

AVIS D'INITIATIVE

Réf. : AT.18.106.AV

Date d'approbation : 18/12/2018

Utilisation des budgets en matière d'outils d'aménagement opérationnel

DONNEES INTRODUCTIVES

Dossier/Contexte de l'avis : Le Pôle est sollicité annuellement pour émettre un avis sur les propositions de projets à mettre en œuvre dans le cadre du budget annuel consacré aux outils d'aménagement opérationnels : rénovation urbaine, revitalisation urbaine et conseillers en rénovation urbaine.

Dans son avis du 27 avril 2018 sur les propositions pour l'année 2018, le Pôle a émis le souhait de mener une réflexion plus approfondie sur des critères à utiliser pour la priorisations des projets à mettre en œuvre.

Destinataire : Ministre Valérie DE BUE

Préparation de l'avis : Section « Aménagement opérationnel »

Date d'approbation : 18 décembre 2018

1. EXPOSE

Chaque année, le Pôle Aménagement du territoire est sollicité pour émettre un avis sur les propositions de projets à mettre en œuvre dans le cadre du budget annuel consacré aux outils d'aménagement opérationnels : rénovation urbaine, revitalisation urbaine et conseillers en rénovation urbaine.

Dans son avis du 27 avril 2018 sur les propositions pour l'année 2018, le Pôle a pris connaissance des différents tableaux que la Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville de la DGO4 a élaborés et qui reprennent une synthèse de l'ensemble des projets d'opération de rénovation et de revitalisation urbaine, ainsi que les conseillers en rénovation urbaine.

Sur cette base et vu qu'il n'avait pas une connaissance approfondie de l'ensemble des opérations reprises dans ces tableaux, le Pôle n'a pas pu définir en parfaite intelligence les projets qui devraient être prioritaires pour la subvention 2018. Il s'est donc limité à émettre des considérations générales et à mettre en évidence différents critères qui pourraient être utilisés à l'avenir. Dans cet avis, le Pôle a annoncé qu'il souhaitait le compléter par une réflexion plus approfondie sur des critères à utiliser pour la priorisation des projets à mettre en œuvre pour les prochaines années.

Les considérations qui suivent sont donc le résultat de cette réflexion que le Pôle vient de mener sur le sujet.

2. AVIS**2.1. Sur le montant des budgets alloués**

A la lecture des différents tableaux de la Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville de la DGO4 mentionnés ci-dessus, le Pôle relève chaque année le nombre important de dossiers connus pour lesquels les pouvoirs locaux se sont lancés dans une procédure administrative. Cela démontre la réelle nécessité pour les villes et les communes urbaines d'élaborer ces outils d'aménagement opérationnel, et d'obtenir une aide financière régionale pour mener à bien ces opérations.

Pourtant, les budgets alloués à ce type d'opérations de reconstruction de la ville sur la ville, principe essentiel de notre politique de développement territorial, sont déraisonnablement faibles, ce qui induit notamment une démobilitation des acteurs et l'abandon ou le gel de nombreux projets par les villes et communes. Le Pôle insiste donc pour que ces enveloppes financières soient revues à la hausse au regard des enjeux communaux et régionaux soutenus par ces politiques et des objectifs du schéma de développement du territoire.

En outre, le Pôle relève que diverses enveloppes financières (politique des grandes villes, Sites à réaménager...) existent, avec des moyens apparemment sensiblement plus élevés. Le Pôle constate cependant un manque de visibilité sur les moyens réels alloués à la politique de la Ville en général, et un saupoudrage des moyens lié à la segmentation des politiques et des budgets. Enfin, de nombreux subsides sont attribués spécifiquement à certaines villes sans validation au préalable des opérations qui feront l'objet d'un financement, avec un manque de vision globale et intégrée.

Le Pôle regrette ce manque de liens entre les enveloppes financières propres aux opérations d'aménagement opérationnel et les autres budgets propres aux politiques de développement territorial et politiques de la Ville. Le Pôle considère que le système d'octroi des subsides est aujourd'hui trop cloisonné. Afin d'équilibrer financièrement leurs projets, les opérateurs doivent souvent additionner des subsides de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine, du programme d'investissement communal,

du programme d'ancrage du logement, de « réhabilitation de sol » (ex : Sowalfinal 3, Sites à réaménager) et cetera, avec dès lors de nombreuses procédures à suivre, des délais importants, et un manque de garanties sur le financement global de l'opération au final.

Face à cette approche trop sectorielle, le Pôle insiste donc sur la nécessité d'avoir une vision plus intégrée en vue de trouver des complémentarités et des articulations entre les différentes sources de subventionnement possibles, aux fins de mettre en place, le plus efficacement possible, la politique de développement territorial, et de redynamisation urbaine, portée par la Wallonie. Ce décloisonnement des différentes sources de subventionnement permettrait de rééquilibrer les budgets et de faciliter la mise en œuvre de projets intégrant plusieurs problématiques telles que le réaménagement des espaces publics, le renforcement de la maîtrise foncière publique, l'incitation aux financements privés, la réhabilitation/assainissement de sites, le renforcement de l'investissement citoyen et de la participation, l'encadrement humain dans les quartiers en déshérence...

2.2. Sur les critères de priorisation des projets

A la lumière des considérations reprises ci-dessus, et du manque de moyens alloués à la rénovation et la revitalisation urbaines, le Pôle estime que la priorisation des projets d'aménagement opérationnel est actuellement indispensable.

En complément de la catégorisation reprise dans les tableaux élaborés annuellement par la DGO⁴, qui reprennent une synthèse de l'ensemble des projets d'opérations de rénovation urbaine et de revitalisation urbaine ainsi que les conseillers en rénovation urbaine basée sur les seuls critères de complétude administrative, le Pôle estime qu'il serait pertinent d'ajouter des critères de priorisation basés sur l'efficacité du projet au regard des objectifs poursuivis par la Wallonie en concentrant prioritairement les moyens sur les projets qui répondent notamment aux différents critères suivants :

- Les projets qui répondent aux enjeux régionaux et communaux soutenus par ces politiques et donc aux objectifs fixés par le schéma de développement du territoire ou les schémas de développement (pluri)communaux ;
- Les projets qui s'inscrivent dans un bâti existant à retisser et qui visent à renforcer son attractivité ;
- Les projets qui visent l'amélioration du cadre de vie de quartiers défavorisés, abîmés ou présentant des problèmes de salubrité et/ou de sécurité ;
- Les projets dont l'octroi de la subvention aura un effet levier sur l'obtention d'autres financements, notamment privés, et les projets pour lesquels le montant de la subvention régionale est déterminant pour son aboutissement. Il serait donc utile de disposer pour chaque projet d'une vision globale des différentes sources de financement envisagées ou envisageables, afin d'accentuer l'impact positif des fonds investis. Le montant des demandes de subvention devra correspondre à l'objectif poursuivi par le projet et utile à activer l'effet levier escompté ;
- Les projets situés à proximité des transports en commun et des services à la population.

Le Pôle insiste donc sur la nécessité de prioriser les projets sur base de leur efficacité et leur capacité à répondre à ces critères, en évitant les projets qui seraient élaborés sans pouvoir potentiellement initier une nouvelle dynamique vertueuse privée au sein de son environnement urbain. Le Pôle évaluera dorénavant le niveau de priorité des projets de rénovation urbaine et de revitalisation urbaine qui lui seront soumis pour avis, en se basant plus particulièrement sur ces critères.

2.2.1. Les opérations de rénovation urbaine

Le Pôle estime que la coordination temporelle et spatiale d'une opération de rénovation urbaine avec les autres sources de financement possibles est un élément indispensable à sa réussite. Il serait également pertinent de privilégier les projets de maîtrise foncière par rapport aux projets

d'aménagement d'espaces publics, car ils peuvent avoir pour effet d'enclencher d'autres opérations telles que la revitalisation urbaine, avec une part importante de financement par des opérateurs privés.

Par ailleurs, à côté de fiches-projets détaillées, la mise en place d'un droit de tirage sur la durée de l'opération pourrait par exemple permettre à une commune de répondre rapidement à des opportunités foncières ou immobilières qui s'offrent à elle sur le territoire concerné et d'améliorer ainsi la dynamique du projet.

2.2.2. Les opérations de revitalisation urbaine

Le Pôle tient à mettre en évidence les quelques critères qu'il utilise actuellement pour se forger son avis sur des opérations de revitalisation urbaine, soit :

- La cohérence du périmètre de l'opération ;
- L'effet de redynamisation du quartier visé ;
- L'utilité de l'investissement public pour la collectivité dans son ensemble et pas le seul projet privé ;
- Le respect de critères de bon aménagement des lieux tels que la qualité architecturale, l'intégration judicieuse dans le cadre bâti et la réflexion en matière de développement durable, de mixité sociale et fonctionnelle;
- Les liens avec les quartiers environnants ;
- La proximité des transports en commun et des services à la population.

Le Pôle invite donc la Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville de la DGO₄ à utiliser ces critères pour prioriser les projets.

2.2.3. Les sites à réaménager

L'article D.V.2 §3 du Code du développement territorial (CoDT) prévoit que le Pôle Aménagement du territoire est consulté pour émettre un avis sur les projets d'arrêtés qui fixent le périmètre des sites à réaménager. De la pratique du Pôle, et anciennement de la CRAT, il ressort qu'il lui est difficile d'émettre un avis exclusivement sur le périmètre en faisant abstraction des objectifs de l'inscription de ce périmètre et du projet de réaménagement futur du site concerné. Le Pôle demande donc de modifier le CoDT dans ce sens.

De plus, le Pôle relève régulièrement que les dossiers accompagnant les projets de périmètres de site à réaménager ne permettent pas d'appréhender clairement la manière dont les sites visés vont participer à la restructuration des territoires concernés, induire des effets leviers pour pouvoir profiter d'autres sources de financement propres aux politiques de développement territorial et répondre aux objectifs du schéma de développement du territoire. Le Pôle propose donc qu'un contenu minimum de dossier soit élaboré en reprenant à tout le moins les informations permettant d'appréhender les éléments cités plus haut et de se forger un avis circonstancié sur le projet de périmètre.



Samuël SAELENS
Président