Rénovation urbaine

La rénovation urbaine existe en Région wallonne depuis le début des années septante. Son histoire est émaillée d'une succession d'arrêtés prenant en compte à chaque fois de nouveaux problèmes.

Certaines villes sont menacées par leur forte croissance, tandis que d'autres le sont par un manque d'initiative ou d'incitation à l'expansion. Corrélation et conflit apparaissent clairement lorsqu'on met en balance les huit fonctions urbaines (habitat, industrie, artisanat, commerce, administration et bureaux, enseignement, soins médico-sociaux, tourisme) et que l'on met en évidence les rapports qu'elles génèrent.

Parmi les facteurs de dégradation du milieu urbain, on peut citer, entre autres :

- l'éclatement des fonctions et la création de quartiers mono-fonctionnels;
- l'implantation massive du secteur tertiaire;
- l'abandon par les entreprises de bâtiments désaffectés;
- le vieillissement du patrimoine immobilier;
- l'exode;
- la circulation automobile et le parking;
- les grandes saignées dans le tissu traditionnel;
- la mauvaise intégration des constructions neuves;
- la défiguration des façades à des fins commerciales;
- le changement brutal d'échelle;
- l'incertitude qui plane quant à l'avenir de certains quartiers;
- le désintéressement général.

Face à ces problèmes, la rénovation urbaine poursuit les objectifs suivants :

- maintien de l'animation des centres urbains;
- maintien d'un habitat diversifié pour toutes les classes de la population;
- amélioration de la qualité des logements, et du cadre de vie en général;
- assainissement d'îlots et suppression des taudis;
- préservation et mise en valeur de l'héritage architectural et culturel;
- gestion économe du patrimoine immobilier et utilisation rationnelle du sol et des équipements;
- respect des structures sociales existantes;
- participation accrue de la population.

Le problème de la rénovation urbaine ne doit pas seulement être compris comme un travail de construction, mais comme un problème de retard social, dans lequel se trouvent les gens des vieux quartiers. Le retard social ne s'exprime pas seulement par un logement inférieur, mais doit être décrit comme la possession de moins de possibilités de profiter des potentialités qu'offre la société

contemporaine. La rénovation d'un quartier peut alors s'interpréter comme une contribution à la suppression de ce retard social.

Les opérations de rénovation ne peuvent pas se limiter à la réhabilitation des logements mais doivent concerner tout l'environnement de ceux-ci. Ces opérations doivent intégrer la totalité des travaux découlant d'une décision globale d'aménagement dont l'objectif final est la restructuration urbaine.

Par suite de l'abrogation automatique de septante sept (77) périmètres d'opérations de rénovation urbaine en application de l'article 24, §3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine et d'une (1) opération, le 9 décembre 2019, en application des dispositions de l'article 25 du même arrêté, il demeurait trente-cinq (35) opérations de rénovation urbaine fin décembre 2019. Parmi celles-ci, quatre (4) ont été reconnues en 2019 : celle du quartier de l'« Hypercentre » à Arlon, celle du quartier « du Centre » à Bertrix, celle du quartier « d'Élouges » à Dour et celle du quartier « du Centre » à La Roche-en-Ardenne.

En l'adaptant aux exigences, l'opération de rénovation ouvre au quartier une destinée nouvelle et apporte aux habitants la possibilité d'y vivre décemment et agréablement.

1. Procédure
2. Déroulement de la procédure
3. Moyens de mise en œuvre et les modes de financement
4. Liste des opérations de rénovation urbaine
5. Carte des opérations de rénovation urbaine au format .pdf
6. Visualisation cartographique de la donnée en ligne

1. Procédure

La procédure actuelle relative à la rénovation urbaine se fonde sur les articles D.V.14. (= base décrétale de la reconnaissance d'une opération de rénovation urbaine), D.V.17., D.V.19., D.VI.1. et suivants (expropriation, préemption) du Code du Développement territorial (M.B. 14.11.2016), ainsi que sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine (M.B. 02.04.2013).
Cet arrêté du Gouvernement wallon est complété par :

- l'arrêté ministériel du 24 juin 2013 portant exécution de l'article 1er, alinéa 1er de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine (M.B. 16.07.2013) (définition du contenu du dossier de rénovation urbaine) ;
- l'arrêté ministériel du 24 juin 2013 portant exécution de l'article 6, alinéa 3, et de l'article 9, alinéa 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine (M.B. 16.07.2013) (définitions du contenu du dossier d'avant-projet et de celui du projet).

Avant d'exposer la procédure d'une opération de rénovation urbaine, arrêtons-nous quelque temps sur les objectifs de celle-ci.

Les objectifs d'une opération de rénovation urbaine

Six objectifs récurrents de la rénovation urbaine apparaissent à la lecture des articles (directeurs) des différents arrêtés, et maintenant de l'article D.V.14. du Code du Développement territorial (CoDT) :

1. la rénovation urbaine est une opération d'initiative communale ...
2. ... qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain ...
3. ... à améliorer l'habitat existant (en favorisant le maintien ou le développement de la population locale) ...
4. ... et à renforcer les dynamiques sociales, économiques et culturelles ...
5. ... dans le respect des caractéristiques culturelles et architecturales propres ...
6. ... et dans une perspective globale d'aménagement du territoire.

En plus de ces objectifs invariants, la politique de rénovation urbaine menée en Région wallonne s'est toujours revendiquée d'un courant de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Ainsi, la rénovation urbaine telle que définie en Région wallonne se positionne a contrario tant vis-à-vis d'un phénomène général de désurbanisation que d'une politique publique qui a accentué la logique dominante de production de quartiers dont l'architecture et les fonctions tranchent radicalement avec l'environnement.

En ce sens, cette politique de rénovation se distingue très nettement des opérations qui prônent de densifier et de moderniser la ville par des techniques lourdes de démolition-reconstruction. La rénovation urbaine en Région wallonne prétend au contraire améliorer et maintenir l'habitat en évitant toute intervention qui pourrait entraîner l'expulsion d'un grand nombre d'habitants et la déstructuration du tissu urbain traditionnel. Dès lors, en l'adaptant aux exigences d'un quartier, une opération de rénovation urbaine tend à ouvrir celui-ci à une destinée nouvelle et à apporter à ses habitants la possibilité d'y vivre décemment et agréablement.

C'est ainsi que, malgré les divers changements qu'a connu cette législation, quatre objectifs restent constants depuis plus de trente ans :

- rénover dans une perspective économique et sociale afin de maintenir pour tous la possibilité d'habiter en ville et d'accéder aux avantages de la vie urbaine plurifonctionnelle et diversifiée ;
- entreprendre une action d'aménagement globale, cohérente et participative d'initiative communale et à l'échelle de l'homme ;
- maîtriser le coût des constructions, la rente foncière et les plus-values ;
- établir une nouvelle répartition contractuelle des responsabilités d'urbanisme en faveur des pouvoirs locaux.

2. Déroulement de la procédure

De l'ensemble des textes relatifs aux opérations de rénovation urbaine, on relève pour la procédure l'enchaînement de deux phases principales :

1. La réflexion stratégique qui :
    - est d'initiative communale ;
    - est menée en concertation avec la population locale ;
    - identifie les atouts et les faiblesses spécifiques à un périmètre urbain ;
        - _ aboutit à l'élaboration d'un projet global de quartier (dossier de rénovation urbaine) qui identifie les objectifs à poursuivre pendant les 15 années (au maximum) suivantes

    - il s'agit d'établir une « vision » de ce que sera le quartier au terme de l'opération de rénovation urbaine
2. La mise en œuvre d'un programme opérationnel d'interventions cohérent devant permettre de concrétiser cette « vision »

Le schéma ci-annexé permet de visualiser de manière simplifiée les différentes étapes qui composent la procédure à suivre en matière d'opérations de rénovation urbaine.

Schéma permettant de visualiser de manière simplifiée les différentes étapes qui composent la procédure à suivre en matière d'opérations de rénovation urbaine

3. Moyens de mise en œuvre et les modes de financement

Les moyens de mise en œuvre

Les moyens de mise en œuvre de la rénovation urbaine sont décrits dans la législation :

- fonds d'aménagement opérationnel ;
- octroi d'une subvention à une commune qui réalise une opération de rénovation urbaine.

Les recettes provenant des biens ayant fait l'objet de ces subventions doivent faire l'objet de :

- réaffectations ou de remboursement si les subsides régionaux ont été octroyés sur la base de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine ;
- remboursement si les subsides régionaux ont été octroyés sur la base de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine ;
- remboursement ou de réaffectation si les subsides régionaux ont été octroyés sur la base de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine.

Les modes de financement

Le « *Fonds d'aménagement opérationnel* » (art. D.V.17. du CoDT)

Le décret du 27 novembre 1997 a créé un « Fonds d'aménagement opérationnel ».
Les recettes de ce Fonds sont constituées par :

- les crédits prévus à cet effet au budget régional ;
- le produit des ventes, revenus, créances, remboursements effectués ou recouvrés en application de la législation.

Les subventions aux communes (art. D.V.14. et D.V.19., 1° du CoDT)

Les subventions aux communes peuvent servir :

- en vertu de l'article D.V.14. du Code du Développement territorial à :
    - réhabiliter ou construire des logements ;
    - créer ou améliorer des équipements collectifs tels que définis par le Gouvernement wallon ;

    - créer ou améliorer des espaces verts ;
    - créer ou améliorer des bâtiments destinés au commerce ou à des activités de service ;
- en vertu de l'article D.V.19., 1°, du Code du Développement territorial à :
    - l'acquisition par une personne morale de droit public de tout ou partie de biens immobiliers repris dans un des périmètres visés à l'article D.VI.17. du CoDT (périmètres de droit de préemption) (c'est-à-dire notamment dans un périmètre d'une opération de rénovation urbaine).

Les conditions générales de subventionnement sont les suivantes :

- la subvention relative à une acquisition est calculée sur base du coût réel approuvé par le Conseil communal avec pour maximum l'estimation du receveur de l'enregistrement, du comité d'acquisition, d'un notaire, d'un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le conseil fédéral des géomètres-experts ou d'un architecte inscrit à l'Ordre des architectes ;
- la subvention pour la réalisation de travaux est octroyée en deux phases :
    1. subvention provisoire : arrêtée par le Ministre sur la base d'un dossier d'avant-projet ;
    2. subvention définitive : arrêtée par le Ministre sur la base du décompte final avec un plafond fixé à cent dix pour cent du montant de l'offre retenue à l'issue du marché majoré d'un montant forfaitaire à justifier correspondant à cinq pour cent du montant de l'offre retenue à l'issue du marché pour prendre en charge les frais d'étude, de coordination et de surveillance.

Les taux de subventions sont ceux figurant au tableau ci-annexé.

En outre, une subvention peut-être octroyée à une commune en vue de :

- réaliser un dossier de rénovation urbaine. Son taux de subvention est de soixante pour cent du montant du marché de service relatif à la désignation de l'auteur de projet de ce dossier de rénovation urbaine et elle est arrêtée par le Ministre sur la base de la décision communale d'attribution de ce marché de service ;
- l'engagement et le maintien d'un conseiller en rénovation urbaine qui sera affecté aux missions d'assistance nécessaires à la commune pour la reconnaissance et la gestion de l'opération de rénovation urbaine. Cette subvention annuelle récurrente qui s'élève à vingt cinq mille euros est demandée par la commune auprès de l'Administration et est octroyée par le Ministre.

Réhabiliter ou construire des logements

Seraing - place de l'Hôtel de ville : construction d'immeuble de logements à l'architecture soignée, contemporaine et originale pour donner un « coup d'éclat » au quartier.

Liège - Quartier des Forges : création d'un nouvel îlot de 22 logements pour revaloriser et redynamiser l'ensemble du quartier.

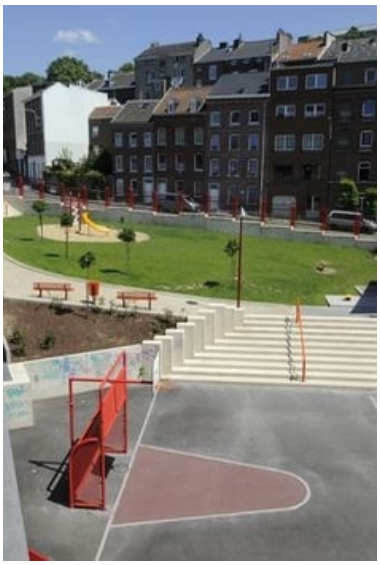
Créer et améliorer des espaces publics

Neufchâteau - Aménagement de la Grand Place et voiries adjacentes pour rendre le centre ville aux usagers faibles, rendre les abords des commerces plus conviviaux, gérer le stationnement et favoriser les modes doux.

Chimay - Amélioration de l'espace public dans le centre historique par l'aménagement de la Grand' place et de son périmètre dans le but de créer un espace de rencontre et de donner la priorité au piéton, par l'aménagement d'une esplanade et de terrasses horéca, ainsi que par un nouveau plan d'éclairage public.

Créer et améliorer des équipements collectifs

Verviers - Espaces Bauwens : création d'un lieu de rencontre et de loisirs principalement dédiée aux jeunes avec l'aménagement d'aires de jeux, de repos et d'activités partiellement couvertes, de terrain de sports polyvalent, d'un mur d'escalade...



Créer et améliorer des espaces verts et des promenades urbaines

Estampuis - Quartier du centre : amélioration de la qualité paysagère du centre par l'aménagement d'un espace vert de convivialité.

Liège - Les coteaux de la citadelle : une promenade, des aménagements pour doter le quartier nord d'un espace vert.