

UNE NOUVELLE VIE POUR D'ANCIENNES FRICHES

Des reconversions exemplaires

Hier encore chancres chargés d'un passé révolu, les sites industriels, une fois dépollués, deviennent des lieux de reconversion idéaux pour de nouveaux projets immobiliers. Leur atout: offrir de belles parcelles idéalement situées, et ne pas (trop) déranger riverains et responsables publics impatients d'en être débarrassés. Visite guidée. **PHILIPPE COULÉE**



Redessiner un cœur de ville industrielle : Masterplan de la Vallée Sérésienne (Eriges)

Quand on traverse la Cité du Fer, les vestiges industriels s'enchaînent comme une balafre au cœur de l'habitat urbain. 130 hectares de friches et plus de 60.000 m² de bâtiments rouillés et pollués: voilà le lourd passif auquel devait faire face la ville de Seraing à l'aube du millénaire, avec un aménagement du territoire, un fonctionnement socio-économique, une image et une odeur monolithiques, dictés pendant deux siècles par le monopole de l'industrie sidérurgique.

C'est la confirmation, dès 2003, de la fermeture progressive de la phase à chaud qui va conduire les responsables locaux à réfléchir en profondeur à sa

reconversion urbanistique, à penser la ville industrielle autrement. Ce travail de réflexion aboutira à la conception en 2005 du «Masterplan de la Vallée Sérésienne», en vue de transformer l'image d'une ville industrielle déclinante en ville durable et accueillante.

Avec la régie sérésienne autonome Eriges aux commandes, munie de la feuille de route de l'architecte-urbaniste Bernard Reichen, la réhabilitation des sites sidérurgiques prend lentement forme. Depuis, malgré les annonces contradictoires d'ArcelorMittal sur le futur industriel des sites visés, une étude complémentaire a renforcé et précisé leur devenir. C'est ainsi que l'extension du Liège Science Park (33 ha) résulte déjà de l'assainissement d'une friche, ancien crassier sidérurgique (fonds européen FEDER 2007-2013). Aujourd'hui équipée, elle accueille enfin

ses premières entreprises actives dans la R&D du secteur spatial et médical (1.500 emplois directs).

Le site du célèbre Haut Fourneau 6 (HF6, 25 ha), mis à feu en 1949, éteint en 2006, rallumé en 2008 pour être définitivement éteint en 2011 sera pour sa part dédié à des occupations urbaines au cœur de quartiers existants et autour d'un nouveau boulevard urbain (FEDER 2014-2020) bordé de logements (potentiel de 1000 habitations), des espaces publics et sportifs et des zones d'activité économique pour PME et TPE. Celui du Haut Fourneau B, encore plus important (35 ha), est désigné pour héberger des activités économiques, dont certaines de grande emprise, avec connexion possible à la voie d'eau (Meuse). Le site de la Cokerie (40 ha), enfin, sera dédié au secteur du recyclage et de l'économie circulaire. ➤

Préalable obligé avant toute réhabilitation de ces trois morceaux de ville, ArcelorMittal, toujours propriétaire, s'engage à les démanteler et les dépolluer. A cette fin, les études de connaissance des sols ont été lancées en ce qui concerne le HFB et la Cokerie. Une fois les sites assainis, sur un modèle similaire au cas luxembourgeois de Belval, ils seront versés dans une société mixte baptisée Foncière liégeoise (50% Arcelor - 50% Région wallonne) afin de compléter l'investissement éventuellement nécessaire (assainissement ou équipement) pour valoriser ensuite le bien dans une ligne aussi proche que possible des intentions affinées du *masterplan*.

Deux ans de travaux

«Pour le site du HF6, un permis d'assainissement sur les zones non bâties a déjà été attribué. Le permis de démontage vient lui aussi d'être accordé; pas moins de deux ans de travaux sont annoncés, rien que pour cette phase.

Simultanément à ces premiers travaux, les pouvoirs publics souhaitent la mise en œuvre du tronçon ouest du boulevard Urbain. Une demande de soutien européen a d'ailleurs été introduite et la décision est tombée le 21 mai: nous avons pu obtenir un budget global de 40,9 millions d'euros sur les 70 demandes; cela nous permet de poursuivre la totalité de notre programme de requalification à six ans!», se réjouit Valérie Depaye, qui pilote Eriges depuis ses débuts. En marge du financement FEDER demandé, les autres bailleurs identifiés pour boucler ce budget sont la ville de Seraing ou la Région wallonne (en propre ou via la DGO1, la Spaque ou la SRWT).

«Mais d'autres bailleurs, privés cette fois, sont attendus sur des projets dédiés comme Gastronomica et sur les Ateliers centraux», précise Valérie Depaye. En effet, dès l'ébauche du plan d'urbanisme du bureau Reichen et Robert & Associés, un cadastre des bâtiments de

caractère industriel à préserver, permettant d'envisager un usage requalifié, a été établi. C'est ainsi que les Halles Cockerill (15.000 m²), sises en entrée de ville et désormais propriété publique, contribueront à la requalification du centre et des voiries urbaines. Financé sur fonds FEDER et actuellement en cours d'assainissement, le site est destiné à accueillir le projet Gastronomica, un centre commercial thématique sur l'art du bien manger (gastronomie, bio, *slow food*, circuits courts, etc.). Quant aux Ateliers centraux (40.000 m²), autre cathédrale industrielle héritée du siècle dernier, ils seront connectés au boulevard Urbain et au futur Réseau métropolitain liégeois (ligne 125A) et sont pressentis pour jouer un rôle central dans une zone de développement économico-culturel. La première étape — partielle — de leur reconversion sera la création d'un parking de délestage, également financé sur fonds FEDER.

Redessiner une papeterie : Jardins de l'Orne, Mont-Saint-Guibert (REIM/Ginkgo)

Entre Mont-Saint-Guibert et Court-Saint-Etienne, le site désaffecté des papeteries Lannoye faisait tache depuis trop longtemps en bordure de ville et d'école secondaire, avec ses vieux entrepôts, sa haute cheminée de briques et ses terrils de craie. Le site de 10 ha aujourd'hui réhabilité a été baptisé Jardins de l'Orne. Il donnera progressivement naissance à un nouveau quartier bordé d'un parc (à l'arrière) dans lequel passe le RaVel, chemin cyclo-piéton. Certains espaces communs, dont la Coulée verte qui traverse l'ensemble du site redessiné par Syntaxe (plan d'urbanisme et constructions), seront gérés par les communes de Mont-Saint-Guibert et Court-Saint-Etienne; d'autres le seront en copropriété. Le programme complet prévoit pas moins de 280 unités de logement.

L'ensemble de cet ambitieux projet de reconversion est porté par le véhicule d'investissement Ginkgo (fonds piloté



REIM / GINKGO

par EDR Private Equity et dédié à la revalorisation des sites pollués en Europe), via sa filiale dédiée, la SA Jardins de l'Orne (www.jdo.be). C'est la société belgo-luxembourgeoise REIM (Real Estate International Management), pilotée par Jean-Luc Son, qui gère pour Ginkgo le développement et la commercialisation du projet. La première phase (1/3 du programme global), en cours de commercialisation, concerne 12 maisons unifamiliales et 64 appartements de tous types, dont plusieurs avec jardin en bord de cours d'eau. «On commence à 40 m² pour les studios. Le prix oscille entre

2.400 et 2.600 m², avec des biens à partir de 130.000 euros HTVA et des maisons vendues entre 240.000 et 300.000 euros HTVA, dont la moitié est déjà réservée. Nous visons deux publics cibles: les investisseurs et les propriétaires occupants. Quatre locaux pour professions libérales (paramédical, immobilière), un commerce de 400 m² et une crèche seront également intégrés sur le site», détaille Jean-Luc Son.

Kraft et craie

La vieille papeterie, active 150 ans durant, avait fermé ses portes depuis ➤

des années déjà, laissant le site à l'abandon. «Heureusement, sa principale activité était la fabrication des papiers kraft et blancs et elle n'a pas trop pollué le site. On y a par contre retrouvé des quantités importantes de craie (marne) tout à fait inerte, que l'on a conservée sur le site et qui crée une végétation proche des zones calcaires», explique Jean-Luc Son.

Les autres traces de l'ancienne activité industrielle conservées sur le site sont le pertuis dans lequel plonge l'Orne, la rivière utilisée pour travailler le papier, et le buste d'Auguste Lannoye (1874-1938), propriétaire des papeteries de Genval et de Mont-Saint-Guibert. Ce dernier sera posé au milieu de la nouvelle rue éponyme. L'ensemble du site réhabilité a fait

l'objet d'une procédure environnementale BREEAM, en amont de la construction des logements, et a reçu une certification «excellent» du pré-évaluateur, notamment sur les choix urbanistiques et environnementaux des maîtres d'ouvrage. Faire du neuf avec du vieux a été balisé en concertation tant par les bureaux de dépollution que de conception.



ROBBRECHT EN DAEM

Remailler l'habitat urbain accessible et de qualité : Orphée, Anderlecht (Project²)

Tapi entre deux îlots résidentiels et une maison de repos dans la rue de l'Orphelinat, le site de l'imprimerie locale, qui résonnait au rythme des rotatives depuis 1755, s'est définitivement arrêté il y a plus de 10 ans déjà. Après un premier projet avorté initié par Bouygues (compromis sous condition suspensive), c'est le développeur Project² (Alon Amar) qui a racheté en 2011 la friche industrielle à son propriétaire historique, Louis Weissenbruch. «Notre idée initiale a été de donner vie à un nouveau quartier résidentiel urbain en distribuant le bâti — 134 appartements — autour de trois jardins différents, le tout réparti sur le site d'un hectare. On a alors planifié une dépollution et une réaffectation totale du bâti industriel existant, très hétéroclite», explique Alon Amar, l'initiateur du projet. Pour dessiner son nouveau projet, cet Anversois

d'origine a fait réaliser tant le plan d'urbanisme que l'architecture du bâti et des jardins par le bureau d'architectes gantois Robbrecht en Daem.

Les travaux, menés par la filiale anversoise du groupe Eiffage, viennent de commencer par la phase de dépollution-démolition. L'architecture, très structurée, précise et épurée, associe béton et bois (mélèze), décliné sous toutes les formes, des revêtements muraux intérieurs et extérieurs au mobilier. «Cette simplicité est le résultat final de longs mois de travail où nous avons misé sur l'épure avec les architectes. Tous les appartements sont agencés sur base de modules de 5,40 m de large, qui se déclinent sur tout le complexe. Le module de base renferme les appartements une chambre, qui offrent 55 m² de superficie; les trois chambres se distribuent sur deux modules, soit 110 m². On a aussi un module intermédiaire de 88 m² pour les deux chambres», énumère le maître d'ouvrage, convaincu de cette formule un peu stricte mais lisible et équilibrée.

Alon Amar, qui a lancé sa société de développement résidentiel il y a 25 ans déjà, est un passionné d'architecture.

Pour lui, s'offrir la signature de Robbrecht en Daem à Anderlecht fait sens et donne accès à une propriété de qualité à prix très abordable grâce notamment à l'incidence foncière réduite dans le calcul du prix de revient du mètre carré: celle-ci ne dépasse pas les 250 euros, ce qui est remarquable vu l'endroit et son accessibilité, à trois minutes de la ligne de métro N°5, à 15 minutes du centre-ville.

Une solide plus-value

En outre, afin d'élargir encore la clientèle, le développeur anversois s'est associé pour le volet financier à Gérard Philippson (RE Invest Real Estate). Ce dernier a négocié avec Allianz un accord-cadre offrant une facilité et une rapidité d'accès au crédit aux candidats propriétaires, tant investisseurs qu'occupants. Pour les investisseurs, une formule «garantie locative» assurant un rendement de 4% durant trois ans est même offerte à l'acquisition des appartements une et deux chambres. «Allianz avait fait expertiser les appartements à mettre en garantie et obtenait des montants supérieurs à notre propre évaluation. Ils ont donc été d'emblée rassurés», explique le consultant. D'autant que, vu l'emplacement et les prix pratiqués, une solide plus-value peut être escomptée sur 10 ans. «Dans la catégorie de prix que nous pratiquons, ailleurs on a au mieux du banal, au pire du moche... Je trouve d'ailleurs que le marché et les responsables publics se satisfont trop facilement du médiocre, ces dernières années. Et il n'y a pas de secret: pour faire de la qualité à prix abordable, il faut passer davantage de temps sur les lieux et sur le projet, même si celui-ci est moins rentable au final. Nous avons, par exemple, perdu deux ans pour refaire un audit intégral sur le site à reconstruire», ose Alon Amar. ➔

**Requalifier
le bureau urbain :
Lounge L42 - Quartier
européen, Bruxelles
(Cecoforma)**

Comme son nom l'indique, ce *business center* d'un nouveau type offrant lobby, salles de conférence, lounge-espace de rencontres avec salon et bar, bureaux équipés et espace de *coworking*, se trouve au 42 de la rue de la Loi. Il est logé au cœur du quartier européen, dans les 500 m² du rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux progressivement repensé de pied en cap par son propriétaire, Eric de Keuleneer (Credibe), le nouveau président du conseil d'administration de l'ULB.

Cet espace contemporain très flexible, redessiné il y a juste un an par l'architecte liégeois Philippe Valentini et habillé de mobilier Vitra, peut aujourd'hui accueillir jusqu'à 250 personnes. Accessoirement, il peut même loger certains de ses hôtes : récemment 'posés' au sommet du vieil immeuble de bureaux rénové, huit appartements passifs intégrés dans des structures en acier préfabriquées dessinés par Synergy International sont proposés en formule hôtelière, pour des séjours courts ou moyens.

Espaces adaptables

La gestion du L42 est assurée par une société sœur de Cecoforma (New Service Management), dont les bureaux étaient déjà logés dans l'immeuble. «Eric de Keuleneer nous a un jour proposé de concevoir un nouvel espace de *coworking* au rez de l'immeuble, pour répondre au souhait des autorités régionales de redynamiser cette autoroute urbaine sans âme. Après un an de réglages, nous pouvons dire aujourd'hui que nous proposons, dans un lieu exclusif mais abordable, une solution adaptée à chaque type de *business*: institutions belges et européennes, *start-ups*, indépendants, moyennes et grandes entreprises, ONG, etc. Nos espaces sont adaptables pour tout type d'événement: réunions, séminaires, conférences de presse, lancement de

produits, soirées VIP ou cocktails», énumère Stéphane Uhoda, le patron de Cecoforma, société liégeoise d'ingénierie à vocation internationale spécialisée dans l'assistance technique et le management de projet.

Depuis un an, celui-ci affine son projet avec son équipe locale. Parmi les sociétés qui ont déjà investi le lieu depuis sa reconversion, on trouve, outre l'Union européenne, RTL, la Fevia ou Mister Cash; et le carnet de réservations se remplit. Soucieux de mieux

faire connaître cet espace d'un nouveau genre, abritant quelques belles pièces de la collection d'art contemporain familiale (notamment des œuvres de Jean-Luc Moerman et Phil Macquet), Stéphane Uhoda organise ce jeudi 28 mai une soirée-débat décalée réunissant le ministre des Affaires étrangères Didier Reynders, Stéphane de Groodt, Pierre Kroll et Nicolas Vadot autour de Pascal Vrebos. Le thème du jour: «L'Europe positive sous le regard de l'humour!» ☺

