



**Colloque PALME Wallonie
18 septembre 2025**

Le Val Benoit : quartier économique circulaire

Sylviane Kech, Coordinatrice de projets Développement immobilier chez Spi

SPI est l'agence de développement territorial pour la province de Liège

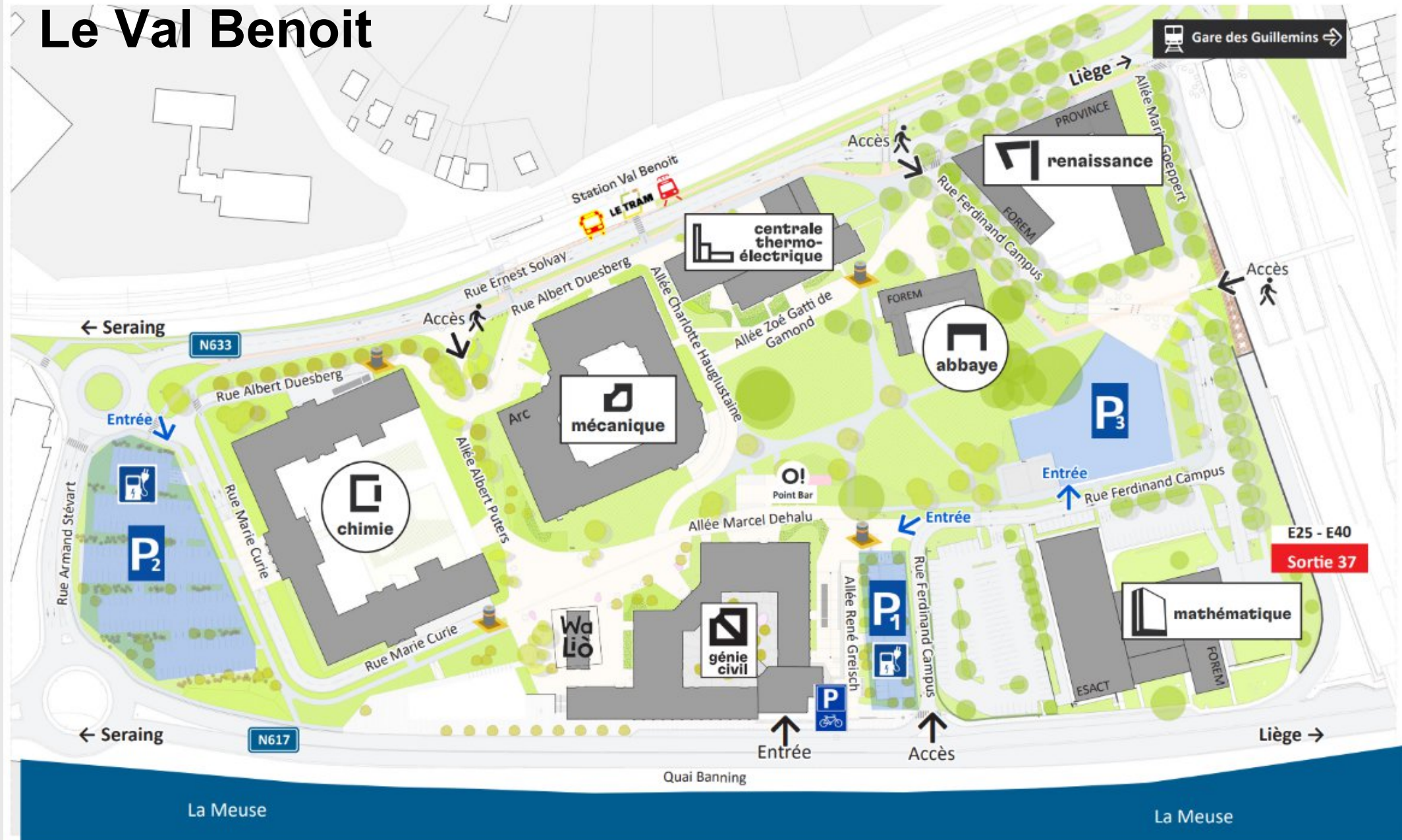


- Actionnariat public :
84 communes + Province
de Liège
 - 100 ETP organisés en
pôles de compétence
 - > 200 projets en cours
- 65 parcs
d'activité économique
 - 2850 entreprises
(47 071 emplois) dans
nos parcs et bâtiments

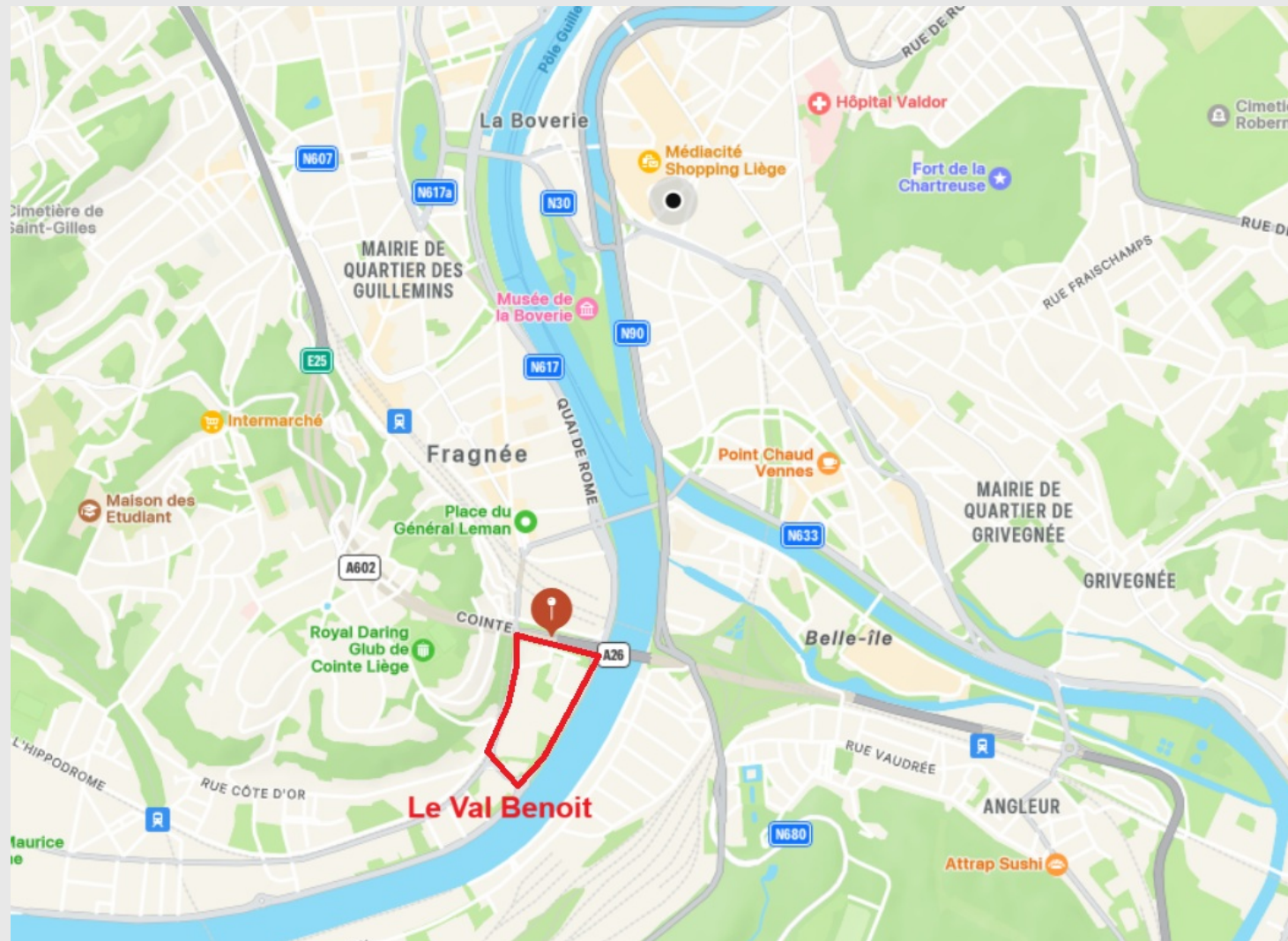
Spi, **partenaire** des collectivités publiques et des entreprises

Son ADN : assurer le développement du territoire de la province en visant
la **création durable de valeur ajoutée et d'emplois**

Le Val Benoit



Le quartier du Val Benoit à Liège



Un quartier en mutation

Un quartier universitaire...

Durant l'entre deux-guerres, l'Université de Liège développe un campus pour les sciences de l'Ingénieur et de la Mine sur le site de l'ancienne abbaye du Val Benoit.

D'autres bâtiments fonctionnalistes voient le jour après la 2^{ème} guerre mondiale.

Fin des années 50, l'Université de Liège fait le choix d'installer un campus à l'américaine sur 2000 ha de terrains au Sart-Tilman.

Dès 1967 les facultés y sont peu à peu transférées.



...Devenu une friche

Après le départ de l'ULg, le quartier n'a plus d'usage et est à l'abandon.

Les bâtiments se détériorent.
Le site fait l'objet de vandalisme et de pillage.



Le début du renouveau

En 2001, le **Forem** choisit l'**Institut de Mathématique (11 500 m² net de bureaux !)** pour regrouper ses différentes implantations liégeoises.

L'école supérieur des Acteurs et Actrices (**ESACT**) du Conservatoire Royal de Liège s'implante dans une aile de l'Institut de Mathématique.



Volonté de Spi : s'inscrire dans l'usage parcimonieux du territoire wallon

1999 – SDER (Schéma de Développement de l'Espace Régional)

- Lutte contre l'étalement urbain et gestion rationnelle du territoire.
- Principes de densification, de centralité et de réutilisation du bâti existant

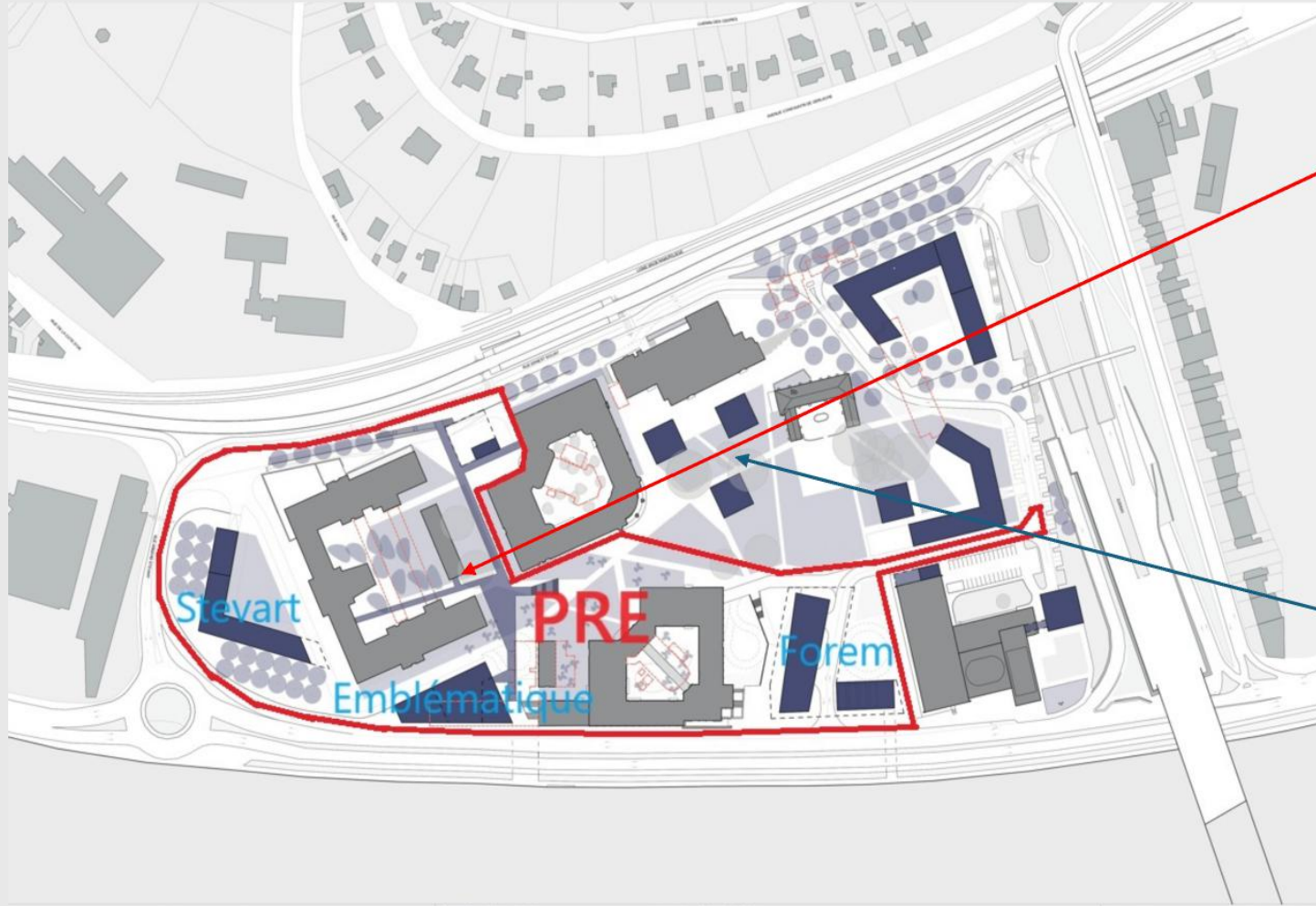
Plan Marschall pour la Wallonie 2005

- Mesures en faveur de la reconversion de friches industrielles.

Lignes directrices pour le Val Benoit

- ✓ Parc d'activités économiques vertical
- ✓ S'appuyer sur l'existant, recycler le bâti
- ✓ Quartier économique mixte, lieu de vie

Développer une offre urbaine pour les entreprises



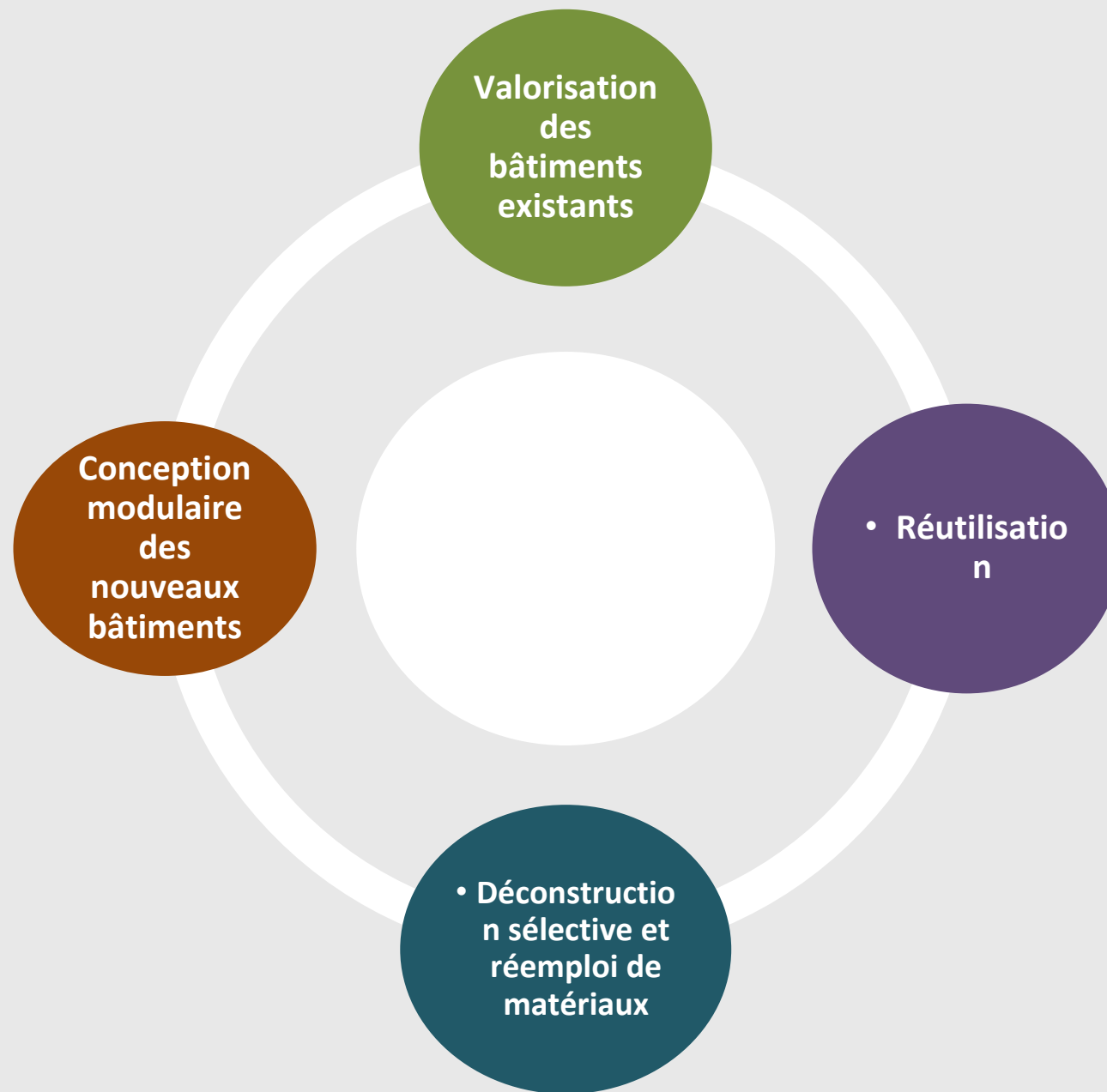
70 000 m² de plateaux économiques
sont programmés dans le PRE
reconnu en 2014 sur le modèle
« PAE vertical »

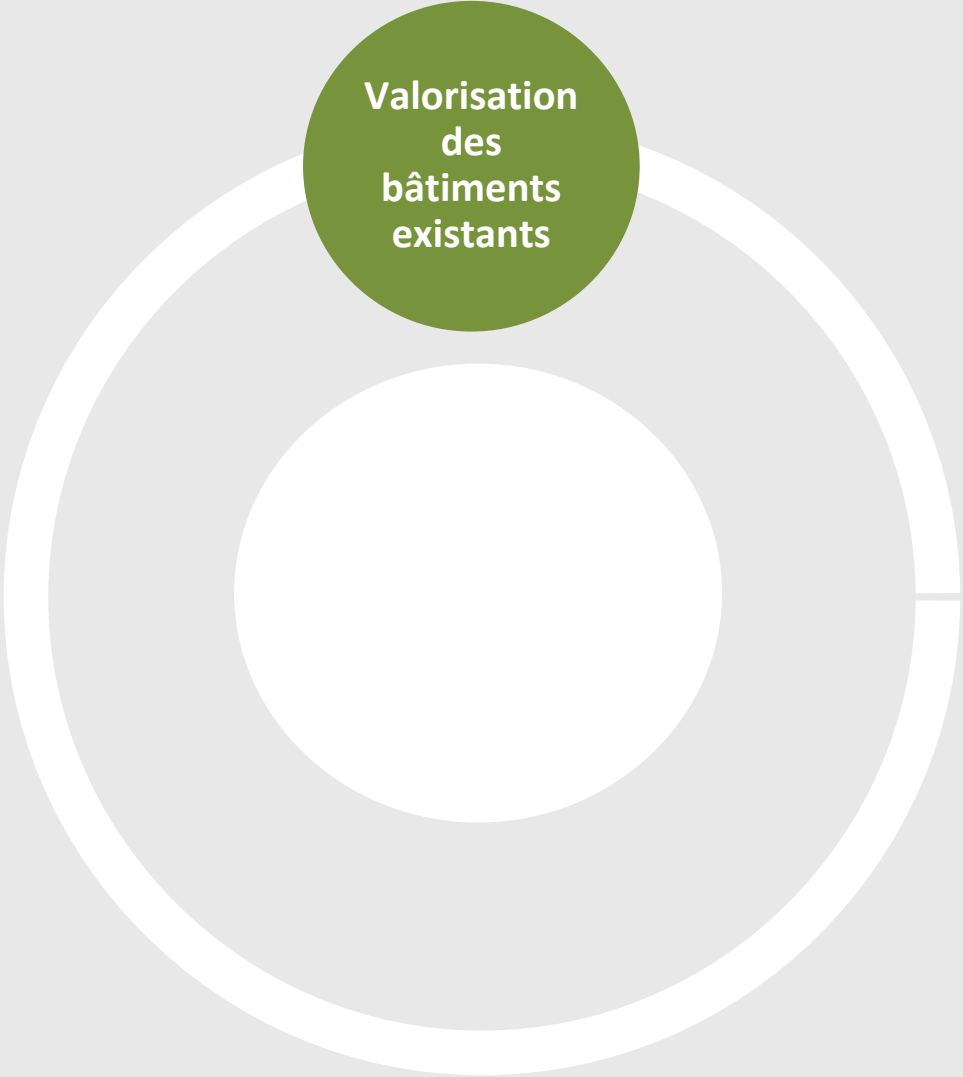
16 500 m² de plateaux résidentiels
sont programmés dans le Masterplan

Spi fait l'**acquisition** de plusieurs bâtiments entre 2011 et 2014

En 2013, un **Masterplan** est adopté pour guider le développement du quartier

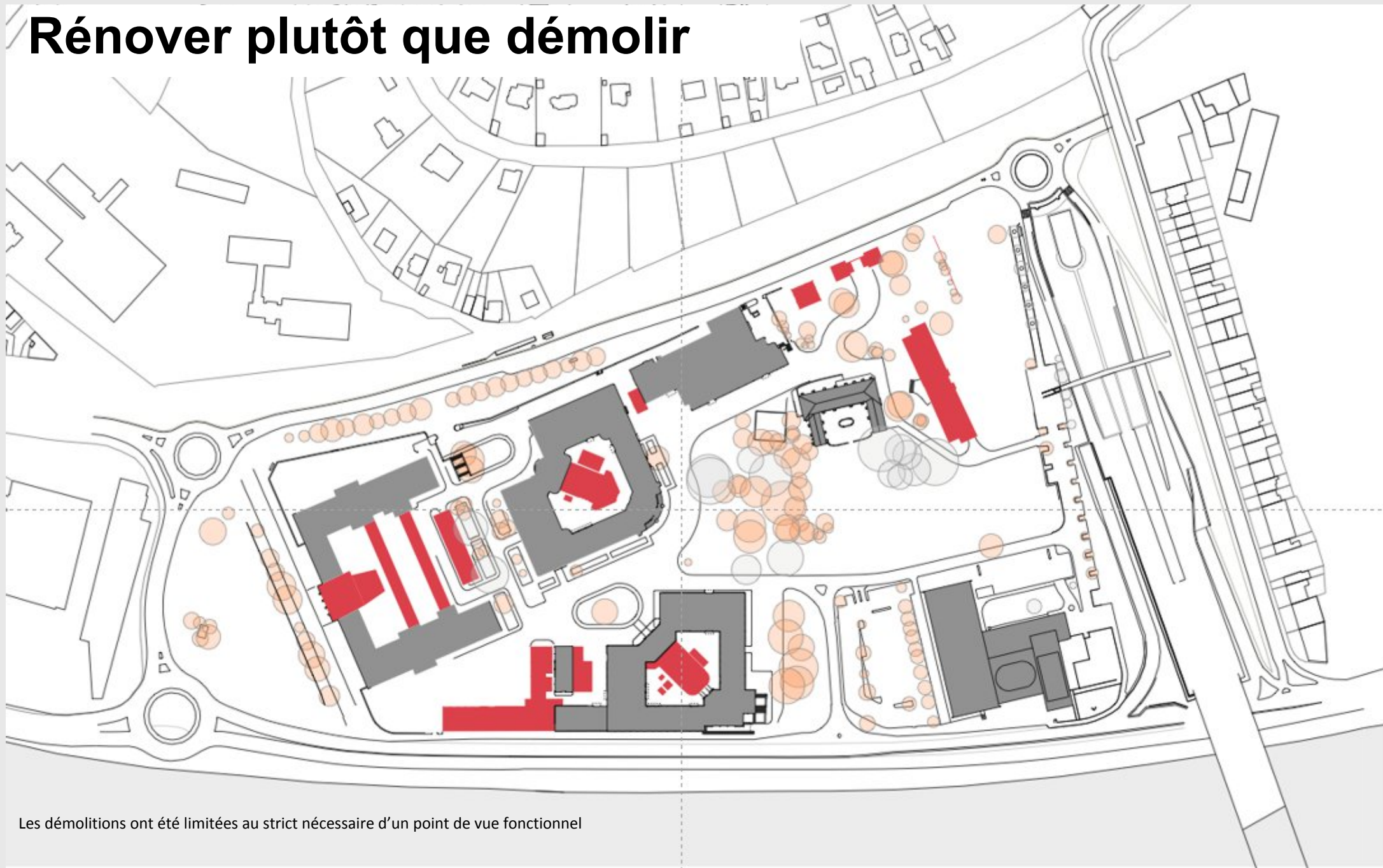
Le concept de circularité appliqué au Val Benoit





**Valorisation
des
bâtiments
existants**

Rénover plutôt que démolir



Les démolitions ont été limitées au strict nécessaire d'un point de vue fonctionnel

Une architecture moderniste prédisposée à l'adaptabilité

- Des **volumétries** très lisibles
- Des **circulations** fluides
- Un **éclairage naturel** maximisé
- **Une grande modularité des espaces intérieurs** indépendamment des façades grâce à un système de construction à ossature métallique enrobé de béton armé
- Un choix de **matériaux robustes et durables** : la brique en façade et la pierre de taille pour les soubassements, les marches des escaliers et pour les seuils des fenêtres

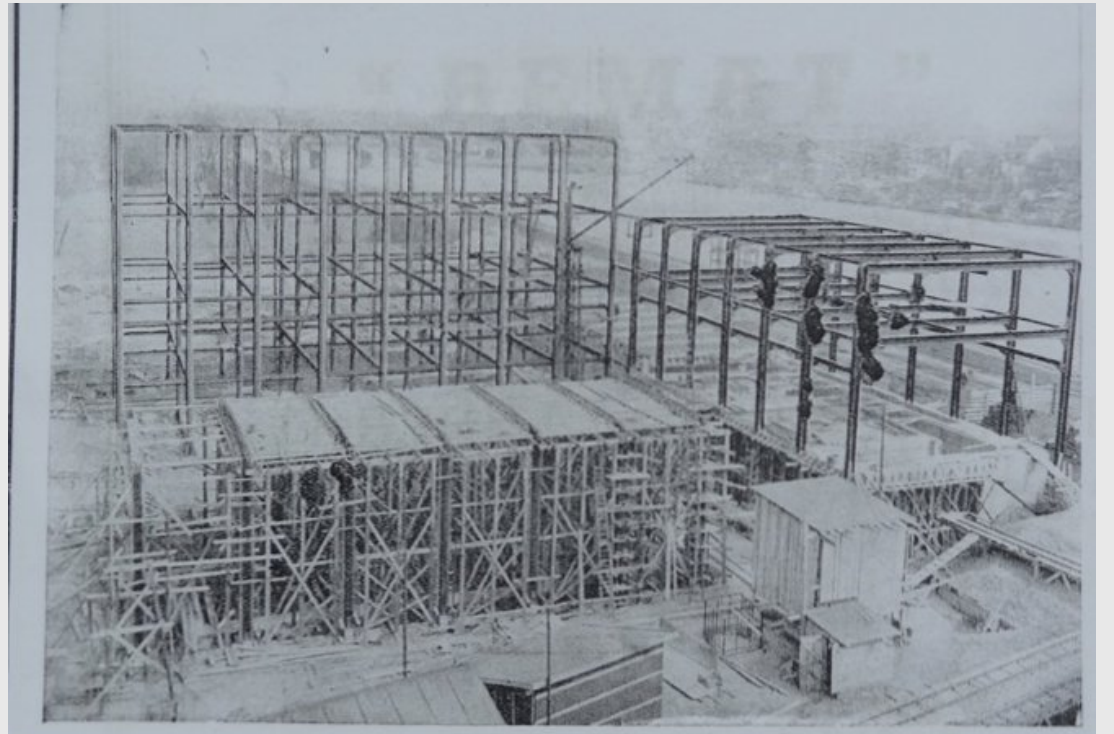
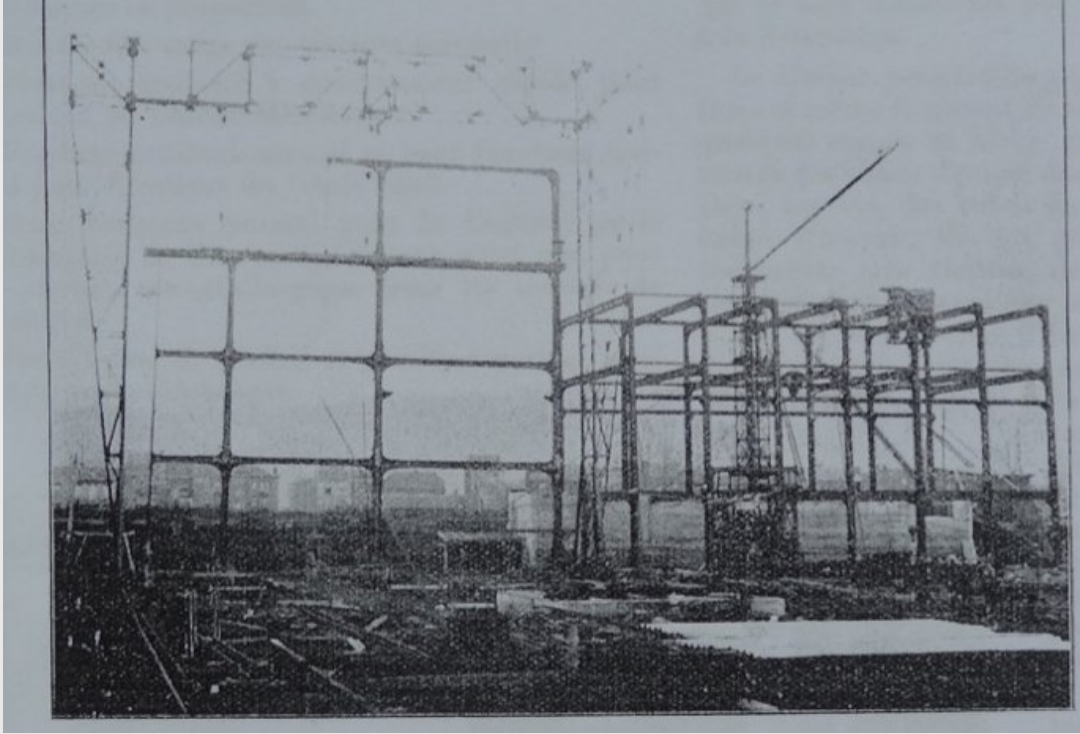
Premier chantier Spi : l'institut du Génie Civil



Construit en 1937
Architecte: Joseph Moutschen
Ingénieur: Fernand Campus



Un système constructif innovant



L'ossature métallique soudée enrobée de béton permet de grandes portées (Professeur Fernand Campus)

Institut du Génie Civil



2014
L'ossature
métal + béton
à l'épreuve du
temps

Institut du Génie Civil

Rénovation en centre d'entreprises Spi
(plateaux pour économie productive,
bureaux, coworking)

Inauguration en 2016

16 500 m²

Auteurs de projet : Baumans-Deffet/Dirix A.M. accompagné
par le bureau d'études LEMAIRE et par Matricel – Conseil et
études en architecture durable.



Génie civil avant et après travaux. Photos : Jean-Pierre ERS – Ville de Liège





En 2025

Une trentaine d'entreprises présentes au GC

Une communauté qui s'agrandit

Travailler en ville dans un quartier qui a conservé son caractère de campus vert



Institut de Mécanique

14 500 m²

Co-living (232 logements)

Inauguration en 2021

Porteur de projet : Life

Auteurs de projet : Artau Liège

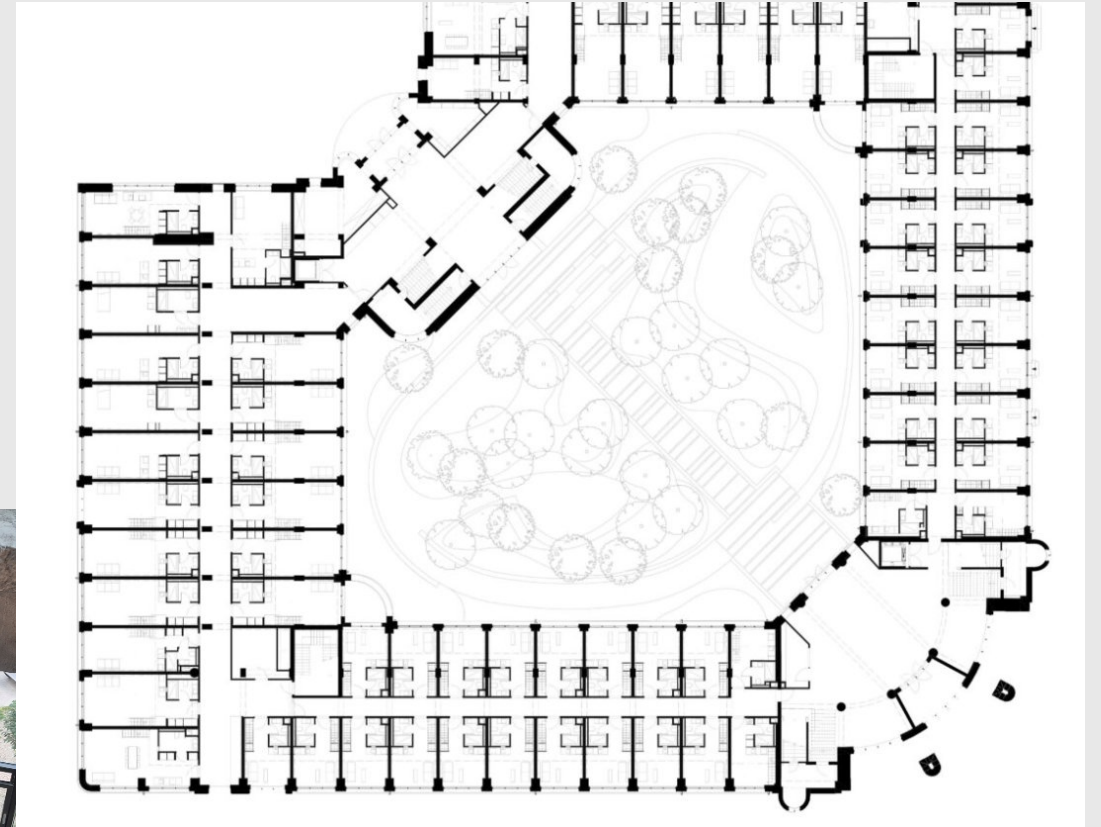
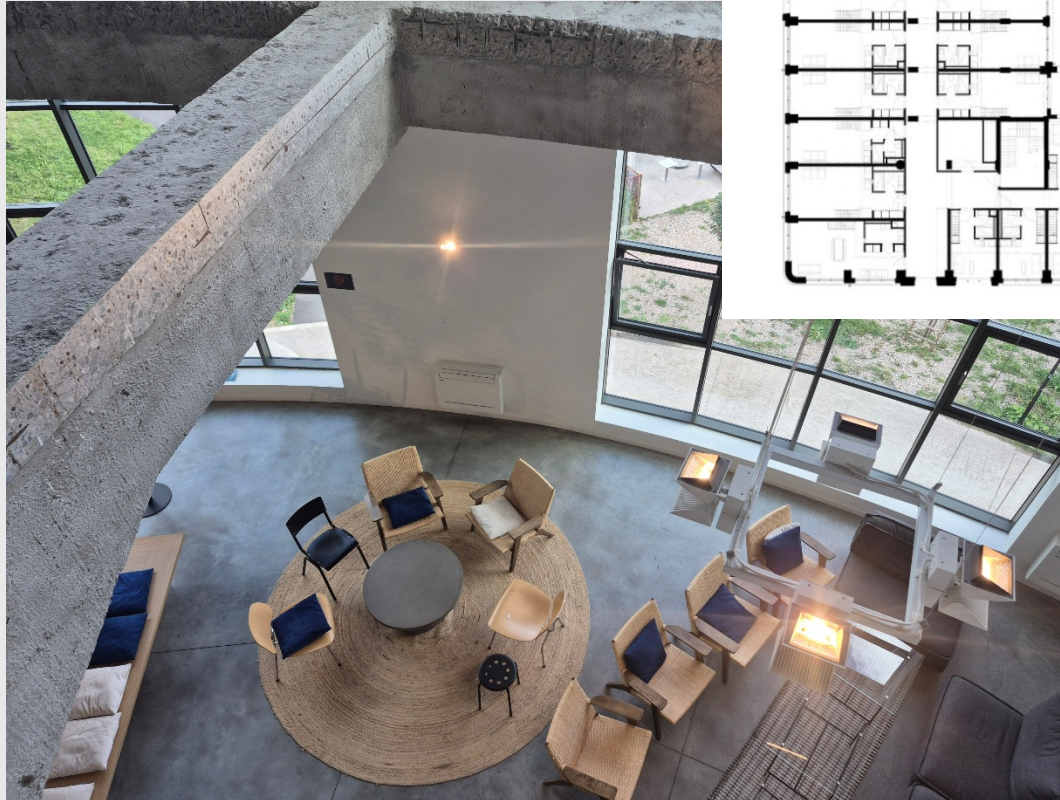
Gestion locative : Xior



Institut de Mécanique

Tirer parti de la
configuration du bâtiment

Conserver uniquement les
murs porteurs



Pavillon du Génie civil – rénovation 2024

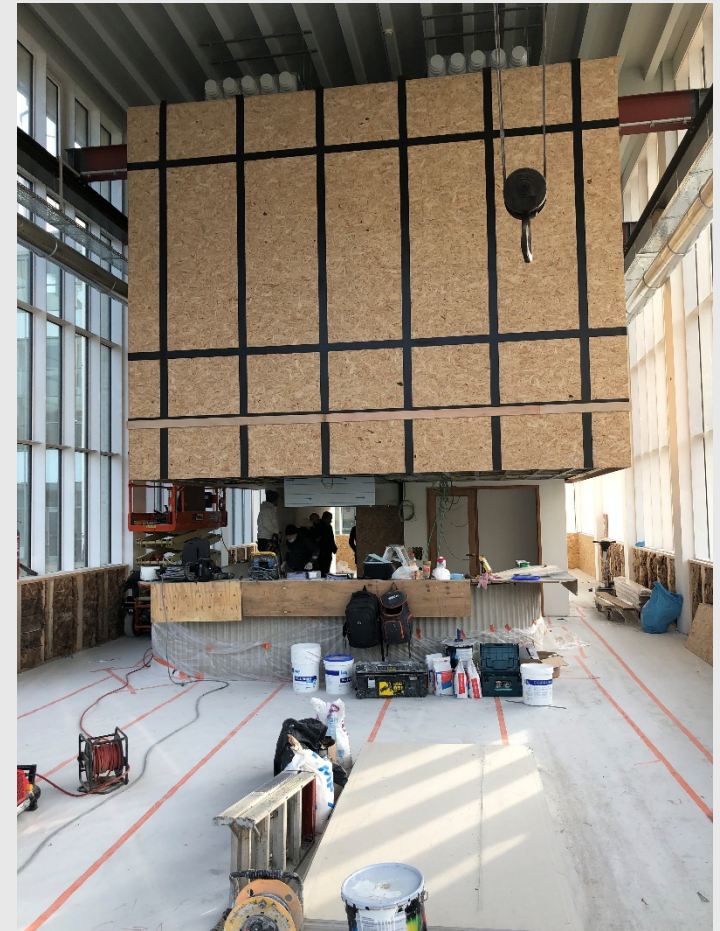
Cabinet d'architectes p.HD - Gilles Hambucken

WALIO ! Restaurant de gastronomie italienne



Dans l'ancien laboratoire d'expérience pour les bétons

Pavillon du Génie civil – rénovation 2024



La structure du pont roulant d'origine a été utilisée pour y suspendre « la boîte dans la boîte » 70 m² abritant les sanitaires, le bureau et les locaux sociaux

Centrale thermoélectrique



construite entre 1932 et 1937

Architecte: Albert-Charles Duesberg Ingénieur : Fernand Campus

Elle alimentait un réseau de chaleur de quartier, avec caniveaux enterrés distribuant dans les différents bâtiments

→ Présence massive d'amiante, récupération impossible

Centrale thermoélectrique



Propriétaire : ULiège
Rénovation par SPI en délégation de maîtrise d'ouvrage et gestion du bâtiment
Architecte : Baumans-Deffet
Inauguration 2024

Cité des Métiers, Digital Factory et Digital Campus (Forem, ULiège)

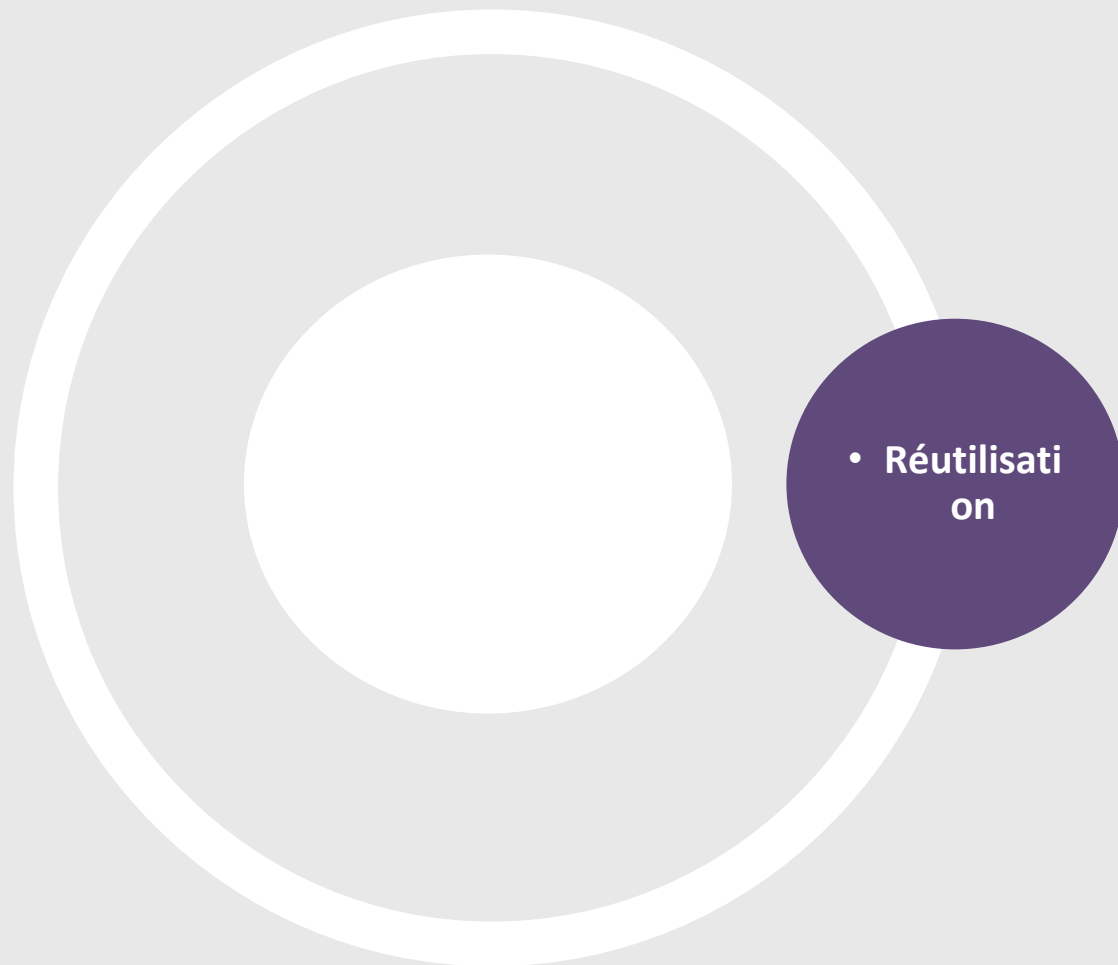


Centrale thermoélectrique



23 millions d'investissement dont 2 millions pour désamiantage et enlèvement des produits dangereux
Maintien de l'ossature béton, très modulable





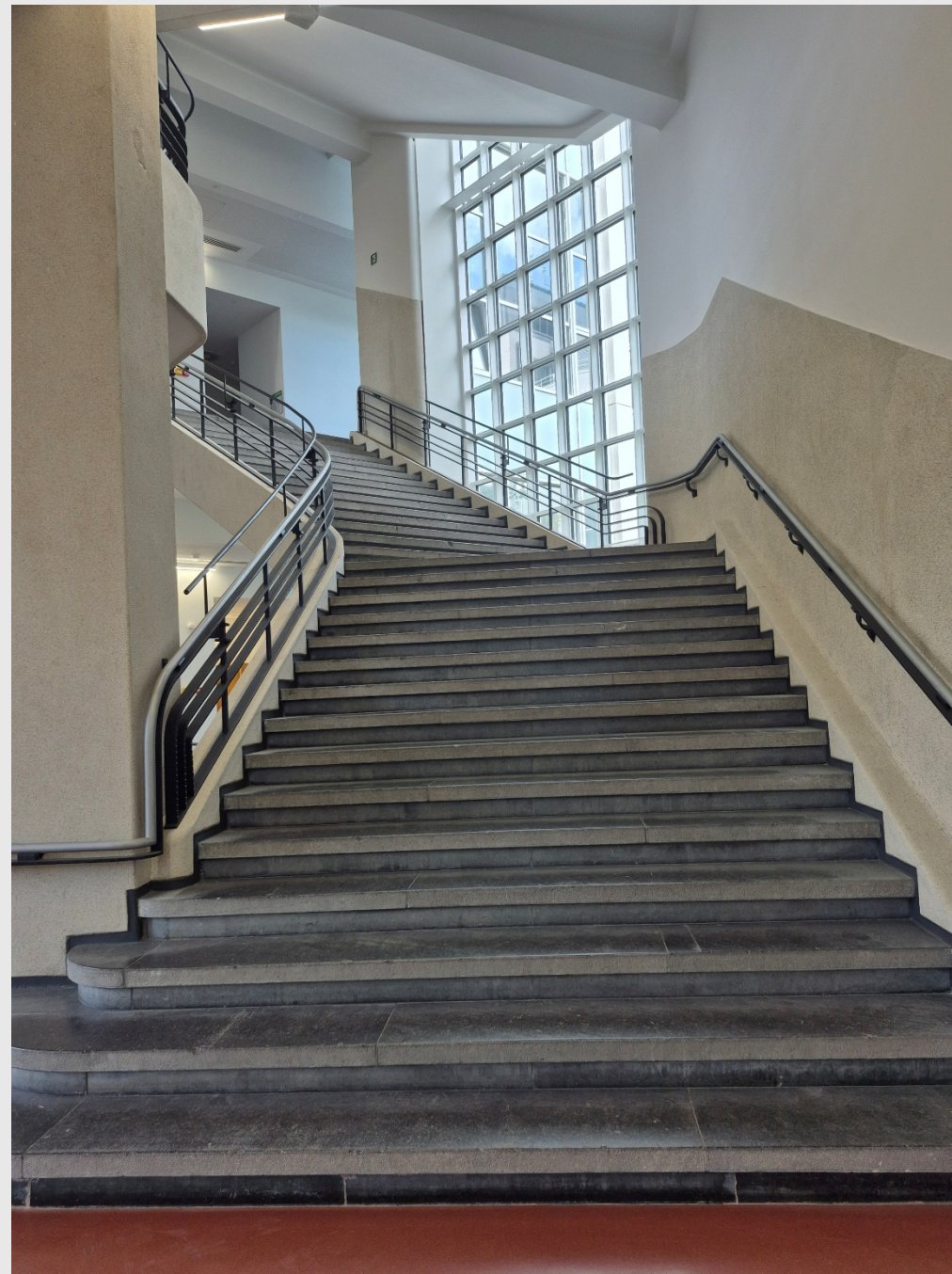
• Réutilisati
on

Institut du Génie Civil



Rénovation du crépis en béton silex d'origine

Conservation et rénovation des escaliers



Institut du Génie Civil



Conservation des rampes et garde-corps avec mise aux normes



Institut du Génie Civil



Conservation in situ d'un escalier



Institut du Génie Civil



En amont des travaux : démarche vers ROTOR et visite de plusieurs brocanteurs

Constat : matériaux de récupération trop dégradés et/ou qualité de départ pas suffisante pour envisager coût démontage, transport et stockage vs valeur de revente

Récupération de quelques meubles pour vente seconde main mais beaucoup de temps et d'énergie pour résultat très mitigé de la vente. Pas encore dans l'air du temps en 2014 ?

Institut de Mécanique



Conservation des éléments patrimoniaux (escaliers, garde-corps, rampes, carrelages)

O!Bar

Réutilisation de carreaux
de ciment en provenance
du bâtiment de Chimie

Ce sont les équipes Spi qui
ont récupéré le matériau !



O!Bar

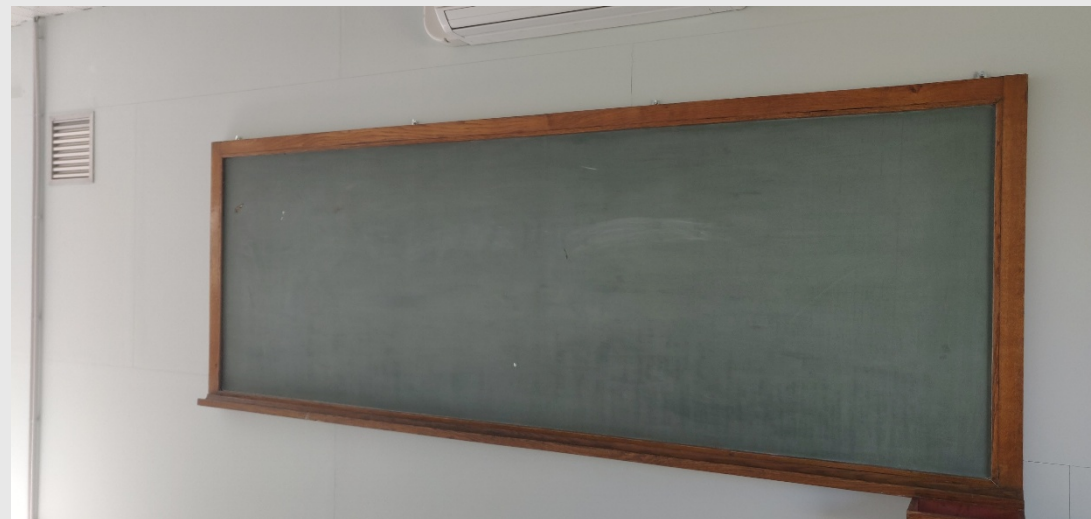


Un collaborateur Spi ingénieux a retravaillé les luminaires (à l'origine montés sur une tige), pour qu'ils puissent prendre place dans O!Bar

Globes opalines provenant du GC

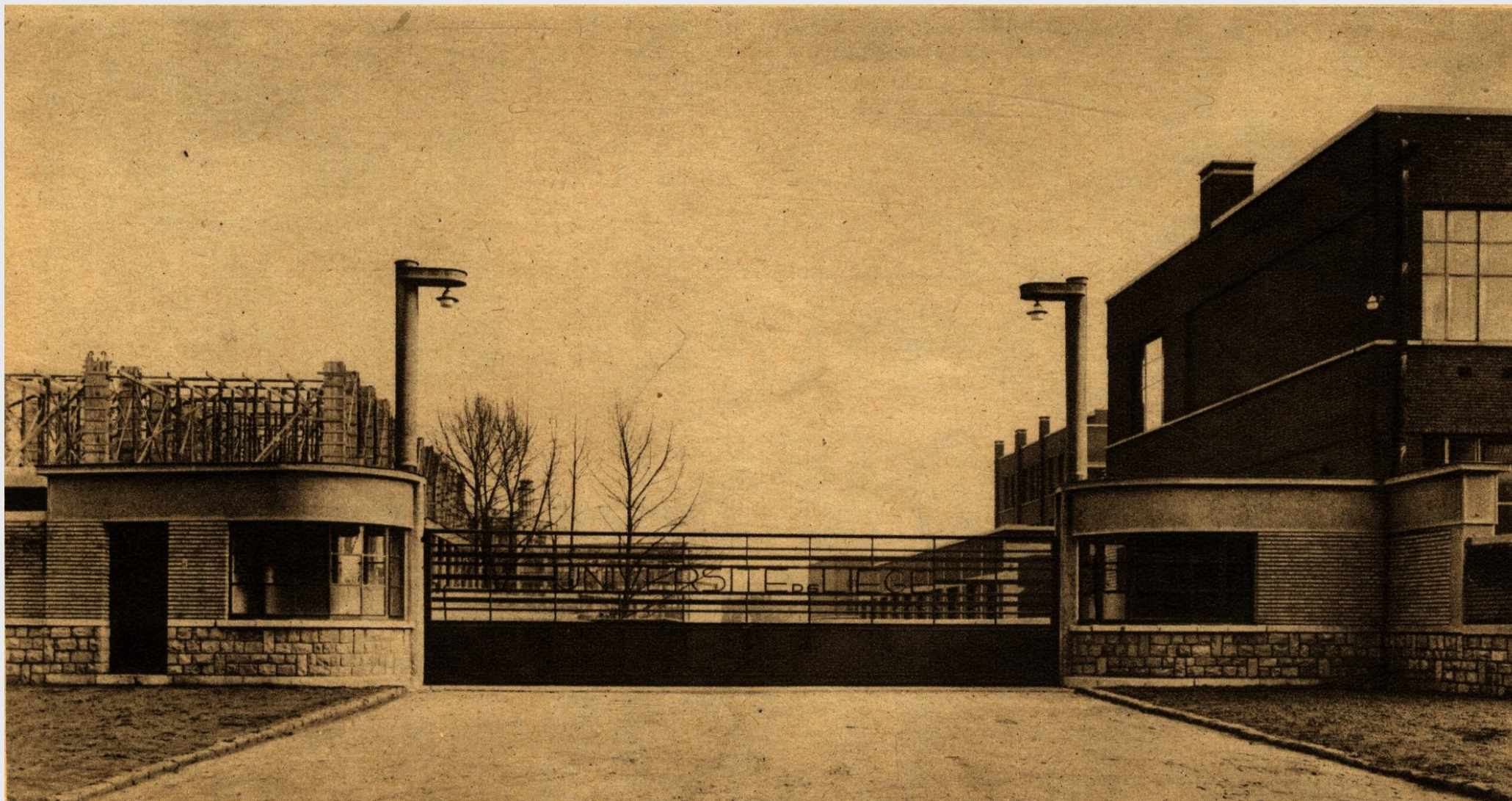


O!Bar



Valves d'affichage et tableau noir récupérés dans GC

Espace public



Récupération du portail métallique « Université de Liège »

Espaces publics - Récupération du portail « Université de Liège »



Centrale thermoélectrique

Conservation pour mémoire du lieu et cohérence du bâtiment :

- Tour de 50 m de hauteur pour tarer des manomètres et réservoir d'eau pour extinction incendies
- Langage des matériaux d'origine respecté
- Trois silos à charbon surmontant la chaufferie (H=14,20 m)



- 
- Déconstruction sélective et réemploi de matériaux

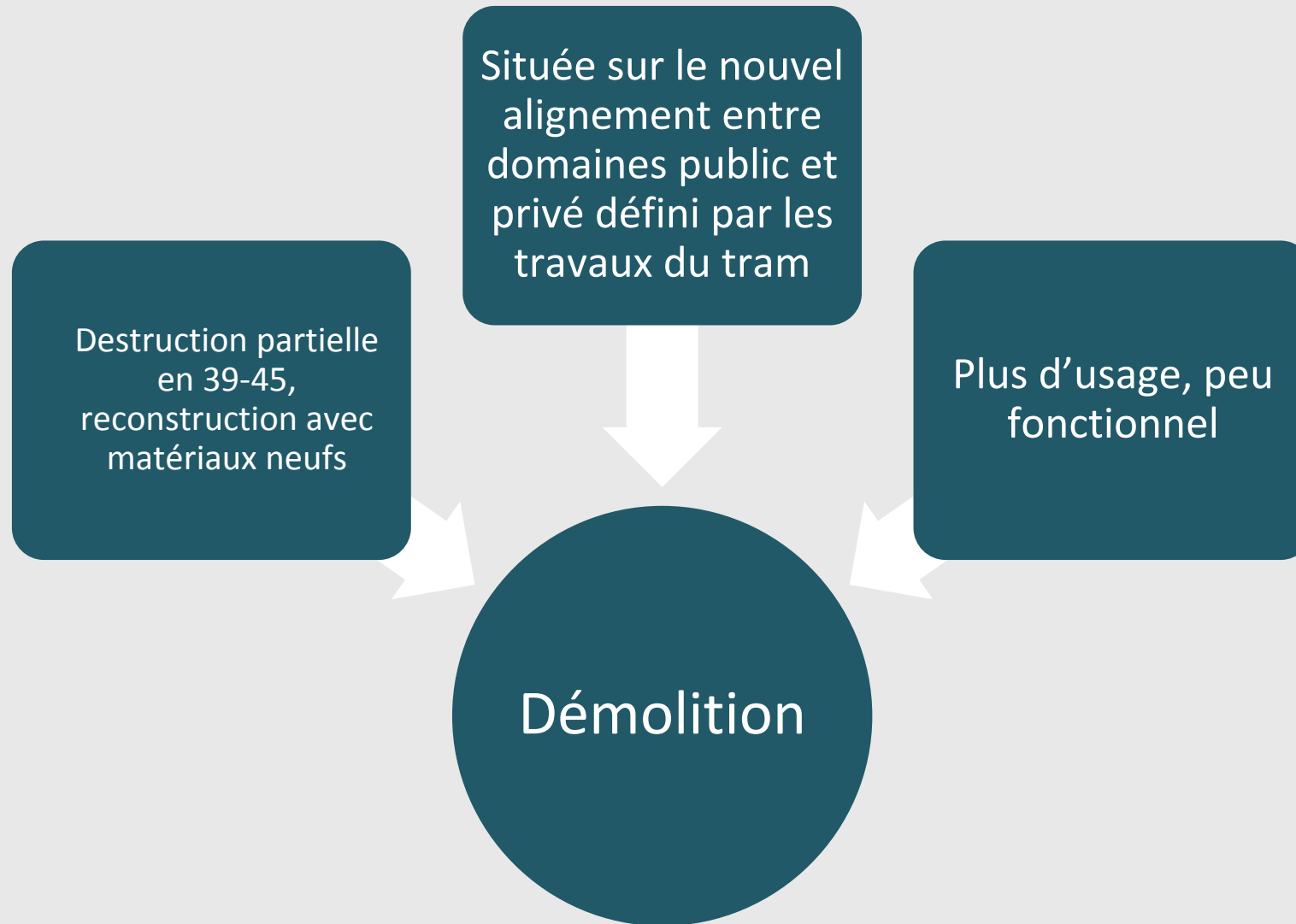
La (néo)porterie du Val Benoit

Localisée avant démolition rue Ernest Solvay

UNIVERSITE DE LIEGE

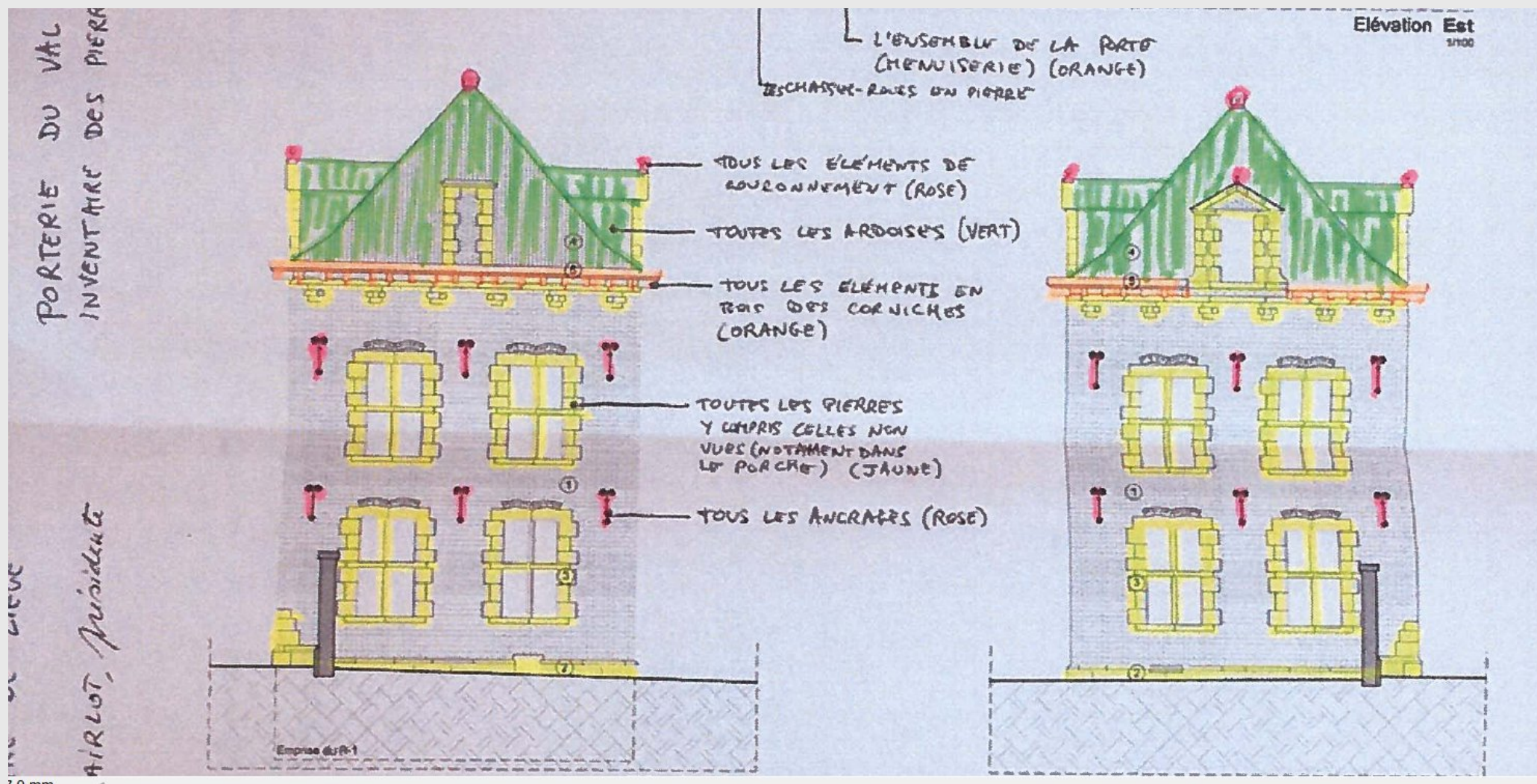


La (néo)porterie du Val Benoit



➔ Choix de conserver les éléments patrimoniaux et/ou réutilisables

Déconstruction sélective



L'inventaire des pièces à conserver a été établi en collaboration avec des associations de défense du patrimoine

Porterie du Val Benoit
Etablissement d'un inventaire détaillé des éléments conservés

148 palettes répertoriées pierre par pierre

Coût opération de déconstruction sélective ciblée:

Etude : 3388 euros TVAC

Travaux de démontage, transport, inventaire des pièces conservées et stockage sur palette : 142 863 euros TVAC

soit un total de 146 251 euros TVAC

Porterie du Val Benoit. Stockage pour réutilisation dans un projet à venir



Centrale thermoélectrique



Poursuite des démolitions avec engins télécommandés de moindre gabarit qui ne nécessitaient pas de percer des accès

Démolition par injection de ciment expansif dans des trous de forage pour faire exploser les massifs de béton

→ Démolition progressive, structure du bâtiment conservée



Centrale thermoélectrique



Tri de matériaux de déconstruction en vue d'une réutilisation



Le pignon de la Centrale a été restructuré à l'aide de briques récupérées

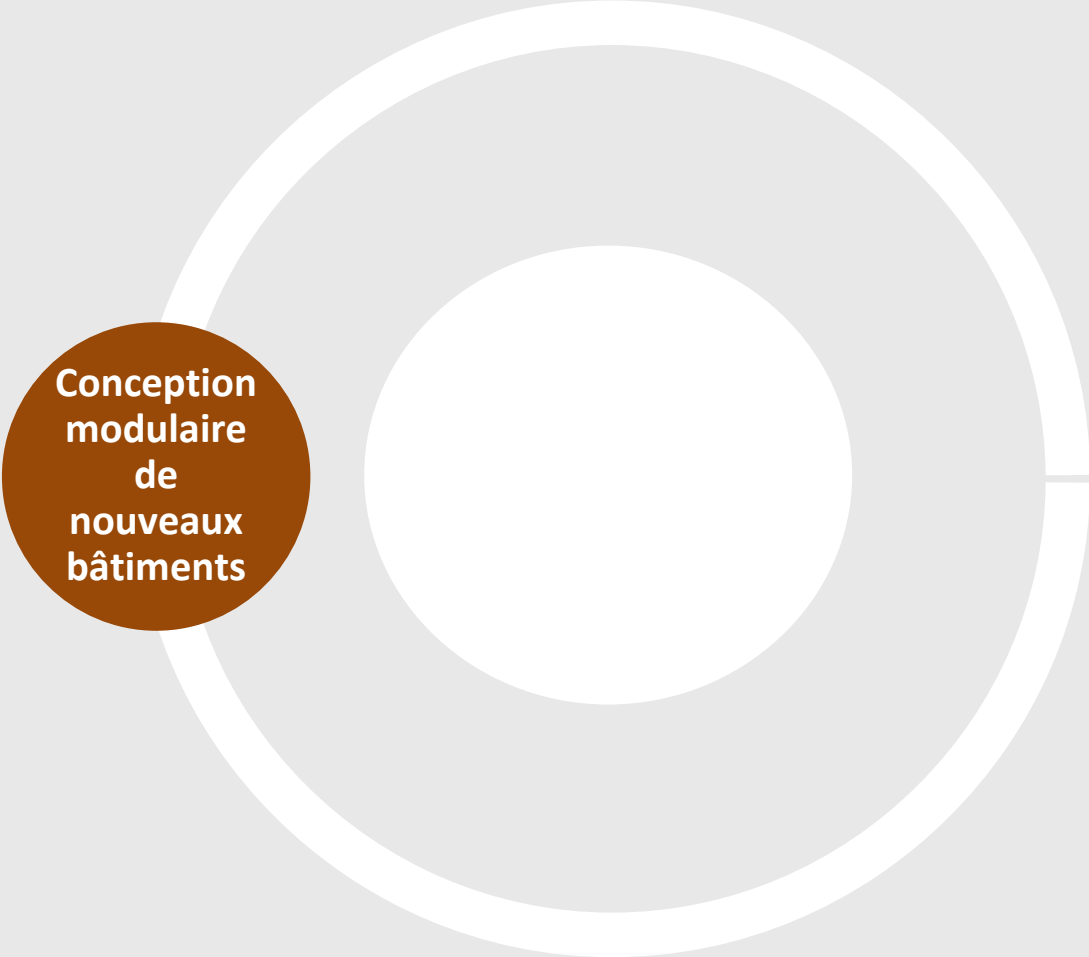


Le soubassement de la façade remaniée côté E. Solvay est fait de moellons récupérés

Centrale thermoélectrique



Stockage de gravats concassés pour être réutilisés en fond de coffre



**Conception
modulaire
de
nouveaux
bâtiments**

O!Bar

Une brasserie au cœur du Val Benoit

Ouverture en 2020

Objectifs :

1. Développer une offre **Horeca**
2. Remplacer l'ancien réfectoire universitaire « **La Mason** » - **lieu de rencontre**
3. Créer un bâtiment **durable**



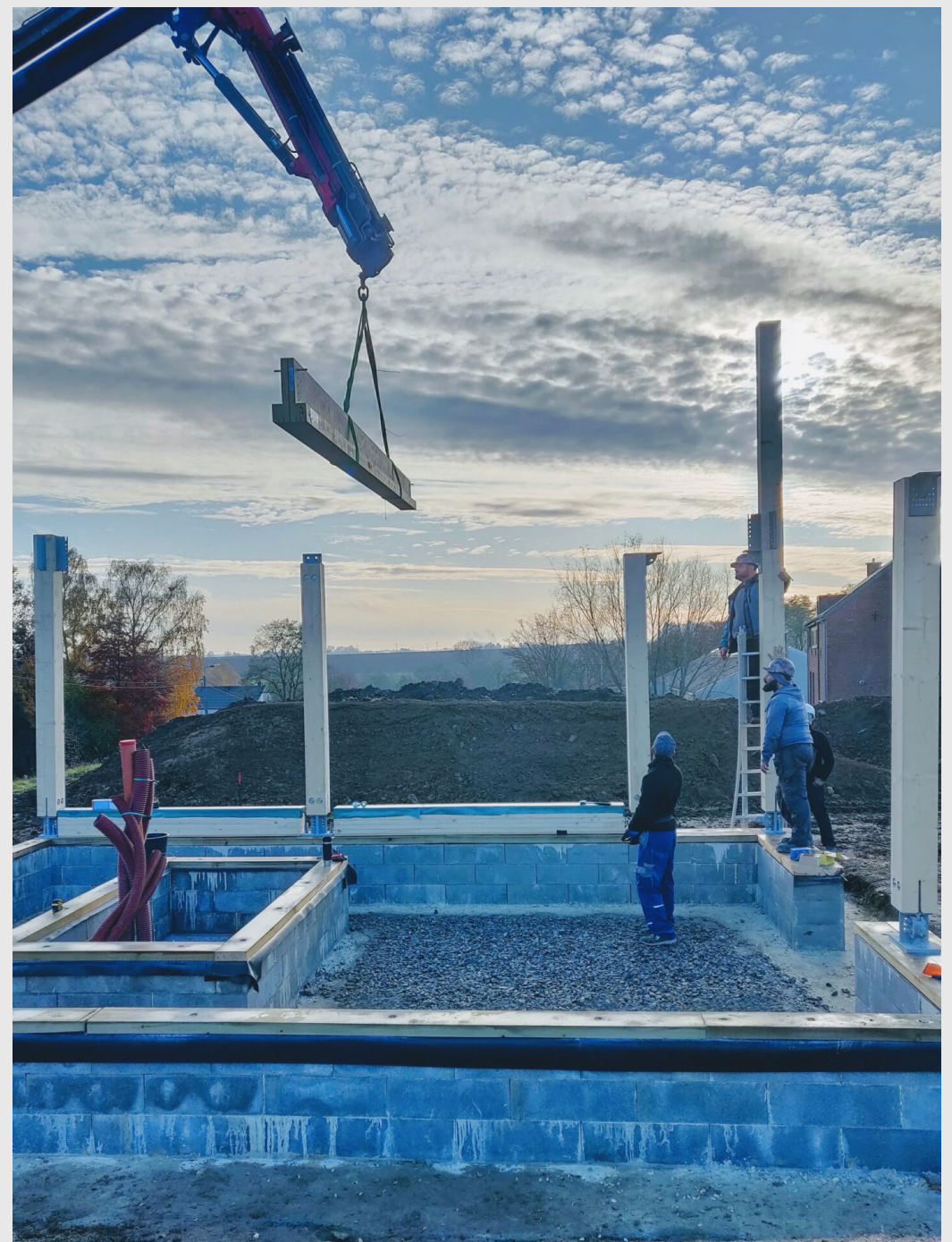
O! Bar a été pensé dans une optique de circularité

CIMEDE est un système constructif en ossature bois fabriqué par l'Atelier de l'Avenir

Il s'agit d'un système poteaux/poutres avec des caissons d'ossature bois standardisés aisément démontables

L'objectif est de permettre au bâtiment d'évoluer suivant l'utilisation, la composition ou encore suivant la configuration des occupants.

Illustration tirée du site internet des Ateliers de l'Avenir







O!Bar - 29/04/2019



O!Bar - 18/04/2021



L'intervention s'est terminée
par une végétalisation des façades

Projets en cours et perspectives

Le Val Benoit aujourd'hui c'est...



> 1000 emplois

Entreprises au Génie
Civil, Forem, ULiège,
Cité des Métiers, Province,
ESACT, HoReCa, Xior



**80 étudiants
(ESACT)**



**250
habitants**



**Des centaines
d'utilisateurs
chaque jour**

Les différentes casquettes de SPI au Val Benoit



Cadrage urbanistique et socio-économique (S.A.R., Masterplans, PRE)



Coordination des interventions et des opérateurs publics et privés



Rénovation, maintenance et gestion de bâtiments (Génie civil, Centrale thermoélectrique, O!Bar, Walio)



Aménagement des espaces publics



Support au développement économique, dynamique partenariale, animation



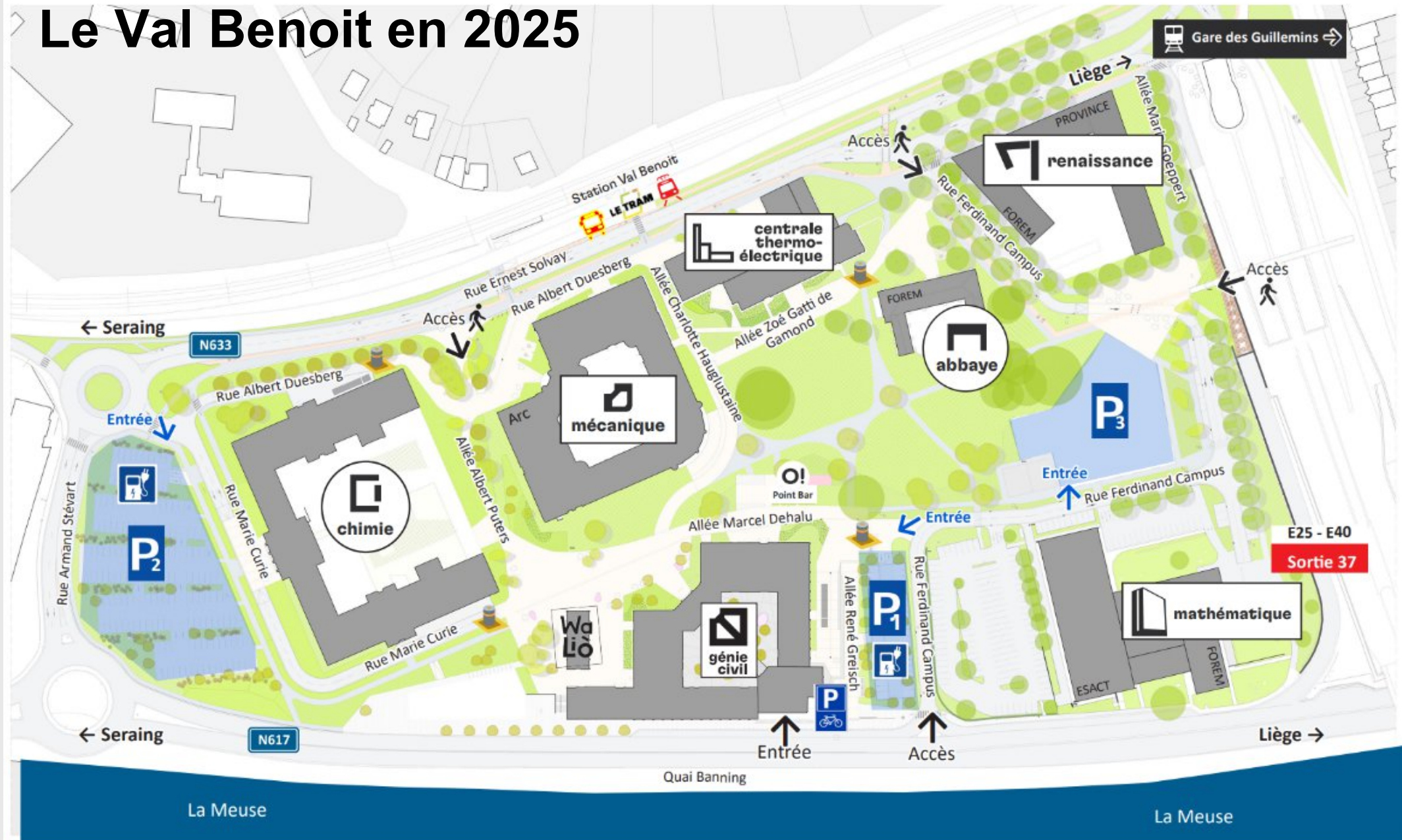
Poursuite du **développement** du quartier dans une optique circulaire et durable

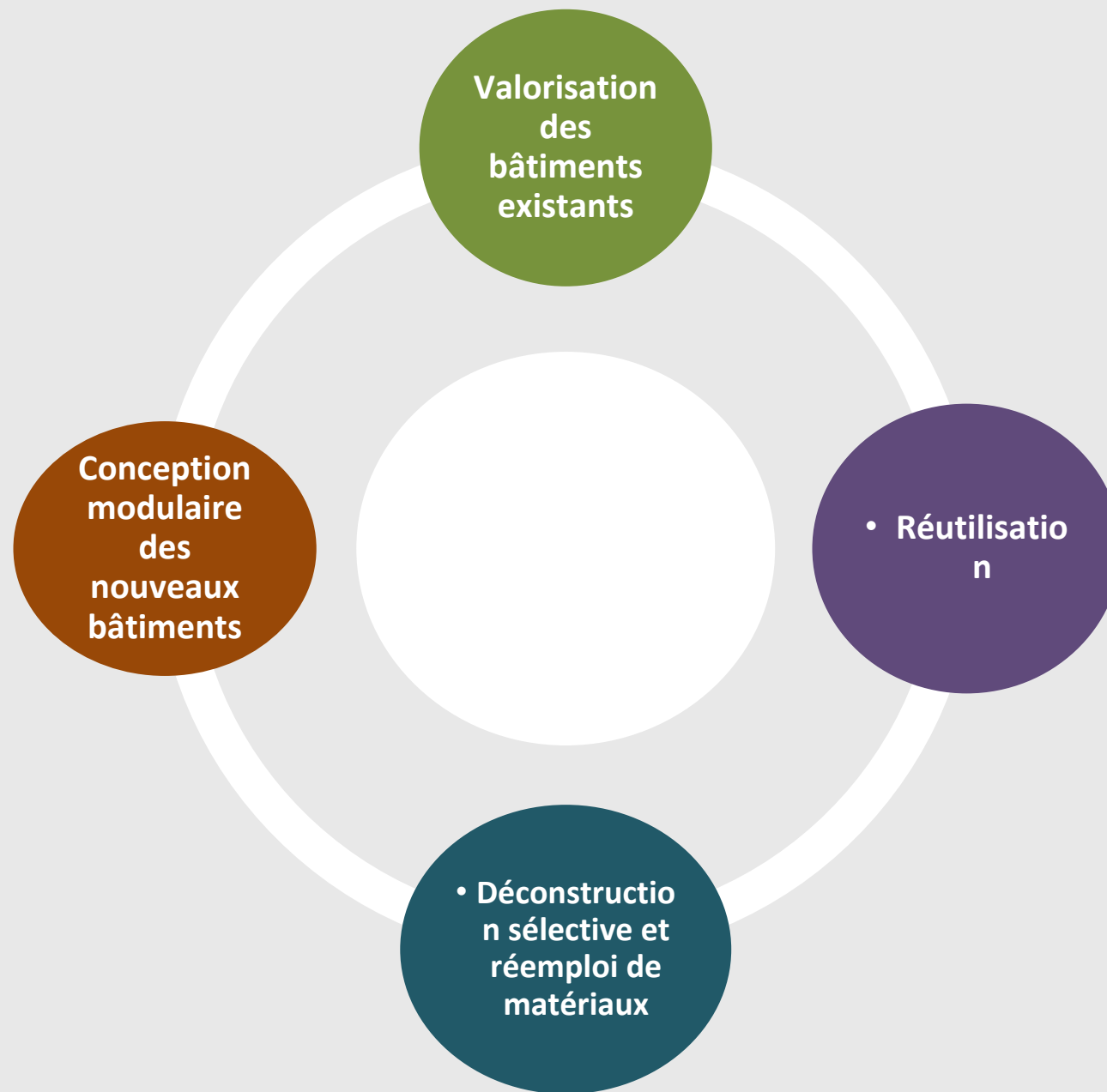
2025 : arrivée du tram



L'impact sur la mobilité prendra quelques années

Le Val Benoit en 2025







Chimie-Métallurgie

Objectif initial : PAE vertical comme au GC

Changement de réglementation Décret PAE 2017

Bientôt

Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt
vers le secteur privé pour un projet mixte

Objectif : diversification de l'offre

Chimie



Structure : ossature métallique enrobée de béton

Tentative de circularité : intégration de clauses au CSC démolition pour permettre la récupération de matériaux mais l'adjudicataire n'y a pas fait appel

Chimie



Des éléments ont été maintenus en place en vue d'une intégration au futur projet de rénovation

Chimie



Conservation de deux petits auditorios
imposée dans le CSC démolition :
parquet, sièges avec tablettes, bureau,
tableau noir, portes...

Exemple de rénovation Chimie



ACTIVITES ECONOMIQUES

LOGEMENTS

SERVICES AUXILIAIRES

Le Pôle de mobilité – projet sur Stévant

Cadrage urbanistique en cours d'élaboration – références pour illustration



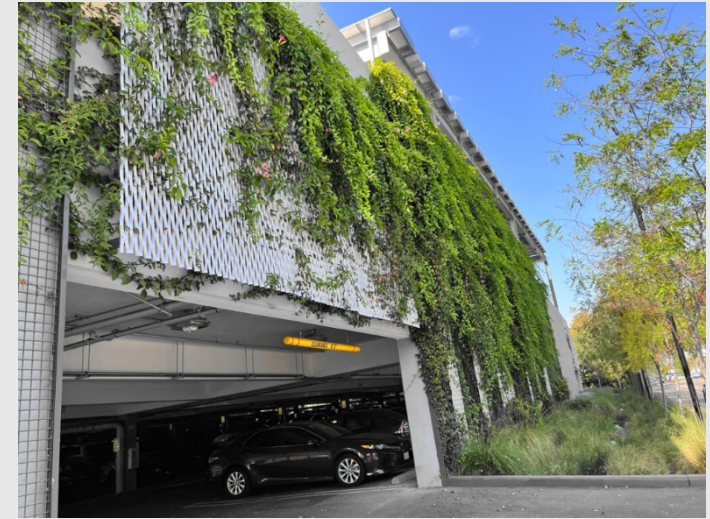
Un bâtiment qui accueillera des services en lien avec la mobilité

- stationnement pour voitures, vélos électriques, vélo-cargo et camionnettes
- centre de logistique urbaine (last mile)
- bornes de recharge électriques
- voitures partagées
- mobilité alternative...



Un bâtiment conçu pour pouvoir évoluer vers d'autres usages

- hauteurs et profondeurs des niveaux compatibles pour bureau ou logement
- distribution des niveaux modulable
- choix de matériaux adaptés à une évolution programmatique



Merci pour votre attention

**A 15h30, visite du Val Benoit !
Rendez-vous dans le hall Fragnée**