



## **Considérations de la CRAT relatives à l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine**

### **1. INTRODUCTION**

- Par son courrier du 10 novembre 2011 adressé au Ministre P. FURLAN, la CRAT a émis le souhait d'être consultée sur l'avant-projet d'arrêté relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine.
- Par son courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2011, le Ministre a chargé Madame C. GOSSÉ de venir présenter ledit avant-projet d'arrêté.
- La Section « Aménagement actif » de la CRAT a examiné ce point lors de sa réunion du 16 décembre 2011.
- Les considérations qui en ont découlé ont été approuvées par le Bureau de la CRAT du 22 décembre 2011.

### **2. CONSIDÉRATIONS**

#### **2.1. Considérations générales**

##### **La CRAT remet un avis de principe favorable sur l'avant-projet d'arrêté.**

Elle se réjouit de la révision de l'arrêté relatif à la rénovation urbaine. Elle constate que le présent avant-projet rencontre un certain nombre de recommandations que la Commission avait formulées dans sa note d'orientation pour une meilleure utilisation des outils de la rénovation urbaine et de la revitalisation des centres urbains du 20 décembre 2007 (limitation des opérations dans le temps, simplification administrative...).

La CRAT souhaiterait être associée à la poursuite de la réflexion, en ce qui concerne notamment les mesures transitoires et le contenu du dossier d'avant-projet.

Par ailleurs, la Commission attire l'attention sur certains points qui ne sont pas abordés dans cet avant-projet d'arrêté :

- la possibilité d'associer le droit de préemption à la procédure de rénovation urbaine, ce qui participerait à un aménagement du territoire réellement actif. Afin de restreindre la lourdeur administrative liée à la notification des propriétaires, il s'agirait, lors de l'étude, d'identifier au sein du périmètre de rénovation des zones plus restreintes sur lesquelles pourrait s'appliquer le droit de préemption selon des modalités qui seraient à définir ;
- l'intégration dans l'opération de rénovation urbaine de subventions pour transformations de façades menées par l'opérateur immobilier, ce qui pourrait se traduire sous la forme d'une servitude d'aspect architectural pour les propriétaires adhérant au projet, à l'instar de l'opération de la rue de Nimy à MONS. Ce type de subventionnement permettrait de participer à la requalification des rues, mais devrait être conditionné à la salubrité générale du bâtiment afin d'éviter tout « façadisme ».

## 2.2. Considérations particulières

---

- A l'article 1, 2<sup>o</sup>, la CRAT estime que le fait que l'auteur d'étude doive justifier d'une expérience de cinq ans minimum dans les dossiers de rénovation urbaine est inopportun. Cette condition impliquerait que ces marchés soient réservés à un nombre limité de bureaux et l'impossibilité pour de nouveaux auteurs de prétendre accéder aux dossiers de rénovation urbaine. Or, la CRAT a récemment souligné la grande qualité d'un dossier de rénovation urbaine finalisé par un bureau constitué de personnes ne répondant pas à cette exigence.
- A l'article 6, la CRAT estime qu'il est nécessaire d'étendre la procédure à l'ensemble des opérateurs immobiliers<sup>1</sup> tels que définis à l'article 1<sup>er</sup> 23<sup>o</sup> du Code wallon du Logement. Elle considère que la commune devrait rester maître du schéma directeur mais que l'opérationnalisation, à travers la réalisation des fiches-projets, pourrait être confiée à d'autres opérateurs.
- A l'article 8, 2<sup>ème</sup> §, la CRAT relève que l'avant-projet d'arrêté parle de « désaffectation des logements aux étages ». Il y a lieu d'y lire « désaffectation ».
- La même remarque est d'application à l'article 10, 2<sup>ème</sup> §. La CRAT s'interroge sur la notion de « zones commerçantes » qui clôture le paragraphe. Si aucune motivation ne peut être apportée à cet égard, elle propose de limiter le paragraphe à « dont les étages sont destinés exclusivement au logement »



Pierre GOVAERTS,  
Président

---

<sup>1</sup> Par « Opérateur immobilier », on entend un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement.