Bienvenue à Saint-Léonard !

Construction d'un nouvel immeuble en 2 logements de qualité
rue de Saint-Léonard 191 | 4000 Liège

Liège
Une ville, un esprit.

DOSSIER DE PRESSE

Présenté par

Maggy YERNA

Échevin du Logement, du Développement économique et territorial, du Logement et du Personnel

Liège, le 19 juin 2018

Table des matières

INTRODUCTION....3
LA POLITIQUE COMMUNALE DU LOGEMENT....4
LE CONTEXTE DU QUARTIER SAINT-LEONARD....7
LA DEFINITION ET LE PROGRAMME DE CETTE NOUVELLE RESIDENCE....9
L'APPROCHE ARCHITECTURALE : QUELQUES ELEMENTS....10
LE PHOTOREPORTAGE : QUELQUES CLICHES....11
LE MONTAGE FINANCIER....13
LES ACTEURS DU PROJET....13
LA LOCATION....13
CONCLUSION....14

INFORMATION ET CONTACT....16

INTRODUCTION

Les travaux de cette nouvelle résidence à appartements s'inscrivent dans le périmètre de rénovation urbaine du quartier Saint-Léonard.

L'immeuble concerné se situe :
Rue Saint-Léonard 191
4000 LIEGE

Ce chantier a fait l'objet de la démolition complète d'une ruine pré-existante suivie de la reconstruction d'un bâtiment neuf qui donne lieu à la création de 2 logements spacieux et de qualité.

Les appartements ainsi créés répondent aux exigences de confort de vie actuelle pour des familles que ce soit en terme de superficie, de volumes de rangement, d'espaces extérieurs privatifs, d'espaces communs et de parkings couverts pour vélo.

LA POLITIQUE COMMUNALE DU LOGEMENT

A la demande de Maggy Yerna, Echevin en charge du Logement, la Déclaration de Politique communale en matière de Logement définit les objectifs qu'elle juge obligatoires.

Les principaux objectifs sont :

- → la lutte contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements;
- → l'accès à un logement décent pour tous;
- → la mixité sociale;
- → l'amélioration de l'efficacité énergétique des nouveaux logements mis en location;
- → l'accompagnement social des locataires;
- → la diversification et l'adaptation de l'offre de logements sur le territoire communal;
- → la création de nouveaux logements dans un cadre de vie de qualité;
- → l'élargissement de l'assise foncière de la Ville de Liège;
- → une action prioritaire dans les quartiers les plus dégradés (ZIP-QI ici pour le bâtiment dont traite ce dossier de presse il s'agit de la « ZIP-QI-Saint-Léonard/Nord »).

Pour atteindre ces objectifs, Madame Yerna a chargé son administration de jouer le rôle de «coordinateur-ensemblier» dans toutes les opérations de rénovation urbaine, particulièrement dans le cadre de l'Ancrage communal du Logement de la Wallonie.

Ce sont le service du Logement et la Régie foncière que Maggy Yerna charge de mettre en œuvre la valorisation du bâti et les programmes d'investissements. Et ce, afin de proposer davantage de logements de qualité aux familles, aux Liégeois à revenu moyen.

La puissance publique assure, par ailleurs, le contrôle de la qualité des installations et des logements (gaz, permis de location, arrêté d'inhabitabilité, etc.) et promotionne via son guichet unique, à la Maison de l'Habitat, les aides et services divers destinés aux citoyens pour toute question en rapport avec son logement, son habitation (les Guichets de l'Energie, l'Agence Immobilière Sociale Liège-Logement, Liège-Énergie, la Cellule Energie de la Ville de Liège).

De Sainte-Marguerite à Saint-Léonard en passant par le Centre-Ville, les logements publics bénéficient d'espaces extérieurs (jardins, terrasses, potagers communautaires), d'un accès aux PMR (ou sont adaptés selon les lieux) et sont, pour la plupart, à haute performance énergétique. Des espaces de respiration communs ou privatifs sont considérés comme primordiaux, et également intégrés aux logements. Cela représente une réelle qualité de vie pour les résidents et révèle les nouveaux modes de vie pour habiter la Ville.

Favorisant le « mieux vivre ensemble » et la mixité sociale, la création de ces logements est aussi le levier pour rendre le cadre de vie plus agréable et inciter le retour d'habitants en ville.

D'autres projets sont en cours de réalisation, en travaux. Il s'agit :

Quartier Saint-Léonard

→ Quai de Coronmeuse n°44 : création d'un ensemble de 11 logements. D'une part, ce sont 5 logements de 1 à 3 chambres avec terrasses et jardins, destinés à la location. D'autre part, ce sont 6 autres logements destinés à l'acquisition (stade dossier exécution) ;
→ Vivegnis n°217 à 223 : création d'un ensemble de 8 logements de 1 à 4 chambres avec terrasses et jardins également (stade dossier urbanisme).

Quartier Sainte-Marguerite

→ Rue Agimont: création d'une crèche, et 6 logements de 2 à 4 chambres avec terrasses et des espaces communs et partagés (stade dossier, phase d'attribution des travaux).

Quartier Grand Léopold

→ Rue Souverain-Pont n°24 : création d'un ensemble de 4 logements de 2 et 3 chambres et 1 commerce sur 2 niveaux (atelier et magasin) qui est associé au projet « CREaSHOP » (stade dossier, exécution) ;
→ Rue Madeleine n°38 : création d'une résidence de 9 logements de 1 à 3 chambres (stade dossier, exécution, v.dossier de presse du 24/05/2018) ;
→ Rue Cathédrale-rue De Gueldre : marché de promotion pour la création d'un ensemble de 22 logements et commerces (stade dossier, conception).

A la demande de Maggy Yerna, les projets menés par le Collège communal de Liège répondent à des objectifs très concrets.

Ce sont la/le/l' :

→ rénovation lourde de logements inhabitables ou inoccupés ;
→ assainissement de friches industrielles et reconstruction de logements ;
→ aménagement d'espaces publics, de parcs et jardins à proximité des nouveaux logements ;
→ curetage et/ou remembrement en intérieur d'îlot et valorisation de chancres urbains ;
→ réaffectation en logements de bâtiments publics inoccupés ;
→ réoccupation de logements vides aux étages d'immeubles de commerce ;
→ création de logements accessibles, adaptés et adaptables pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

L’affectation de surfaces raisonnables mais suffisantes pour assurer une qualité de vie et de mouvement au sein du foyer, est, une exigence particulière à laquelle Madame Yerna demande aux concepteurs de rester attentifs.

Les projets publics proposent, en termes de superficie, des logements qui intègrent p.ex. la possibilité de placer un bureau dans une chambre d’enfant ; des salles de bains qui permettent la présence simultanée des parents et des enfants ; des buanderies et des espaces de rangement, des espaces de parkings destinés aux vélos, aux poussettes, au tri des déchets, des espaces extérieurs individuels et des espaces collectifs (communs).

En tant qu’acteur, la Ville de Liège cède une partie importante de ses moyens financiers plutôt sur des ensembles d’immeubles, non seulement pour encourager une dynamique de changement dans les quartiers par une action marquante, mais aussi et surtout, pour permettre d’installer un habitat de qualité dans un cadre de vie plus agréable !

La qualité de l’habitat imposée et mise en place, s’élargit et améliore qualité de l’environnement du quartier, où il fait bon vivre !

Maggy Yerna, Echevin, souhaite par ce type d’intervention inciter le secteur privé à en faire de même.

La preuve pour des investisseurs privés que le quartier mérite davantage d’engagements financiers !

LE CONTEXTE DU QUARTIER SAINT-LEONARD

Le quartier Saint-Léonard est reconnu depuis 1998 comme « Zones Initiatives Privilégiées-Quartier d'Initiative » (ZIP-QI), par la Politique de Rénovation Urbaine de Wallonie.

Trois objectifs stratégiques résument les actions que mènent Madame Yerna, Echevin, et ses Départements sur le quartier :

→ Désenclaver et revaloriser le quartier ;
→ Améliorer le cadre de vie et les équipements ;
→ Créer des conditions d'accueil et d'activités économiques favorables.

Le quartier Saint-Léonard présente des sites particulièrement délabrés. Ils relèvent de 4 types d'action, à savoir la/l'/le :

→ Requalification des sites industriels, d'anciens ateliers ;
→ Assainissement de ruines ou d'immeubles abandonnés en mauvais état ;
→ Remembrement des ilots par des opérations de démolition-requalification ;
→ Construction de logements neufs en suture du tissu urbain.

Les projets publics associent la création de logements à des espaces publics de qualité, des espaces d'apaisement et/ou des espaces verts. Ce nouvel ensemble révèle ainsi un environnement urbain dégagé qui donne envie de vivre dans le quartier, donne envie de vivre à Saint-Léonard !

Voici 10 exemples de projets finalisés:

→ Rue Saint-Léonard, en entrée du quartier : l'enseigne renouvelée « bienvenue à Saint-Léonard » ;
- n°44 : 2 duplex de 3 chambres avec terrasses et jardin. C'est le bâtiment en entrée de quartier avec un pignon végétalisé ;
- n°163 : 2 logements de 1 à 3 chambres avec des terrasses aux étages et 1 cellule commerciale au rez-de-chaussée ;
- n°191 : 2 duplex de 2 et 3 chambres. C'est cette réalisation qui nous réunit aujourd'hui.

→ Esplanade Saint-Léonard, son aménagement global ;
→ Rue des Franchimontois : création d'un ensemble de 3 logements de 2 à 3 chambres ;
→ Rue des Armuriers n°33 : transformation d'un ancien commissariat en 4 logements unifamiliaux ;

→ Quai de Coronmeuse, rue des Portefaix, rue des Mariniers : c'est un nouveau quartier, le quartier dit « Les Forges » qui est bâti ! Ce nouveau quartier compte :
- 22 logements avec jardins ;
- 1 espace public et 1 potager ;
- 1 nouvelle voirie ;
- 1 cellule commerciale ;
- 1 projet d'extension du quartier vers le Quai de Coronmeuse. Ce sont 11 nouveaux logements supplémentaires qui y seront construits.

→ Place Vivegnis : Il s'agit d'un projet qui englobe l'aménagement de tout le site. Il est nommé « Revitalisation Vivegnis » et compte :
- 1 nouvelle place aménagée, la place Vivegnis ;
- 1 nouvelle résidence : 8 logements dont 2 résidences d'artistes boursiers du RAVi https://www.ravi-liege.eu/ , la bibliothèque communale du quartier est établie au rez-de-chaussée. Il s'agit des bâtiments situés Place Vivegnis 48 et 36;
- 1 espace d'entreprises, en partenariat avec la SPI (réf. SPI http://www.spi.be/fr/infrastructures/batiments-relais-et-espaces-entreprises/liege-vivegnis-saint-leonard-bureaux-a-louer) ;
- 1 passerelle cyclo-pédestre.

→ Réhabilitation et aménagement des Coteaux de Vivegnis ;

→ Cour du Général Poblete 1 à 11 : démolition d'anciens ateliers en ruine et reconstruction d'un ensemble de plusieurs bâtiments qui compte 12 logements unifamiliaux ainsi que l'aménagement des abords de ceux-ci ;

→ Rue Morinval, création d'une toute nouvelle résidence. Cette nouvelle résidence jouxte l'école Morinval. Le site compte un grand ensemble avec :
- 1 très grand parc public ;
- 16 logements par marché de promotion dont 8 pour la Ville de Liège ;
- 1 plaine de jeux ;
- La requalification sécurisée des abords de l'école.

→ Rue Pied du Thier-à-Liège, n°21 à 25 : il s'agit de la construction de 6 logements à très basse consommation d'énergie et qui comptent 2 et 3 chambres. Il s'agit d'une construction après démolition.

Sous l'impulsion de Maggy Yerna, la Ville de Liège et ses partenaires ont investi dans le quartier plus de 31 millions d'euros.

LA DEFINITION ET LE PROGRAMME DE CETTE NOUVELLE RESIDENCE

L'opération qui nous intéresse aujourd'hui, rue Saint-Léonard 191, s'inscrit dans un plus vaste programme qu'est celui du quartier Saint-Léonard.

L'opération vise plus spécifiquement à l'assainissement d'une ruine, la lutte contre la taudification et la construction de logements neufs en suture du tissu urbain. Il s'agit d'une « démolition-reconstruction entièrement à neuf » avec la création de 2 logements spacieux, de qualité et voués à la location.

Ces 2 logements sont organisés en duplex de 2 et 3 chambres, bénéficiant chacun d'un espace extérieur privatif, à savoir un jardin pour le rez-de-chaussée et une terrasse à l'arrière pour le duplex supérieur.

Pour l'accès vers le logement de l'étage, une courette extérieure à rue a été installée. Cette entrée végétalisée accueille les vélos des occupants. La cour est privatisée par une grille métallique ajourée.

Ci-après, le tableau reprenant le nombre de chambres et la superficie des logements :

Typologie et n°	Nbre Chambres	Superficie utile (m²)	Remarque
Appartement n°191/001	3	105	Duplex avec jardin
Appartement n°191/021	2	105	Duplex avec terrasse

Ce projet architectural original, situé au cœur du quartier, participe aussi à la revalorisation de l'image de celui-ci.

L'APPROCHE ARCHITECTURALE : QUELQUES ELEMENTS

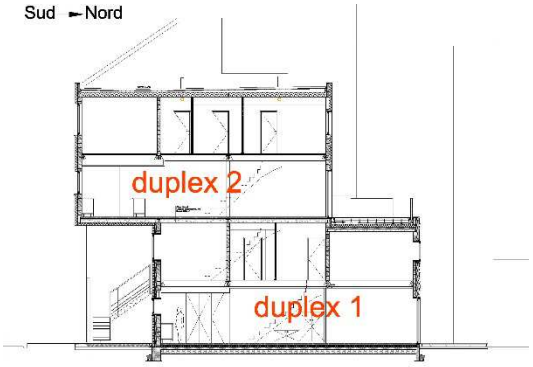
D'après Gil Honoré, Architecte, Atelier d'Architecture AIUD

La décision de démolir et de reconstruire entièrement neuf s'est imposée vu l'exiguïté des espaces intérieurs de la maison pré-existante, et de ses problèmes de stabilité dus aux transformations antérieures hasardeuses faites sur le site.

La suppression des nombreuses annexes insalubres situées à l'arrière de l'ancien bâtiment, en intérieur d'îlot, dégage un grand espace ouvert avec une terrasse et un jardin.

Afin d'offrir du recul vis-à-vis de la rue, l'entrée des logements présente un retrait de ±3.00 mètres, et crée une petite cour privative. Cette cour est clôturée par une grille en métal qui crée un filtre vis-à-vis de la rue tout en maintenant une relation visuelle agréable que l'on se tienne à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur, sur le trottoir.

Les circulations des résidents sont groupées contre un des murs mitoyens afin de libérer au maximum les espaces partagés (les espaces communs). Ces circulations se superposent dans la petite cour mais respectent naturellement l'intimité de chaque logement. Le recul du 1er duplex permet également de créer un décrochage au niveau de la volumétrie et d'organiser une vaste terrasse extérieure au 2è duplex des troisième et quatrième niveaux.



Les matériaux

Acier

En façade avant, sur la hauteur du 1°duplex, une grille ajourée en acier de teinte claire, referme la cour commune aux deux logements. Cette grille ajourée offre aussi l'intimité et la sécurité nécessaire aux occupants.

Briques émaillées

Les deux premiers niveaux de la façade avant sont revêtus d'un parement en briques émaillées de différentes nuances de vert. C'est en référence aux matériaux rencontrés dans la rue et notamment au parement en briques émaillées de teinte blanche et verte de la maison situé en face du n°191 ! Ce revêtement illumine la façade située en retrait et accentue la perception de la profondeur de la cour. La composition du motif, constitué par 3 nuances de vert, donne clairement une image originale et contemporaine à l'ensemble !

Végétalisation

Un mur mitoyen est végétalisé à l'intérieur de la cour.

Enduit isolant, blanc

Les autres façades sont revêtues d'un enduit isolant de teinte blanche afin d'apporter un maximum de luminosité tant dans l'étroite rue Saint Léonard qu'à l'arrière du bâtiment vers le jardin et la terrasse.

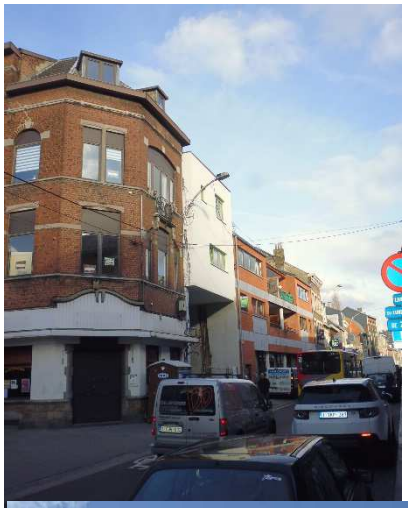
Bois

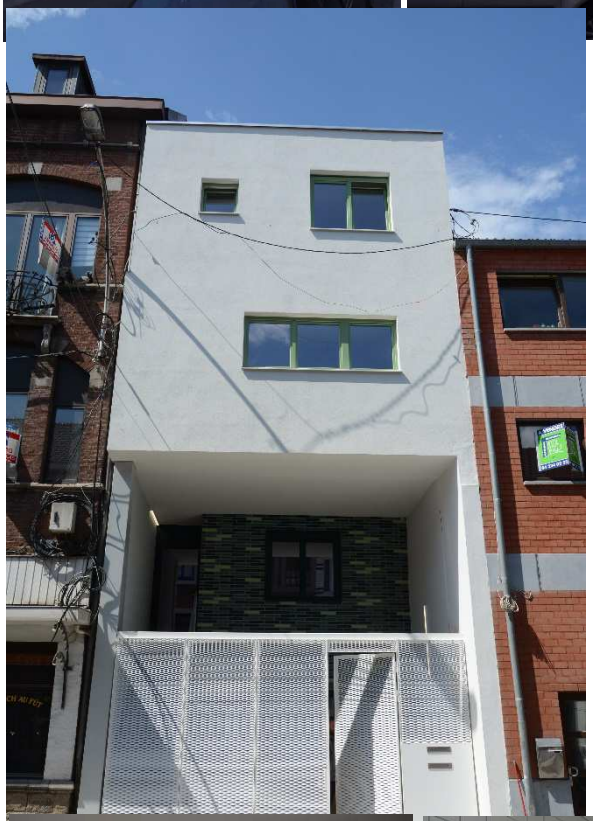
Les châssis sont en bois peint (pour la facilité d'entretien), de teinte verte pour s'harmoniser aux briques émaillées de la façade.

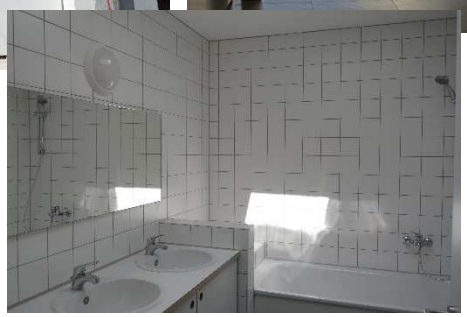
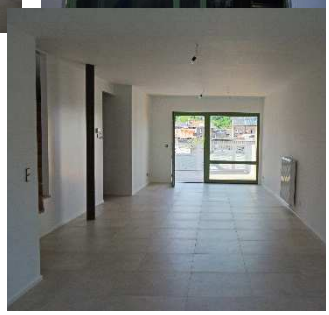
Isolation

La construction est basse énergie. L'isolation et l'étanchéité à l'air ont fait l'objet d'une attention particulière.

LE PHOTOREPORTAGE : QUELQUES CLICHES





LE MONTAGE FINANCIER

La Ville de Liège a acquis le site grâce à l'intervention financière du Plan Fédéral des Grandes Villes (2009, PFGV).

Ce projet a été inscrit dans le programme de l'Ancrage communal 2009-2010 de la Wallonie, et est donc subsidié par le Service Public de Wallonie (SPW).

Montant acquisition	90.000 €
Montant étude	43 200 € TVAC
Montant travaux	370.000 € TVAC

Financement	129.500 € - PFGV
	108.000 € - SPW Ancrage communal 2009-2010
	265.700 € - Ville de Liège

LES ACTEURS DU PROJET

Maître d'ouvrage	La Ville de LIÈGE (Service du Logement)
Auteur de projet	Atelier d'Architecture AIUD
Stabilité	Bureau d'études Cerfontaine sprl (BEC)
Coordinateur sécurité – santé	SAFETECH sprl
Adjudicataire des travaux	Reco + sprl

LA LOCATION

Ces duplex sont mis à disposition des Liégeois. L'administration de la Régie foncière se charge de les mettre en location et l'équipe se tient à la disposition de tous les Liégeois pour les informer clairement.

regiefonciere@liege.be
Tél.général : +32(0)4 221 91 92

CONCLUSION

Sous l'impulsion de Madame Yerna, Echevin du Logement, une opération de requalification urbaine supplémentaire est lancée rue Saint-Léonard. Ce projet vise à requalifier le quartier dont le bâti est très dégradé. Il s'agit également de lutter contre l'insalubrité des logements par la rénovation de biens inoccupés.

Cet ambitieux projet donne à terme accès à 2 logements de qualité, moyennant des loyers modérés.

A la demande de Madame Yerna, les Architectes du Bureau AIUD ont développé toute leur expertise afin que les occupants, les résidents vivent dans des appartements qui présentent des superficies raisonnables avec accès à des espaces privés extérieurs, dont une terrasse qui donne en intérieur d'ilot et un jardin gracieux au rez-de-chaussée.

Dans la volonté de favoriser la mobilité douce, des emplacements vélos couverts, sont prévus à destinations des occupants.

Cette nouvelle résidence se veut être une preuve que le quartier mérite davantage d'investissements financiers et de projets de qualité !

La requalification du quartier Saint-Léonard tant souhaitée par Madame Yerna est une réalité pour 2 familles supplémentaires !

NOTES

Construction d'un nouvel immeuble en 2 logements de qualité

rue de Saint-Léonard 191

4000 Liège

INFORMATION ET CONTACT

Maggy Yerna, Echevin

La Batte, 10 - 5è étage

4000 LIEGE

echevin.yerna@liege.be

www.liege.be