 552 (81%)
· <i>Révision</i>	17 694 (1%)
· <i>Décomptes</i>	53 490 (2%)
- Honoraires de construction	110 105 (5%)
· <i>Auteur de projet</i>	69 045 (3%)
· <i>Coordination-sécurité</i>	41 060 (2%)
Autres Frais	8 049 (<1%)
Prix de revient	2 196 523 (100%)
- P.R./logement	81 353 / logement
- P.R./chambre	38 535 / chambre
- P.R./superficie habitable	1 170 / m ² habitable
Prix de revient (constr.)	
- P.R./logement	72 512 / logement
- P.R./chambre	34 348 / chambre
- P.R./superficie habitable	1 042 / m ² habitable

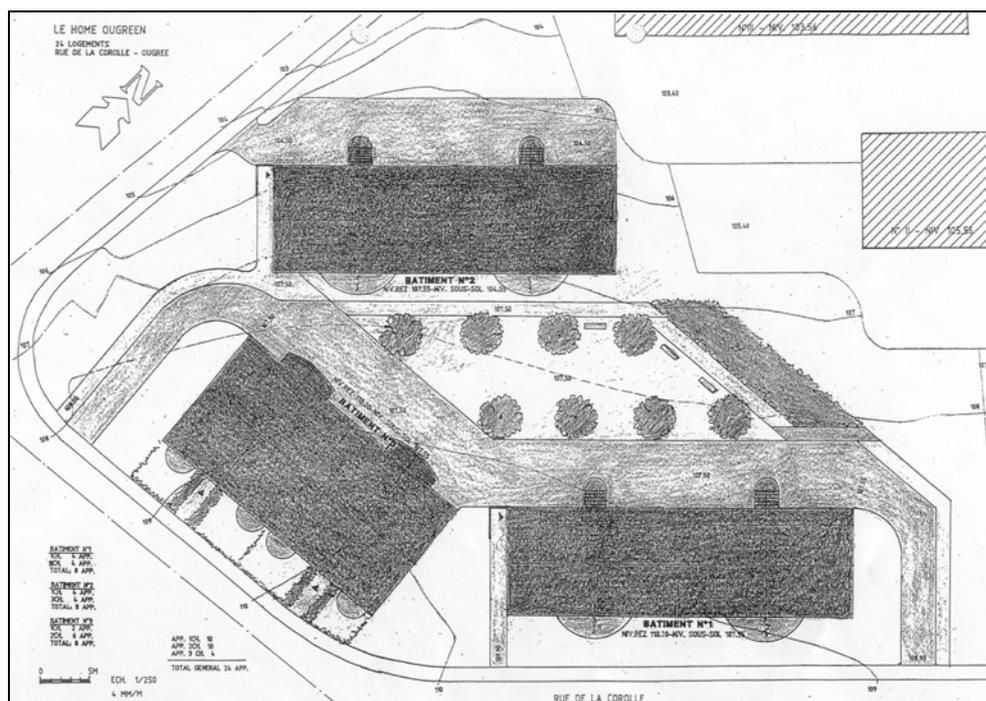
¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

OUGREE – RUE DE LA COROLLE (24)

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue de la Corolle à 4102 Ougrée (Seraing)
- **Typologie** : périphérie
- **Cartes, plan et photos** :





Plan du projet



Photo 1 : Bâtiment n°3



Photo 2 : Rampe d'accès



Photo 3 : Arrière du bâtiment n°1



Photo 4 : Abords et piétonnier

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de construction neuve de 24 appartements avec garages. Notons que 10 appartements sont prévus pour accueillir des personnes à mobilité réduite.

- **Nombre de logements :**

Création de 24 logements : 10 appartements de 1 chambre (70 m²)
 10 appartements de 2 chambres (90 m²)
 4 appartements de 3 chambres (105 m²)

Soit 24 logements, 42 chambres pour une surface totale de 2020 m².

- **Type de logement :** Logement social

- **Travaux annexes :**

Les abords consistent principalement en l'aménagement de l'espace compris entre les trois bâtiments à savoir d'un chemin en klinkers, de la végétation (pelouse et arbustes), de bancs publics...

- **Chronologie du projet :**

- Le projet a débuté en mars 2000.
- Les travaux n'ont cependant commencé en 23 avril 2001.
- Les travaux se sont achevés en juin 2002.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** SLSP « Le Home Ougrée », Place Gutenberg, 15 à 4102 Ougrée (Seraing).
- **Adjudicataires :**
 - *Gros œuvre :* S.A. WUST, Route de Falize, 151 à 4960 Malmedy.
 - *Abords :* SPRL THOMASSEN & Fils, Rue de l'Etat à 4682 Oupeye (Houtain-Saint-Siméon).
- **Auteur de projets :** A G E Engineering S.A. (Satin C.), architecte, rue Julien d'Andrimont, 9 à 4000 Liège.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** Le terrain sur lequel repose l'opération (\pm 4 200 m²) fait partie d'un vaste ensemble de 200 000m² qui supporte une série d'opérations depuis 1978. Afin de prendre en compte le coût réel de l'opération, nous estimerons la valeur du terrain à partir d'un prix moyen au m². Dans le cas de Ougrée, nous prendrons une valeur de 25,00€/m². Nous obtenons donc un prix de 105 000,00€ ce qui représente 4% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** 362 454,12 € TVAc ce qui représente 13,5% du prix de revient total de l'opération.

- **Frais de raccordement :** - Réseau de distribution d'eau (CILE) : 9 039,10€ TVAc
- Réseau d'électricité (ALE/Teledis) : 6 929,10€ TVAc
- Rapport incendie : 1 160,66€ TVAc
- Total : 17 128,86€ TVAc soit 0,6% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande :** 1 775 647,51€ HTVA
- **Révision :** 78 082,15€ soit 4,4% de la commande.

Les révisions sont élevées parce que il a fallu attendre un an pour obtenir le permis de bâtir. Ceci implique que le chantier a commencé avec beaucoup de retard, l'entrepreneur a donc dû réajuster ses prix après ce délai.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de +1 076,08€ ce qui représente une surcoût de 0,06% par rapport aux montants prévus lors de la commande. Ces modifications ont entraîné de modification de délai de 30 jours.

Les surcoûts et économies les plus importants sont dus aux éléments suivants :

- ***Recouvrement avec du zinc des planches de rives et placement de sous corniches en Afzélia : +3 243,34€***

Dans le but d'éviter des travaux d'entretien coûteux à l'avenir il a été prévu de recouvrir les planches de rives en SRN avec du zinc (+3 008,09€) et de remplacer les plafonds des corniches initialement prévus en SRN par de l' Afzélia (+235,25€).

- ***Enlèvement de canalisations désaffectées et remblais au sable stabilisé : +1 520,33€***

Lors de fouilles pour les fondations du bâtiment 2, il a été découvert une ancienne canalisation d'égout désaffectée qui avait été remblayée sur une épaisseur de ± 35 cm au moyen de terres impropres à supporter les fondations du nouveau bâtiment. Il a été nécessaire d'enlever les terres impropres et de les remplacer par du sable compacté.

- ***Agrandissement de locaux : +678,14€***

La société distributrice d'électricité, l'A.L.E. a demandé d'agrandir les locaux pour compteurs des bâtiments 1 et 2. Certaines portes de garages ont dû être réduites.

- ***Portes de garages : -4 283,60€***

Les panneaux des portes de garages en acier laqué étaient prévus avec des rainures horizontales. Il a été décidé de placer les mêmes portes mais avec des rainures verticales. Celles-ci étant de fabrication standard, alors que les autres ne sont fournies que sur commande, cela donne lieu à une diminution de prix de 24 x 178,78€.

• Autres décomptes

- Réalisation de caches tuyaux dans les salles de bains, cuisines et halls : +2 872,42€
- Modification des tablettes de fenêtres : +992,44€
- Pose de carrelage en granite plus résistant dans les deux halls d'entrée communs du bâtiment n°3 : +771,42€
- Potelets de protection pour entrées des garages et escaliers des bâtiments 1 et 2 : +456,12€
- Pose de faux-plafond au dessus des quatre portes de garage du bâtiment 3 afin d'éviter le pont thermique à cet endroit : +121,24
- Placement de deux prises pour l'alimentation d'un fil chauffant dans les locaux de compteur d'eau des bâtiments 1 et 2 : +114,03€
- Remplacement de la chape et du carrelage par des planches de bankiraï dans les bâtiments 1 et 2 : +105,06€
- Modification des combles habitables dans le bâtiment n°2 : -4 125,77€
- Modification de la chape et de l'isolation au rez-de-chaussée : -1 389,10€

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 1 854 805,74€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 64 976,45€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 30 657,96€ HTVA

6. AUTRES FRAIS

- **Essais de sol** : 1 799,71€ TVAc
- **Techniques spéciales** : 5 270,73€ TVAc
- **Divers** : 704,16€ TVAc

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas d'une opération de construction neuve, le taux de TVA est de 12%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 2 685 457€
 - Prix de revient par logement : 111 894€/logement
 - Prix de revient par chambre : 63 939€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 330€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 2 193 100€
 - Prix de revient par logement : 91 379€/logement
 - Prix de revient par chambre : 52 217€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 086€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière	484 583 (18%)
- Terrain	105 000 (4%)
- Frais d'aménagement	379 583 (14%)
· <i>Abords</i>	362 454 (13%)
· <i>Raccordements</i>	17 129 (1%)
Construction	2 193 100 (82%)
- Dépenses de bâtiments ¹	2 077 382 (77%)
· <i>Commande</i>	1 988 725 (74%)
· <i>Révision</i>	87 452 (3%)
· <i>Décomptes</i>	1 205 (<1%)
- Honoraires de construction	115 718 (5%)
· <i>Auteur de projet</i>	78 622 (3%)
· <i>Coordination-sécurité</i>	37 096 (2%)
Autres Frais	7 775 (<1%)
Prix de revient	2 685 457 (100%)
- P.R./logement	111 894 / logement
- P.R./chambre	63 939 / chambre
- P.R./superficie habitable	1 329 / m ² habitable
Prix de revient (constr.)	
- P.R./logement	91 379 / logement
- P.R./chambre	52 217 / chambre
- P.R./superficie habitable	1 086 / m ² habitable

¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

WELKENRAEDT – SAINT-PAUL

1. LOCALISATION

- **Adresse** : Rue Saint-paul, 4840 Welkenraedt
- **Typologie** : Périphérie
- **Cartes, plan et photos** :

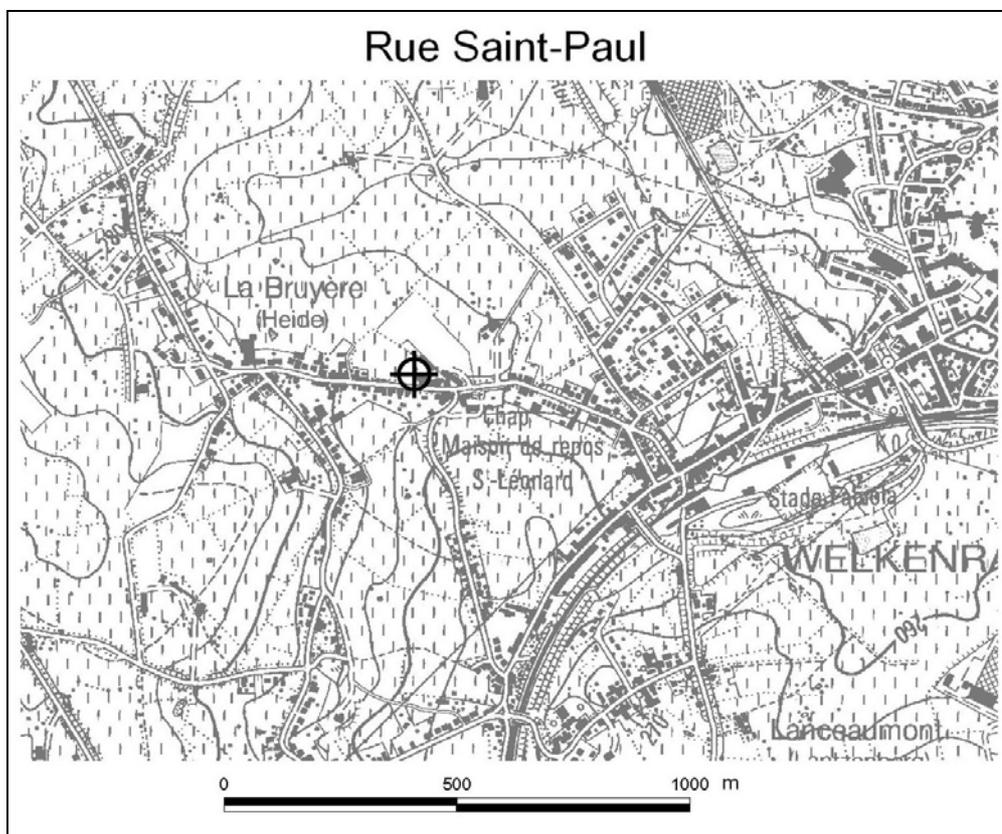
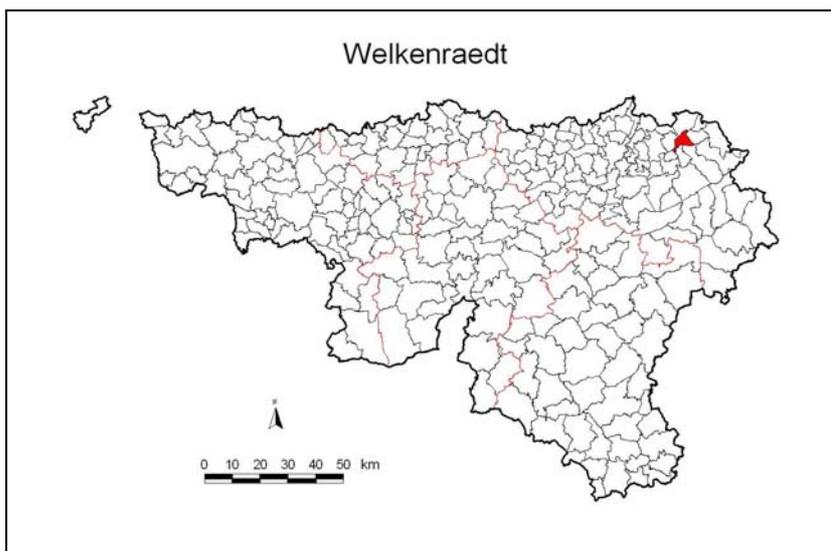




Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Façade arrière

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de construction neuve d'un immeuble de 9 appartements.
- **Nombre de logements :**
Création de 9 logements : 9 appartements 2 chambres (80 m²)
Soit 9 logements, 18 chambres pour une surface habitable de 720 m².
- **Type de logement :** Logement social
- **Travaux annexes :** Les travaux consistent en l'aménagement d'une aire de stationnement à l'avant du bâtiment ainsi que des pelouses. D'autre part, l'accès aux garages souterrains situé à l'arrière du bâtiment a été réalisé.

Suite aux écoulements d'eau dans les talus, un ensablement du réseau d'égouttage a été constaté. Il a donc été nécessaire de réaliser un drainage des talus arrière et latéraux. Cela suppose l'enlèvement de la couche de terres arables, la réalisation d'un mur drainant, le drainage radial des talus et le branchement des murs drainants sur les chambres de visites existantes.
- **Chronologie du projet :**
Le projet a été établi en avril 1995
Les travaux ont débuté en août 1995.
Ils se sont achevés en novembre 1996.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** NOSBAU, rue Kahn, 30-32A à 4720 La Calamine.
- **Adjudicataire :**
 - *Gros œuvre et abords :* SA WUST, route de Falize, 15 à 4960 Malmédy.
- **Auteur de projet :** ARTEC, rue de la Gare, 9 à 4840 Welkenraedt.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

Modalité et prix d'acquisition : Un terrain de 13 000m² a été acquis par la SLSP en 1974. Après une série d'opération, il reste 4 000m² pour réaliser le projet. La valorisation du terrain s'élève à 30 564,16€ ce qui représente 3% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** Les travaux d'abords représentent un coût total de 86 424,84€ TVAc soit 9,0% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement :** Les frais liés aux impétrants représentent un montant total de 7 436,80€ TVAc (nous ne disposons malheureusement pas du détail par réseau), ce qui représente 0,8% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande :** 690 010,34€ HTVA
- **Révision :** 591,13€, soit 0,09% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 21 074,99€ soit 3,1% de la commande. D'autre part, un délai supplémentaire de 92 jours a été accordé à l'entrepreneur (dont 63 jours pour les travaux d'abords). Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Remplacement du chauffage électrique par un chauffage individuel au gaz : +4 670,22€ (+22,16%) ;**

La justification est avant tout économique étant donné que les consommations de gaz seront inférieures aux consommations électriques.

- **Modifications imposées par le rapport incendie : +4 120,93€ (+19,55%) ; +7 jours**

Suite à l'entrée en vigueur du nouveau décret pour la sécurité incendie des bâtiments bas, divers travaux ont été imposés (placement d'un dévidoir à chaque niveau, sirènes électroniques à chaque niveau, etc.).

- **Création de greniers dans les combles : +3 292,87€ (+15,62%) ;**

Il a été décidé d'aménager des combles accessibles, ce qui a entraîné la réalisation de trappe d'accès dans les appartements, la pose d'un plancher en panneaux d'aggloméré, etc.

- **Modification des quantités présumées des fondations : +1 099,29€ (+5,22%) ; +7 jours**

- **Modification de délai : +15 jours**

Suite à une mauvaise coordination des travaux d'impétrants dans la tranchée commune, le chantier a été retardé de 15 jours.

- **Autres décomptes**

- Peinture des huisseries métalliques des portes intérieures : +2 567,48€ (+12,18%)
- Modification du système d'égouttage : +1 675,48€ (+7,95%)
- Alimentation de la cuisine en gaz (dans l'intérêt des locataires) : +1 024,05€ (+4,86%)
- Modification de la fosse d'ascenseur : +1 080,55€ (+5,13%)
- Préparation du terrain : +761,77€ (+3,61%)
- Tirage des câbles de télédistribution et du téléphone : +644,52€ (+3,06%)
- Placement de réducteurs de pression : +506,45€ (+2,4%)
- Modification du local compteur : +362,07€ (+1,72%)
- Canalisation en PVC : +183,69€ (+0,87%)
- Limon mezzanine en pierre reconstituée : +148,74€ (+0,71%)
- Modification du type d'isolant : -611,58€ (-2,9%) ;
- Fouilles en terrain rocheux : -339,49€ (-1,61%)
- Modifications des murs porteurs : -112,05€ (-0,53%) ;

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 711 676,46€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 29 919,25€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : --€

6. AUTRES FRAIS

- **Divers (essai de sol, permis, etc)** : 3 966,30€ TVAc

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 12% pour ce qui est du poste construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 961 672€
 - Prix de revient par logement : 106 852€/logement
 - Prix de revient par chambre : 53 426€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 336€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 833 280€
 - Prix de revient par logement : 92 587€/logement
 - Prix de revient par chambre : 46 293€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 157€/m² hab.

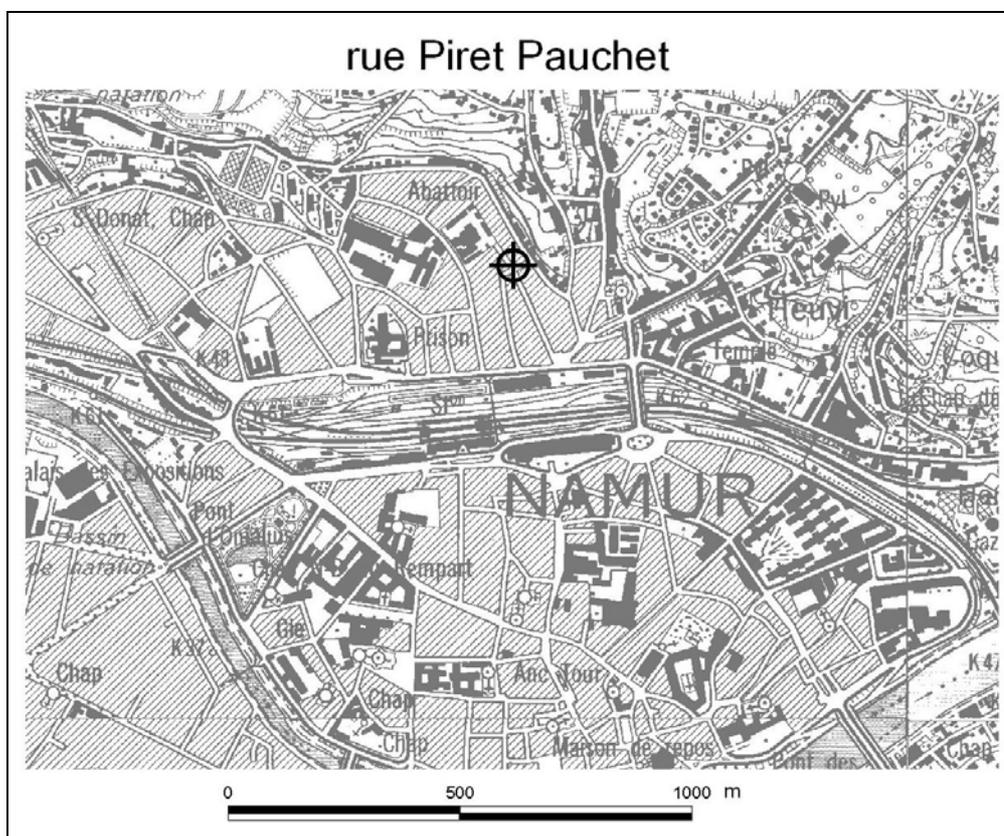
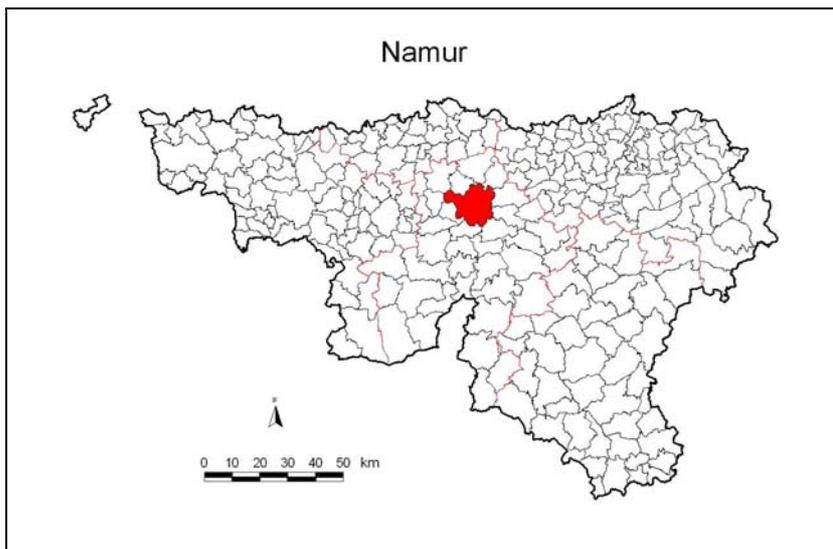
Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	124 426 (13%) 30 564 (3%) 93 862 (10%) 86 425 (9%) 7 437 (1%)
Construction - Dépenses en bâtiment ¹ · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	833 280 (87%) 797 078 (83%) 772 812 (81%) 662 (< 1%) 23 604 (2%) 36 202 (4%) 36 202 (4%) 0 (0%)
Autres Frais	3 966 (< 1%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	961 672 (100%) 106 852 / logement 53 426 / chambre 1 336 / m ² habitable 92 587 / logement 46 293 / chambre 1 157 / m ² habitable

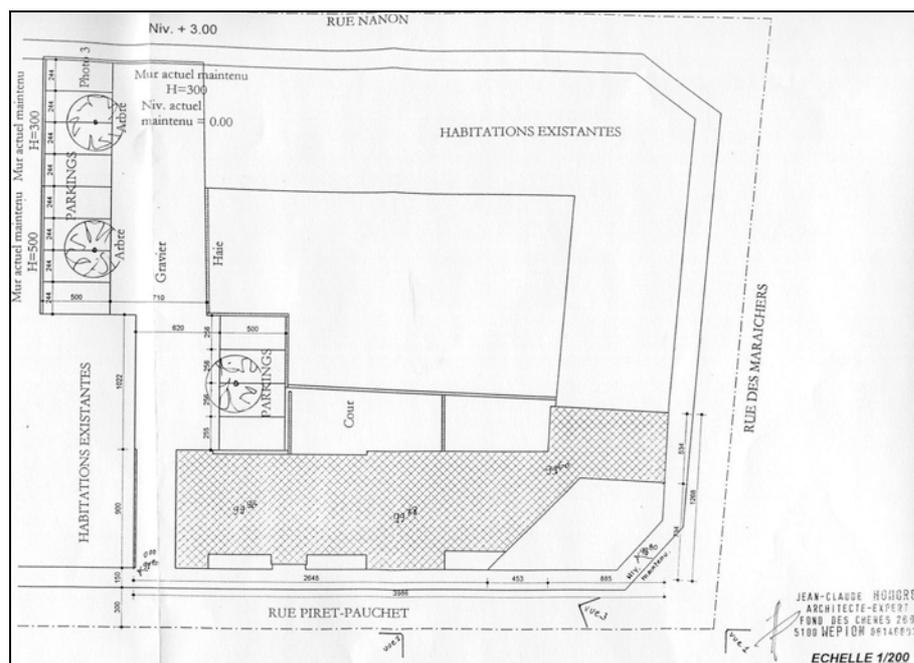
¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

NAMUR – RUE PIRET PAUCHET

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue Piret Pauchet à Namur
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :





Plan du projet



Photo 1 : Bâtiment sur le coin



Photo 2 : Bâtiment rue Piret Pauchet

2. TYPE D'OPÉRATION

- **Nature de l'opération :** Opération de construction d'un immeuble comprenant 12 appartements.
- **Nombre de logements :**
Création de 12 logements : 1 appartement 2 chambres (53 m²)
10 appartements 3 chambres (79 m²)
1 appartement 4 chambres (94 m²)
Soit 12 logements, 36 chambres pour une surface habitable de 937 m².
- **Type de logement :** Logement social.

- **Travaux annexes** : Les travaux annexes consistent en le réaménagement des trottoirs, l'aménagement à l'avant du bâtiment, l'aménagement de la cour arrière avec notamment la réalisation d'emplacements de stationnement et l'aménagement du cours d'eau canalisé passant à proximité du projet (Houyoux).
- **Chronologie du projet** :
Les travaux ont débuté en janvier 2001.
Ils se sont achevés en septembre 2002.
La réception provisoire a eu lieu le 18 septembre 2002.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage** : Le Foyer Namurois, rue des Brasseurs 87 bte 1 à 5000 Namur.
- **Adjudicataire** :
Gros œuvre + Abords : S.A. E.G. Construction, rue de Thyle, 76 à 1495 Sart-Dames-Avelines.
- **Auteur de projet** : Jean-Claude Honoré, Ingénieur-Architecte, Fonds des Chênes, 268 à 5100 Wépion.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : Le terrain a été acquis, pour cause d'utilité publique, pour un montant de 115 270,49€ pour 776 m² (soit 148,54€/m²). De plus, le Foyer Namurois, en vue de construire l'immeuble, a souhaité racheter la mitoyenneté de deux murs, cela pour un montant de 13 428,49€ (dont 10 832,82€ pour l'achat et 2 595,67€ pour les frais de géomètres). Au total, les frais fonciers se montent à 128 698,98€ ce qui représente 12% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : 24 295,53€ TVA_c, ce qui représente 2,3% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement** :
 - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 6 310,00€ TVA_c (6%)
 - Réseau de distribution électrique (Electrabel) : 7 798,68€ TVA_c
 - Total : 14 108,68€ TVA_c, ce qui représente 1,3% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 701 825,24€ HTVA
- **Révision** : 28 243,70€ soit 4,0% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 33 985,01€ soit 4,8% de la commande. Ces travaux supplémentaires ont engendré une prolongation de délai de 151 jours. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Retard de chantier : +95 jours ;**

A cause du retard des sociétés distributrices SWDE – ELECTRABEL, le délai est prolongé de 95 jours calendrier.

- **Modification du talus : -2 970,71€ (-8,7%) +4 jours ;**

Lors des fouilles, il est apparu que le mur de soutènement prévu au pied de la rue Nanon n'était pas possible vu l'état des maçonneries existantes et la possibilité d'une construction induisant un mur non définissable à ce stade de l'étude. Son remplacement par un talus naturel s'est avéré plus intéressant.

- **Contrebutage du Houyoux : +30 506,17€ (+89,8%) +24 jours ;**

Lors des fouilles, l'ingénieur et l'entreprise ont attiré l'attention de l'auteur de projet sur le risque de réaliser le radier sans prendre de mesures de protection de sa stabilité actuelle et future en cas de travaux. Ils préconisèrent la pose d'un contrebutage supplémentaire. Ceci entraîna une fouille supplémentaire et la pose d'un béton maigre à la place des terres de mauvaise qualité.

- **Absence des chevrons au métré : +10 473,35€ (+30,8%) +20 jours ;**

A la réalisation, il fut découvert l'absence des chevrons et des sablières dans le métré récapitulatif. Aucune entreprise n'a relevé ce point lors des soumissions. En fait, la charpente a été étudiée par le bureau de stabilité et n'a pas été complétée dans le dossier architecture au sujet des pièces complémentaires. Les sections furent aménagées en fonction de la présence des isolants pour répondre le mieux possible aux besoins.

- **Modification du revêtement de sol : -1 377,79€ (-4,1%) ;**

Dans les salles de bain, le maître de l'ouvrage préfère remplacer le carrelage prévu par du vinyle.

- **Raccord des égouts : +1 827,27€ (+5,4%) +8 jours ;**

Vu la présence du Houyoux, les raccordements directs furent autorisés par le Service des Voies non navigables en réalisation directe par l'entreprise sans passer par une autre entreprise agréée.

- **Modification des peintures : -4 462,28€ (-13,1%) ;**

Vu la qualité des huisseries, le maître de l'ouvrage décida de ne pas peindre les portes. Par contre, il fut décidé de peindre les dalles de béton des cages d'escalier.

- **Autres décomptes**

- Modification des boisseaux : +361,43€ (+1,1%) ;
- Modifications diverses : +406,84€ (+1,2%) ;
- Aménagement des abords : -779,30€ (-2,3%) ;

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 764 053,95€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 40 805,65€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 0€

6. AUTRES FRAIS

- **Frais de publication** : 182,00€ TVAc

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 12% pour ce qui est du poste construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1 072 400€
 - Prix de revient par logement : 89 367€/logement
 - Prix de revient par chambre : 29 789€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 145€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 905 115€
 - Prix de revient par logement : 75 426€/logement
 - Prix de revient par chambre : 225 142€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 966€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i> 	167 103 (16%) 128 699 (12%) 38 404 (4%) 24 296 (3%) 14 108 (1%)
Construction - Dépenses en bâtiment ¹ <ul style="list-style-type: none"> · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction <ul style="list-style-type: none"> · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i> 	905 115 (84%) 855 740 (80%) 786 044 (73%) 31 633 (3%) 38 063 (4%) 49 375 (4%) 49 375 (4%) 0 (0%)
Autres Frais	182 (<1%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	1 072 400 (100%) 89 367 / logement 29 789 / chambre 1 145 / m ² habitable
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	75 426 / logement 25 142 / chambre 966 / m ² habitable

¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

SERAING – PLACE DE L'AVENIR

1. LOCALISATION

- **Adresse** : Place de l'Avenir à Seraing
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :

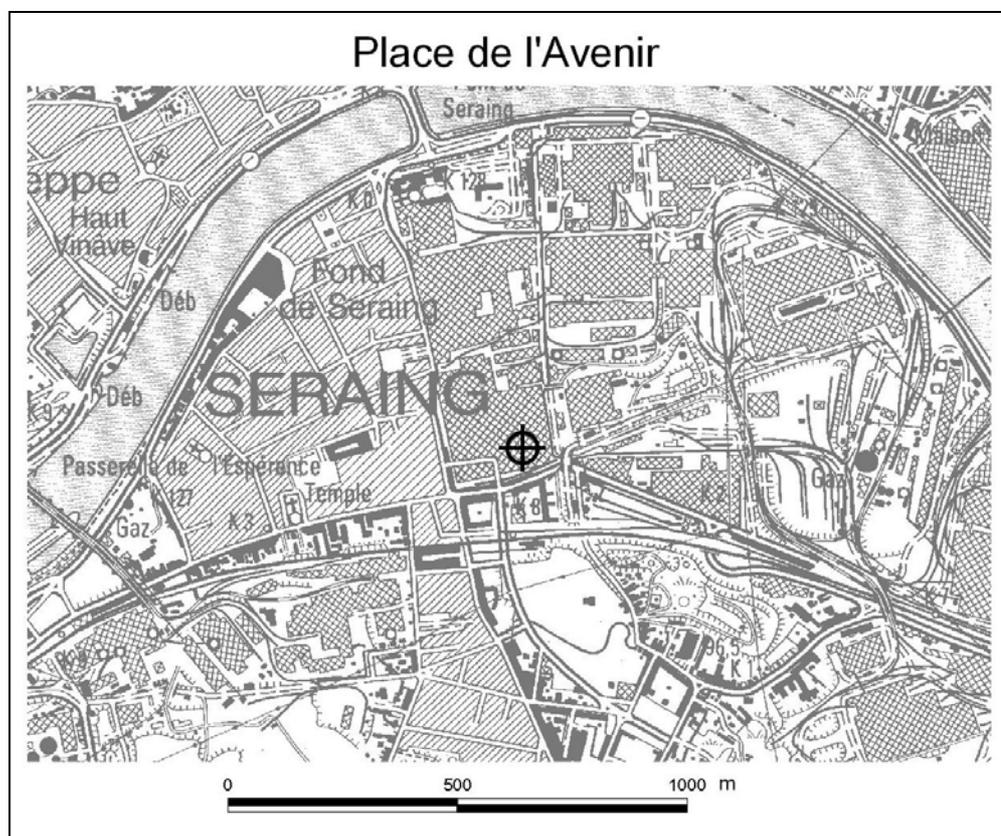




Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Façade arrière



Photo 3 : Garages



Photo 4 : Abords arrière

2. TYPE D'OPÉRATION

- **Nature de l'opération** : Opération de construction d'un immeuble de 36 appartements et 5 surfaces commerciales au rez-de-chaussée.
- **Nombre de logements** :
 - Création de 36 logements : 4 studios (42 m²)
 - 19 appartements 1 chambre (60 m²)
 - 2 duplex 1 chambre (65,5 m²)
 - 1 appartement 2 chambres (81 m²)
 - 9 duplex 2 chambres (90 m²)
 - 1 duplex 3 chambres (120 m²)

Création de 5 surfaces commerciales destinées à la vente prises en compte chacune comme un logement 2 chambres de 81 m² (Vu l'absence de finition, le coût d'une surface commerciale sera moins élevé que celui d'un appartement, c'est pourquoi nous l'assimilerons à un appartement 2 chambres.).

Soit 41 appartements, 58 chambres pour une surface habitable de 2 855 m².

- **Type de logement** : Logement social.
- **Travaux annexes** : Les travaux annexes consistent en la construction de 28 garages couverts ainsi que la création d'un parking, l'aménagement de jardins à l'arrière du bâtiment et l'aménagement d'une pelouse à l'avant.

- **Chronologie du projet :**

Les travaux ont débuté en avril 2001.

Ils se sont achevés en avril 2003.

La réception provisoire a eu lieu le 29 avril 2003.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** S.C. La Maison Sérésienne, Place des Verriers, 11 à 4100 Seraing.
- **Adjudicataire :**
 - *Gros œuvre* : G. Moury S.A., rue du Moulin, 320/1 à 4020 Liège (Bressoux).
- **Auteur de projet :** Pierre Sauveur, rue de Campine, 143 à 4000 Liège.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** Le terrain a été acheté à la Ville de Seraing pour un montant de 98 647,50€ (2,3% du prix de revient total de l'opération). Il s'agit en réalité d'un terrain sur lequel se trouvait une ancienne usine de Cockerill. La Ville de Seraing a acquis le terrain, a démolit l'usine et a assaini le site. Nous n'avons malheureusement pas connaissance du prix de démolition et d'assainissement.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** Les travaux d'abords représentent un coût total de 280 641,41€ TVAC (21%), soit 6,7% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement :**
 - Réseau de distribution d'eau (CILE) : 23 057,87€ TVAc
 - Réseau de distribution électrique (ALE) : 11 653,49€ TVAc
 - Rapport incendie : 2 278,47€ TVAc
 - Total : 36 989,83€ TVAc, ce qui représente 0,9% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande :** 2 819 584,51€ HTVA
- **Révision :** 83 317,29€, soit 2,95% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 242 549,12€ soit 8,6% de la commande. Ces travaux supplémentaires ont engendré une prolongation de délai de 75 jours. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

• **Modification du système de fondations : +193 098,71€ (+79,6%) +60 jours ;**

Le projet initial prévoyait un radier général comme système de fondation. Mais divers essais de pénétration, réalisés par un bureau d'études en stabilité, ont mis en évidence une hauteur de remblais variable de 6 à 8 cm qui, mis en charge, pourrait entraîner des tassements de 6 à 12 cm. Ces tassements trop importants et en plus différentiels exigeaient d'écarter la solution radier et d'adopter une fondation sur pieux, surtout dans le cas d'une structure en murs porteurs. Quelques trous de reconnaissance ont d'ailleurs été réalisés, ils ont permis de confirmer l'hétérogénéité du remblai, sa non compaction, ainsi qu'une quantité importante de vides, la solution de pieux par refoulement a donc été retenue.

Cela a engendré toute une série de modifications :

- Les fondations sur radier, le radier en béton armé, les voiles de vides ventilés, les coffrages pour ces voiles ainsi que l'étanchéité au niveau du rez-de-chaussée ne sont plus à réaliser (-55 158,03€).
- Par contre, il a fallu réaliser une série de travaux supplémentaires comme des tranchées pour barrière au gel, des déblais ponctuels pour semelles, des poutres de mise hors gel ainsi que le coffrage pour ces poutres (+76 116,86€).
- Le poste le plus important est la réalisation de fondations au moyen de pieux battus, ainsi que la démolition de fondations existantes et les hourdis précontraints (+156 091,18€).
- Le fait de battre des pieux engage des risques accrus pour les immeubles voisins et un état des lieux de 22 habitations voisines a été nécessaire (+4 214,19€).
- Pour assurer un minimum de confort et de sécurité aux ouvriers qui interviendront dans les vides ventilés, il faut réaliser un bétonnage du fond (+1 589,99€).
- Enfin, la réalisation des vides ventilés a été modifiée par la réalisation des pieux. Cela a engendré le placement de poutrelles métalliques supplémentaires (+10 244,52€).

• **Modification des planchers : -81 453,60€ (-33,6%) ;**

En fonction des modifications intervenues dans le système de fondations, certaines modifications ont été apportées aux planchers :

- Le chaînage périphérique et le coffrage de ce chaînage sont désormais inutiles puisque la charge des planchers n'est plus ponctuelle au droit des poutres, mais est répartie sur toute la maçonnerie (-61 057,91€).
- Ces mêmes poutres (et entrevous) sont à remplacer par des hourdis (-20 395,69€).

• **Modification des maçonneries : +27 153,94€ (+11,2%) ;**

Des maçonneries supplémentaires sont nécessaires pour combler les vides créés par la suppression des chaînages périphériques (+30 280,76€).

D'autre part, en fonction de ses habitudes de travail, l'entrepreneur a proposé de réaliser les maçonneries porteuses à l'aide de blocs cellulaires à coller. Le matériau que l'entreprise se propose d'utiliser comporte un surcoût en matière de prix d'achat mais peut engendrer une économie de mise en œuvre. Cela a donc permis de réaliser une économie de 3 126,82€.

- **Pose de carrelage dans les pièces humides : +51 203,05€ (+21,1%) +15 jours ;**

A la demande du maître de l'ouvrage, des modifications ont été apportées dans les pièces dites humides (cuisine, salle de bain et chaufferie) ainsi que dans les pièces de séjour. En effet, toutes ces pièces ont été carrelées et les plinthes en bois prévues initialement ont été remplacées par des plinthes en carrelage (+51 203,05€).

- **Modification du système de ventilation : -6 197,27€ (-2,6%) ;**

L'apparition sur le marché de nouveaux systèmes permet de réaliser valablement la ventilation des locaux secs. Ce système a donc été préféré à des grilles d'aération disgracieuses et d'entretien difficile. Il permet de plus une économie de 19,39€ / m² de châssis.

- **Travaux supplémentaires : +63 192,71€ (+26,1%) ;**

En fin de chantier, diverses possibilités sont apparues, qui devraient apporter une meilleure qualité d'habitabilité des appartements et une plus value aux immeubles. Ces travaux supplémentaires représentent, en cours de chantier, des coûts particulièrement attractifs, alors qu'ils constitueraient une dépense bien plus importante après la mise en location des appartements. Les travaux suivants ont été réalisés :

- Couverture des planches de rive en toiture : +3 931,92€ (+1,6%) ;
- Ajout de deux dévidoirs : +724,16€ (+0,3%) ;
- Prises murales et cache-tuyaux pour les radiateurs : +2 205,00€ (+0,9%) ;
- Encastrement des parlophones extérieurs : +1 347,48€ (+0,6%) ;
- Peinture des portes intérieures : +6 375,09€ (+2,6%) ;
- Centrale pour garantir la fermeture des coupoles et ferme-portes : +3 643,38€ (+1,5%) ;
- Modifications (électrique, sanitaire) et agencement spécial des duplex du dernier étage : +1 826,34€ (+0,8%) ;
- Modification de la peinture des cache-gaines techniques : +6 539,39€ (+2,7%) ;
- Amélioration de la stabilité des balcons : +3 369,66€ (+1,4%) ;
- Modifications diverses de l'aménagement des abords : +3 920,15€ (+1,6%) ;
- Amélioration de la sécurité des fenêtres d'étages : +2 976,00€ (+1,2%) ;
- Augmentation des surfaces carrelées dans les salles de bain : +5 386,50€ (+2,2%) ;
- Finition d'une cage d'escalier (peinture, plafonnage, tablettes) : +5 288,00€ (+2,2%) ;
- Modification du local gaz (démolition et maçonnerie) : +2 480,00€ (+1,0%) ;
- Remplacement des tuyaux de descente en zinc par des tuyaux inox plus résistants : +460,00€ (+0,2%) ;
- Raccordement en énergie (gaz, électricité) des surfaces commerciales : +3 366,04€ (+1,4%) ;
- Modification des blocs de béton au niveau des séparations entre caves et commerces : +4 709,60€ (+1,9%) ;
- Aménagement d'un local de service pour le personnel d'entretien : +1 442,00€ (+0,6%) ;
- Elargissement des gaines techniques : +1 320,00€ (+0,5%) ;
- Alimentation électrique dans les cages d'escalier : +738,00€ (+0,3%) ;
- Placement de réducteurs de pression : +1 144,00€ (+0,5%) ;

- **Autres décomptes**

- Déblais supplémentaires pour le placement des citernes à eau de pluie : +3 606,90€ (1,5%) ;
- Cabine Haute Tension plus chère que prévue : +3 867,80€ (+1,6%) ;
- Placement de volets au rez-de-chaussée : +1 791,29€ (+0,7%) ;
- Fouilles ordinaires supplémentaires pour l'assiette du bâtiment : +1 401,92€ (+0,6%) ;
- Tranchées pour canalisations supplémentaires : +1 008,90€ (+0,4%) ;
- Treillis et barres à déduire : -16 125,24€ (-6,6%) ;

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 3 145 540,92€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 145 670,41€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 52 520,18€ HTVA

6. AUTRES FRAIS

- **Extincteurs** : 1 760,95€ TVAc
- **Installation d'un rack panel** : 3 945,23€ TVAc
- **Plaquettes signalétiques** : 451,81€ TVAc

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 12% pour ce qui est du poste construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 4 185 151€
 - Prix de revient par logement : 102 077€/logement
 - Prix de revient par chambre : 72 158€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 466€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 3 762 715€
 - Prix de revient par logement : 91 774€/logement
 - Prix de revient par chambre : 64 874€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 318€/m² hab.

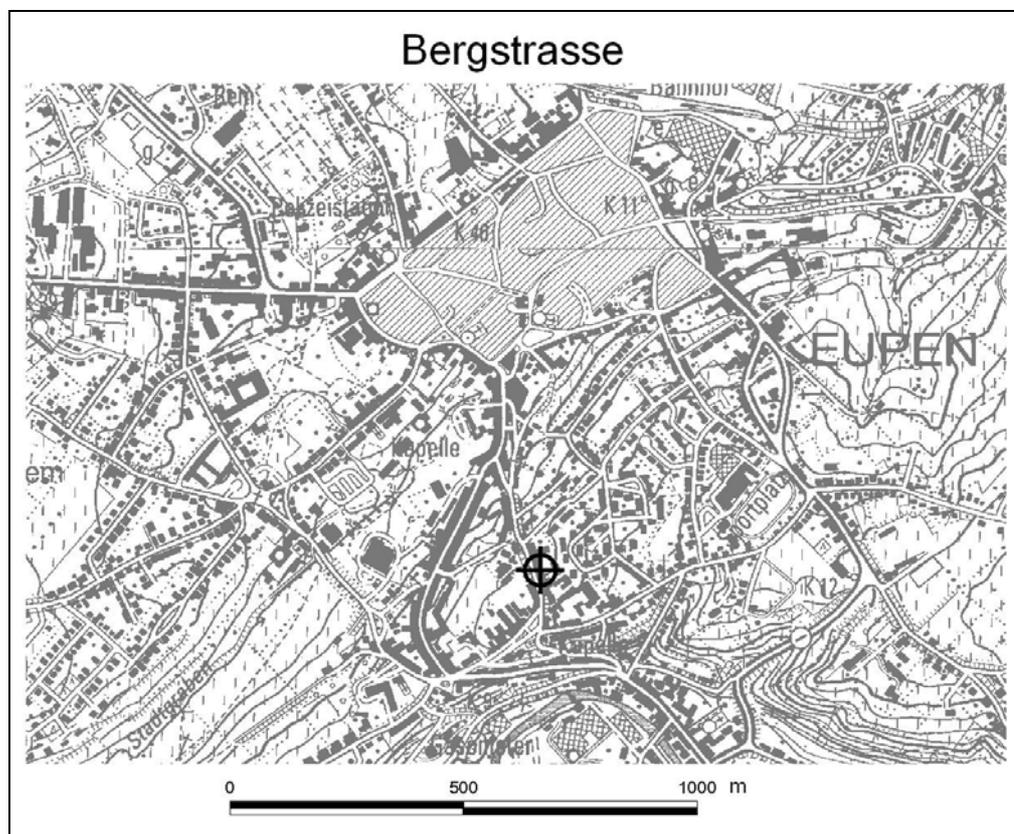
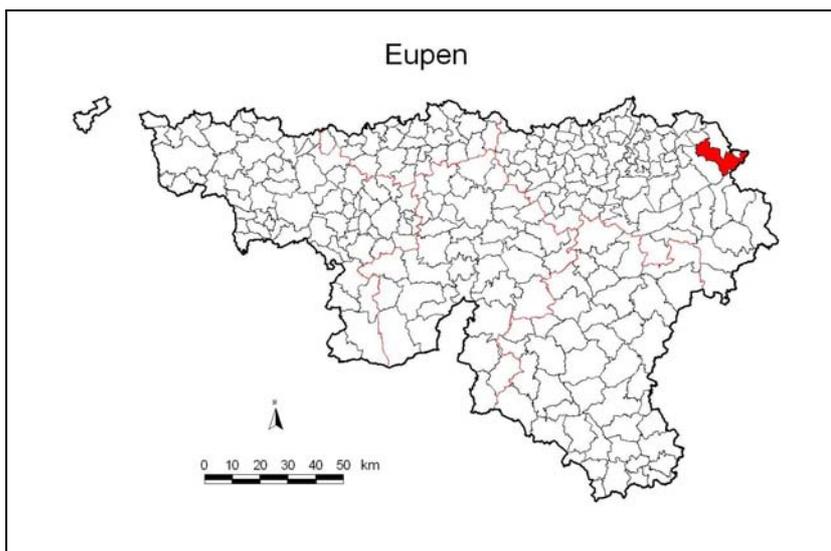
Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	416 278 (10%) 98 647 (2%) 317 631 (8%) 280 641 (7%) 36 990 (1%)
Construction - Dépenses en bâtiment ¹ · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	3 762 715 (90%) 3 522 905 (84%) 3 157 935 (75%) 93 315 (2%) 271 655 (7%) 239 810 (6%) 176 261 (4%) 63 549 (2%)
Autres Frais	6 158 (<1%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	4 185 151 (100%) 102 077 / logement 72 158 / chambre 1 466 / m ² habitable 91 774 / logement 64 874 / chambre 1 318 / m ² habitable

¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

EUPEN – BERGSTRASSE

1. LOCALISATION

- **Adresse** : Bergstrasse, 126, 4700 Eupen
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :



4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : 1 859,20€ TVAc ce qui représente 0,4% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement** :
 - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 1 588,98€ TVAc
 - Réseau d'électricité (Interlux) : 5 502,09€ TVAc
 - Total : 7 091,07€ TVAc soit 1,7% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 229 349,54€ HTVA
- **Révision** : 3 106,26 € soit 1,3% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes¹ est de +20 642,23€ ce qui représente une surcoût de 9,0% par rapport aux montants prévus lors de la commande. Ces modifications ont entraîné une prolongation de délai de 28 jours.

Les surcoûts et économies les plus importants sont dus aux éléments suivants :

- **Démolition-Reconstruction de l'intérieur de l'immeuble : +15 941,51€ (+77,2%) ; +27 jours**

Alors que le projet initial prévoyait l'utilisation et l'adaptation des planchers ainsi que des diverses maçonneries (en colombage) existantes, il a finalement été procédé au renouvellement complet de l'intérieur du bâtiment tant au niveau des cloisons, des murs porteurs que des planchers. En effet, selon le rapport de l'ingénieur en stabilité, les éléments constructifs existants sont de faible qualité et peuvent causer des problèmes de stabilité en cas d'adaptation de ceux-ci. La reconstruction permet ainsi d'améliorer la stabilité de la construction globale et, en outre, de supprimer tous les problèmes de transmissions acoustiques par les planchers et maçonneries existants. Finalement, en cas de reconstruction totale, l'éventualité de travaux supplémentaires imprévisible est supprimée. Ainsi, le rapport de l'ingénieur en stabilité mentionne que « *si le coût global des travaux à effectuer est légèrement plus élevé que l'estimation initiale, le tout apportera un plus non négligeable au confort des différents logements* ».

¹ Notons qu'une série de travaux supplémentaires ont été effectués par le personnel de la SLSP. Ces travaux sont effectués sur fonds propres, ce qui permet de diminuer le montant des décomptes. Ces coûts sont détaillés dans la rubrique « Autres frais ».

- **Création de deux portes fenêtres aux étages en vue de la construction de balcons extérieurs : +2 726,70€ (+13,2%)**

Vu que la société NOSBAU envisage de réaliser (sur fonds propres) des petits balcons extérieurs aux 1^{er} et 2^{ème} étages, la réalisation de portes fenêtres s'impose pour l'accès à ces dits balcons. Cette modification entraîne la démolition de maçonnerie, le ragréage de retours de baies, la pose de seuils de fenêtres, le placement d'un ensemble de portes fenêtres avec insertion d'un panneau sandwich isolé entre les deux châssis au niveau de l'épaisseur de la dalle de plancher.

- **Briques supplémentaires : +1 044,81€ (+5,1%) ; +1 jour**

Décompte de quantités présumées.

- **Découverte d'un puit dans les fondations de la cave : +617,49€ (+3,0%)**

La découverte de la présence d'un puits d'eau a entraîné l'adaptation du sol de cave pour la nouvelle fondation (terrassement, coffrage, ferrailage et bétonnage).

- **Habillage du manteau de cheminée : +377,15€ (+1,8%)**

Après démolition de la partie de cheminée à transformer, il a été constaté que le mitoyen en cheminée était inexistant. Afin de ne pas recourir à des infiltrations d'eau dans la cheminée voisine, un habillage du manteau de cheminée s'avère nécessaire.

- **Compartimentage des caves : +313,97€ (+1,5%)**

Afin de créer un espace supplémentaire à chaque logement, il a été demandé à l'entreprise de réaliser le compartimentage des caves (+3 998,75€). Afin de pouvoir réaliser ces travaux sans supplément de prix, les travaux suivants, prévus aux cahier des charges, ont été réalisés par le personnel de la SLSP : Mise en place de la main courante (-2 366,40€), peinture du hall d'entrée (-857,10€), pictogrammes indiquant les sorties de secours (-224,40€) et les extincteurs à poudre (-236,88€). Puisqu'ils ont été réalisés, ces travaux sont comptabilisés sous la rubrique « travaux réalisés par le personnel de la SLSP ».

- **Travaux électriques : -379,40€ (-1,8%)**

Selon la demande de la direction de chantier, 11 points lumineux simple direction ont été placés en supplément ainsi que 4 points lumineux bipolaires (+401,46€). En outre, le câble TV sur façade à rue a été fixé (+453,11€). En contre partie, 30 prises de courants simples ainsi que 3 prises doubles et 2 luminaires pour la cage d'escalier n'ont pas été placés (-1 233,97€).

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 253 098,03€ HTVA**

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 20 259,98€ HTVA**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 2 503,64€ HTVA**

6. AUTRES FRAIS

- **Travaux effectués par le personnel de la SLSP : 42 269,00€ TVAc**

La réalisation de balcons été prise en charge par le personnel de la SLSP. Ceci entraîne d'une part, des coûts de matériaux (13 010,00€) et, d'autre part, des coûts de main-d'œuvre (29 259,00€). Rappelons que ces travaux sont effectués sur fonds propres.

- **Divers : 299,42€ TVAc**

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas d'une opération de réhabilitation, le taux de TVA est de 6%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 416 757€
 - Prix de revient par logement : 83 351€/logement
 - Prix de revient par chambre : 52 095€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 160€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 295 829€
 - Prix de revient par logement : 59 165€/logement
 - Prix de revient par chambre : 36 979€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 824€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Terrain - Frais d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i> 	78 360 (19%) 69 410 (17%) 8 950 (2%) <ul style="list-style-type: none"> 1 859 (< 1%) 7 091 (2%)
Construction - Dépenses de bâtiments ² <ul style="list-style-type: none"> · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction <ul style="list-style-type: none"> · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i> 	295 829 (71%) 268 285 (64%) <ul style="list-style-type: none"> 243 111 (58%) 3 293 (1%) 21 881 (5%) 27 544 (7%) <ul style="list-style-type: none"> 24 515 (6%) 3 029 (1%)
Autres Frais	42 568 (10%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable	416 757 (100%) 83 351 / logement 52 095 / chambre 1 160 / m ² habitable 59 165 / logement 36 979 / chambre 824 / m ² habitable

² Equivalent au « montant final entreprise ».

LA CALAMINE – RUE DE LA CHAPELLE

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue de la Chapelle, 9 à 4720 La Calamine (Kelmis)
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :

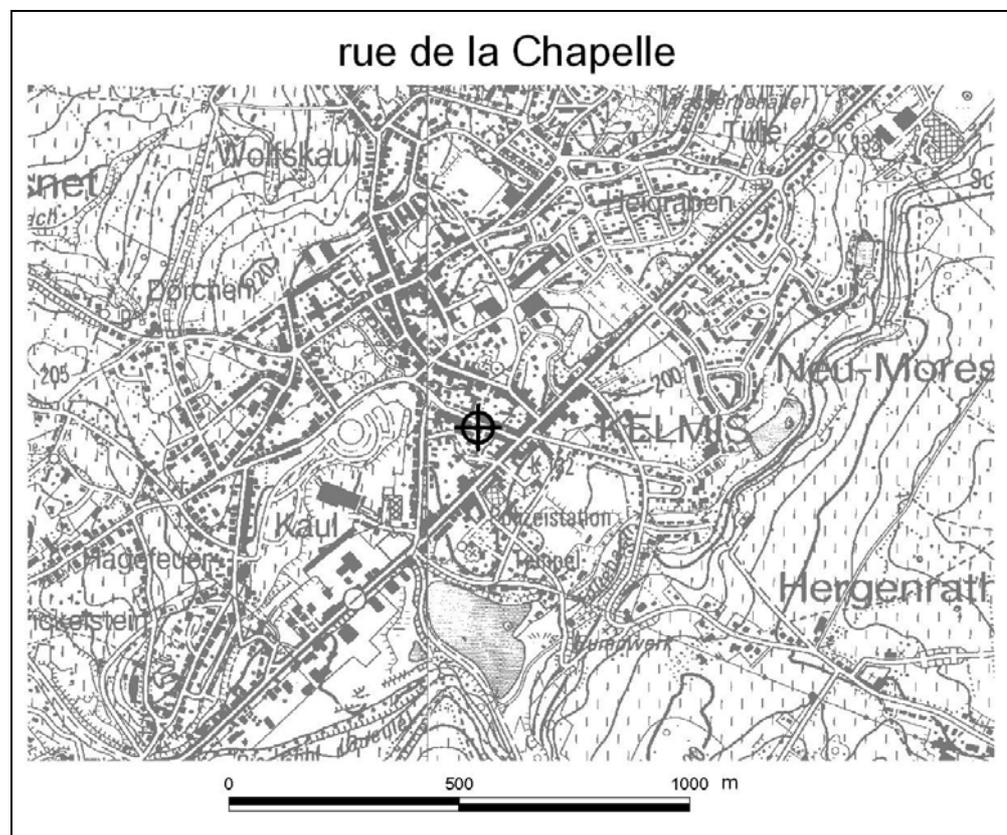




Photo 1 : Façade à rue



Photo 2 : Façade à rue



Photo 3 : Bâtiment latéral et balcon



Photo 4 : Parking et abords

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de rénovation d'une maison (Maison « Schifflers » ou Résidence « Berg-Apotheke ») en 10 appartements.
 - **Nombre de logements :**
Création de 10 logements : 6 logements 1 chambre
4 logements 2 chambres
- Soit 10 logements, 14 chambres pour une surface habitable totale de 573,90m².
- **Type de logement :** Logement social pour personnes âgées.
 - **Travaux annexes :** Les travaux d'abords consistent en l'aménagement de l'espace arrière de l'immeuble qui comprend un parc, un piétonnier, un parking et un éclairage public.
 - **Chronologie du projet :**
Les travaux ont débuté en septembre 2001.
Ils se sont achevés en avril 2003.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** NOSBAU, rue Kahn, 30-32A à 4720 La Calamine.

- **Adjudicataire :**
 - *Gros œuvre* : Ets Jean Convents, rue Simar, 36 à 4700 Eupen.
- **Auteur de projet :** Stevens Pierre, Architecte, Käskorb, 23A à 4720 La Calamine.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** L'immeuble a été acheté pour une somme de 297 472,23€, ce qui représente 28,7% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** Les travaux d'abords représentent un coût total de 28 043,00€ TVAc soit 2,7% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement :**
 - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 1 506,66€ TVAc
 - Réseau de distribution électrique (Electrabel) : 8 781,88€ TVAc
 - Rapport incendie : 608,83€ TVAc
 - Total : 10 897,37€ TVAc, ce qui représente 1,05% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION¹

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande :** 464 405,76€ HTVA
- **Révision :** 13 066,76€, soit 2,8% de la commande.

¹ Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1.2 Décomptes :

Attention, un premier décompte D5 n°1 est intervenu avant la soumission pour un montant de -69 500,84€. Ce décompte n'est pas comptabilisé ci-dessous (puisqu'il n'est pas compris dans la commande). Il concerne :

- Le remplacement pur et simple des planchers bois restants par des planchers en béton a conduit à une économie globale, sans parler de l'amélioration de la qualité de la solution « tous planchers en béton » et de la simplification d'exécution pour l'entrepreneur.
- Par ailleurs, il a été décidé de démolir purement et simplement certains murs intérieurs plutôt que de percer et/ou fermer des baies dans des murs existants.
- Enfin, les car-ports et l'abri de jardin, prévu initialement au projet, ont été supprimés.

Le montant total des décomptes est de 60 949,34€ soit 13,1% de la commande. D'autre part, un délai supplémentaire de 194 jours a été accordé à l'entrepreneur. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Problème de mэрule dans le bâtiment principal : +19 703,68€ (+32,3%) +134 jours ;**

Décapage des murs, enlèvement des parties en bois dans les maçonneries, traitement des murs contre la mэрule, etc. A elle seule, la mэрule (et les travaux liés : humidité pré-existante, pourriture du bois) intervient pour un supplément de 15 925,55€. A quoi il faut ajouter la rénovation de toutes les échelles de corniche (pourries) pour un montant de 2 038,13€ et l'enduit sur les murs intérieurs dans le cadre des finitions intérieures pour 1 740,00€.

- **Mise à neuf de la charpente du bâtiment secondaire : +16 303,47€ (+26,7%) +60 jours ;**

A l'examen de la charpente (mise à nu de la structure par enlèvement des finitions intérieures), il s'est avéré que la charpente existante était très mauvaise, trop faible en section, déboîtée. Les petits cheneaux encastrés étaient en très mauvais état, les sablières et le pied des brisis étaient pourris.

Aucun travail n'était prévu à la charpente mais il s'est avéré qu'il était moins cher de démolir et de recommencer « à neuf » la charpente et la couverture.

- **Finition intérieure : +5 020,39€ (+8,2%) ;**

Divers travaux supplémentaires ont dû être réalisés. Notamment, la réalisation des plafonds (RF), d'appui de fenêtre, de murets dans les cuisines, ...

- **Modification du profil de corniche : +3 115,20€ (+5,1%) ;**

Le propriétaire précédent avait re-travaillé la corniche en bac « carré » en la simplifiant au maximum, mais sans réparation à la structure de corniche complètement pourrie. Quand il a fallu remplacer le tout, il s'est avéré intéressant de rendre au bâtiment son aspect « d'origine » en exécutant ce détail à l'ancienne, c'est-à-dire avec moulures ;

- **Modification de la ventilation : +2 650,00€ (+4,3%) ;**

La ventilation a été modifiée car les divisions intérieures ont été modifiées (une série de locaux ont été déplacés, voire même ajoutés).

- **Pose de Velux supplémentaires : +2 277,63€ (+3,7%) ;**

On a augmenté la surface vitrée des appartements en toiture, afin d'améliorer la luminosité et l'habitabilité de ces appartements ;

- **Modifications diverses : +2 335,00€ (+3,8%) ;**

Il s'agit essentiellement de modifications suite au déplacement de la cage d'ascenseur et d'escalier à l'extérieur du bâtiment : modification des divisions intérieures, réalisation d'une chape, pose du carrelage,...

- **Modification des greniers : +2 163,70€ (+3,6%) ;**

On a réalisé des planchers en bois pour les greniers (privatifs) du second étage.

- **Augmentation de l'épaisseur des chapes : +1 913,55€ (+3,1%) ;**

Lorsque le revêtement de sol existant sur les terre-pleins ont été enlevés, il s'est avéré que les cendrées existantes étaient envahies par des spores de champignons (pas nécessairement de la mэрule) à évacuer et à assécher. De plus, les niveaux de reconstruction (fond de coffre) étaient plus bas que prévus. La chape prévue en 7-8 cm a donc avoisiné les 20 cm au total pour atteindre le niveau rez voulu.

- **Modification des canalisations : +1 400,00€ (2,3+%) ;**

La Commune exige dans son permis de bâtir la pose d'un dégraisseur. Il a donc fallu séparer les eaux fécales des autres eaux usées. Ce qui n'était pas prévu au départ (au départ, système unitaire prévu). Les canalisations intérieures à faible profondeur ont donc été doublées.

- **Maçonnerie de l'allège de l'ancienne entrée en façade à rue : +949,17€ (+1,6%) ;**

L'allège de la porte d'entrée a été fermée car la porte d'entrée principale a été déplacée de la façade avant vers la façade arrière, cela afin d'augmenter l'habitabilité de l'appartement du rez.

- **Autres décomptes**

- Modifications diverses au chauffage central du bâtiment principal : +1 274,81€ (+2,1%) ;
- Démolition-reconstruction des cheminées de ventilation : +1 139,96€ (+1,9%) ; Modifications diverses au gros-œuvre du bâtiment principal : +854,13€ (+1,4%) ;
- Modification de la cheminée de chauffage : +617,03€ (+1,0%) ;
- Modifications intérieures diverses : +405,20€ (+0,7%)
- Modifications diverses à la menuiserie extérieure en PVC blanc : -1 173,58€ (-1 ,8%) ;

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 538 421,86€ HTVA**

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 36 544,21€ HTVA**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 3 718,40€ HTVA**

6. AUTRES FRAIS

- **Cage escalier - ascenseur** : +48 679,13€ TVAc (ascenseur : 22 525€ + cage extérieure : 26 154,13€) ; +62 jours :

Un important problème s'est posé dans ce dossier : le problème de l'ascenseur et de la cage d'escalier :

En effet, comment réagir par rapport à la législation concernant l'accessibilité pour personnes handicapées (aux parties communes d'un immeuble à appartements) ? L'évolution de cette législation joue un rôle relativement important dans ce dossier.

L'avant-projet est réalisé en dehors de toute contrainte législative du point de vue accessibilité pour personnes handicapées (février 1999). Le projet concerne la transformation d'un immeuble en logements pour personnes âgées (sans ascenseur).

Lorsque le dossier de permis d'urbanisme est déposé en avril 2000, la législation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées impose à cette date un ascenseur pour tout immeuble à appartements. L'urbanisme impose alors deux conditions : le projet doit être renommé « transformation d'un immeuble en logements » (et plus pour personnes âgées, cela, afin d'éviter la construction d'un ascenseur). Et l'objectif est alors de placer un élévateur à plateau posé sur une rampe de l'escalier intérieur en élargissant la cage d'escalier. Cette version du projet est mise en adjudication et adjugée.

Toutefois, l'équipement « élévateur à plateau » n'est pas mis en adjudication. Cette solution est peu recommandable, très lente, voire même dangereuse dans une cage d'escalier collective. Cette solution est également très coûteuse.

Cette manière de procéder permettait simplement de débloquer le dossier d'un point de vue « permis d'urbanisme » (en avril 2000).

Il faut savoir que la législation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées a été assouplie entre-temps :

Un immeuble à appartements n'a plus besoin d'un ascenseur. Il suffit que le hall d'entrée du rez soit accessible aux personnes à mobilité réduite. Toutefois, un immeuble à appartements pour personnes âgées nécessite toujours un ascenseur.

Au moment de la réalisation :

Strictement parlant, l'ascenseur n'est plus exigé. En effet, vu l'intitulé officiel du permis d'urbanisme, il ne s'agit pas de logements pour personnes âgées ou handicapées. Mais dans le cadre de la création de logements pour personnes âgées, l'ascenseur est toujours imposé par la loi.

Or, dès l'origine, le projet est bel et bien destiné à une population de personnes âgées. La décision suivante est donc prise :

- De réaliser une cage d'ascenseur qui est tout à fait nécessaire d'un point de vue législatif que d'un point de vue locatif (l'élévateur de plateau étant une mauvaise solution à tout point de vue).

- De réaliser cette cage d'ascenseur à l'extérieur du bâtiment et d'y adjoindre la cage d'escaliers. L'habitabilité a ainsi pu être optimisée vu la place énorme qu'aurait pris l'ascenseur (et l'escalier) s'il avait été placé à l'intérieur du bâtiment.

Tout cela pour un montant de 26 154,13€ pour la cage d'ascenseur et d'escaliers uniquement. L'ascenseur (machinerie) en lui-même ayant coûté 22 525,00€. Notons que ces travaux ont été financés sur fonds propres de la Société NOSBAU. De plus, cela a engendré un délai supplémentaire de 62 jours.

- **Permis de bâtir, extraits cadastraux, moniteur, ...** : 314,85€ TVAc
- **Fourniture des dossiers d'entreprise** : 717,08€ TVAc
- **Travaux supplémentaires** : 18 961,56€ TVAc

Toute une série de travaux supplémentaires sont réalisés sur fonds propres de la Société NOSBAU :

- Bacs à fleurs : 231,00€ TVAc
- Plantes bacs : 249,29€ TVAc
- Porte d'entrée : 1 692,27€ TVAc
- Enseigne « Berg Apotheke » : 1 089,00€ TVAc
- Garde-corps cage escaliers et caves : 5 000,00€ TVAc
- Peinture cage d'escaliers : 4 500,00€ TVAc
- Balcon en construction métallique : 6 200,00€ TVAc
- **Divers** : 13 247,61€ TVAc

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 6% pour ce qui est du poste construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1 037 776€
 - Prix de revient par logement : 103 855€/logement
 - Prix de revient par chambre : 74 127€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 808€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 619 444€
 - Prix de revient par logement : 61 944€/logement
 - Prix de revient par chambre : 44 246€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 079€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i> 	336 412 (32,4%) 297 472 (28,7%) 38 940 (3,7%) 28 043 (2,7%) 10 897 (1,0 %)
Construction - Dépenses en bâtiment ² <ul style="list-style-type: none"> · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction <ul style="list-style-type: none"> · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i> 	619 444 (59,7%) 570 727 (55,0%) 492 270 (47,4%) 13 851 (1,3 %) 64 606 (6,3%) 48 717 (4,7%) 44 218 (4,3%) 4 499 (0,4%)
Autres Frais	81 920 (7,9%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	1 037 776 (100%) 103 778 / logement 74 127 / chambre 1 808 / m ² habitable
Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	61 944 / logement 44 246 / chambre 1 079 / m ² habitable

² Equivalent au « montant final entreprise ».

WELKENRAEDT – RUE REINE ASTRID

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue Reine Astrid à Welkenraedt
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :

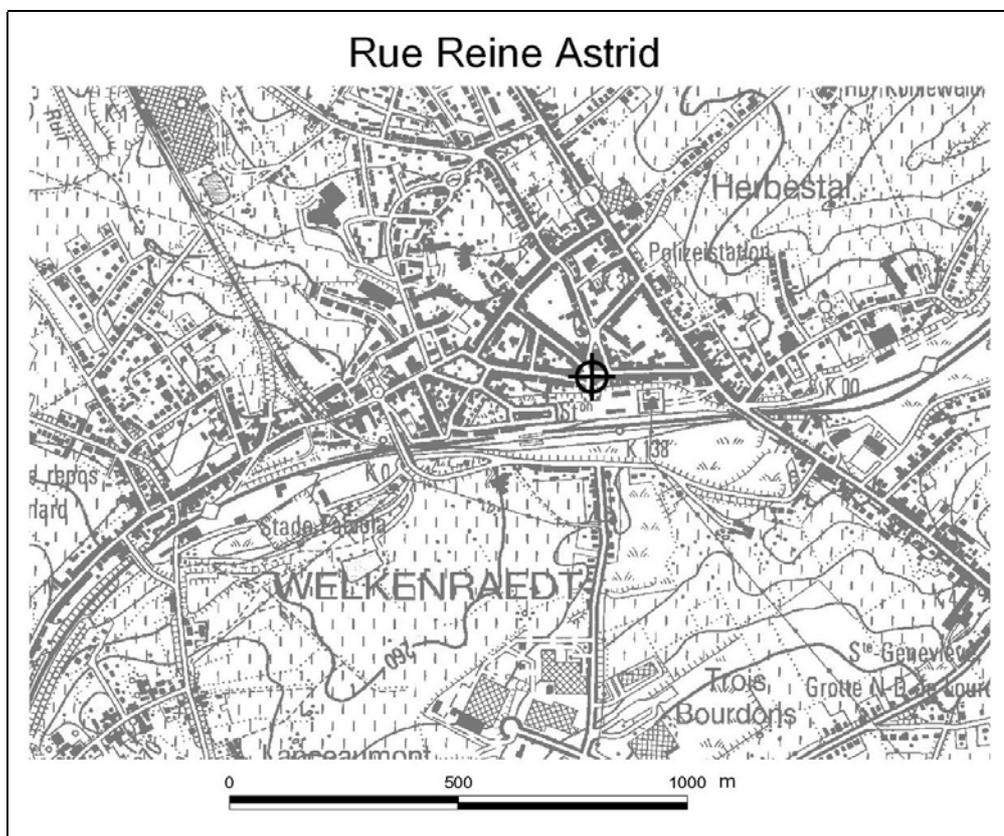
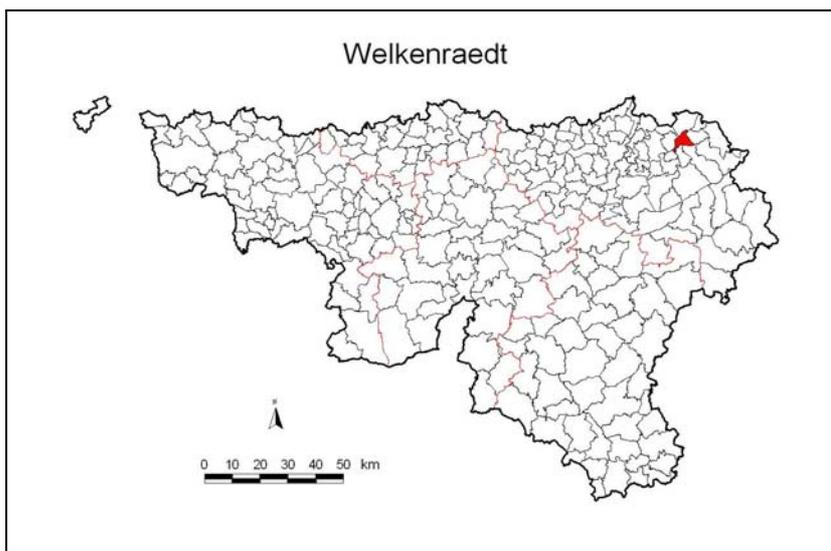




Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Vue de côté

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération** : Opération de réhabilitation d'un ancien immeuble commercial

- **Nombre de logements** :

Création de 16 logements : 11 appartements 1 chambre
2 appartements 2 chambres
3 appartements 3 chambres

Création de 1 surface commerciale prise en compte comme un logement 2 chambres de 65 m².

Soit 17 appartements, 26 chambres pour une surface habitable de 1 255,25 m².

- **Type de logement** : Logement social
- **Travaux annexes** : Il n'y a pas de travaux annexes. En effet, on se situe en milieu urbain où l'ensemble des infrastructures sont déjà existantes.
- **Chronologie du projet** :
Les travaux ont débuté en novembre 2000.
Ils se sont achevés en novembre 2001.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage** : NOSBAU, rue Kahn, 30-32A à 4720 La Calamine.
- **Adjudicataire** :
 - *Gros œuvre* : Ets WUST S.A., route de Falize, 151 à 4960 Malmédy.
- **Auteur de projet** : Lehro, Renzonnet et Partenaires, architectes, Neustrasse, 74 à 4700 Eupen.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : L'immeuble a été acheté à un privé pour une somme de 235 647,58€, ce qui représente 17,8% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : il n'y a pas eu de travaux d'abords.
- **Frais de raccordement** :
 - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 5 850,22€ TVAc
 - Réseau de distribution électrique (Electrabel) : 5 888,85€ TVAC
 - Rapport incendie : 61,97€ TVAc
 - Total : 11 801,04€ TVAc, ce qui représente 0,9% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 904 188,83€ HTVA
 - Commande pour les 16 appartements : 848 749,32€ (montant auquel s'appliquera un taux de TVA de 6%)
 - Commande pour la surface commerciale : 55 439,51€ (montant auquel s'appliquera un taux de TVA de 21%)
- **Révision** : 24 790,92€ soit 2,74% de la commande.
 - Révision pour les 16 appartements : 23 677,65€ (montant auquel s'appliquera un taux de TVA de 6%)
 - Révision pour la surface commerciale : 1 113,27€ (montant auquel s'appliquera un taux de TVA de 21%)

5.1.2 Décomptes :

En ce qui concerne les **16 appartements**, le montant total des décomptes est de 33 250,38€ soit 3,9% de la commande. Toutefois, aucune modification de délai n'a été nécessaire pour ces travaux supplémentaires. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Découverte de défauts dans le bâtiment à rénover : +10 985,07€ (+33,0%) ;**
 - Après avoir démonté les bardages recouvrant l'ossature et les parements en briques, il a été découvert notamment que certaines poutres présentaient des flèches et bombements dans le plan de la façade. Afin de garantir la suite du travail, il a fallu prévoir un cimentage localisé afin d'atténuer les différences d'alignement des éléments de structure existants (+1 626,13€).
 - Après enlèvement des graviers et sables recouvrant la plate-forme existante, les différences de niveaux doivent être reprises. Pour éviter une surcharge, des chapes de béton isolant léger ont été réalisées (+4 093,66€).
 - Dans les chambres de certains appartements, il existait d'anciennes grilles de ventilation dans des conduits existants. Il a fallu enlever ces grilles et fermer les trous (+105,60€).
 - Une fosse importante a été découverte sous la chaufferie, il a donc été prévu de placer une dalle de béton armé pour renforcer le sol au niveau de la chaufferie (+1 007,41€).

- Etant donné l'état des faux plafonds dans les caves, ceux-ci ont été enlevés et le plafond existant ragréé (+614,78€).
- Il a fallu procéder à un décapage et un ragréage des maçonneries existantes plus important que prévu (170 m² réalisés pour 35 m² prévus) (+3 537,49€).

- **Modification suite au rapport incendie : +9 096,51€ (+27,4%) ;**

- Le deuxième rapport de prévention incendie impose des mesures complémentaires dont la réalisation d'un sas au niveau des paliers de l'ascenseur et le placement de fermettes sur les portes d'entrée des appartements accessibles de la cour intérieure (+6 565,76€).
- Le rapport incendie impose également le placement d'une main courante dans la cage d'escalier existante (+1 695,00€).
- Le service incendie demande que la colonne d'alimentation des dévidoirs soit de diamètre 54 au lieu de 42 mm demandé au cahier des charges (+835,75€).

- **Demande du maître de l'ouvrage : +6 385,51€ (+19,2%) ;**

A la demande du maître de l'ouvrage, diverses modifications ont été apportées :

- Afin de rendre la cour intérieure privative (pour limiter les risques de vandalisme), une barrière avec grille a été placée au niveau de la façade à rue. L'ouverture de cette barrière est commandée de chaque appartement par le système ouvre-porte intégré à la parlophonie : +3 265,50€ ;
- Modification de l'escalier d'accès au sous-sol : +542,91€ ;
- Modification de certains éléments d'électricité (ajout de prises dans la cuisine, câblage TV et téléphone) : +2 168,45€ ;
- Modification du type d'installation de chauffage (afin de faciliter l'entretien par le personnel de la régie d'entretien de NOSBAU) : -4 015,88€ ;
- Modification des marches de l'escalier (placement de marches en tôle perforée à la place de marches en grilles caillebotis), afin d'améliorer le confort et la sécurité : +663,83€ ;
- Traitement et peinture de fond des murs existants dans la cage d'escalier : +1 994,28€ ;
- Placement d'un linoléum dans le hall existant : +1 556,72€ ;
- Afin d'éviter des problèmes en cas de panne de la pompe vide-cave et d'être informé de la montée du niveau d'eau, placement d'un système d'alarme et d'une seule pompe au lieu de deux : +209,7€ ;

- **Modification des menuiseries intérieures : +9 256,46€ (+27,8%) ;**

Le propriétaire de la maison mitoyenne signale qu'il entend les conversations et le bruit des pas provenant de la cage d'escalier. Afin de diminuer la résonance et absorber les sons, des panneaux absorbant sont placés dans la gaine d'ascenseur de même qu'un plafond acoustique dans la cage d'escalier.

- **Modification de la ventilation : -3 271,85€ (-9,8%) ;**

Le système de ventilation prévoyait des ventilateurs individuels. Vu la hauteur des conduites ce système pouvait poser des problèmes de refoulement. Trois extracteurs ont donc été placés en toiture, commandés par minuteries, les trappes d'accès dans les faux plafonds ont été supprimées ainsi que certaines trappes RF (résistantes au feu).

- **Modification des cheminées mitoyennes : -883,67€ (-2,7%) ;**

Les cheminées mitoyennes n'étant plus utilisées, le propriétaire voisin a demandé de ne pas les exhausser (-1 453,82€). Toutefois, les souches existantes ont été recouvertes de zinc pour éviter les infiltrations d'eau et il a fallu créer une petite buse de ventilation pour assécher les conduits (+570,16€).

- **Suppression des réducteurs de pression : -615,97€ (-1,9%) ;**

Vu la pression du réseau et l'absence de boilers individuels, les 16 réducteurs de pression n'ont pas été placés.

- **Autres décomptes**

- Modifications du lot plafonnage : +2 420,67€ (+7,3%)
- Modifications du lot électricité : +2 403,58€ (+7,2%)
- Remplacement de la hotte cave devant l'accès de la cour intérieure : +267,38€ (+0,8%)
- Placement d'un garde-corps au niveau de l'escalier de la cave : +254,09€ (+0,8%)
- Joint de dilatation métallique au raccord conduit – dalle de cheminée : +62,94€ (+0,2%)
- Décomptes des quantités présumées : -1 591,35€ (-4,8%)
- Modifications du lot carrelage : -968,22€ (-2,9%)
- Rayures dans une baignoire en tôle d'acier : -371,84€ (-1,1%)
- Modifications du lot chauffage : -178,93€ (-0,5%)

En ce qui concerne le **rez-de-chaussée commercial**, le montant total des décomptes est de 1 807,99€ soit 3,3% de la commande. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Déplacement du local WC au sous-sol : +1 807,99€ (+100,0%) ;**

Le local WC a été déplacé au sous-sol. Cela implique la création de cloisons supplémentaires au sous-sol et une ventilation pour courette (+1 847,56€). Par ailleurs, la fenêtre prévue au rez-de-chaussée a été supprimée (-366,36€). Enfin, deux radiateurs ont été rajoutés au sous-sol (+326,79€).

- **Travaux pris en charge par l'acquéreur de la surface commerciale**

Une partie des travaux ont été pris en charge par l'acquéreur de la surface commerciale. Toutefois, nous avons jugé utile de tenir compte de ces frais. En effet, ces travaux ont été réalisés et nous devons donc en tenir compte afin d'intégrer l'ensemble des coûts que l'opération a suscité (il s'agit de travaux de plafonnage, de chape et carrelage et d'électricité).

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 964 038,12€ HTVA**

- Montant final entreprise pour les 16 appartements : 905 677,35€ HTVA
- Montant final entreprise pour la surface commerciale : 58 360,77€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 50 394,77€ HTVA**

- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 23 916,42€ HTVA**

6. AUTRES FRAIS

- **Ascenseur** : 23 570,21€ TVAc La SLSP a décidé de placer un ascenseur. Ces travaux ont été réalisés sur fonds propres
- **Moniteur belge** : 107,31€ TVAc
- **Divers** : 268,94€ TVAc

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 6% pour ce qui est du poste construction (21% pour la construction des surfaces commerciales) et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1 391 946€
 - Prix de revient par logement : 81 879€/logement
 - Prix de revient par chambre : 53 536€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 109€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 1 120 551€
 - Prix de revient par logement : 65 915€/logement
 - Prix de revient par chambre : 43 098€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 893€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Terrain - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	247 449 (18%) 235 648 (47%) 11 801 (1%) 0 (0%) 11 801 (1%)
Construction - Dépenses de bâtiments ¹ · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	1 120 551 (80%) 1 030 634 (74%) 966 756 (69%) 26 445 (2%) 37 433 (3%) 89 917 (6%) 60 978 (4%) 28 939 (2%)
Autres Frais	23 946 (2%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable	1 391 946 (100%) 81 879 / logement 53 536 / chambre 1 109 / m ² habitable 65 915 / logement 43 098 / chambre 893 / m ² habitable

¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

GEMMENICH – VÖLKERICH

1. LOCALISATION

- **Adresse** : Völkerich à 4851 Gemmenich (Plombières)
- **Typologie** : milieu peu dense
- **Cartes, plan et photos** :

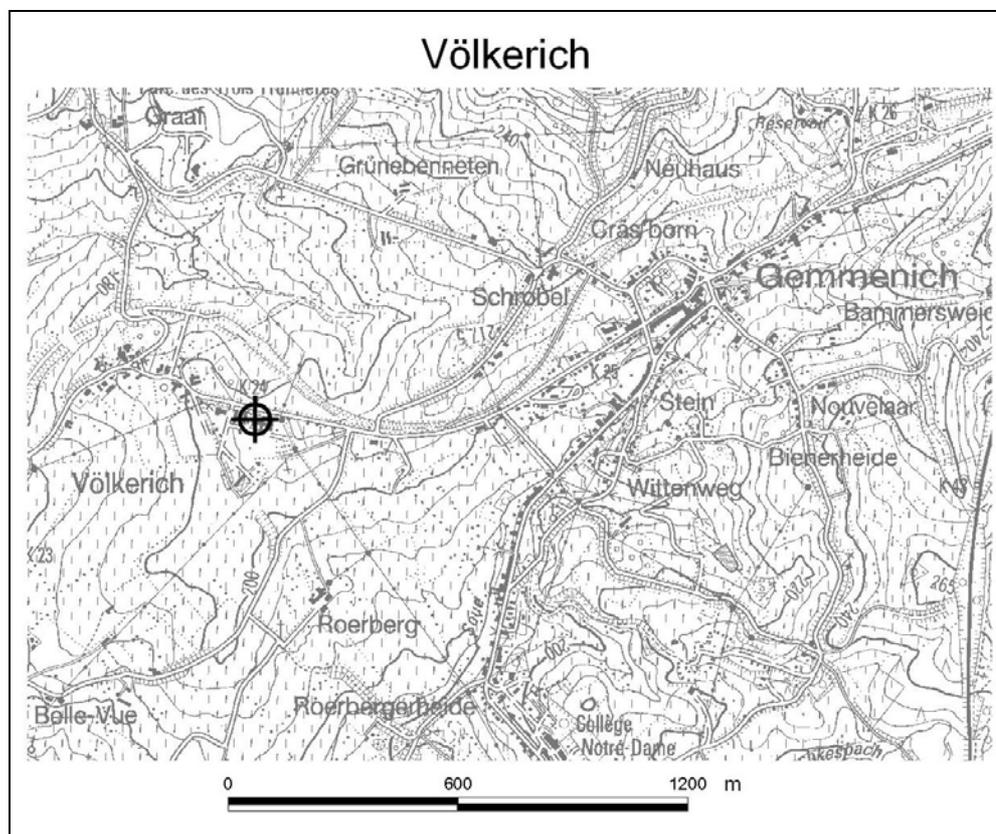
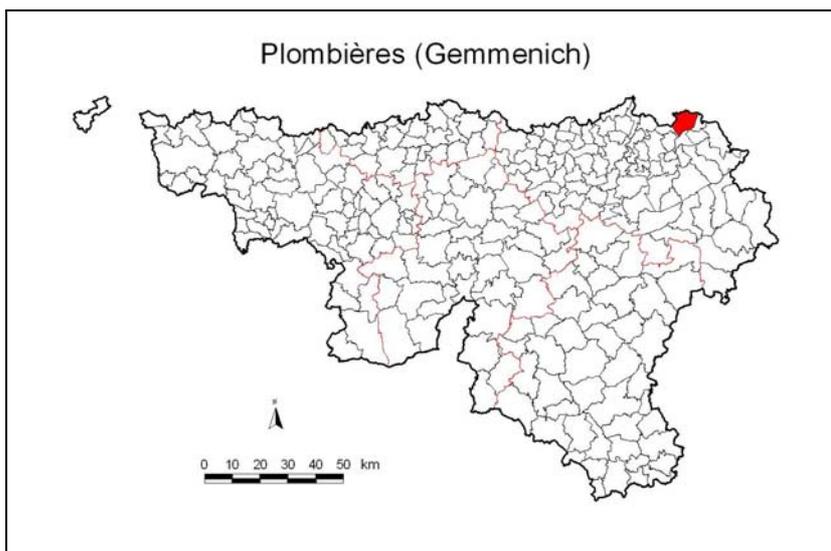




Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Façade latérale



Photo 3 : Piétonnier et parking



Photo 4 : Espace communautaire

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération** : Opération de rénovation d'un ancien couvent en 24 appartements.
- **Nombre de logements** :
Création de 24 logements : 11 logements 1 chambre
9 logements 2 chambres
4 logements 3 chambres

Soit 24 logements, 41 chambres pour une superficie habitable totale de 2 172,59 m².
- **Type de logement** : Logement social
- **Travaux annexes** : Ces travaux consistent en la construction d'une passerelle d'accès, l'aménagement de jardins et de l'éclairage public ainsi que d'un parking. L'aménagement des abords reprend également la mise en place d'un système d'épuration des eaux usées et l'égouttage hors du bâtiment.

- **Chronologie du projet :**

Les travaux ont débuté en avril 2000.

Ils se sont achevés en mai 2002.

Réception provisoire le 5 novembre 2001 (lot A). Notons que celle-ci était prévue le 26/09/2001 mais que vu que les documents pour la réception provisoire n'étaient pas prêts et le décompte final du Lot A n'avait pas pu être examinée par l'auteur de projet.

Réception provisoire le 2 mai 2002 (lot B+C).

Réception définitive le 11 août 2003.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** NOSBAU, rue Kahn, 30-32A à 4720 La Calamine.
- **Adjudicataires :**
 - *Gros œuvre (lot A)* : BONTEN S.A., rue de Battice, 156 à 4880 Aubel.
 - *Finitions intérieures (lot B)* : BONTEN S.A., rue de Battice, 156 à 4880 Aubel.
 - *Chauffage, sanitaire, électricité (lot C)* : Ets Ledoyen-Schils, rue Heuschen, 1A à 4840 Welkenraedt.
- **Auteur de projet :** Stevens Pierre, Architecte, rue de Moresnet, 5 à 4720 La Calamine.

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** L'immeuble a été acheté pour une somme de 223 744,53€, ce qui représente 11,0% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** Les travaux d'abords représentent un coût total de 133 537,15€ TVA_{Ac} soit 6,5% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement :**
 - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 6 792,93€ TVA_{Ac}
 - Réseau de distribution électrique (Electrabel) : 7 661,84€ TVA_{Ac}
 - Raccordement téléphonique : 663,49€ TVA_{Ac}
 - Total : 15 118,26€ TVA_{Ac}, ce qui représente 0,7% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande : 1 052 179,55€**
 - Commande Lot A : 352 081,88€ HTVA
 - Commande Lot B : 450 292,12€ HTVA
 - Commande Lot C : 249 805,55€ HTVA
- **Révision : 47 929,82€, soit 4,5% de la commande.**
 - Révision Lot A : 16 406,21€
 - Révision Lot B : 21 340,39€
 - Révision Lot C : 10 183,22€

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 216 589,76€ ce qui représente 20,6% de la commande. Nous traiterons toutefois ces décomptes séparément pour chaque lot.

- **Modification de délai : +559 jours ;**

L'ensemble des problèmes rencontrés pendant les travaux (mérule, coordination des corps de métiers, documents manquants pour la réception provisoire, etc.) a engendré un délai supplémentaire de 559 jours. La durée initiale du chantier étant de 160 jours, le délai total se porte à 759 jours.

En ce qui concerne le **gros-œuvre (Lot A)**, le montant des décomptes est de 211 653,40€ soit 60,1% de la commande. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Mérule : +147 318,98€ (+68,0%) ; +100 jours**

Différents surcoûts sont liés à la découverte de foyers de mérule :

- Rénovation des échelles de corniches des chenaux encastrés : +13 143,88€ (+6,07%) ;
- Décision de remplacer purement et simplement les planchers et gîtages en bois existants par de nouveaux planchers en béton : +126 093,77€ (+58,22%) ; +100 jours ;
- Remplacement d'arrières linteaux : +8 081,33€ (3,73%);

- **Modifications destinées à limiter les surcoûts engendrés par la mérule : -19 041,94€ (-8,8%) ;**

Dès le début des travaux, des économies ont été réalisées afin de compenser en partie les surcoûts liés à la mérule :

- Changement du type de traitement des parements extérieurs ;
- Suppression du traitement esthétique des façades des barbacanes.

- **Modification des menuiseries extérieures : +23 112,72€ (+10,7%) ;**

L'hypothèse de travail était de maintenir les châssis qui avaient été placés par le propriétaire précédent. Mais dès que le chantier a débuté, il est apparu que les menuiseries existantes avaient fortement soufferts de l'abandon du chantier pendant quelques années (bâtiment squatté, vandalisme, courants d'air, etc.). Il a donc été décidé de remplacer les châssis récents mais irrécupérables.

- **Modification de la charpente et couverture : +17 669,92€ (+8,2%) ;**

Il est apparu que le propriétaire précédent avait transformé la charpente de manière à la déformer très fortement. Il était donc urgent de la reconsolider. Par ailleurs, il a été nécessaire de remplacer l'ensemble des lucarnes qui présentaient de graves défauts d'étanchéité.

- **Réalisation de cages d'ascenseur : +14 724,97€ (+6,8%) ;**

Pour louer l'immeuble valablement, il était indispensable de prévoir des ascenseurs. Ce décompte ne concerne cependant que la réalisation des cages puisque ces travaux doivent toutefois être couverts sur fonds propres (voir « Autres frais »).

- **Réalisation d'une cabine électrique et de divers travaux d'équipements : +7 283,98€ (+3,4%) ;**

Il est apparu que le propriétaire précédent avait déjà pris un accord avec Electrabel pour réaliser une cabine électrique intérieure.

- **Traitement des cimentages existants : +2 376,53€ (+1,1%) ;**

Les surfaces supplémentaires proviennent essentiellement de la façade arrière. Au départ une annexe était accolée contre le bâtiment. Après démolition de celle-ci, on s'est aperçu que le cimentage d'origine était fortement abîmé. S'agissant du côté battu de l'immeuble, aucun risque n'a été pris à ce sujet.

- **Quantités présumées : +15 520,42€ (+7,2%)**

- **Divers : +2 687,82€ (+1,2%)**

En ce qui concerne les **travaux de finitions intérieures (Lot B)**, le montant des décomptes est de 4 979,49€ soit 1,1% de la commande. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Modifications destinées à limiter les surcoûts engendrés par la mэрule : -55 071,26€ (-25,4%) ;**

Dès le début des travaux, des économies ont été réalisées afin de compenser en partie les surcoûts liés à la mэрule :

- La mise en peinture des locaux a été retirée du marché et ont été réalisé sur fonds propres ;
- Les portes intérieures du sous-sol ont été retirées marché et ont été réalisées sur fonds propres ;
- L'accès aux gaines techniques a été supprimé.

- **Quantités présumées : +34 708,17€ (+16,0%);**

- Traitement des surfaces enduites (50% prévu, 100% à réaliser) ;
- Modification des cloisons intérieures (nécessitée par la présence des deux cages d'ascenseurs) :

- **Modification du dernier étage : +21 625,42€ (+10,0%) ;**
Modification des plafonds inclinés et horizontaux pour respecter la résistance au feu de 1H imposée par le rapport incendie.
- **Modification de la chape : +8 288,17€ (+3,8%) ;**
La chape a été réalisée 4cm plus haut que prévu afin de réaliser l'horizontalité des planchers et parce que les canalisations de chauffage sont en chape et nécessitent donc une hauteur plus importante de celles-ci.
- **Charpente : +3 942,03€ (+1,8%);**
Il est apparu que le propriétaire précédent avait transformé la charpente de manière à la déformer très fortement. Il était donc urgent de la reconsolider. Cette modification implique la réalisation d'un plafond incliné.
- **Enlèvement des revêtements de sol existants : -8 513,04€ (-3,9%);**
Suite à l'apparition de la mэрule les planchers ont été remplacés (voir Lot A), les travaux destinés à les adapter à une résistance au feu de 2h ne sont donc plus nécessaires.

En ce qui concerne les travaux de **chauffage, sanitaire, électricité (Lot C)**, le montant des décomptes est de -43,13€ soit 0,1% de la commande. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Modifications destinées à limiter les surcoûts engendrés par la mэрule : -20 013,68€ (-9,24%) ;**
 - Modification du système de chauffage : -15 187,44€
 - Modification de l'équipement sanitaire : -4 826,24€
- **Suppléments au niveau des travaux d'électricité : +19 970,55€ (+9,22%) ;**
 - Luminaires de secours : +2 850,78€
 - Hydrants et dévidoirs à alimentation axiale : +2 072,51€
 - Système d'alerte incendie : +2 387,21€
 - Luminaires supplémentaires dans les communs : +964,31€
 - Videoparphonie : +7 615,29€
 - Radiateurs dans les mezzanines : +4 080,45€

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 1 316 699,13€ HTVA**

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 89 106,79€ HTVA.**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : --€**

6. AUTRES FRAIS

- **Ascenseur** : 47 192,93€ TVAc

Pour louer l'immeuble valablement, il était indispensable de prévoir des ascenseurs. Ces travaux doivent toutefois être couverts sur fonds propres.

- **Travaux réalisés sur fonds propre suite au problème de mэрule** : 66 362,99€ TVAc

- Peintures : 23 607,35€ TVAc
- Travaux sanitaires supplémentaires : 18 737,38€ TVAc
- Mэрule : 15 328,03€ TVAc
- Portes intérieures du sous-sol : 8 690,23€ TVAc

- **Frais divers** : 51 238,78€ TVAc

Toute une série de travaux supplémentaires sont réalisés sur fonds propres de la Société NOSBAU :

- Coűts de mise en décharge : 10 381,36€ TVAc
- Frais d'études : 6 562,24€ TVAc
- Droit de servitude : 6 197,34€ TVAc
- Travaux sur prairie liés à la servitude : 5 076,24€ TVAc
- Mazout de chauffage en raison de l'abandon du bâtiment : 6 086,83€ TVAc
- Main d'œuvre et petit matériel « NOSBAU » : 6 072,99€ TVAc
- Mobilier extérieur : 2 974,72€ TVAc
- Nivellement du terrain : 1 705,23€ TVAc
- Mission de coordination SWDE + eau : 1 174,49€ TVAc
- Permis de bâtir : 141,30€ TVAc
- Moniteur belge : 682,32€ TVAc
- Coupe arbre : 719,88€ TVAc
- Autres : 3 463,84€ TVAc

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 6% pour ce qui est du poste construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 2 040 715€

- Prix de revient par logement : 85 030€/logement
- Prix de revient par chambre : 49 774€/chambre
- Prix de revient par superficie habitable : 939€/m² hab.

- **Prix de revient construction** : 1 503 520€

- Prix de revient par logement : 62 647€/logement
- Prix de revient par chambre : 36 671€/chambre
- Prix de revient par superficie habitable : 692€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	372 400 (18%) 223 745 (11%) 148 655 (7%) 133 537 (6%) 15 118 (1%)
Construction - Dépenses en bâtiment ¹ · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	1 503 520 (74%) 1 395 701 (69%) 1 115 310 (55%) 50 806 (3%) 229 585 (11%) 107 819 (5%) 107 819 (5%) 0 (0%)
Autres Frais	164 795 (8%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	2 040 715 (100%) 85 030 / logement 49 774 / chambre 939 / m ² habitable 62 647 / logement 36 671 / chambre 629 / m ² habitable

¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

BOMAL (DURBUY) – LA POTINIÈRE

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue Fleurie 41 et 43 à 6941 Bomal (Durbuy)
- **Typologie** : centre d'un village
- **Cartes, plan et photos** :

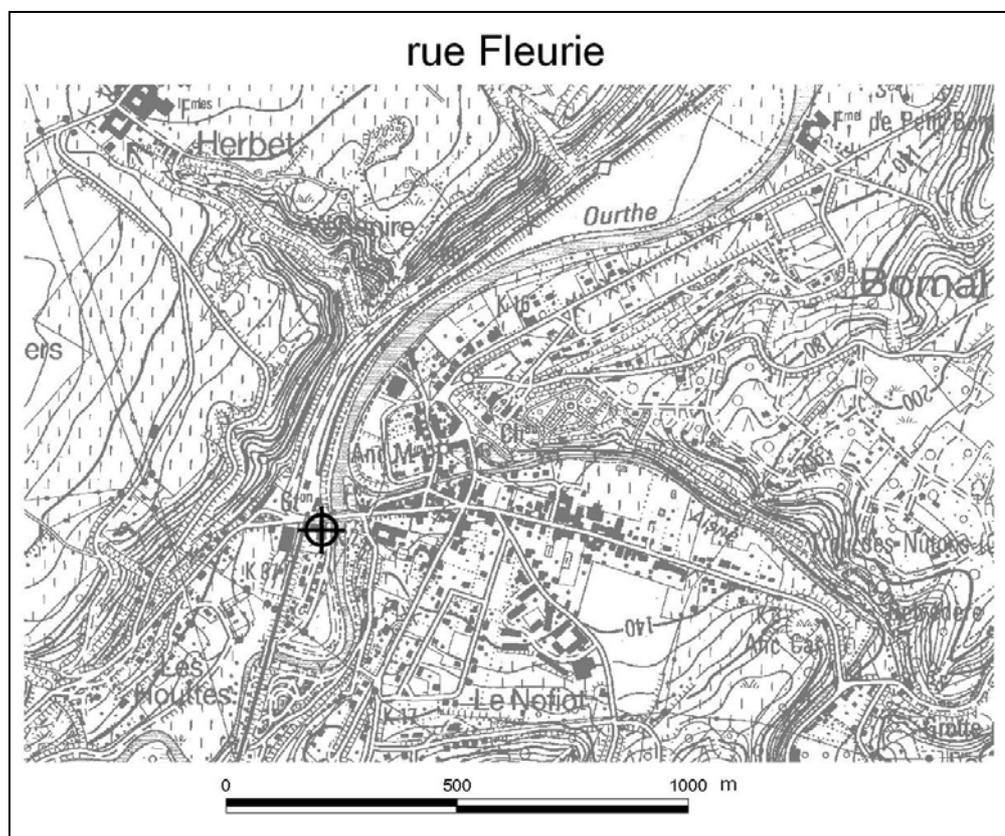
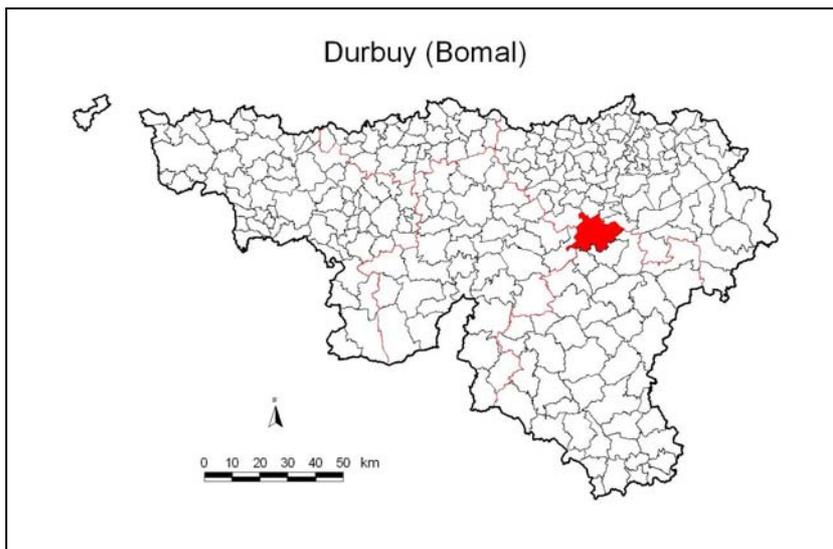




Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Façade avant



Photo 3 : Façade arrière



Photo 4 : Ancien hôtel

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération** : Opération de réhabilitation d'un ancien hôtel en 12 appartements.

- **Nombre de logements** :

Création de 12 logements : 6 appartements de 1 chambre de 48 m² en moyenne
5 appartements de 2 chambres de 66 m² en moyenne
1 appartement de 3 chambres de 79 m² (de type duplex)

Soit 12 logements, 19 chambres pour une surface habitable de 698 m².

- **Type de logement** : Logement social

- **Travaux annexes** :

Les abords consistent principalement en l'aménagement de parking et de pelouses à l'arrière du bâtiment.

- **Chronologie du projet :**

Le projet a débuté en juin 2000 (date d'achat du terrain).

La réception provisoire des travaux est datée du 08/04/2002.

Le dossier a été clôturé en juin 2002.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** S.C.R.L. La Famennoise, rue de l'Himage, 81 à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie).
- **Adjudicataire :**
 - *Gros œuvre* : S.A. Meurice, Rue Eysden Mines, 5 à 6698 Grand-Halleux.
- **Auteur de projets :** Ateliers TAU (Vrancken A. & Laurent P-A.), Grand' rue, 12 à 6940 Barvaux (Durbuy).

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** Le terrain a été acheté pour une somme de 218 962,02€ ce qui représente 22,6% du prix de revient total de l'opération. L'achat initial portait sur un ensemble de 3 parcelles, toutefois la valeur des deux autres a été décomptée du prix d'achat initial. Ces terrains pourront être revalorisés plus tard.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** 25 171,62€ TVAc ce qui représente 2,6% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement :**
 - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 3 861,78€ TVAc
 - Réseau d'électricité (Interlux) : 3 617,53€ TVAc
 - Total : 7 479,31€ TVAc soit 0,8% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande :** 553.463,77€ HTVA
- **Révision :** 19 403,94€ soit 3,51% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes¹ est de 33 519,20€ ce qui représente une surcoût de 6,06% par rapport aux montants prévus lors de la commande. Le délai a, quant à lui été prolongé de 60 jours.

Les surcoûts et économies les plus importants sont dus aux éléments suivants :

- **Traitement de la façade arrière : +12 741,11€ (+38,0%)**

Consécutivement à la démolition des annexes à l'arrière pour retrouver la façade initiale, celle-ci apparaît comme particulièrement lépreuse, même compte tenu des maçonneries prévues à remettre en état. Différents éléments mis à jours doivent faire l'objet de réparations : décapage des murs, réparation des trumeaux, fourniture de briques supplémentaires, création d'un bandeau en maçonnerie, etc. Après ces réparations, et compte tenu de l'hétérogénéité des briques, un traitement identique à celui de la façade avant sera réalisé.

- **Remplacement de linteaux en pierre : +2 144,28€ (+6,4%)**

Suite à la démolition des annexes à l'arrière, l'apparition du rez de la façade originelle en pierre, qui redevient définitivement apparente, a fait apparaître plusieurs défauts qui avaient échappé à l'auteur de projet en cours de relevé (fissures de 5 linteaux extérieurs en pierre de taille). Il est donc prévu de remplacer ces linteaux en pierre et des arrière-linteaux par des linteaux et arrière-linteaux neufs.

- **Remplacement d'une voûte en pierre : +3 243,34 (+9,7%)**

Suite à la démolition des annexes, il est apparu, outre une fine fissure dans la voûte du plafond, un déplacement de la façade arrière, poussée par ladite voûte. Afin d'éviter un effondrement de la voûte, qui aurait entraîné un éboulement partiel de la façade, le démontage immédiat de celle-ci a été décidé. Ce démontage a confirmé le fait que la voûte n'était solidaire ni du mur de façade, ni des refends et n'avait plus aucun effet tirant. Elle a donc été remplacée par des hourdis.

- **Remplacement de blocs par des briques sur la façade arrière : +489,64€ (+1,5%)**

Lors du démontage du bardage en façade arrière, une réparation en blocs sur le mur en briques est apparue. Celui-ci étant destiné à rester apparent et badigeonné, il a été décidé de remplacer les blocs par des briques.

- **Traitement de la façade avant : +9 686,07€ (+28,9%)**

Consécutivement à la démolition des terrasses et auvent de la façade avant, il apparaît que les linteaux cintrés de 4 baies, ont été sommairement remplacés par des linteaux de type stalton, et cachés par les parements en bois ajoutés sous les coupes. Outre ces linteaux dénaturés, l'ensemble des réparations fort nombreuses, au rez-de-chaussée laissera la façade dans un état décoratif qui ne permet plus de simples retouches de peinture, mais postule un traitement préalable intégral susceptible de cacher un maximum de défauts. Il est donc proposé de réaliser 4 nouveaux linteaux cintrés identiques à ceux existants et d'appliquer 3 couches dont une de fixation, d'un badigeon de chaux/ciment pigmenté. Notons qu'il faudra, au préalable, réviser tous les joints de la maçonnerie existante et réparer le mortier.

¹ Notons qu'une série de travaux supplémentaires ont été effectués par le personnel de la SLSP. Ces travaux sont effectués sur fonds propres, ce qui permet de diminuer le montant des décomptes. Ces coûts sont détaillés dans la rubrique « Autres frais ».

- **Façade avant – Infiltration d'eau : +1 712,32€ (+5,1%)**

Suite à la démolition des auvents de la façade avant, il est apparu que par forte pluie, la terrasse carrelée laissait les eaux de pluie s'infiltrer le long du mur contre terre du séjour. Il a donc été décidé de mettre en place un dispositif de reprise des eaux d'infiltration via un contre-mur drainé dans le séjour en cause (pose d'un drain et d'une natte polyéthylène à plots, cimentage du pied du mur et pose d'un contre-mur).

- **Consolidation des murs de refend d'une brique d'épaisseur de part et d'autre de l'escalier entre appartements blocs 2 et 3 : +4 471,38€ (+13,3%)**

Le décapage des murs a fait apparaître des murs en briques en très mauvais état (nombreuses briques incuites, dessiccation du mortier de liaison...) et surtout l'absence de liaison avec les murs de façade. De ce fait, le mur existant exige une consolidation et l'absence de tout affaiblissement. Il est donc proposé : le doublage par un contre-mur en blocs avec des liaisons ponctuelles entre le mur ancien et le contre-mur, ainsi qu'entre le contre-mur et les façades, pour accroître leur solidarisation.

- **Extraction des fumées : +3 518,92€ (+10,5%)**

Lors du contrôle incendie, le Commandant des pompiers a demandé la réalisation d'un exutoire au sommet de la cage d'escalier. Celle-ci étant recouverte par la salle de bain de l'appartement duplex qui est presque entièrement réalisé, il a été nécessaire de modifier ce local pour créer une possibilité d'extraction dans la toiture, via les combles. Outre les travaux de l'exutoire proprement dit, la dalle de sol du duplex a dû être percée et modifiée, ainsi que tous les sols, murs et leurs finitions, autour de cette nouvelle trémie.

- **Remplacement de voussettes : +1 799,71€ (+5,4%)**

Malgré le bon état des voussettes et poutrelles, le démontage de la partie nécessaire à la création de la cage d'escalier a fait apparaître une chape en cendrée sous la chape de pose du carrelage et des âmes fortement corrodées aux poutrelles. La corrosion est probablement due à cette chape en cendrée de haut-fourneaux. Compte tenu de cela, il s'est avéré nécessaire de démonter et remplacer les poutrelles.

- **Remplacement des enduits et plaques de plâtre par un cimentage : +1 248,39 (+3,7%)**

Lors des fouilles pour la réalisation des dalles de sol sur terre-plein, il a été constaté qu'aucun mur constitutif du bâtiment ne possédait d'arrêt horizontal pour la protection des murs contre l'humidité ascensionnelle. Afin d'éviter des dégradations dans les enduits à base de plâtre, les enduits et plaques de plâtres ont été remplacés par un cimentage lisse sur tous les murs en contact direct avec le sol (sauf les caves).

- **Remplacement d'un mur de cave : +1 019,66€ (+3,0%)**

Lors des fouilles pour réaliser les dalles de sol des caves, l'absence de fondation a été constatée. Le mur de cave existant a donc été démoli et un nouveau mur en blocs de béton a été réalisé.

- **Remplacement de planchers existants en terre cuite : +621,72€ (+1,9%)**

Après démolition des murs intérieurs et décapage de la chape, le sol de l'appartement laisse apparaître un plancher en terre cuite alvéolaire reposant sur des poutres jointives. La résistance de ce plancher est incapable de reprendre la surcharge de 400 kg et les nouvelles cloisons prévues à l'étage. Il est donc proposé la démolition des hourdis bruts (qui étaient inconnus de l'auteur de projet lors du relevé et jusqu'aux travaux de mise à nu du gros-œuvre) et leur remplacement par les mêmes hourdis que ceux prévus aux étages 1 et 2.

- **Remplacement des planchers entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage : -206,32€ (-0,6%)**

A la suite du démontage des plafonds pour les appartements du bloc 1, on a constaté que trois des quatre grosses solives porteuses du plancher du 2^{ème} étage étaient en mauvais état et que les gîtes récents et en bon état sont appuyées non pas sur les solives précitées mais sur un chevron. Ce dispositif réalisé par l'ancien constructeur ne permet pas de transformer ce plancher tout en respectant l'obligation de résistance au feu d'une demi-heure exigé par le cahier des charges. Pour devenir conforme, l'ouvrage nécessiterait le remplacement intégral du gîtage. Compte tenu du supplément important engendré par ces travaux, l'ouvrage prévu au cahier des charges a été comparé avec celui réalisé dans les blocs 2 et 3, dont les planchers initiaux en très mauvais état ont été remplacé par des hourdis dès la conception de l'ouvrage. Cette solution a permis une diminution du prix des travaux de 206,32€.

- **Modifications destinées à réaliser des économies :**

Suite aux différents problèmes rencontrés sur le chantier, certaines modifications permettant de réaliser des économies sont envisagée afin de ne pas augmenter le budget global de l'opération.

- Modification des réservoirs à combustibles : -1 242,17€ (-3,7%)
- Remplacer les cloisons prévues en béton cellulaire par des cloisons en terre cuite moins coûteuses : -4 579,14€ (-13,7%)
- Modification des châssis de fenêtres : -1 458,26€ (-4,4%)
- Suppression des plinthes carrelées des chambres à coucher des étages 1 et 2 : -1 813,04€ (-5,4%)
- Suppression des dalles de sol dans les caves 1, 2, 3, 4 : -921,02€ (-2,7%)
- Suppression de la pompe vide-cave : -259,94€ (-0,8%)

- **Autres décomptes**

- Pose d'un contre-mur en cloison de terre cuite : +74,34€ (+0,2%)
- Modification des baies et gaines : +547,84€ (+1,6%)
- Réparation aux bardages : +1 095,32€ (+3,3%)
- Modification de l'égouttage suite à la pose du drain : +749,21€ (+2,2%)
- Modifications au chauffage et sanitaires : -1 164,16€ (-3,4%)

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 606.386,91€ HTVA**

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 55 798,35€ HTVA**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 1 607,44€ HTVA**

6. AUTRES FRAIS

- **Moniteur belge** : 183,84€ TVAc
- **Travaux effectués par le personnel de la SLSP** : 4 186,32€
Afin de réaliser des économies, le personnel de la SLSP réalise certains travaux à la place de l'entrepreneur. Ceci entraîne d'une part, des coûts de matériaux (2 266,32€) et, d'autre part, des coûts de main-d'œuvre (1 920,00€). Rappelons que ces travaux sont effectués sur fonds propres. Ils permettent ainsi de diminuer le montant des décomptes.
- **Divers** : 1 525,44€ TVAc (panneaux et enseigne)

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas d'une opération de réhabilitation, le taux de TVA est de 6%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 969 739€
 - Prix de revient par logement : 80 812€/logement
 - Prix de revient par chambre : 51 039€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 389€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 712 231€
 - Prix de revient par logement : 59 352€/logement
 - Prix de revient par chambre : 37 486€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 020€/m² hab.

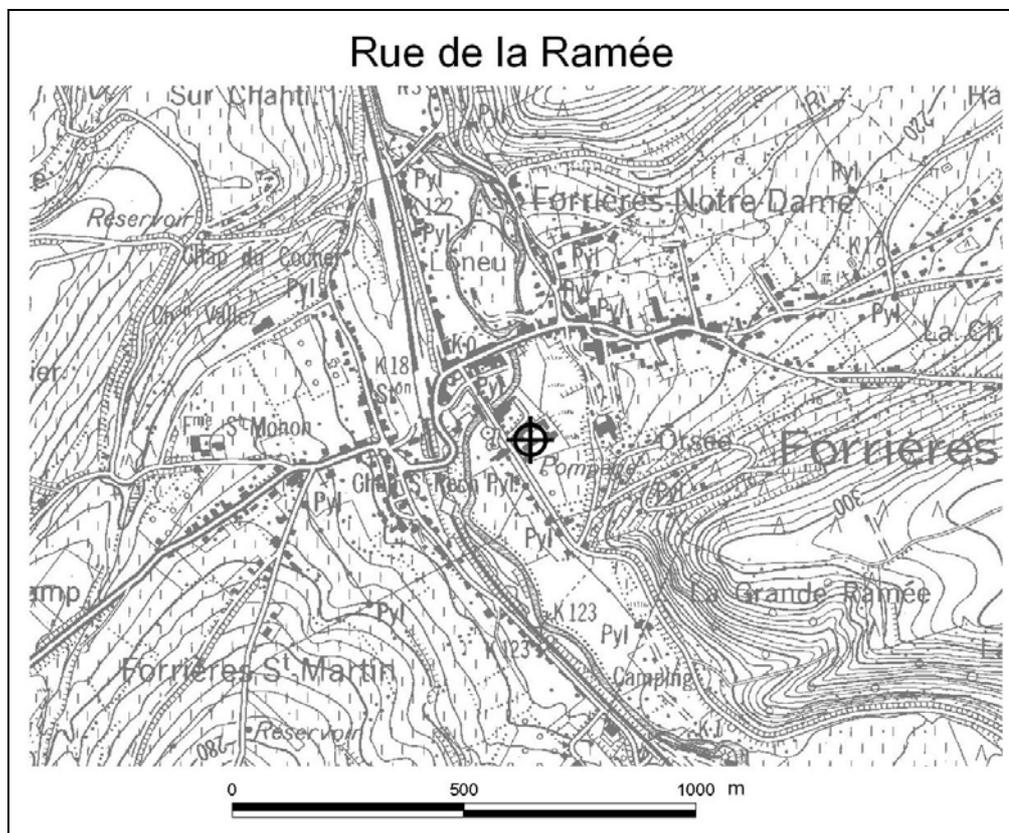
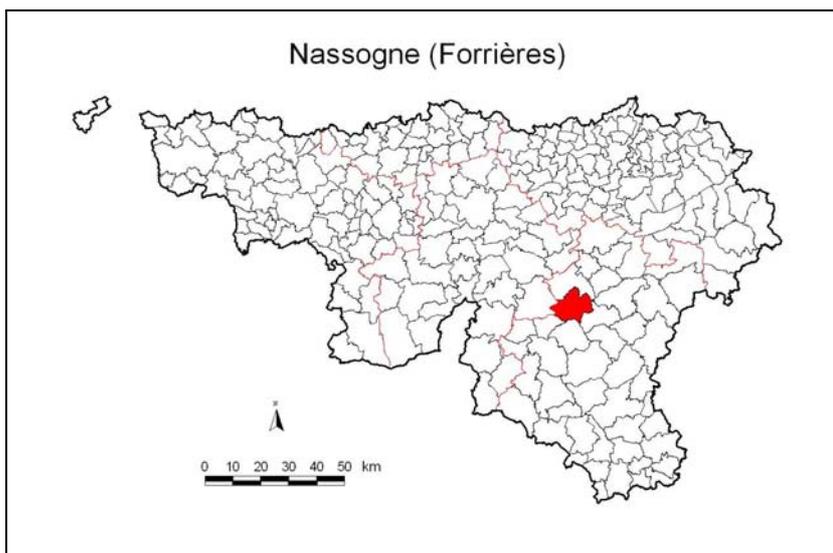
Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Terrain - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	251 613 (26%) 218 962 (23%) 32 651 (3%) 25 172 (3%) 7 479 (< 1%)
Construction - Dépenses de bâtiments ² · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	712 231 (73%) 642 770 (66%) 586 672 (60%) 20 568 (2%) 35 530 (4%) 69 461 (7%) 67 516 (7%) 1 945 (< 1%)
Autres Frais	5 896 (1%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable	969 740 (100%) 80 812 / logement 51 039 / chambre 1 389 / m ² habitable 59 352 / logement 37 486 / chambre 1 020 / m ² habitable

² Equivalent au « montant final entreprise ».

FORRIERES (NASSOGNE) – LA COLLINE

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue de la Ramée à 6953 Forrières (Nassogne)
- **Typologie** : centre d'un village
- **Cartes, plan et photos** :



2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de réhabilitation d'un bâtiment scolaire en 21 appartements.

- **Nombre de logements :**

Création de 21 logements : 8 appartements de 1 chambre
7 appartements de 2 chambres
4 appartements de 3 chambres
2 studios

Soit 21 logements, 36 chambres pour une surface habitable totale de 1287,78 m².

- **Type de logement :** Logement social

- **Travaux annexes :**

Les abords consistent principalement en l'aménagement d'une cour intérieure et d'escaliers.

- **Chronologie du projet :**

Le projet a débuté en juin 2000 (date d'achat du terrain).

La réception provisoire des travaux est datée du 28/02/2002.

Le dossier a été clôturé le 01 juillet 2002.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** S.C.R.L. La Famennoise, rue de l'Himage, 81 à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie).
- **Adjudicataire :**
 - *Gros œuvre et abords :* S.A. Benoît JONKEAU, Rue Taverneux, 48 à 6661 Houffalize.
- **Auteur de projets :** LECOCQ Philippe, rue Pimpernelle, 21 à 6900 Marche-en-Famenne (Aye).

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** Le terrain a été acheté pour une somme de 372 490,36€ ce qui représente 22,7% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** 84 136,49€ TVAc ce qui représente 5,1% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement :**
 - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 3 641,36€ TVAc
 - Réseau d'électricité (Interlux) : 4 379,07€ TVAc
 - Total : 8 020,43€ TVAc soit 0,5% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 964 987,17€ HTVA.
- **Révision** : 31 672,76€ soit 3,28% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes¹ est de +2 106,62€ ce qui représente une surcoût de 0,2% par rapport aux montants prévus lors de la commande. Ces modifications n'ont pas entraîné de modification de délai.

Les surcoûts et économies les plus importants sont dus aux éléments suivants :

- **Renouvellement de la dalle de sol dans les appartements A, B, C et D sous l'ancien préau : +6 519,33 (+309,5%)**

Lors des travaux de terrassement, il s'est avéré que sous les pavés asphaltiques recouvrant le préau, la dalle de sol en béton n'avait pas la consistance nécessaire pour servir de dalle de sol aux appartements A, B, C et D. Il a donc été décidé de la démolir et de réaliser les terrassements et enrochements nécessaires pour l'assise d'une nouvelle dalle de sol.

- **Revêtement des terrasses des appartements J, K et L : +3 395,82€ (+161,2%)**

Ces terrasses extérieures, situées au-dessus de la chaufferie et du local électricité, ne présentent aucune garantie au niveau de l'étanchéité. Lors de pluies battantes, on constate des infiltrations au niveau de ces locaux. Pour y remédier, il est prévu de réaliser une étanchéité sous le carrelage.

- **Accès à l'escalier de secours et liaison vers l'aile « préau » : +1 384,46€ (+65,7%)**

Pour ce passage, le même problème que pour les terrasses est constaté. Ici, compte-tenu de la faible épaisseur de la chape, il s'avère impossible de réaliser une étanchéité sous le carrelage. La décision qui a été prise est de fermer ce volume vis-à-vis de l'extérieur en réalisant une paroi en brique de verre et en blocs de béton du côté de la terrasse du logement L.

- **Alimentation électrique des préparateurs d'eau sanitaire : +1 834,01€ (+87,1%)**

Pour bénéficier du tarif de nuit pour la préparation de l'eau chaude, une liaison directe depuis les compteurs jusqu'au local technique de chaque logement a été mise en place.

- **Rénovation du revêtement de l'escalier principal : +151,21€ (+7,2%)**

Cet escalier en béton est revêtu de marches en granito coulé dont certaines sont fortement ébréchées ; plutôt que de remplacer ce revêtement par un carrelage de moindre résistance, il a été décidé de réparer sur place les marches abîmées (+1 077,59€) et de maintenir le garde corps existant (-926,38€).

¹ Notons qu'une série de travaux supplémentaires ont été effectués par le personnel de la SLSP. Ces travaux sont effectués sur fonds propres, ce qui permet de diminuer le montant des décomptes. Ces coûts sont détaillés dans la rubrique « Autres frais ».

- **Modification du système d'épuration des eaux usées : -10 431,93€ (-495,2%)**

Le système d'épuration décrit dans le cahier spécial des charges n'est plus commercialisé en date du 01.01.2001. Pour répondre aux exigences actuelles de la Région wallonne, le système d'égouttage a totalement été revu avec adoption d'une station d'épuration toutes eaux, et l'abandon des dégraisseurs.

- **Remplacement des menuiseries extérieures en bois par des menuiseries en PVC : - 7 810,55€ (-370,8%)**

Pour des raisons évidentes d'entretien dans ce complexe de logements, sans valeur patrimoniale remarquable, l'option a été prise de remplacer les menuiseries extérieures en bois par des menuiseries en PVC de ton blanc.

- **Remplacement du réservoir de fuel enterré par des réservoirs à placer dans les vides ventilés : -860,91€ (-40,9%)**

Pour répondre davantage à la prévention des pollutions et compte tenu de la hauteur importante des vides ventilés, il a été décidé de placer les réservoirs à fuel sous l'ancienne salle de gymnastique à proximité de la chaufferie.

- **Autres décomptes**

- Démolitions des bardages de la poutre en béton au niveau de la dalle sur préau et dépose des structures portantes des appareils de la salle de gymnastique : +458,11€ (+21,7%)
- Obturation des coupoles de toiture : +1 370,35€ (+65,0%)
- Aménagement d'un accès extérieur aux combles : +443,36€ (+21,0%)
- Installation de détecteurs de présence : +353,50€ (+16,8%)
- Réalisation d'une pré-chappe sur la dalle de sol pour les logements R, S, T, et U : +2 227,55€ (+105,7%)
- Calorimètres sur radiateurs : -1 497,03€ (-71,1%)
- Pose d'arrêt de portes : +926,63€ (+44,0%)
- Paiement de 3% des travaux prévus mais non réalisés : +3 642,72€ (+172,9%)

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 998 765,79€ HTVA**

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 81 814,05€ HTVA**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 846,28€ HTVA**

6. AUTRES FRAIS

- **Moniteur belge : 183,84€ TVAc**
- **Travaux effectués par le personnel de la SLSP : 13 326,41€**
Afin de réaliser des économies, le personnel de la SLSP réalise certains travaux à la place de l'entrepreneur. Ceci entraîne d'une part, des coûts de matériaux (4 513,34€) et, d'autre part, des coûts de main-d'œuvre (8 813,07€). Rappelons que ces travaux sont effectués sur fonds propres. Ils permettent ainsi de diminuer le montant des décomptes.
- **Divers : 328,07€ TVAc** (panneaux « La colline » et enlèvement de déchets)

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas d'une opération de réhabilitation, le taux de TVA est de 6%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1 637 255€
 - Prix de revient par logement : 77 964€/logement
 - Prix de revient par chambre : 45 479€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 271€/m² hab.
- **Prix de revient construction** : 1 158 771€
 - Prix de revient par logement : 55 180€/logement
 - Prix de revient par chambre : 32 188€/chambre
 - Prix de revient par superficie habitable : 890€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Terrain - Frais d'aménagement · Abords · Raccordements	464 646 (28%) 372 490 (23%) 92 156 (5%) 84 136 (5%) 8 020 (< 1%)
Construction - Dépenses de bâtiments ² · Commande · Révision · Décomptes - Honoraires de construction · Auteur de projet · Coordination-sécurité	1 158 771 (71%) 1 058 692 (65%) 1 022 886 (63%) 33 573 (2%) 2 233 (<1%) 100 019 (6%) 98 995 (6%) 1 024 (< 1%)
Autres Frais	13 838 (1%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable	1 637 255 (100%) 77 964 / logement 45 479 / chambre 1 271 / m ² habitable 55 180 / logement 32 188 / chambre 890 / m ² habitable

² Equivalent au « montant final entreprise ».

SERAING – RUE FERRER

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue Ferrer à Seraing
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :

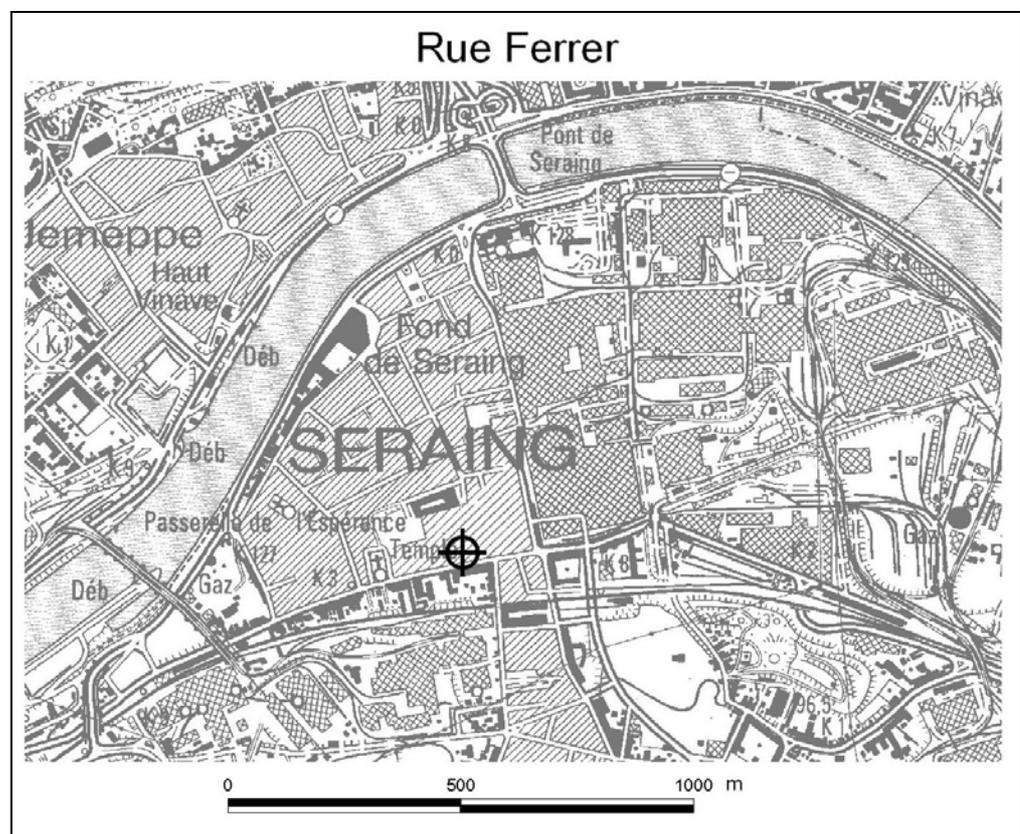




Photo 1 : Vue d'ensemble



Photo 2 : Façade avant



Photo 3 : Façade arrière



Photo 4 : Abords

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de démolition-reconstruction d'immeubles comprenant 36 appartements.
- **Nombre de logements :**
 - Création de 36 logements : 12 studios (75 m²)
 - 8 appartements 1 chambre (77 m²)
 - 8 appartements 2 chambres (82 m²)
 - 4 appartements 3 chambres (102 m²)
 - 2 appartements 4 chambres (157 m²)
 - 2 maisons 3 chambres (155 m²)
- Création de garages sous les bâtiments.
- Soit 36 logements, 62 chambres, 3 204 m².
- **Type de logement :** Logement social.
- **Travaux annexes :** Les travaux annexes consistent en l'aménagement des abords. Il s'agit notamment de la création d'un piétonnier pavé autour des immeubles, d'aménagement d'un parc avec des plantations, du placement de bancs, poubelles, ...

- **Chronologie du projet :**

La « Maison Sérésienne » a hérité des ruines et démoli le bâtiment début 2000.

Les travaux ont débuté en septembre 2001.

Ils se sont achevés en novembre 2003.

La réception provisoire a eu lieu le 20 novembre 2003.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** S.C. La Maison Sérésienne, Place des Verriers, 11 à 4100 Seraing
- **Adjudicataire :**
 - *Gros œuvre* : C.T.S. S.A., rue René Dubois, 71 à 4500 Huy
 - *Abords* : Gehlen, à 6500 Beaumont (Thirimont)
- **Auteur de projet :** Carine Delecour, Architecte-Urbaniste, rue Cockerill 144 à 4100 Seraing

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** Les terrains étaient déjà bâtis et occupés par de l'habitat en très mauvais état (propriétaires privés). La ville a acquis les bâtiments via une procédure d'expropriation pour un montant de 1 000 000€ (avec 90% de subsides régionaux).

La SLSP a hérité des ruines et a procédé à la démolition de celles-ci pour un montant de 105 582,83€.

Au total, la charge foncière s'élève donc à 1 105 582,83€ ce qui représente 21,9% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :**
 - Frais de construction : 337 646,42€ TVA
 - Frais d'auteur de projets : 22 089,67€ TVA
 - Total : 359 736,09€ TVA ce qui représente 7,1% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement :**
 - Réseau de distribution d'eau (CILE) : 5 054,86€ TVA
 - Réseau de distribution électrique (ALE) : 9 066,52€ TVA
 - Rapport incendie : 1 085,85€ TVA
 - Total : 15 207,23€ TVA, ce qui représente 0,3% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 2 840 782,53€ HTVA
- **Révision** : 103 900,00€ soit 3,7% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 33 468,05€ soit 1,2% de la commande. Ces travaux supplémentaires ont engendré une prolongation de délai de 90 jours. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Modification de la ventilation : +12 416,47€ (+37,1%) ;**
Le principe des ventilations centrales a été modifié par des ventilations mécaniques individuelles.
- **Modification de la toiture : +11 786,00€ (+35,2%) ;**
Il a été décidé de changer le matériau de support des toitures à deux versants afin de donner une amélioration thermique, de résistance et de protection contre l'incendie et ainsi d'améliorer les performances de ce matériau, de permettre une meilleure durabilité dans le temps et en faciliter l'entretien à long terme.
- **Modification du poste chauffage : +10 791,60€ (+32,2%) ;**
Dédoublage de certaines boucles pour décharger le circuit, et ce avec l'accord du bureau d'étude spécialisé.
- **Modification des châssis de toiture : +6 319,20€ (+18,9%) ;**
Modification des châssis de toiture initialement prévus fixes sont devenus ouvrant afin d'éviter au futur occupant de devoir se pencher par la fenêtre centrale pour nettoyer les côtés.
- **Aménagement des douches : +6 075,00€ (+18,2%) ;**
Des murets ont été construits afin de cloisonner les douches. Ces murets ont été carrelés.
- **Modification suite au rapport incendie : +5 619,68€ (+16,8%) ;**
Suite au rapport incendie, des portes résistantes au feu sont demandées au bas des cages d'escaliers.
- **Modification des boîtes aux lettres : +4 996,20€ (+14,9%) ;**
A la demande des administrations, les boîtes aux lettres ont été placées dans l'encadrement des châssis des portes extérieures afin d'en faciliter leur accès. L'intégration au châssis de la parlophonie fait également partie de ce poste.
- **Modification des escaliers : +4 391,40€ (+13,1%) ;**
Deux escaliers en bois ont été prévus à la place d'escaliers en béton recouvert de marches.
- **Modification de l'isolation : +3 344,36€ (+10,0%) ;**
Différentes modifications ont été apportées à l'isolation, afin d'améliorer celle-ci et de faciliter son placement :

- Changement d'isolant pour le creux des murs, initialement prévu en polyuréthane rigide et remplacé par de la laine de verre (-4 560,00€) ;
- Modification des vitrages (coefficient K de 1,3 au lieu de 2,8) afin de réaliser des économies de chauffage (+3 930,50€) ;
- Utilisation de l'isolation par projection (+3 973,86€).
- **Modification du poste sanitaire : +2 579,03€ (+7,7%) ;**
On a procédé au remplacement des douches par des baignoires et on a ajouté 2 réducteurs de pression.
- **Suppression des voiles de béton extérieurs : -11 438,25€ (-34,2%) ;**
Il a été décidé de supprimer les voiles de béton prévu initialement pour séparer le futur remblai et le talus créé pour revenir au niveau arrière.
- **Modification de la ferronnerie : -7 751,04€ (-23,2%) ;**
Il a été décidé de supprimer la main courante des escaliers des communs.
- **Modification des consoles de façades : -6 461,14€ (-19,3%) ;**
Les consoles de façades étaient prévues en inox. L'entrepreneur a proposé la variante en galvanisé. Cette décision entraîne une moins-value.
- **Suppression de la chape en cave : -5 776,55€ (-17,3%) ;**
Lors de l'étude de stabilité, il s'est avéré que la solution d'un radier continu au lieu de semelles traditionnelles était préférable. Dès lors que la dalle se coule en une fois, il était plus intéressant de la lisser directement au lieu de prévoir une chape par après entre les cloisons. Cette opération engendre une moins-value globale au budget.
- **Modification des canalisations d'eau froide : -5 310,00€ (-15,9%) ;**
Plutôt que de prévoir un compteur en cave, le maître d'ouvrage a opté pour la solution d'un décompteur dans l'appartement. Cela engendre une moins-value.
- **Autres décomptes**
 - Cloisons supplémentaires : +6 836,51€ (+20,4%) ;
 - Cornière pour briques intérieures : +3 133,88€ (+9,4%) ;
 - Modification d'une porte en cave : +1 610,96€ (+4,8%) ;
 - Finition des poutres en lamellé collé : +1 005,00€ (+3,0%) ;
 - Modification de la cabine ALE : +600,48€ (+1,8%) ;
 - Diminution des surfaces carrelées dans les salles de bain : -8 628,99€ (-25,8%) ;
 - Drainage arrière sous les terrasses ont été supprimés : -4 274,76€ (-12,8%) ;
 - Suppression de récepteurs intérieurs : -881,04€ (-2,6%) ;
 - Modification du système d'évacuation des eaux usées : -705,50€ (-2,1%) ;
 - Travaux divers : +3 189,59€ (+9,5%) ;

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 2 978 150,58€ HTVA**

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 81 522,30€ HTVA**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 85 060,63€ HTVA**

6. AUTRES FRAIS

- **Divers travaux de peinture** : 9 521,75€ TVAc
- **Divers travaux d'électricité** : 6 918,69€ TVAc
- **Frais de publication** : 240,27€ TVAc
- **Extincteurs** : 1 587,60€ TVAc
- **Sécurité sur les portes** : 5 708,80€ TVAc
- **Plaquettes signalétiques** : 897,54€ TVAc
- **Divers** : 273,58€ TVAc

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 12% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 5 042 767€
 - Prix de revient par logement : 140 077€ / logement
 - Prix de revient par chambre : 81 335€ / chambre
 - Prix de revient par m² habitable : 1 574€ / m² habitable
- **Prix de revient construction** : 3 537 093€
 - Prix de revient par logement : 98 253€/logement.
 - Prix de revient par chambre : 57 050€/chambre.
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 104€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière	1 480 526 (29%)
- Site-support	1 105 583 (22%)
- Frais d'aménagement	374 943 (7%)
· <i>Abords</i>	359 736 (7%)
· <i>Raccordements</i>	15 207 (<1%)
Construction	3 537 093 (70%)
- Dépenses en bâtiment ¹	3 335 528 (66%)
· <i>Commande</i>	3 181 676 (63%)
· <i>Révision</i>	116 368 (2%)
· <i>Décomptes</i>	37 484 (1%)
- Honoraires de construction	201 565 (4%)
· <i>Auteur de projet</i>	98 642 (2%)
· <i>Coordination-sécurité</i>	102 923 (2%)
Autres Frais	25 148 (1%)
Prix de revient	5 042 767 (100%)
- P.R./logement	140 077 / logement
- P.R./chambre	81 335 / chambre
- P.R./m ² habitable	1 574 / m ² habitable
Prix de revient (constr.)	
- P.R./logement	98 253 / logement
- P.R./chambre	57 050 / chambre
P.R./superficie habitable	1 104 / m ² habitable

¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

DISON – RUE ALBERT 1^{ER}

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue Albert 1^{er}, n°71 et de la station à 4820 Dison
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :

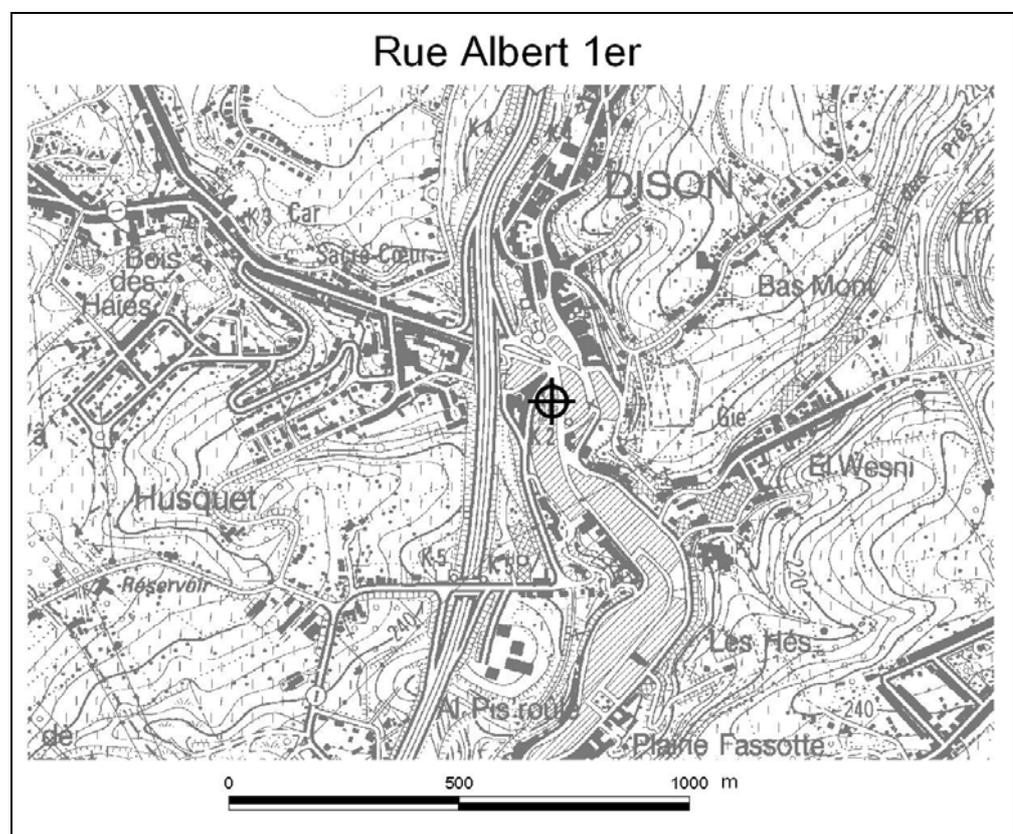




Photo 1 : Logements et commerces



Photo 2 : Intérieur d'îlot



Photo 3 : Façade arrière



Photo 4 : Abords

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de démolition-reconstruction d'immeubles comprenant 13 appartements et 3 commerces.
- **Nombre de logements :**
Création de 13 logements qui représentent une superficie totale de 1 296 m².

Création de 3 commerces, ceux-ci sont considéré comme des logement 2 chambres de 65 m²

Soit 16 logements et 1 491 m².
- **Type de logement :** Pas d'information
- **Travaux annexes :** Les travaux annexes consistent en l'aménagement des abords. Il s'agit notamment de l'aménagement de l'espace intérieur, d'une rue piétonne ainsi que d'une cours pour les commerces.
- **Chronologie du projet :**
L'acquisition des immeubles date de novembre 1993.
Les travaux de démolition on été réalisés en janvier 1995.
Les travaux de reconstruction ont débuté en avril 1997.
Ils se sont achevés en juin 1999.
La réception provisoire a eu lieu en juin 1999.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage** : Administration communale de Dison
- **Adjudicataire** :
 - *Gros œuvre* : S.A. Entreprise OTE & Cie, Rue de Trez, 7 à 4682 Oupeye.
- **Auteur de projet** : Deffet Architectes et partenaires, rue Albert 1^{er}, 73 à 4820 Dison

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : La commune de Dison a acquis le magasin Unic sis rue Albert 1^{er} ainsi que les garages situés rue de la Station pour un montant de 156 172,92€.

Cependant ce bâtiment ayant été, en partie, inoccupé, il s'est fortement dégradé au fil des années, faisant apparaître, en plusieurs endroits, des infiltrations d'eau provenant de la toiture. Celle-ci s'étant même affaissée par endroits. De ce fait, il a été nécessaire de procéder à la démolition du bien. Ces travaux représentent un montant de 86 173,42€.

Au total, la charge foncière s'élève donc à 242 346,34€ ce qui représente 9,6 % du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : 90 740,48€ TVAc ce qui représente 3,6 % du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement** : Les frais de raccordement n'ont pu être obtenus. Toutefois l'influence de ceux-ci sur le prix de revient total n'est pas très importante étant donné que l'opération se situe en milieu urbain où les réseaux sont préexistants.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 1 497 349,15€ HTVA
- **Révision** : 30 755,58€ soit 2,1% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 221 796,09€ soit 14,8% de la commande. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

Les travaux supplémentaires s'expliquent par des problèmes liés à découverte de masses rocheuses en cours de chantier ainsi qu'à des problèmes de stabilité.

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 1 749 900,82€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

Les honoraires de l'auteur de projet ont été estimés, sur base du montant final entreprise, à partir des barèmes des taux d'honoraires de la SWL en vigueur pour les nouvelles constructions.

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 57 261,74€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : --

6. AUTRES FRAIS

Néant

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 21% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 2 519 754€
 - Prix de revient par logement : 157 484€ / logement
 - Prix de revient par chambre : --€ / chambre
 - Prix de revient par m² habitable : 1 690€ / m² habitable
- **Prix de revient construction** : 2 186 667€
 - Prix de revient par logement : 136 667€/logement.
 - Prix de revient par chambre : --€/chambre.
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 467€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	333 087 (13%) 242 346 (10%) 90 741 (3%) 90 741 (3%) --
Construction - Dépenses en bâtiment ¹ · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	2 186 667 (87%) 2 117 379 (84%) 1 811 792 (72%) 37 214 (1%) 268 373 (11%) 69 288 (3%) 69 288 (3%) --
Autres Frais	--
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre P.R./superficie habitable	2 519 754 (100%) 157 484 / logement -- / chambre 1 690 / m ² habitable 136 667 / logement -- / chambre 1 467 / m ² habitable

¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

CHARLEROI – RUE SAINT-ELOI (40-42)

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue Saint-Eloi, 40-42 à 6041 Gosselies (Charleroi)
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :

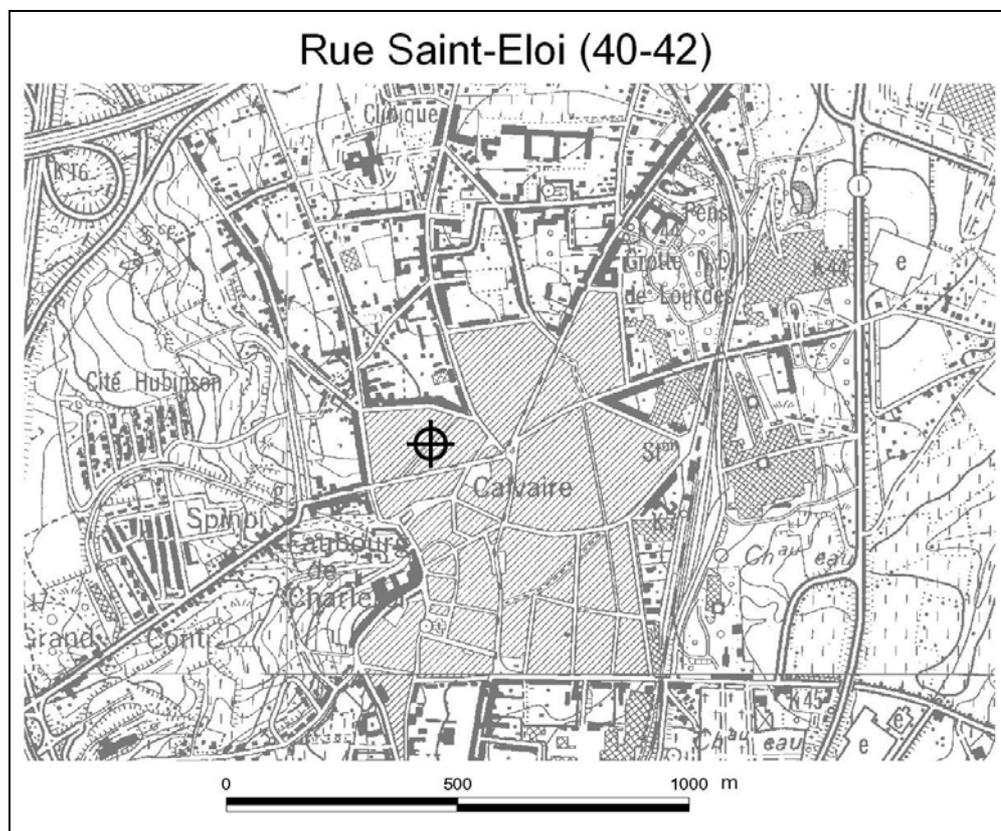




Photo 1 : Vue d'ensemble



Photo 2 : Façade avant



Photo 3 : Façade arrière



Photo 4 : Abords

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de démolition-reconstruction de deux appartements dans le cadre de la zone d'intérêt prioritaire de Gosselies.
- **Nombre de logements :**
Création de 2 logements : - 1 appartement 1 chambre (56 m²)
- 1 appartement 3 chambres (105 m²)

Soit 2 logements, 4 chambres et 161 m².
- **Type de logement :** Pas d'information
- **Travaux annexes :** Pas d'information
- **Chronologie du projet :**
L'acquisition des immeubles date de mai 1996.
Les travaux de démolition ont été réalisés en avril 2001.
Les travaux de reconstruction ont débuté en septembre 2001.
Ils se sont achevés en novembre 2002.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** Administration communale de Charleroi
- **Adjudicataire :**

- *Démolition* : SPRL Van Belle, Bvd Audent, 42 à 6000 Charleroi
- *Reconstruction* : SPRL Quertimont, Rue A. Defuisseaux, 65 à 6042 Lodelinsart
- **Auteur de projet** :
 - *Démolition* : Collie P., Rue F. Dewiest, 82 à 6040 Jumet
 - *Reconstruction* : Bureau d'étude communal

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : Les immeubles à démolir ont été acquis pour une somme de 10 896,16€

Les bâtiments n°40 et 42 ont été démolis pour une somme de 12 512,29€ TVA.

Au total, la charge foncière s'élève donc à 23 408,45€ ce qui représente 10,1 % du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : Pas d'information
- **Frais de raccordement** : Les frais de raccordement n'ont pu être obtenus. Toutefois l'influence de ceux-ci sur le prix de revient total n'est pas très importante étant donné que l'opération se situe en milieu urbain où les réseaux sont préexistants.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 158 797,57€ HTVA
- **Révision** : 6 518,61€ soit 4,1% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de -2 317,14€ soit une économie de -1,5% par rapport à la commande. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Travaux supplémentaires : +14 840,43€ ;**
Ces travaux s'expliquent par divers éléments tels que :
 - La modification du système de fondations (réalisation d'un radier à la place d'une semelle) avec rectification du plan d'égouttage ;
 - Ajout d'éclairage sur les terrasses ;
 - Etc.
- **Quantités présumées : -17 157,74€ ;**
Les travaux ont entraîné un dépassement de QP pour 8 455,13€ et une diminution de QP pour -25 612,87€

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 162 999,04€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

Les honoraires de l'auteur de projet ont été estimés, sur base du montant final entreprise, à partir des barèmes des taux d'honoraires de la SWL en vigueur pour les nouvelles constructions.

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 8 377,15€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : --

6. AUTRES FRAIS

Néant

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 21% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 230 774€
 - Prix de revient par logement : 115 387€ / logement
 - Prix de revient par chambre : 57 636€ / chambre
 - Prix de revient par m² habitable : 1 433€ / m² habitable
- **Prix de revient construction** : 207 366€
 - Prix de revient par logement : 103 683€/logement.
 - Prix de revient par chambre : 51 842€/chambre.
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 288€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	23 408 (10%) 23 408 (10%) -- -- --
Construction - Dépenses en bâtiment ¹ · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	207 366 (90%) 197 229 (86%) 192 145 (83%) 7 888 (3%) -2 804 (<1%) 10 137 (4%) 10 137 (4%) --
Autres Frais	--
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre P.R./superficie habitable	230 774 (100%) 115 387 / logement 57 636 / chambre 1 433 / m ² habitable 103 683 / logement 51 842 / chambre 1 288 / m ² habitable

¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

CHARLEROI – RUE SAINT-ELOI (18-20)

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue Saint-Eloi, 40-42 à 6041 Gosselies (Charleroi)
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :

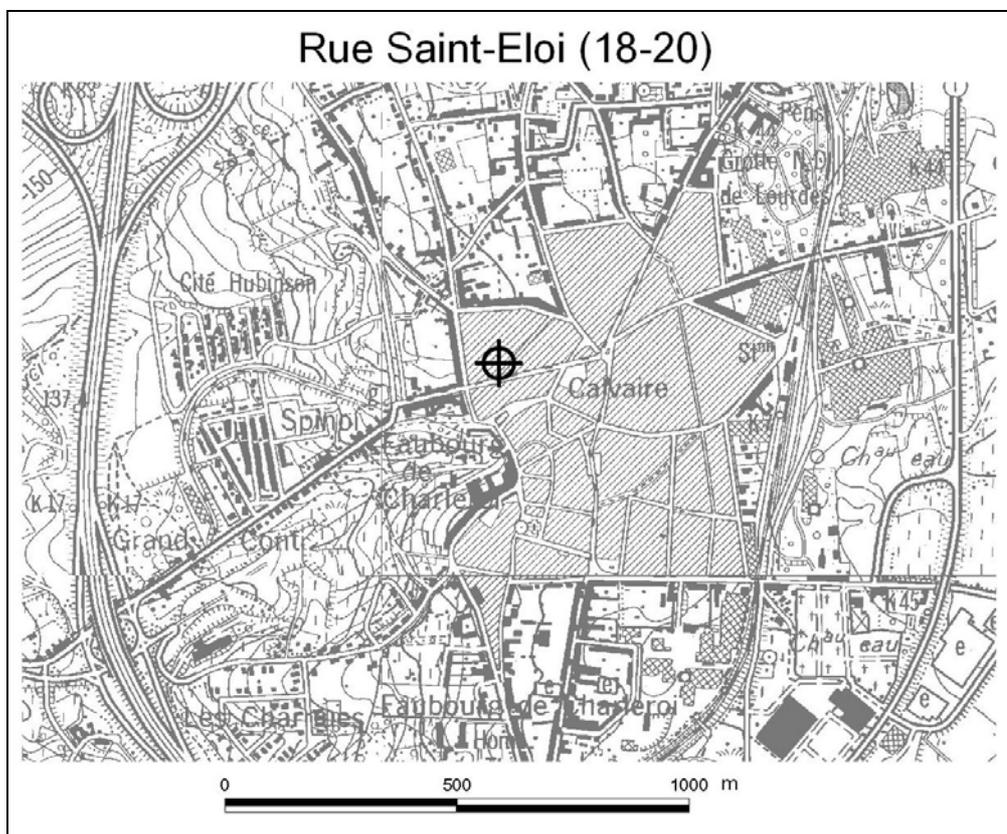




Photo 1 : Vue d'ensemble



Photo 2 : Façade avant



Photo 3 : Façade arrière



Photo 4 : Abords

2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de démolition-reconstruction de trois appartements dans le cadre de la zone d'intérêt prioritaire de Gosselies.
- **Nombre de logements :**
Création de 3 logements :
 - 1 appartement 1 chambre (58 m²)
 - 2 appartements 2 chambres (66 et 72 m²)Soit 3 logements, 5 chambres et 196 m².
- **Type de logement :** Pas d'information
- **Travaux annexes :** Pas d'information
- **Chronologie du projet :**
L'acquisition des immeubles date de mai 1996.
Les travaux ont débuté en septembre 2001.
Ils se sont achevés en juillet 2002.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** Administration communale de Charleroi
- **Adjudicataire :**

- *Démolition* : SPRL Van Belle, Bvd Audent, 42 à 6000 Charleroi
- *Reconstruction* : SPRL Quertimont, Rue A. Defuisseaux, 65 à 6042 Lodelinsart
- **Auteur de projet** :
 - *Démolition* : Collie P., Rue F. Dewiest, 82 à 6040 Jumet
 - *Reconstruction* : Bureau d'étude communal

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : Les immeubles à démolir ont été acquis pour une somme de 19 157,24€ ce qui représente 6,9% du prix de revient total de l'opération.
Le montant des travaux de démolition n'a pas pu être individualisé de ceux de reconstruction.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** : Pas d'information
- **Frais de raccordement** : Les frais de raccordement n'ont pu être obtenus. Toutefois l'influence de ceux-ci sur le prix de revient total n'est pas très importante étant donné que l'opération se situe en milieu urbain où les réseaux sont préexistants.

5. CONSTRUCTION

Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 200 094,36€ HTVA
- **Révision** : Pas d'information

5.1.2 Décomptes :

Pas d'information

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 203 759,83€ HTVA

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

Les honoraires de l'auteur de projet ont été estimés, sur base du montant final entreprise, à partir des barèmes des taux d'honoraires de la SWL en vigueur pour les nouvelles constructions.

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 9 891,16€ HTVA
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : --

6. AUTRES FRAIS

Néant

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 21% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total : 277 675€**
 - Prix de revient par logement : 92 558€ / logement
 - Prix de revient par chambre : 55 535€ / chambre
 - Prix de revient par m² habitable : 1 417€ / m² habitable
- **Prix de revient construction : 258 518€**
 - Prix de revient par logement : 86 173€/logement.
 - Prix de revient par chambre : 51 704€/chambre.
 - Prix de revient par superficie habitable : 1 319€/m² hab.

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	19 157 (7%) 19 157 (7%) -- -- --
Construction - Dépenses en bâtiment ¹ · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	258 518 (93%) 246 549 (89%) 242 114 (87%) ? ? 11 969 (4%) 11 969 (4%) --
Autres Frais	--
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable Prix de revient (constr.) - P.R./logement - P.R./chambre P.R./superficie habitable	277 675 (100%) 92 558/ logement 55 535 / chambre 1 417 / m ² habitable 86 173 / logement 51 174 / chambre 1 319 / m ² habitable

¹ Equivalent au « montant final entreprise ».

ANNEXE 3 : QUESTIONNAIRE RELATIF AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS

QUESTIONNAIRE RELATIF AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS

1) Problèmes d'impayés et de dégâts locatifs

1.1 Lors des deux dernières années, quelle a été la proportion de locataires ayant eu des retards dans le paiement du loyer (retard dépassant le délais d'au moins un mois) ?%

1.2 Pour chaque locataire défaillant, quelle a été la durée moyenne des impayés (estimation en nombre total de loyers mensuels impayés) ?loyers

1.3 Lors des deux dernières années de location, quelle a été la proportion de locataires ayant généré des dégâts locatifs pour un montant dépassant les 3 mois de caution ?%

1.4 Pour chaque locataire défaillant, à quel montant estimez-vous les réparations ayant dû être exécutées (montant exprimé en nombre total de loyers mensuels correspondant) ? loyers

1.5 Ces problèmes d'impayés et/ou de dégâts locatifs ont-ils dû être portés en justice :

non, jamais

oui

1.6 Quelle a été l'issue de cette (ces) action(s) en justice ?

.....
.....

2) Rapidité dans la rotation des locataires

2.1 Lors des dernières années, avez-vous connu une rotation rapide des locataires ?

oui

non

2.2 Lors des dernières années, quelle a été la durée moyenne par logement de l'occupation des locataires ?mois

3) Les vides locatifs au sein de votre patrimoine immobilier

2.1 De combien d'immeubles êtes-vous propriétaires ?

2.2 Combien de logements ces immeubles comportent-ils ?

2.3 Parmi l'ensemble de ces immeubles, quelle est la proportion de logements qui sont actuellement inoccupés depuis moins d'un an (inoccupation frictionnelle entre deux locations successives par exemple) ?%

2.4 Parmi l'ensemble de ces immeubles, quelle est la proportion de logements qui sont actuellement inoccupés depuis plus d'un an ?%

4) Identification

2.1 Quelle distance moyenne sépare votre lieu de résidence des logements que vous louez ?
..... km

2.2 En quelle année êtes-vous nés ?

Nous vous remercions pour votre collaboration

ANNEXE 4 : QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES

QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES

1) Historique de l'occupation de l'immeuble et de sa propriété

1.1 En quelle année avez-vous acquis l'immeuble ?

1.2 Quel a été le mode d'acquisition de l'immeuble ?

- achat
- héritage
- autre (à préciser :

1.3 Depuis quelle année l'immeuble est-il inoccupé ?

1.4 Avez-vous habité sur le territoire de la Ville de Liège dans le passé ?

- oui
- non

1.5 Avez-vous habité l'immeuble ?

- oui
- non

1.6 Si oui, en quelle année votre départ a-t-il eu lieu ?

1.7 Depuis que vous possédez cet immeuble, l'avez-vous mis en location ?

- oui
- non (si non, vous pouvez passer au point 1.16 page suivante)

1.8 Si oui, en quelle année cette location a-t-elle cessé ?

1.9 Si l'immeuble a été mis en location par le passé, quelle(s) est(sont) la(les) raison(s) qui explique(nt) la fin de la location ?

.....
.....

1.10 Lors des deux dernières années de location, quelle a été l'importance des problèmes de loyers impayés par les locataires (estimation en nombre total de loyers mensuels impayés) ?
approximativement loyers pour un total de logements dans l'immeuble

1.11 Lors des deux dernières années de location, quelle a été l'importance des dégâts locatifs (estimation du montant des réparations exprimé en nombre total de loyers mensuels correspondant) ?
approximativement loyers pour l'ensemble de l'immeuble

1.12 Ces problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs ont-ils dû être portés en justice ?

- oui
- non

1.13 Si oui, quelle en a été l'issue ?

.....
.....

1.14 Lors des dernières années de location, avez-vous connu une rotation rapide des locataires ?

- oui
- non

1.15 Lors des dernières années de location, quelle a été la durée moyenne par logement de l'occupation des locataires ?mois

1.16 Depuis le départ des derniers occupants, avez-vous essayé de :

- relouer votre immeuble : oui
 non
- vendre votre immeuble : oui
 non

1.17 Etes-vous copropriétaire de l'immeuble ?

- oui
- non

1.18 Si oui, des désaccords entre copropriétaires sont-ils à l'origine de l'inoccupation des logements ?

- oui
- non

2) Vos intentions à propos de l'occupation et de la rénovation de l'immeuble

2.1 Quelles sont vos intentions concernant l'occupation/la commercialisation de cet immeuble ?

- l'occuper personnellement
- le louer à une personne connue et de confiance
- le louer (hors personne connue et de confiance)
- le vendre/le céder à une de vos connaissances
- le vendre (pas nécessairement à une de vos connaissances)
- pas de projet particulier (vous pouvez passer au point 3 si vous n'avez pas de projet particulier)

2.2 A quel terme prévoyez-vous de concrétiser cette occupation/commercialisation ?

- moins de 6 mois
- de 6 mois à 1 an
- de 1 an à 3 ans
- plus de 3 ans

2.3 Quelles sont vos intentions concernant la réalisation de travaux de rénovation ?

- pas de travaux envisagés
- travaux légers de rénovation envisagés
- travaux lourds de rénovation envisagés
- démolition-reconstruction envisagée

2.4 Si vous envisagez des travaux, à quel terme prévoyez-vous de les achever ?

- moins de 6 mois
- de 6 mois à 1 an
- de 1 an à 3 ans
- plus de 3 ans

3) Etat du quartier et de l'immeuble

3.1 Lorsque vous avez acquis l'immeuble, dans quel état était le quartier où il se situe ? Comment est-il aujourd'hui ? (une croix par ligne à cocher)

<i>Etat</i>	<i>En excellent état</i>	<i>En bon état</i>	<i>Légèrement dégradé</i>	<i>Fortement dégradé</i>
Au moment de l'acquisition				
Aujourd'hui				

3.2 Lorsque vous avez acquis l'immeuble, dans quel état était-il ? Comment est-il aujourd'hui ? (une croix par ligne à cocher)

<i>Etat</i>	<i>En excellent état</i>	<i>En bon état</i>	<i>Légèrement dégradé</i>	<i>Fortement dégradé</i>
Au moment de l'acquisition				
Aujourd'hui				

3.3 Pour le rendre habitable selon les critères de confort actuel, quelle serait l'importance des travaux de rénovation à entreprendre pour les postes suivants ? (une croix par ligne à cocher)

	<i>Aucune</i>	<i>Minime</i>	<i>Grande</i>	<i>Très grande</i>
Gros œuvre				
Toiture				
Façade				
Châssis				
Electricité				
Chauffage				
Autre (à préciser :)				

3.4 A quel montant évaluez-vous le coût des travaux qui seraient ainsi nécessaires pour rendre habitable ces logements selon les critères de confort actuel ?

coût total :€ pour logements

4) Appréciation sur les outils mis/à mettre en place par les pouvoirs publics

4.1 Connaissez-vous le principe des Agences Immobilières Sociales (AIS) ?

- méconnaissance totale
- connaissance sommaire
- bonne connaissance passive (uniquement via la presse et des courriers issus des pouvoirs publics)
- bonne connaissance active (contact déjà pris avec une AIS)

4.2 Si vous disposez d'une bonne connaissance du principe des AIS, qu'en pensez-vous ?

.....
.....

4.3 Envisagez-vous de procéder à la location via une Agence Immobilière Sociale ?

- oui
 non

4.4 Pour vous aider dans vos éventuels projets, quel type de mesure incitative préféreriez-vous que les pouvoirs publics appliquent ? (une croix par colonne à cocher)

Mesure envisagée	1 ^{er} choix	2 ^{ème} choix	3 ^{ème} choix
Aide financière aux locataires disposant de bas revenus			
Prise en charge partielle par les pouvoirs publics des risques liés à la location (non paiement du loyer, dégâts locatifs,...)			
Diminution de la pression fiscale liée aux travaux de rénovation (baisse de la TVA et déductibilité fiscale)			
Diminution de la pression fiscale liée à l'occupation ou à la location d'un immeuble (baisse du précompte immobilier pour les immeubles loués ou occupés)			
Elargissement des conditions d'accès et simplification des procédures pour l'obtention des primes à la rénovation			
Augmentation du montant des primes à la rénovation			

5) Identification

5.1 Exercez-vous actuellement une profession ?

- oui
 non

5.2 Si oui, quelle est actuellement votre profession principale ?

.....

5.3 Si vous êtes actuellement sans profession (pensionné, prépensionné, chômeur, minimexé, étudiant), quelle était, est ou sera votre profession principale ?

.....

5.4 A part l'immeuble dont il est question dans ce questionnaire, êtes-vous propriétaires d'autres immeubles ?

- oui
 non

5.5 Si oui, de combien d'immeubles êtes-vous propriétaires ?

5.6 Dans quelle classe de revenus se situent les revenus mensuels nets de votre ménage (revenus cumulés des conjoints, indemnités, allocations...)?

- moins de 800 € (moins de 32 000 francs)
 de 800 à 1 000 € (de 32 000 à 40 000 francs)
 de 1 000 à 1 500 € (de 40 000 BEF à 60 000 francs)
 de 1 500 à 2 000 € (de 60 000 à 80 000 francs)
 de 2 000 à 3 000 € (de 80 000 à 120 000 francs)
 de 3 000 à 4 000 € (de 120 000 à 160 000 francs)
 plus de 4 000 € (plus de 160 000 francs)

Nous vous remercions pour votre collaboration

**ANNEXE 5 : QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES
SITUES AUX ETAGES DE COMMERCE**

QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES SITUES AUX ETAGES DE COMMERCES

1) Historique de l'occupation de l'immeuble et de sa propriété

1.1 En quelle année avez-vous acquis l'immeuble ?

1.2 Quel a été le mode d'acquisition de l'immeuble ?

- achat
- héritage
- autre (à préciser :

1.3 Depuis quelle année les étages de l'immeuble sont-ils inoccupés ?

1.4 Avez-vous habité sur le territoire de la Ville de Liège dans le passé ?

- oui
- non

1.5 Avez-vous habité l'immeuble ?

- oui
- non

1.6 Si oui, en quelle année votre départ a-t-il eu lieu ?

1.7 Depuis que vous possédez cet immeuble, l'avez-vous mis en location les étages pour du logement ?

- oui
- non (si non, vous pouvez passer au point 1.16 page suivante)

1.8 Si oui, en quelle année cette location pour du logement a-t-elle cessé ?

1.9 Si les étages de l'immeuble ont été mis en location pour du logement par le passé, quelle(s) est(sont) la(les) raison(s) qui explique(nt) la fin de la location ?

.....
.....

1.10 Lors des deux dernières années de location, quelle a été l'importance des problèmes de loyers impayés par les locataires (estimation en nombre total de loyers mensuels impayés) ?

..... loyers pour un total de logements dans l'immeuble

1.11 Lors des deux dernières années de location, quelle a été l'importance des dégâts locatifs (estimation du montant des réparations exprimé en nombre total de loyers mensuels par logement correspondant) ?

1.12 Ces problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs ont-ils dû être portés en justice ?

- oui
- non

1.13 Si oui, quelle en a été l'issue ?

.....
.....

1.14 Lors des dernières années de location, avez-vous connu une rotation rapide des locataires ?

- oui
- non

1.15 Lors des dernières années de location, quelle a été la durée moyenne par logement de l'occupation des locataires ?mois

1.16 Depuis le départ des derniers occupants, avez-vous essayé de :

- relouer la partie logement de votre immeuble : oui
 non

- vendre votre immeuble : oui
 non

1.17 Etes-vous copropriétaire de l'immeuble ?

oui
 non

1.18 Si oui, des désaccords entre copropriétaires sont-ils à l'origine de l'inoccupation des étages ?

oui
 non

2) Cohabitation des fonctions commerciale et résidentielle

2.1 Le(s) logement(s) situé(s) aux étages peu(ven)t-il(s) être atteint(s) sans passer la partie commerciale de l'immeubles :

- présence d'un accès direct depuis la rue commerçante ;
- présence d'un accès via une cour interne, une impasse ou un long couloir débouchant sur une rue située à l'arrière ;
- pas d'accès direct aux étages.

2.2 S'il n'existe pas d'accès direct aux étages, cette situation est-elle :

- d'origine ;
- liée à des transformations apportées à l'immeuble ;
- vous ne savez pas (incertitude entre les deux propositions précédentes).

2.3 S'il n'existe pas d'accès direct aux étages, en aménager un est-il techniquement réalisable et réaliste ?

oui
 non

2.4 Si l'accès direct aux étages a disparu suite à des transformations, de quelle année datent ces transformations ?

2.5 Quelle est la surface de vente du commerce ? ±.....mètres carrés

2.6 Quelle est la longueur de la façade ? ±..... mètres

2.7 Si la partie commerciale de l'immeuble est occupée, êtes-vous cet occupant ?

oui
 non

2.8 Quel type de commerçant occupe la partie commerciale de l'immeuble ?

- un commerçant particulier indépendant ;
- une grande enseigne commerciale (franchisé, succursale,...) ;
- autre (à préciser :);
- pas de commerce occupant à l'heure actuelle.

2.9 Si la partie commerciale de l'immeuble est actuellement inoccupée, depuis quelle année cette situation perdure-t-elle ?

2.10 En cas d'occupation de la partie commerciale de l'immeuble, quelle est la nature de cette activité ?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentation générale ; | <input type="checkbox"/> multimédias, informatique ; |
| <input type="checkbox"/> alimentation spécialisée ; | <input type="checkbox"/> librairie, papeterie ; |
| <input type="checkbox"/> vêtements ; | <input type="checkbox"/> ameublement, antiquités, décoration ; |
| <input type="checkbox"/> chaussures, accessoires ; | <input type="checkbox"/> santé, beauté ; |
| <input type="checkbox"/> loisirs, sports, culture ; | <input type="checkbox"/> électroménager, outillage ; |
| <input type="checkbox"/> horeca ; | <input type="checkbox"/> banques, assurances ; |
| <input type="checkbox"/> autres services (à préciser : | |

2.11 Combien d'étages sont occupés par le commerce de façon effective comme surface de vente supplémentaire ou comme réserve ?

- aucun un deux plus de deux

2.12 En cas de location du commerce, le bail commercial porte-t-il sur :

- l'ensemble de l'immeuble ;
 seulement sur la partie commerciale (réserves comprises, mais à l'exclusion des autres étages).

2.13 Quel est le niveau du loyer du commerce ?€/mois

2.14 Si le bail porte sur l'ensemble de l'immeuble, comptez-vous, lors du prochain renouvellement, séparer les parties commerciales et logements de l'immeuble via deux baux distincts ?

- oui
 non

2.15 En cas de réponse négative à la question précédente, quelle est la raison qui vous pousse à ne pas pratiquer de la sorte ?

.....
.....

3) Vos intentions à propos de l'occupation et de la rénovation de l'immeuble

3.1 Quelles sont vos intentions concernant l'occupation/la commercialisation des étages de cet immeuble ?

- les occuper personnellement
 les louer à une personne connue et de confiance
 les louer (hors personne connue et de confiance)
 vendre/céder l'immeuble à une de vos connaissances
 vendre l'immeuble (pas nécessairement à une de vos connaissances)
 pas de projet particulier (vous pouvez passer au point 3 si vous n'avez pas de projet particulier)

3.2 A quel terme prévoyez-vous de concrétiser cette occupation/commercialisation des étages ?

- moins de 6 mois
 de 6 mois à 1 an
 de 1 an à 3 ans
 plus de 3 ans

3.4 Quelles sont vos intentions concernant la réalisation de travaux de rénovation aux étages de l'immeuble ?

- pas de travaux envisagés
- travaux légers de rénovation envisagés
- travaux lourds de rénovation envisagés
- démolition-reconstruction envisagée

2.4 Si vous envisagez des travaux, à quel terme prévoyez-vous de les achever ?

- moins de 6 mois
- de 6 mois à 1 an
- de 1 an à 3 ans
- plus de 3 ans

4) Etat du quartier et de l'immeuble

4.1 Lorsque vous avez acquis l'immeuble, dans quel état était le quartier où il se situe ? Comment est-il aujourd'hui ? (une croix par ligne à cocher)

<i>Etat</i>	<i>En excellent état</i>	<i>En bon état</i>	<i>Légèrement dégradé</i>	<i>Fortement dégradé</i>
Au moment de l'acquisition				
Aujourd'hui				

4.2 Lorsque vous avez acquis l'immeuble, dans quel état étaient les étages ? Comment sont-ils aujourd'hui ? (une croix par ligne à cocher)

<i>Etat</i>	<i>En excellent état</i>	<i>En bon état</i>	<i>Légèrement dégradé</i>	<i>Fortement dégradé</i>
Au moment de l'acquisition				
Aujourd'hui				

4.3 Pour rendre habitable les étages selon les critères de confort actuel, quelle serait l'importance des travaux de rénovation à entreprendre pour les postes suivants ? (une croix par ligne à cocher)

	<i>Aucune</i>	<i>Minime</i>	<i>Grande</i>	<i>Très grande</i>
Gros œuvre				
Toiture				
Façade				
Châssis				
Electricité				
Chauffage				
Autre (à préciser :)				

4.4 A quel montant évaluez-vous le coût des travaux qui seraient ainsi nécessaires pour rendre habitable ces étages selon les critères de confort actuel ?

coût total :€ pour logements

5) **Appréciation sur les outils mis/à mettre en place par les pouvoirs publics**

5.1 Connaissez-vous le principe des Agences Immobilières Sociales (AIS) ?

- méconnaissance totale
- connaissance sommaire
- bonne connaissance passive (uniquement via la presse et/ou via des courriers issus des pouvoirs publics)
- bonne connaissance active (contact déjà pris avec une AIS)

5.2 Si vous disposez d'une bonne connaissance du principe des AIS, qu'en pensez-vous ?

.....
.....

5.3 Envisagez-vous de procéder à la location via une Agence Immobilière Sociale ?

- oui
- non

5.4 Pour vous aider dans vos éventuels projets, quel type de mesure incitative préféreriez-vous que les pouvoirs publics appliquent ? (une croix par colonne à cocher)

<i>Mesure envisagée</i>	<i>1^{er} choix</i>	<i>2^{ème} choix</i>	<i>3^{ème} choix</i>
Aide financière aux locataires disposant de bas revenus			
Prise en charge partielle par les pouvoirs publics des risques liés à la location (non paiement du loyer, dégâts locatifs,...)			
Diminution de la pression fiscale liée aux travaux de rénovation (baisse de la TVA et déductibilité fiscale)			
Diminution de la pression fiscale liée à l'occupation ou à la location d'un immeuble (baisse du précompte immobilier pour les immeubles loués ou occupés)			
Elargissement des conditions d'accès et simplification des procédures pour l'obtention des primes à la rénovation			
Augmentation du montant des primes à la rénovation			

6) **Identification du propriétaire**

6.1 Exercez-vous actuellement une profession ?

- oui
- non

6.2 Si oui, quelle est actuellement votre profession principale ?

.....

6.3 Si vous êtes actuellement sans profession (pensionné, prépensionné, chômeur, minimexé, étudiant), quelle était, est ou sera votre profession principale ?

.....

6.4 A part l'immeuble dont il est question dans ce questionnaire, êtes-vous propriétaires d'autres immeubles ?

- oui
- non

6.5 Si oui, de combien d'immeubles êtes-vous propriétaires ?

6.6 Dans quelle classe de revenus se situent les revenus mensuels nets de votre ménage (revenus cumulés des conjoints, indemnités, allocations...)?

- moins de 800 € (moins de 32 000 francs)
- de 800 à 1 000 € (de 32 000 à 40 000 francs)
- de 1 000 à 1 500 € (de 40 000 BEF à 60 000 francs)
- de 1 500 à 2 000 € (de 60 000 à 80 000 francs)
- de 2 000 à 3 000 € (de 80 000 à 120 000 francs)
- de 3 000 à 4 000 € (de 120 000 à 160 000 francs)
- plus de 4 000 € (plus de 160 000 francs)

Nous vous remercions pour votre collaboration

ANNEXE 6 : LE PROFIL DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Nous présentons ici les résultats complets de notre enquête auprès des propriétaires bailleurs affiliés au Syndicat National des Propriétaires.

a) Taux de réponses et représentativité des répondants

Un total de 93 propriétaires a répondu sur plus de 10 000 membres affiliés au SNP (tous ces membres ne sont pas nécessairement propriétaires bailleurs pour du logement).

Bien que ce taux de réponses soit faible, nous postulerons que ce volume de propriétaires est assez représentatif des propriétaires bailleurs affiliés au SNP. Il est toutefois probable que les propriétaires au gros patrimoine y soient mieux représentés que dans l'ensemble des propriétaires de logements locatifs privés situés en Wallonie. Il est en effet logique d'être affilié à ce syndicat si l'on possède un volume important de logements locatifs et si on retire de cette activité une grande part de ses revenus.

b) Les caractéristiques des propriétaires

Seules deux questions ont été posées à ce propos : l'âge du propriétaire et la distance moyenne séparant le lieu de résidence des logements mis en location. Aucune information n'a été demandée à propos de la situation socio-économique et des revenus de ces propriétaires, afin de ne pas affecter le taux de réponse.

Tableau 1 : Répartition des propriétaires répondants par classe d'âge

<i>Date de naissance</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
Avant 1929	19	20,2%
1929-1938	19	20,2%
1939-1948	25	26,6%
1949-1968	31	33,0%
Après 1968	0	0,0%
Total	94	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Au vu de ce tableau, on peut conclure qu'une partie importante des logements locatifs est la propriété de personnes âgées (plus de 40% ont plus de 65 ans). Ceci corrobore l'hypothèse que cet âge avancé constitue une explication majeure de la vacance.

Le fait que le propriétaire habite à une grande distance des logements mis en location est également un facteur susceptible de favoriser la vacance. La distance moyenne entre la résidence et les immeubles loués pour chaque propriétaire se répartit de la façon suivante :

Tableau 2 : Distance moyenne entre la résidence et les immeubles loués pour chaque propriétaire

<i>Classe de distance</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
0 km	7	7,4%
1-2 km	19	20,2%
3-5 km	12	12,8%
6-10 km	11	11,7%
11-20 km	15	16,0%
21-30 km	7	7,4%
31-40 km	12	12,8%
41-80 km	3	3,2%
81-120 km	6	6,4%
Plus de 120 km	2	2,1%
Total	94	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Il n'est pas rare que la distance séparant le domicile d'un propriétaire des immeubles mis en location dépasse 30 km. Cela correspond à 24,5% des cas recensés.

c) L'importance du patrimoine

Tableau 3 : Nombre d'immeubles mis en location par propriétaire

<i>Nombre d'immeubles</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
1	24	25,5%
2	17	18,1%
3	16	17,0%
4	11	11,7%
5-6	11	11,7%
7-10	8	8,5%
Plus de 10	7	7,4%
Total	94	100,0%

Total des immeubles : 406

Nombre maximum : 30

Moyenne par propriétaire : 4,3 immeubles

Médiane : 3 immeubles

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Le nombre moyen d'immeubles par propriétaire s'avère assez modeste. Ceci confirme le fait que la propriété des logements locatifs est morcelée entre une multitude de propriétaires, comme semblait le montrer le nombre très élevés de membres affiliés au SNP.

Tableau 4 : Nombre de logements mis en location par propriétaire

<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
1-2	12	13,2%
3-4	22	24,2%
5-6	12	13,2%
7-10	14	15,4%
11-20	14	15,4%
21-50	10	11,0%
51-100	3	3,3%
100-200	3	3,3%
Plus de 200	1	1,1%
Total	91	100,0%

Total des logements : 1735

Nombre maximum : 277

Moyenne par propriétaire : 19,1 logements

Médiane : 7 logements

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Près de la moitié (46%) des 1 735 logements est possédé par 5 propriétaires au gros patrimoine. Les deux plus importants possèdent 277 logements répartis sur deux immeubles et 172 logements répartis sur 30 immeubles. Dès lors, on observe un écart très significatif entre la moyenne du nombre de logements par propriétaire et la médiane. Cette dernière est limitée à 7 logements. On comprend donc qu'à côté d'un nombre très réduit de propriétaires au gros, voire très gros patrimoine, la plupart des propriétaires-bailleurs mettent moins de 10 logements en location.

Tableau 5 : Nombre moyen de logements par immeuble mis en location par propriétaire

<i>Nombre de logements par immeuble</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
1	22	24,2%
De 1 à 2	13	14,3%
De 2 à 3	21	23,1%
De 3 à 5	17	18,7%
De 5 à 10	14	15,4%
De 10 à 20	0	0,0%
De 20 à 50	2	2,2%
Plus de 50	1	1,1%
Total	91	100,0%

Nombre maximum : 139

Moyenne par propriétaire : 4,5 logements/immeuble

Médiane : 3 logements/immeuble

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

La majeure partie des propriétaires met en location des immeubles comptant au maximum 3 logements.

d) Le mode d'acquisition

Tableau 6 : Mode d'acquisition des immeubles par les bailleurs répondants

<i>Mode d'acquisition</i>	<i>Part sur l'ensemble des immeubles</i>	<i>Part sur les propriétaires détenant au maximum 3 immeubles</i>	<i>Part sur les propriétaires détenant au minimum 4 immeubles</i>
Achat en vue d'une location	60,8%	54,9%	62,8%
Achat pour occupation personnelle	10,2%	19,8%	6,9%
Héritage	24,9%	21,1%	26,2%
Donation ou autre	3,8%	4,3%	3,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Le mode d'acquisition dominant est l'achat. Plus particulièrement, l'achat en vue d'une location est le principal motif tant en ce qui concerne les propriétaires bailleurs au gros patrimoine que ceux ne possédant pas plus de 3 immeubles. L'achat pour occupation personnelle n'est signalée que pour 10,2% des logements. Toutefois, cette proportion est trois fois plus importante chez les propriétaires les moins importants que chez ceux au gros patrimoine. Environ un quart des immeubles a été acquis par héritage. Cette proportion est légèrement plus importante chez les gros propriétaires bailleurs que chez les petits. La donation et les autres modes d'acquisition ne jouent qu'un rôle marginal.

e) Les difficultés dans la gestion locative

A ce propos, nous avons interrogé les propriétaires bailleurs sur les sujets suivants :

- les retards dans le paiement du loyer ;
- les dégâts locatifs ;
- les actions en justice à l'encontre de locataires défaillant ;
- la rotation rapide des locataires.

Au sujet des retards de paiement du loyer, les réponses suivantes ont été apportées :

Tableau 7 : Part des locataires ayant eu des retards de paiements ces deux dernières années

<i>Part</i>	<i>Nombre des propriétaires</i>	<i>Part des propriétaires</i>
0% de locataires	29	30,9%
De 1 à 20% des locataires	22	23,4%
De 20 à 40%	27	28,7%
De 40 à 60%	12	12,8%
De 60 à 100%	3	3,2%
Pourcentage non précisé mais ayant connu de tels retards	1	1,1%
Total	94	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Tableau 8 : Durée moyenne des retards de paiement ces deux dernières années chez les locataires défectueux

<i>Durée moyenne des retards ces deux dernières années</i>	<i>Nombre des propriétaires</i>	<i>Part des propriétaires</i>
De 1 à 3 mois	42	64,6%
De 4 à 6 mois	17	26,2%
De 7 à 10 mois	3	4,6%
De 11 à 15 mois	2	3,1%
Durée non précisée mais ayant connu de tels retards	1	1,5%
Total	65	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Les problèmes d'impayés de loyer apparaissent comme un problème fréquent rencontré par la majorité des propriétaires (de l'ordre de 70% de l'ensemble des propriétaires). Pour l'essentiel, ces problèmes d'impayés ne se prolongent pas au-delà de trois mois. Cette non prolongation ne signifie en rien que ces arriérés de loyers sont in fine remboursés au propriétaire. Le départ des locataires sans règlement des arriérés, l'expulsion du locataire par arrêt de justice non suivi d'un remboursement pour cause d'insolvabilité, un accord à l'amiable intervenant entre locataire et propriétaire accordant au locataire le droit de ne pas rembourser une partie des sommes dues contre son départ volontaire du logement sont des pratiques courantes selon les propriétaires. Pour le propriétaire, ces problèmes d'impayés occasionnent, en plus d'un manque à gagner, une débauche d'efforts souvent vains pour tenter de récupérer ces sommes dues.

Au sujet des dégâts locatifs, les réponses suivantes ont été apportées :

Tableau 9 : Part des locataires ayant généré des dégâts pour un montant dépassant les 3 mois de caution ces deux dernières années

<i>Part</i>	<i>Nombre des propriétaires</i>	<i>Part des propriétaires</i>
0% des locataires	41	44,6%
0% des locataires mais certains ayant causé des dégâts pour un montant équivalent à 3 mois maximum de loyer	12	13,0%
De 1 à 20% des locataires	19	20,7%
De 20 à 40%	11	12,0%
De 40 à 60%	4	4,3%
De 60 à 100%	4	4,3%
Part non précisée bien qu'ayant loué à des locataires ayant causé des dégâts pour un montant supérieur à l'équivalent à 3 mois de loyer	1	1,1%
Total	92	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Tableau 10 : Montant des dégâts occasionnés par des locataires ces deux dernières années

<i>Nombre de loyers équivalent au montant des dégâts ces deux dernières années</i>	<i>Nombre des propriétaires</i>	<i>Part des propriétaires</i>
De 1 à 3 mois	27	52,9%
De 4 à 6 mois	13	25,5%
De 7 à 10 mois	7	13,7%
De 11 à 18 mois	3	5,9%
Durée non précisée mais ayant connu de tels dégâts	1	2,0%
Total	51	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Les problèmes de dégâts locatifs apparaissent comme un problème important mais moins fréquent que les problèmes d'impayés de loyer. Un peu plus de la moitié des propriétaires (55%) ont eu à subir des dégâts locatifs au cours des deux dernières années. Pour un peu plus de la moitié, ces problèmes de dégâts locatifs s'élèvent en moyenne par locataire à un montant qui ne dépasse pas l'équivalent de trois mois de loyer. La garantie locative peut dès lors être utilisée pour couvrir ces frais. Dans 47% des cas de dégâts, ceux-ci s'élèvent à un montant qui dépasse cette garantie. De plus, en cas de dégâts, il peut s'ajouter un manque à gagner lié à l'improductivité du bien le temps des travaux de réparation. Voici une nouvelle source de diminution de la rentabilité pour les propriétaires bailleurs. Si celle-ci semble moins fréquente que les impayés, elle peut avoir un impact plus direct sur la génération d'une vacance locative prolongée et, au-delà, un abandon du bien.

De plus, ce sont pour une partie importante les mêmes propriétaires qui rencontrent de sérieux problèmes d'impayés et de dégâts locatifs. Ainsi, sur les 21 propriétaires ayant connu des impayés pour l'équivalent de plus de 3 mois de loyer :

- 2 n'ont pas connu de dégâts locatifs ;
- 1 a connu des dégâts sans avoir précisé le nombre de loyers correspondant ;
- 7 ont eu à subir des dégâts pour un montant correspondant à maximum 3 mois de loyer ;
- 7 ont subi des dégâts pour un montant compris entre l'équivalent de 4 à 6 mois de loyer ;
- 4 ont subi des dégâts se chiffrant à l'équivalent de plus de 6 mois de loyer.

Au sujet des actions en justice relatives à des problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs, les réponses suivantes ont été apportées :

Tableau 11 : Part des propriétaires bailleurs ayant été en justice suite à des problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs

	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
A été en justice	40	42,5%
N'a jamais été en justice	49	52,1%
Non précisé	5	5,3%
Total	94	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Plus de 40% des propriétaires-bailleurs sont déjà allés en justice pour des problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs. Sur base du croisement entre l'importance de ces problèmes et le fait d'aller ou non en justice, il est assez malaisé de définir un seuil minimum quant au montant des impayés ou des dégâts qui entraîne automatiquement ce recours à la justice. Relevons toutefois qu'à partir du moment où ce montant dépasse l'équivalent de 3 mois de loyers, l'immense majorité des propriétaires semblent aller au moins une fois en justice.

Parmi ceux qui ne vont jamais en justice, deux motifs ont été signalés :

- le locataire défaillant est insolvable ;
- un arrangement à l'amiable a été conclu impliquant le départ du locataire sans paiement des arriérés.

Parmi ceux qui sont allés en justice, les conciliations et accords à l'amiable semblent également le résultat final dans un certain nombre de cas (3/36). Un propriétaire précise qu'il n'entame pas de poursuite si le montant des arriérés est inférieur à 2 mois. Un autre propriétaire signale l'abandon de ces poursuites car cela s'avérait trop coûteux par rapport aux arriérés réclamés. Quatre propriétaires évoquent le long délai avant de voir leur action aboutir.

Au sujet du prononcé de cette action en justice, on relève les résultats suivants :

- 15 propriétaires signalent l'expulsion ou la résiliation du bail ;
- 12 propriétaires signalent que le jugement est en leur faveur ;
- 2 propriétaires signalent qu'ils ont connu un jugement en leur défaveur.

Sur les deux cas de jugement favorable au locataire, les explications suivantes sont formulées :

- sur 81 actions en justice, 80 jugements ont été favorables au propriétaire et un seul défavorable ;
- le locataire ayant obtenu gain de cause bénéficiait « d'une défense provenant de l'Union Européenne ».

Il est donc exceptionnel que la justice se retourne contre le propriétaire.

Au sujet du remboursement des arriérés après la décision judiciaire :

- 5 propriétaires ont seulement obtenu la récupération de la garantie locative ;
- 2 propriétaires ont obtenu d'autres indemnités en plus de la récupération de la garantie locative ;
- 5 propriétaires signalent que le(s) locataire(s) déficient(s) est (sont) insolvable(s).

Au sujet de la rotation rapide des locataires, les réponses suivantes sont formulées :

Tableau 12 : Durée moyenne par logement de l'occupation des locataires

<i>Durée</i>	<i>Nombre de propriétaires</i>	<i>Part des propriétaires</i>
Moins de 12 mois	16	17,0%
De 12 à 24 mois	13	13,8%
De 24 à 36 mois	13	13,8%
36 mois	23	24,5%
Plus de 36 mois	25	26,6%
Durée non précisée	4	4,3%
Total	94	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Au sujet de la perception des propriétaires quant à une rapide rotation des locataires, on obtient le résultat suivant :

Tableau 13 : Impression des propriétaires de subir une rapide rotation des locataires

<i>Durée moyenne par logement de l'occupation des locataires</i>	<i>A cette impression</i>		<i>N'a pas cette impression</i>		<i>Sans réponse</i>	
	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
Moins de 12 mois	15	27,3%	1	2,9%	0	0,0%
De 12 à 24 mois	9	16,6%	2	5,9%	2	40,0%
De 24 à 36 mois	11	20,0%	1	2,9%	1	20,0%
36 mois	13	23,6%	9	26,5%	1	20,0%
Plus de 36 mois	4	7,3%	20	58,8%	1	20,0%
Durée non précisée	3	5,5%	1	2,9%	0	0,0%
Total	55	100,0%	34	100,0%	5	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

La rotation rapide des locataires peut également être un facteur qui entraîne chez certains propriétaires un désintérêt pour la poursuite de la gestion locative. En effet, cette rapide rotation peut occasionner un vide locatif lié au temps nécessaire pour la recherche d'un candidat remplaçant. Ce problème est particulièrement aigu lorsque le locataire défaillant quitte son logement sans prévenir le propriétaire ou que des travaux de remise en état sont nécessaires suite notamment à des dégâts locatifs. Toutefois, en compensation à ces inconvénients, le propriétaire peut profiter de ce changement de locataire pour revoir à la hausse le montant du loyer.

Au vu des résultats présentés ci-dessus, cette rotation rapide des locataires ne semble pas être un problème majeur.

f) La vacance

Tableau 14 : Proportion de logements vacants dans l'ensemble des logements mis en location

<i>Proportion</i>	<i>Inoccupés depuis moins d'un an</i>		<i>Inoccupés depuis plus d'un an</i>	
	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
0%	68	72,3%	82	87,2%
Moins de 10%	8	8,5%	3	3,2%
De 10 à 20%	3	3,2%	5	5,3%
De 20 à 30%	5	5,3%	2	2,1%
De 30 à 50%	6	6,4%	1	1,1%
100%	0	0,0%	1	1,1%
Non précisé	4	4,3%	0	0,0%
Total	94	100,0%	94	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Tableau 15 : Nombre de logements vides par propriétaire

Nombre de logements vides	Inoccupés depuis moins d'un an		Inoccupés depuis plus d'un an	
	Nombre	Part	Nombre	Part
1	10	45,5%	7	58,3%
2	7	31,8%	3	25,0%
3 à 5	2	9,1%	0	0,0%
6 à 10	2	9,1%	1	8,3%
Plus de 10	1	4,5%	1	8,3%
Total	22	100,0%	12	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Aux dires des propriétaires, la vacance locative est un phénomène assez rare. Nous pouvons qualifier de « frictionnelle » une inoccupation n'ayant pas encore dépassé un délai d'un an, soit un délai pouvant être qualifié de normal pour une relocation après travaux de réparation d'une ampleur moyenne. Au vu des réponses, une telle situation est connue au moment de ce relevé chez près de 28% des propriétaires. La proportion de logements ainsi inoccupés depuis moins d'un an se monterait à 64 logements sur un total de 1715, soit une proportion de 3,7%.

Les cas d'inoccupation de logements perdurant au-delà d'une année sont encore beaucoup moins fréquents que ceux qualifiés de frictionnelle. Ils ne seraient présents que chez 13% des propriétaires. La proportion de logements ainsi inoccupés depuis plus d'un an se monterait à 33 logements sur un total de 1735, soit une proportion de 1,9%.

Nous avons cherché à tester l'influence de différents facteurs sur cette présence/absence de logements vacants chez les propriétaires bailleurs.

- Croisement entre l'âge et les propriétaires connaissant de la vacance

Sur les 19 propriétaires âgés d'au moins 75 ans, 6 possèdent des logements vides depuis moins d'un an. Cette proportion de 32% dans cette tranche d'âge est à comparer aux 22% pour l'ensemble des autres tranches d'âge.

Sur les 19 propriétaires âgés d'au moins 75 ans, 4 possèdent des logements vides depuis plus d'un an. Cette proportion de 21% dans cette tranche d'âge est à comparer aux 11% pour l'ensemble des autres tranches d'âge.

Bien que ces proportions soient construites sur un nombre très limité d'individus, l'âge des propriétaires semble jouer un rôle important pour expliquer une partie de la vacance.

- Croisement entre la distance séparant lieu de résidence des logements mis en location et les propriétaires connaissant de la vacance

Sur les 23 propriétaires dont la résidence est distante en moyenne de plus de 30 km des logements mis en location, 7 possèdent des logements vides depuis moins d'un an. Cette proportion de 30% est à comparer avec les 21% constatés chez les propriétaires dont la distance moyenne séparant lieu de résidence des logements mis en location est inférieure à 30 km.

Sur les 23 propriétaires dont la résidence est distante en moyenne de plus de 30 km des logements mis en location, 3 possèdent des logements vides depuis plus d'un an. Cette proportion de 13% est identique à celle constatée chez les propriétaires dont la distance moyenne séparant le lieu de résidence des logements mis en location est inférieure à 30 km.

Ces chiffres ne permettent pas de conclure à une influence de cet éloignement sur le phénomène de la vacance.

- *Croisement entre les problèmes de gestion locative et la vacance*

- Au sujet des propriétaires ayant des logements inoccupés depuis moins d'un an

Tableau 16 : Part des locataires ayant eu des retards de paiement ou ayant causé des dégâts parmi les propriétaires ayant des logements inoccupés depuis moins d'un an

Part des locataires à problèmes	Impayés		Dégâts	
	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
0%	3/28	10,7%	5/41	12,2%
De 1 à 20%	4/22	18,2%	10/19	52,6%
De 20 à 40%	8/27	29,6%	4/11	36,4%
Plus de 40%	7/15	46,7%	0/8	0,0%
Moyenne des propriétaires ayant des logements vides depuis moins d'un an	22/94	23,4%	22/94	23,4%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Tableau 17 : Montant des retards de paiement ou des dégâts mesuré en nombre de loyers parmi les propriétaires ayant des logements inoccupés depuis moins d'un an

Montant des retards de paiement ou des dégâts	Impayés		Dégâts	
	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
0 mois	3/28	10,7%	5/41	12,2%
De 1 à 3 mois	11/42	26,2%	11/27	40,7%
Plus de 3 mois	8/22	36,4%	7/26	26,9%
Moyenne des propriétaires ayant des logements vides depuis moins d'un an	22/94	23,4%	22/94	23,4%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Au vu de ces deux tableaux, il apparaît un lien assez évident entre le fait de posséder dans son patrimoine l'un ou l'autre logement inoccupé depuis moins d'un an et le fait d'avoir connu au sein des ses locataires des problèmes d'impayés. En particulier, plus la proportion de locataires caractérisés par des retards de paiement est forte, plus la probabilité de posséder un logement temporairement vacant est élevé. Cette relation est moins affirmée pour ce qui concerne les dégâts.

Sur les 40 propriétaires ayant déclaré avoir été en justice pour des problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs, 13 (soit 32,5%) possèdent au moins un logement inoccupé depuis moins d'un an. Cette proportion est à comparer avec les 8/49 (soit 16,3%) pour les propriétaires n'ayant jamais été en justice.

Au sujet du lien entre la rapidité dans la rotation des locataires et la possession de logements inoccupés depuis moins d'un an, on observe :

Tableau 18 : Relation entre la rotation des locataires et la possession de logements inoccupés depuis moins d'un an

Durée moyenne de l'occupation par le même locataire	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
Moins de 12 mois	3/16	18,8%
De 12 à 35 mois	11/26	42,3%
36 mois et plus	7/48	14,6%
Moyenne des propriétaires ayant des logements vides depuis moins d'un an	22/94	23,4%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Etrangement, ce lien que l'on pouvait supposer direct n'apparaît pas clairement. Toutefois, au-delà d'une durée d'occupation dépassant 36 mois, la présence de logements vides depuis moins d'un an est moins affirmée.

- Au sujet des propriétaires ayant des logements inoccupés depuis plus d'un an

Tableau 19 : Part des locataires ayant eu des retards de paiement ou ayant causé des dégâts parmi les propriétaires ayant des logements inoccupés depuis plus d'un an

Part des locataires à problèmes	Impayés		Dégâts	
	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
0%	2/28	7,1%	3/41	7,3%
De 1 à 20%	2/22	9,1%	3/19	15,8%
De 20 à 40%	3/27	11,1%	3/11	27,3%
Plus de 40%	5/15	33,3%	1/8	12,5%
Moyenne des propriétaires ayant des logements vides depuis moins d'un an	12/94	12,8%	12/94	12,8%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Tableau 20 : Montant des retards de paiement ou des dégâts mesuré en nombre de loyers parmi les propriétaires ayant des logements inoccupés depuis plus d'un an

Montant des retards de paiement ou des dégâts	Impayés		Dégâts	
	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
0 mois	2/28	7,1%	3/41	7,3%
De 1 à 3 mois	6/42	14,3%	5/27	18,5%
Plus de 3 mois	3/22	13,6%	4/26	15,4%
Moyenne des propriétaires ayant des logements vides depuis moins d'un an	12/94	12,8%	12/94	12,8%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Au vu de ces deux tableaux, il apparaît aussi un lien assez évident entre le fait de posséder dans son patrimoine l'un ou l'autre logement durablement inoccupé et le fait d'avoir connu des problèmes d'impayés. A nouveau, cette relation est plus affirmée pour ce qui concerne les retards de paiement qu'en ce qui concerne les dégâts.

Sur les 39 propriétaires ayant déclaré avoir été en justice pour des problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs, 7 (soit 17,9%) possèdent au moins un logement inoccupé depuis plus d'un an. Cette proportion est à comparer avec les 4/49 (soit 8,2%) pour les propriétaires n'ayant jamais été en justice.

Au sujet du lien entre la rapidité dans la rotation des locataires et la possession de logements inoccupés depuis moins d'un an, on observe :

Tableau 21 : Relation entre la rotation des locataires et la possession de logements inoccupés depuis plus d'un an

Durée moyenne de l'occupation par le même locataire	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
Moins de 12 mois	2/16	12,5%
De 12 à 35 mois	6/26	23,1%
36 mois et plus	3/48	6,3%
Moyenne des propriétaires ayant des logements vides depuis moins d'un an	12/94	12,8%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Comme pour la situation prévalant pour l'inoccupation frictionnelle, il ne semble pas exister un lien entre la fréquence de rotation des locataires et la présence de logements vacants dans le patrimoine locatif des propriétaires bailleurs. Toutefois, dans ce cas aussi, au-delà d'une durée d'occupation dépassant 36 mois, la présence de logements vides depuis plus d'un an est moins affirmée.

ANNEXE 7 : RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES SOUMIS À LA TAXE

1. LES CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTAIRES

1.1 L'ÂGE ET LE LIEU DE RÉSIDENCE/SIÈGE SOCIAL

Tableau 1 : La classe d'âge et le lieu de résidence/siège social des propriétaires de logements vides situés dans la Ville de Liège et soumis à la procédure de la taxe

Type de propriétaire	Date de naissance	Ville de Liège	Agglomération de Liège	Banlieue de Liège	Reste de la Province de Liège	Autre province belge et distant de - de 60 km	Autre province belge et distant de + de 60 km	Etranger	Total général	
Nombre de particuliers par classe d'âge	Avant 1928	24	3	2	0	1	3	0	33	9,5%
	1928-1937	22	3	2	1	2	2	0	32	9,2%
	1938-1942	12	2	4	1	0	2	0	21	6,1%
	1943-1967	80	21	16	8	7	8	3	143	41,3%
	1968-1977	16	5	2	4	2	3	1	33	9,5%
	Après 1978	3	0	0	0	0	2	0	5	1,4%
	Décédé	19	4	4	1	2	0	0	30	8,7%
	Age inconnu	22	6	6	1	6	5	3	49	14,2%
Total des particuliers		198	44	36	16	20	25	7	346	100,0%
		57,2%	12,7%	10,4%	4,6%	5,8%	7,2%	2,0%	100,0%	
Total des personnes morales		21	5	3	4	3	5	2	43	
		48,8%	11,6%	7,0%	9,3%	7,0%	11,6%	4,7%	100,0%	
Total général		219	49	39	20	23	30	9	389	
		56,3%	12,6%	10,0%	5,1%	5,9%	7,7%	2,3%	100,0%	

Source : Ville de Liège

Tableau 2 : Lieu de résidence ou siège social des propriétaires de logements vides concernés par la taxe dans les 14 autres communes

Commune	Au sein de la commune même			Autre commune située à – de 30 km			Entre 30 et 60 km			+ de 60 km			Etranger			Total		
	Particuliers	Pers morales	Sous-total	Particuliers	Pers morales	Sous-total	Particuliers	Pers morales	Sous-total	Particuliers	Pers morales	Sous-total	Particuliers	Pers morales	Sous-total	Particuliers	Pers morales	Sous-total
Nivelles	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2	0	2
Tubize	5	0	5	0	0	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	7	0	7
Antoing	7	4	11	13	0	13	1	0	1	0	1	1	1	0	1	22	5	27
Péruwelz	52	2	54	22	1	23	1	0	1	8	7	15	3	0	3	86	10	96
Virton	10	0	10	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	12	0	12
Gembloux	3	0	3	4	1	5	5	0	5	0	1	1	0	0	0	12	2	14
Philippeville	2	2	4	1	2	3	1	0	1	0	0	0	0	0	0	4	4	8
Sous-total des communes hors du sillon	79	8	87	41	4	45	10	0	10	11	9	20	4	0	4	145	21	166
Part de ce sous-total dans l'ensemble des propres de ce type	55%	38%	52%	28%	19%	27%	7%	0%	6%	8%	43%	12%	3%	0%	2%	100%	100%	100%
Aiseau-Prezles	1	0	1	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	3
La Louvière	33	2	35	15	1	16	6	1	7	1	0	1	2	0	2	57	4	61
Binche	18	1	19	6	0	6	1	0	1	0	0	0	1	0	1	26	1	27
Colfontaine	54	1	55	45	0	45	4	0	4	6	0	6	1	0	1	110	1	111
Dour	5	0	5	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15
Herstal	8	0	8	14	0	14	1	0	1	1	1	2	0	0	0	24	1	25
Seraing	3	1	4	5	0	5	1	0	1	0	0	0	0	0	0	9	1	10
Sous-total des communes du sillon	122	5	127	96	2	98	13	1	14	8	1	9	4	0	4	243	9	252
Part de ce sous-total dans l'ensemble des propres de ce type	50%	56%	50%	40%	22%	39%	5%	11%	6%	3%	11%	4%	2%	0%	2%	100%	100%	100%
Total	201	13	214	137	6	143	23	1	24	19	10	29	8	0	8	388	30	418
Part du Total dans l'ensemble des propres de ce type	52%	43%	51%	35%	20%	34%	6%	3%	6%	5%	33%	7%	2%	0%	2%	100%	100%	100%

Source : Ville de Gembloux et DGATLP

Tableau 3 : Date de naissance des propriétaires particuliers de logements vides inscrits dans le cadre de la taxe à Liège et dans les 14 autres communes

Classe d'âge	Liège		Autres communes dans le sillon		Communes hors du sillon		Total	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Avant 1928	33	12,4%	1	4,8%	4	33,3%	38	12,7%
1928-1937	32	12,0%	4	19,0%	1	8,3%	37	12,3%
1938-1942	21	7,9%	1	4,8%	0	0,0%	22	7,3%
1943-1967	143	53,6%	13	61,9%	7	58,3%	163	54,3%
1968-1977	33	12,4%	2	9,5%	0	0,0%	35	11,7%
Après 1978	5	1,9%	0	0,0%	0	0,0%	5	1,7%
Total	267	100,0%	21	100,0%	12	100,0%	300	100,0%
Décédé	30		5		0		35	

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

De ces trois tableaux I.8, I.9 et I.10, nous pouvons retirer les enseignements suivants :

Les caractéristiques des propriétaires (nature juridique, lieu de résidence/siège social, âge,...) font apparaître une grande diversité quant à leur profil. On peut donc penser que la recherche de solutions à la problématique des logements vides sera complexe et que les mesures à appliquer devront sans doute être multiples.

Les propriétaires personnes morales (sociétés, asbl, pouvoirs publics...) ne représentent que 9% de l'ensemble des propriétaires concernés (12,7% en dehors du sillon, 3,6% dans le sillon hors de Liège et 11,1% à Liège). Dans le cas où ce propriétaire est une société, elle a près d'une fois sur deux une dénomination qui permet de la ranger dans le secteur de l'immobilier et dans celui de la construction. Dans ce cas, on a sans doute parfois affaire à des propriétaires immobiliers particuliers détenant un gros patrimoine qui, pour diverses raisons, ont constitué une société dans le but de le gérer.

Si l'on additionne les propriétaires particuliers de plus de 65 ans aux propriétaires pour lesquels nous avons obtenu l'information relative à leur décès, on constate que ceux-ci représentent environ un tiers de l'ensemble des propriétaires dans les trois types de communes. Rappelons à ce sujet qu'au-delà de 45 ans, il est très difficile pour un particulier d'obtenir un prêt hypothécaire auprès d'un organisme financier. Vu l'état de vétusté et de délabrement de nombreux immeubles comportant des logements vides, il y a là un grand frein à la résolution du problème. De plus, à partir d'un certain âge, les difficultés liées à la gestion locative (entretien incombant au propriétaire, relations conflictuelles avec un locataire en retard de paiement ou générant des dégâts, ...) poussent de nombreux propriétaires à ne plus remettre leur bien en location.

Les propriétaires résidant/ayant leur siège social à plus de 60 km de la commune où se trouve le logement vide représentent une part également non négligeable des propriétaires. Si les propriétaires vivant à l'étranger ne sont qu'environ 2% dans les trois types de communes, les propriétaires ayant leur résidence / siège social en Belgique mais à plus de 60 km forment une proportion moyenne de 7,3% sur l'ensemble des 15 communes (12,0% hors du sillon, 3,6% dans le sillon hors Liège et 7,7% à Liège). Si cette distance constitue sans doute bien une des raisons non négligeable de la présence de logements vides, elle joue un rôle bien moins important que le facteur du grand âge et le décès qui s'ensuit.

Enfin, au vu de la confrontation entre les données du cadastre et celles du Registre national pour les logements vides soumis à la taxe, la recherche des renseignements exacts concernant les propriétaires de tels immeubles peut s'avérer un exercice ardu (les décès et les déménagements de propriétaires peuvent n'entraîner de modifications dans les données du cadastre qu'après un long délais). Une validation des coordonnées des propriétaires à l'aide du Registre national semble être une étape nullement superflue.

1.2 LES MULTIPROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VIDES

A propos des multipropriétaires de logements vides, nous répertorions ici les cas où un même propriétaire possède plusieurs immeubles comportant des logements vides inscrits dans le cadre de la taxe, que ces immeubles soient mitoyens ou non. Ceci ne présage donc en rien de l'importance du patrimoine immobilier total de ces propriétaires. En effet, il nous importe ici de savoir s'il existe des propriétaires qui détiennent un grand nombre de logements vides, ce qui pourrait par exemple laisser supposer une action spéculative sur un quartier ou sur un îlot.

Par type de communes, la proportion de propriétaires possédant plusieurs immeubles comportant des logements vides se monte à :

- à Liège : 24 sur 363 propriétaires, soit 6,6% ;
- dans le sillon hors Liège : 14 sur 270 propriétaires, soit 5,2% ;
- en dehors du sillon : 11 sur 160, soit 6,9%.

Tableau 4 : Distribution des multipropriétaires selon le nombre d'immeubles vacants concernés

Type de commune	Nombre d'immeubles					
	2	3	4	5	6	8
Liège	21	1	1	0	0	1
Sillon hors Liège	10	3	0	1	0	0
Hors du sillon	8	2	0	0	0	1

Source : Ville de Liège, Ville de Gembloux et DGATLP

Seuls 6% des propriétaires de logements vides détiennent au moins deux immeubles comportant de tels logements vacants. Parmi ceux-ci, il est très rare que le nombre d'immeubles comportant des logements vides dépasse ces deux unités. Nous avons toutefois relevé 2 cas où ce nombre s'élève à 8 (8 immeubles de la même rue du quartier des Guillemins à Liège détenus par une même société luxembourgeoise et 8 immeubles détenus à Antoing et les villages environnants par une société relevant du secteur des carrières).

1.3 LES COPROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VIDES

Si l'on exclus les cas de copropriétés se limitant aux membres d'un couple vivant sous le même toit, nous observons les proportions d'immeubles détenus en copropriété suivantes :

- à Liège : 7 sur 360 immeubles, soit 2,4% ;
- dans le sillon hors Liège : 35 sur 219, soit 16,0% ;
- en dehors du sillon : 26 sur 141, soit 18,4%.

Ces chiffres sont basés sur les données transmises par les communes. Il semble que toutes les communes n'aient pas cherché à relever avec soin les différents propriétaires lorsque se présentaient à eux des cas de copropriété. Ainsi, à Liège, cela semble le cas. Cette proportion d'immeubles détenus en copropriété de 2,4% n'y est sans doute pas le strict reflet de la réalité. Dans les faits, il semble que les immeubles vides inscrits dans le cadre de la taxe sont concernés par la copropriété dans environ 15 à 20% des cas. Le plus souvent, ces copropriétaires sont frères et sœurs. Dans certains cas, il apparaît que les copropriétaires sont un homme et une femme formant jadis un couple et aujourd'hui séparés. Dans d'autres cas peu nombreux, les liens qui unissent les copropriétaires sont plus complexes.

Tableau 5 : Distribution des immeubles vacants détenus en copropriété selon le nombre de copropriétaires

Type de commune	Nombre de copropriétaires					
	2	3	4	5	6	7
Liège	4	1	2	0	0	0
Sillon hors Liège	18	14	3	0	1	0
Hors du sillon	19	3	3	0	0	1
Total général	41	18	8	0	1	1

Source : Ville de Liège, Ville de Gembloux et DGATLP

Pour voir si les mésententes entre copropriétaires jouent un rôle majeur pour expliquer le phénomène de la vacance, nous avons posé une double question à ce propos dans notre enquête : êtes vous copropriétaire ; si oui, des désaccords entre copropriétaires sont-ils à l'origine de l'inoccupation des logements.

A la première partie de la question (êtes vous copropriétaires), les réponses obtenues confirment les proportions citées plus haut de l'ordre de 15 à 20 % de copropriétaires (même à Liège).

Tableau 6 : Proportion des copropriétaires parmi les répondants à l'enquête

Type de commune	Est copropriétaire		N'est pas copropriétaire		Pas de réponse		Total	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Liège	14	24,1%	29	50,0%	15	25,9%	58	100,0%
Sillon hors Liège	3	13,0%	19	82,6%	1	4,3%	23	100,0%
Hors du sillon	2	13,3%	12	80,0%	1	6,7%	15	100,0%
Total général	19	19,8%	60	62,5%	17	17,7%	96	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

A la seconde sous-question, le résultat suivant a été obtenu auprès des 18 copropriétaires ayant répondu : pour 5 copropriétaires sur 18 (27,8%), de tels désaccords sont à l'origine de cette inoccupation.

On peut donc en conclure que ce facteur joue un rôle non négligeable dans le phénomène de la vacance. De plus, le fait d'avoir une importante proportion de copropriétaires est aussi révélatrice pour partie du fait que le précédent propriétaire est décédé et que mettre fin à l'indivision entre ses successeurs est une tâche qui prend parfois du temps, même si aucun profond désaccord n'existe entre les copropriétaires.

1.4 LA PROFESSION ACTUELLE OU PASSÉE DES PROPRIÉTAIRES

Tableau 7 : Part des propriétaires exerçant une profession

Type de commune	Exerce un travail actuellement		N'exerce pas/plus de profession		Pas de réponse		Total	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Liège	34	58,6%	18	31,0%	6	10,3%	58	100,0%
Sillon hors Liège	11	47,8%	11	47,8%	1	4,3%	23	100,0%
Hors du sillon	5	33,3%	9	60,0%	1	6,7%	15	100,0%
Total général	50	52,1%	38	39,6%	8	8,3%	96	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Plus de 50% des propriétaires ayant répondu exercent un profession. Parmi ceux qui n'en exercent pas, il s'agit dans une grande majorité de (pré)pensionnés. On trouve aussi des cas de chômeurs, de personnes bénéficiant de l'aide de la mutuelle et de femmes au foyer.

Concernant la profession des personnes étant ou ayant été actives, nous relevons :

Tableau 8 : Profession des propriétaires étant ou ayant été actives

Type de profession	Liège		Hors Liège		Total	
	Actuelle	Passée /future	Actuelle	Passée /future	Actuelle	Passée /future
Employé de la fonction publique	9	3	2	2	11	5
Employé du secteur de la construction	1	0	0	0	1	0
Autre employé du secteur privé	1	1	3	1	4	2
Autre employé (sans précision sur le secteur)	5	0	5	1	10	1
Ouvrier de la construction	0	0	1	1	1	1
Autre ouvrier (sans précision sur le secteur)	2	2	0	1	2	3
Indépendant du secteur de la construction	6	0	1	0	7	1
Commerçant indépendant	1	2	2	0	3	2
Autre indépendant (sans précision sur le secteur)	2	2	1	2	3	4
Agent immobilier	1	0	0	0	1	0
Cadre	2	1	1	0	3	1
Dirigeant de société	3	1	1	0	4	1

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

La répartition des propriétaires selon leur profession actuelle, passée ou future ne semble pas fortement diverger de celle de l'ensemble de la population. Toutefois, on peut noter la présence en leur sein d'un nombre non négligeable de personnes relevant du secteur de la construction ; en particulier des petits entrepreneurs indépendants. On peut penser que, dans ce cas, ceux-ci ont acquis ce type de bien en vue d'y entreprendre des travaux de rénovation à leurs heures perdues ou lorsque le volumes de leur activité connaît un creux.

1.5 LE PATRIMOINE IMMOBILIER TOTAL DES PROPRIÉTAIRES

Les deux questions à ce propos étaient les suivantes :

- à part l'immeuble vide en question dans ce cette enquête, êtes vous propriétaire d'autres immeubles ?
- si oui, de combien d'immeubles êtes-vous propriétaire ?

Tableau 9 : Part des propriétaires de logements vides possédant d'autres immeubles

Type de commune	Possède d'autres immeubles		Ne possède pas d'autres immeubles		Pas de réponse		Total	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Liège	42	72,4%	13	22,4%	3	5,2%	58	100,0%
Sillon hors Liège	14	60,9%	8	34,8%	1	4,3%	23	100,0%
Hors du sillon	8	53,3%	6	40,0%	1	6,7%	15	100,0%
Total général	64	66,7%	27	28,1%	5	5,2%	96	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Tableau I.16 : Nombre total d'immeubles possédés parmi les multipropriétaires possédant un ou plusieurs logements vides

Type de commune	Nombre d'immeubles						
	1	2	3	4	5 à 7	8 à 10	+ de 10
Liège	6	12	8	4	5	2	2
Sillon hors Liège	4	4	2	4	0	0	0
Hors du sillon	2	4	2	0	0	0	0
Total général	12	20	12	8	5	2	2

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Plus des deux-tiers des propriétaires de logements vides possèdent également au minimum un autre immeuble. Dans ce cas, il est cependant rare qu'en plus de cet immeuble, ils en possèdent plus de deux. Les propriétaires bailleurs au gros patrimoine immobilier ne sont cependant pas absent de ces détenteurs de logements vides.

1.6 LE REVENU MENSUEL DES PROPRIÉTAIRES

Tableau 10 : Répartition des propriétaires de logements vides selon le revenu mensuel de leur ménage

Type de commune		- de 800 €	De 800 à 1000 €	De 1000 à 1500 €	De 1500 à 2000 €	De 2000 à 3000 €	De 3000 à 4000 €	+ de 4000 €	Total des répondants
Liège	Nbre	2	2	9	11	14	3	3	44
	Part	4,5%	4,5%	20,5	25,0%	31,8%	6,8%	6,8%	100%
Sillon hors Liège	Nbre	2	5	6	2	4	0	2	21
	Part	9,5%	23,8%	28,6%	9,5%	19,0%	0,0%	9,5%	100%
Hors sillon	Nbre	0	5	2	3	0	2	2	14
	Part	0,0%	35,7%	14,3%	21,4%	0,0%	14,3%	14,3%	100%
Total général des propriétaires	Nbre	4	12	16	16	18	5	7	79
	Part	5,1%	15,2%	20,3%	20,3%	22,8%	6,3%	8,9%	100%
Moyenne des ménages belges (en 2002)	Part	13,1%		22,1%	17,6%	27,0%	14,9%	5,31%	100%

Sources : Panel Study on Belgian Households, 2002 et Enquête LEPUR – CPDT, 2004

La distribution des revenus des ménages de ces propriétaires ne semble pas différer nettement de la distribution relative à l'ensemble des ménages belges. On pouvait pourtant s'attendre à ce que ce revenu soit supérieur à cette moyenne. Deux facteurs jouent sans doute pour tirer ce revenu moyen vers le bas :

- le fait que la moyenne des revenus de l'ensemble des ménages belges soit nettement plus forte que cette même moyenne calculée pour les seuls ménages wallons (or plus de 80% des propriétaires enquêtés résident en Wallonie) ;
- le fait qu'un grand nombre de propriétaires de ces immeubles soient déjà pensionnés.

Outre tout problème de rentabilité de l'investissement, nous sommes donc face à une population qui, pour une large partie, dispose de revenus insuffisants pour mener à bien de lourds travaux de rénovation que requièrent certains bâtiments.

Signalons également qu'un des propriétaires nous a fait part d'un problème de surendettement.

Conclusions relatives à la validation des hypothèses relatives aux caractéristiques des propriétaires

A l'issue de cette analyse, nous pouvons estimer l'importance des caractéristiques suivantes comme facteur explicatif de la problématique des logements vides :

- l'âge est un facteur très important ; un grand nombre de propriétaire étant déjà pensionnés et près de 15% ayant déjà dépassé les 75 ans ;
- les problèmes de succession suite à un décès sont sans doute un facteur important (de nombreux propriétaires renseignés par le cadastre sont en fait déjà décédés) ;
- l'éloignement du domicile/siège social par rapport à l'immeuble est un facteur d'importance secondaire ;

- la copropriété n'a sans doute pas un rôle important (les cas où des désaccords entre copropriétaires sont à l'origine de la vacance ou de son prolongement ne sont pas légion) ;
- la très faible présence de multipropriétaires de nombreux logements vides atteste de l'absence d'opérateurs agissant dans une véritable logique de spéculation immobilière portant sur l'ensemble d'un pâté de maisons ;
- le profil socio-professionnel et le revenu total du ménage des propriétaires de logements vides s'écartent peu de celui de l'ensemble de la population belge. On observe toutefois une présence en leur sein d'un nombre non négligeable de professionnels du bâtiment, en particulier d'entrepreneurs indépendants. Vu la distribution des revenus, une part importante des propriétaires de logements vides n'est pas apte sur le plan financier à entreprendre les travaux de rénovation nécessaires.

2. L'ANCIENNETÉ ET LE MODE D'ACQUISITION DU BIEN

Tableau 11 : Date d'acquisition des immeubles concernés par la taxe par leur actuel propriétaire

Date d'acquisition	Liège		Sillon hors Liège		Hors sillon		Total 15 communes	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Avant 1974	7	13,0%	4	18,2%	0	0,0%	11	12,4%
1974-1983	3	5,6%	2	9,1%	2	15,4%	7	7,9%
1984-1993	15	27,8%	4	18,2%	6	46,2%	25	28,1%
1994-1998	7	13,0%	9	40,9%	3	23,1%	19	21,3%
1999-2004	22	40,7%	3	13,6%	2	15,4%	27	30,3%
Total des répondants	54	100%	22	100%	13	100%	89	100%
Moyenne	1990	/	1987		1991		1990	
Médiane	1995	/	1994		1991		1994	

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

En moyenne, les logements vides sont possédés depuis 14 ans. Ce nombre est tiré vers le haut par un nombre limité de propriétaires, le plus souvent fort âgés qui possèdent le bien en question depuis plus de 20, voire 30 ans. Ceci explique le grand écart entre la moyenne et la médiane observé à Liège et ailleurs dans le sillon.

La part des propriétaires qui se sont portés acquéreurs du bien il y a au maximum 5 ans est assez limitée : 30% dans l'ensemble des 15 communes. Cette proportion monte à 40% à Liège pour environ 15% ailleurs. Cela signifierait une plus grande rotation dans les propriétaires au sein des centres urbains. Ceci corrobore l'observation constatée en France d'une plus grande stabilité de la propriété des logements locatifs dans les secteurs peu urbanisés.

Tableau 12 : Mode d'acquisition des immeubles concernés par la taxe

		<i>Achat</i>	<i>Héritage</i>	<i>Donation</i>	<i>Expropriation</i>	<i>Total des répondants</i>
Liège	Nbre	45	11	3	0	59
	Part	76,3%	18,6%	5,1%	0,0%	100%
Sillon hors Liège	Nbre	19	3	0	0	22
	Part	86,4%	13,6%	0,0%	0,0%	100%
Hors sillon	Nbre	7	7	0	1	15
	Part	46,7%	46,7%	0,0%	6,7%	100%
Total des répondants	Nbre	71	21	3	1	96
	Part	74,0%	21,9%	3,1%	1,0%	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Si l'achat est de très loin le mode dominant à Liège et ailleurs dans le sillon, il semble que l'héritage joue un rôle également fort important en dehors du sillon.

L'immeuble acquis par expropriation est un immeuble acquis par le MET en 1997 en vue de travaux routiers et qui n'a pas encore été ni valorisé, ni démoli.

Tableau 13 : Durée écoulée entre le moment d'acquisition des immeubles concernés par la taxe et leur inoccupation

	<i>Ecart</i>	<i>Liège</i>	<i>Sillon hors Liège</i>	<i>Hors Sillon</i>	<i>Total</i>
Inoccupation antérieure à l'acquisition	+ 15 ans	2	1	1	4
	De 5 à 15 ans	2	3	0	5
	De 1 à 4 ans	4	1	1	6
Année d'acquisition et d'inoccupation identique		12	4	2	12
Inoccupation postérieure à l'acquisition	De 1 à 4 ans	5	4	2	5
	De 5 à 15 ans	6	2	3	6
	+ 15 ans	7	4	0	7

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Pour 40% des propriétaires, l'inoccupation du logement semble être postérieure à l'acquisition. Ceci signifie qu'ils ont occupés eux-mêmes ce bâtiment une fois celui-ci acquis ou qu'ils l'ont mis en location. L'inoccupation résulte donc de leur départ ou de celui de leur dernier locataire. Dans 33% des cas, cette inoccupation serait concomitante à l'acquisition et dans 27% des cas, antérieure.

Tableau 14 : Date à laquelle a débuté l'inoccupation des immeubles concernés par la taxe

Début de l'inoccupation	Liège		Sillon hors Liège		Hors sillon		Total 15 communes	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Avant 1974	1	2,5%	1	5,3%	1	11,1%	3	4,4%
1974-1983	2	5,0%	2	10,5%	0	0,0%	4	5,9%
1984-1993	10	25,0%	6	31,6%	2	22,2%	18	26,5%
1994-1998	4	10,0%	5	26,3%	3	33,3%	12	17,6%
1999-2004	23	57,5%	5	26,3%	3	33,3%	31	45,6%
Total des répondants	40	100%	19	100%	9	100%	68	100%
Moyenne	1996	/	1991		1991		1995	
Médiane	1999	/	1993		1995		1998	

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Près de 40% des immeubles vides sont inoccupés depuis au minimum 10 ans. Dans 10% des cas environ, cette inoccupation date depuis plus de 20 ans. La durée moyenne d'inoccupation est de l'ordre de 9 ans (un peu moins à Liège et un peu plus ailleurs). La durée de cette inoccupation dépasse donc le plus souvent le temps nécessaire pour mettre en vente un immeuble sans en brader le prix à un prix inférieur au marché ou pour entreprendre des travaux de rénovation en vue d'y habiter ou de le mettre en location.

3. LES PROPRIÉTAIRES AYANT HABITÉ DANS LE LOGEMENT DANS LE PASSÉ

Tableau 15 : Part des propriétaires ayant vécu dans l'immeuble actuellement concerné par la taxe

A habité dans l'immeuble		Liège	Sillon hors Liège	Hors sillon	Total 15 communes
Oui	Nbre	12	8	5	25
	Part	22,6%	34,8%	33,3%	27,5%
Non	Nbre	41	15	10	66
	Part	77,4%	65,2%	66,7%	72,5%
Total des répondants	Nbre	53	23	15	91
	Part	100%	100%	100%	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

De l'ordre de 25 à 30% des propriétaires de logements vides ont jadis habité dans celui-ci.

Quand on compare les dates fournies par les propriétaires au sujet de leur départ du logement, de l'acquisition du bien et du début de l'inoccupation, on constate que diverses situations se présentent :

- le propriétaire a hérité d'un bien dans lequel il vivait avec sa famille dans sa jeunesse et ne l'a pas valorisé depuis lors (car il était déjà trop vieux pour entreprendre des travaux par exemple) ;
- le propriétaire a hérité d'un bien dans lequel il vivait avec sa famille dans sa jeunesse, l'a loué pendant une période avant d'interrompre cette mise en location ;

- le propriétaire a acheté un bien en vue d'y habiter, il en est parti un jour pour l'une ou l'autre raison (incendie, divorce, infirmité, obtention d'un nouveau travail dans une grande ville, volonté de quitter la ville pour s'établir à la campagne,...) et ne l'a pas reloué depuis lors ;
- le propriétaire a acheté un bien en vue d'y habiter, il en est parti un jour pour l'une ou l'autre de ces mêmes raisons, l'a reloué pendant une période avant d'interrompre cette mise en location.

Les cas d'héritage postérieur au départ de l'actuel propriétaire sont cependant beaucoup moins nombreux que les achats en vue d'y habiter (7 contre 14). Il est d'ailleurs fréquent dans ce cas de le mettre en location après l'avoir quitté, voire en même temps que d'y vivre (dans ce cas, l'immeuble comporte plusieurs logements).

4. LES PROBLÈMES LOCATIFS

Tableau 16 : Part des propriétaires ayant mis/remettant en location leur immeuble actuellement concerné par la taxe

		<i>Liège</i>	<i>Sillon hors Liège</i>	<i>Hors sillon</i>	<i>Total 15 communes</i>
Reloue l'immeuble depuis le constat	Nbre	7	1	1	9
	Part	13,2%	4,5%	7,1%	10,1%
A loué l'immeuble par le passé	Nbre	15	3	4	22
	Part	28,3%	13,6%	28,6%	24,7%
Ne l'a jamais loué	Nbre	31	18	9	58
	Part	58,5%	81,8%	64,3%	65,2%
Total des répondants	Nbre	53	22	14	89
	Part	100%	100%	100%	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Environ 10% des immeubles pour lesquels le propriétaire nous a répondu ont été reloués depuis l'inventaire. Dans une telle situation, les propriétaires nous signalent les explications suivantes :

- l'inoccupation était frictionnelle (juste le temps nécessaire pour retrouver un nouveau locataire ayant le profil souhaité sans entreprendre de lourds travaux de rénovation) ;
- le propriétaire a réalisé de lourds travaux lui-même pour remettre le(s) logement(s) en état.

Dans près de 25% des immeubles, le propriétaire a loué celui-ci par le passé. Cela nous laisse une proportion d'environ 65% des immeubles qui n'ont jamais été mis en location par leur actuel propriétaire. Si on soustrait à cette dernière proportion les cas d'immeubles habités jadis par leur propriétaire après leur acquisition et non mis en location, nous arrivons à une proportion de 45% de propriétaires qui, une fois le bien acquis, n'y ont pas résidé et ne l'ont pas loué (21 sur 50 à Liège, soit 42% ; 12 sur 22, soit 54,5% dans le sillon en dehors de Liège et 6 sur 14 dans les communes situées hors du sillon, soit 43%). Ceci ne signifie pas toujours que ce bien n'a eu aucune utilité. Il peut alors avoir servi de garage ou d'entrepôt pour le propriétaire.

A propos de la fin de la mise en location, les raisons suivantes nous ont été fournies :

- l'insalubrité de l'immeuble ;
- le manque de confort, d'entretien et des problèmes d'humidité ;
- l'absence de jardin ;

- la prise par la commune d'un arrêté d'insalubrité ;
- le refus d'accorder un permis de location pour l'immeuble ;
- la volonté de la commune d'arrêter l'accueil de candidats étrangers, jadis public locataire de l'immeuble ;
- la nécessité de rénover l'immeuble (cité à 3 reprises) ;
- l'existence d'une indivision au sein de laquelle des cohéritiers refusent de procéder aux travaux nécessaires ;
- la nécessité de procéder à des travaux pour accueillir de « meilleurs » locataires ;
- la fin du bail (cité 2 fois dont une fois où ce bail avait duré 19 ans) ;
- le suicide du locataire ;
- des problèmes d'impayés de loyers (cité 3 fois) ;
- l'expulsion du dernier locataire ;
- la volonté de la commune de racheter l'immeuble ;
- le changement d'affectation de l'immeuble en garage et atelier.

Parmi l'ensemble des propriétaires ayant répondu à l'enquête et ayant un jour ou l'autre mis en location ces logements vides présents dans les 15 communes étudiées (31 au total), les problèmes d'impayés et de dégâts locatifs ont concerné :

Tableau 17 : Part des propriétaires ayant eu des problèmes d'impayés et de dégâts locatifs parmi ceux ayant mis en location des logements actuellement concernés par la taxe

<i>Montant des impayés/ dégâts en nombre de loyers équivalents</i>	<i>Problèmes d'impayés</i>		<i>Problèmes de dégâts locatifs</i>	
	Nombre	Part	Nombre	Part
0 mois	4	12,9%	1	3,2%
De 1 à 4 mois	3	9,7%	1	3,2%
De 4 à 12 mois	5	16,1%	4	12,9%
Plus de 12 mois	3	9,7%	5	16,1%
Existence du problème non précisée	16	51,6%	20	64,5%
Total	31	100%	31	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Il n'est pas évident de conclure sur un aussi petit nombre d'observations. L'ampleur des problèmes locatifs subis ne semble pas être d'une ampleur nettement plus importante que celle observée chez l'ensemble des propriétaires bailleurs. On peut toutefois relever le fait que certains bailleurs ayant connu des dégâts locatifs importants déclarent que ce sont ces dégâts qui ont rendu l'immeuble inhabitable, voire insalubre.

Sur ces 31 (ex)propriétaires bailleurs, 9 ont déjà intenté une action en justice, 12 n'ont jamais eu recours à la justice et 10 ne nous ont rien précisé à ce sujet.

Au sujet du résultat des actions judiciaires, les propriétaires nous signalent :

- l'expulsion du locataire (cité 4 fois) ;
- le paiement des arriérés (cité aussi 4 fois) ;
- l'insolvabilité du locataire.

Au sujet du paiement des arriérés, des précisions ont été apportées dans trois cas :

- ces derniers ont été limités à 5 000 BEF ;
- le règlement des arriérés est étalé sur 6 ans ;
- le règlement des arriérés est réalisé par les héritiers du défunt locataire défaillant.

Il semble donc que, même en cas de condamnation du locataire, cette récupération des arriérés est parfois très partielle et/ou très longue.

Au sujet de la durée de l'occupation par les locataires, nous observons :

Tableau 18 : Durée moyenne d'occupation des locataires selon les propriétaires ayant mis en location des logements actuellement concernés par la taxe

<i>Durée</i>	<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
Moins de 12 mois	4	19,0%
De 12 à 23 mois	3	14,3%
De 24 à 35 mois	3	14,3%
36 mois	2	9,5%
Plus de 36 mois	9	42,9%
Total sur les répondants	21	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

De ce tableau, il ressort surtout un grand nombre de longues, voire de très longues durées d'occupation : les plus longues nous ayant été citées portent sur 19 ans, 15 ans, 10 ans, 9 ans,... On peut supposer que l'absence de rotation durant de telles durées entraîne un manque d'entretien (de la part du propriétaire et/ou du locataire) à l'origine même de l'inoccupation.

5. L'ÉTAT DU QUARTIER

Au sujet de l'état actuel du quartier dans lequel se situe l'immeuble, les propriétaires portent les jugements subjectifs suivants :

Tableau 19 : Jugement de l'état du quartier selon les propriétaires de logements concernés par la taxe

	<i>Liège</i>		<i>Sillon hors Liège</i>		<i>Hors sillon</i>		<i>Total 15 communes</i>	
	<i>Nbre</i>	<i>Part</i>	<i>Nbre</i>	<i>Part</i>	<i>Nbre</i>	<i>Part</i>	<i>Nbre</i>	<i>Part</i>
Excellent	5	10,2%	0	0,0%	1	7,1%	6	7,3%
Bon	14	28,6%	11	57,9%	12	85,7%	37	
Légèrement dégradé	18	36,7%	4	21,1%	0	0,0%	22	
Fortement dégradé	12	24,5%	4	21,1%	1	7,1%	17	
Total des répondants	49	100%	19	100%	14	100%	82	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

On peut noter au sujet de ce jugement subjectif une très forte disparité entre le type de communes concernées. Les propriétaires d'immeubles concernés par la taxe situés à Liège jugent beaucoup plus sévèrement l'état actuel du quartier que ceux dont l'immeuble vide se trouve hors du sillon. Dans ce type de communes, l'état du quartier ne semble être dans presque aucun cas une explication à cette inoccupation. La situation prévalant dans les communes du sillon autres que Liège est intermédiaire, mais semble sur ce point se rapprocher de la configuration liégeoise.

Tableau 20 : Evolution de l'état du quartier entre l'acquisition du logement et aujourd'hui

	<i>Liège</i>		<i>Sillon hors Liège</i>		<i>Hors sillon</i>		<i>Total 15 communes</i>	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Forte amélioration	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Légère amélioration	11	22,4%	1	5,3%	1	7,1%	13	15,9%
Etat quasi stationnaire	29	59,2%	15	78,9%	12	85,7%	56	68,3%
Légère dégradation	5	10,2%	2	10,5%	1	7,1%	8	9,8%
Forte dégradation	4	8,2%	1	5,3%	0	0,0%	5	6,1%
Total des répondants	49	100%	19	100%	14	100%	82	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Un très grand nombre de personnes signalent un état du quartier quasi stationnaire entre le moment d'acquisition et aujourd'hui observé dans toutes les communes. Ceci s'explique aisément chez les personnes qui possèdent le bien en question depuis peu de temps. Nous remarquons que c'est à Liège que l'on retrouve à la fois la plus forte proportion de propriétaires signalant une forte dégradation et la plus forte proportion relative à une légère amélioration. Voici donc quelques lueurs d'espoir pouvant inciter certains de ces propriétaires à agir pour mettre fin à l'inoccupation.

6. L'ÉTAT DES IMMEUBLES ET LEUR TYPE

Au sujet de l'état actuel de l'immeuble recensé comme inoccupé, les propriétaires portent les jugements subjectifs suivants :

Tableau 21 : Jugement de l'état des logements concernés par la taxe par leur propriétaire

	<i>Liège</i>		<i>Sillon hors Liège</i>		<i>Hors sillon</i>		<i>Total 15 communes</i>	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Excellent	12	24,0%	1	5,3%	0	0,0%	13	15,5%
Bon	11	22,0%	2	10,5%	7	46,7%	20	23,8%
Légèrement dégradé	7	14,0%	3	15,8%	1	6,7%	11	13,1%
Fortement dégradé	20	40,0%	12	63,2%	7	46,7%	39	46,4%
Total des répondants	50	100%	19	100%	15	100%	84	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Environ la moitié des immeubles recensés comme inoccupés et pour lesquels nous avons obtenus une réponse sont dans un état de délabrement fort avancé. Dans les cas où cet état est jugé bon, voire excellent, une partie importante de ces immeuble a déjà été (re)mise en location (dans 7 cas) ou revendue (dans 3 cas).

Contrairement au jugement relatif au quartier, il n'apparaît pas de différence significative relative à l'état de l'immeuble entre les différents types de communes (cet état étant peut-être un peu plus dégradé encore dans les communes du sillon autres que Liège).

Rappelons ici que plusieurs propriétaires ont justifié l'inoccupation de leur immeuble par l'existence d'un arrêté d'insalubrité et par le refus par les autorités d'accorder un permis de location.

Nous avons cherché à savoir si l'état actuellement plus ou moins dégradé de ces étages était imputable à leur vacance prolongée depuis l'acquisition de ces immeubles par leur actuel propriétaire ou si il était préexistant à celle-ci. Une autre éventualité était aussi à analyser : l'état des étages était-il déjà fortement dégradé à la fin de leur dernière occupation (suite à des dégâts locatifs ou à un sinistre, par exemple) ?

En comparant le jugement subjectif de l'état de l'immeuble à ces trois moments (à l'acquisition, à la fin de la dernière occupation et aujourd'hui), il ressort qu'une diversité de situations se présente. On observe toutefois que la plupart des propriétaires déclarant que leur immeuble est très dégradé aujourd'hui affirment également en grand nombre que cela était déjà le cas au moment de l'acquisition et/ou de la fin de la dernière occupation. On observe aussi un nombre important de cas où l'état de l'immeuble s'est amélioré depuis l'acquisition. Dans un tel cas de figure, plusieurs situations semblent se présenter :

- les propriétaires ont déjà reloué le bien après rénovation (ils ont plus rarement opéré une revente depuis) ;
- les travaux de rénovation entrepris par les propriétaires sont en cours mais sont étalés dans le temps (le plus souvent, on semble être face à de l'autorénovation durant les temps libres) ;
- les travaux de rénovation ont été entamés mais se sont arrêtés en chemin pour diverses raisons (découverte de vices cachés alourdissant la facture, problème financier lié à la perte d'un emploi ou à un surendettement, maladie,...).

Nous avons interrogé les propriétaires de logements recensés dans le cadre de la taxe sur l'importance, par poste, des travaux qui devraient être consentis pour rendre habitable l'immeuble selon les critères de confort actuel .

En regroupant l'ensemble des réponses relatives aux 15 communes, les résultats de cette évaluation subjective de l'importance des travaux pour les principaux postes de dépenses sont :

Tableau 22 : Estimation de l'importance des travaux à consentir dans les immeubles vides selon leur propriétaire

<i>Poste de dépenses</i>		<i>Aucune</i>	<i>Minime</i>	<i>Grande</i>	<i>Très grande</i>	<i>Total des répondants</i>
Gros œuvre	Nbre	13	19	15	24	71
	Part	18,3%	26,8%	21,1%	33,8%	100%
Toiture	Nbre	19	16	12	26	73
	Part	26,0%	21,9%	16,4%	35,6%	100%
Façade	Nbre	13	30	17	12	72
	Part	18,1%	41,7%	23,6%	16,7%	100%
Châssis	Nbre	14	13	15	35	77
	Part	18,2%	16,9%	19,5%	45,5%	100%
Electricité	Nbre	10	9	17	40	76
	Part	13,2%	11,8%	22,4%	52,6%	100%
Chauffage	Nbre	8	9	19	42	78
	Part	10,3%	11,5%	24,4%	53,8%	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Pour le seul poste façade, la proportion d'immeubles nécessitant de lourds ou très lourds travaux ne dépasse pas 50% des cas. Pour ce poste, domine largement une situation nécessitant des travaux de minime importance (42% des cas). Pour le gros œuvre et la toiture, la proportion d'immeubles réclamant des travaux de grande ou très grande importance dépasse à peine les 50%. Dans ces deux cas, cette proportion relative à des travaux de très grande importance dépasse un immeuble sur trois.

Les deux postes qui, de loin, nécessitent le plus fréquemment de lourds ou de très lourds travaux sont l'électricité et le chauffage (de 75 à 80% des cas). Les châssis représentent un poste réclamant de lourds et très lourds travaux dans une grande proportion (environ 65% des cas). Parmi les autres postes pour lesquels des travaux importants devraient être réalisés, les sanitaires ont souvent été évoqués.

Pour essayer d'objectiver quelque peu l'importance des travaux, nous avons demandé aux propriétaires de chiffrer le montant par logement nécessaire afin de rendre habitable ces immeubles selon les normes de confort actuel.

Tableau 23 : Estimation du montant des travaux à consentir par logement vide selon leur propriétaire

<i>Coût moyen par logement</i>	<i>Liège</i>		<i>14 autres communes</i>		<i>Total 15 communes</i>	
	Nombre immeubles	Nombre logements	Nombre immeubles	Nombre logements	Nombre immeubles	Nombre logements
< 10 000 €	4	5	5	14	9	19
10 000 – 19 999 €	8	39	1	4	9	43
20 000 – 39 999 €	14	31	6	6	20	37
40 000 € et +	7	46	11	17	18	63
Total des répondants	33	121	23	41	56	162

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Pour plus de 60% des logements, ce coût moyen dépasse les 20 000 €. Dans quelques cas, ces coûts estimés s'élèvent à des sommes bien plus importantes encore : 200 000, voire 400 000 € par logement dans quelques cas de maisons unifamiliales très délabrées. Dans de telles situations extrêmes, il apparaît donc plus raisonnable de procéder à une opération de démolition-reconstruction. On peut donc penser que bon nombre de propriétaires éprouvent de grosses difficultés à réunir les fonds nécessaires à de tels travaux, en particulier un grand nombre de personnes âgées. Comme le souligne F. NOËL, il apparaît que ces derniers se voient à partir d'un certain âge refuser l'accès aux prêts hypothécaires par les organismes financiers (F. NOËL, 1984, p.132).

Au sujet du type d'immeuble, nous nous sommes limités à demander le nombre de logements que comporte l'immeuble.

Tableau 24 : Nombre de logements par immeuble concerné par la taxe

<i>Nombre de logements</i>	<i>Liège</i>	<i>Sillon hors Liège</i>	<i>Hors sillon</i>	<i>Total 15 communes</i>
1	13	10	8	31
2	6	1	0	7
3	4	1	0	5
4 ou 5	8	2	0	10
De 6 à 10	0	1	0	1
Plus de 10	2	0	0	2
Total des répondants	33	15	8	56
Moyenne	3,7	2,2	1	2,9
Médiane	2	1	1	1

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

La majorité des immeubles vides semblent être des immeubles unifamiliaux. Cela est particulièrement le cas en dehors du sillon. Dans les communes du sillon en dehors de Liège, les maisons unifamiliales semblent représenter les deux-tiers des logements vides. Cette proportion approche des 40% à Liège. La majeure partie des immeubles à appartement semblent être des petits immeubles collectifs (2 à 5 logements).

7. LES INTENTIONS DES PROPRIÉTAIRES

Analysons tout d'abord en quelles proportions les propriétaires de logements vides ont essayé jusqu'à présent de louer ou de revendre leur immeuble depuis sa dernière occupation.

Tableau 25 : Part des propriétaires ayant déjà tenté de relouer leur bien concerné par la taxe

	<i>Liège</i>		<i>Sillon hors Liège</i>		<i>Hors sillon</i>		<i>Total 15 communes</i>	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
A déjà reloué	7	16,7%	1	4,8%	1	7,7%	9	11,8%
A déjà essayé	3	7,1%	2	9,5%	0	0,0%	5	6,6%
N'a pas essayé	32	76,2%	18	85,7%	12	92,3%	62	81,6%
Total des répondants	42	100%	21	100%	13	100%	76	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Tableau 26 : Part des propriétaires ayant déjà tenté de revendre leur bien concerné par la taxe

	<i>Liège</i>		<i>Sillon hors Liège</i>		<i>Hors sillon</i>		<i>Total 15 communes</i>	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
A déjà revendu	8	19,5%	1	5,0%	1	7,7%	10	13,5%
A déjà essayé	8	19,5%	4	20,0%	1	7,7%	13	17,6%
N'a pas essayé	25	61,0%	15	75,0%	11	84,6%	51	68,9%
Total des répondants	41	100%	20	100%	13	100%	74	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Un grand nombre de propriétaires n'a, jusqu'à ce jour, entrepris aucune démarche en vue de revendre ou de louer le bien inoccupé (un peu plus de la moitié au total). Si environ 25% des personnes enquêtées ont déjà procédé à la mise en location ou à la revente, ils sont moins de 10% des propriétaires restant à avoir tenté la location depuis la dernière occupation.

La proportion des personnes ayant déjà tenté de revendre leur immeuble depuis son inoccupation mais ne l'ayant toujours pas fait est un peu plus élevée : près de 18% des propriétaires enquêtés. On doit mettre en lien cette proportion élevée avec la volonté de nombreux propriétaires de ne pas céder leur bien en dessous d'un prix plancher supérieur au prix du marché pour ce même type de biens. Ceci rejoint le constat opéré dans un précédent rapport (J.-M. HALLEUX, 2003a, p. 60) quant au fait que les fortes valeurs foncières des tissus urbains traditionnels s'expliquent par la rigidité des prix fonciers à la baisse. Ce mécanisme est qualifié « d'effet cliquet », effet traduisant le comportement de propriétaires qui ne souhaitent pas remettre leur bien sur le marché en-dessous d'un certain niveau attendu. Dans les quartiers traditionnels en déclin, les valeurs foncières et immobilières sont donc globalement surévaluées : elles sont héritières de la prospérité passée. De façon paradoxale, la dévalorisation des fonctions urbaines coexiste avec des valeurs foncières qui ne la reflètent pas (M. KASZYNSKI, 1998, p. 19).

Quant aux intentions pour le futur de l'immeuble, nous avons distingué celles relatives à la commercialisation / l'occupation de celles relatives à la réalisation de travaux.

Tableau 27 : Intention des propriétaires concernant la commercialisation/l'occupation

Intention	Liège		Sillon hors Liège		Hors sillon		Total 15 communes	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
L'occuper personnellement	3	7,9%	5	5,0%	5	41,7%	13	18,8%
Le louer à une personne connue et de confiance	11	28,9%	1	5,3%	1	8,3%	13	18,8%
Le louer (hors personne connue et de confiance)	11	28,9%	3	15,8%	1	8,3%	15	21,7%
Le vendre	11	28,9%	8	42,1%	3	25,0%	22	31,8%
N'a pas de projet particulier	2	5,2%	2	10,5%	2	16,7%	6	8,7%
Total des répondants	38	100%	19	100%	12	100%	69	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

A Liège, la majorité des propriétaires ont l'intention de louer leur immeuble. Ailleurs, cette intention ne joue qu'un rôle secondaire. Parmi l'ensemble des propriétaires désirant louer, on se rend compte que, pour beaucoup, il leur apparaît fort important de bien sélectionner le(s) locataire(s) à qui ils confieront l'occupation. Certains propriétaires cherchent une personne en qui ils puisse avoir une grande confiance afin d'éviter tout problème locatif.

L'intention de revendre leur bien nous a été signalée par près d'un propriétaire sur trois au total. Cette proportion semble légèrement supérieure dans le cas des communes du sillon en dehors de la Ville de Liège.

L'intention d'occuper personnellement le bien est signalé par moins d'un propriétaire sur 5 pour l'ensemble des 15 communes. Si cette proportion est encore plus faible dans le sillon¹, elle semble dépasser les 40% en dehors du sillon. Cette observation semble logique quant on met ceci en parallèle avec les deux observations suivantes précédemment évoquées :

- plus qu'ailleurs, les logements vides y sont constitués de maisons unifamiliales ;
- plus qu'ailleurs, le quartier dans lequel ils se situent est jugé positivement par leur propriétaire.

Plusieurs propriétaires désirant dans un avenir plus ou moins proche occuper personnellement leur immeuble réputé inoccupé ont déjà passé la cinquantaine. Cela nous apparaît assez surprenant.

Remarquons toutefois que près de 10% des propriétaires n'ayant toujours ni reloué ni revendu leur logement recensé comme inoccupé n'ont aucun projet particulier à ce propos.

A propos du délai qu'ils comptent s'octroyer en vue de concrétiser leur projet de commercialisation / d'occupation, les propriétaires nous signalent :

Tableau 28 : Délai envisagé par les propriétaires pour mettre en œuvre leur projet de commercialisation/d'occupation

<i>Durée du délai</i>	<i>Liège</i>	<i>Sillon hors Liège</i>	<i>Hors sillon</i>	<i>Total 15 communes</i>
- de 6 mois	14	2	0	16
De 6 mois à 1 an	6	4	2	12
De 1 à 3 ans	7	6	4	17
+ de 3 ans	4	1	1	6
Total des répondants	31	13	7	51

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Plus de la moitié des propriétaires désirent concrétiser leurs intentions dans un délai de moins d'un an. La comparaison entre la brièveté de ce délai et la durée depuis laquelle ils possèdent ce bien ou que celui-ci est inoccupé signifie que l'inscription de leur logement dans la procédure de la taxe n'est pas étrangère à cette volonté.

Parmi les 6 personnes ne voyant pas la concrétisation de leurs projets avant 3 ans, 3 ont l'intention de mettre en location, 2 celle de l'occuper personnellement et 1 de le vendre.

Peu de propriétaires désirant mettre en vente leur immeuble réputé inoccupé comptent donc utiliser un long délai pour ce faire. Par comparaison, les propriétaires ayant l'intention de mettre en location ou d'occuper personnellement un tel bien sont plus nombreux à n'envisager la finalisation de ce projet qu'à moyen ou long terme.

¹ A Liège, dans un cas de revente déjà effectué, c'est le nouveau propriétaire qui a répondu à notre enquête. Ce dernier a racheté l'immeuble en vue de l'occuper.

Tableau 29 : Intention des propriétaires en matière de rénovation

Intention	Liège		Sillon hors Liège		Hors sillon		Total 15 communes	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Pas de travaux envisagés	2	5,9%	7	38,9%	3	27,3%	12	19,0%
Travaux légers de rénovation	8	23,5%	2	11,1%	3	27,3%	13	20,6%
Travaux lourds de rénovation	22	64,7%	7	38,9%	4	36,4%	33	52,3%
Démolition-reconstruction	2	5,9%	2	11,1%	1	9,1%	5	7,9%
Total des répondants	34	100%	18	100%	11	100%	63	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Si l'on ne tient pas compte du fait que parmi les personnes n'ayant pas répondu à cette question une majorité n'a sans doute aucune intention de procéder à des travaux, on observe que la moitié des propriétaires ayant répondu a l'intention de procéder à de lourds travaux de rénovation. Les opérations de démolition-reconstruction semblent n'intéresser que moins d'un propriétaire sur 10. Les travaux de rénovation légère semble être envisagés par environ 20% de ces propriétaires.

A propos du délai qu'ils comptent s'octroyer en vue de concrétiser ce projet de rénovation ou de démolition-reconstruction, les propriétaires nous signalent :

Tableau 30 : Délai envisagé par les propriétaires pour mettre en œuvre leur projet de travaux de rénovation ou de démolition-reconstruction

Durée du délai	Liège	Sillon hors Liège	Hors sillon	Total 15 communes
- de 6 mois	7	2	0	9
De 6 mois à 1 an	6	2	1	9
De 1 à 3 ans	10	4	5	19
+ de 3 ans	2	1	3	6
Total des répondants	25	9	9	43

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Il y a bien entendu une relation étroite entre l'importance des travaux envisagés et le délai nécessaire pour les réaliser. Les opérations de démolition-reconstruction et de rénovation lourde ne devraient, pour la plupart, pas être finalisées avant un an.

ANNEXE 8 : LES LOGEMENTS VIDES AUX ÉTAGES DES COMMERCES À LIÈGE

Nous allons présenter les résultats relatifs aux logements vides aux étages des commerces en les confrontant à ceux relatifs aux logements vides soumis à la taxe.

1. LES CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTAIRES

1.1 RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VIDES AUX ÉTAGES DE COMMERCES PAR TYPE, LIEU DE RÉSIDENCE ET CLASSE D'ÂGE

Tableau 1 : Répartition des propriétaires de logements vides aux étages de commerces par type, lieu de résidence et classe d'âge

Type de propriété	Date de naissance	Ville de Liège	Agglomération de Liège	Banlieue de Liège	Reste de la Province de Liège	Autre province belge et distant de - de 60 km	Autre province belge et distant de + de 60 km	Etranger	Total général	
Nombre de particuliers par classe d'âge	Avant 1928	19	2	5	2	2	3	0	33	14,9%
	1928-1937	16	4	7	0	3	6	3	39	17,6%
	1938-1942	5	2	6	3	0	6	0	22	10,0%
	1943-1967	46	22	10	8	5	9	5	105	47,5%
	1968-1977	10	2	0	0	2	1	0	15	6,8%
	Après 1978	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Décédé	0	0	0	0	1	0	0	1	0,5%
	Age inconnu	1	1	3	0	0	1	0	6	2,7%
Total des particuliers		97	33	31	13	13	26	8	221	100,0%
		43,9%	14,9%	14,0%	5,9%	5,9%	11,8%	3,6%	100,0%	
Total des personnes morales		52	5	9	2	7	23	1	99	
		52,5%	5,1%	9,1%	2,0%	7,1%	23,2%	1,0%	100,0%	
Total général		149	38	40	15	20	49	9	320	
		46,6%	11,9%	12,5%	4,7%	6,3%	15,3%	2,8%	100,0%	

Sources : Ville de Liège, 2003 et Ministère des finances – service du cadastre, 2004

Les caractéristiques des propriétaires des immeubles commerciaux (nature juridique, lieu de résidence/siège social, âge,...) font aussi apparaître une grande diversité quant à leur profil. Par rapport à la situation prévalant pour les propriétaires concernés par la taxe, les propriétaires d'immeubles commerciaux au centre-ville de Liège sont caractérisés par :

- une plus forte proportion de personnes morales ;
- une plus forte proportion de propriétaires âgés (près d'un particulier sur 3 a plus de 65 ans) ;
- moins de jeunes personnes au sein des propriétaires particuliers (6,8% de personnes de moins de 35 ans au lieu de 10,9%) ;
- une répartition géographique des propriétaires encore plus dispersée (plus faible proportion de liégeois et plus forte présence des bruxellois, flamands et brabançons wallons – ce constat étant valable pour les particuliers et pour les personnes morales) .

Il semble aussi moins fréquent qu'un propriétaire reste longtemps renseigné par le cadastre comme tel après son décès pour ce type d'immeuble. Cela s'explique sans doute par le fait que, dans la plupart des cas, le rez-de-chaussée de tels immeubles continue à être occupé et à rapporter des loyers. On peut donc imaginer que les héritiers et notaires sont dans ce cas plus désireux de mener rapidement à bien les formalités liées à la succession.

1.2 LES MULTIPROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES COMMERCIAUX AUX ÉTAGES VIDES DANS LE CENTRE DE LIÈGE

La proportion de propriétaires possédant plusieurs immeubles commerciaux comportant des logements vides se monte à : 41 sur 320 propriétaires, soit 12,8%

Cette part est à comparer avec celle calculée concernant les immeubles inscrits dans la procédure de la taxe : 6,6% à Liège et 6,2% pour l'ensemble des 15 communes étudiées.

Tableau 2 : Distribution des multipropriétaires selon leur type et le nombre d'immeubles concernés

<i>Nombre d'immeubles par propriétaire</i>	2	3	5	10
Particuliers	22	8	0	0
Personnes morales	7	2	1	1

Sources : Ville de Liège, 2003 et Ministère des finances – service du cadastre, 2004

A nouveau, une forte majorité des multipropriétaires d'immeubles commerciaux comportant des étages vides ne possèdent le plus souvent pas plus de deux biens de ce type. Les cas où ce chiffre dépasse les trois unités sont très rares.

1.3 LES COPROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VIDES

Si l'on exclut les cas de copropriétés se limitant aux membres d'un couple vivant sous le même toit, la proportion d'immeubles commerciaux comportant des étages vides détenus en copropriété s'élève à 50 sur 307 immeubles, soit 16,3%. A nouveau, comme pour les propriétaires de logements vides soumis à la taxe, on se trouve dans une fourchette allant de 15 à 20%.

Tableau 3 : Distribution de ces immeubles selon le nombre de copropriétaires et leur type :

<i>Nombre de copropriétaires</i>	2	3	4
Nombre de copropriétés concernées	32	11	7
Nombre de copropriétaires particuliers	63	32	28
Nombre de copropriétaires personnes morales	1	1	0

Sources : Ville de Liège, 2003 et Ministère des finances – service du cadastre, 2004

Nous avons cherché à tester si les mésententes entre copropriétaires jouent un rôle majeur pour expliquer le phénomène de la vacance, cela via une question spécifique sur ce sujet. Sur 17 copropriétaires ayant répondu à cette question, aucun n'a évoqué de tels désaccords entre copropriétaires comme origine de l'inoccupation des étages. Voici à nouveau une différence avec le reste de la problématique des logements vides.

1.4 LA PROFESSION ACTUELLE OU PASSÉE DES PROPRIÉTAIRES

Tableau 4 : Part des propriétaires d'immeubles concernés par la taxe exerçant une activité professionnelle

<i>Type d'immeubles</i>	<i>Exerce un travail actuellement</i>		<i>N'exerce pas/plus de profession</i>		<i>Total des répondants</i>	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège	22	51,2%	21	48,8%	43	100,0%
Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège	34	65,4%	18	34,6%	52	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Plus encore que dans le cas des propriétaires concernés par la taxe, les propriétaires d'immeubles commerciaux sont en bonne partie sans profession. Cela est bien entendu à mettre en relation avec le grand nombre de personnes âgées parmi ces propriétaires. Une autre explication secondaire est liée aux importants revenus que procurent dans certains cas les loyers des rez commerciaux. Ces derniers permettent en effet à quelques propriétaires d'être rentier. Ce second cas de figure semble toutefois peu fréquent.

Parmi les propriétaires qui n'exercent pas de profession, il s'agit dans une grande majorité de cas de (pré)pensionnés. Nous n'avons pas relevé dans ce cas de chômeurs ni de personnes bénéficiant de l'aide de la mutuelle.

Concernant la profession des personnes étant ou ayant été actives, nous relevons :

Tableau 5 : Profession actuelle ou passée des propriétaires

<i>Type de profession</i>	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>		<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>	
	Actuelle	Passée /future	Actuelle	Passée /future
Employé de la fonction publique	1	3	9	2
Employé du secteur de la construction	0	0	1	0
Autre employé (sans précision sur le secteur)	1	3	6	2
Ouvrier de la construction	0	0	0	1
Autre ouvrier (sans précision sur le secteur)	1	1	2	1
Indépendant du secteur de la construction	0	0	6	0
Commerçant indépendant	4	5	1	0
Autre indépendant (sans précision sur le secteur)	9	4	2	2
Agent immobilier	1	0	1	0
Cadre	2	1	2	0
Dirigeant de société	3	0	3	0

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

La comparaison de ces deux distributions professionnelles met en évidence qu'au sein des propriétaires d'immeubles commerciaux, on retrouve :

- beaucoup de personnes ayant un statut socio-professionnel élevé (cadres, dirigeants de société, indépendants du secteur des professions libérales – médecin, avocat,...) ;
- beaucoup de commerçants indépendants et, plus encore, d'anciens commerçants indépendants ;
- presque aucune personne issue du secteur de la construction.

Contrairement aux propriétaires concernés par la taxe, les personnes qui possèdent des immeubles commerciaux ont un profil qui s'écarte clairement du profil moyen de la population belge.

1.5 LE PATRIMOINE IMMOBILIER TOTAL DES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES COMMERCIAUX

Les deux questions à ce propos étaient les suivantes :

- A part l'immeuble vide en question dans ce cette enquête, êtes vous propriétaire d'autres immeubles ?
- Si oui, de combien d'immeubles êtes-vous propriétaire ?

A cette première question, les résultats sont les suivants :

Tableau 6 : Part des propriétaires de logements vides possédant d'autres immeubles

Type d'immeubles	Possède d'autres immeubles		Ne possède pas d'autres immeubles		Pas de réponse		Total	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège	38	73,1%	6	22,4%	8	5,2%	54	100,0%
Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège	42	72,4%	13	22,4%	3	5,2%	58	100,0%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

A la seconde, les résultats obtenus sont :

Tableau 7 : Nombre total d'immeubles possédés parmi les multipropriétaires possédant un ou plusieurs logements vides

Type d'immeubles	Nombre d'immeubles						
	1	2	3	4	5 à 7	8 à 10	+ de 10
Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège	1	14	4	5	4	2	1
Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège	6	12	8	4	5	2	2

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Tout comme pour les propriétaires concernés par la taxe, plus des deux-tiers des propriétaires d'immeubles commerciaux possèdent également au minimum un autre immeuble. Parmi ces derniers, il est également rare qu'en plus de cet immeuble, ils en possèdent plus de deux. Sans être en nombre négligeable, les propriétaires bailleurs au gros patrimoine immobilier n'y forment pas une proportion importante en comparaison des propriétaires concernés par la taxe.

1.6 LE REVENU MENSUEL DES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES COMMERCIAUX

Tableau 8 : Répartition des propriétaires de logements vides selon le revenu mensuel de leur ménage

Type d'immeubles		- de 800 €	De 800 à 1000 €	De 1000 à 1500 €	De 1500 à 2000 €	De 2000 à 3000 €	De 3000 à 4000 €	+ de 4000 €	Total des répondants
Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège	Nbre	5	3	3	3	12	7	6	39
	Part	12,8%	7,7%	7,7%	7,7%	30,8%	17,9%	15,4%	100%
Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège	Nbre	2	2	9	11	14	3	3	44
	Part	4,5%	4,5%	20,5%	25,0%	31,8%	6,8%	6,8%	100%
Moyenne des ménages belges (en 2002)	Part	13,1%		22,1%	17,6%	27,0%	14,9%	5,31%	100%

Sources : Panel Study on Belgian Households, 2002 et Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Contrairement à la situation prévalant pour les propriétaires concernés par la taxe, la distribution des revenus des ménages propriétaires d'immeubles commerciaux semble différer nettement de celle relative à l'ensemble des ménages belges. On observe qu'elle s'en écarte nettement par deux caractéristiques :

- une un peu plus forte proportion de ménages aux bas et très bas revenus (liée à la forte présence de personnes bénéficiant de pensions d'indépendant) ;
- une plus forte proportion de ménages aux hauts et surtout très hauts revenus (ce qui est directement lié avec le type de profession exercé par un grand nombre de ces propriétaires).

On peut en déduire que les propriétaires âgés disposant du faible revenu de leur pension ne sont pas aptes à entreprendre de travaux de rénovation (indépendamment de leurs ressources financières) vu le simple fait de leur grand âge. Par contre, le reste des propriétaires est peu concerné par un manque de finance pour entreprendre des travaux de rénovation aux étages. Il convient donc d'écarter cette hypothèse comme facteur important d'explication de la présence d'étages vides au dessus de rez commerciaux contrairement à ce que nous avons souligné pour les propriétaires concernés par la taxe. Le manque de rentabilité d'un tel investissement et les soucis qu'une gestion locative de tels logements entraîne sont sans doute de bien meilleures explications.

2. L'ANCIENNETÉ ET LE MODE D'ACQUISITION DES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Tableau 9 : Date d'acquisition des immeubles commerciaux aux étages vides par leur actuel propriétaire

Date d'acquisition	Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège		Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Avant 1974	8	16,0%	7	13,0%
1974-1983	7	14,0%	3	5,6%
1984-1993	15	30,0%	15	27,8%
1994-1998	7	14,0%	7	13,0%
1999-2004	13	26,0%	22	40,7%
Total des répondants	50	100%	54	100%
Moyenne	1988	/	1990	/
Médiane	1992	/	1995	/

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

En moyenne, les immeubles commerciaux aux étages vides sont possédés depuis 16 ans, soit deux ans de plus que les immeubles concernés par la taxe. Ce nombre est tiré vers le haut par un nombre limité de propriétaires, le plus souvent fort âgés, qui possèdent le bien en question depuis plus de 30 ans. L'immeuble pour lequel cette acquisition est la plus ancienne a d'ailleurs été acheté en 1934.

La part des propriétaires qui se sont portés acquéreurs du bien depuis au maximum 5 ans est assez limitée : 26%, soit une valeur bien moins élevée que les 40% correspondant à la population concernée par la taxe sur les logements vides.

Tableau 10 : Mode d'acquisition des immeubles commerciaux aux étages vides

Type d'immeubles		Achat	Héritage	Donation	Héritage pour partie et rachat pour le solde	Total des répondants
Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège	Nbre	33	18	0	1	52
	Part	63,5%	34,6%	5,1%	1,9%	100%
Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège	Nbre	45	11	3	0	59
	Part	76,3%	18,6%	5,1%	0,0%	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Bien plus que pour les immeubles concernés par la taxe, les immeubles commerciaux ont été acquis en grand nombre par héritage. Le fait que ce type de biens soit possédé en grande partie par des gens fortunés ou très âgés explique pourquoi un moins grand nombre de propriétaires a tendance à vendre ce type de biens en vue d'assurer d'autres dépenses. Toutefois, le mode d'acquisition dominant reste l'achat.

Si l'on s'intéresse à la durée écoulée entre le moment d'acquisition du bien et son inoccupation, on observe :

Tableau 11 : Durée écoulée entre le moment d'acquisition des immeubles commerciaux et l'inoccupation de leurs étages

	<i>Ecart</i>	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>	<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>
Inoccupation antérieure à l'acquisition	+ 15 ans	6	2
	De 5 à 15 ans	4	2
	De 1 à 4 ans	2	4
Année d'acquisition et d'inoccupation identique		4	12
Inoccupation postérieure à l'acquisition	De 1 à 4 ans	4	5
	De 5 à 15 ans	4	6
	+ 15 ans	3	7

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Dans près de la moitié des cas, le début de l'inoccupation des étages est antérieur à l'acquisition de l'immeuble. Dans plus de 20% des cas sans doute, cette inoccupation est au moins de 15 ans antérieure à l'entrée en possession. Ceci diffère donc nettement de la situation prévalant pour les immeubles concernés par la taxe. Dans 40% des cas environ, la fin de l'occupation des étages pour du logement est postérieure à l'acquisition. Si la plupart des propriétaires ayant connu ce cas de figure sont aujourd'hui plutôt âgés et possèdent le bien depuis très longtemps, ce n'est pas une généralité.

Tableau 12 : Date à laquelle a débuté l'inoccupation des étages des immeubles commerciaux

<i>Début de l'inoccupation</i>	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>		<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Avant 1960	5	17,2%	0	0,0%
1960-1974	3	10,3%	1	2,5%
1974-1983	3	10,3%	2	5,0%
1984-1993	4	13,8%	10	25,0%
1994-1998	1	3,4%	4	10,0%
1999-2004	13	44,8%	23	57,5%
Total des répondants	29	100%	40	100%
Moyenne	1985	/	1996	/
Médiane	1990	/	1999	/

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

A nouveau, les deux types d'immeubles présentent des caractéristiques très différentes sur ce point. Comme on pouvait s'y attendre, la tendance à voir la fonction résidentielle disparaître des étages des commerces s'est développée dès l'après Seconde Guerre Mondiale. Le cas le plus ancien qui nous a été renseigné correspond à une inoccupation depuis 1945. En moyenne, l'inoccupation remonte à 1985, ce qui signifie une durée moyenne d'inoccupation de près de 20 ans. Toutefois, une part très importante des immeubles commerciaux seraient, selon leurs propriétaires, dans cet état depuis moins de 5 ans. On peut sans doute penser que ce type de propriétaire est celui qui s'est senti le plus concerné par notre enquête.

3. LES PROPRIÉTAIRES AYANT HABITÉ AUX ÉTAGES DU COMMERCE PAR LE PASSÉ

Tableau 13 : Part des propriétaires ayant vécu dans l'immeuble commercial

<i>A habité l'immeuble</i>	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>		<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Oui	6	13,6%	12	22,6%
Non	38	86,4%	41	77,4%
Total des répondants	44	100%	53	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

On constate une proportion très faible de propriétaires d'immeubles commerciaux ayant jadis habité aux étages de ce bien. Cette proportion est encore nettement inférieure à celle concernant la résidence dans un immeuble concerné par la taxe. Toutefois, cette proportion n'est pas négligeable. Elle atteint presque les 15%. Un des propriétaires nous ayant répondu vit d'ailleurs à l'heure actuelle à l'étage du bâtiment commercial qu'il possède.

Sur les 6 propriétaires vivant ou ayant vécu dans cet immeuble commercial en leur possession, 4 l'ont acquis par achat et 2 par héritage. La plupart de ceux-ci l'ont quitté depuis une période fort longue et sont aujourd'hui pensionnés.

4. LA LOCATION DES ÉTAGES POUR DU LOGEMENT ET LES PROBLÈMES LIÉS

Tableau 14 : Part des propriétaires ayant mis/remettant en location les étages de l'immeuble commercial

	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>		<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Les étages sont loués pour du logement actuellement	3	5,8%	7	12,1%
Les étages ont été loués pour du logement par le passé	16	30,8%	15	25,9%
Ne les a jamais loué pour du logement	0	0,0%	31	53,4%
N'a pas répondu à la question	33	63,5%	5	8,6%
Total des enquêtes rentrées	52	100%	58	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Si l'on considère que les propriétaires de immeubles commerciaux aux étages vides n'ayant pas répondu à cette question n'ont jamais loué ceux-ci pour du logement, on se trouve face à une situation assez comparable avec ce qui est constaté chez les propriétaires concernés par la taxe.

Dans près de 30% des immeubles commerciaux, le propriétaire a loué celui-ci par le passé. Pour les 7 qui ont pu nous donner l'année à laquelle cette location pour du logement a cessé, cet arrêt de l'occupation s'est opéré entre 1999 et 2003. Cela est peut-être le signe d'une aggravation de la situation du marché locatif dans l'hypercentre liégeois au cours de ces toutes dernières années. Pour 6% des propriétaires, cette location des étages est toujours en cours. Cela nous laisse une proportion de près de 65% des immeubles qui n'ont jamais vu leurs étages être mis en location pour du logement par leur actuel propriétaire.

A propos de la fin de la mise en location, les raisons suivantes nous ont été fournies :

- remettre en état de tels étages très dégradés et de le louer entraîne trop de charges, trop de taxes et de dérangement par rapport aux bénéfices pouvant être espérés ;
- l'insalubrité des étages ;
- l'absence d'accès direct aux étages ;
- l'existence d'un bail commercial portant sur tout l'immeuble ;
- le fait que la firme commerciale qui sous-louait la partie logement à des ménages a déménagé ou a cessé ses activités ;
- la fin du bail ;
- des problèmes d'impayés de loyers et de dégâts locatifs ;
- l'instabilité des locataires dans le quartier ;
- l'insolvabilité des locataires potentiels pour ce type de logement ;

- la volonté de la commune de racheter l'immeuble ;
- la mauvaise fréquentation de la rue : drogue, prostitution, vandalisme, vols.

Parmi l'ensemble des propriétaires ayant répondu à l'enquête et ayant un jour ou l'autre mis en location ces étages pour du logements, les problèmes d'impayés et de dégâts locatifs ont concerné :

Tableau 15 : Part des propriétaires ayant eu des problèmes d'impayés et de dégâts locatifs parmi ceux ayant mis en location les étages des immeubles commerciaux pour du logement

Montant des impayés/ dégâts en nombre de loyers équivalents	Problèmes d'impayés				Problèmes de dégâts locatifs			
	Immeubles com. comportant des étages vides au centre de Liège		Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège		Immeubles com. comportant des étages vides au centre de Liège		Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
0 mois	2	10,5%	4	12,9%	1	5,3%	1	3,2%
De 1 à 4 mois	1	5,3%	3	9,7%	0	0,0%	1	3,2%
De 4 à 12 mois	6	31,2%	5	16,1%	3	15,6%	4	12,9%
Plus de 12 mois	4	21,1%	3	9,7%	4	21,1%	5	16,1%
Existence du problème non précisée	6	31,2%	16	51,6%	11	57,9%	20	64,5%
Total des (ex) bailleurs	19	100%	31	100%	19	100%	31	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Il apparaît assez nettement que les problèmes locatifs ont dans l'hypercentre une acuité toute particulière. Plus qu'ailleurs à Liège, les locataires vivant aux étages de commerces sont sources d'importants problèmes d'impayés et, dans une moindre mesure, de dégâts locatifs. Parmi le petit nombre de propriétaires nous signalant des problèmes de dégâts, l'estimation financière de ceux-ci est parfois assez considérable par rapport aux montants des loyers réclamés au locataires. On nous a par exemple évoqué des montants correspondant à 75 et 110 mois de loyer.

Sur ces 19 (ex)propriétaires bailleurs, 6 ont déjà été en justice, 8 n'y ont jamais été et 5 ne nous ont rien précisé à ce sujet. Ceci ne diffère pas sensiblement de la situation prévalant auprès des autres propriétaires bailleurs concernés par la taxe.

Au sujet du résultat de ces actions judiciaires, les propriétaires nous signalent :

- l'insolvabilité du locataire ;
- l'impossibilité de saisir ses avoirs ;
- le décès du locataire quelques mois après le jugement ;
- la faillite du commerce sous-louant la partie logement a été prononcée sans autoriser le propriétaire à faire partie des créanciers.

Tableau 16 : Durée moyenne d'occupation des locataires selon les propriétaires ayant mis en location les étages des immeubles commerciaux pour du logement

Durée	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>		<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Moins de 12 mois	6	46,2%	4	19,0%
De 12 à 23 mois	3	23,1%	3	14,3%
De 24 à 35 mois	0	0,0%	3	14,3%
36 mois	2	15,4%	2	9,5%
Plus de 36 mois	2	15,4%	9	42,9%
Total sur les répondants	13	100%	21	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Un des problèmes spécifiques aux logements situés aux étages de commerces semble être la très forte rotation des locataires. Près de la moitié des répondants à cette question parmi les propriétaires de tels immeubles ont connu des locataires qui sont partis avant d'achever leur première année de location.

5. LA COHABITATION DES FONCTIONS COMMERCIALES ET RÉSIDENTIELLES

Nous allons ici mettre en relation le fait d'avoir loué par le passé ou de louer actuellement les étages pour du logement avec différentes caractéristiques relatives au commerce. Sur ces aspects, aucune comparaison ne peut être établie avec les résultats de l'enquête relative aux immeubles soumis à la taxe.

5.1 L'ACCÈS INDÉPENDANT AUX ÉTAGES

Tableau 17 : Présence d'un accès indépendant direct ou via une cour ou une impasse aux étages des immeubles commerciaux

<i>Mise en location des étages</i>	<i>Présence d'un accès direct depuis la rue commerçante</i>	<i>Présence d'un accès via une cour interne, une impasse ou un long couloir débouchant sur une rue à l'arrière</i>	<i>Pas d'accès direct aux étages</i>	<i>Total des répondants</i>
Loués actuellement	2	0	1	3
Loués par le passé	13	2	1	16
Jamais loués par l'actuel propriétaire	5	8	15	28
Réponse non précisée	2	0	0	2
Sous total	22	10	17	49
Part de ce sous-total dans le total général	44,9%	20,4%	34,7%	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

A peine un peu plus d'un tiers des immeubles commerciaux semblent n'avoir aucun accès vers les étages. Environ 45% possèdent un accès direct et 20% un accès via une cour interne, une impasse ou un long couloir débouchant sur une rue à l'arrière.

On observe un lien très étroit entre la présence d'un accès direct depuis la rue commerçante et le fait d'avoir déjà mis ou non en location ces étages. Même en cas de présence d'un accès un peu complexe (accès indirect), les étages ont rarement été mis en location par leur actuel propriétaire (dans seulement 20% des cas). Toutefois, l'absence d'accès aux étages ne signifie pas que les étages ne servent plus en aucun cas à du logement. Même si cela devient de plus en plus rare, il persiste une tendance à voir quelques uns de ces étages habités par un locataire qui est en même temps l'exploitant du commerce. La très nette dissociation opérée depuis une cinquantaine d'années entre ces deux fonctions (résidentielle et commerciale) n'est donc heureusement pas encore totale.

Ces résultats cadrent parfaitement avec ceux obtenus en 1994 à l'occasion de l'étude réalisée par C. Kersten¹ et déjà présentés dans le cadre du rapport final de la subvention 2002-2003 (J.-M. HALLEUX et al., 2003, pp. 110-112).

¹ C. Kersten a analysé la problématique de la compatibilité entre commerce et habitat dans un nombre limité de rues situées :

- en situation péricentrale (rues Gretry, Saint-Séverin, Sainte-Marguerite) ;
- aux abords de l'hypercentre (Feronstrée, Place du Marché, rue Saint-Paul et rue Saint-Gilles) ;
- au cœur de l'hypercentre (rues Pont d'Ile, Vinave d'Ile, Pont d'Avroy, Cathédrale, des Dominicains, du Pot d'Or...).

Il en ressortait en effet qu'il existe une très forte corrélation entre la part d'immeubles ayant au moins un logement vide à l'étage au sein de chaque rue et la part d'immeubles ne disposant pas d'un accès indépendant. Cette constatation était surtout vraie dans l'hypercentre (coeff. de corrélation = 0,957) ; elle l'était un peu moins dans les axes péricentraux (coeff. de corr. = 0,669). En effet, dans ces derniers, il était encore courant en 1994 de rencontrer des commerçants résidant au dessus de leur propre commerce alors que l'accès à cette résidence n'était pas assuré par un accès indépendant.

En cas d'absence d'accès direct, nous avons interrogé les propriétaires sur l'origine de cet état. Il en ressort les constats suivants :

Tableau 18 : Origine de la situation en cas d'absence d'accès indépendant aux étages des immeubles commerciaux

	<i>Présence d'un accès via une cour interne, une impasse ou un long couloir débouchant sur une rue à l'arrière</i>		<i>Pas d'accès direct aux étages</i>	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Situation d'origine	1	10,0%	9	52,9%
Situation résultant de transformations	1	10,0%	2	11,8%
Ne sait pas (incertitude entre les deux propositions)	1	10,0%	6	35,3%
N'a pas répondu à la question	7	70,0%	0	0,0%
Total	10	100%	17	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

On observe donc que, le plus fréquemment, cette situation est d'origine selon le propriétaire actuel. Dans bien des cas, il ne sait pas si cela a fait l'objet de transformations ou est d'origine. Cela s'explique sans doute par le fait que, si transformation il y a eu, elle est de beaucoup antérieure à son acquisition par son actuel propriétaire.

En cas d'absence d'accès direct, nous avons interrogé les propriétaires pour savoir s'il était techniquement réalisable et réaliste d'en aménager un. Dans le cas d'absence totale d'accès, seuls 3 propriétaires sur 17 nous ont répondu de façon affirmative. Dans le reste des cas, la réponse est négative.

Au sujet de la date des travaux de transformations ayant supprimé l'accès direct aux étages, 5 personnes nous ont fourni une année. Dans trois cas, cette date est antérieure aux années 1960, une fait partie des années soixante et la dernière est 1990. Aucun cas de suppression récente n'est donc signalé. En fait, depuis de nombreuses années, il existe à Liège, comme dans de nombreuses autres villes wallonnes, un règlement d'urbanisme qui interdit la suppression de ces accès lors de transformation du rez-de-chaussée commercial (M. YERNA, 2003, p. 129).

5.2 LES DIMENSIONS DE LA SURFACE COMMERCIALE ET L'UTILISATION DES ÉTAGES COMME RÉSERVE

Nous avons cherché à mettre en relation la location actuelle ou passée des étages avec la superficie de la partie commerciale, la longueur de la vitrine et l'utilisation d'un ou plusieurs étages comme réserve ou comme surface de vente supplémentaire.

5.2.1 La surface du commerce

La superficie des surfaces de vente de l'ensemble des immeubles pour lesquels nous avons obtenu une réponse présente la distribution suivante :

Tableau 19 : Surface de vente des immeubles commerciaux aux étages vides

<i>Classe de superficie</i>	<i>Nombre d'immeubles</i>	<i>Part des immeubles</i>
De 29 à 40 m ²	9	25,7%
De 41 à 80 m ²	14	40,0%
De 81 à 120 m ²	8	22,9%
De 120 à 225 m ²	4	11,4%
Total des répondants	35	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

La superficie moyenne se monte à 79 m² et la médiane à 70 m².

Lorsque l'on croise ces données avec la location actuelle ou passée des étages, on observe que ces variables paraissent indépendantes.

5.2.2 La longueur de la vitrine

La longueur de la vitrine de l'ensemble des immeubles commerciaux pour lesquels nous avons obtenu une réponse présente la distribution suivante :

Tableau 20 : Longueur de la vitrine des immeubles commerciaux aux étages vides

<i>Classe de longueur</i>	<i>Nombre d'immeubles</i>	<i>Part des immeubles</i>
De 3 à 4 m	7	17,1%
De 5 à 6 m	14	34,1%
De 7 à 10 m	14	34,1%
De 11 à 18 m	6	14,6%
Total des répondants	41	100%

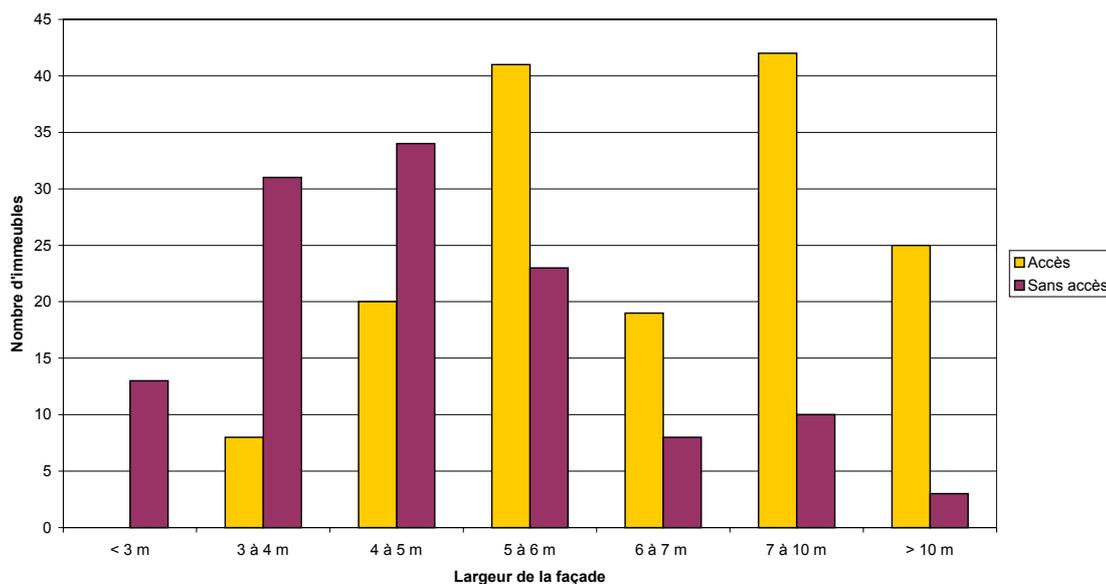
Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

La longueur moyenne des vitrines est de 7,4 m et la médiane de 6 m.

Lorsque l'on croise ces données avec la location actuelle ou passée des étages, ces variables paraissent également indépendantes.

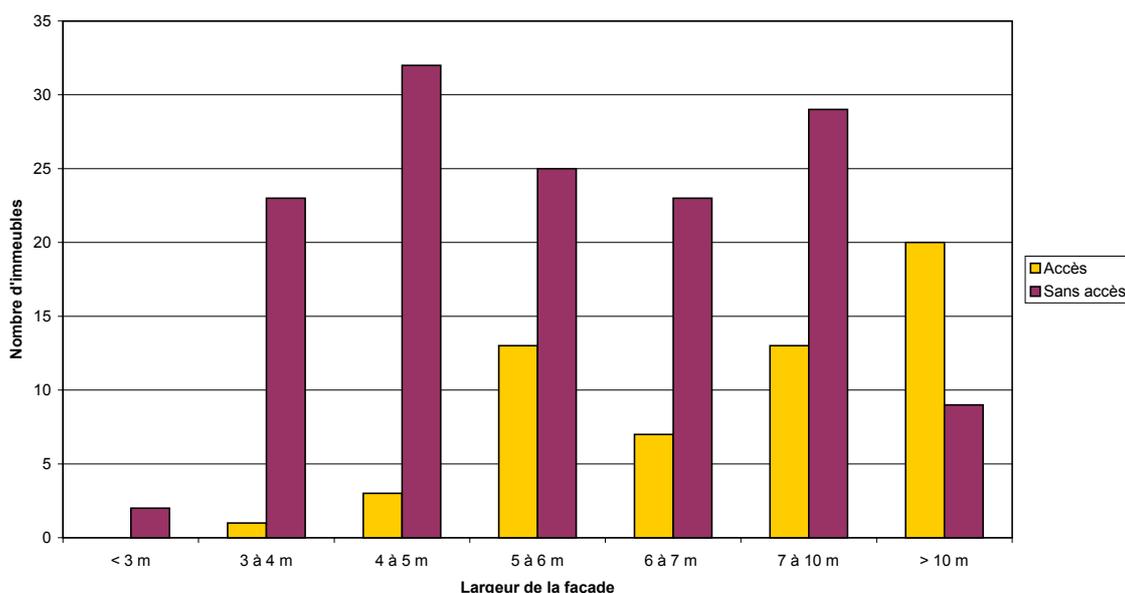
Ceci semble assez contradictoire quant on observe les résultats trouvés sur ce sujet en 1994 à l'occasion de l'étude réalisée par C. Kersten (op. cit). Dans les rues péricentrales, une largeur de 4 mètres de façades suffisait pour que la part des immeubles disposant d'un accès aux étages devienne significative et une largeur de 7 mètres était suffisante pour que l'absence d'accès indépendant devienne rare (Graphique 1). Dans l'hypercentre, la part des immeubles disposant d'un accès était négligeable jusqu'à une largeur de 5 mètres minimum. Elle ne devenait une pratique majoritaire que lorsque la façade dépasse 10 mètres de large (Graphique 2).

Graphique 1 : Présence d'accès aux étages en fonction de la largeur des immeubles dans les rues péricentrales



Source : C. Kersten, 1994, pp. 42-43

Graphique 2 : Présence d'accès aux étages en fonction de la largeur des immeubles dans l'hypercentre



Source : C. Kersten, 1994, pp. 44-45

Au vu de ces graphiques et du fort lien qui unit présence d'un accès direct et location actuelle ou passée des étages, on doit penser que plus la longueur de la vitrine est grande plus un immeuble commercial a des chances d'avoir ses étages servir pour du logement. On peut donc craindre que les réponses des propriétaires nous ayant renvoyé leur questionnaire complété ne soit pas représentatives à tous points de vue.

5.2.3 L'utilisation des étages comme réserve ou surface de vente supplémentaire

Le lien unissant l'utilisation des étages comme réserve et celle pour du logement s'établit comme suit :

Tableau 21 : Utilisation des étages comme réserve ou surface de vente supplémentaire au sein des immeubles commerciaux aux étages vides

<i>Nombre d'étages utilisés comme réserve ou comme surface de vente supplémentaire</i>	<i>Étages actuellement loués</i>	<i>Étages loués par le passé</i>	<i>Étages jamais loués ou immeuble pour lequel aucune réponse n'a été fournie à ce sujet</i>	<i>Total</i>
0 étage	2	11	9	22
1 étage	1	4	10	15
2 étages	5	0	0	5
+ de 2 étages	0	0	0	0
Total	8	15	19	42

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Aucun immeuble ne semble être utilisé comme réserve ou surface commerciale sur plus de deux étages au dessus du rez. Environ la moitié des immeubles commerciaux n'ont aucun étage occupés par de telles fonctions. Dans cette situation, près de 60% des immeubles ont déjà vu leurs étages loués pour du logement par leur actuel propriétaire. Dans le cas où un seul étage sert de réserve ou de surface de vente additionnel, un tiers des immeubles sert ou a déjà servi à du logement depuis son acquisition par son actuel propriétaire. Quand ce sont 2 étages qui servent à la fonction commerciale, aucun immeuble n'a fait l'objet d'une location par son actuel détenteur.

5.3 LA NATURE DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE ET LE TYPE DE COMMERÇANT

5.3.1 Le type de commerçant occupant la partie commerciale de l'immeuble

Nous avons cherché à mettre en relation la location actuelle ou passée des étages avec le type de commerçant exploitant la partie commerciale.

Tableau 22 : Type de commerçant occupant la partie commerciale au sein des immeubles commerciaux aux étages vides

Type de commerçant exploitant	Étages actuellement loués	Étages loués par le passé	Étages jamais loués ou immeuble pour lequel aucune réponse n'a été fournie à ce sujet	Total
Commerçant particulier indépendant	2	9	10	21
Grande enseigne commerciale (franchisé, succursale,...)	0	2	7	9
Pas de commerce occupant à l'heure actuelle	1	3	5	9
Total des répondants	3	14	22	39

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Nous observons que le fait que l'exploitant soit une grande enseigne commerciale a un impact très négatif sur la location des étages. Environ 22% des immeubles exploités de cette façon ont toutefois été loués par le passé pour du logement par leur actuel propriétaire. Dans le cas d'exploitants particuliers indépendants, la part des immeubles ayant un jour été loués par leur actuel détenteur dépasse les 50%.

Par contre, il semble que les étages des immeubles comportant une cellule commerciale vide sont ou ont été dans une même proportion que la moyenne des immeubles commerciaux loués pour du logement. Ceci semble également en contradiction avec les résultats obtenus sur un échantillon beaucoup plus conséquent d'immeubles par C. Kersten en 1994. La présence de cellules commerciales vides semblait alors avoir une grande influence sur l'habitation des étages. Sur l'ensemble de la zone alors étudiée, ce type d'immeubles connaissait une proportion d'étages habités de 19 %, soit un score très inférieur aux 60 % du parc total de sa zone d'étude. Depuis 1994, il semble toutefois que ce dernier chiffre a dû encore nettement chuter dans l'hypercentre de Liège

5.3.1 La nature de l'activité commerciale

Les résultats du croisement entre cette nature et la mise en location actuelle ou passée sont :

Tableau 23 : Nature de l'activité commerciale au sein des immeubles commerciaux aux étages vides

<i>Nature commerciale</i>	<i>Étages actuellement loués</i>	<i>Étages loués par le passé</i>	<i>Étages jamais loués ou immeuble pour lequel aucune réponse n'a été fournie à ce sujet</i>	<i>Total</i>
Vêtements	1	2	7	10
Chaussures et accessoires	0	0	4	4
HoReCa	0	2	4	6
Loisirs, sports, culture	2	0	0	2
Librairie, papeterie, multimédias, informatique	0	2	1	3
Bijouterie, horlogerie, banque et assurances	0	2	1	3
Santé-beauté	1	0	1	2
Alimentation	1	1	0	2

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Sur d'aussi petits échantillons, il s'avère bien dangereux de tirer des enseignements définitifs.

Dans le rapport final de l'an passé, nous évoquions cette influence de la nature du commerce sur la présence d'étages vides. Nous avons à l'époque souligné les éléments suivants : « il existe apparemment certains types de commerces dont les étages sont plus fréquemment habités. C'est le cas par exemple pour les bijouteries, les commerçants bénéficiant alors d'une prime d'assurance moins coûteuse. Par contre, les magasins de chaussures, dont les stocks sont particulièrement importants, sont généralement entièrement occupés par les réserves (F. NOËL, 1984, pp. 51-52). Par ailleurs, certains établissements HoReCa semblent aussi poser des problèmes particuliers en raison des nuisances sonores émises durant les soirées et les jours fériés » (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 112).

Ces affirmations semblent loin d'être contredites - en particulier pour les magasins de chaussure - au vu de nos résultats.

5.4 LE NIVEAU DU LOYER COMMERCIAL

Dans le rapport final de l'an passé, nous évoquions aussi que, parmi les principaux facteurs favorisant la présence d'étages vides, la centralité et son corollaire, le niveau des loyers commerciaux, paraissaient tenir un rôle prépondérant (Ibidem, p. 112).

Si les loyers commerciaux ont tendance à augmenter graduellement depuis les axes péricentraux lointains du centre-ville jusque dans l'hypercentre, il existe de forts écarts au sein de ce dernier entre les rues traversées par les principaux flux de chalands (Vinave d'Île et Pont d'Île) et les rues situées à l'écart de ces flux (rue Bergerue et rue Saint-Adalbert situées dans le Carré par exemple).

Cette observation était en adéquation avec la distribution des immeubles habités dans l'hypercentre sur base du relevé effectué en 1994 par C. Kersten. Dans cette étude, la proportion d'immeubles commerciaux de l'hypercentre dont les étages sont habités ne s'élevait globalement qu'à 35 %. Cette moyenne cachait de profondes disparités entre les rues où les flux de clients sont les plus importants (Vinave d'Île et Pont d'Île – proportion d'environ 15 %) et les rues situées à l'écart de ces flux où la proportion s'élevait parfois au delà de 60 %. Dans les rues commerçantes des quartiers péricentraux, le problème semblait beaucoup moins grave (du moins en 1994) puisque les étages des immeubles y étaient habités à plus de 70 %. Ce score dépassait même 80 % dans certaines rues.

Sur base des questionnaires complétés pour notre enquête, nous ne pouvons valider que partiellement ce lien :

Tableau 24 : Niveau du loyer commercial des immeubles commerciaux aux étages vides

<i>Niveau du loyer commercial (en €/mois/m²)</i>	<i>Étages actuellement loués</i>	<i>Étages loués par le passé</i>	<i>Étages jamais loués ou immeuble pour lequel aucune réponse n'a été fournie à ce sujet</i>	<i>Total</i>
De 3 à 10	0	5	1	6
De 11 à 20	0	3	10	13
+de 20	0	3	4	7
Total des répondants	0	11	15	26
Loyer non précisé	3	7	16	26

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

On observe toutefois que les immeubles présentant les plus bas niveaux de loyer commercial ont, par le passé, été en grand nombre loués par leur actuel propriétaire. Ceci est loin d'être le cas des immeubles au loyer commercial plus élevé.

5.5 LE BAIL COMMERCIAL

La relation entre la portée du bail commercial et de la location actuelle ou passée des étages des immeubles commerciaux semble évident au vu des résultats suivants :

Tableau 25 : Portée du bail commercial au sein des immeubles commerciaux aux étages vides

<i>Portée du bail commercial</i>	<i>Étages actuellement loués</i>	<i>Étages loués par le passé</i>	<i>Étages jamais loués ou immeuble pour lequel aucune réponse n'a été fournie à ce sujet</i>	<i>Total</i>
Tout l'immeuble	0	1	18	19
Réservé aux seules parties commerciales	1	11	4	16
Total des répondants	1	12	22	35

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Quasi la totalité des immeubles commerciaux ayant été habités aux étages depuis leur acquisition par leur actuel propriétaire ont un bail commercial qui ne porte que sur la seule partie commerciale du bâtiment. Dans le cas contraire, cela implique que l'exploitant ait sa propre résidence dans cet immeuble ou qu'il sous-loue ces étages à d'autres ménages. Ces deux pratiques semblent avoir presque totalement disparus.

Nous avons demandé aux propriétaires qui ont un bail commercial portant sur tout l'immeuble s'ils souhaitaient, lors du prochain renouvellement de ce dernier, séparer les parties commerciales et logements de l'immeuble via deux baux distincts. Sur 19 propriétaires concernés ayant répondu à cette question, aucun ne nous a répondu positivement. Les seules 3 propriétaires ayant répondu oui ont déjà des baux distincts pour ces deux parties de l'immeuble.

Les raisons évoquées pour ne pas établir deux baux distincts sont :

- c'est impossible techniquement vu l'absence d'accès aux étages (cité 6 fois) ;
- les étages sont utilisés comme réserve (cité 2 fois) ;
- cela évite les ennuis entre les locataires ;
- les étages sont trop dégradés (cité 4 fois) ;
- le propriétaire n'a pas les moyens pour rendre habitable les étages (cité 2 fois) ;
- la surface est trop petite pour rendre habitable les étages (cité 2 fois) ;
- la remise en état nécessite trop d'investissement par rapport aux revenus éventuels.

6. L'ÉTAT DU QUARTIER

Nous allons à nouveau comparer les résultats relatifs à l'enquête portant sur les immeubles commerciaux aux étages vides dans l'hypercentre de Liège avec ceux relatifs à l'enquête portant sur les immeubles situés dans l'ensemble de la Ville de Liège et soumis à la taxe.

Au sujet de l'état actuel du quartier dans lequel se situe l'immeuble, les propriétaires portent les jugements subjectifs suivants :

Tableau 26 : Jugement de l'état du quartier selon les propriétaires d'immeubles commerciaux aux étages vides

	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>		<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Excellent	4	8,9%	5	10,2%
Bon	9	20,0%	14	28,6%
Légèrement dégradé	17	37,8%	18	36,7%
Fortement dégradé	15	33,3%	12	24,5%
Total des répondants	45	100%	49	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Les propriétaires jugent plutôt sévèrement l'état actuel du quartier si leur bâtiment est un immeuble commercial de l'hypercentre de Liège. Il semble que, dans ce cas, ce jugement soit encore nettement plus sévère que celui posé par les propriétaires concernés par la taxe pour leurs immeubles vides présents au sein de l'ensemble du territoire de la ville de Liège.

Tableau 27 : Evolution de l'état du quartier entre l'acquisition de l'immeuble commercial et aujourd'hui

	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>		<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Forte amélioration	5	11,1%	0	0,0%
Légère amélioration	7	15,6%	11	22,4%
Etat quasi stationnaire	18	40,0%	29	59,2%
Légère dégradation	9	20,0%	5	10,2%
Forte dégradation	6	13,3%	4	8,2%
Total des répondants	45	100%	49	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

La proportion des propriétaires signalant un état du quartier quasi stationnaire entre le moment d'acquisition et aujourd'hui est moins importante parmi les détenteurs d'immeubles commerciaux que parmi les personnes concernées par la taxe. Ceci est logique vu que ces premiers possèdent en moyenne le bien en question depuis beaucoup plus de temps. Parmi ceux qui perçoivent un changement, les propriétaires qui considèrent que le quartier s'est amélioré sont légèrement plus nombreux que ceux qui considèrent l'inverse. Remarquons également qu'environ 10% signalent une forte amélioration du quartier. La proximité de leur immeuble avec la Place Saint-Lambert ou avec d'autres espaces publics récemment remis en valeur dans l'hypercentre liégeois en est sans doute la cause.

7. L'ÉTAT DES IMMEUBLES ET LEUR TYPE

Au sujet de l'état actuel des étages recensés comme inoccupés au sein des immeubles commerciaux, les propriétaires portent les jugements subjectifs suivants :

Tableau 28 : Jugement de l'état des étages selon les propriétaires d'immeubles commerciaux aux étages vides

	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>		<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Excellent	2	4,4%	12	24,0%
Bon	10	22,2%	11	22,0%
Légèrement dégradé	11	24,4%	7	14,0%
Fortement dégradé	22	48,9%	20	40,0%
Total des répondants	45	100%	50	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Les propriétaires considèrent majoritairement l'état des étages de leur immeuble commercial comme dégradé. La moitié jugent même ceux-ci fortement dégradés. Il semble que, chez les propriétaires de ce type d'immeuble, ce jugement est encore nettement plus sévère que celui posé par les propriétaires concernés par la taxe pour leurs immeubles vides présents au sein de l'ensemble de la ville de Liège. En particulier, une proportion beaucoup moins grande d'immeubles en excellent état est constatée.

Environ la moitié des immeubles commerciaux aux étages vides pour lesquels nous avons obtenu une réponse sont dans un état de délabrement fort avancé.

Si l'on croise ce jugement relatif à l'état des étages avec le fait que ces étages sont ou aient été mis en location par le passé, nous obtenons :

Tableau 29 : Relation entre l'état des étages et le fait que ces étages sont ou aient été mis par le passé en location

<i>Etat des étages</i>	<i>Étages loués actuellement</i>	<i>Étages loués par le passé</i>	<i>Pas loués ou réponse non précisée</i>	<i>total</i>
Excellent	0	1	1	2
Bon état	2	5	3	10
Légèrement dégradé	0	7	4	11
Fort dégradé	0	5	17	22
Total des répondants	2	18	25	45

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Si les immeubles aux étages actuellement habités sont tous jugés d'un bon état, on retrouve par contre des immeubles dont les étages ont été loués pour du logement par le passé dans toutes les catégories relatives à cet état. Bien entendu, dans l'ensemble des immeubles commerciaux dont les étages sont jugés en bon et excellent état, ceux ayant été loués dans le passé par leur actuel propriétaire sont majoritaires. Tel est également le cas parmi les bâtiments aux étages jugés dans un état de léger délabrement. La plupart des immeubles aux étages très dégradés n'ont quant à eux pas été mis en location par leur actuel propriétaire.

Nous avons cherché à savoir si l'état actuellement plus ou moins dégradé de ces étages était imputable à leur vacance prolongée depuis l'acquisition de ces immeubles par leur actuel propriétaire ou s'il était préexistant à celle-ci. Une autre éventualité était aussi à analyser : l'état des étages était-il déjà fortement dégradé à la fin de leur dernière occupation (suite à des dégâts locatifs ou à un sinistre, par exemple) ?

En comparant le jugement subjectif de l'état de l'immeuble à ces trois moments (à l'acquisition, à la fin de la dernière occupation et aujourd'hui), il ressort que, le plus souvent, ce jugement est resté identique (c'est surtout le cas quand cet état est jugé légèrement ou fortement dégradé). Parmi ceux qui déclarent que l'état actuel des étages est bon, la plupart indique qu'au moment de l'acquisition, celui-ci était légèrement dégradé ou, plus souvent encore, fort dégradé. Dans peu de cas, les propriétaires semblent signaler que l'état délabré des étages à l'heure actuelle est lié à leur(s) dernier(s) occupant(s).

Nous avons interrogé les propriétaires d'immeubles commerciaux aux étages vides sur l'importance, par poste, des travaux qui devraient être consentis pour rendre habitable les étages de ces immeubles selon les critères de confort actuel.

Les résultats de cette évaluation subjective de l'importance des travaux pour les principaux postes de dépenses sont :

Tableau 30 : Estimation de l'importance des travaux à consentir dans les immeubles commerciaux pour rendre habitable les étages vides selon leur propriétaire

<i>Poste de dépenses</i>		<i>Aucune</i>	<i>Minime</i>	<i>Grande</i>	<i>Très grande</i>	<i>Total des répondants</i>
Gros œuvre	Nbre	11	11	9	8	41
	Part	26,8%	26,8%	22,0%	19,5%	100%
Toiture	Nbre	12	11	12	5	40
	Part	30,0%	27,5%	30,0%	12,5%	100%
Façade	Nbre	10	11	11	5	37
	Part	27,0%	29,7%	29,7%	13,5%	100%
Châssis	Nbre	6	8	11	14	39
	Part	15,4%	20,5%	28,2%	35,9%	100%
Electricité	Nbre	7	5	9	18	39
	Part	17,9%	12,8%	23,1%	46,2%	100%
Chauffage	Nbre	6	6	8	17	37
	Part	16,2%	16,2%	21,6%	45,9%	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Si on confronte ces résultats à ceux observés pour l'ensemble des 15 communes dans le cas des immeubles soumis à la taxe, on se rend compte que les travaux au gros-œuvre, à la toiture et à la façade sont proportionnellement moins nécessaires (surtout ceux de très grosse importance). Par contre, les travaux que nécessitent les postes châssis, équipement électrique et chauffage sont presque tout aussi importants. Le fait que le rez de ces immeubles garde le plus souvent sa fonction commerciale ne suffit pas pour justifier des travaux de moindre importance sur ces trois postes. A nouveau, ce sont les deux postes électricité et chauffage qui demandent le plus de travaux de très grande ampleur (dans près d'un immeuble sur deux).

Pour essayer d'objectiver quelque peu l'importance de ces travaux, nous avons demandé aussi à ces propriétaires de chiffrer le montant par logement des travaux ainsi nécessaires afin de rendre habitable les étages de ces immeubles selon les normes de confort actuel :

Tableau 31 : Estimation du montant moyen par logement des travaux à consentir pour rendre habitable les étages vides des immeubles commerciaux selon leur propriétaire

<i>Coût moyen par logement</i>	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>		<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>	
	Nbre immeubles	Nbre logements	Nbre immeubles	Nbre logements
< 10 000 €	7	29	4	5
10 000 – 19 999 €	3	14	8	39
20 000 – 39 999 €	8	30	14	31
40 000 € et +	5	14	7	46
Total des répondants	23	87	33	121

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Pour plus de 50% des logements, ce coût moyen dépasse les 20 000 €. Par rapport aux coûts estimés pour rendre habitable les logements vides soumis à la taxe, ces coûts apparaissent en moyenne largement inférieurs. Mais, dans le cas des étages vides au dessus des commerces, il s'agit le plus souvent de logements de taille réduite et en aucun cas de grandes maisons unifamiliales non mitoyennes où les coûts peuvent parfois s'avérer très élevés quant on évalue ceux-ci par logement. Ce moindre coût ne semble pas rendre des opérations de rénovation de ce type plus rentable aux yeux des propriétaires.

Nous avons également cherché à évaluer le nombre de logements que pourraient comporter l'ensemble des étages de chaque immeuble :

Tableau 32 : Nombre de logements par immeuble commercial

<i>Nombre de logements</i>	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>	<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>
1	4	13
2	4	6
3	5	4
4 ou 5	4	8
De 6 à 10	3	0
Plus de 10	1	2
Total des répondants	24	33
<i>Moyenne</i>	3,7	3,7
<i>Médiane</i>	3	2

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Contrairement aux logements vides soumis à la taxe, les immeubles commerciaux aux étages vides se prêtent peu à l'aménagement d'un unique logement. Malgré cela, le nombre moyen de logements à aménager par bâtiment serait identique dans les deux types d'immeubles : 3,7.

8. LES INTENTIONS DES PROPRIÉTAIRES

En ce qui concerne les intentions pour le futur de l'immeuble et, en particulier, de leurs étages, nous avons aussi distingué celles relatives à la commercialisation/l'occupation de celles relatives à la réalisation de travaux.

Tableau 33 : Intention des propriétaires concernant la commercialisation/l'occupation des étages ou de l'immeuble

<i>Intention relatives aux étages et/ou à l'immeuble</i>	<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>		<i>Immeubles soumis à la taxe dans la Ville de Liège</i>	
	Nombre	Part	Nombre	Part
L' (Les) occuper personnellement	3	6,8%	3	7,9%
Le(s) louer à une personne commune et de confiance	6	13,6%	11	28,9%
Le(s) louer (hors personne connue et de confiance)	13	29,6%	11	28,9%
Vendre l'immeuble	6	13,6%	11	28,9%
N'a pas de projet particulier	16	36,4%	2	5,2%
Total des répondants	44	100%	38	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Par rapport aux propriétaires de logements vides soumis à la taxe, les propriétaires d'immeubles commerciaux comportant des étages vides ont beaucoup moins fréquemment l'intention de le vendre (ce qui peut facilement se comprendre s'ils en retirent un revenu conséquent grâce aux loyers commerciaux). A contrario, ils sont une grande partie à n'avoir aucun projet relatif à la commercialisation/l'occupation des étages ou de l'immeuble. Les proportions de propriétaires désirant occuper personnellement les étages ou les louer sont de peu inférieures à celles relatives pour les immeubles situés à Liège et inscrits dans le cadre de la taxe.

Si l'on ventile ces intentions selon que le propriétaire actuel des immeubles commerciaux a déjà ou non loué ces étages pour du logement, nous obtenons :

Tableau 34 : Relation entre vendre l'immeuble ou de louer étages et le fait que ces étages sont ou aient été mis par le passé en location

<i>Intention concernant la commercialisation/l'occupation</i>	<i>Étages actuellement loués</i>	<i>Étages loués par le passé</i>	<i>Pas loués ou réponse non précisée</i>	<i>Total</i>
Les occuper personnellement	0	2	1	3
Les louer à une personne commune et de confiance	0	5	1	6
Les louer (hors personne connue et de confiance)	0	5	8	13
Vendre l'immeuble	0	3	3	6
N'a pas de projet particulier	1	2	13	16
Total des répondants	1	17	26	44

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Une grande partie des immeubles commerciaux dont les étages ont été précédemment loués par l'actuel propriétaire semblent être destinés par celui-ci à être à nouveau reloués. Dans le cas où ils désirent relouer, s'ils ont déjà loué auparavant ces étages pour du logement, il semble qu'ils seront prochainement très sélectif dans le choix de leur locataire. Cette sélectivité semble bien plus forte parmi eux que parmi les propriétaires n'ayant jamais loué ces étages jusqu'à présent. Ceci illustre le fait qu'ils ont déjà connu des mésaventures avec de précédents locataires et qu'ils désirent vivement que cela ne se reproduise plus.

Au sujet des intentions en matière de rénovation, on observe :

Tableau 35 : Intention des propriétaires concernant les travaux de rénovation des étages ou de l'immeuble

<i>Intention concernant la réalisation de travaux aux étages/ou sur tout l'immeuble</i>	<i>Étages actuellement loués</i>	<i>Étages loués par le passé</i>	<i>Pas loués ou réponse non précisée</i>	<i>Total</i>
Pas de travaux envisagés	0	4	13	17
Travaux légers de rénovation	1	6	3	10
Travaux lourds de rénovation	1	5	7	13
Démolition-reconstruction	0	1	0	1
Travaux déjà réalisés	0	1	1	2
Total des répondants	2	17	24	43

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Il y a plus de propriétaires qui comptent entreprendre ou qui ont déjà entrepris des travaux de rénovation aux étages que de propriétaires qui désirent mettre en location ou occuper eux-mêmes ces étages. On voit donc que des travaux sont quelques fois réalisés aux étages sans que ceux-ci ne soient destinés à être habités. Sans doute s'agit-il d'éviter des délabrements qui pourraient affecter l'activité commerciale.

Ils sont toutefois 40% du total des propriétaires à n'envisager aucun travaux à l'avenir dans les étages de leur immeuble.

L'immeuble qui va selon son propriétaire être démoli puis reconstruit est la propriété d'une société. Ce n'est donc dans aucun cas un particulier qui compte entreprendre une telle opération.

ANNEXE 9 : LISTE DES PERSONNES INTERVIEWÉES EN FRANCE**LISTE DES PERSONNES RENCONTRÉES EN FRANCE**

M. BERNARD JEAN-MARIE	Responsable du département aménagement et développement territorial Fédération des SEM
Mme HARBURGER SYLVIE	Directrice de projets Direction Renouvellement urbain Caisse des Dépôts et Consignations
M. KASZYNSKI MARC	Directeur de l'E.P.F. du Nord-Pas-de Calais
MME MARTIN YANNICK	Chargée de mission ANAH
M. MIRADA DOMINIQUE	Directeur BATIXIA SDR Nord-Pas-De-Calais
M. POLGE MICHEL	Directeur technique ANAH
M. VANHOVE ERIC	Directeur SEM Ville Renouvelée Tourcoing
M. VERRIER THIERRY	Directeur Développement de Projets SCET Pôle d'expertises Développement de Projets

ANNEXE 10 : LISTE DES PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

ANAH : L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
CIV : Comité Interministériel des Villes
CPER : Contrat de Plan Etat-Région
EPA : Etablissements Publics Administratifs
EPF : Etablissement Public Foncier
EPIC : Etablissement Public de l'état à Caractère Industriel et Commercial
FNSEM : Fédération Nationale des SEM
GPV : Grands Projets de Villes
OPAH : Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat
PPIF : Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière
PPIF : Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière
PRI : Périmètres de Restauration Immobilière
RHI : Résorption d'Habitat Insalubre
SCET : Société Centrale pour l'Equipement du Territoire
SCI : Société Civile Immobilière
Scic : Société Centrale Immobilière de la Caisse
SCPI : Société Civile de Placement Immobilier
SCPI : Société Civile de Placement Immobilier
SEM : Société d'Economie Mixte
SIR : Société d'Investissement Régional
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ANNEXE 11 : EXEMPLE DE FICHE DE SUIVI DU DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

carfo	photo	photo
	projet	

FICHE DE SUIVI DU DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Identité de l'opération

Commune - Nom de l'opération	Maîtrise d'ouvrage urbaine :
Secteur	Opérateur foncier :
Adresse	Opérateur technique :
Réf. cadastrales	Aménageur :
Surface	Programme
Propriétaire	Surface
Type de foncier à acquérir	

Phase 0 - Définition et conception de l'opération - Collectivité

DEPENSES			RECETTES		
D-0.1	Etudes préalables, de programmation	1111	R-0.1	Fonds propres	2000
D-0.2	Expertises techniques, diagnostics	1111	R-0.2	Subventions aux études	222
D-0	Total	2222	R-0	Total	2222

Phase 1 - La préparation du site

Sous-phase 1 - Maîtrise foncière et gestion du site - Collectivité, opérateur foncier, SEM...

DEPENSES		RECETTES		
Acquisition				
D-1.1.1	Prix d'acquisition	1111	R-1.1.1 Produits de gestion	2222
D-1.1.2	Frais d'acte	1111		
D-1.1.3	Frais de libération	1111		
D-1.1.4	...	1111		
Gestion				
D-1.1.5	Impôts	1111		
D-1.1.6	Travaux de sécurité, gardiennage...	1111	R-1.1.2 Cessions	5555
D-1.1.7	...	1111		
D-1.1	Total	7777	R-1.1 Total	7777

Sous-phase 2 - Requalification du site - Collectivité, opérateur technique, SEM...

DEPENSES		RECETTES		
Travaux :				
D-1.2.1	Démolition - terrassement	1111	R-1.2.1 Subventions Etat	2222
D-1.2.2	Dépollution	1111	R-1.2.2 Subventions Région	2222
D-1.2.3	Pré-verdissement - entretien	1111	R-1.2.3 Subventions Europe	2222
D-1.2.4	Maîtrise d'œuvre	1111	R-1.2.4 Reste à charge de la collectivité	2666
D-1.2.5	Coordonnateur hygiène sécurité	1111		
D-1.2.6	Etudes préalables	1111		
D-1.2.7	Conduite d'opération	1111		
D-1.2.8	Divers	1111		
D-1.2.9	Sous total	6888		
D-1.2.10	Révision de prix, aléas et divers (5% de D-1.2.9)	444		
D-1.2	Total	9332	R-1.2 Total	9332

Réduction du différentiel de charges foncières - Opérateur foncier, opérateur de l'aménagement

DEPENSES		RECETTES		
R-1.2.1	Valeur de cession en fin de portage foncier	5555	Prise en charge du différentiel de charges foncière :	1666
			- 50% par Etat/Région	833
			- 50% par EPCI/Commune	833
			D-2.1.1 Valeur de cession à l'aménageur	3889
	Total	5555	Total	5555

Phase 2 - La réalisation de l'opération d'aménagement

Sous-phase 1 - L'aménagement opérationnel - SEM...

DEPENSES		RECETTES		
D-2.1.1	Acquisition (terrain nu)	3889	R-2.1.1 Subventions à l'aménagement	222
D-2.1.2	Etudes préalables (sondages, géomètres, arché)	1111	Cession de charges foncières :	
	Travaux d'aménagement		D-2.2.1 au prom. social	1889
D-2.1.3	VRD	1111	D-2.2.1' au prom. privé	2222
D-2.1.4	Cloîtres	111	D-2.2.1" à la coll. publique	2222
D-2.1.5	Espaces verts	111		
D-2.1.6	Honoraires techniques	111		
D-2.1.7	Frais annexes	111		
D-2.1	Total	6555	R-2.1 Total	6555

Sous-phase 2 - La construction immobilière et la commercialisation (vente et location) - OPAC ...

DEPENSES		RECETTES		
D-2.2.1	Acquisition (terrain équipé)	1889	R-2.2.1 Location	2222
D-2.2.2	Taxes	1111	R-2.2.2 Vente	2222
D-2.2.3	Travaux de construction	1111		
D-2.2.4	Aléas techniques	111		
D-2.2.5	Honoraires techniques	111		
D-2.2.6	Frais de notaire et de commercialisation	111		
D-2.2	Total	4444	R-2.2 Total	4444

ANNEXE 12 : LISTE DES PERSONNES INTERVIEWÉES A BRUXELLES

LISTE DES PERSONNES RENCONTRÉES À BRUXELLES

M. M. HARMEGNIES	1 ^{er} ingénieur Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL)
M. VANDECASTEEL	Chef de projet Contrat de quartier Blyckaert à Ixelles
M. FRERE	Responsable de direction à la rénovation urbaine SDRB
M. KEYKENS	Directeur ASBL Rénovas et Chef de projet pour les contrats de quartier Schaerbeekois

ANNEXE 13

RENOUVELLEMENT URBAIN

FICHES OPERATIONNELLES : PROCESSUS ET IMPACTS

GUIDE D'ENTRETIEN

Renouvellement urbain

Fiches opérationnelles : processus et impacts

Guide d'entretien

Données d'identification de l'interlocuteur

Nom :

Titre ou fonction :

Adresse :

N° de téléphone :

Email :

1) Contexte de mise en œuvre du projet

- 1) Le projet concerne-t-il une opération de réhabilitation, de démolition-reconstruction ou les deux ?
- 2) Pourriez-vous donner un bref descriptif des particularités du quartier où se situe le projet avant l'intervention (points de vue géographique, historique, économique, urbanistique, patrimonial, démographique,...) ?
- 3) Le projet s'inscrit-il dans le cadre d'une vision stratégique globale ? Si oui, comment est-elle formalisée (déclaration de politique générale de la ville, schéma de structure communal,...) ? Si non, quels autres projets sont développés au sein de la commune ?

2) Processus de montage du projet

- 1) Pourquoi le projet a-t-il été élaboré (prise de conscience du problème, initiative, préliminaires éventuels,...) ?
- 2) L'élément déterminant à l'élaboration du projet réside-t-il dans les outils (« avec tels outils, on peut développer tel projet ») ou dans le projet lui-même (« pour développer tel projet, on peut utiliser tels outils ») ?
- 3) Pourriez-vous présenter rapidement le projet (objet, programme, outils mis en œuvre, échelle spatiale, étapes...) ?
- 4) Pourriez-vous identifier les principaux acteurs du projet, les partenariats mis en œuvre ainsi que les démarches effectuées (contacts préalables, négociations,...) ?
- 5) Pourriez-vous indiquer les coûts ainsi que les sources de financement du projet ?
- 6) Pourriez-vous indiquer les principaux obstacles ou blocages à la réalisation du projet ou, *a contrario*, les éléments facilitateurs ?
- 7) Comment le projet a-t-il été présenté ou communiqué (ex. par rapport à la population : toutes-boîtes, rencontres, consultation,...) ?

3) Evaluation du projet

- De façon générale, le projet a-t-il déjà fait l'objet d'une évaluation ? Si oui, laquelle ?

Impacts sociaux

- 1) Dans le cadre du projet, le choix de réhabilitation ou de démolition-reconstruction a-t-il été conditionné par des critères sociaux (en ce compris les souhaits des habitants) ?

- 2) Le projet a-t-il entraîné un changement de population (ex. : départ de population peu nantie et arrivée de population plus aisée) ? Si oui, pourriez-vous indiquer, de façon générale, les caractéristiques des habitants qui sont partis et de ceux qui sont arrivés ?
- 3) Sait-on ce qu'il est advenu des habitants qui ont quitté le quartier ?
- 4) Le projet a-t-il attiré de nouveaux habitants ? Si oui, pouvez-vous identifier les facteurs d'attraction ?
- 5) Lors de la réalisation du projet, des mesures d'accompagnement ont-elles été prévues (relogement, mise en place de structures spécifiques, comme guichets d'accueil, AIS,...) ?
- 6) Le projet a-t-il induit davantage de mixité sociale dans le quartier ? Si oui, existe-t-il des contacts entre les différents groupes sociaux ?
- 7) Quel impact le projet a-t-il eu sur le climat social du quartier (tensions, mobilisation sociale,...) ?
- 8) Le projet a-t-il amené, dans le quartier, une amélioration des conditions de vie des habitants initiaux :
 - au niveau du logement (conditions de logement, qualité du logement, adaptation du logement aux usages sociaux,...). Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
 - au niveau du quartier et des espaces publics :
 - constate-t-on une amélioration de l'accessibilité (services et commerces de proximité, transports,...) ? Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
 - constate-t-on une appropriation des espaces par les habitants (respect des espaces, absence de dégradation, implication dans le projet et stabilisation des habitants, échanges sociaux et convivialité,...) ? Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
 - comment le quartier était-il perçu avant l'intervention et comment l'est-il après ? Constate-t-on un impact au niveau de l'image du quartier et de la perception de celui-ci par les habitants ? Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
 - au niveau de la sécurité :
 - constate-t-on une amélioration de la sécurité (données « objectives » : statistiques et « subjectives » : perception par les habitants) ? Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
 - constate-t-on un transfert de problèmes de sécurité vers d'autres quartiers ? Si oui, pourquoi ? Si non, pourquoi ?
- 9) De façon générale, le projet a-t-il effectivement contribué à lutter contre l'exclusion sociale (ex. : impact des nouvelles conditions de logement sur les revenus, l'emploi, la santé,...) ? Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
- 10) Les habitants sont-ils globalement satisfaits des modifications de leurs conditions de vie suite à l'intervention ?

Impacts économiques

- 1) Quel impact le projet (en cours et terminé) a-t-il eu sur les activités existantes dans le quartier (diminution, stabilisation, augmentation) ?
- 2) Le projet a-t-il amené de nouvelles activités (commerces, services, activités de proximité, activités « de convivialité » telles que marchés, braderies,...). Si oui, lesquelles et pourriez-vous expliquer cette situation ?
- 3) Quel impact le projet a-t-il eu sur les valeurs foncières (impact sur le logement en locatif et en acquisitif, impact sur les activités, les services,...) ?
- 4) Constatez-vous une évolution de la structure de la propriété à la suite de l'intervention ? Si oui, laquelle ? Si non, pourquoi ?

- 5) Le projet a-t-il entraîné de nouveaux investissements privés ou publics, que ce soit par le biais de grosses opérations ou d'actions ponctuelles (ex. rénovations de façades), dans le quartier même, les quartiers voisins voire d'autres quartiers de la commune ?
- 6) Au total, le choix de réhabiliter ou de démolir et reconstruire s'est-il avéré plus « rentable » que la solution non retenue ?

Impacts patrimoniaux

- 1) Dans le cadre du projet, le choix de réhabiliter ou de démolir et reconstruire a-t-il plutôt été déterminé par des considérations d'ordre patrimonial (présence d'éléments « phares », qualité des ensembles architecturaux et des espaces bâtis concernés) ou d'ordre technique ? Ce choix résulte-t-il d'un diagnostic préalable ?
- 2) Face au choix, quelle a été la réaction des différents acteurs, notamment des habitants ? Y-a-t-il eu concertation entre les différentes parties ? Si oui, selon quelles modalités ?
- 3) Des éléments significatifs du patrimoine ont-ils été négligés, voire supprimés dans le cadre du projet. Si oui, selon quels critères et comment la population a-t-elle réagi ?
- 4) Des éléments du patrimoine ont-ils été mis en valeur ou réaffectés dans le cadre du projet ? Si oui, estimez-vous que les résultats sont satisfaisants ?
- 5) Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction, estimez-vous que le projet a été innovant ou valorisant pour les espaces bâtis existants et qu'il constitue une plus-value sur le plan patrimonial ? Pourriez-vous expliciter votre réponse ?
- 6) Le projet a-t-il eu des effets d'entraînement visibles sur le patrimoine ou les espaces bâtis environnants ? Pourriez-vous expliciter votre réponse ?

Impacts environnementaux

Espaces verts

- 1) Le projet a-t-il permis la création de nouveaux espaces verts ? Si non, pourquoi ? Si oui, cette option s'inscrit-elle dans une réflexion stratégique préalable ?
- 2) La population a-t-elle été impliquée dans la conception et la réalisation de ces espaces ?
- 3) Quel est l'impact, positif ou négatif, de ces espaces verts sur le cadre de vie des habitants du quartier et sur les investissements privés ?

Bâtiments et gestion de chantier

- 1) Les préoccupations environnementales (gestion et recyclage de déchets, nuisances sonores,...) ont-elles eu une incidence dans le choix de réhabiliter ou de démolir et reconstruire ?
- 2) Dans le cadre du projet, quelles ont été les principales nuisances relevées ? Quels en ont été les impacts (fermeture de commerces, protestations de riverains,...) ? Des mesures d'accompagnement ont-elles été éventuellement prises pour atténuer ces nuisances ? Si non, pourquoi ? Si oui, pourriez-vous expliciter quelles ont été ces mesures ?
- 3) Dans le cadre du projet, y a-t-il eu un souci de recycler les déchets liés au chantier ? Si non, pourquoi ?
- 4) Le projet a-t-il intégré des concepts de construction écologique (matériaux, systèmes de production énergétique, collecteur d'eau,...) ? Si non, pourquoi ? Si oui, pouvez-vous expliciter les modalités de cette prise en compte ?

Impacts sur les espaces publics

- 1) Dans le cadre du projet, l'option de réhabiliter ou de démolir et reconstruire a-t-elle pris en compte les espaces publics existants autour et sur le site ou bâtiment concerné (évaluation préalable) ?

- 2) Le projet a-t-il permis la création de nouveaux espaces publics ou la mise en valeur des espaces publics existants ? Si oui, cette option s'inscrit-elle dans une réflexion stratégique préalable ?
- 3) De quel type d'espaces publics s'agit-il (rue, trottoir, aire de jeux, place,...) ?
- 4) Quelles sont les particularités des espaces nouvellement créés ou rénovés (mobilier urbain, éclairage, présence de végétation,...) ?
- 5) Dans le cadre du projet, la population a-t-elle été impliquée dans le traitement, la conception et la réalisation de ces espaces publics ?
- 6) Dans le cadre du projet, les espaces publics créés ou rénovés ont-ils fait l'objet d'une « appropriation » par les habitants ? Si oui, quels en sont les principaux usages (lieu de passage, de détente, de commerce temporaire –marchés, brocantes-...) et en quoi cette appropriation se distingue-t-elle des pratiques avant intervention ?
- 7) Comment les espaces publics intègrent-ils les différentes fonctions (circulation, stationnement, aires détente, de convivialité, de sociabilité,...) ?
- 8) Ces espaces publics ont-ils fait l'objet d'un traitement différencié (ex. : création d'aire de jeux pour jeunes enfants) et font-ils l'objet d'une fréquentation limitée (ex. : fermeture le soir) ? Si oui, pourquoi ?
- 9) De façon générale, estimez-vous que ces espaces ont contribué à améliorer la sécurité du quartier, ainsi que la perception que les habitants en ont ? Si non, pourquoi ?

Remarques éventuelles (sur la démarche, le questionnaire ou autres)

Autres personnes-ressources

ANNEXE 14 : PREMIER EXEMPLE DE FICHE (RÉSULTAT PROVISOIRE): LA FERME D'OMALIUS A ANTHISNES¹

Remarque : cette fiche constitue un résultat provisoire dans la mesure où tous les intervenants, impliqués à des titres divers dans cette opération, n'ont pu être rencontrés. Cette fiche est appelée à être retravaillée et complétée par la suite. Cette précision vaut en particulier pour les pistes d'adaptation d'outils figurant en italique dans les conclusions, qui doivent être appréhendées avec toute la réserve de rigueur.

Le contexte de mise en œuvre de l'opération

La ferme d'Omalius se situe au centre d'Anthisnes. Elle constitue, avec l'ensemble formé par la ferme abbatiale Saint-Laurent et l'église Saint-Maximin, dont les bâtiments lui sont contigus, et le château de l'Avouerie, un regroupement patrimonial de grande valeur au cœur de cette entité d'à peine 3.975 habitants, marquée par les activités agricoles et extractives (carrières de petit granit). Ces imposants volumes de pierre et d'ardoise, quoique d'origine plus ancienne, datent pour l'essentiel des XVII^e et XVIII^e siècles.

Le projet de réaffectation de la ferme d'Omalius s'inscrit dans un projet global d'aménagement du centre ancien d'Anthisnes, projet résultant de la conjonction d'événements qui ont progressivement trouvé une cohérence. Le point de départ se situe à la fin des années 80, avec l'intervention de l'ASBL de défense du patrimoine local « Avouerie d'Anthisnes » qui, depuis 1968, occupe le château de l'Avouerie, en assure l'entretien et la restauration tout en le transformant en lieu d'expression culturelle et de promotion touristique. A cette époque, les bâtiments de la ferme Saint-Laurent et de l'église attenante, classés en 1963, sont en ruine suite à un incendie qui les a ravagés en 1986, tandis que pour la ferme d'Omalius, encore active, se pose la question de la réaffectation une fois l'exploitation agricole arrêtée.

Dès cette époque, l'ASBL cherche des pistes de solution et des sources de financement pour sauver ces bâtiments, dans un contexte politique où la propension est, à quelques exceptions près, à la démolition des bâtiments abandonnés. Afin de trouver des nouvelles affectations et des partenariats possibles pour le sauvetage de ces bâtiments, l'ASBL réalise des études préalables (ferme d'Omalius) ou en promeut d'autres (ensemble abbatial Saint-Laurent). Lorsque, suite à un changement de l'équipe politique, la commune s'intéressera à la question de la réaffectation de la ferme d'Omalius, ces études préliminaires faciliteront l'élaboration de son projet et la recherche de partenariat.

¹ Sources :

DEGRAEVE, J.-M. (1997), Monument classé et logement social. L'exemple de la rénovation de la Ferme Saint-Laurent à Anthisnes, In : *Bulletin de la Société wallonne du Logement*, novembre 1997, n° 22, pp. 6-13.

Des idées pour le patrimoine : la valeur de l'exemple. Réaffectations de patrimoine en Wallonie (2001). Institut du Patrimoine, avec la collaboration de la DGATLP, p. 9.

Fiche de présentation de la ferme d'Omalius à Anthisnes (à paraître sur le site internet de l'Institut du Patrimoine wallon).

HOURANT, F. et TARABELLA, M. (2002), *Un projet global d'aménagement du territoire : le centre ancien d'Anthisnes*. Note inédite.

LETOR, J.-F. (2002), Rénovation de la Ferme Saint-Laurent à Anthisnes, In : *Bulletin de la Société wallonne du Logement*, mars 2002, n° 33-34, pp.92-95.

Interviews de MM. JORIS et MARÉCHAL (Namur, 2 février 2004), de M. HOURANT (Anthisnes, 10 février 2004) et de M. GODFRAIND (Ocquier, 18 février 2004).

Depuis la fusion des communes, les bâtiments de l'administration communale sont devenus fort exigus, ce qui a entraîné une dispersion des moyens et des services. Des acteurs communaux défendent l'idée de regrouper certains services (secrétariat communal, CPAS, bureaux des mandataires, guichets et agence locale pour l'emploi) dans l'aile nord de la ferme d'Omalus, abandonnée depuis la cessation de l'activité agricole. Pour mettre en œuvre de ce projet, il faut convaincre les autorités locales de la faisabilité financière de la réaffectation (comparaison du coût de la construction d'un bâtiment neuf excentré *versus* celui de la réoccupation des bâtiments existants, compte tenu des subsides attendus de la Division du Patrimoine et de la Direction générale des Pouvoirs locaux) et se mettre en quête de partenariat(s). Classée depuis le 8 février 1995², la ferme d'Omalus est reprise dans la liste de biens en charge de l'IPW, qui s'en rend acquéreur en septembre 1999.



Etat de la ferme d'Omalus avant l'intervention

Des contacts préalables aboutissent auprès d'un investisseur privé qui manifeste son intérêt pour la création, dans les trois ailes restantes de la ferme d'Omalus, d'une moyenne surface commerciale avec commerces de proximité (fleuriste, coiffeur,...), d'un restaurant avec salle de banquets / séminaires et d'un « appart-hôtel » de 24 appartements, compromis entre le gîte de luxe et l'hôtel. L'exploitation de ce complexe pourra se faire à la fois à des fins touristiques, que pour l'hébergement d'hôtes de passage (Anthisnes se situe à moins de 30 km de Liège).

Pour mettre en œuvre ses projets, la commune s'est dotée d'un Programme communal de Développement rural (PCDR), adopté en 2000, qui inclut les objectifs de la commune ainsi que les axes généraux de développement local. Outre les financements qu'il consent, le PCDR sert de fil conducteur pour tous les projets de rénovation et de développement prévus sur la commune en permettant, via la Commission locale de Développement rural, d'associer la population à ces projets. Le PCDR reprend plusieurs fiches présentant les orientations de réaffectations de bâtiments représentatifs du patrimoine local.

L'objet de l'opération

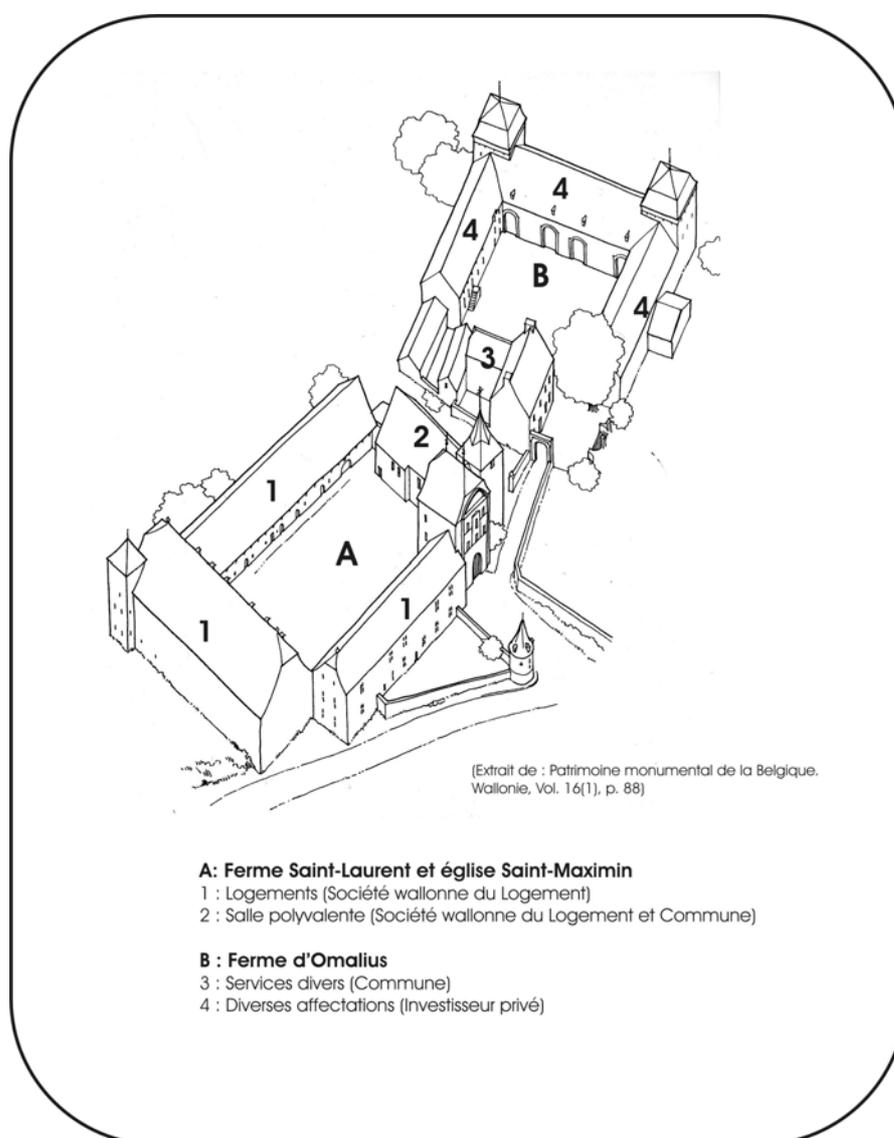
L'objectif de la commune est de créer, autour de ses trois bâtiments-phares, un pôle multifonctionnel et central qui conjugue logements, services, commerces et qui renforce, en collaboration avec l'ASBL « Avouerie d'Anthisnes », les activités touristiques et culturelles centrées sur le château de l'Avouerie par la création d'une « Maison des Associations ».

² Le classement porte sur :

- l'ensemble des bâtiments (façades et toitures) à l'exception du logis au centre de l'aile nord et des annexes agricoles en appendice aux ailes est et sud ;
- le pavage de la cour, le perron du jardin, les étables (intérieur et extérieur).

Le montage de projet qui fait l'objet de cette fiche porte sur la réaffectation de la ferme d'Omalius, mais il convient d'évoquer le projet portant sur l'ensemble formé par la ferme Saint-Laurent et l'ancienne église Saint-Maximin, vu que les deux projets constituent un tout et que la commune sera présente sur les deux sites.

Une première étude de faisabilité sur la réaffectation de l'ensemble abbatial est réalisée en 1992 : il s'agit de réaffecter les trois ailes de la ferme Saint-Laurent en logements et l'ancienne église en salle polyvalente. Soutenu par le ministre du Logement et du Patrimoine de l'époque, le projet aboutit à la SWL qui acquiert l'ensemble, en 1994, pour y aménager 19 appartements sociaux. Les travaux débutent en mars 1997 par la réaffectation de la ferme en logements et se terminent au printemps 2002, avec l'aménagement de la cour intérieure en espace public et d'un parking de 32 places sur le site de l'ancien potager de la ferme. L'ancienne église est en attente de réaffectation en salle polyvalente à usage des locataires du site (permanences et autres activités) et de la commune (salle de réunion du Conseil communal ou de Conseil du CPAS, salle des mariages et cérémonies officielles,...).



Les acteurs

L'intérêt du projet de réaffectation de la ferme d'Omalius réside à la fois dans sa mixité de fonctions, dans le partenariat public-privé qu'il met en œuvre et dans l'implication de différents acteurs dans la réalisation de ce projet.

La commune

Cheville ouvrière du projet de réaffectation de la ferme d'Omalius, la commune a élaboré un projet global de développement local où la valorisation du centre d'Anthisnes et de son riche patrimoine tient une place importante. Il s'agit d'une stratégie de développement qui s'appuie sur le PCDR dont la commune s'est dotée.

Grâce aux études préliminaires fournies par l'ASBL « Avouerie d'Anthisnes », la commune a pu jeter les bases de son projet de réaffectation du site d'Omalius et rendre son intervention auprès des investisseurs potentiels plus crédible.

L'investisseur privé

L'investisseur privé partenaire de la commune dans le projet de réaffectation de la ferme d'Omalius est originaire de la région où il développe diverses activités. Parmi les motivations qui l'ont poussé à s'impliquer dans ce projet, il évoque son goût à relever des défis ainsi que le fait qu'il eût été dommage de laisser disparaître un élément significatif du patrimoine local, même si, objectivement, il était plus avantageux pour lui d'opérer sur site vierge. Une intervention sur bâtiment ancien est d'ailleurs une « première » pour lui.

L'Institut du Patrimoine Wallon

En 1999, l'IPW a racheté le site de la ferme d'Omalius dans le but de le préserver. Propriétaire du bien, il est la clé de voûte de l'ensemble de l'opération de réaffectation et est amené, dans ce dossier, à assumer pleinement les missions qui lui sont assignées par les dispositions décrétales :

- en établissant la fiche d'état sanitaire et en réalisant les études scientifiques et techniques nécessaires à l'élaboration du projet de travaux de restauration ;
- en assurant la maintenance et la sécurisation des bâtiments dont il a la charge jusqu'à la mise en œuvre des travaux de réaffectation ;
- en examinant le potentiel de réaffectation du bien ;
- en recherchant des investisseurs potentiels ;
- en coordonnant le programme de réaffectation et en assumant la maîtrise d'ouvrage des travaux de restauration.

Le rôle de l'IPW est donc central, à la fois comme « facilitateur » dans les diverses démarches entreprises, et comme « ensamblier » du projet en assurant la bonne collaboration entre les partenaires public et privé et avec les autres intervenants, en suivant les étapes de montage du projet et en veillant à ce que les deux chantiers s'organisent de manière à ce que les bâtiments soient restaurés et réaffectés en même temps.

Les étapes et procédures

C'est au printemps 2000 que se noue le partenariat entre l'IPW, la commune d'Anthisnes et l'investisseur privé en vue de la réaffectation de la ferme d'Omalius. De l'avis général, le montage de projet représente la phase la plus longue et la plus ardue de l'opération, elle est même qualifiée de véritable « parcours du combattant » par l'une des personnes interrogées...

Dans ce projet global, chacun des opérateurs a dû suivre une démarche spécifique en fonction de son propre rôle.

La commune

Dans le projet de réaffectation de la ferme d'Omalius, la participation de la commune porte, d'une part, sur la réaffectation des bâtiments de l'aile nord de la ferme et, d'autre part, sur l'aménagement des abords (espaces publics) et de la voirie qui desservira le site. Il faut préciser que la commune prend en charge une partie de cet aménagement, l'autre partie étant à charge du promoteur privé.

La commune avait inscrit son projet d'extension des bâtiments communaux sur le site de la ferme d'Omalius dans le cadre du programme triennal 2000-2003, mais cette demande n'a pas été retenue et a donc été reportée. Ce refus a été perçu comme un frein dans le montage de projet, dans la mesure où il retardait la réalisation d'une étape décisive. Il est apparu d'autant plus surprenant aux autorités locales que leur demande privilégiait l'une des priorités de la politique régionale à savoir l'accueil du public au sein des administrations.

Le projet d'extension a été inscrit au programme triennal 2004-2006, avec la réalisation de la voirie incombant à la commune sur et autour du site d'Omalius. Ces travaux pourront être subsidiés dans le cadre de ce programme, à l'exclusion toutefois de tous les autres travaux éligibles par la Direction générale des Pouvoirs locaux sur le reste du territoire communal.

Ces éléments montrent d'une part, qu'une présentation synthétique d'un projet global et cohérent ne permet pas de percevoir tous les enjeux de ce projet ; d'autre part, ils indiquent toute la ténacité nécessaire à faire aboutir un projet.

En ce qui concerne la réhabilitation de l'aile nord de la ferme, la commune a désigné son auteur de projet et la procédure du certificat de patrimoine est en cours.

L'investisseur privé

En ce qui concerne le volet privé du projet de réaffectation de la ferme d'Omalius, les procédures varient, du fait du caractère commercial de ce projet. En effet, l'implantation d'une surface commerciale sur le site nécessite une autorisation spéciale (« permis socio-économique ») délivrée par le Ministère (fédéral) de l'Economie. Les documents à fournir avec cette demande de permis sont : un questionnaire socio-économique ; une étude de marché³ ainsi qu'un permis d'urbanisme valable ou bien il faut « à tout le moins avoir introduit une demande de permis d'urbanisme ». Or, la réaffectation portant sur un bien classé, la réglementation régionale impose qu'un certificat de patrimoine soit délivré préalablement à toute demande de permis d'urbanisme⁴.

On relève ici le décalage entre deux compétences, l'une, régionale et l'autre fédérale. Ainsi, il n'a pas été possible d'entamer la procédure du permis socio-économique en même temps que celle du certificat de patrimoine, car ce dernier n'a aucune valeur légale aux yeux de l'administration fédérale pour qui seul compte le permis d'urbanisme. Un autre point à noter concerne l'éloignement de certains centres de décision par rapport aux réalités locales ainsi qu'un certain scepticisme par rapport aux projets qui se développent au niveau local. Ce constat vaut aussi pour les grandes banques dont les centres de décision se situent souvent à Bruxelles.

³ Il s'agit d'une étude assez fouillée qui montre la viabilité de l'entreprise commerciale dans la commune, compte tenu des commerces existants, du nombre d'habitants, de la zone de chalandise potentielle,... ; détaille les activités escomptées (commerces de proximité) ; mentionne les enseignes pressenties ; etc.

⁴ Art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon relatif au certificat de patrimoine – 4 mars 1999

Le certificat de patrimoine a l'avantage de réunir différents intervenants autour de la même table (le comité d'accompagnement désigné par l'Administration du Patrimoine) pour discuter du projet de réaffectation. Ce comité d'accompagnement a la possibilité de requérir des études complémentaires qu'il estime nécessaire. Lors des réunions pour l'obtention du certificat de patrimoine, il s'agit de concilier différents point de vue afin de parvenir au procès-verbal de synthèse qui stipule ce qui devra être maintenu et ce qui pourra être modifié lors des travaux de réaffectation. Ce n'est qu'après avoir reçu l'aval de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles et l'avis conforme du fonctionnaire délégué que le certificat d'urbanisme est transmis au Collège échevinal qui, de son côté, délivre le certificat de patrimoine.

Dans le cadre du projet qui nous occupe, la demande du certificat de patrimoine a été envoyée au fonctionnaire délégué le 29 février 2000 et il a été délivré le 5 septembre 2002. Le jour même, la demande de permis d'urbanisme (qui ne porte que sur les parties non classées) a été introduite. La délivrance de ce permis, en date du 26 juin 2003 autorise l'ouverture de la procédure du permis socio-économique, qui a été soumis au vote du Conseil communal le 13 février 2004, après avoir reçu l'aval fédéral et provincial.

Ces autorisations étant obtenues, il restera à s'accorder sur les modalités de cession de propriété par l'IPW, à réaliser les plans de détail et de métré (probablement finalisés pour la mi-mai), qui devront à nouveau être soumis à certificat de patrimoine, condition nécessaire pour pouvoir ouvrir la soumission aux entrepreneurs et entrer la demande de subsides à la Division du Patrimoine, et enfin recourir aux emprunts nécessaires au financement de l'opération. A l'heure actuelle, l'investissement privé pour la réalisation des études de faisabilité et de marché, plans, etc. s'élève à 378.000€.

Ainsi, il aura fallu près de 4 ans pour obtenir les autorisations nécessaires pour entamer le projet proprement dit. Aux dires mêmes de l'investisseur privé, ces très longs préliminaires vont à l'encontre de la logique économique actuelle. Les travaux devront normalement débuter début 2005 pour être terminés début 2006.

L'Institut du Patrimoine wallon

L'intervention de l'IPW a consisté à assurer le suivi du dossier de réaffectation global (commune et investisseur privé) à chaque étape et à jouer son rôle de « facilitateur » tant dans les démarches administratives qu'en rencontrant les différents intervenants, en levant les blocages et en opérant en vue d'un projet qui rencontre l'assentiment général. Par ailleurs, il a aussi financé les études supplémentaires demandées par le Comité d'accompagnement du certificat de patrimoine. Ces études préliminaires représentent souvent un investissement important rien que pour l'obtention de ce certificat, sans garantie d'obtenir le permis socio-économique autorisant la surface commerciale.

Au total, 6 réunions du Comité d'accompagnement ont été nécessaires pour parvenir à un accord et aboutir au procès-verbal de synthèse.

Les outils et financements

Le budget global pour la réaffectation de la ferme d'Omalius s'élève à 5.700.000€

D'après une estimation globale, le financement se répartit de la sorte :

- Région wallonne – Division du Patrimoine : 1.265.000€ (60% du coût des travaux sur les parties classées) ;
- Région wallonne – Direction générale des Pouvoirs locaux (travaux subsidiés) : 434.000€
- Commune d'Anthisnes : 286.000€
- Investisseur privé : le solde

L'évaluation

(Point sans objet car opération non aboutie).

Conclusions

Le projet de réaffectation de la ferme d'Omalius est particulier du fait de :

- l'objet sur lequel il porte (bâtiments classés) ;
- son ampleur (réaffectation d'un ensemble monumental) ;
- sa complexité (implication de différents acteurs soumis à des procédures spécifiques).

Parmi ses aspects les plus significatifs, on relève :

- sa grande cohérence (projet global inscrit dans une logique de développement local) ;
- sa multifonctionnalité ;
- un partenariat public-privé efficace ;
- une forte volonté des différents partenaires de mener le projet à bien ;
- le rôle de l'IPW comme « facilitateur » des opérations et « ensemblier » du projet.

Parmi les blocages, on peut mentionner :

- la difficulté de certains intervenants, régionaux ou fédéraux, de percevoir les enjeux d'un projet global et des contraintes qu'il impose (assurer la simultanéité des chantiers) ;
- l'éloignement de certains centres de décisions par rapport aux réalités locales ;
- le débat entre conservation et réaffectation (ce qui doit être maintenu et ce qui peut être modifié), le niveau des études et documents requis et les exigences qui en découlent ;
- la lourdeur des procédures et l'inévitable contradiction entre les logiques et les temporalités économiques et administratives ;

Question : dans le cas de biens classés dont la réaffectation pose problème tels que ceux gérés par l'IPW, faut-il aller vers un assouplissement de traitement et revoir certaines procédures le sens d'un allègement (ex. : lien entre certificat de patrimoine et permis d'urbanisme) ?