RÉGIE COMMUNALE AUTONOME ERIGES

PLAN D'ENTREPRISE 2021

Eriges Rca
Rue Cockerill 40/41 – 4100 SERAING
Tél. 04 236 03 50 – www.eriges.be

PRÉAMBULE

« Restez chez vous »

« Gardez vos distances »

« Prenez l'air à moins d'un km de votre domicile »

Que d'injonctions ont pesé ces derniers mois sur notre quotidien !

Si assurément le confinement a mondialement impacté nos vies, c'est en milieu urbain que les restrictions ont surtout fait… démonstration.

Prenons 80m², 3 ados, 0 jardin, 0 terrasse versus 120 m², 3 ados toujours, un jardin défouloir, des km de sentiers à portée.

Sans verser dans le cliché ni encore opposer précarité urbaine et opulence rurale, force est de constater que nous n'avons pas tous vécu la même réalité du « stay at home » imposé.

Quelques mois auront suffi, si besoin était encore, à prouver toute l'importance, dans les villes denses, soucieuses de leur empreinte, d'espaces publics respirants, de piétonniers, de quartiers apaisés, de logements de qualité, d'accès à la nature et à du commerce de proximité.

L'épreuve COVID démontre avec acuité que les stratégies publiques menées par de grandes villes en mutation comme Seraing visent utilement à renforcer la qualité de vie en milieu urbain, à générer un contexte digne d'intérêts et de pérennité pour leurs habitants, leurs usagers, leurs entreprises.

Plus d'espaces verts, plus de cheminements doux et actifs sécurisés, plus de zones protégées au cœur des quartiers sont de légitimes besoins qui crient toute leur pertinence durant ces mois où vivre confiné chez soi et/ou travailler masqué appelle à des possibilités de respiration et d'évasion.

Ces politiques urbaines ont un prix mais aussi un rendement qu'il s'agit, plus que jamais, de maintenir et d'accroître.

Alors que se préparent des plans de relance, des fonds spéciaux jusqu'au niveau européen, il nous paraît indispensable que les villes bénéficient de programmes d'exception afin qu'elles surmontent les dettes et nécessaires investissement issus de la pandémie, tout en continuant d'agir sur l'espace et le logement publics, sur le développement sportif et culturel ainsi que sur les mobilités alternatives.

Les villes devront avoir et auront ce courage d'emprunter, d'oser et d'innover ; gageons que le secteur privé en mesurera aussi tout l'intérêt.

Car pour autant, l'investissement dans la ville appartient également à l'initiative privée qui, en même temps que le job public s'accomplit, contribue pareillement à « faire vie en ville » : commerces, loisirs, habitat, entreprises constituent assurément des piliers de l'attractivité urbaine.

Plus que jamais, dans un monde où les priorités et attentes ont évolué à marche forcée, ERIGES s'emploiera en 2021 à préparer et encourager pour le territoire de Seraing des projets mixtes, dotés de sens et de responsabilité, pourvus de qualités propres et à valeur ajoutée collective.

PARTIE 1 : LES MISSIONS D'ERIGES

GÉNÉRALITÉS

A. PROJETS EN PRÉ-DÉVELOPPEMENT
B. LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT
C. LES PROJETS EN FINALISATION
D. AUTRES PROJETS INTERNES

GÉNÉRALITÉS

INTRODUCTION

LES PROJETS

LOCALISATION DES PROJETS

LES BUTS SOCIAUX

INTRODUCTION

Eriges, fondée dans le texte en 2005 et opérationnelle dans les faits depuis 2007, a pour missions le redéploiement territorial de la vallée sérésienne afin que cette dernière, en pleine mutation économique, présente qualité de vie et attractivité pour ses habitants et ses entreprises, présents et à venir.

Ce méta-objectif se traduit par des interventions -imaginées, étudiées, validées au sein d'Eriges- sur l'espace public, sur le bâti, sur le logement mais aussi par l'encouragement et l'accompagnement au développement de projets parapublics ou privés porteurs pour la Ville.

En charge de la concrétisation des éléments constitutifs du Master Plan, Eriges agit en phase de pré développement et de développement de projets.

Les compétences de son équipe pluridisciplinaire, composée de 10 personnes, sont mises en œuvre à la première analyse de faisabilité (validation juridique de base, estimations des coûts et des subsides possibles, ciblages de parties prenantes, de partenaires potentiels, publics ou privés, enjeux et freins), c'est le stade de pré-développement d'un projet (voir ci-après).

Au stade du développement du projet (voir ci-après également), Eriges travaille à tous les aspects conduisant à la construction matérielle du projet : obtention du financement ou de l'accord privé d'investissement, obtention des autorisations nécessaires, procédures de marchés publics ad hoc, concertation des habitants et usagers concernés, coordination des parties prenantes, identification du partenaire relais à la construction, cohérence urbanistique et territoriale au regard du Master Plan, coordination des auteurs de projet pour une ambition architecturale et urbaine maintenue. Le stade du développement de projet inclut également la bonne transition à préparer vers le partenaire constructeur/développeur.

La véritable valeur ajoutée d'Eriges est bien en ces stades de pré-développement et de développement. Elle s'appliquera en 2021 sur les dossiers suivants, en phase avec le contrat de gestion 2016-2019 de la RCA Eriges tel qu'il a été déposé au Conseil Communal de la Ville de Seraing début 2016, prolongé par avenant déposé au Conseil Communal de Seraing fin 2019.

LES PROJETS

A. PROJETS EN PRÉ-DÉVELOPPEMENT

1. Avenir des sites sidérurgiques
   - HFB
   - Cokerie
   - HF6 + ZEC
2. FEDER 2020 – 2027 et plan de relance fédéral (veille et proposition)
3. Terril Jacbois
4. Mise en lumière du Centre Culturel
5. Eglises

B. PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

1. Occupations éphémères/temporaires
2. Use-In
3. Ougrée Meuse
   - Ancien Hôpital d'Ougrée
   - Appel kots
   - Mairie d'Ougrée
   - Concession OM
4. URBACT (Primo v2, lutte contre les immeubles inoccupés)
5. Pairay
6. Port de plaisance Jemeppe (Darse)
7. Ateliers centraux (FEDER 2020 et LEM + redéploiement du site)
8. Passerelle sur voies (FEDER 2020 et LEM)
9. Boulevard urbain Ouest sur le Haut Fourneau 6 (FEDER 2020)
10. Communication locale Master Plan
11. Sédentarisation travailleurs
12. L125 (3ème arrêt et augmentation des fréquences)
13. Entrée de Ville Jemeppe (FEDER 2025)
14. Diagnostics centrale électrique et rotonde
15. Mind Your Territory

C. PROJETS EN FINALISATION

1. Gastronomia
2. PRIMO dont Maison du Peuple
3. O.M. (Travaux et convention Province)
4. Promotion Boncelles

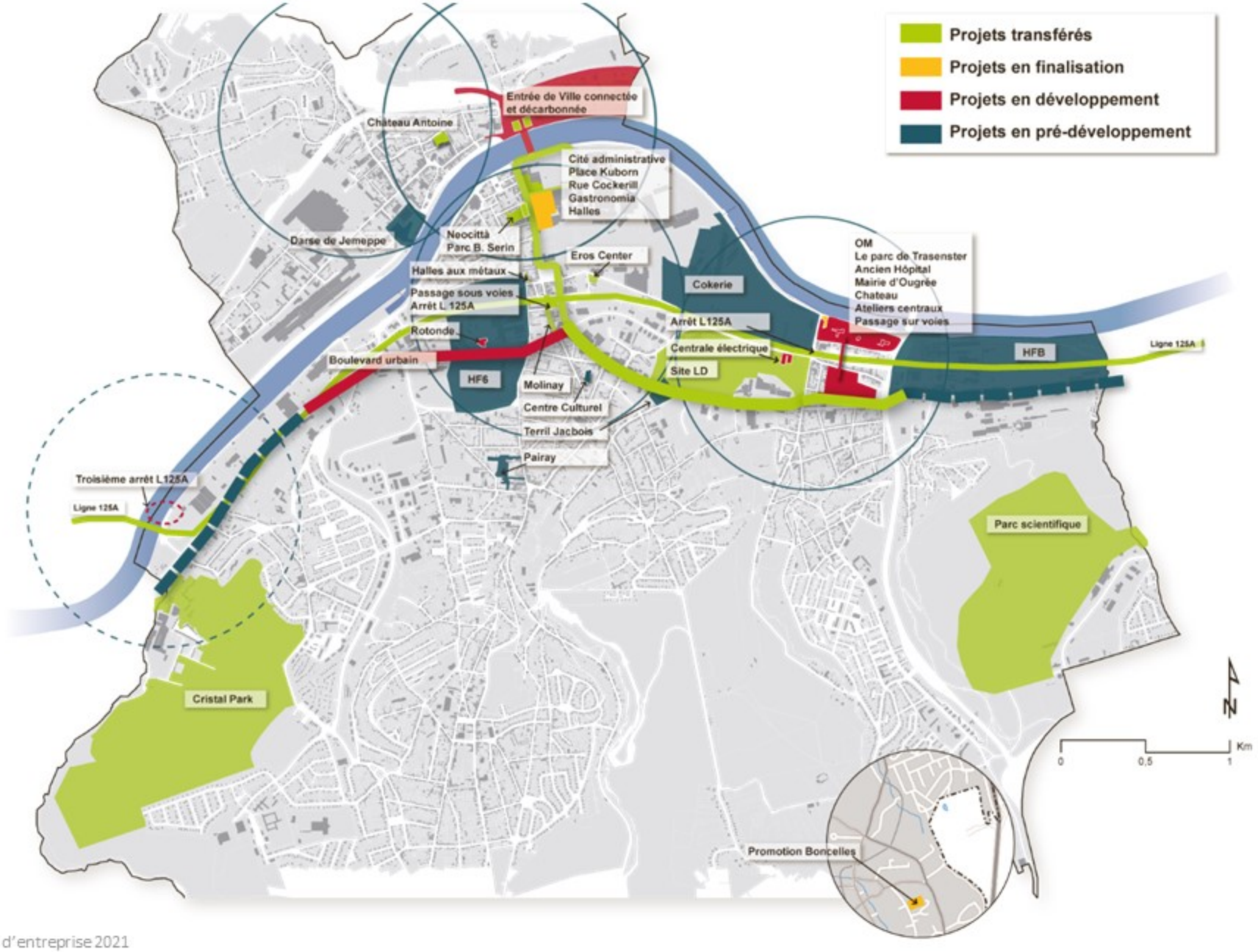
PROJETS TRANSFÉRÉS

- Neocittà
- Eros Center
- Parc Scientifique
- Cristal Park
- Cité, Esplanade Kuborn et rue Cockerill
- Boulevard urbain central
- Parc Bernard Serin
- Passage sous voies
- Halles aux métaux
- Château Antoine
- Centre Culturel et pourtours
- Gestion et animation des espaces verts publics
- Master Park
- Façades du Molinay
- Espaces jeunes Jemeppe/Ougrée
- Cadastre des espaces économiques (présents et à venir)
- Démolition Tours de Jemeppe // IP
- Site LD
- Mobilité locale
  - Mise à jour du PCM TRANSFERE AREBS
- Mobilité supra-locale / / dvpt metropolitain
- Boulevard urbain
  - Boulevard urbain Est derrière les ateliers centraux (FEDER 2020) (FEDER 2014-2020) –
- Ligne 125

D. AUTRES PROJETS INTERNES

1. Grandes Villes, PDU
2. Sécurité et bien-être au travail
3. Télétravail structurel
4. RGPD
5. Décret gouvernance

LOCALISATION DES PROJETS



LES BUTS SOCIAUX

Mission générale de suivi stratégique, de management, de communication et de coordination dans l'exécution du Master Plan de la Ville de Seraing adopté par le Conseil communal du 20 juin 2005 ;

Soutien à l'action immobilière et foncière sur le territoire de la Ville de Seraing et à la zone prioritaire de la Vallée sérésienne, dynamiseur d'investissements immobiliers et fonciers pour les pouvoirs publics et en partenariats public-privé ;

Rôle de « facilitateur » et de « coordinateur » dans le cadre des opérations de mise en œuvre du Master Plan et des grands projets urbanistiques et immobiliers menés sur le territoire de la Ville de Seraing (analyse prospective, guichet en pre-filing, service d'étude).

Mission d'étude et prestations pour le pré-développement et le développement en vue de la réalisation des dossiers de projets, obtention de permis, préparation et adjudication de marchés publics, suivi des études et chantiers.

A. PROJETS EN PRÉ-DÉVELOPPEMENT

A.1. Avenir des sites sidérurgiques

A.2. FEDER 2020-2027 et Plan de relance fédéral

A.3. Terril Jacbois

A.4. Mise en lumière du centre culturel

A.5. Eglises

A.1. AVENIR DES SITES SIDÉRURGIQUES

ERIGES participe aux études et réflexions portant sur les options de reconversion des trois plus grands sites industriels du territoire: Haut Fourneau 6 (HF6), Haut Fourneau B (HFB) et Cokerie.

Ces sites constituent un énorme défi en terme d'assainissement et aménagement mais aussi une occasion unique d'accueillir de nouvelles activités créatrices d'emplois ainsi que de nouveaux habitants.

- HF6, Cokerie et HFB feront l'objet en 2021 d'une étude financée par la Région, dans une vision concertée (incluant le site de Chertal) quant à l'avenir économique des sites

Dans ce cadre Eriges:

- apportera le suivi nécessaire à cette étude (partie prenante probable du comité d'accompagnement et interlocuteur du GRE sur ces 3 dossiers);
- poursuivra les dialogues entamés/éventuels avec tout opérateur intéressé au redéploiement de ces trois sites dans l'esprit du Master Plan;
- suivra le dossier de valorisation du site du HF6 à travers la mise en œuvre effective du Boulevard Urbain.

A.2. FEDER 2020-2027 ET PLAN DE RELANCE FÉDÉRAL

L'appel à projet FEDER prochain est annoncé pour septembre 2021.

ERIGES, comme lors de la précédente programmation, coordonnera l'élaboration, la rédaction, l'introduction puis la défense du porte feuille de projets portés sur le territoire sérésien.

Les projets pressentis sont pour rappel, sans exhaustivité ni confirmation en ce début 2021 :

- Entrée de ville nord (Jemeppe)
- Smart Grid Trasenster
- Mobilité active sur le territoire
- Préservation et réappropriation industrielle immobilière : la Rotonde sur le HF6 et la Centrale Electrique sur LD
- Boulevard Urbain Renory
- Performance énergétique des logements sociaux

Ces dossiers pourraient faire l'objet d'une introduction au FEDER et/ou à d'autres fonds de soutien au redéploiement urbain comme, voir ci-après, le plan de relance fédéral, GetUp Wallonia, les Grandes Villes, ...

Dans le cadre du **Plan de Relance Fédéral**, les conditions des appels à projet seront observées avec attention et certains dossiers sérésiens et/ou métropolitains en lien avec la relance pourraient être construits et/ou introduits en 2021

A.4. TERRIL JACBOIS

Ce site, on le sait, est devenu impopulaire dans le quartier (décharge illicite, plantes «sauvages» ou invasives),

Il jouxte pourtant le Boulevard Urbain et «introduit» le parc LD.

Il s'agit donc de le « traiter » pour qu'il contribue à une bonne image et à la qualité de vie dans le quartier (Parc LD, Six Bonniers, Mava, Chatqueue, …).

Une intervention en végétalisation d'une friche urbaine comme stratégie d'adaptation au changement climatique (îlot de fraicheur, retenue des eaux pluviales, qualité de l'air et qualité de vie dans les quartiers, …) pourrait utilement être envisagée.

Ceci pourrait être étudié dans le cadre d'un appel à projet en partenariat avec l'ULiege (FEDER 2020-2027)

A.5. MISE EN LUMIÈRE DU CENTRE CULTUREL

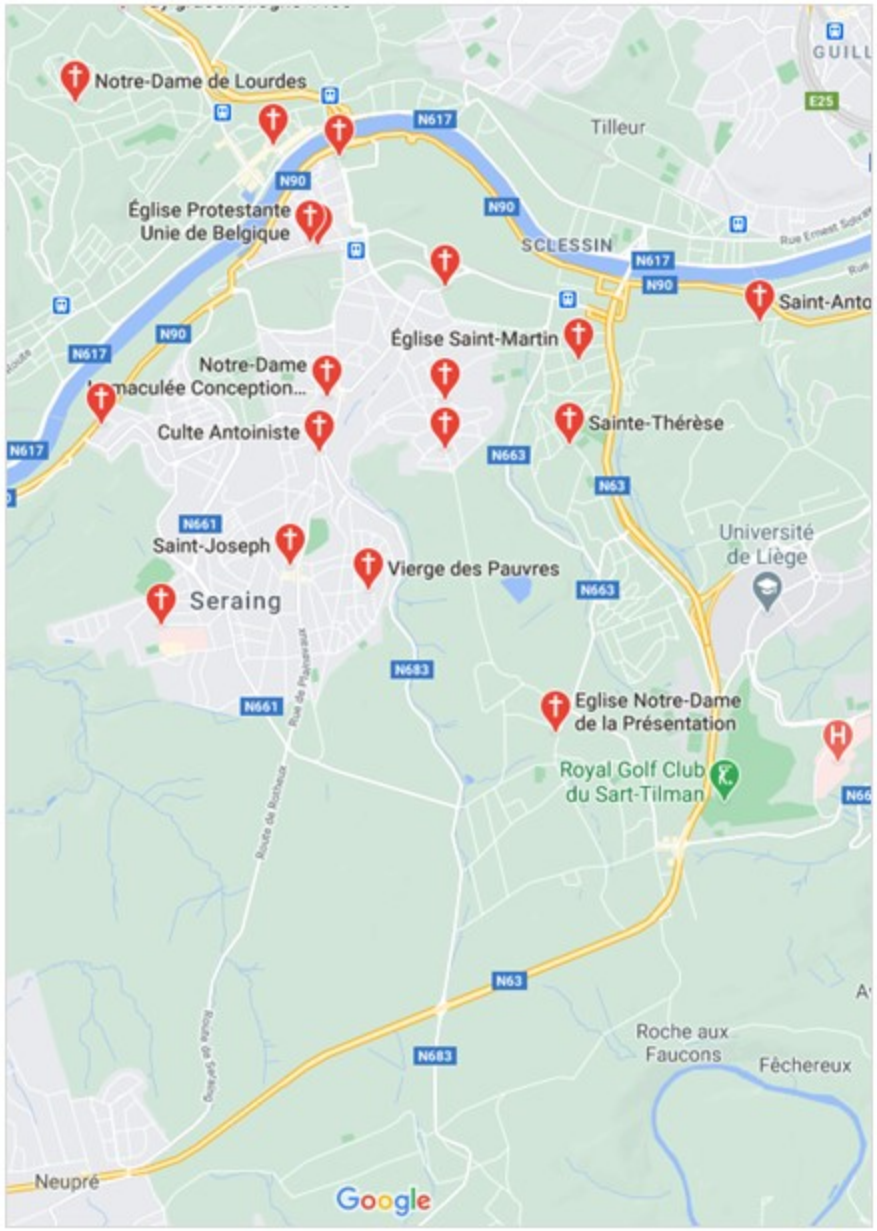
Dans le cadre du précédent FEDER et du Plan d'Investissement Communal (PIC), le Centre Culturel a fait l'objet d'un traitement de ses pourtours incluant de nouveaux accès, un aménagement de son parking et de zones végétalisées.

Ses façades ont à leur tour bénéficié d'une rénovation (peinture et bardage)

L'étape ultime consiste à présent, à mettre en œuvre tel qu'envisagé initialement, l'éclairage de la « tour » du bâtiment.

En 2021, ERIGES lancera la recherche de financements pour la réalisation de l'étude nécessaire à « mise en lumière » du Centre Culturel et par la suite sa mise en œuvre.

A.6. EGLISES



La Ville de Seraing participe à une réflexion pilotée par le diocèse de Liège, sur l'avenir des églises, leur entretien, leur occupation et affectation:

- → Eglises à rénover
- → Eglises à réaffecter
- → Eglises à partager
- → Eglises à restaurer pour le culte
- → ...

ERIGES sera disponible en 2021 à suivre les réflexions relatives aux usages partagés.

B. PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

B.1. Occupation éphémères/temporaires
B.2. Use-in
B.3. Ougrée-meuse
B.4. Urbact
B.5. Pairay
B.6. Port de Plaisance (Jemeppe)
B.7. Ateliers centraux (FEDER 2020 et redéploiement du site)
B.8. Passerelle sur voies (FEDER 2020 et LEM)
B.9. Boulevard urbain Ouest sur le Haut Fourneau 6 (FEDER 2020)
B.10. Communication locale Master plan
B.11. Sédentarisation des travailleurs
B.12. Ligne 125A (3ème arrêt et augmentation de fréquence)
B.13. Entrée de ville Jemeppe (FEDER 2025)
B.14. Diagnostic centrale électrique et rotonde
B.15. Mind Your Territory

B.1. OCCUPATION ÉPHÉMÈRES/TEMPORAIRES

Depuis plusieurs années, ERIGES a à cœur de faire vivre des espaces en transition par la mise en place d'occupations éphémères ou temporaires.

L'objectif est triple :

- Ouvrir au public des lieux habituellement inaccessibles et se les réapproprier
- Occuper des bâtiment en attente de rénovation afin de lutter contre la dégradation et le vandalisme
- Offrir au public des opportunités de divertissement, d'événements et autres découvertes artistiques et culturelles dans des lieux d'exception

En 2021, ERIGES coordonnera les opérations nécessaires à la mise à disposition des espaces suivants:

- Les Halles Gastronomia pour l'organisation du Festival Use In
- L'ancienne Mairie d'Ougrée
- La Centrale Electrique

En outre, certains rez-de-chaussée commerciaux inoccupés répertoriés dans l'inventaire URBACT pourraient être mis à disposition pour des projets temporaires de l'AREBS

B.2. USE-IN

Le Festival USE IN est né en 2017 de la volonté de faire vivre les anciennes halles Cockerill, futur berceau du projet Gastronomia, en ouvrant le site au public durant les mois d'été.

ERIGES a coordonné l'organisation de 3 éditions successives durant lesquelles le site s'est vu animer par des concerts, séances de cinéma, brocantes et autres manifestations festives et culturelles, gratuites et ouvertes à tous.

L'édition 2020 a dû être annulée en raison de la crise sanitaire du Covid.

En 2021, dans le respect des normes sanitaires qui seront en vigueur, ERIGES espère pouvoir mettre en place la dernière édition qui pourra se dérouler dans les halles, avant le lancement du chantier Gastronomia prévu en 2022.

Certains événements pourraient également prendre place dans le courant de l'année, y compris en streaming, si les rassemblements n'étaient toujours pas autorisés, comme ça a été le cas en 2020.

B.3. OUGRÉE-MEUSE – ANCIENNE MAIRIE

Le bâtiment de l'ancienne Mairie d'Ougrée (2.600 m² de bureaux et salle du Conseil Communal), présente un réel intérêt architectural pour une rénovation et réhabilitation.

Dans l'attente d'un futur projet, la volonté est d'y organiser des occupations temporaires, afin de faire vivre les lieux et de limiter les dégradations généralement observées dans les bâtiments inoccupés.

En vue d'organiser ces occupations temporaires, dans le respect des normes de sécurité, ERIGES a lancé en 2020 un diagnostic de l'installation électrique et des normes incendies.

A la suite, ERIGES mettra en œuvre, en 2021, les opérations suivantes:

- Réception du diagnostic électrique et incendie début 2021
- Lancement éventuel d'un marché de travaux afin de rendre le bâtiment conforme
- Définition du programme d'occupation du bâtiment et accompagnement pour le choix des futurs occupants temporaires
- Accompagnement de la Ville et de l'AREBS pour la rénovation du bâtiment dans le cadre du programme Renowatt (Assistance aux autorités locales pour la rénovation énergétique des bâtiments publics)

B.3. OUGRÉE-MEUSE – ANCIEN HÔPITAL

L'ancien hôpital d'Ougrée fera l'objet d'une rénovation pour l'accueil de futurs occupants: : l'IHLS, IHOES, l'Académie de musique Amélie Dengis, Sing Your Song, les radios sérésiennes et des studios de répétition pour la Province.

En 2021, les missions d'ERIGES dans le cadre de ce projet seront les suivantes:

- Suivi et accompagnement des futurs occupants
- Lien entre la Ville de Seraing et l'auteur de projet
- Support dans le lancement du marché de travaux et vérification des métrés et des cahiers des charges. (Marché Ville lancé en janvier 2021)
- Dépôt du permis d'urbanisme janvier 2021
- Aide à la vérification des offres et à la désignation des entreprises
- Notification du marché en aout 2021 par la Ville
- Début du chantier septembre 2021 (fin prévue en novembre 2022)

En outre, ERIGES assistera la Ville afin de libérer le financement SOWAFINEL3, d'un montant de 2,6 Mio€, et de le valoriser dans les travaux de rénovation de l'ancien hôpital.

CONCESSION OM

Suite au retrait du premier concessionnaire désigné dans le cadre de l'aménagement et l'exploitation des salles de concerts de l'OM et de la cafétéria, ERIGES a relancé un deuxième marché fin 2018.

Une seule offre a été déposée le 21 mars 2019 par le consortium ASBL Festivaliège et Hors Kadre.

L'appel à concession permettant des négociations avec le déposant, celui-ci a sollicité une réorganisation des occupations entre les services de la Province appelés à occuper et le concessionnaire

En 2021, ERIGES accompagnera la Ville dans ses négociations avec le concessionnaire.

B.3. OUGRÉE-MEUSE – LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ADULTES

La Ville met en œuvre un projet d'implantation de logements pour étudiants et jeunes travailleurs au sein du Parc de Trasenster.

En 2020, 3 équipes se sont portées candidates pour déposer une offre incluant la construction de logements et espaces communs, la restauration du Château de Trasenster et l'aménagement du Parc pour le rendre accessible au public.

Dans le cadre de ce projet, les missions d'ERIGES en 2021 seront les suivantes

- Réception des offres en février 2021
- Organisation du comité d'avis et éventuelles négociations
- Attribution du marché en mars 2021 par la Ville
- Suivi de l'établissement de l'avant projet
- Suivi de l'établissement des documents relatifs au dépôt de permis

B.4. URBACT

URBACT est un projet européen d'échange d'expériences et bonnes pratiques entre villes. Seraing est partenaire du projet ALT BAU, piloté par la ville de Chemnitz (DE), qui vise à mettre en place un service d'aide et soutien aux propriétaires pour la rénovation et réhabilitation des immeubles inoccupés en centre ville

En raison de la crise sanitaire, la finalisation du projet URBACT, initialement prévue fin 2020 est postposée au 4 juin 2021.

D'ici là, les opérations et actions suivantes seront réalisées:

- Ouverture du Pôle Habitat, service d'aide et conseil et renforcement des contacts avec les propriétaires.
- Aboutissement du marché d'architecture lancé en 2020 pour la réalisation d'un diagnostic de rénovation sur 3 biens inoccupés à Seraing, Ougrée et Jemeppe
- Réalisation de deux bâches de façades de communication commune sur les aides aux propriétaires du projet URBACT, de l'AISS et IPS
- Elaboration d'éléments de communication pour diffusion sur les réseaux locaux et européens: news et communiqués, réseaux sociaux, réalisation de vidéos, ...
- Finalisation des rapports d'activité exigés par le secrétariat URBACT et réalisation d'un guide de bonnes pratiques en matière de lutte contre la vacance immobilière à destination des villes européennes
- Dans le cadre des échanges d'expériences entre villes partenaires, visites des villes de Rybnik et Turin, si la situation sanitaire le permet
- Réunion de clôture du projet à Chemnitz, ville leader du projet, si la situation sanitaire le permet.
- Nous continuerons en outre la mise en place des actions locales avec notre groupe de travail réunissant des représentants des services du logement, de l'urbanisme, des taxes, de l'AIS et IP, le tout coordonné par Eriges. Ce travail local continuera au-delà de l'échéance du projet qui aura servi de tremplin aux prises de décisions et lancement des actions nécessaires.

B.5. PAIRAY

Le quartier du Pairay fait l'objet d'un projet de construction d'un ensemble commercial principalement du secteur de l'alimentation. Outre la surface commerciale, le programme inclut des voiries, parkings et éventuellement des logements.

Suite à un avis de marché publié en juin 2018, un dossier de candidature a été déposé en septembre 2018 par un consortium privé.

Le groupement candidat a reçu, en novembre 2019, le guide de soumission préalablement approuvé par le Conseil communal.

Le dépôt des offres étaient attendu pour mars 2020.

Aucune offre n'a été remise.

Le projet sera réévalué par la Ville afin d'être poursuivi, ERIGES restera en appui pour l'évolution du dossier.

B.6. PORT DE PLAISANCE (JEMEPPE)

Liège Europe Métropole, en collaboration avec Seraing, étudie la réhabilitation de l'ancien port industriel de Jemeppe pour l'accueil d'un port de plaisance d'une capacité de +/-70 emplacements pour bateaux, assorti d'un projet immobilier sur le pourtour de la darse.

Une étude de faisabilité technique, d'urbanisme et d'architecture financée par Liege Europe Métropole et réalisée en partenariat avec ERIGES et la Ville devra démontrer la faisabilité technique du projet, prévoir les équipements nécessaires à l'aménagement du port et des zones constructibles ainsi que les accès, parkings et aspects paysagers.

Le marché a été attribué par Liège Europe Métropole à l'équipe DN & T d'Angleur.

La suite du projet en 2021 dépendra des résultats de l'étude attendus fin 2020.

L'éventuelle évolution intègrera par ailleurs les développements/réflexions en cours quant à la mobilité active au périmètre du site (RAVEL fond de vallée, traversée cyclo-piétonne Passerelle de l'Espérance/HF6).

B.7. ATELIERS CENTRAUX (FEDER 2020 ET REDÉPLOIEMENT DU SITE)

Grâce aux financements FEDER (7,9 Mio €) complétés d'un soutien de la Province de Liège (LEM, 1,07 Mio €), la reconversion des Ateliers Centraux se met en place.

Le projet porté par la Ville a été dessiné par le bureau d'architecture et urbanisme Baumans-Deffet sprl.

Après la phase de désamiantage démarrée en 2020, la reconversion des halles débutera en 2021.

Dans cet objectif, ERIGES coordonnera les opérations suivantes:

- Assistance Ville sur les marchés en cours (architecture, coordination santé sécurité, travaux)
- Coordination des divers intervenants: AMB, Ville de Seraing (halles centrale et est), SPI (halles sud et ouest), SPW (Boulevard Urbain), Spaque (assainissement)
- Gestion opérationnelle des subside FEDER et LEM: rapport d'activités, Comac, planning, ...
- Attribution du marché de travaux début 2021
- Lancement du chantier
- Organisation de rencontres participatives avec citoyens et usagers dans le cadre de l'occupation de la halle centrale (fonctions manquantes)
- Accompagnement de projets d'occupation

B.8. PASSERELLE SUR VOIES (FEDER 2020 ET LEM)

Le projet porté par la Ville est financé par le FEDER (5,2 Mio €) avec un soutien LEM (274.000€)

L'auteur de projet est le bureau AgwA, architecture, paysage et urbanisme, qui travaillera avec le bureau Baumans – Deffet, responsable de l'aménagement des Ateliers Centraux

Après l'obtention du permis fin septembre 2020, la Ville a lancé un marché public de travaux. Les offres sont attendues fin 2020.

En 2021, les missions d'ERIGES pour assister la Ville dans le suivi de ce dossier sont:

- Soutien dans le suivi des marché en cours: architecture, coordination santé-sécurité et travaux
- Coordination des différents intervenants: SNCB, Infrabel
- Gestion opérationnelle des subsides FEDER et LEM: rapport d'activités, Comac, planning, ...
- Attribution du marché de travaux début 2021
- Lancement du chantier

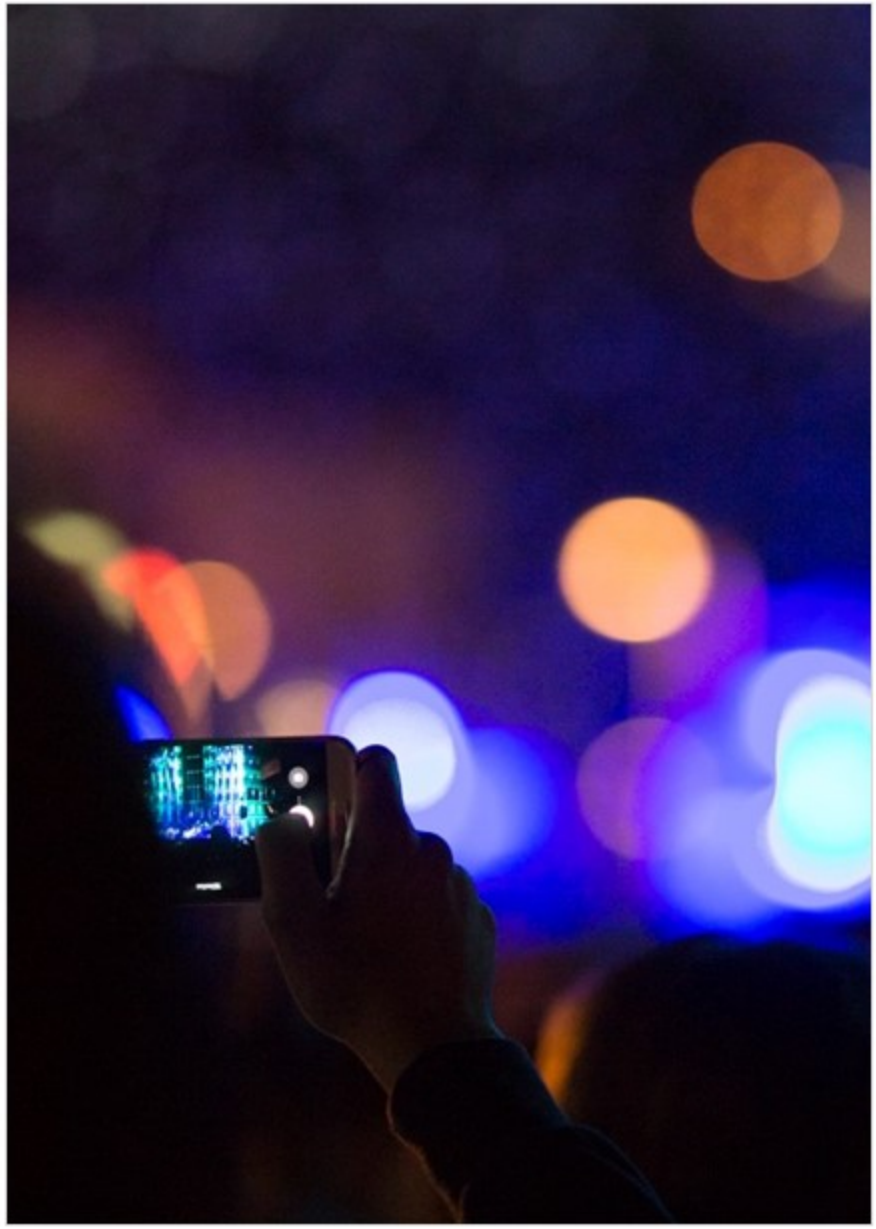
B.9. BOULEVARD URBAIN OUEST SUR LE HAUT FOURNEAU 6 (FEDER 2020)

Projet porté par le SPW, le tronçon ouest du Boulevard Urbain est financé partiellement par le FEDER.

En 2021 ERIGES coordonnera les opérations suivantes:

- Relai du porteur de projet SPW
- Défense de la continuité du projet dans le cadre du FEDER
- Assurer une cohérence par rapport au BU déjà implanté sur le territoire
- Renforcer par le BU l'attractivité et la reconversion possible du site à des fins urbaines et de « petite » économie

B.10. COMMUNICATION LOCALE MASTER PLAN



En 2021, ERIGES remplira sa mission d'information et communication au travers des actions régulières suivantes:

- Contact permanent avec les services presse et communication de la Ville de Seraing et support à la rédaction des communiqués, news, dossiers de presse en rapport avec les projets suivis par Eriges
- Diffusion régulière d'informations, photos, vidéos, états d'avancement via la site internet et les réseaux sociaux d'ERIGES
- Organisation de séances de présentation des projets du Master Plan à tout groupe demandeur: étudiants, comités, associations, services de la ville, professionnels du secteur (architectes, urbanistes, ...), promoteurs, investisseurs, etc.
- Réponses individuelles par mail ou téléphone à toutes demandes d'information relative aux projets en cours et à venir sur le territoire
- Prise régulière de photos et vidéos afin d'assurer la mémoire photographique des quartiers en transformation mais aussi pour l'illustration des supports de communication
- Présence au MIPM, en juin 2021, à la rencontre d'investisseurs potentiels pour les projets en cours et à venir.
- Mise en place d'une communication spécifique orientée vers les propriétaires dans le cadre du projet URBACT de réhabilitation des biens inoccupés.
- Réponse à toute sollicitation pour présenter la stratégie de requalification urbaine de Seraing dans le cadre d'événements divers, colloques, conférences, etc.

B.11. SÉDENTARISATION DES TRAVAILLEURS

Seraing fournit du travail sur son territoire à plus de 20.000 personnes.

Ces travailleurs sont autant de résidents potentiels et fiscalement contributifs

Une communication spécifique vise ces publics cibles afin de les informer du potentiel immobilier présent sur le territoire et plus largement des avantages et services offerts aux citoyens sérésiens.

- → Rencontre avec les DRH d'entreprises sérésiennes
- → Séances d'informations au sein de certaines entreprises
- → Supports de communication cible pour les entreprises et leurs travailleurs

En collaboration avec le Hub Créatif (AREBS) et l'Echevinat des Sports, Eriges coordonne l'organisation d'un jogging visant, notamment, les travailleurs des entreprises sérésiennes.

- → Objectif de faire découvrir la vallée sérésienne, ses quartiers en reconversion, son potentiel et ses opportunités immobilières à travers 3 parcours de 5, 10 et 15km

B.12. LIGNE 125A (3ÈME ARRÊT ET AUGMENTATION DE FRÉQUENCE)

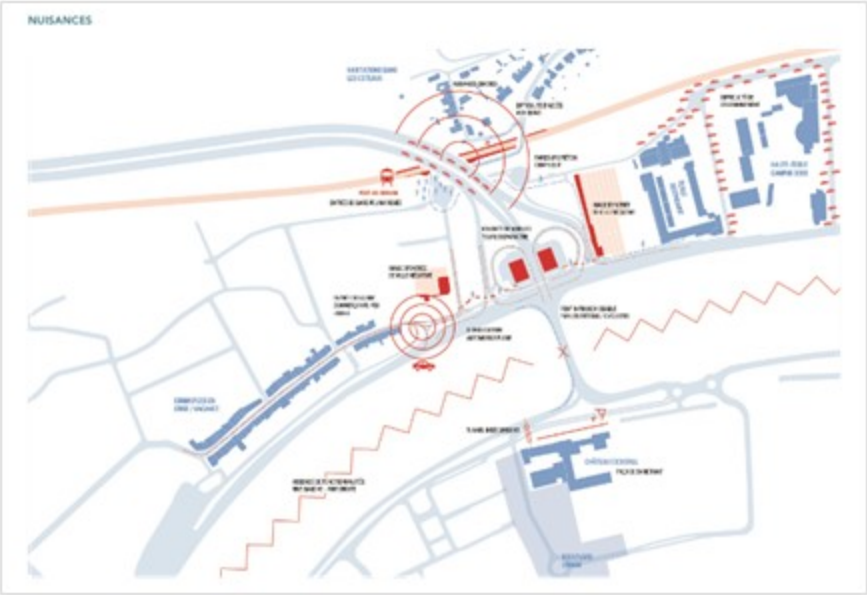
Dans le cadre de la création d'un troisième arrêt sur la ligne 125A, un marché conjoint ERIGES-Commune Flémalle – Ville de Seraing a été lancé en 2020 visant à étudier les enjeux de localisation de ce nouvel arrêt: en rive gauche (Flémalle Neuve), en rive droite (Val Saint Lambert) ou encore sur Meuse.

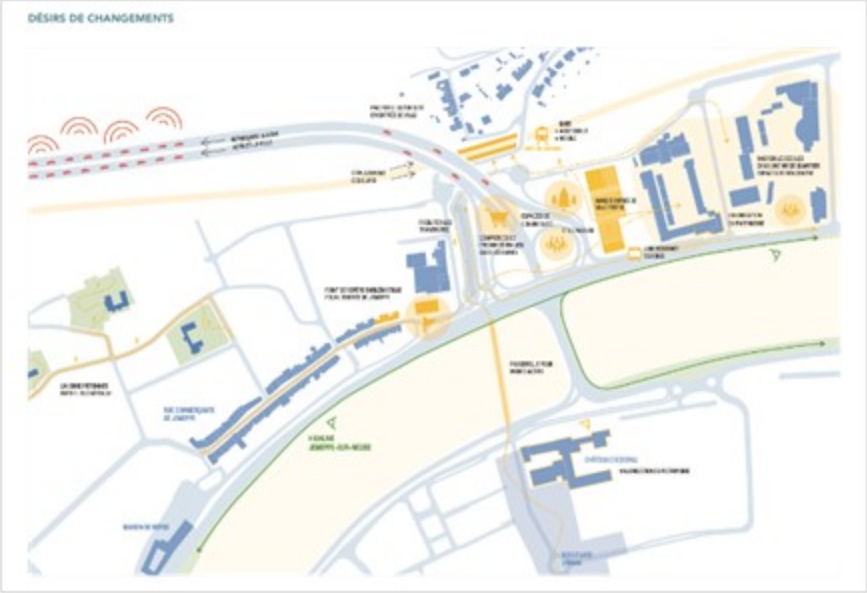
Le marché a été attribué par décision du CA ERIGES le 7 octobre dernier à Transurb SA avec l'accord des services concernées de la Ville de Seraing et de la Commune de Flémalle.

- Rapport final de Transurb attendu fin mars 2021
  - Diagnostic et études complémentaires
  - Analyse budgétaire
  - Analyse technique
- Sur base de ce rapport, les villes de Seraing et Flémalle, pourront se positionner et rédiger une fiche FEDER pour le financement du projet.

En 2021, Eriges assurera le suivi de l'étude:

B.13. ENTRÉE DE VILLE JEMEPPE (FEDER 2020/2027)





En 2020, le bureau d'architecture et urbanisme MSA était désigné pour la réalisation d'une étude portant sur le réaménagement de l'entrée de Ville de Jemeppe: gestion des flux de circulation, intégration du futur Tram, aménagements d'espaces piétons/cyclistes, connexion entre les deux rives,...

Le Schéma d'orientation a été proposé fin 2020 par le bureau MSA. Sur base de cette proposition, l'objectif est le dépôt d'une fiche FEDER pour la programmation 2020-2024

En vue de la rédaction de la fiche FEDER, les actions suivantes seront réalisées en 2021 :

- → Une priorisation et un phasage de la mise en œuvre du schéma d'orientation
- → Budgétisation des actions
- → Opérationnalisation de l'aménagement du site avec les différentes parties prenantes (DGO1, OTW, SNCB, Infrabel, ...)
- → Acquisition de fonciers par les différentes parties prenantes
- → Rédaction de la fiche FEDER

B.14. DIAGNOSTIC CENTRALE ÉLECTRIQUE ET ROTONDE

Le bâtiment de la Centrale Electrique Ilgner à Ougrée, propriété d'Arcelor Mittal, fait partie du patrimoine industriel sérésien offrant un réel potentiel pour une future réhabilitation. Des occupations éphémères ou temporaires pourraient en outre être envisagées dans un premier temps.

En 2021, ERIGES finalisera les premières études de faisabilité technique et financière nécessaires à la mise en œuvre du projet:

- Finalisation au premier trimestre 2021, du diagnostic portant sur la stabilité du bâtiment et sa remise en état pour un gros œuvre fermé
- Finalisation début 2021 de l'étude menée par SPAQuE quant à la présence de polluants sur le site
- Budgétisation et recherche de financements
- Programmation
- Recherche de partenaires

LA ROTONDE

La Rotonde est le seul bâtiment qu'il avait été envisagé de maintenir sur le site du Haut Fourneau 6 démantelé par Arcelor.

Suite aux visites effectuées, force a été de constater que l'état de dégradation du bâtiment ne permettrait pas sa réhabilitation.

Eriges souhaitant malgré tout maintenir certains éléments paysagers de ce bâtiment, a lancé fin 2020, un diagnostic afin de définir les parties à conserver

En 2021, les étapes suivantes seront réalisées:

- Finalisation au premier trimestre 2021, du diagnostic de conservation partielle
- Recherche de financement pour la réalisation des travaux
- Intégration dans le plan d'aménagement du site en ce compris le passage du Boulevard urbain.

B.15. MIND YOUR TERRITORY (MIND_YT)

Le projet MIND_YT est piloté par la SPI et consiste en la création d'une plateforme de partage des données communales existantes.

L'objectif est de créer un outil de monitoring du territoire et d'aide à la décision à destination des élus et des services communaux

Cet outil sera couplé à un portail d'information en open access à destination des citoyens.

La ville de Seraing s'est engagée à contribuer à la mise en place de cette plateforme en:

- Participant aux séances de travail afin d'élaborer les indicateurs, définir les besoins et tester les outils
- En mettant à disposition des données communales (dans le respect du RGPD)
- En permettant à la SPI d'organiser une rencontre avec les citoyens afin de paramétrer la plateforme ouverte à tous

Le projet MIND_YT s'organise en 4 axes de travail. Pour chacun, une première séance de travail a été organisée en 2020, afin de définir les besoins et attentes des communes participantes en matière de collecte de données.

Eriges continuera à participer, en collaboration avec la Ville, aux ateliers suivants:

- Population et démographie
- Immobilier
- (Mobility in Liège//Liège Métropole)

Pour information les 2 autres thématiques sont suivies par la Ville ou l'Arebs :

- Technique et informatique : Ville
- Economie (y compris commerce) : Arebs

C. PROJETS EN FINALISATION

C.1. Gastronomia

C.2. Primo

C.3. O.M. (travaux et convention province)

C.4. Promotion Boncelles

C.1. GASTRONOMIA

Grâce à un financement FEDER de 9,3 Mio €, la halle GASTROMIA sera préservée et rénovée. Un investissement privé complémentaire permettra la création d'un complexe de logements, bureaux et commerces.

Le groupe Gastromia Vision, mené par l'entreprise Thomas et Piron a été désigné pour mener le projet jusqu'à sa réalisation finale et en assurer ensuite la gestion.

En 2021, ERIGES coordonnera les opérations nécessaires à la mise en œuvre des travaux:

- Poursuite de la conception du projet durant le premier semestre
- Dépôt du permis d'urbanisme de la phase 1 en mai 2021. Cette première phase inclut les travaux suivants:
  - Aménagement d'une dalle de parking (FEDER)
  - Rénovation de la halle (FEDER) + aménagement intérieur
  - Construction d'un bâtiment d'angle de la rue Cockerill
  - Aménagement d'une traversée piétonne depuis la rue Cockerill
- L'obtention du permis est attendue pour fin 2021
- Gastronomia Vision acquerra auprès de SPAQuE (propriétaire du site) les parcelles relatives à la phase 1 courant 2021

C.2. PRIMO

L'opération PRIMO continuera en 2021 dans son rôle d'amélioration de l'habitat au sein des quartiers.

Dans cet objectif, les actions suivantes seront menées par ERIGES

- Maison du Peuple:
  - Fin des travaux
  - Mise en location des 6 appartements
  - Création de la venelle de liaison
  - Mise en place d'un bail emphytéotique entre ERIGES et la Ville pour l'occupation du rez-de-chaussée dans le cadre du projet UIA, A Place to Become
- Réflexion sur la revente de 1 ou 2 bâtiments PRIMO
- Réflexion sur la réalisation d'un nouveau projet d'ampleur
- Recherche et mise en place de nouveaux locataires
- Gestion continue des travaux en cours
- Mise en œuvre (Grandes Villes) et recherche de nouveaux subsides

C.3. O.M. (TRAVAUX ET CONVENTION PROVINCE)

L'ancienne salle des fêtes de Cockerill fait l'objet d'une rénovation pour l'implantation de salles de concerts, de studios d'enregistrement, d'une cafétéria et de bureaux.

Un auteur de projet a été désigné fin 2020 pour l'étude et la réalisation de divers aménagements spécifiques liés à l'exploitation des différentes salles de spectacle de l'O.M.

En 2021, ERIGES, en accord avec la Ville effectuera le suivi et la validation du travail de l'auteur de projet

Le marché de travaux lancé en 2021 fera l'objet des étapes suivantes:

- Passage au conseil communal du marché de travaux début 2021 et lancement du marché
- Aide à la vérification des offres et à la désignation des entreprises
- Notification du marché mi 2021 par la Ville
- Début chantier septembre 2021
- Fin des travaux prévue début 2022
- Accompagnement et intégration de la Province pendant la période de travaux dans l'OM. Autant pour son studio d'enregistrement que pour ses bureaux.

C.4. PROMOTION BONCELLES

Boncelles

- Achèvement des travaux fin 2020
- En 2021, ERIGES enregistrera la suite des mises en vente, entamées en 2020. Pour rappel vente publique instruite par notaire et sur la plateforme Biddit
- Clôture de la convention Ville - ERIGES suite aux ventes de terrains et à la récupération de fonds de la Ville

D. AUTRES PROJETS INTERNES D'ERIGES

D.1. Grandes villes PDU

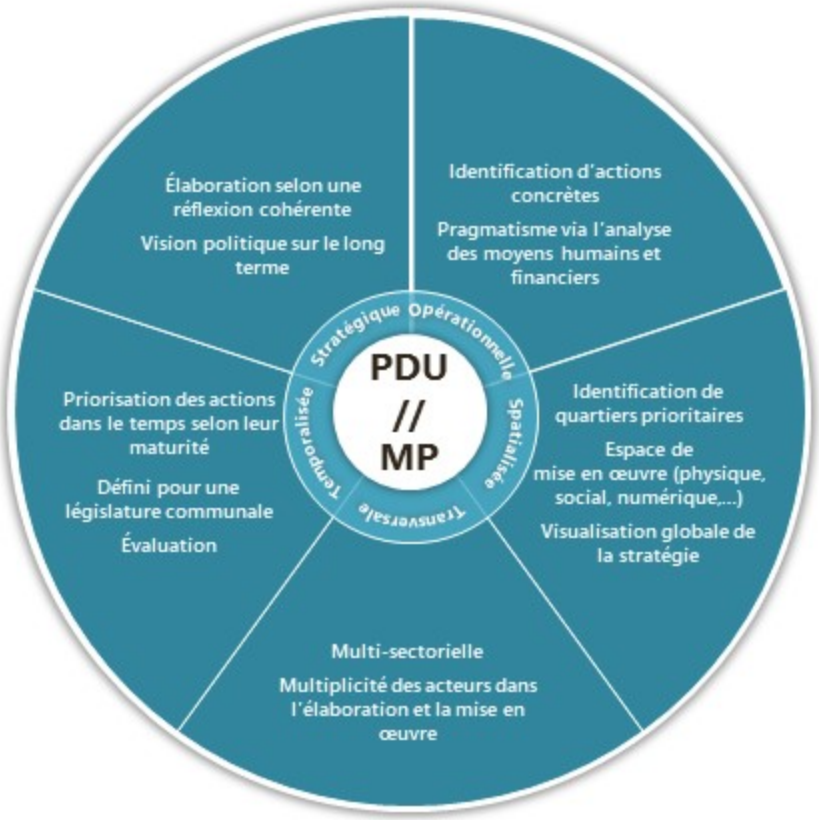
D.2. Sécurité et bien-être au travail

D.3. Télétravail structurel

D.4. RGPD

D.5. DÉCRET GOUVERNANCE

D.1. GRANDES VILLES PDU



La Perspective de Développement Urbain (PDU) a permis à la Ville de Seraing de s'inscrire dans la politique régionale subsidiée des Grandes Villes pour la législature 2018-2024.

Partie intégrante du Plan Stratégique Transversal de la Ville (PST), la PDU est mise en œuvre en diverses actions (mentionnées au présent plan d'entreprise) par ERIGES.

En 2021, plus particulièrement, le volet des occupations éphémères sera activé (mairie d'Ougrée)

D.2. SÉCURITÉ ET BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

Toute entreprise d'un employé minimum se doit de désigner en son sein un conseiller en prévention de niveau 3 minimum.

Pour les entreprises de moins de 50 personnes, ce rôle peut être assumé par la direction moyennant formation (et à la suite, recyclage régulier).

Formée en 2020, la direction, en collaboration avec l'équipe ERIGES, poursuivra en 2021 les actions entamées sur les points suivants:

- Service interne de prévention
- Analyse des dangers
- Evaluation des risques
- Système dynamique de gestion des risques (dont l'incendie, les risques psycho-sociaux, ...)

D.3. TÉLÉTRAVAIL STRUCTUREL

La pandémie COVID 19 et ses obligations de confinement ont permis de tester la capacité d'ERIGES à travailler à distance.

Technologiquement puis méthodologiquement très vite au point, cette nouvelle manière de travailler, imposée en 2020 dans des circonstances peu favorables (enfants à domicile notamment mais aussi sans plus aucune mise en commun présentielle) offre toutefois divers avantages pointés par l'équipe (concentration accrue, suppression de trajets, meilleur équilibre vie pro/perso, ...).

Dès lors, capitalisant sur cette expérience, à l'analyse des avantages et désavantages, 2021 verra la mise en place d'un télétravail structurel au sein d'ERIGES.

D.4. RGPD

Le règlement 2016/679, dit règlement général sur la protection des données (RGPD, ou encore GDPR, de l'anglais General Data Protection Regulation), est un règlement de l'Union européenne qui constitue le texte de référence en matière de protection des données à caractère personnel.

Il renforce et unifie la protection des données pour les individus au sein de l'Union européenne. Il est entré en vigueur le 25 mai 2018. Les principaux objectifs du RGPD sont d'accroître à la fois la protection des personnes concernées par un traitement de leurs données à caractère personnel et la responsabilisation des acteurs de ce traitement. Ces principes pourront être appliqués grâce à l'augmentation du pouvoir des autorités de régulation.

Ainsi, ERIGES devra prendre des mesures en 2021 (complémentaires et supplémentaires à celles déjà en place) pour garantir la protection des données qu'elle possède :

- Mise en place d'une série de documents
- Création d'un registre du traitement des données.
- Lancement possible d'un marché de désignation DPO, conjointement avec l'AREBS et ALPI

D5. DÉCRET GOUVERNANCE

Le Code de la démocratie locale et de la décentralisation (ci-après CDLD) a été modifié par un décret du 29 mars 2018 (publié le 14 mai 2018) en vue de renforcer la gouvernance et la transparence dans l'exécution des mandats publics au sein des structures locales et supra-locales et de leurs filiales.

En 2021, Eriges s'appliquera à:

- Poursuivre l'application du décret gouvernance
- Rédiger les documents nécessaires à la bonne gouvernance comme les rapports des rémunérations ou les rapports des conseillers

PARTIE II : INFORMATIONS FINANCIÈRES

A. LES RÈGLES D'ÉVALUATIONS
B. LES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

A. LES RÈGLES D'ÉVALUATIONS

Une régie communale autonome dotée de la personnalité juridique est sur le plan fiscal, assujettie, soit à l'impôt des personnes morales, soit à l'impôt des sociétés. Cette circonstance est fonction des activités propres de chaque régie. Corolairement, la régie communale autonome est soumise au précompte immobilier. De 2013 à 2015, un important travail d'adaptation fiscale a été réalisé avec l'aide d'un avocat fiscaliste pour qu'Eriges soit assujettie à l'impôt des sociétés. Suite à l'accord de l'Administration Générale de la Fiscalité, Eriges rentre une déclaration à l'impôt des sociétés depuis l'exercice d'imposition 2016.

Depuis 2010, un accord TVA sur les différents projets a été formulé par l'Administration TVA. Les grands principes sont :

- Pour l'activité subsidiée « Grandes Villes » : aucune déduction de la TVA grevant les frais spécifiques à cette activité ;
- Pour les activités de consultance, déduction intégrale de la TVA grevant les frais spécifiques à ces activités ;
- Pour les frais communs aux activités de la Régie, déduction selon un prorata spécial à valider par l'administration de la TVA.

En matière d'amortissement, de réduction de valeur et de provisions pour charges de gros entretiens, les règles d'évaluation retiendront les coefficients suivants :

Immobilisations : elles sont amorties de la manière suivante :

- Frais d'établissement : prise en charge directe.
- Immobilisations incorporelles : amortissement sur une durée ne dépassant pas 5 ans.
- Immobilisations corporelles :
  - Bâtiments : linéaire de 20 à 33 ans.
  - Frais accessoires : linéaire de 20 à 33 ans.
  - Matériel, bureau et accessoires : linéaire de 3 à 5 ans.
- Provisions : pour grosse réparation et gros entretien
- Bâtiments : réparations et entretien des bâtiments existants sur 20 ans.
- Démolition de bâtiments.

Immobilisations financières : activées à leur valeur d'acquisition.

Stock : activé à sa valeur d'acquisition.

Subsides en capital : ils sont amortis proportionnellement et parallèlement à l'amortissement des actifs qu'ils ont permis d'acquérir.

Affectation des bénéfices nets : conformément aux statuts, les bénéfices nets de l'activité permettront le financement de nouveaux projets de rénovation urbaine.

B. LES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

ERIGES RCA - Budget 2021						
Dépenses				Recettes		
Dépenses des actions Eriges			**€ 1.224.600,00**	**Capitalisation Ville numéraire**		**€ 1.064.600,00**
Personnel	€	630.000,00		Grandes Villes 2020 - Personnel	€ 630.000,00	
Fonctionnement	€	100.000,00		Grandes Villes 2020 - Fonctionnement	€ 100.000,00	
Investissement	€	30.000,00		PDU/GV - Action 2	€ 100.000,00	
Opérations immobilières spécifiques				Etudes FEDER - capitalisation 2020	€ 181.000,00	
Boncelles - travaux	€	135.000,00		Avenant contrat de gestion 2016/2019	€ 30.000,00	
Boncelles - permis	€	4.000,00				
Boncelles - Frais de vente	€	21.000,00		**Subsides Européens spécifiques**		
PDU/GV - Action 2	€	100.000,00		URBACT / ALTBAU	€ 23.600,00	
Etudes FEDER - capitalisation 2020	€	181.000,00				
URBACT/ALTBAU	€	23.600,00				
Opérations immobilières PRIMO			**€ 284.550,00**	**Produits**		**€ 436.000,00**
Entretien immobilier PRIMO	€	20.000,00		Locations immobilières	€ 150.000,00	
Smeets 45-47 : Travaux	€	250.000,00				
Smeets 45-47 : Architecte	€	14.550,00		Boncelles - Ventes des 13 lots	€ 286.000,00	
		Total des dépenses	€ 1.509.150,00		**Total des recettes**	€ 1.500.600,00
					Résultat	€ -8.550,00

B. LES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

Les principes de base permettant de constituer les prévisions budgétaires sont les suivants :

- Le maintien des missions « classiques » d'ERIGES par le financement continu de la Politique Régionale des Grandes Villes (760.000 € non indexés) soumise au PST-PDU ;
- Le maintien de l'équipe à sa taille actuelle ;
- La prise de participation annuelle au capital par la Ville en numéraire et/ou en nature ;
- La poursuite du projet PRIMO ;
- La poursuite et finalisation du projet d'urbanisation de l'ancien terrain de football de Boncelles.

Les dépenses de 2021 se subdivisent à travers les 3 activités spécifique d'ERIGES:

1. Le fonctionnement « classique » d'ERIGES engendrant les frais de personnel et de fonctionnement ;
2. L'immobilier patrimonial : En tant que propriétaire d'un patrimoine immobilier, Eriges doit porter annuellement une attention particulière aux gros entretiens et réparations des bâtiments mis en location ;
3. En tant qu'opérateur immobilier public, Eriges soutien la ville de Seraing à mettre en place, à travers son PST-PDU, différentes actions. L'une d'elles s'attachera à gérer des transitions immobilières par des occupations éphémères notamment dans l'ancienne mairie d'Ougrée et une deuxième action prioritaire sera la lutte contre les immeubles inoccupés. Cette dernière mission tendra à mettre en place un maximum de corrélation avec le projet URBACT.

Les recettes, quant à elles, seront constituées comme suit, en 2021. Généralement :

- D'une capitalisation en numéraire par la Ville de Seraing constituée par les subsides « Grandes Villes » provenant de l'année 2020 ;
- D'une capitalisation en numéraire par la Ville de Seraing pour compléter les subsides Grandes Villes ;
- D'un subside européen relatif au projet URBACT ;
- Des loyers PRIMO ;
- Des ventes de l'ensemble des terrains du lotissement de Boncelles.

Une perte budgétaire se profil pour l'année 2021.

Cette perte dépendra de divers facteurs dont la vente des terrains du lotissement de Boncelles, de la réalisation éventuelle d'un nouveau PRIMO V2 (acquisition-rénovation de grande envergure) à travers les actions du PST/PDU.

Pour mémoire, le contrat de gestion 2016-2019 court depuis janvier 2016. Celui-ci prévoyait un financement d'ERIGES comme suit : *« L'engagement financier de la Ville comportera au minimum un volet « personnel » majoré de 20% de frais de « fonctionnement » et « petits investissements », ainsi qu'une enveloppe réservée pour de la « consultance » en fonction des besoins des projets menés par ERIGES, et ce avec un minimum annuel de 30.000 €. »*

Celui-ci a été reconduit par avenant pour l'année 2021.