



RÉNOVATION URBAINE – ATHUS
RAPPORT SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT À 4,5 ANS

JUIN 2017

Rue Haute, 38 à 6791 ATHUS

Table des matières

Introduction	4
1. Opération de rénovation urbaine d'Athus	6
1.1. Elaboration du dossier de base (rappel) et début de la mise en œuvre	6
1.2. Fiches projet	8
1.2.1. Fiche 1 – Entrée Sud	10
1.2.2. Fiche 2 – Entrée Nord	12
1.2.3. Fiche 3 – Rive ouest	17
1.2.4. Fiche 4 – A la Rose	18
1.2.5. Fiche 5 - HL	19
1.2.6. Fiche 6 – Coulée verte et bleue	19
1.2.7. Fiche 7 – Rive est – Brüll	20
1.2.8. Fiche 8 - Portail	20
1.2.9. Fiche 9 – Place verte	21
1.2.10. Fiche 10 – Liaison Brüll – Deux Luxembourg.....	22
2. Commission communale de rénovation urbaine : mise en place, composition, synthèse des réunions.....	24
2.1. Mise en place.....	24
2.2. Composition.....	24
2.3. Réunions	26
2.4. Participation.....	27
3. Sources de financement	27
3.1. Europe	27
3.1.1. Interreg V.....	27
3.1.2. FEDER.....	28
3.2. Région wallonne	28
3.2.1. Convention-exécution 2013 bis	29
3.2.2. Convention-exécution 2015 A	31

3.2.3.	Convention-exécution 2015 B.....	31
3.2.4.	Convention-exécution 2015 C.....	32
3.2.5.	Convention-exécution 2015 D	32
3.3.	Subvention logement / programme d’ancrage.....	33
4.	Autres actions entreprises au sein de l’Administration communale.....	34
4.1.	Le projet Transversalité	34
4.1.1.	Objectif du projet.....	34
4.1.2.	Enjeux du projet.....	34
4.1.3.	Perspectives.....	34
4.2	Le projet Plan de Cohésion Sociale	34
4.3	Etude prospective sur l’évolution démographique et les besoins en termes de logement moyen	35
4.4	Organisation d’un marché de consultance pour la communication	35
4.5	La sécurité et la propreté.....	36
	Conclusion	37

Introduction

Le 15 novembre 2012, le Gouvernement wallon a approuvé l'opération de rénovation urbaine de la ville d'Athus, Commune d'Aubange, pour une durée de 15 ans.

Athus, ancienne cité sidérurgique, connaît un habitat de mauvaise qualité. De plus, les immeubles laissés à l'abandon et les squats sont nombreux.

Malgré la mauvaise qualité des logements, les loyers s'envolent. Cela est causé en partie par la classe précarisée du Grand-Duché de Luxembourg (composée de nationaux mais aussi et surtout de portugais, de cap-verdiens et brésiliens) qui chasse les classes précarisées endogènes d'Athus mais également sa classe moyenne (le nombre de Belges a diminué sur Athus de plus de 835 unités en 14 ans alors que le nombre d'étrangers a augmenté de 1.471 unités sur la même période¹). En effet, ces derniers sont disposés à payer des loyers pour des logements de mauvaise qualité en raison des prix nettement plus élevés au Grand-Duché de Luxembourg.

En vertu des accords belgo-luxembourgeois visant à déterminer le pays d'imposition, les travailleurs résidant en Belgique et travaillant au Grand-Duché de Luxembourg ne sont pas soumis à l'impôt belge des personnes physiques. Ces derniers ne paient donc pas non plus d'additionnels communaux à l'IPP alors qu'ils bénéficient pourtant des mêmes services publics locaux que ceux qui perçoivent des revenus en Belgique.

Ce phénomène de dégradation urbaine représente un coût important pour la Commune d'Aubange. La chute relative du fonds des frontaliers par frontalier est symptomatique du coût de la dégradation urbaine. En 2006, chaque frontalier rapportait 505 euros à la commune contre 592 euros à Messancy. En 2016, le fonds des frontaliers a doublé (en passant d'une dotation globale de 18.000.000 à 30.000.000 d'euros et en introduisant un seuil qui réduisait le nombre de bénéficiaires). Et la recette par frontalier est de 723 euros pour AUBANGE contre 1127 euros pour Messancy (chiffres de 2015). La diminution s'explique par la chute des revenus des frontaliers qui résident sur Aubange. Si AUBANGE et MESSANCY était homogène en termes de revenus, cela impliquerait une recette annuelle supplémentaire de 1.700.000 euros.

En outre, d'après l'IWEPS, la Commune d'Aubange deviendra la deuxième commune d'un point de vue démographique de la province de Luxembourg en 2035 en approchant les 20.000 habitants.

L'objectif est donc d'endiguer ce phénomène et de redynamiser la ville d'Athus pour y attirer la classe moyenne, notamment grâce au projet de rénovation urbaine d'Athus (10 projets pour redynamiser la ville : acquisition d'immeubles voués à la rénovation et/ou réhabilitation).

¹ En 2014, le nombre de Belges sur l'entité d'Athus était de 4.712 (contre 5.547 en 2000) et le nombre d'Etrangers atteignait les 2.712 (contre 1.241 en 2000) – Chiffres fournis par du Plan de Cohésion sociale

Cette opération est régie par l'Arrêté de Gouvernement wallon du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine², qui prévoit, en son article 15 la remise de deux rapports durant le délai de 15 années.

Il est également prévu dans cet article que le premier de ces rapports « est envoyé par recommandé après un délai maximum de quatre ans et six mois à dater de la notification de l'arrêté de reconnaissance (...) ».

La Commune doit associer la Commission communale de rénovation urbaine à l'élaboration de ces rapports.

Dans cette optique, ce rapport a été présenté à la Commission communale de rénovation urbaine lors de sa séance du 15 juin 2017.

Le présent rapport est organisé autour de quatre axes.

Nous avons repris, dans une première partie, les différents projets composant le Schéma directeur de l'Opération de rénovation urbaine, en exposant **l'état d'avancement de sa mise en œuvre** (1).

Nous nous sommes ensuite concentrés sur la **Commission communale de rénovation urbaine** : mise en place, composition, synthèse des réunions (2).

Nous nous sommes, enfin, penchés sur les différentes **sources de financement**, notamment les subsides sollicités à la DGO4-DAO-Rénovation urbaine (3).

Pour conclure, nous nous attarderons sur les différentes **actions entreprises au sein de l'Administration communale** afin de remplir les objectifs de l'opération de rénovation urbaine (4).

² MB du 2 avril 2013, p.20421

1. Opération de rénovation urbaine d'Athus

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il importe de rappeler quelques étapes importantes de la réflexion.

1.1. Elaboration du dossier de base (rappel) et début de la mise en œuvre

Le souhait de la Commune d'Aubange d'entrer dans la politique de rénovation urbaine de la Région wallonne est intervenu en Conseil communal, le 6 avril 2006.

Un auteur de projet a été désigné en date du 14 décembre 2006 pour l'étude de base : Idélux. L'arrêté régional de subsidiation de l'étude a été pris le 21 mars 2008.

Au regard du dossier de base, la volonté d'entrer dans un processus de changement pour Athus a émergé suite aux constats – qui peuvent être qualifiés d'enjeux – suivants :

- a) Athus, ville dortoir, ville de passage, ville étape, ville désocialisée, où l'on vient, où l'on vit à défaut de mieux (cadre de vie, équipements, logements, ...)
- b) Paupérisation de la population résidente et fréquentant la ville.
- c) Incivilité vis-à-vis du quartier, désamour vis-à-vis de la ville.
- d) Repli communautaire des populations résidentes et de passage.
- e) Insécurité des biens et personnes, manque de savoir-vivre ensemble.

En termes de Rénovation urbaine, répondre à ces enjeux nécessite de « reconstruire la ville sur la ville ». Athus étant ville transfrontalière, ces enjeux se déclinent à deux échelles territoriales :

- La première est l'échelle de « **l'Agglo du PED** – pôle européen de développement »). Plusieurs enjeux y sont relevés, à savoir, l'enjeu de la complémentarité des équipements et activités développés, surtout vis-à-vis de Pétange et l'enjeu de la mobilité interne de l'Agglomération à rencontrer en développant des infrastructures et services externes pour gérer les flux externes au territoire.
- La deuxième échelle est celle de la **ville d'Athus**. Il s'agira de viser une gestion et une programmation publique du développement résidentiel (proximité et densification devant rimer avec convivialité, intimité et non promiscuité) – ceci doit conduire à un choix des sites et un choix des populations à accueillir visant un nouvel équilibre socio-économique au sein des quartiers, de viser aussi un positionnement revu dans une perspective à terme de croissance de la population intra-muros et de développement de l'activité urbaine pour le commerce en ville (sites, types d'offre) et les équipements collectifs (sites, dimensionnement, types d'offre). Finalement, il est question d'atteindre une mobilité urbaine plurielle, combinant modes doux et motorisés.

Une gestion et une conception nouvelle du cadre de vie, mettant l'accent sur le rôle social de celui-ci doit également être un objectif. Ceci doit s'exprimer dans l'espace public, au travers du respect du patrimoine, au travers du développement d'une architecture de qualité, par la définition d'une nouvelle image, plus homogène, plus esthétique.

Partant de ces enjeux, Idélux, l'intercommunale en charge de l'élaboration du dossier de base de la rénovation urbaine d'Athus, a mis en évidence **11 stratégies/manières et moyens**, validés par la Commune pour rencontrer les enjeux synthétisés plus haut.

Premièrement, il sied de mettre l'accent sur l'investissement (d'abord public) en logement de TOUS types, mais axé sur le développement durable (choix des localisations, performance et composition du bâti, intégration sociale, accessibilité, impact environnemental au stade de la conception, de la réalisation, de l'utilisation, ...) – Acquérir les terrains aux lieux stratégiques pour ce faire.

Deuxièmement, il s'agira de créer les parkings collectifs nécessaires à une vie urbaine déchargée de la pression automobile (au sein des quartiers denses, au sein des ensembles architecturaux homogènes, selon les clientèles).

Ensuite, il importe de mettre en évidence l'ADN athusien (rues principales d'une part – « axe rue », cours d'eau et parcs d'autre part – « axe vert »), en visant à ce qu'il soit continu, qu'il soit le support des réseaux lents structurants, et qu'il soit animé de placettes, d'espaces jeux et de repos ou détentes, répondant aux besoins de la ville entière ou des quartiers traversés (selon les cas).

Un cœur de ville, une nouvelle centralité, au croisement principal des « axe rue » et « axe vert » - autour de la nouvelle Bibliothèque sera envisagé au regard de cet ADN. En corollaire, mettre ce nouveau cœur au centre des liaisons urbaines à établir ou déjà établies entre les principaux équipements publics : hôtel de ville, écoles, gare, parc public, église et cimetière, poste. Aussi, de nouveaux quartiers aérés mais urbains : le Brüll, l'espace « Confluence-portail » seront imaginés.

La Commune se devra, au départ de l'ADN, de développer un réseau de voies lentes vers et au travers des quartiers, faisant de l'ADN l'épine dorsale des circulations « douces » urbaines.

Et pour faire « vivre l'ADN », il s'agira de sortir le transit pur de la ville en proposant des itinéraires rapides, attractifs au travers par exemple des deux parcs d'activités qui enserrant la ville (en coordination avec la Direction des Routes Luxembourg) – aménager des portes ou entrées de ville aux points de contacts entre le réseau intra-muros et ces itinéraires (en ce compris parking d'accueil ou clientèle commerciale). Il sera aussi question de retravailler l'espace libéré en espace rue urbain (convivialité, partage de l'espace, zone 30 à proximité des équipements principaux, verdisation d'usoirs si possible) et hiérarchiser le réseau qui en résulte, tout en y intégrant et en y développant le transport public.

Septièmement, il conviendra de recoudre les limites déstructurées de la ville par un habitat, des quartiers mixtes aux formes urbaines : le Brüll étendu, la Confluence et le Portail, la Gare et la place des Martyrs, la Frontière et les abords de l'avenue de l'Europe.

La huitième proposition prévoit d'établir des fonctions ouvertes et représentatives aux points d'ancrage de la ville sur les réseaux extérieurs, à savoir, la Gare d'Athus et la place des Martyrs, et la Frontière et les abords de l'avenue de l'Europe.

Protéger le patrimoine existant, être gérant de son homogénéité et assainir certains arrières ou intérieurs d'îlots constitueront également des objectifs à atteindre. Par exemple, il s'agira de réhabiliter

l'habitat ancien, requalifier et protéger les ensembles bâtis homogènes, de soigner les arrières d'îlots, de mettre en valeur le patrimoine bâti identifié (éclairage, aménagement des abords, ...) et de protéger les jardins privés existants en évitant de densifier les intérieurs d'îlots.

Dixièmement, il conviendra d'exiger aux endroits clés une production architecturale de qualité (patrimoine de demain) et une production d'espaces publics homogènes à l'échelle de la ville. D'abord en assurant une uniformité dans le traitement des espaces publics (éclairage, mobilier, revêtements) et en proposant un modèle ou un logo d'enseignes commerciales « Cœur de ville ».

Finalement, mettre l'art dans la ville, valoriser les multiples utilisations du matériau qui a créé Athus – le métal, au sein de l'ADN – parcours en lien avec l'activité métallurgique (comme éléments artistiques ou de compositions) et au sein des nouveaux ensembles bâtis (comme éléments constructifs et artistiques).

Ces objectifs stratégiques ont été validés également par la Commission de Rénovation de Quartier, mise en place pour le suivi de l'élaboration du dossier, par le Conseil communal du 6 décembre 2007.

Cette commission s'est réunie à plusieurs reprises tout au long de l'élaboration du dossier de base. C'est en décembre 2011 que les décisions d'avis et de validation définitive du schéma directeur et des fiches-projet sont intervenues ; le 14 décembre 2011 pour la CRQ et le 19 décembre 2011 pour le Conseil communal.

C'est le 15 novembre 2012 que le Gouvernement approuvera le programme via un arrêté.

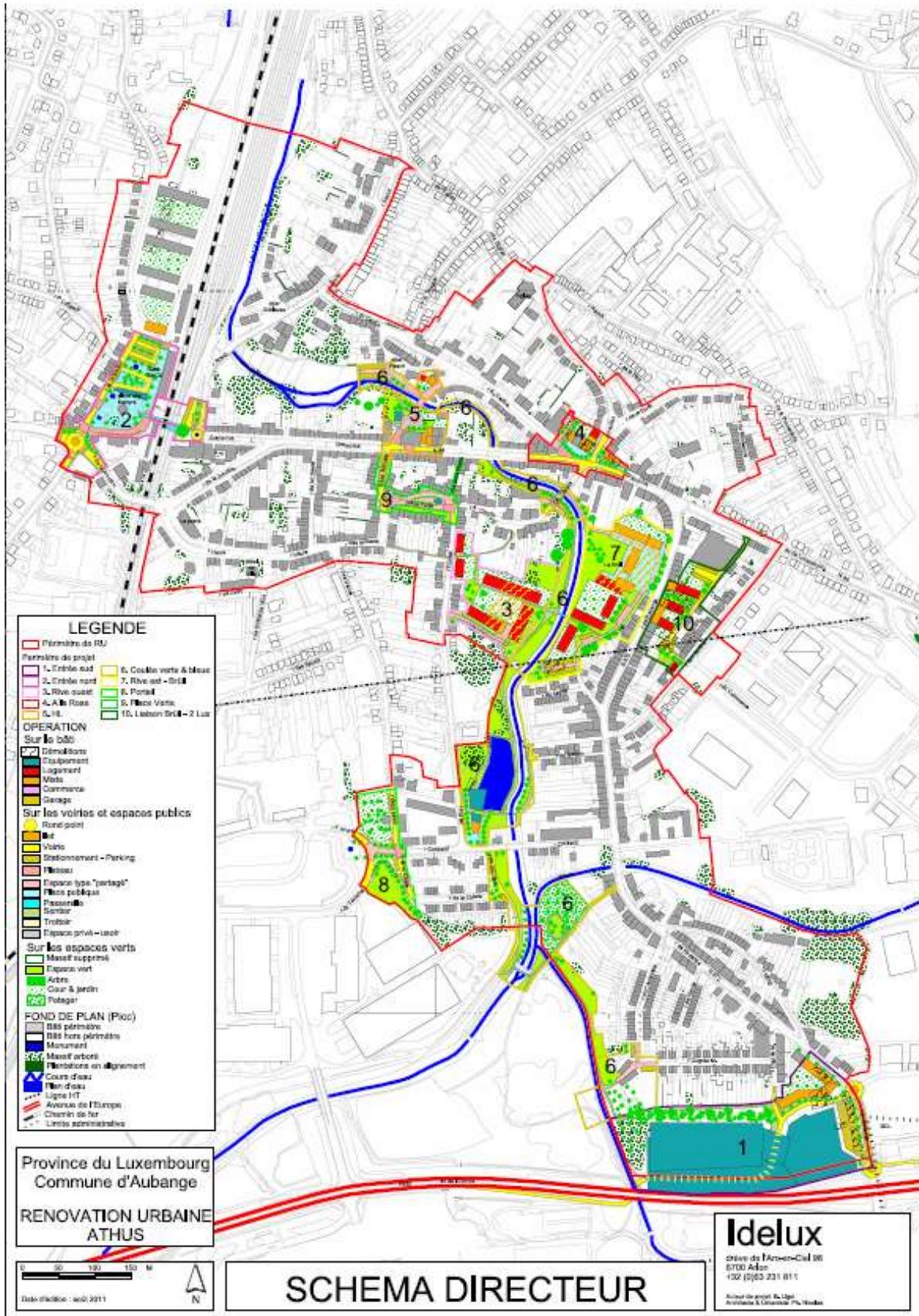
En avril 2013, un marché d'auteur de projet pour la mise en œuvre a été lancé. Il a été attribué à une association de bureaux dont le bureau CLEMES et le bureau ARTAU. Après une année de début pour la mise en œuvre, des problèmes sont apparus au niveau du cahier spécial des charges, ce qui a contraint à rompre le contrat en décembre 2014 et refaire un nouveau marché.

A cette suite, un cahier des charges mieux élaboré a été adopté et la nouvelle attribution a eu lieu en décembre 2015. Cela a retardé la mise en œuvre de l'opération en partie cependant le nouveau cahier des charges offre une souplesse d'action nettement plus grande et permet une meilleure réactivité aux appels à projet.

1.2. Fiches projet

Les 10 projets imaginés pour répondre aux objectifs stratégiques décrits ci-dessus sont présentés dans cette section. Nous nous attellerons à décrire, dans chaque sous-section, le projet et son état d'avancement actuel.

Voici, afin de situer les projets, le schéma directeur



LEGENDE

PERIMETRE DE PROJET

- 1. Centre sud
- 2. Centre nord
- 3. Rive ouest
- 4. A.A. Rose
- 5. R.V.
- 6. Couille verte & Meuse
- 7. Rive sud - 08/11
- 8. Place Verte
- 9. T. Leiden Str. - 2 Lax
- 10. T. Leiden Str. - 2 Lax

OPERATION

Sur les bâtis

- Démolitions
- Équipement
- Logement
- Voids
- Commercia
- Garage

Sur les voiries et espaces publics

- Rond point
- But
- Voies
- Équipement - Parking
- Passage
- Espace type "partagé"
- Place publique
- Passerelle
- Sentier
- Trottoir
- Espace privé - local

Sur les espaces verts

- Massif supprimé
- Espace vert
- Arbre
- Cour & jardin
- Potager

FOND DE PLAN (Proc)

- Bât périmètre
- Bât hors périmètre
- Monument
- Massif arboré
- Plantation en alignement
- Cours d'eau
- Ruisseau
- Ligne HT
- Autoroute de l'Europe
- Chemins de fer
- Limites administratives

Province du Luxembourg
Commune d'Aubange

**RENOVATION URBAINE
ATHUS**

0 50 100 150 m

↑ N

Date d'édition : août 2011

SCHEMA DIRECTEUR

Idelux
strée de l'Ardenne-Ciel 06
6700 Aador
152 0103 231 011

Bureau de projet: M. Lipp
Architecte & Urbaniste P. Houbert

1.2.1. Fiche 1 – Entrée Sud

Pour rappel, ce projet, de première priorité dans l'ORU (Projet n°1) est situé à l'entrée sud de la ville d'Athus, dans le quartier dit « de la frontière », rue de Rodange, non loin de la gare de Rodange (Grand-Duché de Luxembourg).

Il s'agit d'un projet de requalification en termes d'image et d'usages de cette entrée / sortie de ville / pays, en tenant compte de sa position stratégique mêlant plusieurs échelles : le quartier, la ville d'Athus et la Commune d'Aubange, le contexte transfrontalier.

Ce projet de grande ampleur se décline en plusieurs opérations scindées en 3 zones :

- a. la création d'un complexe de logements et activités, en ce compris l'aménagement de la rue de Rodange incluant la création de deux ronds-points et la voirie de desserte. Le relogement des habitants devra être organisé dès le début de la phase opérationnelle;
- b. l'aménagement des abords intégrant la liaison à la coulée verte et bleue (Fiche 6) ;
- c. la création d'un équipement comprenant un P+R, des services liés à la mobilité et une halle polyvalente, le tout inscrit dans une dimension transfrontalière.

Le planning de la mise en œuvre prévoit en premier lieu la maîtrise foncière sur le bâti rue de Rodange, et donc une phase d'acquisitions des immeubles sis n° 147 au 173, en suite de quoi interviendront les démolitions de ces bâtiments et l'assainissement global du site.

Première étape – Phase « Acquisitions »

Chronologiquement, cette phase « acquisitions » a débuté par l'achat, par la Commune, en 2012, avant même la reconnaissance de l'opération par le Gouvernement wallon, **des immeubles 159 et 161 rue de Rodange**. L'immeuble sis au **157 rue de Rodange** appartenait déjà à la Commune, tout comme une partie du terrain situé à côté (anciens immeubles Mathieu, n°**155**).

Deux autres acquisitions sont intervenues en 2014 et en 2015 ; le **163 rue de Rodange** et le **149 rue de Rodange** (pour lequel des subsides sont accordés, voir ci-dessous).

Le **171 rue de Rodange** a été acquis en novembre 2016.

La Commune, bien que propriétaire de ces immeubles, laisse la possibilité aux anciens propriétaires, de continuer d'occuper le bien si nécessaire. Ce fut le cas pour le 163 rue de Rodange. L'ancienne propriétaire a dû vendre son immeuble suite à des problèmes financiers. Afin de lui laisser le temps de se retourner et de trouver un autre logement à la hauteur de ses attentes, il a été décidé par le Conseil communal de conclure avec elle une convention d'occupation précaire. C'est ainsi que moyennant une indemnité modeste, la personne a pu rester dans les lieux quelques mois.

Ce fut le cas également pour les anciens propriétaires du 171 rue de Rodange. Leur nouvelle maison demandait quelques travaux de rafraîchissement et de rénovation. Pendant la durée de ces travaux, ils habitent toujours leur maison à Athus, moyennant la conclusion avec la Commune, le 14 novembre 2016, d'une convention d'occupation précaire. Ainsi, pour 200€/mois, ils continuent d'occuper leur ancienne habitation, sans être pressés par le déménagement.

En ce qui concerne les autres immeubles, à savoir, les 147, le 151-153, 165, 165 A, 167-169 et le 173 rue de Rodange, tous les propriétaires ont été rencontrés : nous leur avons exposé le projet de rénovation urbaine et particulièrement la fiche n°1.

Tous les propriétaires ont accepté qu'une expertise de leur immeuble soit réalisée³. La Commune d'Aubange était liée par un marché de service pour les expertises immobilières avec le bureau d'expertise et de géomètre Arpenlux de Ruelle, jusque fin 2015. A présent, c'est le bureau d'expertise de Monsieur Yannik NAISSE de Robelmont qui est désigné pour cette mission, et ce jusqu'en juillet 2019.

Une fois le rapport d'expertise rédigé et transmis à la Commune, celui-ci est soumis à prise de connaissance en séance de Collège.

Le rapport d'expertise est présenté aux propriétaires ; il constitue en général l'offre de la Commune, afin de respecter le prescrit de la circulaire du 20 juillet 2005 relative aux ventes d'immeubles ou acquisitions d'immeubles par les Communes, les Provinces et les CPAS ainsi qu'à l'octroi de droit d'emphytéose ou de droit de superficie⁴.

Les discussions avec les propriétaires restants se poursuivent :

- Nous avons rencontré Monsieur Salmaggi, (propriétaire des **167-169 et 173 rue de Rodange**) lors du rendez-vous fixé le 31 août 2016. Monsieur Salmaggi possède en fait une entreprise de construction sur les parcelles concernées, en plus du café « La Riviera ». Les négociations se sont avérées compliquées ; aucun accord sur le prix n'est intervenu lors de cette rencontre en présence du propriétaire, du Directeur général et de la Bourgmestre. Le propriétaire argue en effet le futur manque à gagner causé par le déplacement de ses activités.

Pour être tout à fait complet, la première expertise, réalisée par ARPENLUX, datant du 23 mai 2015, estime la propriété foncière de M. Salmaggi à 885.000,00 € au total.

Une contre-expertise, réalisée à l'initiative du propriétaire par l'expert Paul NEU pour ING BELGIQUE en date du 15 juillet 2011, estimant la valeur vénale du bien en vente libre à 1.370.000,00 € (en tenant compte de l'évaluation financière de l'activité, il faut ajouter 337.900€) a été déposée par M. Salmaggi en février 2017 à la Commune. Le Collège communal en a pris connaissance et au vu de l'écart entre les deux premières expertises, a décidé de charger Monsieur Yannik NAISSE en février 2017 de réaliser une nouvelle estimation. Ce nouveau rapport a été rendu en mai 2017 et est divisé en deux parties :

- Rapport d'expertise de l'immeuble 173 rue de Rodange (B 2644 E2), datant du 9 mai 2017, estimant la valeur en vente de gré à gré à 150 000€, la valeur en vente publique volontaire à 138 000€ et la valeur en vente forcée à 120 000€;
- Rapport d'expertise des immeubles 167 et 169 rue de Rodange et des terrains (B2641F, 2644F2 et 2640F3), datant du 18 mai 2017, estimant la valeur vénale à 790 000€ et la valeur en vente forcée à 632 000€.

³ La décision du Collège communal de faire expertiser le bien étant intervenue en amont.

⁴ M.B. du 3 août 2005, p. 34152. Err. : M.B. du 12 août 2005, p. 35931.

Monsieur Salmaggi va à nouveau être reçu en Commune pour qu'une proposition chiffrée lui soit faite sur la base de ces nouveaux éléments.

- Quant à M. Legil, propriétaire du **165 rue de Rodange**, une partie de son activité de dépannage se trouve également à l'arrière de son habitation. Les quelques contacts échangés avec lui, portent à croire qu'il n'est *a priori* pas enclin à vendre au prix de l'expertise.
- M. Doat, représentant la société Invest Pro, propriétaire d'une parcelle **B 2618 X** et de deux immeubles (**151 et 153 rue de Rodange**), a à plusieurs reprises, marqué son désaccord oralement sur une vente à la Commune à l'amiable. Cependant, il n'a jamais rencontré d'élus et aucune proposition concrète ne lui a été faite pour ces deux immeubles. Une des prochaines étapes sera d'organiser une rencontre avec ces propriétaires.
- En ce qui concerne le **165A rue de Rodange**, aucune solution n'a pour l'heure été trouvée en raison du fait que les propriétaires ont refusé l'offre qui leur avait été faite sur la base d'un rapport d'expertise d'ARPENLUX en avril 2016.

Lors de la rédaction de ce rapport, nous venons de recevoir une contre-expertise datée de mai 2017 sollicitée par les propriétaires auprès d'un expert-géomètre reconnu. Le Collège communal en a récemment pris connaissance et a sollicité une nouvelle expertise.

Deuxième étape – Phase « Démolitions »

Même si la Commune ne maîtrise pas encore tout le foncier à cet endroit, le Collège a souhaité initier la démolition de certains immeubles acquis par elle. Faute de subsides pour la réalisation de grandes infrastructures publiques, l'idée est de montrer aux habitants que la Rénovation urbaine avance.

L'objectif est de procéder à la démolition des immeubles 157, 159, 161 et 163 rue de Rodange pour créer du parking, pour les navetteurs qui voyagent en train au départ de la Gare de Rodange, tout à côté de la Fiche n°1.

L'entreprise a récemment été désignée ; les travaux devraient débuter dans les prochaines semaines.

Pour rappel, un subside a été accordé par la Région pour ces travaux de démolition. Il s'agit de la convention 2015 B (voir ci-dessous).

La fiche n°1 a notamment fait l'objet du dépôt d'une candidature dans le cadre des dossiers FEDER qui n'a malheureusement pas été retenue par le Gouvernement WALLON (notamment via la construction du pôle culturel et économique – po'expo, nouveau bâtiment TOTEM pour l'agglomération du PED PED).

1.2.2. Fiche 2 – Entrée Nord

Ce périmètre d'actions se situe à l'"Entrée Nord" d'Athus, il est situé à l'angle sud d'un vaste triangle délimité par la A28, la N88 et le chemin de fer. Greffé sur la gare SNCB et la N88 (Virton / Pétange), il intègre l'entièreté de la place des Martyrs.

L'objectif principal est de développer un "quartier de la gare" multifonctionnel et durable, tenant compte de sa position stratégique : lieu multimodal, habité, " porte " du centre (entrée et sortie).

Cette opération peut être divisée en 3 zones d'intervention:

- a. la place des Martyrs intégrant le bâtiment de la gare ;
- b. le carrefour avenue de la Libération / rue de France / rue de la Jonction / rue de la Station ;
- c. la passerelle, avec le carrefour Grand-rue / rue Arend.

Ces opérations devront intégrer (et vice-versa) les développements futurs liés aux terrains de la SNCB.

Première étape : zone blanche appartenant à la SNCB

Lors d'une réunion le 17 juin 2015, en présence des principaux intervenants, l'auteur de projet Eurogare avait été chargé de faire une étude pour l'urbanisation de cette zone (Fiche 2 élargie). Un comité de pilotage a alors été mis en place et s'est à plusieurs reprises jusqu'en juin 2016. Voici une brève synthèse de ces échanges :

- 1^{ier} Comité de Pilotage SNCB du 28 octobre 2015

Lors de ce premier Comité de Pilotage les objectifs de cette mission sont énoncés et comportent notamment :

- La réunion des intérêts des partenaires
- Le développement de l'intermodalité
- La redynamisation du quartier de la Gare d'Athus
- Le développement d'une nouvelle centralité
- La densification du quartier
- Le renforcement des liaisons entre la Gare, le centre et les quartiers avoisinants d'Athus,
- L'intégration des besoins ferroviaires.

Le diagnostic qui a été réalisé dans le cadre de la rénovation urbaine, pour la fiche 2, sera pris en compte. L'objectif du masterplan qui doit résulter de ces Comités est de réfléchir à l'aménagement de ce site à moyen, voire long terme. Il est relevé que le phasage pour une telle opération aura un rôle important. La réflexion sur l'entrée de la Ville d'Athus doit être un point essentiel de cette étude.

- 2^{ième} Comité de Pilotage SNCB du 13 janvier 2016

Lors de ce Comité de Pilotage il est question de mobilité : de l'harmonisation tarifaire entre la SNCB et les CFL, de l'opportunité de prévoir un parking SNCB assez grand pour répondre à la demande qui devrait augmenter dans le futur et de la question des liaisons transversales entre la Gare et le centre-ville d'Athus. Les accès aux quais pour les personnes à mobilité réduite sont aussi évoqués. Une attention particulière devra être portée au carrefour de la Jonction, car il risque fortement d'être saturé suite à la densification prévue. La localisation du futur parking de la SNCB, le long des voies de chemins de fer, semble être la plus adaptée.

- 3^{ième} et 4^{ième} Comités de Pilotage SNCB des 24 février et 27 avril 2016

Les principaux points de discussion ont été :

- la présentation de différents *scénarii*,
- un questionnement sur la suffisance de nombre de places des parkings pour les navetteurs SNCB et futurs résidents du site,
- les liaisons transversales et modes doux,
- explication du premier feu vert concernant le projet INTERREG,
- refus du Collège de conclure un bail emphytéotique assorti d'un canon et décision de la SNCB de procéder à la démolition et la reconstruction du bâtiment voyageur,
- importance du désenclavement du centre d'Athus,
- avancement sur les questions de mobilité, transport en commun et parking.

- 5^{ème} Comité de Pilotage SNCB du 09 juin 2016

Lors de cette réunion certaines propositions du bureau d'études ont été confirmées, notamment la démolition du bâtiment de la Gare d'Athus et la future position des quais des bus, orientés le long de la voirie existante. La future densité de logements pour les terrains de la SNCB devrait se situer autour de 78 logements par hectare. Un point a été soulevé concernant le besoin d'une étude de sol pour pouvoir estimer le niveau de pollution des terrains en question. La prise en charge de cette étude reste à préciser.

Un rapport final est parvenu à la Commune en octobre 2016. Le Masterplan résume ces orientations :

E- MASTERPLAN – OPTIONS GRAPHIQUES



Les options graphiques qui suivent doivent être interprétées au regard des options littérales d'aménagement. Celle-ci reprennent schématiquement les options retenues.

La conclusion générale de cette étude est la suivante :

« Les réflexions menées durant cette étude d'orientation ont porté les propositions d'aménagement au-delà d'une réponse fonctionnelle liée à un site particulier. Au travers des débats menés en réunion, des discussions avec les différents partenaires, une solution ambitieuse a pu émerger : celle d'un aménagement identitaire, attractif et dynamisant pour le Quartier de la Gare d'Athus et participant ainsi à la construction du futur de l'entité. Une programmation alliant à la fois des réponses d'équipements publics, de fonctions résidentielles et des besoins d'identité et d'accessibilité va demain occuper un site actuellement relativement délaissé ou occupé par des fonctions non urbaines (des équipements ferroviaires). Les aménagements proposés dans ce Masterplan vont sans nul doute participer à la dynamisation du Quartier de la Gare et à la construction du visage du Centre d'Athus.

Un tel programme doit bien évidemment être réalisé par étapes. Celles-ci ont été réfléchies lors des comités de pilotage de l'étude. Tout d'abord il va s'agir de préparer l'urbanisation du site et de valider, ou d'invalider, certaines options prises dans ce Masterplan. Pour ce faire il convient de réaliser des études de pollution du sol relativement aux différentes fonctions qui prendront place sur le site. Il convient également de réaliser une étude de mobilité permettant d'actualiser les données actuellement disponibles et prenant en compte les développements de l'urbanisation ainsi que les propositions de modifications des accès au site de la gare.

Du point de vue des opérations urbaines proprement dites, celles-ci peuvent être phasées. Dans un premier temps, à court terme, il y a lieu de mettre en œuvre la réalisation du couloir sous voies, permettant une connexion aux quais ferroviaires et une connexion plus aisée du quartier du Dolberg et du Centre d'Athus, inscrite dans le développement de la Coulée Vert et Bleue. De même, l'itinéraire aménagé pour les modes doux et reliant Athus à Messancy pourra être réalisé rapidement. A moyen terme d'autres opérations pourront se développer. Il s'agit tout d'abord de l'étude et de la réalisation d'un projet de bâtiment pour les voyageurs du réseau ferroviaire avec une connexion directe aux quais, via le couloir sous voies et une liaison confortable et sécurisée vers le parking. Il s'agit également de proposer plus en détail et de réaliser les aménagements routiers du giratoire d'entrée de Ville (et accès au quartier de la Gare), le boulevard urbain et les quais pour les bus, le giratoire Nord. Une fois ces opérations urbanistiques réalisées, à long terme, les aménagements du site pourront être finalisés. Il s'agira de développer le parking sous la dalle "rampante" ainsi que l'aménagement de l'espace public de la "Place" et les développements immobiliers à implanter aux alentours directs. Le quartier résidentiel pourra également se développer et terminer la matérialisation de ce Masterplan.

Ce phasage est porté par une réflexion collégiale du comité de pilotage. Il tend à promouvoir la cohérence des aménagements et leur faisabilité. Celui-ci pourrait éventuellement être remis en question en fonction des opportunités futures, comme par exemple une forte pression pour la réalisation du Quartier Résidentiel Nord non pas à long terme, mais à moyen voire à court terme.

Cet élan dynamique dans la réorganisation d'une partie de l'entité va, au travers de ce Masterplan, pouvoir renforcer le programme de Rénovation Urbaine et ainsi l'appuyer sur un ensemble de positions stratégiques prises par les acteurs clés du développement de cette zone et membres du comité de

pilotage qui a encadré activement cette étude : les autorités communales, la SNCB et le service public de Wallonie. »⁵

La question du financement de ces projets d'aménagement était restée en suspens... La Commune a donc recontacté la SNCB pour qu'une réunion à ce sujet soit organisée. Cette rencontre a eu lieu le 19 juin 2017 exactement. A l'issue de cette rencontre, plusieurs opérations sont envisagées comme la vente avec charge urbanistique ou encore l'emphytéose pour le bâtiment de la gare.

Deuxième étape : Acquisition du bâtiment de la Gare d'Athus

Pour rappel, au vu de la vétusté du bâtiment et de l'importance des travaux d'aménagement nécessaires à sa conservation, la Commune n'était finalement plus intéressée par la conclusion d'un bail emphytéotique moyennant paiement d'un canon élevé alors que la SNCB ne souhaitait plus vendre la gare. Ce bâtiment devrait donc être démoli par la SNCB dans les prochaines années avec une reconstruction.

La création de la passerelle reliant les deux parties d'ATHUS a fait l'objet du dépôt d'une fiche FEDER qui n'a pas été accueillie favorablement par le Gouvernement wallon tout comme la fiche 1.

1.2.3. Fiche 3 – Rive ouest

Ce périmètre d'actions (1,37 ha) se situe entre la rive ouest de la Messancy (plaine du Brüll) et la rue Floréal. Deux sentiers ou chemins permettent la création de liaisons vers les rues A. Claude et des Artisans. Les rives de la Messancy font l'objet de la fiche projet 6 "Coulée verte et bleue". La rive est de la Messancy fait l'objet de l'action n°7.

Ce projet s'inscrit donc dans la vallée de la Messancy, cadre vert à préserver, zone anciennement inondable non bâtie et laissée en friche... Un objectif est d'y composer le tissu urbain, un centre-ville, afin de contrer la dispersion du bâti tout en densifiant le cœur d'Athus.

Ce programme se doit de développer un caractère durable -de la conception à la gestion- dans différents domaines :

- économies d'énergie,
- constructions,
- mobilité individuelle centrée sur les modes doux, et le transport public,
- espaces verts.

Etat d'avancement

Aucune action n'a encore été réalisée pour la mise en œuvre de cette fiche mais l'aménagement du Centre d'Athus (Fiches 3-6 et 7) devrait faire l'objet de la prochaine mission confiée à l'auteur de projet, le bureau AGUA. Un marché de consultance juridique sera réalisé en vue d'aller vers la meilleure conception possible de valorisation immobilière.

⁵EUROGARE, Etude d'orientation finale, 12 octobre 2016, p.97.

1.2.4. Fiche 4 – A la Rose

Ce périmètre d'actions (0,63 ha) se situe au carrefour de la N88 (Grand-rue) avec les rues du Centre, Houillon (place du Centre) et A. Claude – Prix Nobel. Les interventions sur le bâti concernent les immeubles en retrait rue (place) du Centre, entre la rue Houillon et le Centre culturel d'Aubange et, l'ancien garage Peugeot à l'angle de la Grand-rue avec la rue Houillon.

L'objectif principal est de développer un lieu, une place en tant que telle, marquant l'entrée du centre historique, animée par un bâti de qualité, des fonctions publiques urbaines (comme le Centre Culturel) et un espace public permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants. Pour ce faire, on agira en :

- ★ Travaillant sur le bâti et l'espace public
- ★ Dégageant les intérieurs d'îlot
- ★ Créant un espace public (square) de proximité, verdurisé et accessible à tous
- ★ Aménageant les abords du Centre culturel
- ★ Facilitant l'accès piéton au parking du Centre culturel (rue Houillon)

Première étape – Phase « Acquisitions »

Des opportunités se sont présentées depuis juillet 2014 ; les acquisitions ont dès lors pu débuter.

Même si cette fiche n'est pas considérée comme prioritaire par le schéma directeur de la RU, la maîtrise foncière par la Commune a son importance car cette place jouit d'une mauvaise réputation (trafics en tout genre).

Les immeubles situés aux 1 et 3 rue du Centre sont propriétés de la Commune depuis le 7 mai 2015. L'immeuble 7 rue du Centre appartient également à la Commune depuis le 21 octobre 2015. Des travaux de remise aux normes pour ces bâtiments sont envisagés à moyen terme.

Des négociations sont toujours en cours avec les propriétaires des 5 et 9 rue du Centre. De nouvelles expertises ont été sollicitées auprès de l'expert Yannik NAISSE en mai 2017, le Collège en a pris connaissance. Monsieur GILTAY a été rencontré le 19 juin dernier. Monsieur LICINA sera invité en Commune prochainement afin qu'une nouvelle proposition lui soit faite. Les acquisitions avancent à une bonne cadence.

Un Carrefour Market a par ailleurs ouvert ses portes en décembre 2016. Il s'agit d'un projet privé mais qui a son importance étant donné le dynamisme engendré par ce genre de commerce. Le propriétaire du bâtiment loué à Carrefour est également propriétaire d'une parcelle essentielle pour la mise en œuvre de la Fiche n°4. Il s'agit de la parcelle située à l'arrière des immeubles donnant sur la placette, à côté de la batterie de garages. Ce terrain est voué, dans le Schéma Directeur, à être urbanisé et à accueillir du logement. Le propriétaire n'est pas d'accord de céder son terrain à la Commune mais a conscience de l'enjeu de cette parcelle et projette de l'urbaniser à long terme, dans le respect du projet de rénovation de la ville d'Athus et en cohérence avec celui-ci.

En ce qui concerne les rez-de-chaussée commerciaux des bâtiments acquis par la Commune et libres d'occupation depuis, un appel à manifestation d'intérêt va être prochainement lancé afin d'y installer des personnes désireuses d'ouvrir un commerce ou de lancer une activité.

1.2.5. Fiche 5 - HL

A la jonction des deux quartiers historiques d'Athus (quartier Pesch au nord et place Verte au sud) et de la Grand-rue, ce périmètre d'actions se développe de cette rue jusqu'au-delà de la Messancy, rue du Centre. Il intègre une partie du parc, les terrains liés à la nouvelle bibliothèque communale et une partie de l'îlot cerné par la rue du Centre et le quartier Pesch. Cette fiche-projet est donc directement liée aux projets de la fiche 6 "Coulée verte et bleue".

L'objectif principal est d'affirmer le cœur historique comme nouveau centre intégrant les équipements présents (future bibliothèque, parc, maison des jeunes et de la culture, ...) tout en se greffant sur l'ADN athusien, en :

- ★ apportant une cohérence dans l'aménagement des espaces publics en relation avec les activités présentes et futures (espaces publics de proximité verdurisés et accessibles à tous, ...)
- ★ accueillant des activités sur l'espace public tel le marché, une brocante, ...
- ★ privilégiant les cheminements piétons greffés sur l'ADN
- ★ restructurant les fronts bâtis (construction d'un nouvel équipement, de logements, d'un Horeca)

Première étape : Phase « Acquisitions »

La Commune a eu l'opportunité d'acquérir l'immeuble 74 Grand-rue. L'acte authentique a été signé le 12 août 2015. Des travaux de remise aux normes sont en cours dans les appartements et en ce qui concerne le rez-de-chaussée commercial, il fera également l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt évoqué *supra* (Fiche 4).

1.2.6. Fiche 6 – Coulée verte et bleue

Il s'agit d'un véritable projet transversal de liaison s'étendant le long de la Messancy, de la gare d'Athus à la gare de Rodange. Il s'agit de relier les chemins de mobilités douces existants afin de permettre aux habitants de rejoindre les entrées Nord et Sud de la ville.

Ce périmètre d'actions parcourt la Messancy du nord au sud. Huit sites sont repris dans le schéma :

- a. Quartier Pesch – rue du Centre
- b. Intérieur d'îlot rue du Centre / Grand-rue
- c. Liaison Grand-rue, rue A. Claude
- d. Plaine du Brüll
- e. Pêcherie
- f. Confluent Messancy – Chiers et potagers
- g. Cheminement le long du canal vers l'avenue de l'Europe
- h. Liaison (rues Ougrée et du Centenaire – garages) avec le projet prioritaire "Entrée sud"

Actions réalisées

Certains tronçons de la coulée verte sont déjà réalisés et utilisés par les habitants.

Pour les parties non encore réalisées, elles devraient l'être dans les prochaines années puisque le projet « Mobilité douce » d'IDELUX a été accepté dans le cadre de la programmation Interreg V Grande Région.

En ce qui concerne l'action de réaménagement du site de la Pêcherie (6.5), cette zone fait l'objet de la première mission demandée à l'auteur de projet désigné pour la mise en œuvre de la Rénovation urbaine d'Athus. Un plan d'aménagement/plan de masse sera bientôt remis à la Commune concernant cette zone (ainsi que la Fiche 8 *infra*). Les berges seront refaites et le bâtiment pourrait être soit rénové soit reconstruit. Un appel pour la constitution d'une association de pêcheurs pour faire vivre les lieux devra être organisé.

1.2.7. Fiche 7 – Rive est – Brüll

Greffé sur la rue de Rodange, ce périmètre d'actions (2,10 ha) se situe sur la rive gauche de la Messancy (plaine du Brüll). La rue du Lavoir traverse le site du nord (rue A. Claude) au sud (rue de Rodange) en suivant l'ancien lit de la Messancy. Les rives de la Messancy font l'objet de la fiche-projet n°6 "Coulée verte et bleue". La rive droite de la Messancy fait l'objet de la fiche-projet n°3. Le versant est de la rue de Rodange, en direction du parc des 2 Luxembourg, fait l'objet de la fiche-projet n°10.

Ce projet s'inscrit dans la vallée de la Messancy, cadre vert à préserver, zone inondable (fond de vallée, mais à objectiver suite aux travaux de gestion des crues de la Messancy réalisés et à réaliser dans le cadre de la programmation Interreg), non bâtie. Il est directement lié aux développements programmés sur l'autre rive de la Messancy (fiche-projet n°3), à la fiche-projet n°6 "Coulée verte et bleue" et aux projets de la fiche n° 10 (liaison Brüll – 2 Luxembourg).

L'objectif y est de recomposer le tissu urbain en densifiant tout en assurant une mixité autour du "nœud" Messancy / Brüll / rue de Rodange en :

- y faisant cohabiter logements, commerces, Horeca et activités sur l'espace public,
- marquant la diversité non seulement dans les fonctions, mais aussi dans les gabarits (R+1 à R+2(3)).
- favorisant le resserrement du tissu social, et ainsi sécurisant la promenade le long de la Messancy.

La diversité des logements (1 à 4 chambres) est accompagnée aux rez-de-chaussée (rue de Rodange) par des commerces, Horeca, et professions libérales marquant la transition entre la rue de Rodange et l'espace public Brüll. Le niveau plaine est sur sa moitié affecté au parking (+/- 120 places sous dalle) et sur l'autre aux espaces verts (publics et privés) et déplacements. Enfin, il conviendra de gérer au mieux la nuisance que constitue la présence de la ligne HT, au sud du périmètre, en n'y prévoyant aucune fonction résidentielle ou fonction nécessitant une présence prolongée et/ou statique de l'homme.

Etat d'avancement

Aucune action n'a encore été réalisée pour la mise en œuvre de cette fiche mais l'aménagement du Centre d'Athus (Fiches 3-6 et 7) devrait faire l'objet de la prochaine mission confiée à l'auteur de projets.

1.2.8. Fiche 8 - Portail

Cette action se situe à l'interface, au point de jonction des quartiers ouvriers de la ville et du parc d'activité économique industriel qui a remplacé l'ancienne usine. Ce parc est aujourd'hui presque entièrement dédié à la logistique rail – route.

Ce projet vise à requalifier un espace public emblématique de la ville. En effet, de statut d'"entrée" d'usine, cet axe s'inscrit aujourd'hui dans le tissu urbain d'Athus et offre l'opportunité d'améliorer le cadre de vie des habitants (quartier en développement).

Pour rencontrer cet objectif, il s'agira de :

- renforcer le caractère emblématique du lieu en axant l'aménagement sur le mémorial (tirer parti du relief),
- marquer le statut secondaire de cet axe de circulation en réduisant la surface dédiée aux véhicules,
- faciliter les cheminements lents en créant des liaisons piétonnes sécurisées,
- conforter, voire améliorer le caractère végétal du lieu et rendre public les espaces verts,
- proposer de nouvelles aires de stationnement.

Ce projet veillera également à intégrer convenablement et à s'articuler avec les travaux repris dans la fiche projet n°6 (site de la pêche).

Etat d'avancement

Le périmètre de la Fiche 8, associé à la zone de la Fiche 6 reprenant le site de la Pêche, fait l'objet de la Mission 1 confiée aux auteurs de projet désignés pour la mise en œuvre de la rénovation urbaine d'Athus. Le livrable final relatif à cette « commande » devrait parvenir à la Commune dans les prochaines semaines ; un plan d'aménagement sera ainsi défini et des travaux pourront être initiés.

Une séparation étanche de la zone urbaine avec la zone industrielle a été imaginée par l'urbaniste du bureau AGUA afin d'améliorer qualitativement le cadre de vie. Des réunions ont été organisées avec l'Intercommunale IDELUX et les services de la Région Wallonne (SPW – MET – division des routes, mobilité, ...) afin de gérer au mieux le problème de la circulation des poids lourds dans ATHUS.

Des ordonnances ont été adoptées afin de réglementer d'avantage la circulation des poids lourds sur la zone.

Le marché de consultance aura toute son importance dans la valorisation immobilière des parcelles communales situées sur la fiche 8. L'intercommunale IDELUX dispose également de terrains urbanisables en vertu du projet élaboré par l'urbaniste AGUA et assureront une promotion sur leur propriété.

1.2.9. Fiche 9 – Place verte

Cœur du village historique, la place Verte, de forme ovoïde, se situe entre les rues des Artisans et Floréal. La rue des Artisans et la ruelle de la Poste rejoignent la Grand-rue au nord. A l'est, la rue A. Claude permet de rejoindre la Grand-rue après la traversée de la Messancy. Au sud, la rue des Artisans rejoint la rue Haute qui donne accès à l'Hôtel de Ville, à la poste et à la rue de la Jonction.

Cette opération rejoint l'objectif développé dans la fiche-projet n°5 et qui est d'affirmer le cœur historique comme nouveau centre, en :

- ★ assurant une cohérence dans les aménagements des espaces publics (voir fiche-projet n°5),

- ★ privilégiant la continuité des cheminements piétons.

Etat d'avancement

Aucune action n'a encore été réalisée pour la mise en œuvre de cette fiche.

1.2.10. Fiche 10 – Liaison Brüll – Deux Luxembourg

Ce périmètre, en fort dénivelé, s'inscrit entre les rue de Rodange et des Jardins. Il inclut deux chemins privés qui permettent l'accès à l'intérieur d'îlot, de l'avenue de Luxembourg et de la rue des Jardins. En relation directe avec cette action, la plaine du Brüll fait l'objet de la fiche-projet n°7.

Ce projet est directement lié aux développements programmés sur les rives de la Messancy (fiches-projet n°3 et 7), et à la fiche n°6 " Coulée verte et bleue ".

Globalement, cet ensemble d'actions vise :

- ★ Le développement d'un nouvel axe est-ouest (Parc des 2 Luxembourg / rue Haute), dans le prolongement de la réalisation de la fiche-projet n°3, alternative à l'axe historique Grand-rue / rue de Rodange (ancienne trame urbaine, lovée autour de la rivière et dont le maintien ne recouvre plus aujourd'hui les besoins de la ville).
- ★ Le maillage de circulations lentes du centre à la périphérie.

Comme pour les fiches-projets n°3 et 10, vu le contexte de cœur de ville dans lequel cette fiche s'inscrit, le programme se doit de développer un caractère durable.

L'objectif y est, de plus, de recomposer le tissu urbain en densifiant tout en assurant une mixité en :

- ★ y faisant cohabiter logements, commerces, Horeca et activités sur l'espace public,
- ★ marquant la diversité non seulement dans les fonctions, mais aussi dans les gabarits.

La diversité des logements (1 à 3/4 chambres) est accompagnée aux rez-de-chaussée (rue de Rodange) par des commerces, Horeca, et professions libérales marquant la transition entre la rue de Rodange et l'intérieur d'îlot.

Le programme favorise le resserrement du tissu social, et sécurise l'intérieur d'îlot (Rodange / Jardin) en développant le réseau de cheminements piétons (est-ouest). La trame urbaine est renforcée par la création d'une liaison locale nord-sud (avenue du Luxembourg / rue des jardins) desservant les immeubles d'habitat et les aires de stationnement.

Etat d'avancement

Les seules avancées dans la mise en œuvre de ce projet concernent la phase « acquisition » et notamment l'achat du grand bâtiment 16 rue de Rodange (ancien Aldi), nécessaire à la mise en œuvre de cette fiche.

Nous avons été contactés par le notaire chargé de la vente de l'immeuble par le curateur de la faillite de la société propriétaire pour voir si la Commune ne souhaitait pas racheter ce bâtiment. Ensuite de

ces contacts, une visite de l'immeuble a eu lieu en juillet 2015. Divers échanges ont encore eu lieu durant l'année 2016 et un accord est intervenu sur le prix.

Le Conseil communal a décidé l'acquisition de principe le 21 novembre 2016. Le Tribunal du Commerce d'Anvers, en charge de la Faillite de la société propriétaire, a, en date du 9 mars 2017, marqué son accord sur le principe de vendre l'immeuble au prix offert par la Commune, à savoir, 440.000€. Il s'agit d'un acquis non négligeable en raison de la maîtrise foncière qu'il permet. Il faudra pouvoir relier la conception des abords en cohérence avec la futur « grand place » d'Athus sur le Brüll. Ce bâtiment donne d'ailleurs sur cette future « Grand-Place ».

Le Notaire Bosseler est actuellement en charge de la rédaction du projet d'acte d'achat. Dès réception de ce projet et après relecture, ce document fera l'objet d'une approbation par le Conseil communal le 3 juillet 2017 et la signature pourra ensuite intervenir. Elle est prévue le 22 août prochain, en l'Etude du notaire Bosseler.

Le Ministre a accordé un subside pour cette acquisition, à hauteur de 432.000€. La Commune vient d'en être avertie par un courrier datant du 19 juin 2017.

Le bâtiment 20-22 rue de Rodange est également en vente. Une visite avec le Collège communal a eu lieu le 6 juin 2017 en vue d'une éventuelle acquisition. Un rapport d'expertise a été sollicité en janvier 2016 ; le bureau ARPENLUX estime ce bâtiment à 490.000€. L'ancienne propriétaire n'était pas d'accord de vendre le bâtiment à la Commune à ce prix. Suite à son décès, nous avons été recontactés par ses héritiers qui sont enclins à ce que ce soit la Commune qui soit propriétaire. Le Collège a décidé de marquer son intérêt le 12 juin dernier et de proposer l'acquisition de principe au Conseil communal du 3 juillet 2017.

Cet immeuble apparait comme essentiel dans le cadre de la mise en œuvre de cette fiche. En effet, il fait concrètement le lien entre la rue de Rodange et la rue des Jardins ; objectif principal de la Fiche 10 « Liaison Brüll-Deux Luxembourg ».

2. Commission communale de rénovation urbaine : mise en place, composition, synthèse des réunions

2.1. Mise en place

Le 27 avril 2015, le Conseil communal a adopté un règlement d'ordre intérieur pour la mise en place de la Commission communale de rénovation urbaine.

2.2. Composition

Ce règlement prévoit en effet la composition de cette commission, en son article 2. En vertu de cet article :

La commission est constituée de 29 membres.

Membres ayant voix délibérative

1. *Trois membres du Collège Communal*
 - a. *le Bourgmestre ;*
 - b. *l'échevin des travaux ;*
 - c. *l'échevin ayant la rénovation urbaine dans ses attributions ;*
2. *Deux membres du Conseil communal représentant de l'opposition ;*
3. *Un représentant du C.P.A.S. ;*
4. *Trois membres de la C.C.A.T.M., désignés l'un parmi les représentants du secteur public, un second parmi les représentants du secteur privé et le président ;*
5. *Un représentant de la société locale d'habitation sociale ;*
6. *Un représentant de l'association des Maîtres des Forges ;*
7. *Un représentant du Centre culturel ;*
8. *Six représentants des habitants résidant dans le quartier choisis en veillant à une répartition équilibrée entre propriétaires et locataires ;*
9. *Quatre représentants des écoles, deux pour l'enseignement fondamental et deux pour l'enseignement secondaire ;*
10. *Un représentant du Plan de cohésion sociale ;*
11. *Un représentant de la Police ;*
12. *Un représentant d'un bureau d'architecture local ;*
13. *Deux représentants du monde économique (commerçant, PME, ...) ;*
14. *Deux habitants représentant des communautés issues de l'immigration.*

Membres ayant voix consultative et qualité d'invités permanents

1. *L'auteur de projet en charge de la mise en œuvre de la rénovation urbaine ;*
2. *Le commissaire Voyer ;*
3. *Un représentant de la DGO4, Direction de l'Aménagement opérationnel ;*
4. *Le fonctionnaire-dirigeant de la DGO4 ;*
5. *Les notaires officiant sur le territoire communal ;*
6. *Un représentant du service Logement de la Commune d'AUBANGE ;*
7. *Le conseiller en aménagement du territoire et urbanisme de la Commune d'AUBANGE ;*
8. *L'ingénieur communal ;*
9. *Un représentant de l'Agence de Développement local ;*
10. *Le conseiller en rénovation urbaine qui assure le secrétariat des réunions.*

La commission s'élargit chaque fois qu'elle l'estime utile par des membres ayant voix consultative.

Après l'approbation du ROI par le Conseil, un appel à candidats a été publié dans la presse pour les représentants suivants :

- Six représentants des habitants résidant dans le quartier choisis en veillant à une répartition équilibrée entre propriétaires et locataires
- Un représentant d'un bureau d'architecture local ;
- Deux représentants du monde économique (commerçant, PME, ...);
- Deux habitants représentant des communautés issues de l'immigration.

Un article est donc paru dans « l'Info », la presse gratuite à plusieurs reprises :

Commune d'Aubange
Sept visages, une volonté

REJOIGNEZ LA COMMISSION COMMUNALE DE RÉNOVATION URBAINE D'ATHUS !

Le projet de rénovation urbaine de la ville d'Athus, approuvé par le Gouvernement wallon, a l'ambition de reconstruire la ville sur la ville, d'initier un processus de mutation urbaine afin de redonner à Athus, ville au passé industriel, une image positive.

Les fiches de travail, au nombre de dix, prévues dans ce grand projet de rénovation concernent différents quartiers de la ville à travers divers aspects comme l'habitat et le logement, la mobilité, le socio-culturel, le commerce, ...

Afin que la concrétisation de ces projets réponde au mieux aux attentes des habitants, nous souhaitons constituer une commission communale de rénovation urbaine, chargée de suivre la réalisation des projets et de donner son avis sur le déroulement de la rénovation urbaine.

Nous faisons donc appel à la participation citoyenne !

Pour mettre cette commission en place, nous sommes à la recherche de :

- Six habitants résidant dans le périmètre de rénovation, répartis de manière équilibrée entre propriétaires et locataires;
- Un représentant d'un bureau d'architecture local;
- Deux représentants du monde économique (Commerçant, PME, ...);
- Deux représentants des communautés issues de l'immigration habitant Athus.

Outre ces Athusiens, la Commission sera composée d'élus et de représentants des diverses administrations et institutions, d'associations, du Centre culturel, du Service jeunesse ...

Athus, le 2 juin 2015,
par ordonnance :

Le Directeur général,
(s) ANTONACCI T.

Le Bourgmestre
(s) BIORDI Véronique

Le 31 août 2015, les membres ont été désignés par le Conseil communal, sur la base de leurs candidatures.

Une modification de la composition est intervenue le 4 juillet 2016, en séance de Conseil communal : « les représentants du Conseil communal représentant de l'opposition » ont été remplacés par « deux représentants du Conseil communal dont un sera issu des groupes politiques participant au pacte de majorité et l'autre sera issu des groupes politiques de la minorité ».

Suite au déménagement d'une représentante des habitants résidant dans le périmètre de rénovation urbaine, un nouvel appel est en cours, il a récemment été prolongé jusqu'au 30 juin 2017.

Commune d'Aubange
Sept visages, une volonté



**IMPLIQUEZ-VOUS DANS LA
RÉNOVATION URBAINE
D'ATHUS... ET REJOIGNEZ LA
COMMISSION COMMUNALE
DE RÉNOVATION URBAINE !**

Délai : 31 mai 2017

L'opération de rénovation urbaine de la ville d'Athus a pour ambition de reconstruire la ville sur la ville, d'initier un processus de mutation urbaine afin de redonner à Athus, ville au lourd passé industriel, l'image positive qu'elle mérite et une attractivité qui rayonne au-delà des frontières.

Les projets prévus dans cette vaste opération de rénovation concernent différents quartiers de la ville à travers divers aspects de la vie urbaine comme l'habitat et le logement, la mobilité, le socio-culturel, le commerce,...

Afin que la concrétisation de ces projets réponde au mieux aux attentes des habitants, une commission communale de rénovation urbaine a été mise en place en 2015. Cette assemblée est chargée de suivre l'élaboration et la réalisation des projets. Ses membres ont aussi la possibilité de donner leur avis sur le déroulement de ces derniers.

La Commission est composée d'élus, de représentants des diverses administrations et institutions, d'associations, du Centre culturel, ... Mais également de six représentants des habitants résidant dans le périmètre de la rénovation urbaine. Aujourd'hui une place est vacante...

Nous faisons donc appel à la participation citoyenne.

Intéressé(e) ? Merci de faire parvenir vos coordonnées pour le 31 mai au plus tard à Emilie Thiry, par courrier : 38 rue Haute B-6791 Athus, par téléphone : 063/38 12 59 ou par e-mail : thiry@aubange.be

2.3. Réunions

Plusieurs réunions ont été organisées depuis la mise en place de cette commission. Le ROI, en son article 7, prévoit la tenue de 3 réunions par an.

La première réunion s'est déroulée le **23 juin 2016**. Lors de cette réunion, outre les présentations des différents membres et de l'état d'avancement du projet de RU, la demande de mission n°1 confiée aux auteurs de projet a été exposée. Il s'agissait en fait de la première « commande » faite aux auteurs désignés en décembre 2015 pour la mise en œuvre de la RU d'Athus. Cette première mission leur a été confiée lors d'une réunion avec le Collège le 28 mai 2016.

Une deuxième réunion s'est tenue le **20 octobre 2016**. Lors de cette réunion, le projet « transversalités » (décrit *infra*) a été présenté aux personnes présentes. Il a ensuite été question des dernières avancées de l'opération de RU.

Lors de la réunion du **23 février 2017**, l’auteur de projet est venu présenter les résultats de sa réflexion sur la mission 1. Un bref rappel de l’état d’avancement des dossiers

La réunion du **15 juin 2017** portait sur la présentation d’un concours photo qui va être prochainement lancé ; il s’agit d’une occasion unique pour la Commune de disposer d’une base de données de photos du périmètre de rénovation urbaine, en permettant à toute personne intéressée de participer et de gagner un des nombreux lots mis en jeu. Ces images pourront être utilisées notamment dans le cadre des opérations de promotion immobilière pour la rénovation urbaine. Le rapport d’activités a été présenté aux personnes présentes et les diverses avancées dans les dossiers ont été listées (notamment deux acquisitions Fiche 10).

La prochaine réunion est fixée au **26 octobre 2017**.

2.4. Participation

La participation à ces réunions varie de 10 à 15 personnes sur 29 membres ayant une voix délibérative. Les personnes ayant une voix consultative, et particulièrement, le personnel communal, sont rarement présentes. En effet, il a été convenu que ces personnes n’assistent aux réunions que lorsque les matières qui y sont abordées relèvent de leur domaine de compétence.

3. Sources de financement

3.1. Europe

3.1.1. Interreg V

Nous n’avons pour l’heure perçu aucune autre source de subventions que celle de la Région dans le cadre de la rénovation urbaine, excepté pour la mise en œuvre de la Fiche 6 – coulée verte et bleue. En effet, Idélux, l’intercommunale, avait introduit un dossier de demande de subventions dans le cadre de la programmation Interreg V A Grande Région. Ce projet Mobilité douce 3 Frontières, a été accepté et sera bientôt mis en œuvre.

Ce projet prévoit la création d’un itinéraire « doux » reliant les gares frontalières de l’agglomération des Trois Frontières (Messancy, Athus, Pétange, Longwy, Lamadelaine et Rodange). Trois tronçons de pistes cyclables continues et sécurisées seront aménagés : Messancy-Athus-Rodange, Pétange-Rodange et Saulnes-Longwy-Longlaville-Rodange. Des parkings vélos sécurisés et des bornes de chargement pour vélos électriques seront également installés et mis gratuitement à disposition des usagers dans les différentes gares belges et françaises desservies par le nouvel itinéraire. Du côté luxembourgeois, il est déjà prévu d’équiper d’abris vélos sécurisés («Mbox») la plupart des gares dans le cadre d’une action menée au niveau national.

En ce qui concerne la Rénovation urbaine d’Athus, ce projet intègre la fiche 6 – Coulée verte et bleue ainsi que la passerelle de la Fiche 2 – Gare d’Athus. Ces deux projets pourraient être mis en œuvre en partie grâce à ces fonds européens.



3.1.2. FEDER

Ce projet avait déjà été proposé au FEDER, sans succès. Deux autres projets avaient aussi été introduits au FEDER en mai 2014. Il s'agissait du projet d'implantation d'un «Pôle-Expo» à l'entrée sud de la Ville (Fiche 1) et du projet d'aménagement d'une nouvelle passerelle reliant le nord de la Ville au centre-ville (Fiche2). Le 21 mai 2015, le Gouvernement wallon n'a pas retenu ces projets comme étant dignes d'être subsidiés.

La Commune va prochainement entamer sa réflexion pour le prochain appel FEDER, en 2021.

3.2. Région wallonne

En dehors de la subvention de 25.000€ octroyée par la Région à la Commune d'Aubange en vue du maintien en activité d'un Conseiller en rénovation urbaine affecté aux missions d'assistance nécessaires à la Commune pour la gestion de l'opération de rénovation urbaine d'Athus⁶, deux subventions

⁶ Arrêté ministériel du 8 juin 2015 octroyant une subvention à la Commune d'Aubange en vue du maintien en activité d'un Conseiller en rénovation urbaine affecté aux missions d'assistance nécessaires à la Commune pour la gestion de l'opération de rénovation urbaine d'Athus

octroyées en 2013 doivent toujours être perçues par la Commune pour des acquisitions. Par ailleurs, quatre subventions ont été octroyées par la Région en 2015 ; trois pour des acquisitions et une pour la démolition de bâtiments. Nous attendons toujours une réponse officielle quant aux demandes introduites en décembre 2016. Un subside est accordé par le Ministre DERMAGNE pour l'acquisition de l'immeuble 16 rue de Rodange à Athus, dans le cadre de la mise en œuvre de la Fiche projet n°10 « Liaison Brüll – Deux Luxembourg » (432.000€).

Synthèse des subventions de la Région wallonne

	Subsides pour acquisition ou travaux	Subside pour le maintien en fonction du Conseiller en RU	Total
2013	92.400€		92.400€
2014			
2015		25.000€ (07/14 à 07/15)	25.000€
2016	Acquisitions : 315.000€ Travaux : 78.300€	25.000€ (07/15 à 07/16)	418.300€
2017	Acquisition : 432.000€	25.000€ (07/16 à 07/17)	457.000€
Total	485.700€	75.000€	992.700€

3.2.1. Convention-exécution 2013 bis

Cette convention, signée par le Ministre Furlan le 15 janvier 2014 prévoit l'obtention d'une subvention de 92 400€ (60%) pour l'acquisition de parcelles situées sur le périmètre de la Fiche 1.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

- Rue Cockerill cadastré section B 2831 L – 2831 N et 2830 Y 3
- Rue Cockerill cadastré section B 2660 R
- Rue de Rodange cadastré section B 2618 X

Etant donné que les acquisitions de ces parcelles n'avaient pu être finalisées dans le délai de 12 mois prévu par l'article 2 de l'annexe de la Convention 2013 bis relative à la subvention octroyée par l'arrêté de subvention du 15 janvier 2014, la Commune avait sollicité, par décision du Collège communal du 17 mars 2015, confirmée par une décision d'approbation du Conseil communal en date du 30 mars 2015, un délai supplémentaire de 12 mois.

Cet avenant a été signé par le Ministre Furlan le 2 juin 2015 et a été notifié à la Commune le 11 juin 2015 (Avenant n°1 à la convention du 15 janvier 2014).

Une deuxième demande de prolongation du délai pour l'acquisition des biens repris au programme de la convention 2013 bis a été envoyée par courrier⁷ à l'Administration en date du 13 juillet 2016. Il s'agit de l'Avenant n°2 à cette convention-exécution 2013B.

Par ailleurs, dans ce même courrier du 13 juillet 2016⁸ adressé à l'Administration, une demande de modification d'objet était sollicitée. Il s'agit de l'Avenant n°3, en cours de finalisation⁹ et en attente de la signature du Ministre. Etant donné que les négociations n'ont pas abouti avec la société « Invest Pro », propriétaire de la parcelle sis rue de Rodange B 2618 X, le Conseil communal a pris la décision de recourir à l'expropriation dans ce dossier¹⁰. Au vu du temps que risque de prendre cette procédure et afin de ne pas perdre le bénéfice de ce subside, une demande de modification d'objet de cette partie de la convention a été demandée.

Le subside réservé dans la convention 2013bis à cette parcelle est de 60'000€, à savoir, 60% du prix de 100'000€ estimé par le Comité d'acquisition en date du 9 juillet 2013. La Commune d'AUBANGE demande à pouvoir affecter ces 60'000€ de subsides à une autre acquisition réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de la Fiche n°4 de l'opération de rénovation urbaine d'Athus, à savoir, l'acquisition de l'immeuble rue du Centre n°7 à Athus pour laquelle elle ne s'est vue, jusqu'à présent, accorder aucun subside.

Finalement, cet Avenant 3 permet aussi à la Commune d'Aubange de financer en partie une dernière acquisition nécessaire à la mise en œuvre de la Fiche n°1 « Porte Sud », l'immeuble 171, rue de Rodange à Athus.

En effet, l'acquisition des parcelles appartenant à la société ARCELOR (section B 2831 L – 2831 N et 2830 Y 3, B 2660 R), faisait depuis longtemps l'objet d'un accord (depuis juin 2014) mais la procédure de leur côté s'est avérée très longue et complexe. De nombreux échanges ont eu lieu entre la société ARCELOR, la Commune et les Notaires en charge de la rédaction de l'acte d'achat par la Commune.

La signature de l'acte d'acquisition est enfin intervenue le 14 novembre 2016.

Lors de l'introduction de la demande de subside en 2013, le Comité d'Acquisition d'Immeubles, dans une expertise datant du 9 juillet 2013 estimait les parcelles ARCELOR pour un montant de 54 000€. Une seconde expertise a été ensuite réalisée par le géomètre expert Freddy SIMON en date du 27 mars 2014 estimant ces parcelles à 26 500€¹¹. Ce dernier montant a été retenu comme prix de la vente. Or la convention-exécution 2013 bis fait état quant à elle le montant de 54 000€ comme base pour l'octroi du subside.

Le « solde » du subside s'élève donc à 16 500€¹², que nous avons proposé d'affecter à l'acquisition de l'immeuble 171 rue de Rodange, nécessaire à la mise en œuvre de la Fiche n°1. Cet Avenant est, comme mentionné *supra*, en cours de finalisation¹³ et en attente de la signature du Ministre.

⁷ Courrier datant du 13 juillet 2016, nos références : HS-2016-047

⁸ Courrier datant du 13 juillet 2016, nos références : HS-2016-047

⁹ Voir votre courrier du 28 mars 2017 (vos réf. DGO4/DATU/DAO/MDA/AS/AV/RU/8011/A13B/537)

¹⁰ Le dossier est toujours en cours de traitement par notre service patrimoine.

¹¹ Ce montant a d'ailleurs été confirmé par l'expert en date du 13 juillet 2016, voir rapport en annexe 3.

¹² 60% de (54 000€ - 26 500€) = 16 500€

¹³ Voir échange de courriers entre vos services et le Service RU des mois de mars et avril 2017.

3.2.2. Convention-exécution 2015 A

Cette convention concerne **l'acquisition de l'immeuble 149 rue de Rodange** dans le cadre de la mise en œuvre de la fiche-projet n°1. Elle a été signée par le Ministre FURLAN le 27 avril 2016 et a été notifiée à la Commune le 9 mai 2016¹⁴.

Cette convention prévoit donc une subvention destinée à contribuer au financement de l'acquisition qui a été estimée et s'est concrétisée pour un montant de 85 000€. La subvention s'élève donc à 51 000€, à savoir 60% des 85 000€.

Dans un courrier datant du 21 septembre 2016, l'Administration nous fait savoir qu'elle est dans l'impossibilité d'honorer cette déclaration de créance par manque de crédit de liquidation¹⁵. Pour rappel, l'acquisition de cet immeuble est intervenue par la signature de l'acte d'achat en date du 22 avril 2015 à l'étude du Notaire HAMES, suite à deux décisions en ce sens du Conseil communal. La première décision, datant du 30 novembre 2014, portait sur l'acquisition de principe de cet immeuble. La deuxième décision, qui approuvait le projet d'acte d'achat, est intervenue le 30 mars 2015.

Des travaux de mise aux normes, notamment en ce qui concerne l'électricité, étaient prévus et certains ont d'ailleurs été réalisés. Cet immeuble fait partie intégrante d'un bloc de 4 immeubles. Les propriétaires voisins ont été rencontrés et une proposition d'achat leur a été faite, sans succès. D'un côté, il s'agit des immeubles 151 et 153 rue de Rodange, appartenant également à la société Invest Pro (représentée par Michel DOAT), qui possède la parcelle faisant l'objet de la convention 2013 bis (voir ci-dessus). Les négociations avec ce propriétaire s'annoncent longues... D'autre part, les propriétaires du 147 rue de Rodange ont aussi été rencontrés mais ils ne semblent pas enclins à vendre au vu du montant proposé (selon expertise), qu'ils estiment trop bas.

En conclusion donc, ce bloc de 4 immeubles n'est pas prêt de devenir propriété communale et d'être démoli. Une procédure d'expropriation est évidemment envisagée. En attendant, l'idée était de le mettre à disposition de l'ancienne propriétaire du 163 rue de Rodange par le biais d'une convention d'occupation précaire. Ce dernier immeuble doit en effet être démoli dans les prochaines semaines (l'entreprise de démolition est désignée). Cette solution d'occupation précaire du 149 rue de Rodange aurait permis à cette ancienne propriétaire de rester dans le quartier mais elle a trouvé un logement dans une autre Commune. Cet immeuble est actuellement inoccupé et plus aucune décision n'a été prise jusqu'alors pour la valorisation de cet immeuble.

3.2.3. Convention-exécution 2015 B

Cette convention concerne **les travaux de démolition de 4 immeubles rue de Rodange** dans le cadre de la mise en œuvre de la fiche-projet n°1. Elle a été signée par le Ministre FURLAN le 27 avril 2016 et a été notifiée à la Commune le 9 mai 2016.

Cette convention prévoit donc une subvention destinée à contribuer au financement des travaux de démolition des immeubles 157, 159, 161 et 163 rue de Rodange qui ont été estimés à 130.498,50€ TVAC. La subvention s'élève donc à 78.299,10€, arrondi à 78 300€, à savoir 60% des 130.498,50€ TVAC.

¹⁴ Arrêté notifié à la Commune par courrier daté du 9 mai 2016 (vos réf. DGO4/DATU/DAO/MDA/AS/AV/RU/8011/A15/758)

¹⁵ Courrier du 21 septembre 2016 (Vos réf. DGO4/DATU/DAO/MDa/JLP/CC/RU8011/A15/A15C/A15D)

Un marché de travaux a été lancé (décisions du Conseil communal des 29 juin 2016 et 27 octobre 2015). L'entreprise de démolition a été désignée par décision n°4 du Collège du 22 mai 2017.

La démolition de ces bâtiments devrait débuter dans les prochaines semaines. Pour rappel, le permis d'urbanisme pour la démolition de ces immeubles a été octroyé le 18 décembre 2015.

3.2.4. Convention-exécution 2015 C

Cette convention concerne **l'acquisition des immeubles 1 et 3 rue du Centre** dans le cadre de la mise en œuvre de la fiche-projet n°4. Elle a été signée par le Ministre FURLAN le 27 avril 2016 et a été notifiée à la Commune le 9 mai 2016.

Cette convention prévoit donc une subvention destinée à contribuer au financement de l'acquisition qui a été estimée et s'est concrétisée pour un montant de 150.000€. La subvention s'élève donc à 90.000€, à savoir 60% des 150.000€.

Dans un courrier datant du 21 septembre 2016, l'Administration nous fait savoir qu'elle est dans l'impossibilité d'honorer cette déclaration de créance par manque de crédit de liquidation¹⁶.

Pour rappel, l'acquisition de cet immeuble est intervenue par la signature de l'acte authentique en date du 7 mai 2015 à l'étude du Notaire PEIFFER, suite à deux décisions en ce sens du Conseil communal. La première décision, datant du 6 octobre 2014, portait sur l'acquisition de principe de ces immeubles. La deuxième décision, qui approuvait le projet d'acte d'achat, est intervenue le 30 mars 2015.

Ces deux bâtiments sont inoccupés pour l'instant.

3.2.5. Convention-exécution 2015 D

Cette convention concerne **l'acquisition de l'immeuble 163 rue de Rodange** dans le cadre de la mise en œuvre de la fiche-projet n°1. Elle a été signée par le Ministre FURLAN le 27 avril 2016 et a été notifiée à la Commune le 9 mai 2016.

Cette convention prévoit donc une subvention destinée à contribuer au financement de l'acquisition qui a été estimée et s'est concrétisée pour un montant de 80 000€. La subvention s'élève donc à 48.000€, à savoir 60% des 80.000€.

Dans un courrier datant du 21 septembre 2016, l'Administration nous fait savoir qu'elle est dans l'impossibilité d'honorer cette déclaration de créance par manque de crédit de liquidation¹⁷.

Pour rappel, l'acquisition de cet immeuble est intervenue par la signature de l'acte d'achat en date du 1^{er} décembre 2014 à l'étude du Notaire HAMES, suite à deux décisions en ce sens du Conseil communal. La première décision, datant du 19 mai 2014, portait sur l'acquisition de principe de cet immeuble. La deuxième décision, qui approuvait le projet d'acte d'achat, est intervenue le 6 octobre 2014.

¹⁶ Courrier du 21 septembre 2016 (Vos réf. DGO4/DATU/DAO/MDa/JLP/CC/RU8011/A15/A15C/A15D)

¹⁷ Courrier du 21 septembre 2016 (Vos réf. DGO4/DATU/DAO/MDa/JLP/CC/RU8011/A15/A15C/A15D)

Une convention d'occupation précaire avait été signée par la Commune et l'ancienne propriétaire en même temps que la signature de l'acte authentique afin que cette dernière puisse rester dans son habitation jusqu'à la démolition effective de l'immeuble 163 rue de Rodange. En effet, ce bâtiment fait partie du bloc d'immeubles qui seront prochainement démolis (voir ci-dessus, convention-exécution 2015B).

Cet immeuble est à présent libre d'occupation.

3.3. Subvention logement / programme d'ancrage

L'ancrage communal est également sollicité. La Commune a essayé d'inscrire dans le programme de l'ancrage le 94 rue de Rodange, un immeuble dont la construction a été abandonnée en raison d'une faillite. Ce bâtiment symptomatique de la dégradation urbaine d'ATHUS. Le gros œuvre a notamment fait l'objet de squat par des dealers, des drogués avec une part importante de déchets sauvages, de mauvaises herbes qui donnent une très mauvaise image du quartier alors que la Commune a fait des investissements pour améliorer le cadre à immédiate proximité.

Cependant, la Commune a manqué la négociation pour l'acquisition du bien en raison de la discordance entre l'estimation du bien et les attentes du propriétaire. Les subsides pour l'ancrage communal seront donc réaffectés pour d'autres biens, fort probablement dans le périmètre comme par exemple logement rue Lang ou encore les logements communaux gérés par l'AIS rue de la Chiers.

4. Autres actions entreprises au sein de l'Administration communale

D'autres actions ont été entreprises au sein de l'Administration communale d'Aubange... C'est en effet toute l'Administration qui est concernée.

4.1. Le projet Transversalité

4.1.1. Objectif du projet

Il s'agit de mettre en œuvre une méthode de collaboration et de communication entre les services afin d'assurer une mise en corrélation des données en matière de logement.

Concrètement, par immeuble, un agent recenseur rassemble toutes les données connues en commune (population, urbanisme, logement, finances, ...) et vérifie sur le terrain la conformité de ces données. Une fiche « Logement » est établie et reprend toutes les informations générales relatives au bâtiment.

La Commune a récemment renforcé le service urbanisme par l'engagement d'une personne traitant des infractions urbanistiques. Un nouvel agent recenseur a aussi été engagé, ce qui devrait redynamiser le projet.

4.1.2. Enjeux du projet

Les enjeux du projet sont multiples, notamment :

- Atteindre les objectifs de la rénovation urbaine
- Assurer une équité financière en matière de taxes
- Assurer la sécurité publique
- Contrôle urbanistique
- Amélioration qualitative du logement
- Gérer les flux de population (domiciliation, étrangers, ...)
- Améliorer l'image de la commune

4.1.3. Perspectives

Une application cartographique devra pouvoir être développée afin de croiser les données plus efficacement, notamment via l'utilisation du système de couches afin de permettre aux agents de quartier et aux recenseurs de vérifier plus efficacement l'adéquation de la réalité de terrain avec la situation théorique (permis, ...).

4.2 Le projet Plan de Cohésion Sociale

Une action multidisciplinaire est menée par le Plan de cohésion sociale, notamment au niveau de l'intégration.

4.2.1. Analyse des mouvements de population

Un diagnostic a été établi et une analyse de l'évolution des mouvements de population est réalisée par quartier. Nous avons pu nous rendre compte de la sorte de la diminution plus que conséquente du nombre de belges sur le périmètre de la rénovation urbaine alors que partout ailleurs sur la Commune

il augmente. La diminution est de 835 résidents de nationalité belge sur Athus pour la période allant de 2000 à 2014 alors que le nombre d'étrangers a augmenté de 1.471 unités sur la même période. Cela est symptomatique du phénomène de dégradation urbaine sur le périmètre concerné.

4.2.2. Action transversale d'intégration

Le service coordonne toute une série d'actions sur le périmètre visant notamment l'intégration des personnes étrangères. Des tables de conversation sont par exemple organisées en vue de favoriser l'apprentissage du français. Cela contribue à créer du lien social et à créer du lien avec les services communaux comme le service jeunesse ou nos bibliothèques.

Le CRILUX mène également une action spécifique sur la Commune avec une installation d'un bureau décentralisé en début de rue de Rodange. Il y a une volonté de localiser du service public au sein du quartier à problème afin que la population ne se sente pas abandonnée et de favoriser un contexte favorable à une spirale vertueuse. L'acquisition du 16 rue de Rodange, permettra dans le même esprit l'installation à titre temporaire ou à plus long terme, des musées communaux situés aujourd'hui en zone industrielle, à savoir « Le musée des pompiers » et « Athus et l'Acier ».

4.3 Etude prospective sur l'évolution démographique et les besoins en termes de logement moyen

L'effet de la pression sur les loyers lié au Grand-Duché de Luxembourg tend à favoriser la multiplication des immeubles avec des logements de faible qualité dont les propriétaires tirent un rendement disproportionné. Ils louent à une population en partie précaire du Grand-Duché du Luxembourg mais également à la « pègre » pour des activités de prostitution ou de commerce de la drogue.

Une étude doit être menée afin d'analyser la rentabilité financière des investissements en logement moyen que la Commune pourrait réaliser, notamment en raison de l'augmentation de la demande à prévoir en vertu de l'étude IWEPS sur les perspectives de population et de ménages pour les communes wallonnes pour 2035. Cela permettrait de choisir les locataires et de favoriser une certaine mixité sociale et d'enrayer la spirale négative.

Une étude de marché visant à la fois à quantifier la demande en termes de logement moyen mais également en vue de vérifier la viabilité financière de la stratégie sera réalisée. Sur cette base, la Commune pourrait se lancer dans une politique d'acquisition visant notamment à remplir l'objectif fixé par la Région Wallonne. Les autres vecteurs d'action au niveau du logement doivent également faire l'objet d'une analyse.

4.4 Organisation d'un marché de consultance pour la communication

Un des enjeux majeurs de la rénovation urbaine, relève dans le fait de mieux sélectionner les promoteurs qui portent les projets immobiliers sur ATHUS. Afin de faire la meilleure publicité possible sur les complexes immobiliers dont la maîtrise foncière est communale, un marché de consultance en communication sera organisé. Le but sera de valoriser au mieux les potentialités d'ATHUS afin d'être attractif vis-à-vis des « bons promoteurs ». La valorisation sera organisée via la création de support d'image de type vidéos, panneaux informatifs, images publicitaires, ...

4.5 La sécurité et la propreté

Afin de restaurer un cadre plus rassurant pour les citoyens, des caméras urbaines sont en cours d'installation. Cela permettra à la fois de poursuivre les auteurs d'infractions pour les déchets sauvages mais également de mieux surveiller les potentiels troubles à l'ordre public au niveau de la police administrative mais également de faciliter la récolte de preuves pour la police judiciaire.

Conclusion

Le processus de changement de la ville d'Athus est en marche... Et l'opération de rénovation urbaine d'Athus a en quelque sorte initié cette évolution.

La rénovation d'Athus s'étend bien au-delà des 10 fiches-projet et de leurs objectifs. C'est véritablement toute l'Administration qui est au service de la ville et qui tente d'en redorer l'image.

Les délais initialement prévus dans le Schéma Directeur approuvé par le Gouvernement wallon le 15 novembre 2012 ne sont toutefois pas respectés, par manque de financements disponibles principalement mais aussi par les difficultés de négociation avec les propriétaires concernés. Nous avons également connu un problème au niveau du marché d'auteur de projet pour la mise en œuvre de la rénovation urbaine, ce qui a contribué à un certain retard.

Les premières phases, pour l'essentiel des fiches-projet, consistent en des acquisitions suivies de travaux, soit de démolition, soit de réhabilitation. La mise en œuvre de tels projets est évidemment davantage coûteuse que les projets concernant des aménagements publics et/ou des espaces de convivialité sur terrains communaux.

En outre, les processus d'acquisition s'avèrent dans certains cas assez complexes ; l'enjeu, géré au cas par cas, est de faire en sorte que le propriétaire d'un immeuble dans une zone de projet, puisse au mieux gérer la transition et ne soit pas trop lésé par le projet.

La demande de mission n°1 formulée en 2016 portait sur la fiche 8 et la fiche 6. Elle constituera sans nul doute une amorce à la fois pertinente et symbolique du processus de rénovation urbaine. Elle est symbolique car elle consistera notamment à fermer l'accès à la zone industrielle à l'endroit de l'ancien portail de l'usine pour empêcher le transit poids lourds en zone d'habitat ce qui s'apparentera à la fermeture de la cicatrice de l'ancienne usine d'Athus.

La demande de mission n°2 visera notamment à créer un centre à ATHUS en urbanisant le centre-ville et en créant cette « Grand-Place d'Athus » au niveau du Brüll. Les actions concrètes de mise en œuvre des fiches débutent donc. Afin de les mettre en œuvre avec le plus grand professionnalisme, des marchés de consultance juridique et de communication seront organisés à brève échéance afin de pouvoir organiser la valorisation immobilière du foncier communal via des marchés de concession de type partenariat public privé mais aussi en suscitant l'attractivité via des campagnes de communication professionnelles.

Une étude doit également être menée afin d'approfondir l'axe de la maîtrise du logement dans le centre d'Athus afin d'y restaurer des ménages de la classe moyenne dans un but de mixité sociale. Cette étude devra permettre notamment de déterminer la part de logements communaux et de logements privés au niveau de la valorisation immobilières des parcelles communales.

En conclusion, l'enjeu de la rénovation urbaine d'Athus n'est pas des moindres. La situation de la Ville d'ATHUS est réellement critique, elle tend à devenir la banlieue du Grand-Duché du Luxembourg. Le développement de Esch-Belval et l'essor Grand-Ducal constituent des opportunités indéniables de pouvoir inverser la spirale négative, voire même d'enclencher un engrenage vertueux. Il faudra cependant pour y parvenir engager une politique structurelle pertinente avec une cohérence dans le temps et avec le plus grand professionnalisme possible.