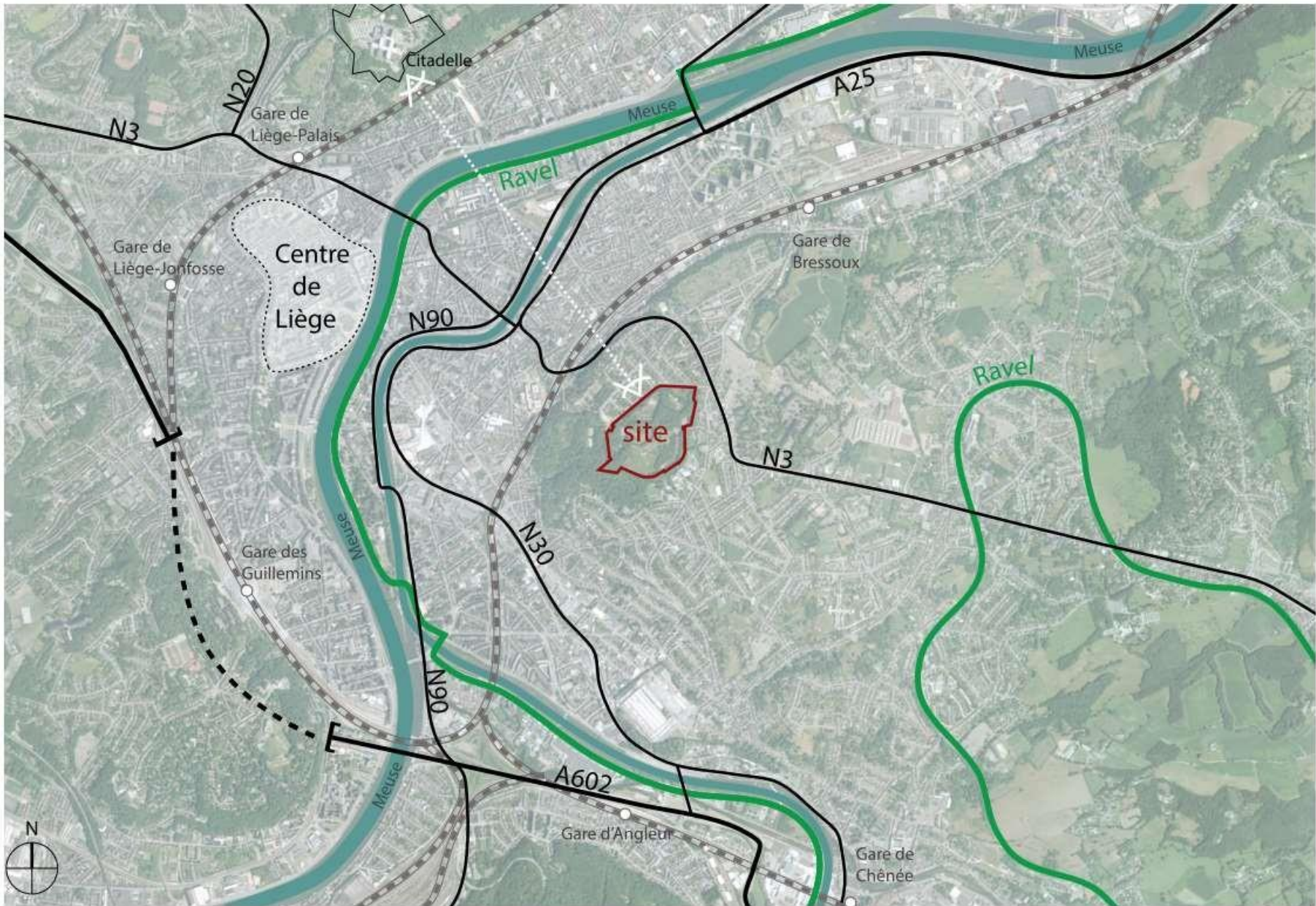


Synthèse du rapport oral à la Ville de Liège

Expertise SPI

-

Site de la Chartreuse



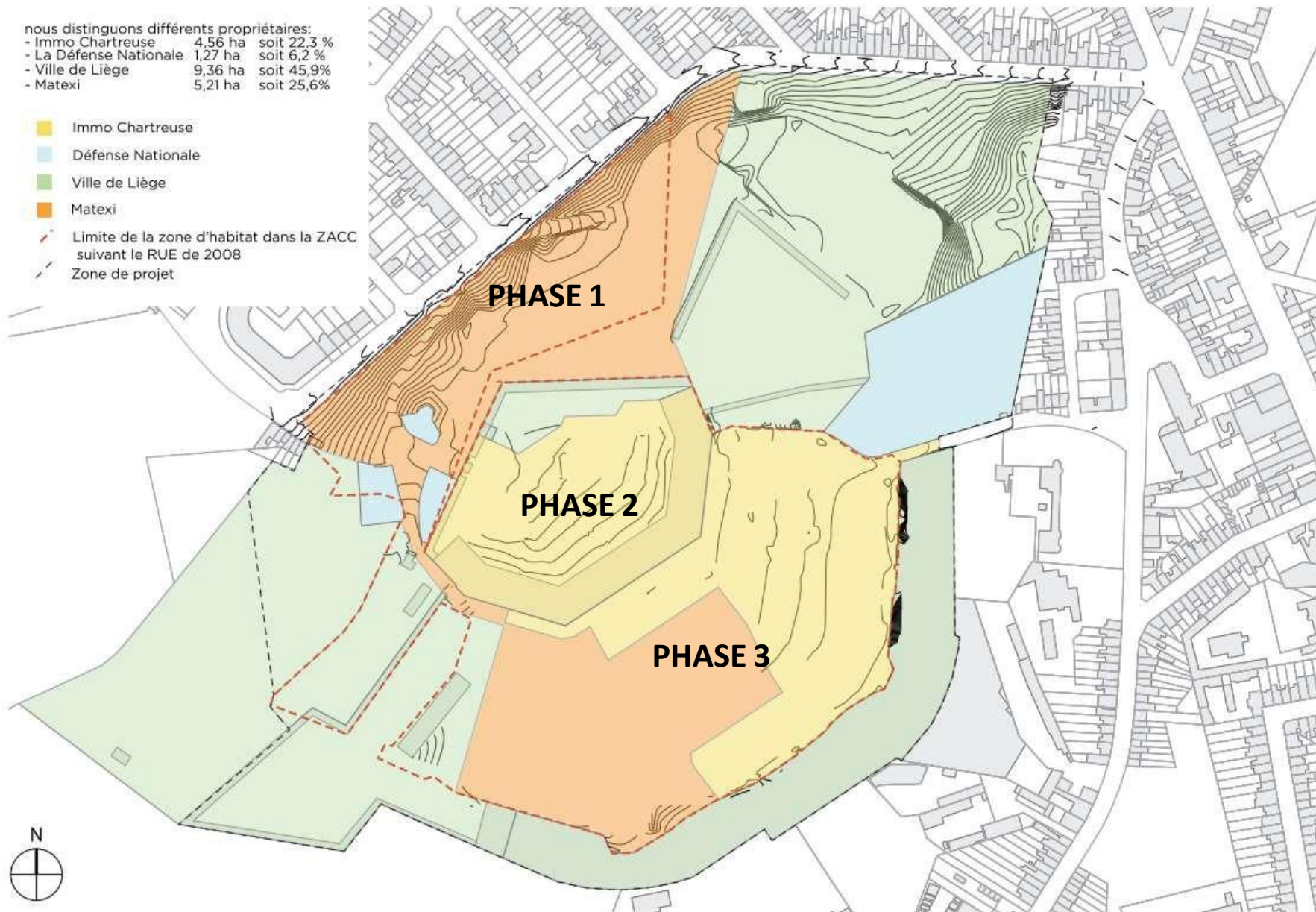


## SITUATION DE DROIT

nous distinguons différents propriétaires:

- Immo Chartreuse	4,56 ha	soit 22,3 %
- La Défense Nationale	1,27 ha	soit 6,2 %
- Ville de Liège	9,36 ha	soit 45,9 %
- Matexi	5,21 ha	soit 25,6 %

-  Immo Chartreuse
-  Défense Nationale
-  Ville de Liège
-  Matexi
-  Limite de la zone d'habitat dans la ZACC suivant le RUE de 2008
-  Zone de projet



- Décision CC - Mission exploratoire de la SPI
- Visite des lieux en novembre 2018
- Rencontres avec Un Air de Chartreuse (2), Matexi (2), Fonctionnaire délégué
- Contact téléphonique avec Immo Chartreuse
- Scénarisation et présentation d'une note fin février 2019

## **UAC**

- UAC s'est dit "potentiellement ouvert, sous réserve de scénarios à valider avec les membres et en fonction du projet final retenu, à une urbanisation du site"
- Ce projet devra valoriser le Patrimoine présent et pérenniser l'assise verte du site

## **Matexi**

- L'urgence est d'avancer sur la phase 1. Matexi n'avancera toutefois pas sans un signal de la Ville
- Matexi est ouvert au principe de prendre le temps d'étudier les phases 2 et 3 du RUE
- Un switch de parcelle phase 3 avec celle reprise en espace vert au plan de secteur actuellement (au nord-est) peut être discuté

## **Immo Chartreuse**

- Souhaite une valorisation du site
- Vendre en direct le site à un repreneur 6 millions d'euros
- Vendre via un mécanisme de droit de superficie (ou autre à préciser) à un tiers investisseurs qui rétribue Immo Chartreuse au fur et à mesure de la vente de logements ou bureaux (quote-part terrain)
- Dépôt prochain d'un projet (5 ans) porté par Immo Chartreuse en direct

## **Scénario 1 - le statu quo**

Ce scénario n'appelle à aucun commentaire opérationnel particulier.

## **Scénario 2 - pas d'urbanisation**

Au-delà de la réponse aux motivations rencontrées dans l'argumentaire d'UAC, ce scénario invite la Ville de Liège à réfléchir aux potentielles incidences budgétaires d'une telle décision :

- les possibles recours que les propriétaires introduiront suite à la décision unilatérale de mise en jachère de leurs biens respectifs ;
- le recours à l'expropriation pour obtenir la maîtrise publique de l'ensemble du site ;
- le financement des travaux de démolition et de sécurisation des lieux ;
- le financement d'une réponse aux attentes patrimoniales des riverains ;
- l'entretien d'un espace vert supplémentaire.

## **Scénario 3 - urbanisation et idéation**

Séquençage permettant de mener en parallèle différentes actions.

## ***Scénario 3 - la suite : 3 domaines d'actions à mener en parallèle***

**Action 1** : Matexi a déposé un permis en 2017 dans le cadre du RUE

- Conservation du Patrimoine vert du site
  - Sécuriser l'intérêt des acteurs immobiliers pour l'ensemble du site
  - Éviter l'abandon du dossier par Matexi et l'émergence d'un second propriétaire défaillant

**Action 2** : Mettre la pression sur le propriétaire défaillant et amorcer les conditions pour une future expropriation ou remobilisation du foncier

- SAR : outils opérationnels - expropriation et subsides possibles
- Taxation : salubrité et inoccupation d'immeubles - créer les possibilités d'une vente forcée
  - Discours de salubrité et sécurité

**Action 3** : Lancer un processus d'idéation visant les phases 2 et 3 et les zones non-urbanisables actuelles

- Recours potentiel à des bureaux d'urbanisme et/ou d'aménagement du territoire
- Etude de la capacité technique des phases 2 et 3 à accueillir de nouvelles fonctions (coûts, mobilité, égouttage...) - les études devront écarter certains scénarios/idées
- Idéation : imaginer le devenir de la Chartreuse, où le caractère vert du lieu devra être prépondérant et où le Patrimoine bâti matériel et immatériel est au cœur de la réflexion
- Idéation : conservation du Patrimoine vert après action 1
  - Discours : l'avenir du Patrimoine de la Chartreuse doit s'étudier

**Merci de votre attention**

**Thomas CHEVAU - SPI**  
[tc@spi.be](mailto:tc@spi.be)  
**04/230.12.83**