

REQUALIFICATION DE LA PLAINE DE DROIXHE : LE PROJET ATLAS

Ces derniers jours, la Ville de Liège a fait son annonce sur le projet de requalification de la Plaine de Droixhe, tel qu'envisagé par la Présidente de la Société Atlas et Echevine du Logement de la Ville de Liège, Maggy Yerna.

L'ampleur du problème est connue depuis plusieurs années. Nous sommes d'ailleurs déjà intervenu sur ce dossier en janvier 2005, tant à la Ville qu'à la Région, nous inquiétant de l'avenir de ce site et des dispositions qui seront prises.

Le MR, après avoir analysé le contenu des propositions de la majorité, considère que ce dossier mérite une analyse plus grande que celle donnée à travers la sphère communale et revêt d'une importance régionale.

1. Rappel des antécédents

Créée dans les années 60, Droixhe fut jusqu'au début des années 80 un modèle – on pouvait y observer une structure de la population très diversifiée – pour devenir par la suite un quartier qui, hélas, malgré ses potentialités véhicule une image négative.

En 1995, sous l'impulsion de la Région wallonne, la Ville de Liège, le CPAS, la Maison Liégeoise, le Logis Social, rejoints dans un second temps par la Province de Liège, décidèrent de mettre en place la Société de Requalification Atlas pour une durée, au départ, de 5 ans.

Le 2 juin 1999, le conseil d'administration de la société Atlas marque son accord pour la création de l'association momentanée CASTRO-DROIXHE 2005.

Dès 2001, des travaux initialement non prévus, la hausse des prix et des coûts de démolition supplémentaires dus à l'obligation de triage et d'évacuation des déchets rendent le projet irréalisable.

Dans un courrier du 25 février 2002, le ministre du tutelle de l'époque Michel Daerden confirme l'impossibilité pour la région d'accepter cet avant-projet et demande sa révision en y incluant la « déconstruction » des tours sur le site de la Croix-Rouge.

Un budget de 43.480.525 € est accordé pour le projet de requalification. Le 26 mars 2004, la première pierre du chantier « Truffaut-Libération » est placée.

En janvier 2005, Christine Defraigne interpellait le Bourgmestre au Conseil Communal et le Ministre du Logement au Parlement wallon.

Selon la réponse de Monsieur Antoine, bien qu'il soit heureux que la Ville se dirige vers un partenariat public-privé, on se heurte à des obstacles réglementaires, la Belgique et la Communauté européenne n'ayant pas de législation particulière sur ce sujet. C'est pourquoi il souhaitait présenter une modélisation de ce type de partenariat avant les vacances parlementaires. Celles-ci sont terminées depuis longtemps.

2. Projet actuel de requalification

Le projet dont on parle aujourd'hui présenterait la poursuite de la rénovation de Libération et Truffaut, la démolition d'une tour et la rénovation des autres, la construction de logements (maisons, appartements, lofts), commerces, bureaux et la remise en état des espaces publics et des équipements collectifs.

En tout, il est prévu 643 logements sociaux locatifs, 300 acquisitifs et 369 logements moyens locatifs, 170 acquisitifs (total : 1482 logements).

Le coût des investissements : 147.862.472 € + 15.750.000 € pour compenser le problème de la gestion des sols (total : environ 164 M €).

Pour le financement, un partenariat public privé est envisagé et présenté comme indispensable.

La Ville envisage la mise en place d'un partenariat avec d'autres personnes de droit public (SWL, Maison Liégeoise, IPAL, etc.) et un ou plusieurs partenaires privés.

Les travaux seraient prévus sur 3 niveaux : l'exploitation du sol, l'accompagnement du projet et l'exploitation du bâti.

3. Positions et questions du MR

Bien que nous notons avec plaisir que les idées libérales font leur chemin dans les autres formations politiques, nous nous inquiétons et souhaitons jouer notre rôle de vigilance démocratique.

- Notre première remarque – et inquiétude – vient du fait que la décision de la Ville nous parvient via la presse et le Comité de Quartier de Bressoux-Droixhe, qui semblent plus informés que les administrateurs de la Société Atlas eux-même. Nous trouvons qu'il y a là un manque de clarté et de transparence de la part des autorités communales.
- Notre formation politique a toujours soutenu et privilégié les projets de partenariat public/privé par rapport à la création d'une intercommunale. Mais quel sera le statut exact de la Régie Communale Autonome envisagée ? C'était également l'idée de départ du Grand Curtius et celle-ci a été abandonnée car

cela rencontrait des difficultés juridiques. Pourquoi cela est-il différent aujourd'hui ?

- Toujours dans ce partenariat, pourquoi séparer les choses avec une filiale publique et une filiale publique/privée ? Pourquoi ne pas mettre tout le projet sous le même statut ?
- En ce qui concerne les investissements privés, on parle d'un montant de 90 millions d'euros. Quelle sera la plus-value pour l'investisseur potentiel qui permettrait de l'attirer dans ce projet ? Selon le Comité de Quartier, l'investisseur disposerait d'un droit réel sur l'immeuble à rénover (emphytéose) avec un droit d'acquisition calculé pour arriver à l'équilibre.
- Il existait un accord avec Servatius. Où cela en est-il maintenant ? Ce marché nécessite un appel public européen. Y a-t-il un accord tacite avec Servatius rendant l'appel « bidon » ? Si non, y a-t-il des décrets prévus pour Servatius ? Sont-ils budgétisés ?
- Qu'est devenu l'association Castro-Droixhe ?

Nous sommes évidemment pour qu'une solution globale intervienne pour Droixhe. Cela est impératif et urgent. Mais nous n'avons pas toutes les réponses à nos questions.

Nous ne comprenons pas la ligne directrice et la cohérence du projet, qui en est à sa troisième version. Une étude de marché est nécessaire : quels sont les besoins réels pour les surfaces commerciales, qui seront les clients. Va-t-on voir apparaître un nouveau Bel Ile ?

On parle également de supprimer la Société de Requalification Atlas pour donner la gestion des logements à La Maison Liégeoise, mais celle-ci est sous tutelle d'un commissaire spécial et sous curateur. Est-ce vraiment l'intervenant idéal ?

La convention se trouve dans un flou juridique et l'intervention de la Région wallonne est importante dans ce dossier. A Liège, le Bourgmestre et les Echevins PS s'en prennent au Ministre de tutelle CDH. La majorité est pourtant la même à la Ville et à la Région !

André Antoine promettait une modélisation des partenariats public/privé pour fin juin, nous sommes mi-octobre et rien n'a encore été discuté. Nous savons que le secteur du logement social connaît des difficultés particulières qui crèvent l'écran depuis quelques semaines, mais cela ne doit pas occulter les autres problèmes bien réels qu'on rencontre sur le terrain et plus particulièrement à Droixhe.

La requalification de ce type doit être mise en œuvre et servir d'exemple pour toutes les autres sociétés en Wallonie et cela ne doit pas être perdu de vue.

Enfin, notre plus grande inquiétude va vers les locataires sociaux. La société Atlas possède 1.800 logements, dont actuellement environ 2/3 sont encore loués. Le nouveau projet envisage environ 650 logements sociaux locatifs. Que vont devenir ceux qui ne pourront plus bénéficier d'un logement. Le secteur est déjà en pénurie, qu'est-ce qui est prévu ?

Il nous semble également qu'un grand intervenant a été oublié dans ce projet : le CPAS. Il est, nous semble-t-il, le mieux placé pour prendre en charge les difficultés sociales que vont entraîner tous ces changements et il ne semble pas avoir été consulté.

C'est pourquoi, nous regrettons que tous les différents intervenants et les différents partis politiques démocratiques ne soient pas associés, ou à tout le moins informés, à ce projet. L'opacité dans laquelle tout se déroule nous trouble et nous estimons avoir le droit d'obtenir des informations précises et des réponses sur le devenir de tout un quartier de notre Ville.