

# LA POLITIQUE DE RENOVATION DES QUARTIERS URBAINS EN REGION WALLONNE

1.

En Région wallonne, les ZIP-QI (zones d'initiatives privilégiées - quartier d'initiative) ont été créées sur base du modèle français des politiques de rénovation des quartiers en difficulté. Une dizaine d'arrêtés gouvernementaux de 1994 instituent les ZIP, énoncent les critères qui les définissent, fixent les aires qu'elles concernent et prévoient des possibilités d'octroi ou de majoration de diverses primes et subventions, principalement liées au logement et aux espaces verts. Sont ainsi éligibles au titre de zones ZIP-QI, sur avis des autorités communales concernées, des périmètres contenant au moins 800 habitants, présentant une densité d'au moins 40 habitants à l'hectare et qui présentent des caractéristiques défavorables par rapport à la moyenne régionale eu égard à trois types d'indicateurs : le profil de la population, les données socioéconomiques et l'habitat. Les ZIP-QI visent des quartiers où la composition de la population cumulée à la faible qualité de l'habitat génère des problèmes sociaux. La politique des ZIP-QI postule que la lutte contre la pauvreté urbaine concentrée est une affaire de mise aux normes du « milieu », qu'il faut remédier à la situation de dégradation physique et sociale pour revenir à la « normale ».

L'approche opérationnelle se veut intégrée et participative. L'idée est d'agir d'une façon cohérente sur l'espace physique, le développement économique et la dynamique sociale. Le principal outil opérationnel est la « rénovation urbaine », un dispositif régional qui permet aux communes de bénéficier d'un financement pour la réalisation de diverses opérations de rénovation, et qui est renforcé au sein des périmètres ZIP-QI : taux de subsidiation préférentiel (90% au lieu de 75% ou de 60%) pour les travaux concernant principalement le logement, la maison de quartier et les équipements collectifs (voirie, place publique...) directement liés à un ou plusieurs logements subventionnés. En outre, des subventions peuvent être octroyées aux communes pour l'engagement d'un agent à temps plein appelé « chef de projet », affecté exclusivement à la gestion

de l'opération de rénovation urbaine. Celui-ci coordonne la mise en oeuvre du « projet de quartier », matérialisé par un « schéma directeur » et une liste de projets de rénovation en matière d'habitat, d'espaces verts, d'infrastructure, de développement économique et de mobilité.

La qualité architecturale des réalisations est assurée par une démarche cohérente en trois étapes :

1. Le schéma directeur/projet de quartier identifie les besoins et les localise ;
2. Une étude de faisabilité précise l'aménagement d'un site ou d'un îlot ;
3. Arrive ensuite l'étude du projet proprement dit (logement, espace vert, équipement).

Le processus de rénovation urbaine s'accompagne de la création et de la mise en oeuvre d'une régie de quartier d'une part, et d'une Commission de Rénovation Urbaine (CRU) d'autre part. Cette dernière est composée des mandataires publics, de représentants des associations et des habitants. Un règlement communal précise sa composition et son mode de fonctionnement. La commission donne son avis concernant les opérations de rénovation en cours. Elle se réunit au moins trois fois par an. La rénovation urbaine est donc une démarche qui vise à mobiliser différentes ressources : le projet de quartier est en réalité un vaste incitant à adopter une démarche d'aménagement opérationnelle, globale, cohérente et participative. Les politiques ZIP-QI postulent en effet également que la société locale (le quartier, la commune, les habitants) peut et doit se prendre en charge. Cette démarche participative et intégrée de la politique des ZIP-QI constitue sa caractéristique la plus innovante.

## 2.

# REGENERATION POLICY FOR URBAN AREAS IN THE WALLOON REGION

In the Walloon Region, the ZIP-QI districts (Favoured Social Development Districts/Districts for Social Development Initiatives) were created on the basis of the French model for regeneration policies in underprivileged areas. Around a dozen governmental decrees from 1994 established ZIP districts, outlining their definition, setting their geographical limits, and making provision for the possibilities of receiving increased premiums and subsidies, primarily linked to housing and green areas. Those districts which are eligible for classification as ZIP-QI districts, upon proposal by the local authorities concerned, are those districts which are home to less than 800 residents, and where there is a density of at least 40 residents per hectare, and additionally where the local residents live in underprivileged conditions when compared to the regional average, following consideration of three indicators: the population profile, socioeconomic data and living conditions. Classification of ZIP-QI districts generally target those areas where the profile of the population combined with the low quality of living conditions lead to social problems. ZIP-QI policy dictates that combating concentrated urban poverty levels is about ensuring acceptable living standards in the "district", and that it is necessary to resolve any physical and social worsening of the situation so as to ensure "typical" acceptable standards.

The operational approach adopted aims at being integrated and participative. The idea is to act in a consistent manner in the physical district, in its economic development and its social dynamism. The primary operational tool is that of "urban regeneration", a regional mechanism which enables local districts to receive funding with a view to undertaking various regeneration activities, and which is reinforced within ZIP-QI districts: a preferential subsidy rate (90% instead of 75% or 60% as in other districts) for regeneration projects which primarily concern housing, community centres and collective areas (roads, public areas, etc.) directly linked to one or more subsidised housing areas. Additionally, subsidies may be granted to local districts for the

recruitment of a full time agent, named a "project manager", who will be exclusively responsible for overseeing the management of urban regeneration projects. This project manager shall coordinate the implementation of the "neighbourhood project", which shall be outlined in an "urban development plan" and a list of regeneration projects for living conditions, green areas, infrastructure, economic development and mobility.

The urban regeneration process is accompanied by the creation and implementation of a local authority team responsible for "urban regeneration" on the one hand, and an Urban Regeneration Committee (CRU) on the other. The latter is constituted of public representatives, as well as representatives from associations and residents. Local regulation stipulates the composition and operating method. The Committee issues its opinion concerning regeneration activities in progress, and meets three times per annum. Urban regeneration is therefore an activity which aims at implementing various different resources: neighbourhood projects are, in reality, a vast stimulus in adopting an operational, all-encompassing, coherent and participative development programme. ZIP-QI policies additionally stipulate that the local society (neighbourhood, commune, residents) may, and indeed should take responsibility over their own district. Such a participative and integrated initiative of ZIP-QI policy constitutes the most innovative characteristic thereof.

# LE QUARTIER SAINT-LÉONARD : BREF HISTORIQUE

3.

Le quartier St-Léonard, situé à deux pas du centre-ville de Liège, s'est urbanisé au 19e siècle avec l'essor des industries, ce qui explique qu'il comporte encore aujourd'hui de nombreux entrepôts et bâtiments industriels. Il a ensuite subi de plein fouet le déclin des industries durant la seconde moitié du 20e siècle. S'en est suivie une progressive réappropriation du quartier par des populations plus fragilisées, un déclin de sa structure physique et une image de plus en plus négative.

En 1995, la Région wallonne (RW) octroie à la Ville de Liège un subside pour l'engagement d'un chef de projet pour la ZIP/QI de St-Léonard. En 1996, le Conseil communal détermine le périmètre du quartier à aménager. En 1996, la RW octroie une subvention pour la définition d'un « projet de quartier », en concertation avec les habitants. Ce projet de quartier devait servir de fil conducteur aux opérations de rénovation urbaine et au redéploiement socio-économique du quartier. En 1997, le projet de quartier est approuvé par le Conseil communal, dont les lignes directrices sont reprises dans un « schéma directeur », qui sert depuis lors de référence pour orienter les actions de rénovation urbaine et de redynamisation socio-économique du quartier. Fin 1998, la RW reconnaît l'opération de rénovation urbaine de St-Léonard, son périmètre (celui de la ZIP/QI), son schéma-directeur et son programme d'actions. La RW accorde également une subvention pour la mise en oeuvre des opérations de rénovation urbaine, subvention accordée au cas par cas, dans les limites des crédits budgétaires disponibles.

Le quartier St-Léonard à Liège a été désigné ZIP-QI sur base des éléments suivants :

- forte proportion de personnes isolées (50%)
- forte proportion de ménages monoparentaux (plus de 35%)
- 65 % des habitants sont des locataires
- 33,7 % des habitants sont des étrangers
- population belge âgée, surtout des femmes de plus de 65 ans
- population économiquement faible
- faible proportion d'actifs occupés : 31% de la population active est au chômage

# LISTE DES RÉALISATIONS ZIP/QI SAINT-LÉONARD :

1

## L'ESPLANADE SAINT-LÉONARD



Auteur de projet :  
Aloys Beguin, Arlette Baumans (arch.)  
et Anne Rondia (paysagiste)  
Atelier d'Architecture Beguin-Massart  
Rue Chevaufosse, 52 à 4000 Liège  
Baumans-Deffet Architecture  
rue Albert 1er, 73 à 4820 Dison  
Maître d'ouvrage :  
Ville de Liège  
Financement :  
Région wallonne et Ville de Liège  
Date de réalisation : 2001  
Coût des travaux : 5.000.000 euros  
Grand prix européen de l'Urbanisme  
2007

2

## RÉNOVATION DE LA MAISON DE QUARTIER RUE LAMBERT GRISARD, 1

Formation pré-qualifiante, RELIEF  
(Maison de l'Emploi), Redynamisation de  
quartier, Développement économique,  
Espace Public Numérique, Rénovation  
urbaine.

Auteur de projet :  
Jean-Marie Delhaye - rue du Pommier,  
25 à 4000 Liège  
Maître d'ouvrage :  
Ville de Liège - Régie foncière et  
Service du Logement  
Financement :  
Rénovation urbaine Région wallonne -  
Ville de Liège

Date de réalisation : 2004  
Coût des travaux : 195.000 euros

3

## RÉHABILITATION DU SITE DES COTEAUX DE VIVEGNIS



Les travaux ont permis d'atteindre  
plusieurs objectifs : fournir un espace  
vert et de détente de qualité aux  
habitants, en valoriser les éléments  
paysagers, y planter un verger ; rendre  
le site accessible par l'aménagement  
de chemins piétonniers ; préserver et  
mettre en valeur les vestiges du  
charbonnage ; et relier le quartier à la  
Ville en intégrant Saint-Léonard dans  
les parcours des Coteaux de la  
Citadelle.

Auteur de projet :  
Bureau d'architecture Bernard Herbecq  
s.p.r.l. - rue des Anglais, 52 à 4000  
Liège  
Maître d'ouvrage :  
Ville de Liège - 8ème Département  
Environnement :  
Espaces publics et plantations  
Financement :  
Espaces verts et Rénovation urbaine  
Région wallonne - Ville de Liège  
Date de réalisation : 2007  
Coût des travaux : 455.000 euros

4

## LA BRASSERIE HAECHT

Le bâtiment héberge la Coordination  
Générale des associations du

quartier (au rez-de-chaussée),  
une mairie de quartier (au premier  
étage), une consultation ONE et  
Espace parents-enfants, atelier de  
productions artistiques de SMART  
et 251 Nord (3ème et 4ème étages).  
L'annexe de la brasserie comprend  
une salle polyvalente qui accueille les  
associations du quartier et diverses  
manifestations d'ordre culturel ou  
social.

Auteur de projet - aménagement  
intérieur :  
Patrick Feront - rue sur les Moulins,  
4 à 4020 Liège  
Maître d'ouvrage :  
Ville de Liège - Département des  
Travaux  
Financement :  
Plan Fédéral des Grandes Villes  
Date de réalisation : 2006  
Coût des travaux : 500.000 euros

5

## LES TROIS LOGEMENTS DE TYPES «SOCIAUX» RUE FRANCHIMONTOIS



La démolition et la reconstruction  
de trois logements sociaux rue des  
Franchimontois 9-13 est un projet  
réalisé par la Ville de Liège avec le  
soutien de la Région wallonne.  
Le rez-de-chaussée et le premier étage  
proposent un logement avec deux  
chambres et accès direct à un grand  
jardin. Le troisième logement est un  
duplex qui peut accueillir une famille  
nombreuse. La partie nuit reçoit trois  
chambres, la vie familiale s'installe sur  
deux niveaux et s'ouvre sur une toiture  
terrasse.

Auteur de projet :  
Atelier d'Architecture Georges-Eric  
Lantair - rue Chéri, 30 à 4000 Liège  
Maître d'ouvrage :  
Ville de Liège - Régie foncière et  
Service du Logement  
Financement :  
Région wallonne - Rénovation urbaine  
et Ville de Liège  
Date de réalisation : 2009  
Coût des travaux : 450.000 euros  
Mention au Prix Belge de l'architecture  
2009

6

#### RÉHABILITATION DU SITE CE+T PIEPER

La SPI+ et la SORASI ont concentré leurs efforts sur l'assainissement des terrains Swennen et CE+T afin de libérer 12.000 m<sup>2</sup> (1.000.000 euros d'investissement). La SPI+ a aujourd'hui transformé ce site en véritable rue d'entreprises. Le projet Pieper s'inscrit harmonieusement dans la politique mise en œuvre par la SPI+ : répondre de manière innovante au manque de terrains disponibles pour les entreprises, encourager le concept de développement durable notamment à travers une charte urbanistique (matériaux utilisés, mitoyenneté, recommandations pour la construction...) et favoriser le retour des activités économiques en milieu urbain. Le projet Pieper a obtenu une mention spéciale du Jury des RegioStars Awards 2010 organisé par la Commission européenne, dans la catégorie « Usage innovant de chancres dans un contexte urbain ».

Auteur de projet de la charte urbanistique :  
Louis Schockert - rue des Glacis, 185 à 4000 Liège  
Maître d'ouvrage :  
SPI+  
Financement :  
Région wallonne - Union européenne

(FEDER) - Ville de Liège  
Date de réalisation : 2009  
Budget : 1.423.052 euros

7

#### ESPACE ENTREPRISE VIVEGNIS



Les Espaces Entreprise de la SPI+ sont des centres comprenant des bureaux et parfois des petits ateliers, destinés à accueillir des activités souvent débutantes. Les locataires y disposent de leur(s) propre(s) local(aux) et de toute une infrastructure commune. Le nouveau bâtiment comprend : 7 bureaux de 20 m<sup>2</sup>, 3 bureaux de 30 m<sup>2</sup>, 4 ateliers de 80 m<sup>2</sup> dont 2 avec une mezzanine de 30 m<sup>2</sup>, une salle de réunion de ± 35m<sup>2</sup> et un réfectoire.

Auteur de projet :  
Atelier d'Architecture Alain Richard  
place Coronmeuse, 14 à 4040 Herstal  
Maître d'ouvrage :  
SPI+  
Financement :  
Région wallonne  
Date de réalisation : 2008  
Coût des travaux : 1.179.136 euros

8

#### RÉHABILITATION DU SITE « LES FORGES »

Construction de 22 logements, d'un commerce et des espaces publics  
Auteur de projet :  
Pierre Blondel - place Flagey, 7 à 1050 Bruxelles

Maître d'ouvrage :  
Ville de Liège - Régie foncière et  
Service du Logement  
Financement :  
Région wallonne - Rénovation urbaine  
et Ville de Liège  
Date de réalisation : 2010  
Coût des travaux : 4.900.000 euros  
Lauréat du Grand Prix d'architecture de  
Wallonie 2010

9

#### VIVEGNIS HOUSING

Le projet de construction de huit logements dont trois résidences d'artistes et d'un espace HORECA  
Auteur de projet :  
Urban platform - quai des  
Charbonnages, 30-34  
à 1080 Bruxelles  
Maître d'ouvrage :  
Ville de Liège - Régie foncière et  
Service du Logement  
Financement :  
Région wallonne - Rénovation urbaine  
et Plan Fédéral pour les Grandes Villes  
Date de réalisation : 2010  
Coût des travaux : 1.250.000 euros

10

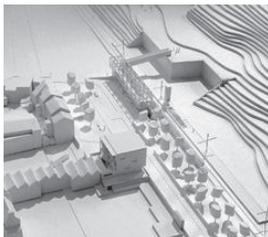
#### REQUALIFICATION DE L'IMMEUBLE SITUÉ RUE DES ARMURIERS 29,31,33 EN QUATRE LOGEMENTS SOCIAUX

Auteur de projet : AC&T société civile  
s.c.r.l. rue Alex Bouvy, 5  
à 4020 Liège  
Financement :  
Plan Fédéral pour les Grandes Villes et  
Plan d'Ancre communal Logement  
2006-2008 de la Région wallonne  
Maître d'ouvrage :  
Ville de Liège et la Maison liégeoise  
Date de réalisation : 2010  
Coût des travaux : 531.000 euros

# LISTE DES PROJETS ZIP/QI SAINT-LÉONARD :

11

## PLACE VIVEGNIS



Auteur de projet :  
Atelier d'Architecture Alain Richard –  
place Coronmeuse, 14 à 4040 Herstal  
Maître d'ouvrage :  
Ville de Liège – Département des  
Travaux  
Financement :  
Plan triennal voirie – Région wallonne  
et Ville de Liège  
Date de réalisation : 2011  
Estimation du coût des travaux à  
l'avant-projet :  
786.000 euros

12

## PASSERELLE CYCLO-PÉDESTRE PLACE VIVEGNIS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS



La construction d'une passerelle  
constitue une des interventions  
principales du projet A1 « Coteaux  
Verts » du schéma directeur de la  
ZIP-QI Saint-Léonard et l'élément

indissociable de l'aménagement  
des sentiers sur les Coteaux. Elle  
permettra un meilleur accès au  
poumon vert du quartier.

Auteur de projet :  
Atelier d'Architecture Alain Richard –  
place Coronmeuse, 14 à 4040 Herstal  
Maître d'ouvrage :  
Ville de Liège – Régie foncière et  
Service du Logement  
Financement :  
Revitalisation urbaine – Région  
wallonne  
Date de réalisation : 2012  
Estimation du coût des travaux à  
l'avant-projet :  
1.100.000 euros

13

## LE PROJET D'HABITAT GROUPÉ DES ZURBAINS



La création d'une vingtaine de  
logements (appartements, maisons  
unifamiliales, lofts) vise à créer un  
habitat groupé multigénérationnel  
à un prix accessible, le tout dans  
une philosophie orientée vers le  
développement durable (basse  
consommation en énergie, haute  
qualité environnementale, choix des  
matériaux, empreinte écologique, etc.)

Auteur de projet :  
Jean-Marc Schepers – Bara, 1 à 4682  
Heure-Le-Romain  
Maître d'ouvrage :  
Les Zurbains – rue Vivegnis, 161 à 173  
à 4000 Liège  
Date de réalisation : 2011  
Estimation du coût des travaux :

3.000.000 euros HTVA  
Financement : privé

14

## REQUALIFICATION DU SITE « SONOFLASH »

Reconversion d'un site d'activités  
économique en espace de création  
artistique

Auteur de projet :  
AUJD sprl, rue de Robermont, 48  
à 4020 Liège  
Maître d'ouvrage :  
ETHIAS  
Estimation du coût des travaux :  
700.000 euros

15

## MORINVAL – 4 TOURETTES



Projet A8, du schéma directeur de  
la ZIP-QI du quartier Nord/Saint-  
Léonard.

Le programme d'aménagement  
comprend principalement :  
- La création d'un jardin public à  
l'emplacement d'un ancien parc privé  
avec intégration et requalification de  
l'espace de jeux existant;  
- L'implantation d'un ensemble de 16  
logements, rue MorINVAL;  
- Transformation d'un réfectoire en  
salle polyvalente en lien avec l'école et  
l'espace public.

Auteur de projet : L'association  
momentanée Sébastien Ochej  
et Virginie Pigeon (architectes-

paysagistes) – Steinroth, 5 à 4700 Eupen  
 Maître d'ouvrage :  
 Ville de Liège  
 Financement :  
 Rénovation urbaine et Plan d'ancrage communal logement 2009-2010 (Région wallonne), Plan Fédéral pour les Grandes Villes, la Ville de Liège et le privé  
 Date de réalisation : 2012  
 Estimation du coût des travaux à l'avant-projet :  
 700.000 euros (espaces publics) et  
 1.600.000 euros (logement)

16

#### RÉNOVATION LOURDE SAINT-LÉONARD 44

L'opération consiste en la création de deux logements (duplex) de qualité, à haute performance énergétique, bénéficiant chacun d'un espace extérieur privatif. Le bâtiment fera l'objet d'une rénovation lourde : son annexe actuelle sera entièrement démolie et reconstruite en partie. Les surfaces de jardin, ainsi libérées, seront verdurisées.

Auteur de projet :  
 fp architectes sc sprl rue Saint-Georges 21 à 1050 Bruxelles  
 Financement :  
 Ancre communal Région wallonne et Plan Fédéral pour les Grandes Villes  
 Date de réalisation : 2013  
 Estimation du coût des travaux à l'estimation à l'avant-projet :  
 381.000 euros

17

#### REQUALIFICATION DU SITE RUE DONY

La Ville de Liège en partenariat avec le Fonds du Logement va lancer un appel d'offre général avec publicité pour la mission d'études. Le marché a pour objet une mission complète d'études et de surveillance de travaux de démolition d'anciens ateliers et garages, de transformation et de reconstruction d'un ensemble de 12 logements sur le site situé rue Dony, 24-26-28-30-32 à 4000 Liège.

Auteur de projet :  
 à désigner  
 Financement :  
 Plan Fédéral pour les Grandes Villes  
 Date de réalisation : 2014  
 Estimation du coût des travaux :  
 2.000.000 euros

18

#### DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS RUE PIED-DU-THIER-À-LIÈGE 15-17-19

L'opération consiste en la création de minimum 5 logements de qualité (appartements, duplex, maison unifamiliale...), à haute performance énergétique, bénéficiant chacun d'un espace extérieur privatif, comprenant chacun minimum 2 chambres.

Auteur de projet :  
 Atelier d'Architecture Alain Richard – place Coronmeuse, 14 à 4040 Herstal  
 Financement :  
 Rénovation urbaine - Région wallonne  
 Date de réalisation : 2013  
 Estimation du coût des travaux :  
 848.000 euros

19

#### RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE RUE SAINT-LÉONARD 163

L'opération consiste en la création de deux logements de qualité, à haute performance énergétique et en l'aménagement d'un espace commercial.

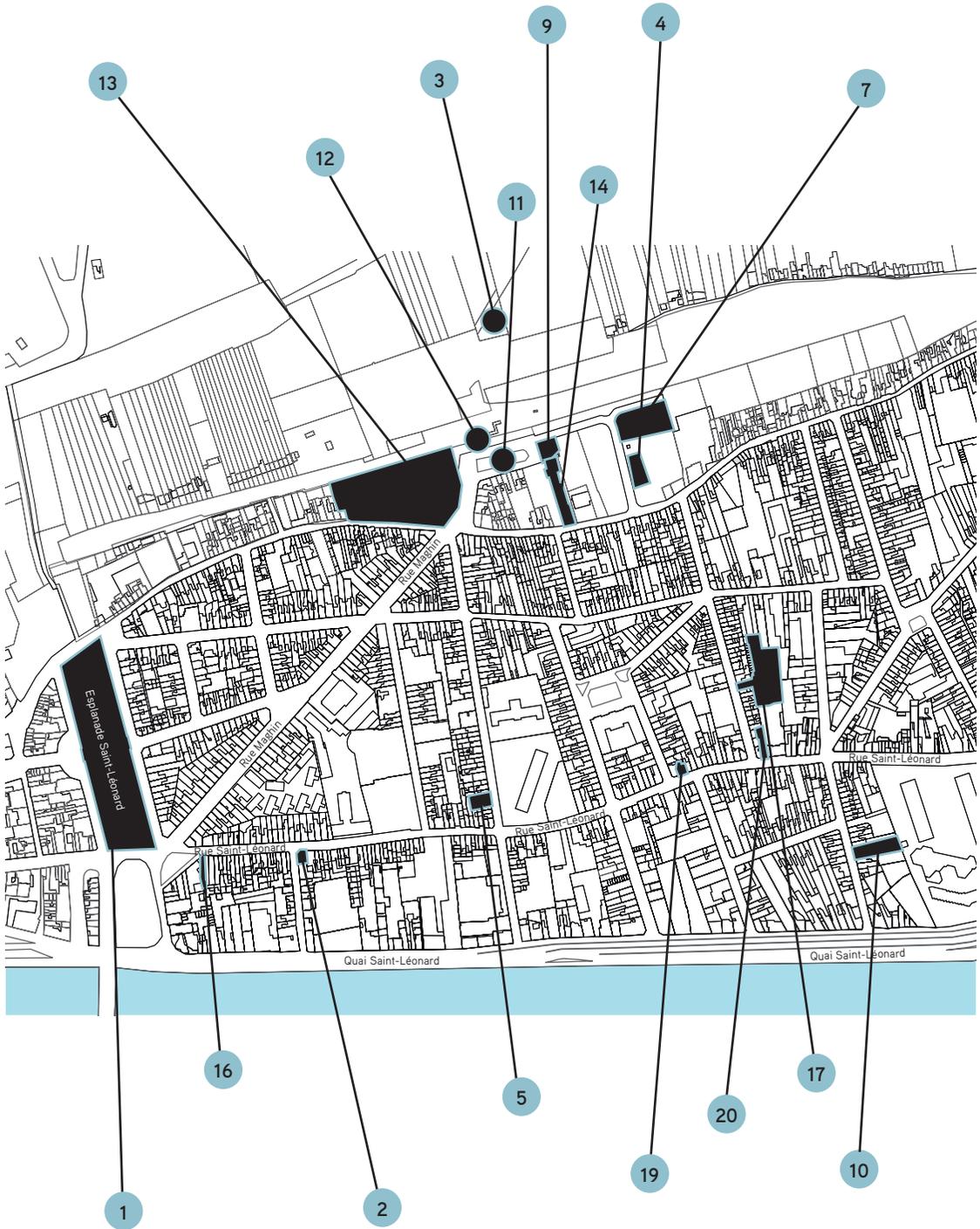
Auteur de projet :  
 Olivier Fourneau SC SPRL - rue des Augustins, 34 à 4000 Liège  
 Financement :  
 Date de réalisation : 2013  
 Plan Fédéral pour les Grandes Villes  
 Estimation du coût des travaux à l'avant-projet : 478.000 euros

20

#### RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE RUE SAINT-LÉONARD 191

Démolition et reconstruction d'un immeuble. L'opération consiste en la création de deux logements (duplex) avec espaces extérieurs privatifs.

Auteur de projet :  
 AUID sprl - rue de Robermont, 48 à 4020 Liège  
 Financement :  
 Plan d'Ancre communal Logement 2009-2010 Région wallonne et P.F.G.V.  
 Date de réalisation : 2013  
 Estimation du coût des travaux à l'avant-projet : 323.000 euros





18

15



Quai de Corneuse

6

8

1

-  
SAINT-LÉONARD ESPLANADE

Project creator:  
Aloys Beguin, Arlette Baumans (arch.)  
et Anne Rondia (Landscape arch.)  
Atelier d'Architecture Beguin-Massart  
Rue Chevaufosse, 52 à 4000 Liège  
Baumans-Deffet Architecture  
rue Albert 1er, 73 in 4820 Dison  
Contracting authority:  
City of Liège  
Funding:  
Urban Regeneration – Walloon Region,  
City of Liège  
Date of completion: 2001  
Cost of works: 5,000,000 euros  
Grand prix européen de l'Urbanisme  
2007

2

-  
RENOVATION OF THE COMMUNITY  
CENTRE AT 1, RUE LAMBERT  
GRISARD

Pre-qualification training, RELIEF  
(Employment Centre), Regeneration of  
local district, Economic development,  
Digital Public Space, Urban  
regeneration.  
Project creator:  
Jean-Marie Delhayé - rue du Pommier,  
25 à 4000 Liège  
Contracting authority:  
City of Liège – Land Management and  
Housing Department  
Funding:  
Urban Regeneration Walloon Region –  
City of Liège

Date of completion: 2004  
Cost of works: 195,000 euros

3

-  
REDEVELOPMENT OF THE COTEAUX  
DE VIVEGNIS SITE

The redevelopment works enabled  
several objectives to be fulfilled:  
providing a high-quality green area  
and space for relaxation for residents,  
promoting natural areas, planting  
trees; ensuring accessibility to the site  
with the development of pedestrian  
footpaths; preserving and promoting  
coalmining heritage; and linking the  
district to the city by integrating  
Saint-Léonard into the Coteaux de la  
Citadelle pathway.  
Project creator:  
Bernard Herbecq s.p.r.l. Architecture  
Firm – 52, rue des Anglais – 4000  
Liège

Contracting authority:  
City of Liège – 8th Environmental  
Department:  
Public Areas and Plantations  
Funding:  
Green areas and Urban Regeneration  
Walloon Region – City of Liège  
Date of completion: 2007  
Budget: 455,000 euros

4

-  
HAECHT BREWERY

The building is home to the  
General Coordination Body of local  
associations (ground floor), a local

town hall (1st floor), a ONE medical  
centre and a Parent-Child centre,  
a workshop for artistic production  
operated by SMART and 251 Nord  
(3rd and 4th floors). The building  
annexed to the brewery includes a  
multi-purpose venue which can host  
local associations and various cultural  
or social events.

Project creator - interior design:  
Patrick Feront – 4, rue sur les Moulins  
– 4020 Liège  
Contracting authority:  
City of Liège – Department of Public  
Works  
Funding:  
Federal City Plan  
Date of completion: 2006  
Cost of works: 500,000 euros

5

-  
THREE "SOCIAL" HOUSING UNITS  
ON RUE FRANCHIMONTOIS

The demolition and subsequent  
reconstruction of three social housing  
units at 9-13 rue des Franchimontois  
is a project undertaken by the City of  
Liège with the support of the Walloon  
Region.

The ground floor and first floor provide  
two-bed accommodation and direct  
access to a large garden. The third  
accommodation unit is a split-level  
apartment which can house a large  
family. There are three bedrooms  
and there are two floors with a roof  
terrace.

Project creator:  
Georges-Eric Lantair  
Contracting authority:  
City of Liège – Land Management and

Housing Department  
 Funding:  
 Walloon Region – Urban Regeneration  
 and City of Liège  
 Date of completion: 2009  
 Cost of works: 450,000 euros  
 Mention, Architectural Belgian Award  
 2009

6

#### REDEVELOPMENT OF THE CE+T PIEPER SITE

SPI+ and SORASI have joined forces in the sanitation of Swennen and CE+T, freeing up 12,000 m<sup>2</sup> of land (1,000,000 euros of investment). SPI+ has today transformed this site into a genuine commercial zone. The Pieper project fits harmoniously into the policy implemented by SPI+ of providing an innovative response to the lack of available land for businesses, encouraging the concept of sustainable development notably via an urban planning charter (materials used, joint ownership, construction recommendations, etc.) and promoting the return of economic activities to the urban setting.

The Pieper project received special mention by the panel at the RegioStars Awards 2010 organised by the European Commission, within the category «Innovative use of brownfield sites in an urban context».

Urban planning c

harter project creator:  
 Louis Schockert - 185, rue des Glacis  
 à 4000 Liège

Contracting authority:  
 SPI+

Funding:

Walloon Region – European Union  
 (ERDF) – City of Liège  
 Date of completion: 2009  
 Budget: 1.423.052 euros

7

#### VIVEGNIS COMPANY AREA



SPI+ Company Areas are centres which include office space and sometimes small workshops, intended for businesses often at start-up phase. Tenants immediately have access to their own office space and a joint infrastructure. The new building consists of: 7 offices with a surface area of 20 m<sup>2</sup>, 3 offices with a surface area of 30 m<sup>2</sup>, 4 workshops with a surface area of 80 m<sup>2</sup> including two with a mezzanine floor with a surface area of 30 m<sup>2</sup>, a meeting room of ± 35m<sup>2</sup> and a canteen.

Project creator:  
 Atelier d'Architecture Alain Richard –  
 14, place Coronmeuse, 4040 Herstal  
 Contracting authority:

SPI+

Funding:

Walloon Region  
 Date of completion: 2008  
 Cost of works: 1,179,136 euros

8

#### REDEVELOPMENT OF THE "LES FORGES" SITE

Construction of 22 housing units, a  
 business unit and public areas  
 Project creator:

Pierre Blondel – 7, Place Flagey 1050  
 Brussels

Contracting authority:

City of Liège – Land Management and

Housing Department  
 Funding:  
 Walloon Region – Urban Regeneration  
 and City of Liège  
 Date of completion: 2010  
 Cost of works: 4,900,000 euros  
 Winner, Grand Prix d'architecture de  
 Wallonie 2010

9

#### VIVEGNIS HOUSING

Project led with the purpose of  
 constructing eight accommodation  
 units including three artist residences  
 and a HORECA venue.

Project creator:  
 Urban platform – 30-34, Quai des  
 Charbonnages, 1080 Brussels

Contracting authority:  
 City of Liège – Land Management and  
 Housing Department

Funding:  
 Walloon Region – Urban Regeneration  
 and Federal City Plan

Date of completion: 2010  
 Cost of works: 1,250,000 euros

10

#### RECLASSIFICATION OF THE BUILDING LOCATED AT 29, 31, 33 RUE DES ARMURIERS AS FOUR SOCIAL HOUSING UNITS

Project creator:  
 AC&T s.c.r.l. 5, rue Alex Bouvy 4020  
 Liège

Funding:  
 Federal City Plan and Local Housing  
 Plan 2006-2008 of the Walloon Region

Contracting authority:  
 City of Liège and Maison liégeoise  
 Date of completion: 2010

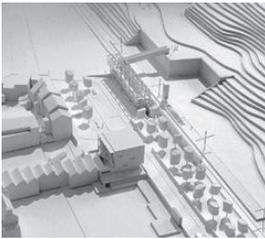
Cost of works:  
 531,000 euros

# 12.

# ZIP-QI PROJECTS IN SAINT-LEONARD

11

- PLACE VIVEGNIS



Project creator:  
Atelier d'Architecture Alain Richard  
14, place Coronmeuse, 4040 Herstal  
Contracting authority:  
City of Liège – Department of Public Works  
Funding:  
Triennial public highways plan – Walloon Region and City of Liège  
Date of completion: 2011  
Estimated cost of works prior to project:  
786,000 euros

12

- PEDESTRIAN AND CYCLE PATH AT PLACE VIVEGNIS AND REDEVELOPMENT OF SURROUNDINGS



The construction of a footbridge constitutes one of the primary parts of the A1 project "Coteaux Verts" within the framework of the urban

development plan for the ZIP-QI Saint-Léonard and is inseparable from the redevelopment of the pathways at Les Coteaux. This bridge enables improved access to the green lungs of the district.

Project creator:  
Atelier d'Architecture Alain Richard  
14, place Coronmeuse, 4040 Herstal  
Contracting authority:  
City of Liège – Land Management and Housing Department  
Funding:  
Urban Regeneration – Walloon Region  
Date of completion: 2012  
Estimated cost of works prior to project: 1,100,000 euros

13

- LES ZURBAINS GROUPED ACCOMMODATION PROJECT



The creation of around twenty housing units (apartments, single-family houses, attic apartments) with the objective of creating multi-generational grouped accommodation at an affordable price, and undertaken in an ethos focussed on sustainable development (low energy consumption, high environmental quality, choice of materials, ecological footprint, etc.).  
Project creator:  
Jean-Marc Schepers – Bara, 1 4682 Heure-Le-Romain  
Contracting authority:  
Les Zurbains – 161-173, rue Vivegnis, 4000 Liège  
Date of completion: 2011  
Funding:  
Private  
Estimated cost of works prior to

project:  
3,000,000 euros (excl. tax)

14

- RECLASSIFICATION OF THE "SONOFLASH" SITE

Redevelopment of a economic activity site into an area for artistic creation  
Project creator:  
AUDJ sprl, 48, rue de Robermont, 4020 Liège  
Contracting authority:  
ETHIAS  
Estimated cost of works:  
1,700,000 euros

15

- MORINVAL – 4 TOURETTES



Project A8, from the ZIP-QI urban development plan for the North/ Saint-Léonard district.  
The redevelopment programme primarily involves:  
- The creation of a park on the site of former private grounds with the integration and reclassification of the existing play area;  
- The construction of a group of 16 housing units at rue Morinval;  
- Reconversion of a canteen into a multi-purpose venue linking the school and public area.  
Project creator:  
The joint venture Sébastien Ochej and Virginie Pigeon (Landscape arch.)  
5 Steinroth, 4700 Eupen  
Contracting authority:

City of Liège  
 Funding:  
 Urban Regeneration and Local Housing  
 Plan 2009-2010 (Wallon Region),  
 Federal City Plan , City of Liège and  
 private funding  
 Date of completion: 2012  
 Estimated cost of works prior to  
 project:  
 650,000 euros (public spaces) and  
 1,600,000 euros (housing)

16

-  
**MAJOR RENOVATION AT 44 SAINT-LÉONARD**

The operation consists of creating two high-quality (split-level) apartment units with a high- level of energy performance each with its own private outside space. The building will undergo major renovation work: its current annex will be entirely demolished and partially reconstructed. The garden areas, once cleared, shall be laid with turf.

Project creator:  
 fp architectes sc sprl, 21, rue Saint-Georges, 1050 Brussels

Funding:  
 Local Housing Plan for the Walloon Region and the Federal City Plan  
 Date of completion: 2013  
 Estimated cost of works according to pre-project estimate: 381,000 euros

17

-  
**RECLASSIFICATION OF THE RUE DONY SITE**

The City of Liège in partnership with the FLW (Large Family Housing Fund in Wallonia) is to launch a general call for tenders with publicity for a review mission. The contract will cover an all-encompassing review and monitoring of demolition works of former workshops and garages, in addition to the redevelopment and reconstruction of 12 accommodation units on the site

located at 24-26-28-30-32 rue Dony,  
 4000 Liège.

Project creator:  
 TBA  
 Funding:  
 Federal City Plan  
 Date of completion: 2014  
 Estimated cost of works:  
 2,000,000 euros

18

-  
**DEMOLITION AND RECONSTRUCTION OF A GROUP OF ACCOMMODATION UNITS AT 15-17-19 RUE PIED-DU-THIER-À-LIÈGE**

The operation consists of the creation of at least five high-quality accommodation units (apartments, split-level apartments, single-family houses, etc.) with a high- level of energy performance, private outside space, each with at least two bedrooms.

Project creator:  
 Atelier d'Architecture Alain Richard  
 14 place Coronmeuse, 4040 Herstal

Funding:  
 Urban Regeneration – Walloon Region  
 Date of completion:  
 2013  
 Estimated cost of works:  
 848,000 euros

19

-  
**RENOVATION OF BUILDING AT 163 SAINT-LÉONARD**

The operation consists of creating two high-quality housing units with a high- level of energy performance and the development of a commercial zone

Project creator:  
 Olivier Fourneau SC SPRL - 34, rue des Augustin, 4000 Liège

Funding:  
 Federal City Plan  
 Date of completion: 2013  
 Estimated cost of works according to pre-project estimate:

20

-  
**RENOVATION OF BUILDING AT 191, RUE SAINT-LÉONARD**

Demolition and reconstruction of a building. The operation consists of the creation of two (split-level) accommodation units with private outside spaces.

Project creator:  
 AUID sprl, 48, rue de Robermont,  
 4020 Liège

Funding: Local Housing Plan 2009-2010 Walloon Region and P.F.G.V.  
 Date of completion: 2013  
 Estimated cost of works according to pre-project estimate:  
 323,000 euros

# 14.

## THE SAINT-LÉONARD DISTRICT: BRIEF BACKGROUND

The St-Léonard district, located just a stone's throw from Liège city centre, rapidly built up as an urban district in the 19th century with the expansion of industry, which explains why still today it is home to many warehouses and industrial buildings. The district then suffered the full brunt of the industrial decline during the second half of the 20th century. Following this, some of the most underprivileged sectors of the population began to gradually move to the district, and there was a subsequent decline in its infrastructure and the district began to take on an increasingly negative image.

In 1995, the Walloon Region (RW) granted a subsidy to Liège so as to recruit a project manager for the Saint-Léonard ZIP/QI.

In 1996, the Local Council fixed the geographical remit of the area for development.

In 1996, the Walloon Region granted a subsidy for the establishment of a "neighbourhood project", in collaboration with local residents. This neighbourhood project was to serve as a main thread for urban regeneration and socioeconomic restructuring of the district.

In 1997, the neighbourhood project received the approval of the Local Council, and the guidelines were included within an "urban development plan", which would henceforth serve as a reference tool for coordinating both the urban regeneration and socioeconomic restructuring of the local district.

In late 1998, the Walloon Region granted official recognition to the Saint-Léonard urban regeneration operation, as well as to its remit (that of the ZIP/QI), its urban development plan and its programme. The Walloon Region additionally granted a subsidy for the implementation of urban redevelopment, granted on a case by case basis, within the limit of available budget allocations.

The St-Léonard district in Liège was classified as a ZIP-QI on the basis of the following characteristics:

- the high density of single people (50%)
- the high density of single-parent households (over 35%)
- 65 % of residents are tenants
- 33.7 % of residents are foreign nationals
- the ageing Belgian population, particularly women over 65 years of age
- economically underprivileged population
- a low proportion of working-age population in employment: 31% of the working-age population is unemployed

# LE QUARTIER SAINT-LÉONARD APRÈS 12 ANS DE RÉNOVATION URBAINE

15.

Depuis 1998, plusieurs projets ont déjà pu être menés à terme : l'esplanade Saint-Léonard ; l'aménagement des sentiers des Coteaux de Vivegnis ; l'espace entreprise Vivegnis ; la transformation de la brasserie Haecht en équipement communautaire ; la construction de 22 logements, d'un commerce et d'une place sur le site des Forges ; la création d'une rue d'entreprises sur le site « CE+T Pieper » ; la création de logements (rue des Franchimontois, rue des Armuriers, etc).

Pourtant, aujourd'hui, la situation sociale du quartier reste préoccupante. Plusieurs indicateurs en témoignent. Alors que le revenu moyen annuel par déclaration fiscale était déjà peu élevé entre 1993 et 2000 (entre 17.000 et 18.000 euros), nous observons une dégradation de la situation en 2007 (16.094 euros en moyenne). Le nombre de demandeurs d'emploi reste supérieur à la moyenne de la ville de Liège : 27,8% de la population du quartier entre 20 et 64 ans, soit 2255 personnes sont à la recherche d'un emploi. Le nombre de personnes isolées dans le quartier reste nettement supérieur à la moyenne de la ville de Liège : 62,80% des ménages sont composés d'une personne. L'atlas des quartiers en difficulté, réalisé à la demande du Plan Fédéral pour les Grandes Villes en 2007, confirme sur base de 15 indicateurs socioéconomiques, que St-Léonard reste un quartier « en difficulté ». Après plus de dix années de rénovation urbaine la « mise aux normes » du quartier est donc loin d'être atteinte.

Malgré cette situation sociale préoccupante, le processus de rénovation physique du quartier avance et de nouveaux projets se développent :

- Le Collège communal a approuvé en 2009 l'étude relative à l'aménagement du site 4 Tourettes/Morinval permettant la création d'un jardin public, de 16 nouveaux logements durables et intergénérationnels, et la revalorisation d'une école de quartier. L'aménagement des espaces communs sera financé par la Rénovation urbaine. Parallèlement la Ville de Liège a lancé un marché de promotion pour la construction de logements.

- Après des années difficiles sur le site Vivegnis, différents chantiers devraient s'enchaîner durant plusieurs années : la construction d'un immeuble de 8 logements et un HORECA, l'aménagement des espaces publics, la création d'un ensemble de trente logements privés par les « Zurbains », le développement du pôle artistique dans les bâtiments de l'entreprise « Sans frontières » et la construction d'une passerelle cyclo-pédestre au-dessus du chemin de fer, permettant l'accès aux espaces verts des Coteaux.

- La Ville de Liège a lancé quatre missions d'études architecturales sur deux axes stratégiques du quartier: la rue Saint-Léonard (44, 163 et 191) et l'entrée du quartier par le Thier-à-Liège. Ces opérations supprimeront des chancre importants et amélioreront le cadre de vie.

>

# 16.

Par ailleurs, malgré les difficultés qu'il rencontre toujours, le quartier St-Léonard possède des atouts valorisables, comme sa proximité immédiate du centre-ville et de l'ensemble muséal du Grand Curtius, un tissu bâti intéressant, une importante structure associative, un caractère multi-culturel affirmé, une vie culturelle bouillonnante, ou encore la présence de nombreux artistes et artisans. Tout cela fait que St-Léonard est peu à peu perçu comme un quartier d'art.

Cependant, une partie importante de la population liégeoise le considère toujours comme un quartier dégradé, et on est très loin des phénomènes massifs de gentrification qui ont pu être observés dans certains quartiers européens, rénovés sur quelques années et dont la structure sociale a été complètement chamboulée. À St-Léonard, à cause (ou grâce) à des moyens financiers limités et libérés presque au goutte à goutte pour des opérations de rénovation très ciblées, le changement s'opère de manière beaucoup plus douce, sans perturber le tissu social du quartier.

Pour plus d'informations  
sur la rénovation urbaine à St-Léonard :

[www.sac-saintleonard.be](http://www.sac-saintleonard.be)

# THE SAINT-LÉONARD DISTRICT FOLLOWING 12 YEARS OF URBAN REGENERATION

17.

Since 1998, several projects have already been successfully completed: the Saint-Léonard esplanade; development of the Coteaux de Vivegnis paths; the Vivegnis commercial district; regeneration of the Haecht Brassery into a community space; the construction of 22 accommodation units, a commercial area and a square on the Forges site; the construction of a commercial street on the "CE+T Pieper" site; the creation of accommodation (rue des Franchimontois, rue des Armuriers, etc).

However, still today the social situation of the district remains rather worrying, as demonstrated by several indicators. Whilst the average annual income per individual was already low between 1993 and 2000 (between 17,000 and 18,000 Euros per annum), we noted a worsened situation in 2007 (16,094 Euros on average). The amount of jobseekers remains above the average for Liège: 27.8% of the local population between 20 and 64 years old, equating to 2,255 people who are actively seeking employment. The amount of single people in the district remains largely above the average for Liège: 62.8% of households comprise just one person. The map of underprivileged districts, commissioned by the Federal City Plan in 2007, confirmed on the basis of 15 socioeconomic indicators, that St-Léonard remains an "underprivileged" district. After over ten years of urban regeneration, meeting "acceptable standards" in this district is far from being fully achieved.

Despite this worrying social situation, the physical regeneration process in the district is continuing to progress and new projects are indeed under development:

- In 2009, the Local Authorities approved the study into the development of the 4Tourettes/Morinval site which will lead to the creation of a park area, 16 new sustainable and intergenerational housing units, and the regeneration of a local school. Development of common public areas will be funded by Urban Regeneration. In parallel, Liège has launched a property construction contract for the construction of new accommodation.
- After several difficult years on the Vivegnis site, various construction sites shall be established in the forthcoming years, aiming at the construction of a building for eight accommodation units and a HORECA establishment, the development of public areas, the construction of thirty private accommodation units by "Zurbains", the development of an "artistic cluster in the premises of the "Sans frontières" [Without borders] business, and the construction of a footbridge for pedestrians and cyclists over the railway line, leading to the Coteaux Park.
- The city of Liège has launched four architectural study projects focussing on two strategic neighbourhood areas: rue Saint-Léonard (44, 163 and 191) and entry to the district via the Thier-à-Liège district. These activities aim to remove the stigma of the region and improve the quality of life. Moreover, despite the difficulties which still exist, the St-Léonard district has some genuine assets, such as its immediate proximity to the city centre and the Grand Curtius museum, an interesting architectural fabric, a large associative and charity structure, a confirmed multi-cultural character, a brimming cultural life, and even the presence of many artists and small-scale business people. All of this is helping St-Léonard to slowly but surely be considered as an artistic area. >

# 18.

However, a large proportion of the population in Liège still considers this as an underprivileged district, and we are far from the mass urban gentrification phenomena which have been noted in some other European districts following several years of regeneration and the subsequent overhaul of the social structure. In St-Léonard, because of (or rather thanks to) the limited financial resources available, which are furthermore drip fed into highly-targeted urban regeneration operations, the change is being undertaken in a much more gradual manner, without disturbing the social fabric of the district.

For more information  
on urban regeneration in St-Léonard please visit:

[www.sac-saintleonard.be](http://www.sac-saintleonard.be).

Depuis 2009, la Ville de Liège est engagée, avec le quartier St-Léonard choisi comme quartier pilote, dans un projet Interreg IVa de l'Euregio Meuse Rhin : le projet SUN (Sustainable Urban Neighbourhoods). Sept quartiers urbains participent à ce projet (à Liège, Verviers, Eupen, Genk, Heerlen, Aachen, Eschweiler), dont l'objectif est d'intégrer les principes du développement durable dans le processus de rénovation urbaine en cours, à St-Léonard et dans les autres quartiers.

Par ce projet, réalisé en collaboration avec l'Université de Liège, la Ville s'est donnée les moyens humains et financiers pour travailler sur des axes sur lesquels les acteurs publics et le dispositif de « rénovation urbaine » ont peu l'habitude de travailler ou peu de prise :

- L'image et la perception subjective du quartier : un plan de communication, ainsi que des événements festifs destinés à mieux faire connaître le quartier sont développés en étroite collaboration avec les acteurs économiques, associatifs, culturels et artistiques du quartier.
- La qualité des espaces publics et notamment la présence de la nature dans ces espaces : des micro-projets de végétalisation, à la limite entre domaine privé et public, sont en cours de réalisation par les habitants et associations du quartier, suite à l'organisation d'un large appel à projets
- Les performances énergétiques des logements privés : l'organisation d'un « défi énergie » durant l'hiver 2009-2010 a permis dans un premier temps de sensibiliser les habitants à la question énergétique et à adopter une série de changements de comportement ; l'organisation, dans un second temps, d'achats groupés d'audits énergétiques et de divers travaux d'isolation permet d'engager les habitants dans une démarche de rénovation de leur logement. L'encadrement rassurant offert par le projet permet manifestement un « passage à l'acte »

de certains habitants, puisqu'une soixantaine de ménages sont engagés dans ce processus.

- La cohésion sociale : l'organisation d'activités intergénérationnelles innovantes, de rencontres interculturelles mais aussi inter-quartiers (entre les populations des différents quartiers participant au projet SUN) devrait contribuer au dépassement des clivages sociaux et à une meilleure connaissance de l'autre.

De manière générale, ce projet a renforcé les partenariats existants et a donné une seconde vie à la démarche participative dans le quartier St-Léonard : appel à projets « végétalisation », « défi énergie », projets intergénérationnels et interculturels, se suivent. Les habitants et les acteurs locaux de St-Léonard se sont véritablement approprié ce projet au fil des actions proposées, et par leur participation à ces actions, contribuent à la rénovation de leur quartier.

Pour plus d'informations sur ce projet :

[www.sun-euregio.eu](http://www.sun-euregio.eu)

Since 2009, the city of Liège has been involved, alongside the St-Léonard district in the role as pilot district, in an Interreg IVa project led by the Euregio Meuse-Rhine, entitled the SUN (Sustainable Urban Neighbourhoods) project. Seven urban districts are participating in this project (in Liège, Verviers, Eupen, Genk, Heerlen, Aachen, Eschweiler), which aims at integrating the principles of sustainable development into the urban regeneration processes in progress, in St-Léonard and in the other districts.

Through this project, which is undertaken in collaboration with the University of Liège, the city has adopted the human and financial resources necessary so as to work on those focus districts regarding which public stakeholders and the “urban regeneration” programme do not typically cover, or over which they have a small degree of control:

- The image and subjective perception of the district: a communication plan in addition to festive events aimed at better informing people about the district are developed in close collaboration with economic, cultural and artistic stakeholders in the district.
- The quality of public areas and notably the presence of nature in these areas: natural micro-projects, on the boundaries between public and private, are underway and being led by residents and associations in the district, following the organisation of a wide-scale call for projects.
- Energy performance of private accommodation: the organisation of an “energy challenge” during winter 2009-2010 initially allowed for increasing awareness of local residents as to the issue of energy and to adopt a series of changes in their behaviour; subsequently, the organisation of grouped purchases of energy audits and various insulation projects allowed for residents to be involved in a programme aimed at renovating their own accommodation. The reassuring support offered by the project clearly

allowed for “concrete actions” to be taken by willing residents, as around sixty or so households took part in this programme.

- Social cohesion: the organisation of innovative intergenerational activities, intercultural meetings and also inter-district meetings (between the populations of various districts participating in the SUN project) should allow for social differences to be overcome and for increased awareness to others.

Generally speaking, this project has bolstered existing partnerships and has given new impetus to the participative activities undertaken in the St-Léonard district: call for “nature” projects, the “energy challenge”, intergenerational and intercultural projects which all follow on from each other. Residents and local stakeholders in St-Léonard have truly taken up this project through the activities proposed, and through their involvement in these activities, they are providing an active contribution towards the regeneration of their local district.

For more information on this project please visit:

[www.sun-euregio.eu](http://www.sun-euregio.eu)