

## VILLE DE LIEGE

R.K.P./C.J

### COMMISSIONS REUNIES DU 18 MARS 2013 SOUS LA PRESIDENCE DE MME CHRISTINE DEFRAIGNE PUIS DE M. PIERRE GILISSEN

#### PRESENTS :

M. Jean-Pierre GOFFIN  
Mme Brigitte ERNST de la GRAETE  
Mme Sarah SCHLITZ  
Mme Géraldine BLAVIER  
M. Giuseppe MANIGLIA  
M. Michel de LAMOTTE  
Mme Bénédicte HEINDRICHS  
Mme Marie-Claire LAMBERT  
M. Benoît DREZE  
M. Michel FAWAY  
M. Raoul HEDEBOUW  
M. Guy KRETTELS  
Mme Elisabeth FRAIPONT  
Mme Nathalie FRISEE  
M. Mehmet AYDOGDU  
M. Marc GILLIS  
Mme Fatima SHABAN  
M. Sébastien BOVY  
M. Fabrice DREZE  
Mme Anne DELVAUX  
M. Jacques MARNEFFE  
M. François SCHREUER  
M. Mohammed BOUGNOUCH  
M. Jean-Paul BONJEAN  
Mme Christine DEFRAIGNE

Assistaient également M. Pierre GILISSEN Conseiller communal, Mme Arlette BAUMANS, Mme Sophie DE MARCHIN, M. Christophe CULOT du bureau BAUMANS-DEFFET ainsi que Mme l'Echevin Maggy YERNA, M. Pierre LEMOINE, chef de projet au Service du Logement, M. Jean-Baptiste JEHIN, Directeur du Service du Logement, M. Laurent BRUCK, Attaché spécifique au département de l'Urbanisme ainsi que Renaud KINET-POLEUR, Directeur du département de l'Urbanisme, secrétaire de la commission.

#### • **Présentation par Mme l'Echevin Maggy Yerna**

Mme l'Echevin replace le dossier dans le contexte large des trois opérations de rénovation urbaine déjà existantes à Liège, et dans le contexte des opérations du centre-ville, avec par exemple l'opération « Vivre au centre » concrétisée à partir de 2006 ou les décisions du Bourgmestre relatives au quartier Cathédrale-Nord. L'explosion catastrophique de la rue Léopold est une autre étape déterminante. Suite à cela, la Ville a pris la décision d'analyser le quartier pour poser un diagnostic et définir des actions. C'est l'outil de la rénovation urbaine qui est apparu comme le plus adéquat. L'étude a été confiée au bureau Baumans-Deffet. Elle arrive à son terme et permet maintenant d'envisager le début des opérations à concrétiser; qu'il s'agisse d'opérations publiques ou de définir un cadre pour les interventions privées.

• **Présentation par Mme Arlette Baumans, auteur de projet**

Sur base d'un power point, Mme Baumans présente les trois phases de l'étude : diagnostic, objectifs et actions . Elle insiste en particulier sur des points comme :

- le manque de logements pour les familles et aux normes actuelles (surtout énergétique) ;
- l'objectif majeur de faire revenir des habitants dans le quartier ;
- le droit à la Ville, qui commence par des espaces publics de qualité ;
- l'intérêt de proposer des rez commerciaux de superficie adéquate (200-250M<sup>2</sup>) ;
- la perspective de déjà réaliser des opérations significatives dans le cadre de la législation actuelle ;
- la nécessité d'approfondir les relevés architecturaux dans les îlots avant toute intervention.

• **Questions des conseillers**

- M. François Schreuer remercie l'auteur de projet pour son exposé, dans lequel il relève de nombreuses choses intéressantes. Le contexte délicat et l'état du bâti sont des sujets de préoccupation. Il est gêné de ne pas entendre parler des habitants et a peur d'un phénomène de gentryfication, dans un quartier de transit qui accueille des personnes en situation difficile. Pour ces personnes, le quartier représente un accès au reste de la Ville.
- Mme Ernst de la Graete loue le travail de fourni réalisé par les auteurs de l'étude. Elle identifie plusieurs points positifs à l'étude, comme le fait de donner un cadre au Collège et au Conseil communal et qu'elle fournit des propositions d'actions très précises, avec des orientations et des priorités d'intervention pour les pouvoirs publics. Une première remarque est la nécessité de pousser plus loin l'inventaire dans les îlots. Une seconde remarque concerne l'occupation du domaine public : un doute est émis sur la possibilité de créer un lieu de convivialité au niveau de la gare des bus. Il faudrait d'abord travailler sur l'îlot Tivoli plutôt que d'essayer de faire quelque chose des deux côtés.
- Mme Bénédicte Heindrichs apprécie la clarté sur les 4 enjeux, ainsi que les 4 périmètres d'opérations prioritaires qui permettent de ne pas se disperser et visent un effet de concentration adapté aux outils de la Région wallonne. Elle est également intéressée par le fait que l'étude montre clairement et de manière ciblée le sens de l'action publique et privée. En ce qui concerne le logement, elle rejoint les conclusions de l'étude sur le fait qu'il faut miser sur la qualité du bâti. Un avantage est le prix du foncier, qui est une variable d'ajustement décisive. L'action du public va pouvoir déterminer le prix du foncier par un calcul à rebours. Il y a aussi un cadre clair qui est aujourd'hui défini pour orienter les promoteurs intéressés.

- M. Gilissen demande d'abord quel est le périmètre précis : passe-t-il au milieu des rues ou les englobe-t-il totalement ? Ensuite, il demande comment envisager les mécanismes d'appropriation les plus adaptés en fonction des budgets disponibles, au regard des expériences déjà acquises rue Souverain-Pont ou rue Léopold.

• **Réponses de Mme l'Echevin Yerna**

- En ce qui concerne le périmètre, les façades des deux côtés des rues Souverain-Pont et Neuvise seront bien prises en compte. Le projet d'arrêté du Conseil est explicitement libellé en ce sens (lecture d'un extrait).
- En ce qui concerne les modes d'acquisition, l'expropriation est une mesure envisagée à défaut de pouvoir obtenir un accord à l'amiable. Ainsi, dans le quartier Sainte-Marguerite, la plupart des bâtiments ont été acquis à l'amiable. A un moment, il faut toutefois activer l'expropriation pour bloquer la spéculation. Pour ce qui concerne le site de l'explosion, l'objectif est d'obtenir un droit réel sur les biens pour les environs de la fin juin. Le cahier des charges pour lancer un appel à intérêt en vue de trouver un promoteur intéressé par le projet de reconstruction est en cours de réflexion à l'administration et devrait être abordé au conseil communal en mai ou juin. Il comportera une clause de réversibilité / réméré avec un délai d'exécution afin d'éviter la spéculation. Par ailleurs, les pouvoirs publics ne doivent pas tout acheter. Parfois, la Ville achète un ou quelques immeubles qui apparaissent stratégiques, par exemple en matière d'accessibilité ou de visibilité. Ainsi, dans le quartier Léopold, la Ville a repéré d'autres îlots intéressants et elle avance déjà pour essayer d'acquérir progressivement une petite maîtrise foncière, avec la même méthode qu'à Sainte-Marguerite (négociations à l'amiable d'abord).
- Il faut par ailleurs relever que des propriétaires privés ont déjà acquis des ensembles significatifs. Il est important de pouvoir leur dire ce qu'ils doivent conserver, ce qui peut être éventuellement démoli, ce qui doit l'être obligatoirement - par exemple pour dégager les intérieurs d'îlots, ou encore comment gérer les rez commerciaux. Pour tout cela, l'étude offre un cadre de référence : c'est une réflexion à l'amont pour guider les projets. En cela, la puissance publique agit comme un élément facilitateur pour des projets privés ou des partenariats public-privé.
- Pour atteindre les objectifs de l'étude, il faudra juxtaposer et faire converger différentes politiques publiques au-delà de l'outil de rénovation urbaine. Par exemple, si le privé investit, il sera possible d'activer des outils comme la revitalisation urbaine.
- Il n'est pas acceptable de dire que le projet porte un risque de gentrification. Au vu des statistiques dans un sens négatif (revenus les plus faibles du centre-ville, nombreux primo-arrivants, population de transit non enracinée). Il faudrait des décennies pour inverser cette tendance. Par ailleurs, beaucoup d'habitants sont actuellement logés dans des conditions indignes. Il convient de mettre en place la possibilité de les loger dans des bonnes conditions, dans des nouveaux logements, pour des loyers équivalents. Il est tout à fait faux de dire que les logements neufs seront réservés à une élite. En effet, le projet comporte notamment l'aménagement de logements publics à loyers maîtrisés.

• **Réponses de Mme Baumans**

- Mme Baumans regrette le départ de M. Schreueur, qui ne lui permet pas de lui répondre de visu. Il fait un mauvais procès en accusant l'étude de ne pas prendre en compte la population. En effet, elle est avant tout construite pour et par les habitants.
- En ce qui concerne les espaces publics, il est vrai que l'aménagement de la gare des bus doit être vu dans un cadre plus large incorporant l'îlot Tivoli, mais cela ne faisait pas partie de la mission qui leur était demandée.