

# Ateli eco.

Domaine des Fawes  
& BocagEn

## Préambule

Ce projet s'inscrit dans l'objet social de BocagEn de formation du grand public aux questions énergétiques. Il fait suite à la décision de l'Assemblée Générale 2019 de développer un projet pédagogique avec l'asbl des Fawes, centre de classes vertes qui accueille plus de 5000 enfants par an.

L'objectif est d'associer les expertises de BocagEn en matière d'énergie et des Fawes en matière d'animation pédagogique pour développer des ateliers pédagogiques immersifs. Par ailleurs, BocagEn apporte le financement citoyen du projet tandis que les infrastructures des Fawes permettent l'accueil des utilisateurs.

Ainsi, une convention de collaboration a été signée le 20 novembre 2021.

## Bail emphytéotique

Le domaine des Fawes appartient à l'Évêché de Liège qui a concédé un bail emphytéotique à l'asbl des Fawes jusqu'en 2051. Cette dernière a concédé un sous-bail emphytéotique à BocagEn, avec la même échéance, sur la zone du projet en intégrant des servitudes d'accès et d'usage.

Ce bail a été signé ce 28 décembre 2023 par l'Évêché, les Fawes et BocagEn.

Son but est de permettre à BocagEn de financer les travaux de construction et de récupérer son investissement avant 2051 en louant le bâtiment aux Fawes



## Animations pédagogiques



Le projet comprend la construction d'un espace polyvalent de 120m<sup>2</sup> qui permettra l'organisation d'ateliers pédagogiques et ludiques sur les thèmes de l'énergie.

Plusieurs types d'animations sont en cours de développement avec 3 publics cibles : les enfants de primaire, les adolescents du secondaire et les adultes en team-building.

Ces animations seront basées sur un important matériel didactique : vélos, dynamos, batteries, panneaux solaires, micro-éoliennes, etc...

## Planning

Le Permis d'Urbanisme a été obtenu ce 19 octobre 2023 (cf. plans en annexe).

Notre architecte a établi les documents de soumission et nous avons reçu au minimum 3 offres d'entreprises locales pour chacun des lots du gros-œuvre fermé. Nous avons rencontré les entrepreneurs les plus intéressants afin de peaufiner leurs offres respectives.

Sous réserve de la validation par l'Assemblée Générale du 9 avril 2024 et de la signature du contrat d'entreprise pour les lots terrassements et fondations, la commune viendra valider les chaises au plus tard ce 24 avril pour permettre le **début des travaux fin avril**.

Le délai annoncé pour les prises de mesure, préfabrication en atelier et montage du bâtiment en bois (y compris étanchéité et menuiseries extérieures) est de 6 mois.

Le bâtiment devrait être **opérationnel début 2025**.

## Investissement

Le **budget global s'élève à 320.000 € TVAC** répartis comme suit :

- Études, frais administratifs et frais de comm' : 30.000 €
- Gros œuvre fermé : 230.000 €
- Parachèvements : 28.000 €
- Matériel pédagogique et immersif 32.000 €

Le financement de l'opération sera réparti comme suit (sous réserve du succès des différents appels) :

- 26% de mécénat d'entreprises locales 85.000 €
- 8% de donations via la Fondation Roi Baudouin 25.000 €
- 66% investis par BocagEn : 210.000 €

Après déduction de la TVA, **l'investissement de BocagEn s'élèverait à 175.000 €**

## Exploitation

Le module pédagogique sera exploité par l'asbl des Fawes qui sera rémunérée pour l'organisation de classes vertes et team building. Elle reversera à BocagEn un **loyer annuel de l'ordre de 10.000 €** justifié comme suit (le montant final sera ajusté sur base des coûts réels) :

- Amortissement du bâtiment sur 26 ans : 6.730 €
- Précompte immobilier (estimation) : 900 €
- Assurance incendie (estimation) : 600 €
- TVA 1.730 €

L'entretien du bâtiment sera pris en charge par les Fawes. En cas de grosse réparation, elles seront éventuellement préfinancées par BocagEn et imputées sur le loyer.

En cas d'opportunité, les Fawes pourront anticiper une partie du remboursement.