

**MAHL – master class 2013, Aachen, 30 september und 1 october 2013**

## **Saint-Léonard : un quartier durable ?**

Au cours des dernières années, l'opération de rénovation urbaine du quartier Saint-Léonard fut à plusieurs reprises évoquée pour sa qualité exemplaire. Dans le cadre d'un colloque organisé par la présidence belge en 2010 avec le thème « l'architecture comme vecteur de cohésion sociale », le quartier fut choisi pour présenter une démarche concluante en Wallonie. La même année, le quartier fait l'objet d'une publication sur les quartiers durables éditée par le ministre du logement wallon. Saint-Léonard fut aussi un des principaux moteurs du récent projet européen SUN « Sustainable urban neighbourhoods ».

Notre contribution vise à mettre en évidence les éléments qui ont contribué à inscrire le quartier Saint-Léonard dans la démarche du développement durable, mais aussi de montrer les difficultés auxquelles la Ville de Liège est confrontée. Notre contribution se veut réflexive pour ouvrir des nouvelles pistes d'actions innovantes.

La finalité de la rénovation du quartier entamé depuis 1995 est clairement définie dans le projet de quartier/schéma directeur :

*« Le Quartier Nord doit (re)devenir un quartier « où il fait bon vivre », que l'on habite par choix et non par dépit. Toutes les interventions proposées doivent converger vers cet objectif, qu'elles soient du domaine des circulations, des activités économiques, de l'aménagement des espaces publics... Pour rencontrer cet objectif, il faut que chaque action contribue à résoudre les problèmes majeurs identifiés : enclavement, image de marque négative, déclin du rôle économique, cadre de vie dégradé et équipements insuffisants, déqualification et exclusion sociale... »*

Le projet de quartier/schéma directeur a défini quatre objectifs stratégiques : désenclaver le quartier, revaloriser l'image du quartier, améliorer le cadre de vie et les équipements et créer des conditions d'accueil d'activités économiques.

D'un point de vue plus théorique, l'objectif est d'opérer une « mise aux normes » au niveau physique, économique et social. Sortir les indicateurs du rouge, pour les amener vers la « moyenne » locale ou régionale.

### **Brève présentation du quartier Saint-Léonard**

Situé sur la rive gauche de la Meuse, entre le centre historique de Liège et la commune de Herstal, le quartier Saint-Léonard s'étend sur presque deux kilomètres entre la Meuse et les coteaux. L'histoire du quartier est marquée par un riche passé industriel. Il s'est rapidement urbanisé au 19<sup>ème</sup> siècle. Les charbonnages, des usines d'armements, de locomotives, de transformation de zinc et de cuivre, de textile linière ont investi l'espace. Mais dès le début XX siècle, le quartier subit le déclin industriel. Les friches se multiplient et donnent une image négative au quartier.

Aujourd'hui, le quartier compte 10.000 habitants et 3800 logements. La densité résidentielle est de 37 logements et de 98 habitants par hectare. Il comporte encore de nombreux entrepôts et bâtiments industriels. Sa population est fragilisée. Le taux de chômage est supérieur à 30%. 60% des ménages sont composés de personnes isolées. Mais dans le quartier règne une dynamique sociale et

économique intéressante. En 1995, le quartier est choisi comme zone de requalification globale par la Ville de Liège et, depuis 1998, l'opération est reconnue par la Région wallonne.

### **Les conditions pour une rénovation urbaine durable du quartier Saint-Léonard**

Nous essayons de mettre en évidence les éléments structurants qui contribuent à la réussite du processus de rénovation urbaine durable à Saint-Léonard. Comment la Ville de Liège peut renforcer et articuler les dimensions environnementales, économiques, sociales et participatives ?

#### **La qualité architecturale des réalisations assurée par une démarche cohérente en trois étapes**

Les réalisations du quartier Saint-Léonard se distinguent notamment par leur qualité architecturale qui 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).

La *qualité du schéma directeur* de Saint-Léonard est de formuler des *objectifs pertinents et clairs* qui répondent aux problèmes observés dans les études préliminaires. Il englobe les différentes fonctions indispensables à la requalification du quartier et propose des *actions concrètes et localisées* pour atteindre les 4 objectifs stratégiques.

A partir du schéma directeur, la Ville a procédé dans un second temps à des études de faisabilité qui ont précisé les options sur différents sites. Ce fut le cas pour le site Vivegnis où la majorité des investissements se concentrent, mais aussi pour le site 4/Tourettes Morinval, et dans une moindre mesure pour la rue Saint-Léonard.

La conception détaillée du schéma directeur a aussi permis d'identifier des opérations directement réalisables, notamment, en matière d'habitat (les bâtiments en ruine) en fonction des opportunités.

Cette étude des projets en plusieurs étapes présente l'avantage de pouvoir intégrer aux différentes phases les éléments complexes d'ordre physique, environnemental, économique et social, garant de la durabilité des projets. Cette démarche nécessite un déploiement important de moyens en matière de communication.

#### **La localisation stratégique du quartier à proximité du centre ville, le long de la Meuse et sur le tracé du tram**

Le Quartier Saint-Léonard s'est forgé avec le temps une identité. Son enclavement a contribué à renforcer la visibilité et la lisibilité du quartier. Les frontières physiques du quartier sont clairement délimitées et la majorité des habitants reconnaissent les limites du territoire et ont conscience d'y vivre. Saint-Léonard est un peu un « grand village » dans la ville.

Sa proximité du centre ville et sa bonne connexion aux transports publics et à l'autoroute rendent le quartier intéressant. Mais sa localisation regorge d'autres atouts. Le quartier est longé par des coteaux verdoyants qui tranchent avec le caractère minéral du quartier. Situé en bordure de Meuse, les habitants vont retrouver leur fleuve par les futurs aménagements du tram.

Cette implantation au cœur des noyaux d'habitat diffère avec bon nombre « d'éco-quartiers » développés aujourd'hui en périphérie. Elle favorise la mobilité « douce ».

#### **Une concentration de moyens financiers et humains**

La réussite d'une opération de rénovation urbaine nécessite une mobilisation importante d'acteurs et de moyens privés et publics.

La reconnaissance successive comme zone de rénovation par la Région wallonne (ZIP-QI), puis comme quartier prioritaire de l'Etat fédéral (PFGV), a permis à la Ville de Liège de bénéficier non seulement des moyens de différents ministères de la Région wallonne, mais aussi du fédéral (PFGV) et de l'Europe (FEDER, Fonds Social Européen, Inter-reg). Sans le cumul des moyens, peu

d'opérations physiques auraient pu voir le jour, malgré les investissements importants de la Ville de Liège en fonds propres.

Cette superposition de dispositifs et de financements a permis aussi de dégager les ressources pour constituer une équipe active dans le quartier, qui propose différents services à la population : maison de l'emploi, centre de formation, espace public numérique, conseil en matière économique, marketing urbain, projets de végétalisation participatifs.

A côté de la Ville de Liège, d'autres acteurs ont été décisifs. La SPI, société publique de développement économique, a créé deux sites d'activités dans le quartier (Espace Entreprise Vivegnis et le site Pieper/CE+T). En matière d'habitat, le FLW a rénové un nombre important de logements à destination de familles nombreuses.

L'investissement privé est un autre élément décisif. Le quartier à la cote auprès d'une population de « classe moyenne urbaine jeune » qui « baigne » dans le milieu artistique et socioculturel. Grâce à ces nouveaux habitants, la proportion de propriétaires-habitants a évolué favorablement au cours des 15 dernières années, de 38% à presque 50% de propriétaires-habitants.

Si le quartier bénéficie d'un investissement public de plus de 20 millions au cours des deux dernières décennies, ce montant reste modeste vu la taille de la zone.

La diversité et l'importance du réseau associatif est une autre force du quartier, qui peut compter sur de nombreux centres de formation, et des associations actives dans le secteur de la santé et l'éducation. Une sensibilisation quotidienne au développement durable est assurée par le réseau associatif dense et diversifié (Coordination générale, Cité s'invente, écoles communales, SAC Saint-Léonard). C'est aussi ce réseau associatif, avec les différents dispositifs publics, qui est le promoteur principal d'une « culture du vivre ensemble dans la diversité », spécifique à Saint-Léonard.

### **Une approche de concertation et de participation différenciée (multi-acteurs)**

Une des forces du quartier est incontestablement la diversité des lieux de coordination et concertation existant à l'échelle du quartier :

*La coordination générale des associations* regroupe une multitude d'associations active en matière de redynamisation du quartier. Les activités les plus visibles sont « la fête de quartier « Saint-Léonard en couleur », « le petit marché vert » et les actions de la commission « embellissement et propreté ».

*La coordination sociale* regroupe les travailleurs sociaux du quartier. Elle favorise une meilleure connaissance des services sociaux, réalise un diagnostic social et développe des projets innovants en matière d'action sociale.

*La commission de rénovation urbaine* est une commission consultative instaurée dans le cadre de la rénovation urbaine. Elle regroupe les représentants de la Ville de Liège, des habitants et associations du quartier. L'objectif de cette commission est de suivre les opérations de rénovation urbaine du quartier. Elle se réunit à la maison de quartier.

*Le comité d'organisation du Carnaval* est animé par des habitants et associations du quartier. Il se réunit au CPR rue Jonruelle.

*Les comités de quartier Saint-Léonard et Jolivet/Coronmeuse* permettent aux habitants de se rencontrer pour échanger autour des problèmes liés au cadre de vie. Ils se réunissent mensuellement, respectivement, à la brasserie Haecht et à l'école Morinval.

*Le groupe de travail police locale - comités de quartier* se réunit tous les trois mois pour discuter des problèmes liés au cadre de vie.

L'intérêt de la participation à ces coordinations est multiple :

- connaître l'offre des services sociaux pour les habitants
- connaître les projets collectifs organisés durant l'année
- élaborer des diagnostics et plans d'actions partagés
- renforcer la mutualisation des moyens et le travail en réseau
- résoudre les problèmes des gens par une action individuelle ou collective

Les coordinations et commissions existantes permettent de renforcer le partenariat et le travail en réseau entre acteurs publics et associatifs sur le terrain.

Ce qui manque actuellement est un lieu où les différents services de la ville de Liège se concertent et où il est possible d'élaborer une vision stratégique et partagée avec les acteurs du quartier. Les coordinations et commissions actuelles sont plutôt de type sectoriel : social, convivialité, cadre de vie, rénovation. Elles touchent des acteurs et un public spécifique.

### **Une approche multi-échelle au niveau spatial et temporel**

La rénovation urbaine est un processus qui prend du temps. Les consultations menées auprès des différentes catégories de la population en 1996 ont créé beaucoup d'attentes. Il a fallu attendre 10 ans avant que le premier projet physique sorte de terre. D'où la nécessité de travailler à des échelles temporelles différentes et proposer aussi des projets qui peuvent répondre directement aux attentes de la population.

A côté des opérations de rénovation urbaine physique, il est indispensable de développer des activités à une échelle spatiale et temporelle plus modeste. Trois types d'activités concrètes peuvent être identifiés :

- les actions menées dans le cadre du projet SUN ;
- les « fêtes de quartier », comme le Carnaval, le marché vert et Saint-Léonard en couleurs, organisées par les associations de quartier
- et les services proposées par la « Maison de quartier ».

### **Un travail sur l'image**

Le quartier Saint-Léonard a une mauvaise image. Un des quatre objectifs stratégiques de l'opération de rénovation est de l'améliorer par une approche intégrée. Face à la stigmatisation du quartier, le travail sur l'image du quartier développé dans le cadre du projet SUN s'avère indispensable pour favoriser l'investissement dans le quartier. D'une façon générale, la communication à l'intérieur et à l'extérieur du quartier par différents média doit prendre une place importante pour faire connaître et favoriser le processus de rénovation en cours.

### **Tendre vers une approche intégrée**

Il ne suffit pas de mener des opérations physiques et des actions économiques et sociales. Encore faut-il que ces interventions se renforcent mutuellement dans la pratique. Dès la conception des espaces publics et des équipements, il faut penser leur maintenance, animation et appropriation. D'où la nécessité d'un management de quartier. Quel est l'intérêt de rénover une dizaine de d'immeubles si la grande majorité de la population continue à habiter dans des logements de mauvaise qualité ? Une fois que les lieux sont créés, construits, aménagés, rénovés, ils doivent « vivre ».

## **Les opérations de rénovation urbaine réalisées à Saint-Léonard**

### **La création d'équipements communautaires et d'espaces publics au service des habitants**

Au cours des 15 dernières années, des espaces publics et des équipements communautaires de qualité ont été créés à Saint-Léonard. Les espaces publics et les équipements communautaires sont des lieux structurants d'une politique de quartier qui permettent la rencontre, l'échange, la mise en réseau. Dans une opération de rénovation urbaine, il est important de penser l'aménagement de ces lieux et leur implantation. Leur visibilité, leur lisibilité et leur aménagement doivent être pensés avec les acteurs du quartier pour favoriser leur appropriation.

*L'esplanade Saint-Léonard* constitue certainement le lieu le plus emblématique. Ce projet étudié dans la seconde partie des années nonante par le bureau Baumans-Beguïn suite à un concours d'idées de 1994 a été réalisé entre 1999 et 2001. Le site a obtenu le grand prix européen de l'urbanisme en 2007. L'aménagement comprend : la coulée verte, l'aménagement des terrasses au pied du bois des carmélites, la création d'un verger, en transition entre le bois et l'esplanade urbaine, le terrain de sports pour adolescents, la passerelle qui prolonge l'ancienne muraille de Payenporte jusque sur l'esplanade, le plan d'eau qui symbolise l'ancienne darse, la plaine de jeux pour les enfants, l'esplanade avec ses 2 drèves latérales et ses gradins décaissés, le portique qui symbolise l'entrée du parc et qui relie les 2 quartiers riverains, les deux ronds-points, les parkings arborés Place des Déportés et la requalification des espaces urbains latéraux.

*La maison de quartier* est située au cœur du quartier dans la rue Saint-Léonard qui est l'axe de pénétration principal du quartier qui lui donne une très grande lisibilité. Au cours des années, la Ville de Liège y a développé une diversité de services de proximité pour la population locale : une maison pour l'emploi, une permanence logement, un centre de formation pré-qualifiante en bâtiment et vente, un espace public numérique, un magasin de seconde main, un atelier vélo et une cellule de redynamisation de quartier, un site Internet, et un journal de quartier. Ces services s'adressent à des publics diversifiés et touchent toutes les catégories de la population locale, même si ce sont les plus précarisées qui fréquentent majoritairement nos services.

La réhabilitation du site des *coteaux de Vivegnis* a 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.

Le site « *4Tourettes/Morinval* » constitue le 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 ; et la transformation d'un réfectoire en salle polyvalente en lien avec l'école et l'espace public.

L'ancienne « *Brasserie Haecht* » fut requalifiée en plusieurs étapes. Grâce à un subside Plan fédéral pour les Grandes Villes, le bâtiment a pu devenir à partir de 2006 un pôle communautaire important du quartier. Il héberge la Coordination Générale des associations du quartier (au rez-de-chaussée), une halte garderie (au premier étage), une consultation ONE et un Espace parents-enfants (au second), des ateliers 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.

### **Les projets habitats**

Différents types de projets peuvent être distingués poursuivant des objectifs distincts :

- requalification de sites industriels : Forges, site Vivegnis,
- assainissement de ruines ou d'immeubles abandonnés en mauvais état : rue Saint-Léonard 44, 163, 191, Pied-du-Thier, rue Vivegnis 202, 217-223, rue des Franchimontois
- « remembrement » : assainissement des îlots par des opérations de démolition-requalification (Dony)
- construction de logements neufs en suture du tissu urbain : rue Saint-Léonard 44 et Pied-du-Thier-à-Liège, principalement des opérations privées
- « requalification de bâtiments publics » : Armuriers, « Impasse Vivegnis » et « Maghin »
- partenariat public –privé : Morinval et Zurbains

Au-delà des objectifs de « rénovation urbaine », les projets habitats poursuivent d'autres objectifs : donner l'envie de vivre à Saint-Léonard en associant aux créations de logements des espaces publics ou verts de qualité.

Dans le cadre des marchés publics de services lancés depuis 2008, le « développement durable » constitue un critère d'attribution spécifique à côté des critères urbanistiques et architecturaux.

### **Les sites d'activités économiques**

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 oeuvre 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 une Commission européenne, dans la catégorie « Usage innovant de chancres dans un contexte urbain ».

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. L'Espace Entreprise Vivegnis 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.

En avril 2013, la Ville de Liège vient d'inaugurer sur le site Vivegnis RAVI (Résidence Ateliers Vivegnis) qui constitue un site dédié à la production artistique.

### **Circulation et transports en commun**

En 2014 et 2015, la chaussée et les trottoirs de la rue Saint-Léonard seront rénovés dans la partie comprise entre les rues Maghin et du Commandant Marchand. La rénovation de la rue permettra une amélioration significative du cadre de vie et de l'équipement du quartier. Le cheminement piéton est facilité par l'élargissement des trottoirs et le rétrécissement de la voirie améliore la sécurité de l'ensemble des usagers. Parallèlement à la rénovation de la voirie, la Ville de Liège réalise la rénovation de deux immeubles.

Dans le cadre de l'implantation d'une première ligne de tram à Liège, le quai Saint-Léonard et le quai Coronmeuse feront l'objet d'une requalification complète. Cette opération permettra de transformer l'autoroute urbaine en boulevard urbain, l'aménagement d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton le long de la Meuse, et une verdurisation du quai.

### **Observations du monitoring en matière d'habitat : risques, échecs et défis**

Depuis 1998, Saint-Léonard fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine qui a permis d'améliorer le cadre de vie du quartier en supprimant un ensemble de ruines et de chancres. Malgré une action concertée des pouvoirs publics, force est de constater que la situation sociale du quartier reste préoccupante : 27% de la population adulte sont demandeurs d'emploi, 60% des ménages sont constitués de personnes isolées, la mobilité résidentielle est très forte (40% de la population y vit depuis moins de 5 ans).

Un des objectifs de la rénovation du quartier est d'améliorer le cadre de vie par l'amélioration de la qualité de l'habitat et l'augmentation de la proportion de propriétaires habitants. Suite à plus de trois décennies de subdivisions de maisons unifamiliales en petits logements le quartier est devenu un lieu d'accueil privilégié pour des personnes isolées et des migrants. Or, l'analyse des causes de la mobilité résidentielle montre que les personnes quittent majoritairement leur logement à cause de sa mauvaise qualité.

### **Beaucoup de personnes isolées vivant dans des petits logements**

L'enquête socioéconomique de l'Institut National de Statistiques (INS) montre une évolution inquiétante : l'augmentation des petits logements. Le nombre de logements de moins de 35m<sup>2</sup> passe de 484 en 1991 à 907 en 2001. Le nombre des logements entre 35 à 54 m<sup>2</sup> passe de 377 en 1991 à 1096 en 2001 ! Par contre, les grands logements (125m<sup>2</sup> et plus) se font de plus en plus rares. On passe de 708 en 1991 à 183 en 2001 ! Ce processus de division des immeubles en petits logements, nous semble partiellement freiné par le renforcement des contrôles réalisés sur le terrain par les services de la Ville de Liège depuis 2006. L'importance de l'offre en matière de petits logements à faible coût fait du quartier Saint-Léonard un lieu d'accueil privilégié pour les primo-arrivants et personnes isolées et précarisées. Une autre conséquence de ce processus de subdivision est une difficulté pour des familles à trouver un logement de qualité dans le quartier. D'où la politique de la Ville de Liège de privilégier la rénovation ou la construction de logements adaptés à l'accueil des familles.

### **La forte mobilité résidentielle à cause la mauvaise qualité de l'habitat**

L'analyse des mouvements de la population à Saint-Léonard à partir des chiffres du service de la population de la Ville de Liège montre que **45% de la population y habite au maximum depuis 5 ans**. Les personnes résidant dans le quartier depuis + de 20 ans représentent 22%. Un quart de la

population est très stable, tandis que presque la moitié de la population est en transit. Ce qui confirme la vocation du quartier Saint-Léonard comme lieu d'accueil des primo-arrivants (Libert, 2010).

L'enquête SUN confirme cette tendance. « En ce qui concerne la durée de séjour dans le quartier, on constate que 27% des habitants y vivent depuis plus de 20 ans, que 30% des habitants y vivent depuis 6 à 20 ans. Par contre, 43% des habitants y vivent depuis moins de 5 ans. Ce chiffre corrobore les estimations basées sur le registre de la population de 2010 selon lequel 45% de la population a changé sur la période 2005-2010. Cette observation renforce l'idée que le quartier St-Léonard reste un **quartier de transit** pour une part importante de la population (turnover important), qui s'y replie pour profiter de ses réseaux d'entraide, de son accessibilité et/ou son offre locative. » (Farad et Ruelle, 2012 : 18).

« Si l'on s'intéresse à présent aux raisons pour lesquelles les habitants de St-Léonard y sont installés, on constate que la principale raison est qu'ils ont des liens sociaux et affectifs dans et pour ce quartier (37,9%). Une part également significative de la population (25,4%) s'y est installée pour profiter de l'offre immobilière attractive et surtout accessible. Pour une bonne part de la population enfin (20,8%), le quartier a été choisi parce qu'il est particulièrement bien situé vis-à-vis d'une série de ressources et services urbains. » (Farad et Ruelle, 2012 : 19).

« Paradoxalement, on voit également que 17,5% des habitants interrogés ont l'intention de quitter le quartier dans l'année qui vient. Ce chiffre est assez élevé et confirme la mobilité importante de population du quartier, déjà mentionné plus haut. Les raisons les plus souvent évoquées pour expliquer cette intention de quitter le quartier sont la **recherche d'un logement plus confortable (40,4%) et d'un cadre de vie plus agréable (21%)**. Ceci confirme également les problèmes majeurs de malpropreté, d'insalubrité et de manque d'espaces verts identifiés plus haut.

La grande majorité des habitants qui vont quitter le quartier dans l'année qui vient (62,5%) partent pour une autre commune que Liège. En outre, 18% des répondants qui ont l'intention de déménager mentionnent comme destination « la campagne » ou les faubourgs, ce qui semble indiquer que certains citadins rêvent toujours de quitter la ville.

Le résultat suivant est très interpellant également. Malgré le sentiment d'attachement au quartier, lorsqu'on demande aux habitants qui n'ont pas l'intention de quitter le quartier dans l'année s'ils le **quitteraient s'ils en avaient les moyens, 70,8%** répondent que oui. Une grande majorité de la population, bien qu'elle s'accommode et s'attache sentimentalement au quartier St-Léonard, reste donc captive du quartier. » (Farad et Ruelle, 2012 : 72-75).

### Les défis

La problématique de l'habitat est centrale pour l'avenir du quartier Saint-Léonard et pour garantir le succès du processus de rénovation urbaine.

Nous identifions un double enjeu :

- renforcer le contrôle de la qualité de l'habitat pour permettre une **mise aux normes des immeubles en matière de sécurité et de salubrité** et d'entamer avec les propriétaires un processus de réflexion et d'action les conduisant à une rénovation durable (SUN II). Un projet pilote pourrait être mené sur certaines zones comme la rue Saint-Léonard et la rue Vivegnis. Au-préalable, un monitoring approfondi de l'habitat qui poursuit des objectifs opérationnels s'avère indispensable : identifier les immeubles inoccupés et en mauvaise qualité, répertorier les logements soumis au permis de location.
- Le second enjeu est la **diminution de la mobilité résidentielle par l'augmentation de la proportion de propriétaires-habitants**. La création d'un « Community Land Trust » est une des réponses possible à ce défi. Jusqu'à présent, les opérations menées en matière d'habitat se sont focalisées sur l'assainissement de ruines et chancre pour créer du logement locatif. L'opération proposée permettra de construire des nouveaux logements, majoritairement acquisitifs. L'importance de l'opération permettra de lancer un appel à intérêt aux potentiels futurs acquéreurs. La cible prioritaire sont les ménages désirants devenir propriétaires à Saint-Léonard. Les promoteurs privés et les autres opérateurs du logement (FLW, Maison

liégeoise, OFS, Crédit social) seront mobilisés dans un second temps pour co-financer et construire les logements.

## **Bibliographie**

Jean-Michel Degraeve, *Habiter en quartier durable. Pratiques et stratégies d'action pour un nouvel ancrage local du logement*. Maison de l'Urbanité, Liège, 2010.

Jihad Farah, Christine Ruelle, *Rapport de l'enquête sur le quartier Saint-Léonard. Qualité de vie à Saint-Léonard. Cohésion sociale, pratiques et images du quartier*, LEMA - Université de Liège, Décembre 2012.

Christine Ruelle, Gregor Stangherlin et Jacques Teller « *Nouveaux modes d'action publique en faveur de la transition des quartiers urbains vers un développement durable* », avec, in : Les actes du colloque inter-disciplinaire sur le développement durable à Namur, 31 janvier et 1 février 2013.

Gregor Stangherlin, « Les ZIP-QI en Wallonie: un levier pour une politique plus sociale du logement? », *ETOPIA*, juillet 2009, p.8.

Gregor Stangherlin et Christine Ruelle « *Programme de Rénovation urbaine ZIP-QI Liège – Saint-Léonard/ Urban regeneration programme* », Brochure réalisée à l'occasion du Forum européen des politiques architecturales du 18 au 20 novembre 2010, p.20.

[www.saint-leonard.be](http://www.saint-leonard.be)