



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

## **RECHERCHE R1 : RÉHABILITATION DES FRICHES**

---

### **ANNEXE 3 : ÉTUDE DE CAS**



Université de  
Liège - Lepur



Université Libre de  
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de  
Louvain - CREAT

**RESPONSABLES SCIENTIFIQUES**

Bruno BIANCHET (LEPUR – ULiège)

Yves HANIN (CREAT – UCLouvain)

**CHERCHEURS**

Joachim DUPONT (CREAT – UCLouvain)

Réginald FETTWEIS (LEPUR – ULiège)

Raphaëlle HAROU (CREAT – UCLouvain)

Arthur NIHOUL (CREAT – UCLouvain)

Fiorella QUADU (CREAT – UCLouvain)

## TABLE DES MATIÈRES

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. INTRODUCTION.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.1. RAPPEL DU CADRE DE LA RECHERCHE .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.2. MÉTHODOLOGIE.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>1.3. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>II. LES DIFFÉRENTS MODES OPÉRATOIRES RENCONTRÉS ET LEUR LIEN AVEC LE CONTEXTE D'INTERVENTION.....</b>                       | <b>6</b>  |
| <b>2.1. LES INITIATIVES DE RÉAMÉNAGEMENT PRIVÉES.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2.2. LES PARTENARIATS PUBLICS-PRIVÉS AU DÉPART D'UN PORTAGE FONCIER PUBLIC .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>2.3. LES INITIATIVES DE RÉAMÉNAGEMENT PUBLIQUES.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>III. LES ENSEIGNEMENTS QUI NOURRISSENT LE CONTENU DES CINQ COMPOSANTES DU PROCESSUS DE RÉHABILITATION DES FRICHES .....</b> | <b>16</b> |
| <b>3.1. FONCIER : L'ACCÈS AU FONCIER.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>3.2. L'ASSAINISSEMENT : LES LIENS ENTRE L'ASSAINISSEMENT ET L'AMÉNAGEMENT DU PROJET .</b>                                   | <b>17</b> |
| <b>3.3. AMÉNAGEMENT : LA MISE EN PRATIQUE DE LA PROCÉDURE SAR.....</b>   | <b>20</b> |
| <b>3.4. FINANCEMENT : L'ACCÈS AUX SUBVENTIONS SAR.....</b>   | <b>28</b> |
| <b>3.5. INTERACTIONS ENTRE LES PARTIES PRENANTES À TRAVERS LES DOCUMENTS URBANISTIQUE ET D'AMÉNAGEMENT .....</b>               | <b>29</b> |
| <b>IV. CONCLUSION .....</b>  | <b>30</b> |
| <b>4.1. LES MODES OPÉRATOIRES DE LA RÉHABILITATION .....</b>   | <b>30</b> |
| <b>4.2. LES ENSEIGNEMENTS EN LIEN AVEC LES COMPOSANTES DE LA RÉHABILITATION .....</b>  | <b>32</b> |

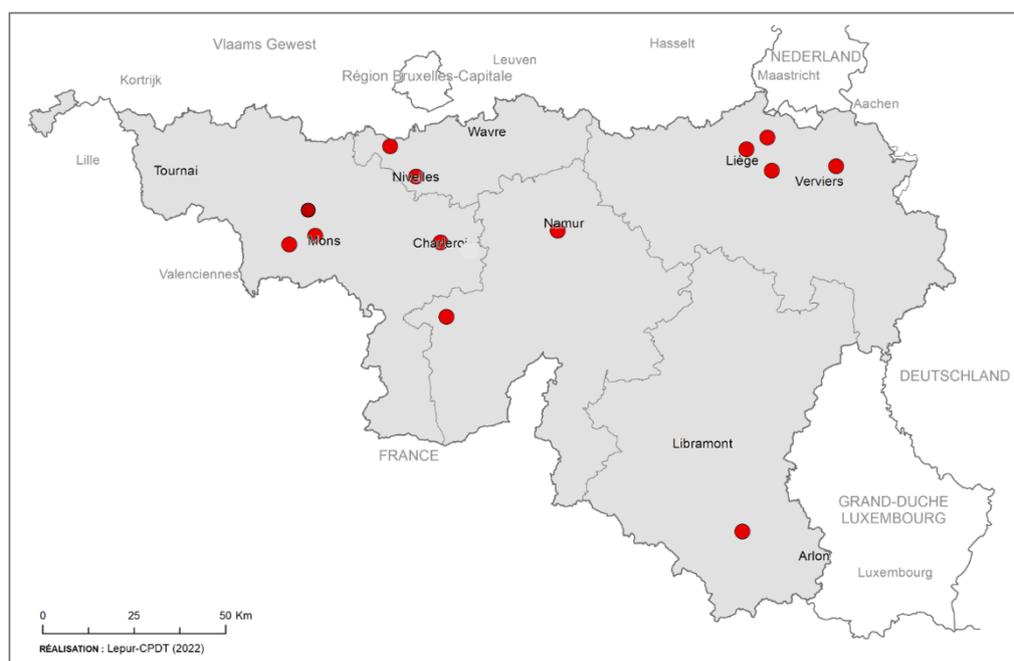
## I. Introduction

### 1.1. Rappel du cadre de la recherche

Treize projets wallons de reconversion de friches ont été sélectionnés en vue d'alimenter les connaissances quant aux aspects opérationnels, aux logiques de développement et aux freins ou moteurs rencontrés lors de la réalisation de programmes d'urbanisme en lien avec la réhabilitation de friches. L'équipe de recherche, en partenariat avec le SPW TLPE, a dès lors réalisé une sélection de cas d'étude pertinents, validée par le CA. La méthodologie de sélection a été élaborée sur base du cahier des charges de la recherche, de l'annexe R6.1, destinée à définir les critères de sélection d'un appel d'offre visé par la fiche projet n°224 du plan de relance, de recherches documentaires et de contacts avec des personnes ressources.

Dans cette optique, l'équipe de recherche a sélectionné sur le territoire wallon des projets avec une programmation mixte, renforçant les centralités. De plus, les projets ont été choisis de façon à couvrir une diversité de cas de figures et ils se différencient par leur contexte, les caractéristiques de leur site et les processus mis en place pour réhabiliter les lieux.

Au total, 13 projets ont été sélectionnés et investigués :



RECHERCHE R1 : RÉHABILITATION DES FRICHES

| Nom du projet                            | Province       | Commune (1)     | Superficie | Pollution (BDES)      | SAR de droit                         | Mode opératoire      | Etat d'avancement |
|--|----------------|-----------------|------------|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Forges de Clabecq                        | Brabant wallon | Tubize (3)      | 80 ha      | Pêche                 | Oui                                  | Développement privé  | En cours          |
| Imprimerie Arjo Wiggings                 | Brabant wallon | Nivelles (3)    | 20 ha      | Pêche                 | Oui                                  | Développement privé  | En cours          |
| Éco-quartier Wérister                    | Liège          | Fléron (3)      | 10 ha      | Pêche                 | Oui                                  | Développement privé  | En cours          |
| Pré Madame                               | Liège          | Herstal (2)     | 4,8 ha     | Pêche                 | Oui                                  | Développement privé  | A l'arrêt         |
| Abattoirs de Bomel                       | Namur          | Namur (1)       | 1,2 ha     | Bleu lavande          | Oui                                  | Développement PPP    | Finalisé          |
| Site Brichart                            | Namur          | Walcourt (3)    | 1,6 ha     | Bleu lavande          | Oui                                  | Développement PPP    | En cours          |
| Brasserie d'Erbisoeul – Engrais Semaille | Hainaut        | Jurbise (4)     | 0,5 ha     | Pêche                 | Arrêté provisoire                    | Développement PPP    | En cours          |
| Eco-quartier de Marbehan                 | Luxembourg     | Habay (4)       | 3,4        | Pêche et bleu lavande | Oui                                  | Développement PPP    | En cours          |
| Charbonnage du Hasard                    | Liège          | Visé (3)        | 4,1 ha     | Pêche                 | Oui                                  | Développement PPP    | En cours          |
| Les Vanneaux                             | Hainaut        | Colfontaine (3) | 0,65 ha    | Pêche                 | Oui (excepté la partie nord du site) | Développement public | En cours          |
| Quartier Rachot                          | Hainaut        | Mons (1)        | 0,9 ha     | Aucune                | Non                                  | Développement public | Finalisé          |
| Ancienne usine à textile Hoeck           | Liège          | Limbourg (4)    | 0,35 ha    | Pêche                 | Arrêté provisoire                    | Développement public | En cours          |
| Terril du Martinet                       | Hainaut        | Charleroi (1)   | 50 ha      | Bleu lavande et pêche | Oui                                  | Développement public | Finalisé          |

<sup>1</sup> Pour rappel, la fiche projet n°224 du Plan de Relance de Wallonie prévoit une sélection des projets parmi quatre classes de catégorie de communes : (1) plus de 50.000 habitants ; (2) entre 30.000 et 49.999 habitants ; (3) entre 15.000 et 29.999 habitants ; et (4) 14.999 habitants et moins.

## 1.2.Méthodologie

L'équipe de recherche a réalisé une quinzaine d'entretiens auprès d'acteurs, publics ou privés, qui ont été impliqués dans le processus de réhabilitation des projets étudiés. Ces rencontres avaient pour objectif d'affiner la compréhension du rôle du contexte, des acteurs et des procédures en étudiant des mises en œuvre concrètes de projets de réhabilitation sur friches.

Les entretiens ont été menés en présentiel ou à distance par visioconférence en fonction des disponibilités et désidératas des interviewés. Les entretiens étaient de type « semi-directif », basés sur une grille d'entretien reprenant le classement du processus de réhabilitation en cinq composantes issues du rapport 2022. Pour rappel, il s'agit des composantes suivantes : foncier, assainissement, aménagement, financement et interactions entre parties prenantes. Les réponses aux questions de notre guide d'entretien ont été compilées au sein d'un tableau synthétique qui nous a servi de document de référence pour la rédaction de la présente annexe.

Au vu du nombre de cas d'études investigués et d'acteurs interrogés, il est important de préciser que nous ne cherchions pas la représentativité statistique mais la diversité de situation afin de bien comprendre comment s'appliquaient dans des cas concrets les enseignements sortis du rapport de l'année passée (en lien avec le rôle du contexte, acteurs, procédures, etc.). Ces cas d'études nous ont ainsi apporté de nombreuses informations permettant une bien meilleure compréhension des processus de réhabilitations en Wallonie. Précisons encore que des projets complémentaires, ne faisant pas partis des 13 études de cas, ont parfois été abordés avec nos interlocuteurs ou d'autres. Ainsi, de manière ponctuelle, des éléments concernant d'autres projets de réhabilitation de friche se trouvent dans le texte.

Un dernier point concernant la structure de cette annexe : afin de limiter les redondances, les enseignements qui se rapportent aux leviers spécifiques étudiés par ailleurs ne sont pas développés en détail dans le document ci-présent mais bien dans l'annexe A2\_Leviers CA et bonnes pratiques.

## 1.3.Présentation des résultats

Dans un premier temps, les treize projets sont présentés sous un angle particulier, celui du mode opératoire qui a mené à la réhabilitation de la friche. Trois modes opératoires ont été rencontrés. Les freins et leviers qui s'y rapportent sont présentés à travers des cas illustratifs. Le lien entre le mode opératoire et le contexte territorial y est également discuté.

Dans un deuxième temps, les enseignements qui valident et complètent les constats théoriques issus de la première année de recherche sont présentés. Les entretiens menés nous ont permis de développer certains aspects relatifs aux cinq composantes. Ainsi, les cas d'études viennent apporter des connaissances sur la question de l'accès du foncier, du lien entre assainissement et aménagement du projet, de la procédure SAR, de l'accès aux subventions et sur les interactions entre partie prenantes à travers les documents urbanistiques et d'aménagement.

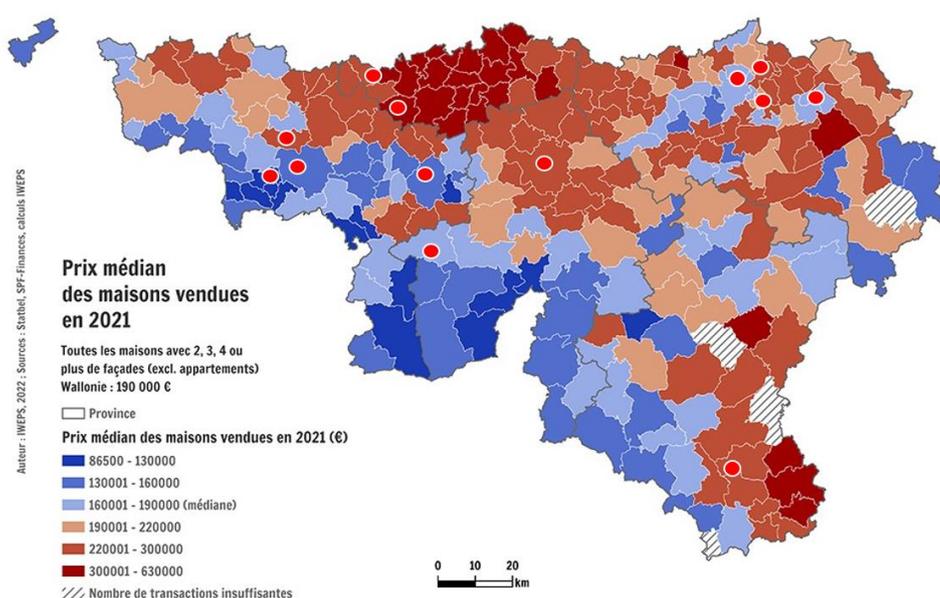
## II. Les différents modes opératoires rencontrés et leur lien avec le contexte d'intervention

Les cas de réhabilitation de friches analysés se répartissent en trois modes opératoires principaux qui seront détaillés et illustrés plus loin :

- Initiatives de réaménagement privées
- Partenariats publics-privés au départ d'un portage foncier public
- Initiatives de réaménagement publiques

Le lien entre le mode opératoire du projet et le contexte d'intervention a également été investigué. Pour aborder le contexte territorial, deux niveaux ont été examinés.

D'un point de vue régional, nous avons examiné la dynamique immobilière de la commune dans laquelle s'inscrit le projet de réhabilitation. En effet, dans certains contextes, l'équilibre financier des opérations de réhabilitation de friches peut être compromis, ce qui est source de blocage. Nous avons ainsi replacé nos treize cas en fonction du prix médian des maisons vendues en 2021 afin d'avoir une idée de la dynamique immobilière de la commune dans laquelle s'inscrit le projet étudié. Ainsi, cinq études de cas se trouvent dans une commune où le prix médian des maisons vendues est relativement élevé (et particulièrement élevé pour les deux projets qui se trouvent dans le Brabant wallon), se situant au-dessus de 220001 euros. Quatre études de cas se trouvent dans une commune où le prix médian est plus faible, se situant entre 160001 et 220000 euros. Et enfin, quatre études de cas sont localisées dans des communes où le prix médian est très faible (en dessous de 160000 euros).



Il faudrait bien sûr tenir compte du fait que les affectations potentielles d'un foncier en friche ne sont pas que résidentielles ; nous nous sommes cependant limités à cette dimension étant donné que nous avons choisi presque exclusivement des études de cas où la programmation était mixte, incluant de la création de logements.

D'un point de vue local, nous nous sommes également intéressés à la proximité de la friche à des infrastructures de transport en commun, des équipements publics et des services d'ampleur communale ou régionale. Cette perspective locale est en lien avec la notion des centralités reprises dans le projet de schéma de développement territorial (SDT) adopté le 30 mars 2023 par le Gouvernement wallon. Des éléments d'appréciation qualitative à cet égard figurent ci-après dans le bref descriptif des cas analysés.

## 2.1. Les initiatives de réaménagement privées

**Le premier mode opératoire est entièrement privé.** Nous le retrouvons dans le cas des Forges de Clabecq, du site Arjo Wiggins à Nivelles, de l'écoquartier de Wérister et du Pré Madame à Herstal.

**Il faut noter que dans ces 4 cas, il y a détention préalable du site et mise en projet par le privé propriétaire de longue date (propriétaire historique ou postérieur), de sa propre initiative (Duferco pour les Forges de Clabecq, Compagnie financière de Neufcours pour les charbonnages de Wérister à Fléron, S.A. Thines Real Estate pour l'imprimerie Arjo Wiggins à Nivelles, et la SA New Market au Pré Madame).**

Les deux premiers sites, situés en Brabant wallon, correspondent à un contexte favorable en termes de dynamique immobilière. Il s'agit de réaménagements s'appuyant sur une perspective de rentabilité économique. Celle-ci s'explique en grande partie par les caractéristiques du bien considéré (incluant les nécessités d'assainissement) et la pression foncière s'y exerçant.

Cette situation a pu être observée avec le projet en cours sur les anciennes *Forges de Clabecq*. Pour donner suite aux demandes émises par la Commune de Tubize, désireuse de voir ce chancre urbain situé en entrée de ville être réhabilité, Duferco, la société privée propriétaire du site a décidé de mener un projet de réhabilitation en tant que maître d'ouvrage. Les très importants travaux d'assainissement ont été réalisés par le propriétaire privé. Cette prise en charge par le propriétaire a pu être envisagée car ce dernier dispose de réserves financières importantes. L'une des premières étapes entreprises par l'opérateur/propriétaire a été d'initier une procédure SAR dans le but principal de pouvoir déroger au plan de secteur car le site était en très grande majorité inscrit en zone d'activité économique industrielle. Représentant une part importante des affectations dans le projet des Forges de Clabecq, le développement d'une activité résidentielle amène des garanties de plus-values qui motivent le propriétaire à réhabiliter son site. Le choix des affectations a été fait sur base d'un travail collaboratif en grande partie mené à travers l'élaboration d'un master plan qui, par son aboutissement, a permis de dégager une vision commune sur les futures affectations. De ce fait, la part des affectations dédiée au logement au sein du site offre des garanties de rentabilité au propriétaire, ce qui l'amène à être actif dans l'assainissement de sa friche.<sup>2</sup>

L'importante taille de la friche *Arjo Wiggins* et sa localisation au sein de la province du Brabant Wallon, éléments auxquels il faut ajouter sa proximité directe (moins d'un kilomètre) à la gare ferroviaire, font que cette friche est fortement attractive. Comme pour le cas de Tubize, c'est le propriétaire privé qui paye les coûts de dépollution et qui participe aux frais de l'élaboration d'un master plan, avec le soutien de la SOGÉPA (comme ce fût le cas pour les *Forges de Clabecq*). Le site est également reconnu en tant que SAR de droit, permettant ainsi (en dérogeant au plan de secteur) d'envisager une fonction d'habitat dans un périmètre qui permettait jusque-là uniquement de l'activité industrielle.

Le projet de *l'éco-quartier de Wérister* se situe à proximité du centre de Fléron où le prix de sortie au m<sup>2</sup> permet la rentabilité de l'opération ; de surcroît le site appartient historiquement au promoteur. La question de la maîtrise foncière n'a pas constitué un blocage étant donné que le propriétaire d'origine de l'ancienne activité de charbonnage est devenu l'opérateur de la réhabilitation de sa propre friche. Le projet, à vocation résidentielle, a nécessité des études et des travaux d'assainissement, qui ont été pris en charge par le propriétaire au moyen d'un permis unique. Le site est situé sur une ZACC permettant au site de ne pas avoir à déroger au plan de secteur. La procédure SAR avait dans cas-ci comme intérêt majeur que le permis soit octroyé par le fonctionnaire délégué (parfois mieux outillé que certaines petites communes pour agir comme interlocuteur dans des dossiers complexes, selon nos interlocuteurs). Dans le cas de ce projet, le promoteur ne construit pas les logements, il vend à des entrepreneurs qui

---

<sup>2</sup> Toutefois, des prises de décisions récentes semblent témoigner d'une non prise en considération de certaines recommandations issues du masterplan (notamment en termes de mobilité ou de types de commerces à envisager).

construisent selon le permis d'urbanisation. La majorité des parcelles ont été vendues directement aux constructeurs, développeurs. Pour certaines parcelles le mécanisme de la RDA (développé dans l'annexe « A2\_ Leviers CA et bonnes pratiques ») a été employé afin d'assurer une urbanisation plus rapide du site. Ce mécanisme permet aux constructeurs de retarder le moment où ils doivent payer le propriétaire du site et il permet au propriétaire du site de sécuriser le processus d'urbanisation du site. Malgré une maîtrise foncière non bloquante, le processus de réhabilitation prend du temps (présence d'espèces protégées) et son évolution amène à des négociations sur certains aspects tels que le nombre de m<sup>2</sup> des logements. Ce cas d'étude a également montré des désaccords, un manque de concertation entre les acteurs publics (SPW ARNE, DAS, DFN, etc.) témoignant du fait que des complications peuvent aussi émerger au sein des interactions entre acteurs du secteur public. Pour pallier cela, le promoteur a préféré rencontrer les acteurs individuellement et travailler en plus étroite collaboration avec ceux qui manifestaient un réel intérêt pour le projet.

Enfin, le site du *Pré Madame à Herstal* est localisé au cœur de la commune de Herstal, non loin de la gare ferroviaire, à 1 km de l'autoroute et à 500 m de la Meuse et du port de Liège. Le prix du foncier au sein de cette commune, toujours supérieur à la médiane, ne se situe néanmoins pas dans catégorie de valeurs immobilières la plus élevée, mais selon la commune, les opérations immobilières (notamment sur SAR) y sont nombreuses. Le site mis en vente par la FN est racheté dans les années 90<sup>'</sup> par la société New Market, qui commencera par y accueillir différentes PME dans une partie des anciennes constructions. A l'époque, la location des espaces PME à de jeunes indépendants ou sociétés à la recherche de locaux pour un prix raisonnable, rencontre un bon succès et permet au propriétaire de rentabiliser suffisamment le site et de payer progressivement les travaux d'aménagement des lieux. Par la suite, la même société dépose un projet de reconversion plus ambitieux (permis unique octroyé en 2012) : créer sur le site environ 350 logements mixtes (incluant 60 logements publics en partenariat public-privé avec la Société Régionale de Logements de Herstal) ainsi qu'un hôtel, une maison de repos, une crèche et des activités économiques et commerciales diverses au rez-de-chaussée. *Le concept, assez original, était de créer un village sur la dalle, en créant des dégagements autour des logements par la démolition de plus de 50 % des constructions existantes, en réalisant un réseau de rues principales, rues secondaires et raccourcis, en profitant de la hauteur de la dalle pour mettre en valeur des vues sur les paysages environnants. Le chantier avait débuté mi-2015 par la réalisation de 20 logements et la création d'une maison de repos. La ville avait négocié avec le promoteur le financement partiel d'une nouvelle voirie et des expropriations menées par la ville étaient en cours. Fin 2018, la faillite de la société a été prononcée, le chantier s'est arrêté et le site a été mis en vente par le curateur.* Notons que, bien que l'initiative soit privée, la dimension de PPP était présente à la fois à travers la création de logements publics à racheter par la SLSP et par un projet de création de voirie en revitalisation urbaine.

### Les freins et leviers à la réhabilitation dans les initiatives de réaménagement privées

La mobilisation des propriétaires privés du site en vue de leur transformation est un cas de figure a priori intéressant. Un premier facteur potentiel de blocage est évité, celui de la disponibilité du site. Cependant, lorsqu'il s'agit de grands sites stratégiques, les pouvoirs publics locaux ont également un rôle important à jouer dans la réflexion et la définition des orientations d'aménagement, à intégrer harmonieusement avec le développement du territoire communal. **Le fait d'arriver à une entente et une vision commune entre les acteurs publics et privés** apparaît clairement comme un facteur de succès, de même que des accords clairs et stables quant à la définition des prises en charge de chacun. Le cas échéant, la question de la définition des charges d'urbanisme est un point sensible puisqu'elle touche directement au calcul du promoteur.

Les expériences étudiées ont été variables à cet égard, par exemple :

- pour le site des *Forges de Clabecq*, en tant qu'acteur historique, les sidérurgistes avaient un lien fort avec la commune et le territoire, ce qui leur conférait une certaine légitimité. Une des clés du succès est la confiance que la commune a accordé aux acteurs privés. Par ailleurs, le

Gouvernement wallon a créé une structure particulière de suivi du projet : un syndicat d'étude rassemblant la Région, la commune, la Sarsi, la Spaque et Duferco Développement dès le début. Duferco a financé et fait réaliser un masterplan doublé d'une démarche partenariale et participative.

- Une phase difficile s'est cependant déroulée lors d'un changement de majorité communale : la nouvelle majorité a imposé un nouveau règlement communal sur les charges d'urbanisme qui imposait à tout projet de plus de 6 habitations une charge d'urbanisme forfaitaire de 60 euros par m<sup>2</sup> de plancher. Le projet devenait alors déficitaire et Duferco, pour faire pression sur la commune qui selon eux n'avait pas tenu ses engagements, a décidé de suspendre les travaux d'assainissement. Vu la présence d'un intérêt commun à la poursuite du projet, le dialogue a pu être maintenu.

- Un blocage relevé dans le projet des imprimeries Arjo Wiggins concerne un désaccord entre la commune et le promoteur privé. Un masterplan a été réalisé à l'initiative du promoteur mais la commune s'en est désolidarisée, a refusé une première demande de permis (essentiellement sur la question de l'autorisation des nouvelles voiries) et a élaboré une vision alternative à travers son propre master-plan. Un deuxième dossier de permis est en cours, avec également un désaccord sur les charges d'urbanisme que veut imposer la commune.

On remarque également à travers ces expériences qu'un outil comme un masterplan ne permet pas toujours de fixer des accords sur le long terme entre les différentes parties. Le processus de réhabilitation d'une friche de grande superficie implique une longue durée, et les positions sont susceptibles d'évoluer.

A *Wérister* également le processus de réhabilitation prend du temps et son évolution amène à des rediscussions sur certains aspects comme ceux des densités au sein des typologies de logements envisagées. La temporalité longue d'un projet sur friche peut amener à une adaptation ou à une redéfinition du projet. Un autre frein à la réalisation du projet est la présence d'une espèce protégée sur le site, un biologiste a été employé pour réaliser un inventaire et des mares ont été construites à titre de compensation. Le manque de concertation, de coordination entre les acteurs publics a pu agir, à certains moments du projet, comme un frein à sa réalisation.

Le cas du site du *Pré Madame à Herstal* met en lumière d'autres sources de blocage liées aux ressources à disposition de l'opérateur privé. La société en charge du projet n'avait pas les reins assez solides ni toutes les compétences à disposition pour mener une opération d'une telle ampleur et d'une telle durée. La procédure d'obtention du permis notamment avait pris beaucoup de temps. *Selon Sud-Info, (article en ligne paru le 20/09/2018), ce sont les retards administratifs et le manque de liquidités qui ont sonné le glas pour la société New Market. Selon eux, « en gestation durant de nombreuses années, le projet n'a vraiment commencé à être concrétisé qu'en 2015. Et c'est justement ce long délai entre la gestation et le lancement des travaux qui a mis à mal la société ».* Autre problème, la maison de repos construite s'est révélée ne pas être aux normes. La société a dû déposer le bilan en cours de chantier, lors de la première phase des travaux. La faillite a été précipitée par un problème de retard de paiements du précompte immobilier, alors que 25 logements sociaux étaient sortis de terre et devaient être rachetés par la SLSP. L'intervention de propriétaires dont le métier de départ n'est pas la promotion immobilière, a fortiori sur des sites à assainir, nécessite une adaptation importante vers un nouveau métier. Dans un tel cas de figure, une cellule d'accompagnement des opérations pourrait s'avérer utile.

Le cas du Pré Madame illustre également les difficultés de gestion du site consécutives à une faillite. En effet, **la faillite survenue en 2018 a jusqu'à présent conduit à un blocage du terrain** : malgré les permis et autorisations délivrés antérieurement, le curateur du site cherche toujours un acquéreur pour racheter ce site où des travaux ont été partiellement entamés. Le prix annoncé en 2018 était de 4.500.000 euros. La société Knight Frank a été désignée par la banque repreneur du site pour déterminer comment il pouvait se développer. De grosses sociétés, des promoteurs se sont manifestés, parfois avec des projets

jugés intéressants par la commune, sans toutefois jusqu'à présent que la banque, qui voulait récupérer sa mise, n'accepte leur offre de prix. Le curateur aurait désormais l'intention de mettre le site en vente publique.

Par ailleurs, après la faillite, le site a fait l'objet de nombreux dépôts clandestins. Autre souci, des intrus sont venus démonter et arracher tous les matériaux qu'il était possible de récupérer sur le chantier à l'arrêt, au mépris de leur sécurité et de celle des autres (taques d'égouts enlevées par exemple). Un accident mortel (électrocution) a d'ailleurs eu lieu. C'est la commune, via des arrêtés, qui s'est chargée de l'évacuation des déchets et de la sécurisation du site. Il est prévu que celle-ci récupère le financement de cette opération lors de la mise en vente du site. Cet exemple témoigne de l'intérêt de mettre en place des occupations temporaires afin de sécuriser un site et de limiter des coûts postérieurs. Les avantages de l'occupation temporaire font l'objet d'un point particulier qui figure dans l'annexe A2\_Leviers CA et bonnes pratiques.

## 2.2. Les partenariats publics-privés au départ d'un portage foncier public

**Le second mode opératoire consiste en partenariats publics-privés au départ d'un portage foncier public.** Les formes de partenariat rencontrées dans les études de cas ont été les suivantes :

- **Forme classique** : portage foncier par une commune ou une intercommunale qui achète le terrain, obtient la reconnaissance SAR et l'assainit le cas échéant, avant de le revendre au privé qui construit et commercialise (charbonnage du Hasard à Visé)
- **Variantes** :
  - o Cas précédent avec revente à une nouvelle société formée d'un promoteur privé (Equilys) et de l'intercommunale qui s'est occupée du portage foncier (IDEA) (Marbehan)
  - o Portage foncier et obtention de la subvention à l'assainissement par un bénéficiaire public (intercommunale), mise en œuvre de l'assainissement et du réaménagement du site par le secteur privé (Erbisoel)
  - o Portage foncier par une régie foncière, mise en œuvre de l'assainissement et du réaménagement du site par le secteur privé avec une participation des pouvoirs publics dans l'aménagement des espaces publics via une opération de revitalisation urbaine (Bomel)

*L'écoquartier de Marbehan illustre bien l'intérêt d'un PPP provenant d'une initiative du secteur public. Le site connaît une forte attractivité de par sa localisation à côté de la gare ferroviaire et sa proximité avec le Luxembourg (liaison directe en train en une trentaine de minutes). En 2010, à la suite de la demande de la Commune de Habay, l'intercommunale a acquis le terrain, qui était suspecté d'être pollué (repris en couleur pêche à la BDES), et a établi une demande de reconnaissance SAR. La reconnaissance octroyée par la Région wallonne a permis à l'intercommunale de bénéficier de subsides qui ont servi pour réaliser en 2015 des travaux d'assainissement. À la suite de ceux-ci, l'Intercommunale a recherché un promoteur pour développer un écoquartier sur le site. La vente a été instrumentée par un notaire pour vérifier le respect des conditions : respect d'un prix minimum et attribution au plus offrant. La particularité est ici que le marché a été remporté par une société constituée ad hoc, incluant le promoteur Equilys et l'intercommunale. L'assainissement préalable a été un élément déterminant pour l'engagement du promoteur : "un gros enjeu est la maîtrise des coûts de dépollution ; il y a toujours de l'incertitude. L'intervention de la subvention a permis de neutraliser les coûts. Le terrain n'aurait pas été acheté aussi cher s'il n'était pas dépollué."*

Le projet de *Erbisoedul* est situé à côté de la gare ferroviaire (ligne Bruxelles-Mons). Dans le cadre de l'appel à projets Sowafinal 3, l'intercommunale IDEA, en collaboration avec la SPAQuE, a obtenu des subsides pour l'assainissement et la reconversion de plusieurs sites dont celui de Erbisoedul. Le site est en effet soumis aux obligations du décret sols (couleur pêche à la BDES). L'intercommunale qui a obtenu la reconnaissance SAR et négocie avec l'opérateur privé afin qu'il prenne en charge les travaux d'assainissement (avec surcoûts éventuels à sa charge/ par exemple en cas de découverte fortuite) au moyen des subventions dont elle a bénéficié, ainsi que la construction et commercialisation. L'idée sous-jacente est de produire des économies d'échelle car le projet est conçu en lien avec les nécessités d'assainissement. Etant donné sa proximité directe avec la gare, le projet prévoit de construire du logement dont la typologie (appartements versus maisons) a nécessité des négociations pour arriver à un accord entre les acteurs publics et privés.

Une troisième étude de cas intéressante est celle du projet de *l'abattoir de Bomel*. La commune connaît une assez forte pression foncière et le site concerné se situe à deux pas de la gare ferroviaire de Namur. Toutefois, sa localisation au sein d'un quartier populaire en faisait un site peu attractif. Le site des abattoirs était déjà communal et appartenait à la Régie foncière qui a décidé, notamment suite à des mobilisations citoyennes, de conserver le bâtiment principal pour en faire un centre culturel et de mener un projet de logement et d'espace public sur des bâtiments annexes qui ont été démolis. Pour mettre en œuvre ce deuxième volet de la réhabilitation, la Régie foncière a lancé un marché *Design and Build* pour la construction de logements, et elle a effectué une renonciation au droit d'accession (RDA) en faveur du promoteur, ce qui permet à celui-ci de ne pas avancer le prix du terrain : le prix est payé par l'acquéreur final du logement. Nous développons dans l'annexe A2\_Leviers CA et bonnes pratiques l'outil de la RDA qui est particulièrement intéressant dans des montages de projet en PPP. Enfin, l'espace public jouxtant les logements, doté d'une aire de jeux, a été réalisé par la suite, par le biais d'une opération de revitalisation urbaine et d'autres subventions publiques.

Le projet de réhabilitation du *Charbonnage du Hasard à Visé* se situe sur une friche inactive depuis une quarantaine années. La Commune de Visé et SPI étaient propriétaires du site. Ils ont initié la recherche d'un développeur privé en lançant un appel à projet de type « Design – Build & Finance ». Trois candidats s'étaient présentés et l'appel a été remporté par un promoteur privé (Matexi). Il s'agissait d'une vente sous condition de réaliser le projet où Matexi devenait propriétaire au moment de l'octroi de permis, cela permet de partager le risque entre les acteurs en présence. Un blocage soulevé dans ce projet est l'assainissement réalisé sur une partie du site qui ne correspondait pas au projet d'aménagement final du site, un second travail d'assainissement a dû dès lors être réalisé. Une partie mémorielle du site (la tour Malakoff) sera rétrocédée à la ville de Visé. Le projet d'aménagement vise la création de 124 logements (maisons unifamiliales et appartements), de 2 places publiques, de places de parkings...

### Les freins et leviers au sein des partenariats publics-privés au départ d'un portage foncier public

Nos études de cas illustrent différentes formes de partenariat public-privé où l'autorité publique est généralement à l'initiative du processus de réhabilitation (assainit le terrain, entame la procédure de reconnaissance SAR, lance des appels à projets etc.) et réduit l'incertitude de l'opération essentiellement en prenant à sa charge de nombreuses démarches administratives de même que les coûts d'assainissement.

Même si les interventions publiques préalables ont facilité, parfois grandement, la mise en projet des sites, cela n'empêche pas d'autres freins de se manifester dans les expériences étudiées.

Un blocage majeur soulevé dans le projet du Charbonnage du Hasard est l'inadéquation entre l'assainissement réalisé par l'intercommunale sur une partie du site et le projet final réalisé par Matexi. Une approche plus coordonnée permettrait d'éviter ces écueils.

A *Erbisoedul*, malgré la bonne localisation du site et la perspective de bénéficier des subsides publics pour l'assainissement, **le risque d'incertitude reste élevé en raison du caractère expérimental** de ce montage, source d'un ralentissement des procédures étant donné les nombreuses consultations nécessaires, ce qui fragilise le partenariat public-privé. Le marché a été lancé en juin 2020 et la négociation est toujours en cours. Il faut donc préfinancer les études pendant des années sans certitude de ce qui va se passer. Un tel type de PPP ne peut être attractif que si la pression foncière est suffisamment forte : « OK à *Jurbise*, pas à *Frameries* ! ». Le projet d'*Erbisoedul* atteste donc de l'importance de fournir des garanties au secteur privé pour des sites dont l'attractivité est moyenne.

Cette analyse a permis de mettre l'accent sur des instruments aidants dans la concrétisation des partenariats public-privé, mais dont l'usage n'est pas pour autant exempt de difficultés :

L'élaboration d'un **outil « léger » et « souple »** (esquisse, plan masse, etc.) pour accompagner la définition du projet, souhaitée par les acteurs rencontrés, est souvent initiée par des intercommunales et permet aux différentes parties prenantes de prendre position sur un projet relativement concret, exprimé en trois dimensions. Toutefois, **l'aspect non contraignant et souple de ces documents s'accompagne d'un risque d'incertitude élevé**. Ainsi, comme pour les projets purement privés, il est nécessaire de réfléchir à des outils opérationnels qui apportent davantage de garanties quant à la concrétisation effective des orientations préconisées et des engagements de chacun. Certes les caractéristiques du projet et les éventuelles charges d'urbanisme sont officialisées dans la décision de permis, mais elles doivent correspondre à ce qui a été négocié dans la phase antérieure, au risque sinon de compromettre l'équilibre du projet.

En ce qui concerne la mise en œuvre des réaménagements à travers des **marchés « design and build »** (voir les cas de Bomel ou de Visé), appréciés des pouvoirs adjudicateurs pour leur efficacité, une **difficulté d'articulation** surgit également avec les phases de contrôle prévues par les procédures wallonnes étant donné que le projet est élaboré entièrement dès le départ, ce qui ne permet pas de se plier aux procédures d'accord sur avant-projet, projet, etc.

La vente sous condition d'octroi du permis est un levier pour le développement de projets. Elle peut permettre d'une part de rassurer le promoteur car elle sécurise le projet et permet d'allonger le délai de paiement. D'autre part, elle peut servir d'outil de négociation pour l'autorité publique car en octroyant cette vente sous condition, elle peut en contrepartie demander la construction d'éléments d'utilité publiques (places publiques, espaces verts, plaine de jeux, ...). Ce procédé peut agir comme un élément, parmi d'autres, utile à la négociation.

Concernant la procédure SAR, on peut mentionner (à l'image du cas d'études de Marbehan) que l'octroi du permis par le Fonctionnaire-délégué peut être jugé positivement par les promoteurs, celui-ci étant vu comme plus habitué à traiter de grands projets et plus ouvert à de fortes densités que les communes.

Enfin, des **modalités particulières de mise à disposition du site** se sont avérées jouer un rôle de levier dans plusieurs opérations en permettant de faciliter l'engagement du privé : renonciation au droit d'accession à Bomel (permettant de limiter les coûts pour le promoteur), vente sous condition d'octroi de permis au Charbonnage du Hasard (permettant de limiter l'incertitude pour le promoteur),...

### 2.3. Les initiatives de réaménagement publiques

**Dans les projets publics étudiés, il y a acquisition par un acteur public local qui fait construire des logements et/ou équipements publics** dont il est maître d'ouvrage, **voire coordonne la réalisation d'un projet mixte avec différents opérateurs publics**. Les projets de réaménagements, tels que ceux rencontrés, témoignent d'une rentabilité qui n'est pas assurée et qui nécessitent des investissements de fonds publics ou des instruments d'aménagement spécifiques.

Le projet sur l'ancienne usine *textile Hoeck* dans la province de Liège est situé dans la Commune de Limbourg qui connaît une faible pression foncière. Le projet est ici dans son entièreté à l'initiative de l'autorité publique qui souhaite y mettre son administration (déménagement pour se trouver plus au centre). Cette délocalisation d'activité, en plein cœur urbain, est à proximité des services et des réseaux de communication. Ce projet a connu des complications au niveau de l'assainissement car des travaux en ce domaine avaient déjà été entrepris au début des années 2000, mais uniquement sur le plan visuel, ne permettant pas d'y mettre du logement par la suite (présence de métaux lourds dans le sol). Nous reviendrons sur l'importance de traiter en parallèle les travaux d'assainissements envisagés avec le projet (ou du moins les usages) escomptés.

Le projet du *terril du Martinet* est constitué de deux terrils et de zones de friches industrielles. Il se situe à proximité directe d'une zone résidentielle. Bien que non périphérique, le site reste toutefois enclavé, notamment à cause de la présence de voies ferrées. Malgré la présence d'arrêts de bus (à faible fréquence), la dépendance à la voiture pour se rendre sur ce site reste importante. La présence des terrils, et l'absence d'espace vert dans la commune a poussé un groupe de citoyen à se mobiliser pour préserver cet espace contre des développement d'urbanisation (opposition au projet initial qui visait la création de logements)<sup>3</sup>. Suite au classement du teruil aux monuments et sites par la Ville de Charleroi, le prix du foncier a drastiquement chuté et la Ville s'est portée acquéreuse des terrils et d'une partie de la plaine TNC. Le Martinet était repris dans la liste des sites peu ou pas pollués et, en attente de savoir quoi faire sur ce site, la Ville a désigné plusieurs parcelles pour y tester des expérimentations environnementales (voir le levier occupation temporaire pour plus d'information). Le projet a bénéficié de subsides publics via la SOWAFINAL en 2009, ce qui a permis de désigner un auteur de projet pour établir le cahier spécial des charges portant sur l'assainissement, la réhabilitation, la sécurisation et l'aménagement paysager. Aujourd'hui, le site du Martinet est propriété publique et il y a une volonté d'inscrire les activités artisanales dans une micro-zone d'activité économique dont le développement et la gestion serait délégués à l'Intercommunale. Cette reconnaissance permettrait de bénéficier d'autres subsides publics. Les activités économiques acceptées sur le site sont régies par une « charte des valeurs » établie par la Ville de Charleroi avec la participation des citoyens. Cette étude de cas illustre un choix de réhabilitation où la préservation de la nature, accompagnée d'activités économiques ayant un impact limité sur son environnement, a été privilégiée par rapport à un développement urbain, en lien avec une mobilisation citoyenne.

Le projet du *quartier Rachot* n'est pas situé dans un SAR mais consiste en la revitalisation d'un chancre urbain résidentiel situé au cœur d'un quartier populaire de la ville de Mons, dépourvu d'équipement et d'espace vert. Le rachat du foncier privé par les opérateurs publiques (la SLSP et la Société terrienne) a été facilité par le fait que le site était fortement dévalué, et donc le prix du foncier peu coûteux. Le périmètre du site du projet ne témoigne pas de présence de pollution, contrairement aux parcelles nord qui le bordent, qui sont en couleur pêche selon la BDES. Toutefois, la perception de cet espace comme un chancre urbain le rendait peu attractif pour les investisseurs privés. L'ensemble des projets de la rue Rachot s'inscrit alors dans un schéma directeur de rénovation urbaine approuvé par la Ville, avec à la manœuvre l'échevin de la Régie foncière et de la politique du logement, encadré par les directeurs compétents et exigeants des services d'urbanisme et des travaux. Des conventions de rénovation urbaine ont été lancées pour enclencher les débuts de la revitalisation du quartier (création de logements sociaux, d'espace public, de parking, etc.). Cette première étape a servi d'effet d'entraînement et a permis d'attirer des opérateurs privés pour réaliser un PPP à travers une opération de revitalisation urbaine. Ainsi, en 2007, la Ville de Mons a établi un partenariat avec le propriétaire/maître d'œuvre SA Koekelberg, qui a investi et construit un immeuble de logements. L'opérateur privé a signé une convention avec la Ville qui a permis à cette dernière, de procéder à une demande de subsides auprès de la Région (70 millions de francs belges environ) pour réaménager des voiries, créer une esplanade,

<sup>3</sup> Un dossier d'un naturaliste expert, attestant de la biodiversité a également aidé à objectiver l'importance de préserver ce site remarquable.

refaire l'éclairage et aménager un petit d'espace vert récréatif. En mobilisant l'outil de la revitalisation urbaine, dont le principe est que pour deux euros investis par l'opérateur privé la Région investit un euro, la Ville a pu enclencher un projet de développement urbain sans avoir besoin de puiser dans ses réserves financières. Ce cas d'étude témoigne d'une bonne pratique où des outils d'aménagement opérationnel ont été mobilisés afin d'éviter de pérenniser une friche.

L'étude de cas du projet des *Vanneaux à Colfontaine* concerne un territoire de faible attractivité qui a bénéficié de fonds publics et européens. En effet, l'ancien bâtiment du charbonnage situé sur le site a fait l'objet de diverses réutilisations et de plusieurs rachats. La succession de promoteurs n'a pas permis d'activer le processus de réhabilitation. En fin de compte, c'est la Commune de Colfontaine qui a repris la main. Pour permettre la réhabilitation, la Région wallonne a désigné la SPAQuE pour investiguer et assainir le site. Ainsi, les bâtiments présents sur la friche ont été déconstruits, des études de sols réalisées (attestant la présence de contamination en métaux lourds, hydrocarbures, etc.) et des travaux d'assainissement s'en sont suivis. Le travail d'assainissement a été mené à bien en vue de permettre un projet à destination de la collectivité, à savoir l'installation des nouveaux locaux de l'administration communale et du CPAS, ainsi que d'une bibliothèque, la création d'un espace public et d'emplacements de parking. Le Gouvernement wallon avait inscrit en 2015 le site "Les Vanneaux" au sein du programme 2014-2020 des fonds structurels européens. De ce fait, l'assainissement du site a pu être financé par des Fonds européens FEDER et complété par des fonds de la Région wallonne. L'intercommunale a également entamé un nouveau dossier de reconnaissance SAR, en incluant l'ilot dans sa globalité, pour accroître l'attractivité des abords (inclus dans le même ilot).

Certains projets sont entièrement financés par les pouvoirs publics, dans le cadre d'un partenariat public-public. Ainsi à Walcourt, un nouveau petit quartier va voir le jour en contrebas de la vieille ville, à proximité de la gare, sur un ancien site des entreprises Brichart. Ce site, occupé finalement par une surface commerciale, a été mis en vente, ce qui intéressait le CPAS en vue d'y construire du logement public dans un endroit central. L'acquisition par le CPAS s'est faite très vite (en 2009) et des démolitions ont eu lieu en 2013, le tout avec les subventions SAR. Le dossier de logement public a été intégré dans l'ancrage communal 2014-2016. Ce projet a évolué sous deux législatures communales. Il accueillera finalement des logements publics créés par le CPAS, accompagnés d'une crèche, ainsi que des logements publics aménagés dans l'ancienne maison du directeur de l'entreprise, déjà acquise et rénovée par le Fonds du logement.

#### *Les freins et leviers au sein d'initiatives de réaménagement publiques.*

Dans ce type de projet, c'est la capacité de montage de projet des pouvoirs publics qui est déterminante pour la réussite, ainsi que leur capacité à créer, coordonner et intégrer des réseaux et des partenariats publics-publics.

L'exemple de Colfontaine illustre, vu sa localisation (prix du foncier très faible) et ses caractéristiques (pollution importante), qu'il est fort compliqué d'attirer des initiatives privées sur de tel site. Les études de cas présentées ci-dessus ont montré des situations où le projet, à vocation publique, est porté par un ou des acteurs publics. Alors que la rentabilité financière est régulièrement négative sur des sites mal localisés, le projet du Martinet témoigne de solutions alternatives (même temporaires) pour créer de nouvelles valorisations et services à faible coût (renaturation) qui peuvent même générer des revenus (énergies renouvelables).

Lorsque les friches dont la transformation par le privé n'est a priori pas facilement rentable sont néanmoins situées dans des centralités, la question de leur réaffectation en équipements publics doit se poser, d'autant que les projets publics sont potentiellement bénéficiaires de subventions. Des précisions intéressantes sur les types de besoins locaux auxquels de nouvelles affectations sur friches pourraient répondre sont à trouver dans les Schémas de développement communaux, tout en tenant compte des normes de couverture géographique qui s'appliquent à différents types d'équipements.

Une intervention en partenariat public-public permet de mobiliser divers financements publics sectoriels pour créer du logement social ou moyen, mettre en place des équipements et services de quartier (crèches, écoles, équipements sportifs, parcs publics...)

Dans un tel projet, les principales difficultés rencontrées relèvent, à l'image du cas de Walcourt :

- des longues procédures et des contrôles nécessaires pour obtenir les financements publics, à maîtriser et à bien articuler,
- des exigences de certains ministères pourvoyeurs de subventions pour le logement public ou des équipements sectoriels, qui viennent complexifier le projet, et sont parfois contradictoires entre elles,
- de la nécessité de soutien des autorités locales à travers le temps, notamment pour combler les "trous" laissés par les augmentations budgétaires en raison des longs délais de réalisation.

### III. Les enseignements qui nourrissent le contenu des cinq composantes du processus de réhabilitation des friches

#### 3.1. Foncier : l'accès au foncier

##### 3.1.1. Les quatre modes d'accès au foncier rencontrés

#### I. Acquisition par un acteur public local qui fait construire des logements et/ou équipements publics- dont il est maître d'ouvrage voire coordonne la réalisation d'un projet mixte (CPAS de Walcourt : projet de logements publics et crèche)

Ce cas illustre le fait que l'acquisition d'une friche sur le territoire communal par un acteur public local (commune, CPAS...) est facilitée par sa connaissance du terrain, de la population et des propriétaires susceptibles de vendre dans les territoires dont la taille, la tradition, les réseaux, le profil des acteurs-clé favorisent l'interconnaissance... Les pouvoirs publics peuvent alors avoir connaissance du projet de vente avant qu'il soit officialisé et connu de tous et manifester rapidement leur intérêt.

De manière plus générale, les pouvoirs locaux non intéressés par des friches en vente sur leur territoire pourraient en informer un point de contact chargé d'avertir tous les pouvoirs publics potentiellement opérateurs de projet de réaménagement, dont en particulier la SWL et les SLSP concernées, les intercommunales de développement économique, la Région y compris les administrations en charge de grands équipements, la CWB en charge de la construction d'écoles, etc.

Dans ce type de situation, c'est ensuite la capacité de montage de projet des pouvoirs publics qui est déterminante.

En cas de reconnaissance SAR, l'acquisition peut être subventionnée à hauteur de 60 %. Les acquisitions, relevant de la saisie d'opportunités à un moment donné, arrivent difficilement à bénéficier de la subvention à temps si la reconnaissance n'est pas déjà acquise. Deux études de cas en témoignent. A Namur et Marbehan, il a été rapporté que des acquisitions de sites n'ont finalement pu être réalisées avec les subventions SAR car la procédure de reconnaissance n'avait pu être terminée à temps. Dans le cas de Marbehan, l'option d'achat avait été effectuée en parallèle de la procédure de reconnaissance qui n'était pas terminée au moment de lever l'option. Les fonds ont toutefois pu être finalement affectés à des travaux de dépollution.

**II. Acquisition par un promoteur d'un site détenu par un pouvoir public, dans le cadre d'un appel à projet cadrant son intervention par certaines modalités telles que procédures de marché public, concours,... pour la réalisation du projet.**

**III. Cas de faillite contribuant à un blocage du terrain, la banque refusant de vendre à un prix acceptable pour les promoteurs**

Dans les cas de faillite, c'est un curateur qui administre la procédure. Sa tâche consiste avant tout à réaliser la vente des actifs. Après cela, il dresse l'inventaire du passif, puis effectue une répartition des fonds à distribuer aux créanciers, après déduction des frais, dont son propre salaire. Dans le cas du Pré Madame, malgré l'intérêt de plusieurs investisseurs ou promoteurs privés, aucun projet n'a pu aboutir depuis la faillite car il n'y a pas eu d'entente sur le prix. Il est à noter que des cas de ce type cumulent les difficultés. Ainsi l'ancien propriétaire avait débuté le plan d'assainissement en remplissant une partie des rez-de chaussée avec des terres polluées. Depuis la faillite, le site encore ouvert, est devenu un véritable dépotoir et une source d'insécurité. Les espaces construits ont été dépouillés et vandalisés, tous éléments qui contribuent à faire baisser la valeur du site.

La société Knight Frank a été désignée par la banque reprenneur du site pour déterminer comment il pouvait se développer. De grosses sociétés, des promoteurs sont venus, parfois avec des projets jugés intéressants par la commune, sans toutefois jusqu'à présent que la banque, qui voulait récupérer sa mise, n'accepte leur offre. Le curateur aurait désormais l'intention de mettre le site en vente publique : *“Ce site a un énorme potentiel mais il faut des épaules solides. Le curateur nous a signalé qu'il allait le mettre en vente publique. Nous espérons donc que des promoteurs se montreront intéressés et nous les accompagnerons le mieux possible dans leur projet”*, concluait le Bourgmestre de Herstal lors d'une interview accordée à RTC TéléLiège le 4 mars 2022.

**IV. Expropriation suite à un blocage du terrain par un propriétaire privé qui n'agit pas ou agit en dépit des normes à respecter**

*Un cas d'expropriation par la Région d'un promoteur que celle-ci avait tenté de convaincre d'assainir le site sans succès a été rencontré au Charbonnage du Hasard en 2013. C'est ensuite la SPI qui a été chargée de l'assainissement, a démoli certains bâtiments, en a restauré d'autres, et s'est occupée de la dépollution. Le tout avant la cession à un promoteur pour réaliser un écoquartier.*

Cet exemple montre que la puissance publique peut, en cas d'inaction prolongée du propriétaire, prendre utilement la main en expropriant le site afin de mettre en place un processus d'assainissement et de réaménagement. Dans ce cas, l'appropriation publique du site, suivie d'interventions subventionnées, a permis de débloquer la situation.

### 3.2.L'assainissement : les liens entre l'assainissement et l'aménagement du projet

#### 3.2.1. *Un manque de coordination entre aménagement et assainissement est susceptible de freiner le processus de réhabilitation*

**Un des principaux freins rencontrés dans la phase d'intervention sur les sites relève des difficultés d'articulation entre assainissement, conception et réalisation du projet**

Dans plusieurs cas rencontrés, plus particulièrement dans le cadre de projets publics, on a mis la charrue avant les bœufs en sous-estimant les pollutions et/ou l'état du sol, et en prévoyant un **projet qui s'est**

**avéré finalement inadapté ou plus coûteux en raison des nécessités d'assainissement apparues par la suite.** On peut citer par exemple le cas d'un projet d'équipement en cours de conception sur un terrain dont on ignorait les contraintes techniques, ce qui a conduit à ralentir le travail de *l'auteur de projet* et à devoir intégrer de nombreux surcoûts.

Cette difficulté prend une résonance particulière lorsqu'elle impacte des projets sélectionnés pour un soutien financier par exemple dans le cadre d'un appel à projets et conduit à des **blocages également dans l'octroi des fonds publics**. D'où l'intérêt d'intégrer dans les critères de sélection l'existence d'une connaissance suffisante du sol et du sous-sol, ainsi que du risque de pollution.

De manière générale, la réalisation d'**une étude** d'orientation, dans le cas où elle est requise, n'est obligatoire qu'à l'étape du permis ; il est cependant préférable de la faire **dès avant la conception d'un masterplan** ; ainsi, la pertinence de l'affectation visée pourra être testée, les premières orientations dans le choix et la localisation des activités pourront tenir compte de la localisation des pollutions éventuelles, et permettre d'éviter certaines évacuations de terres par exemple. Il est nécessaire de connaître les fonctions et usages pressentis pour le futur du site avant de lancer plus avant les études. Tout cela plaide en faveur d'un **avancement en parallèle des deux processus**. *Ainsi par exemple dans le cadre de la construction d'un nouveau stade, des échanges avec la Spaque relatifs à la pollution et à l'état du sol (présence de divers massifs de fondations et de diverses canalisations se croisant) ont eu lieu sur base des plans pour positionner le stade et bien choisir les fonctions de rez-de-chaussée compatibles avec la pollution. Néanmoins, une prise en compte des contraintes du sol en amont de la programmation aurait peut-être conduit à choisir un autre endroit pour construire ce stade. « Beaucoup de temps, d'énergie et d'argent ont été perdus en raison de la méconnaissance préalable de l'état du sol. »*

Dans les cas d'intervention de promoteurs importants rencontrés, par exemple dans le cadre de PPP, le promoteur souhaite d'emblée connaître la nature et l'état du sol et disposer d'essais de sol avant toute acquisition. En effet ces éléments sont indispensables à son calcul de rentabilité.

*Ainsi par exemple le cas des partenariats avec le privé à l'initiative de la Régie foncière de Namur : L'étude d'orientation (par l'Issep) est faite préalablement au lancement d'un marché concept and build. Le promoteur choisi s'occupe ensuite de l'étude de caractérisation et du permis, les deux étapes étant menées de concert. L'étude de caractérisation accompagne le projet et est payée dans le prix de la construction.*

Dans d'autres cas rencontrés, **l'assainissement réalisé préalablement s'est révélé inadapté par rapport à un projet subséquent qui a nécessité des changements ou des compléments par rapport à ce qui avait été fait initialement**. *Ainsi par exemple le cas du charbonnage du Hasard à Visé où le terrain a été partiellement assaini par le confinement de terres sous un couvert, que la réalisation a nécessité de percer pour réaliser des voiries, des fondations, des travaux de terrassement, ... l.*

Autre difficulté, le subventionnement d'une deuxième démarche d'assainissement n'est parfois pas possible, ce qui crée une difficulté supplémentaire dans le déroulement du projet.

Autre frein potentiel dans le déroulement des dossiers : **il est fait mention également de difficultés relatives au timing des études de caractérisation :**

*"Il faut faire appel à un bureau spécialisé pour les études de caractérisation. C'est compliqué. Les délais pèsent sur le projet. Il se peut que ce soit le moment d'avoir le permis et que les études de caractérisation ne soient pas encore faites. »*

**Du côté des leviers, on constate le potentiel de sites suffisamment vastes, comportant une partie sans contraintes d'assainissement, permettant un développement par phases, et dont parfois la perspective d'une mixité de fonctions aide à trouver un équilibre financier.**

De manière générale il est intéressant de mener une réflexion préalable sur un site suffisamment vaste, permettant de replacer la friche dans son contexte. Par ailleurs, si le site du projet est vaste et ne se limite pas à des terrains dont le sol est pollué ou occupé par d'anciennes infrastructures, une première étape d'intervention en site vierge peut sécuriser les investissements ultérieurs.

Si la pollution est clairement limitée à une partie du terrain, rien n'empêche de déjà introduire une demande de permis sur la partie non polluée, ce qui pourra aider à financer l'assainissement. L'instruction d'un projet d'assainissement peut être plus longue que la procédure d'avis sur la demande de permis. D'où l'importance d'un bon phasage du projet. L'assainissement peut également se faire par tranches, l'exécution de celui-ci sur une partie du terrain peut déjà avoir lieu alors que l'autre partie est à l'étude.

*Ainsi à Clabecq, le site de 80 ha cumulait des anciennes industries, et des espaces ruraux. La première phase a consisté en l'urbanisation des terres agricoles. A contrario, il a été fait mention de sites vendus par morceaux, conduisant à urbaniser les parties les plus rentables et à délaisser des parties polluées, désormais enclavées, qui risquent de ne plus pouvoir faire l'objet d'un quelconque projet.*

### 3.2.2. Plusieurs pistes de leviers

#### **Intégrer les démarches d'assainissement et de réaménagement**

Ces manières de procéder trop compartimentées qui se sont révélées sources de surcoûts et de complications conduisent à prôner une meilleure intégration entre les démarches d'assainissement et de réaménagement : études historiques et d'orientation avant le projet, études de caractérisation par la suite, en lien avec le projet. Ces dernières sont obligatoires pour obtenir le permis en cas de couleur pêche à la BDES... mais il est important toutefois de les intégrer suffisamment en amont de la conception des projets. Il s'agit à la fois d'adapter le projet d'assainissement aux usages, et de corriger les usages prévus initialement si on se retrouve dans une impasse.

#### **Investir dans les études plutôt que dans un assainissement prématuré**

Limitier les inconnues quant à l'état du sol doit être une priorité. Ce qui conduit à prôner de faire réaliser par les pouvoirs publics des études suffisantes pour les sites considérés comme stratégiques afin d'orienter la programmation directement vers des objectifs réalistes (voir l'annexe « A2\_Leviers CA et bonnes pratiques »).

#### **En cas d'assainissement préalable, limiter les restrictions au certificat de contrôle des sols /les indiquer dans les documents d'aménagement :**

En ce qui concerne le projet d'assainissement, éviter les restrictions permet de garder une grande flexibilité et de ne pas devoir recommencer des études plus tard. Les restrictions du CCS (par exemple encapsulage, maintien d'un confinement en place...) devraient être reprises dans d'autres documents tels que les études d'impact et plans de gestion d'espaces verts, même si ce n'est pas obligatoire.

**Prévoir des périmètres opérationnels d'une taille suffisante et comportant des parties moins polluées** le cas échéant, ce afin de pouvoir trouver un équilibre financier dans un développement mixte et un déroulement par phases. Si le périmètre est assez large, cela permet une réflexion et des financements plus globaux ; Ce type de démarche a été expérimentée à Colfontaine (Les Vanneaux) ... On a fixé le périmètre et au lieu de ne prendre que le bâtiment, on a élargi le périmètre à tout l'ilot afin d'avoir une réflexion globale plus apte à appréhender la complexité. On avait donc 2 ha de superficie et un RIE devenait nécessaire. Ce qui a conduit à une proposition d'esquisse (car on a besoin d'un projet pour le RIE).

### **Prévoir quand c'est nécessaire un encadrement public pour le portage foncier et la mise à disposition d'un terrain assaini :**

L'intérêt d'un rôle de portage foncier, qui prépare le terrain pour la suite (ce rôle incluant l'achat, les premières études de sol, l'assainissement) est confirmée à travers les différentes études de cas de partenariat public-privé. En lien avec les recommandations précédentes, l'idée qui se dégage est de prévoir un assainissement le plus possible en lien avec le projet qui suivra. A cet égard la tentative de faire réaliser l'assainissement par le porteur de projet à l'aide des subventions publiques est intéressante. Il faut espérer que les premières expériences en la matière puissent aider à tracer la route sur le plan juridique et administratif pour sécuriser ce mode opératoire par la suite.

### 3.3.Aménagement : la mise en pratique de la procédure SAR

Pour rappel, l'arrêté adoptant un périmètre de site à réaménager délimite un périmètre permettant, d'une part, l'octroi de subventions pour les études préalables et la réalisation des travaux de réhabilitation, de rénovation et d'assainissement et, d'autre part, de conférer la compétence au fonctionnaire délégué en matière de permis.

La procédure de détermination du périmètre d'un site à réaménager (art. D.V.2. du CoDT) suit les phases principales suivantes :

- la décision du Gouvernement arrêtant qu'un site, dont il fixe le périmètre, est à réaménager et sa publication par mention au Moniteur belge.
- la demande d'avis adressée à divers destinataires, la réalisation par le Collège des bourgmestre et échevins d'une enquête publique, ..., qui portent sur l'arrêté du Gouvernement ;
- la décision d'adoption définitive du périmètre du site à réaménager (SAR) et sa publication par mention au Moniteur belge

Comme mentionné plus haut, le dossier comporte :

- la justification du périmètre au regard des critères de l'article D.V.1 du code,
- une carte représentant le périmètre
- le cas échéant, les actes et travaux projetés pour la réhabilitation et la rénovation du site, ainsi que l'évaluation des incidences y relative en vertu du Code de l'environnement. Un RIE est demandé dans certains cas et dans d'autres il peut faire l'objet d'une exemption.

#### 3.3.1. *Les points forts et points faibles identifiés en lien avec la reconnaissance en tant que SAR*

##### Points forts :

- **Bénéfice principal mentionné par les acteurs publics : subvention des travaux**, comme opérateur final ou comme opérateur de portage foncier, ce qui permet plus facilement un équilibre financier du projet privé par la suite. En ce qui concerne les SAR d'initiative publique de notre échantillon, dans certains cas, la reconnaissance SAR (ou SAED à l'époque) a été préexistante à la démarche de projet qui a muri au fil du temps par la suite pour se concrétiser de nombreuses années plus tard (exemple de Bomel, à Namur ou Wérister à Fléron). Dans d'autres cas, la demande de reconnaissance du site en tant que SAR a été menée précisément pour l'obtention du financement d'un projet (exemple des Vanneaux à Colfontaine).
- **Bénéfice commun aux opérateurs publics et privés : possibilité d'obtenir plus facilement un permis en dérogation au plan de secteur** (pour passer de zone d'activité économique en

zone d'habitat), moyennant un dossier relativement léger. Un SAR ou un SRPE ne modifie pas un plan ou un schéma en tant que tel mais il permet au Fonctionnaire délégué compétent de déroger au plan de secteur. La facilité qu'offre la procédure SAR pour déroger au plan de secteur est de toute évidence la motivation première pour sa mobilisation à l'image du cas d'études des forges de Clabecq.

- **Bénéfice complémentaire pour le secteur privé** : le fait que le **permis soit octroyé par le Fonctionnaire-délégué** est jugé positivement par certains promoteurs, le Fonctionnaire-délégué étant considéré comme ayant davantage de recul pour les grands projets et plus enclin que les communes à accepter une densité importante (en dérogation le cas échéant aux outils communaux).

*« Ici, le permis relève du FD, qui est moins assujéti aux pressions locales et plus ouvert à la densité d'autant plus que le site est près d'une gare, on pourra faire 45-48 logements par ha, alors que le SDC en prévoit 25. »*

*« Le fonctionnaire délégué qui délivre les permis, c'est plus simple. Les communes n'ont pas toujours les compétences pour gérer des projets d'une échelle supérieure ».*

#### Points faibles :

- **Longueur de la reconnaissance :**

Certains acteurs jugent excessif le temps nécessaire pour obtenir la reconnaissance SAR. Le délai de reconnaissance d'un SAR est en réalité composé de deux phases principales : la phase de réalisation du dossier par le demandeur et la phase d'analyse et d'instruction du dossier par l'administration.

Ce sujet a récemment été abordé par une question parlementaire sur l'instauration de délais contraignants pour l'examen de dossiers relatifs à des sites à réaménager<sup>14</sup>. Selon la réponse apportée, les délais seraient en moyenne de 5,8 mois entre l'arrêté provisoire SAR et la réception du dossier complet. S'ensuit un délai moyen de 8,4 mois pour la reconnaissance définitive du SAR, qui comprend le temps de l'enquête publique. La durée moyenne serait, donc, en 2020 de 14,2 mois pour l'obtention de la décision d'adoption définitive du périmètre à partir de l'arrêté de départ.

- **Manque de ressources en interne pour gérer le dossier dans des communes avec peu de personnel qualifié :**

Certaines communes aux moyens financiers et humains limités n'ont pas en interne les ressources pour s'inscrire dans la procédure SAR en vue de l'obtention d'un financement. Elles n'ont pas les moyens de réaliser une fiche-projet d'aménagement du site sans certitude de financement au bout du compte :

*« Je suis conseiller communal dans une petite commune. Les petites communes n'ont pas les moyens nécessaires pour monter un dossier, pas même la fiche-projet : pas de compétences, pas d'architecte, pas d'ingénieur. Pour concevoir un projet elles doivent donc engager un auteur de projet. C'est déjà un marché. Ensuite elles doivent désigner un auteur de projet pour faire le dossier SAR, qui ne peut pas être le même que le premier. C'est déjà très complexe pour commencer ».*

A l'opposé, les villes importantes disposent des services nécessaires pour mener de telles procédures, que ce soit par exemple la ville de Namur avec sa Régie foncière qui emploie 10 personnes, dont deux juristes, ou Charleroi avec l'équipe du *Bouwmeester* qui a été auteur de projet pour le dossier SAR et a réalisé un schéma d'orientation, ...

- **Définition restrictive de la notion de site à réaménager**

La notion de SAR fait référence à « un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé ». D'après les acteurs rencontrés, ces dernières notions sont interprétées comme la présence d'une pollution visuelle. Un site qui ne présenterait qu'une pollution du sol ne peut faire l'objet d'une reconnaissance SAR ni par conséquent d'une subvention y liée, la logique d'intervention sous-tendant ce dispositif d'action étant centrée sur le bon aménagement du territoire. Dans la réalité, certains problèmes pratiques se posent en lien avec cette répartition de l'intervention publique entre sites pollués et non pollués, d'autant que la législation, avec le décret sols, a évolué vers un niveau d'exigence plus grand quant à la dépollution et que des sites assainis antérieurement ne correspondent pas nécessairement à la législation actuelle alors qu'ils ne remplissent plus les conditions pour être considérés comme SAR et bénéficier de subventions en lien avec cette reconnaissance.

Par ailleurs, il est fait mention également de périmètres très petits (ateliers pollués en fonds de parcelle) qui auraient besoin d'intervention et ne rentrent pas dans les critères actuels (constat Herstal)

- **Pas de perception d'une mobilisation d'acteurs en lien avec la publication du périmètre SAR au Moniteur**

La décision d'adoption définitive du périmètre du site à réaménager (SAR) est publiée au Moniteur belge aux fins d'assurer non seulement un maximum de publicité à chaque projet de réaménagement mais également de « susciter l'intérêt pour la mise en œuvre et le financement de la politique de réaménagement des sites, le cas échéant, par la création de partenariat ou par des appels à projet »

L'atteinte de cette finalité présente dans la logique d'intervention du dispositif SAR n'est pas perceptible à travers les investigations menées dans le cadre des études de cas. Le fait que les sites soient préalablement répertoriés comme SAR (ou anciennement SAED) n'a pas été un facteur essentiel de l'initiative de réaménagement et/ou d'une mobilisation pour les réaménager, que ce soit par le secteur public ou privé. Le secteur privé, en effet ne peut actuellement prétendre à de quelconques aides financières dans les SAR, le principal avantage pour les acteurs privés étant la possibilité de déroger au plan de secteur octroyé par le périmètre SAR. Par contre, l'assainissement préalable par un pouvoir public (ou assimilé) qui a pu prétendre à la subvention est un incitant réel. Dans les cas rencontrés, le choix de réaménagement s'est porté sur certains sites, soit appartenant déjà à un propriétaire historique soucieux d'y réaliser un investissement, soit vus comme stratégiques aux yeux de la commune pour le développement de son territoire, soit jugés intéressants par un développeur privé, notamment en raison de leur position centrale et d'un contexte permettant la rentabilité. Ce sont le plus souvent les initiateurs de projet qui ont procédé à la demande de reconnaissance SAR.

- **Peu d'éléments de diagnostic et de programmation dans les dossiers SAR**

Le dossier SAR peut inclure, outre les éléments relatifs à la situation du périmètre, les actes et travaux projetés pour la réhabilitation et la rénovation du site : L'arrêté de reconnaissance d'un site à réaménager est fondé sur un dossier comportant la justification du périmètre au regard des critères de l'article D.V.1.

du CoDT<sup>4</sup>, une carte représentant le périmètre selon le modèle arrêté par le Gouvernement et, *le cas échéant, les actes et travaux projetés pour la réhabilitation<sup>5</sup> et la rénovation<sup>6</sup> du site au sens de l'article D.V.1., 2°, du CoDT ainsi que l'évaluation des incidences y relative* requise en application de l'article D.65 du Livre Ier du Code de l'environnement.

Nous avons vu à travers nos études de cas, notamment les masterplan, que d'autres outils plus stratégiques permettant de définir de grandes orientations pour la programmation du site sont souvent nécessaires.

### 3.3.2. Les outils d'aménagement utilisés à l'échelle du périmètre SAR

#### Tableau des outils stratégiques à l'échelle du site mentionnés lors des entretiens dans les cas étudiés

|                               | Outils d'urbanisme et d'aménagement mentionnés lors des entretiens             | Commentaires récoltés   |
|-------------------------------|--|---|
| Charleroi- Terril du Martinet | SOL qui a été fait trop tôt et ne tient pas compte des caractéristiques du sol | <i>Le SOL aurait dû être fait en parallèle de la démarche SAR</i> |

<sup>4</sup> bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé

<sup>5</sup> **Les actes et travaux de réhabilitation**, axés principalement sur la remise en état du site, comprennent :

- 1° Les mesures d'urgence pour sécuriser le site (démolitions, limitations d'accès, mesures conservatoires des constructions, etc)
- 2° la collecte, l'élimination et le traitement des produits, matériaux, matériels, décombres et déchets abandonnés ou provenant des opérations ; la vidange des caves, citernes, canalisations, le curage des fosses, mares et bassins ; le traitement des effluents ; l'élimination et le traitement des déchets
- 3° la démolition des constructions et équipements, en ce compris les structures enterrées jusqu'à une profondeur d'un mètre sous le niveau fini ou sur une profondeur supérieure là où ils font obstacle à la reconstruction
- 4° le débroussaillage et le nettoyage des terrains ;
- 5° les terrassements et nivellements, en ce compris les évacuations, les apports et la stabilisation des terrains ;
- 6° l'engazonnement, les plantations et le boisement ;
- 7° la réparation des ouvrages de drainage, de collecte et de reprise des eaux pluviales, destinés à l'usage exclusif du site ;
- 8° les réparations, les protections et les stabilisations des terrains, constructions et équipements dégagés ;
- 9° la réparation, le remplacement ou l'établissement des clôtures, murs d'enceinte, portes et portails ;
- 10° sans préjudice du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, l'assainissement du sol ;
- 11° les démontages partiels et le nettoyage dans les constructions à maintenir ;
- 12° les études relatives aux actes et travaux visés aux points 1° à 9°.

<sup>6</sup> **Les actes et travaux de rénovation** concernent les immeubles existants, maintenus sur place et dont le gabarit est respecté, et comprennent le traitement antifongique, le démontage, le nettoyage, la remise en état ou le remplacement des éléments de structure et des murs extérieurs, en ce compris la protection par bardage ou hydrofugation et leur isolation ainsi que les menuiseries extérieures, les charpentes, la couverture et l'isolation des toitures, les panneaux solaires lorsqu'ils font partie intégrante de la couverture, les cheminées, les corniches, les gouttières, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages permettant leur évacuation ainsi que les études y relatives.

|                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
|                                  | <p>Plan-guide évolutif qui propose plusieurs scénarios (fait par l'équipe du Bma)</p> <p><b>Périmètre de reconnaissance de micro-zone d'activité économique</b> envisagé pour avoir un financement (Ville)</p>  | <p><i>Ce plan-guide est bien perçu par la Ville car il ne fige pas une situation et propose plusieurs scénarios.</i></p> <p><i>On le fait car il y a des subsides à aller chercher. Peut-être qu'un SOL sera demandé.</i></p>                      |
| <b>Colfontaine, les Vanneaux</b> | <p>La commune a mis le site sur la liste <b>SRPE</b> en espérant l'attribution d'un budget qui a tardé à venir. L'intercommunale a conseillé à la commune de faire mûrir le projet durant ce temps de latence. On a donc fixé le périmètre SRPE et au lieu de ne prendre que le bâtiment, on a élargi à tout l'ilôt pour avoir une réflexion globale. On avait donc 2 ha, il fallait un <b>RIE</b> et donc il y avait besoin d'un projet. On a dès lors fait faire une esquisse par un bureau d'études.</p> |  |
| <b>Dolhain, textile Hoeck</b>    | Rénovation urbaine  |  |
| <b>Erbiseoul</b>                 | <p>Petit visuel élaboré par l'intercommunale dans le cadre de l'appel à projets. Ils ont simulé une urbanisation : voiries, parc, logements, vues d'ensemble,...</p>  | <p><i>Il s'agit de se projeter dans une réalité potentielle. C'est déjà obsolète. On fera autre chose. C'est trop contemporain pour la commune qui veut des maisons unifamiliales, pas de toit plat. On fera autre chose. (Intercommunale)</i></p> |
| <b>Fléron, Wérister</b>          | <p>Tout le site est sur une <b>ZACC</b>. Un <b>RUE</b> a été présenté en même temps que le projet de développement.</p>   | <p>Le RUE était un document plus facile à développer. Maintenant le SOL est un document trop technique, compliqué à mettre en place.</p>   |
| <b>Marbehan, écoquartier</b>     | <p>Le promoteur a fait une esquisse de projet en interne. Ensuite un Masterplan a été demandé par le fonctionnaire-délégué sur l'ensemble du site.</p>  | <p><i>Ce procédé permettrait de s'affranchir des contraintes des outils communaux. (Promoteur)</i></p>   |
| <b>Mons, Rachot</b>              | <p><b>Rénovation urbaine</b></p> <p><b>Revitalisation urbaine</b></p>   |  |
| <b>Namur, Bomel</b>              | <p>Schéma directeur du quartier plus vaste préexistait</p>  |  |



- La motivation liée aux financements tels que l'intérêt de faire un périmètre de reconnaissance de micro-zone d'activité économique pour aller rechercher des subventions.
- La complexité des outils légaux dont certains acteurs soulignent la complexité croissante, notamment en termes techniques et financiers, à l'image du SOL.
- Certains outils stratégiques communaux (comme le SDC) permettent d'établir une réflexion sur le long terme.

### 3.3.3. *Peu d'attrait des outils stratégiques du CoDt*

Le CoDT prévoit une série d'outils d'aménagement du territoire à l'échelle locale et infralocale, dont des documents de planification stratégique qui définissent des objectifs d'aménagement et orientent la localisation des différentes affectations, tels que le schéma d'orientation local, ... mais aussi des outils d'aménagement opérationnel, qui définissent plus précisément les options d'aménagement et conditionnent les processus et les moyens à disposition.

Le recours à des outils réglementaires de planification pour la reconversion de friches est rare dans les cas étudiés. Néanmoins d'autres outils sont mis en œuvre de manière spontanée ou à la demande du fonctionnaire-délégué.

Les interlocuteurs rencontrés ont recouru à des outils institutionnalisés principalement dans des cas où passer par cet outil permet de bénéficier d'un financement, ou dans des cas rendus obligatoires par le code :

- Demande de SRPE dans le but de bénéficier d'une subvention qui a tardé / recours à un périmètre élargi pour instaurer une réflexion globale : le site ayant dès lors plus de 2 ha de superficie, il fallait passer par un RIE, ce qui a nécessité une esquisse
- RUE obligatoire pour un site qui était repris comme ZACC au plan de secteur
- Périmètre de reconnaissance de micro-zone d'activité économique envisagé pour avoir un financement (Ville Charleroi)

Par ailleurs, y compris en dehors des cas spécifiquement étudiés, les outils réglementaires sont critiqués de manière générale, la plupart des interlocuteurs sont à la recherche d'outils souples et non soumis à des réglementations :

*« On préfère un schéma-directeur, un guide pour fixer les attentes de tout le monde, sans se figer au risque de rater des opportunités, plutôt qu'un SDC ou 1 PCA/SOL vite obsolète. On peut situer différentes fonctions dans différentes zones, proposer une image en 3D, mais il vaut mieux ne pas recourir à un outil réglementaire » (Intercommunale).*

*« Il faut une réflexion formalisée mais qui reste souple. Les projets sont longs, évoluent, doivent être agiles pour saisir les opportunités et ne pas se figer dans les scénarios. On ne peut jamais présager de rien. Exemple d'un PCA où heureusement on avait fait 2 scénarios (avec ou sans le bâtiment de la Tannerie) : le bâtiment s'est effondré. On aurait pu être coincé par ce PCA » (Intercommunale).*

*« Le SOL devient trop compliqué, technique. Cela amène une série de complications, dont des recours. Cet outil n'est pas praticable » (Ecoquartier de Wérister, promoteur).*

La présence de PCA obsolètes constitue également un frein.

*« On passe un temps fou à justifier les écarts par rapport au PCA. »*

Des expériences de permis d'urbanisation préalable se sont révélées négatives :

*« Dans certains cas, il y a achat d'un terrain avec permis d'urbanisation, ce qui ne fonctionne pas bien : il faut s'écarter tout le temps car la programmation n'a pas tenu compte des différentes contraintes du site : relief, eaux, ... » ;*

*« Le permis d'urbanisme a dû également se faire en écart au permis d'urbanisation : il y a des problèmes de pente, eaux, égouttage : 50 cm de plus ou de moins peut changer tout ».*

#### 3.3.4. Recours à d'autres outils de définition de projet

Dans une étape préliminaire au lancement d'un marché pour la réalisation d'un projet, certains envisagent la présentation de schémas ou d'esquisses principalement comme outils pour permettre l'expression des parties prenantes et citoyens et faire ainsi évoluer le projet :

*« Il s'agit de pouvoir à un moment donné fixer les attentes et besoins de tous. Une fois dessiné (maisons, rues, ...), c'est plus concret, les gens réagissent. Il faut encourager les porteurs de projet à passer par un schéma avec les différentes zones et fonctions, ce qu'on fait et où. C'est un outil de communication qui fonctionne bien, permet de se projeter et de se mettre d'accord. On ne travaille pas qu'en deux dimensions, il faut tenir compte du relief. Il faut une réflexion formalisée qui reste souple ».*

Plusieurs opérateurs se sont lancés dans la réalisation de masterplan ou schémas directeurs (non définis par la législation wallonne), de leur propre initiative ou à la demande du fonctionnaire-délégué, principalement dans le cadre de développement de quartiers ou petits morceaux de ville. Dans plusieurs cas, la démarche incluait une ouverture à la participation des habitants. On peut faire remarquer que dans plusieurs cas également, le parti de départ a été revu (parfois à travers un autre outil) dans un deuxième temps. (SOL ne tenant pas assez compte du sous-sol suivi d'un plan-guide au Terril du Martinet à Charleroi, master plan suivi d'un schéma-directeur à Tubize suite à un changement de majorité, Plan-directeur issu d'un concours à Walcourt, avec évolution du projet final par la suite pour tenir compte de diverses contraintes dont les normes administratives relatives aux équipements).

Dans certains cas, le projet s'insérait dans une réflexion à l'échelle d'un site plus vaste (schéma-directeur de Bomel) ou encore dans une réflexion sur le territoire communal menée dans le cadre d'un SSC/SDC.

### 3.4. Financement : l'accès aux subventions SAR

#### 3.4.1. Les points forts et points faibles identifiés

##### Points forts :

L'accès aux subventions pour les pouvoirs publics représente un réel effet de levier sur le réaménagement du site, qui peut se répercuter sur le privé qui peut bénéficier d'un site assaini avant intervention.

##### Points faibles :

- **Incertitude de financement couplée à une nécessité de préfinancement :**

*« Le fait d'être reconnu comme SAR n'offre pas de garantie d'être financé. L'accord sur la subvention se passe en deux étapes : approbation du budget et confirmation du budget par un accord sur la subvention sur base d'un dossier d'auteur de projet. La DAOV peut remettre en cause le cahier des charges, le budget. C'est seulement après la confirmation qu'on peut avoir la certitude du financement. On a alors 2-3 mois pour engager et il faut pour cela que le permis soit obtenu. Il faut préfinancer tout le travail. »*

- **Pas d'accès de tous aux appels à projet**, étant donné la difficulté administrative d'y répondre pour les communes disposant d'une équipe réduite et/ou sans présence des compétences nécessaires.

-

- **Procédure de financement longue et complexe, avec un contrôle administratif à toutes les étapes, difficile à harmoniser avec la procédure de permis.**

*« Nous sommes souvent contraints de déposer le permis avant l'accord de la DAOV sur le projet. Il y a donc un risque que le permis ne corresponde pas au projet. La procédure SAR est longue : reconnaissance provisoire puis définitive, accord sur avant-projet, puis sur projet et plans d'exécution ».*

- **Problème de compatibilité avec les marchés design and build, qui représentent un mode intéressant de partenariat public -privé**

*« L'appel à projets Concept and build ne rentre pas dans la case de la procédure de subvention SAR où il faut un accord sur un avant-projet et un projet. La Région est réticente quand le projet est déjà ficelé comme dans le concept and build. La procédure ne le permet pas, même si elle s'ouvre un peu. Or cette procédure de PPP permet de gagner du temps : l'auteur de projet s'associe déjà à un entrepreneur. Il n'y a qu'un seul marché. Le prix est déterminé à l'ouverture des offres : offre de projet global à prix global + métré récapitulatif pour modifier à la marge. C'est la boîte noire en ce qui concerne le cahier des charges. Il y a juste un métré avec des prix unitaires. Or la Région a l'habitude de faire des remarques sur les clauses administratives du cahier des charges. Ici il y a une confiance par rapport à l'auteur de projet. C'est le promoteur qui introduit le permis ».*

- **Subvention non indexée**, or la longue durée entre la décision d'octroi et le paiement après travaux induit des surcoûts qui ne sont pas pris en compte.
- **Problème des aides au secteur privé non concrétisées**

Le CoDT prévoit également des dispositifs de financement orientés vers le secteur privé, mais ceux-ci ne sont actuellement pas mis en pratique : l'article D.V.19 du CoDT permet l'octroi d'une subvention d'un euro à une ou plusieurs personnes physiques ou morales de droit privé qui investissent trois euros dans des actes et travaux concernant un ou plusieurs biens immobiliers repris dans le périmètre d'un SAR, dont au minimum deux euros consistent en l'aménagement ou la réalisation de logements.

Cette aide apparentée au mécanisme de la revitalisation urbaine aurait un effet incitatif aux yeux de plusieurs acteurs rencontrés. Cependant, aucun budget n'est actuellement prévu en la matière. Un problème de compatibilité avec les règles relatives aux aides d'état est évoqué. Il serait intéressant de creuser cette question et en cas d'issue favorable d'allouer une enveloppe budgétaire à ce mécanisme prévu par le législateur. Dans un souci d'efficacité et d'efficience, l'aide pourrait être plus ciblée vers des projets situés dans des zones moyennement ou peu attractives.

### 3.5. Interactions entre les parties prenantes à travers les documents urbanistique et d'aménagement

#### 3.5.1. *Faire émerger une vision partagée traduite dans un outil souple et des accords entre les parties prenantes, pour plusieurs raisons :*

#### **Nécessité d'un diagnostic préalable pour asseoir la programmation**

Les cas étudiés montrent bien que les projets menés sur les friches sont généralement soumis à davantage de contraintes que les autres, notamment en raison de bâtiments préexistants, de substructures ou pollutions présentes dans le sous-sol, de l'apparition d'espèces naturelles protégées, parfois spécifiques aux espaces pollués ou en friche... Il est capital d'élaborer une bonne connaissance du terrain, de ses contraintes et potentialités le plus tôt possible, faute de quoi le projet sera amené à évoluer par essais et erreurs.

Plus largement, le site est à replacer dans son contexte pour tenir compte des besoins locaux et/ou supra-locaux dans les futures affectations. Pour un grand site, une réflexion d'ensemble s'impose.

#### **Nécessité d'ouverture aux évolutions**

Enfin, les projets de réaménagement de friches se déroulent dans le temps long et à travers les années, différents éléments peuvent évoluer en matière de contexte sociétal, démographique, culturel (ex. types d'urbanisation souhaitable) ou légal, de contexte politique local, d'acteurs en présence etc, sans compter les découvertes fortuites en cours de chantier ou les évolutions de prix, entre autres exemples. C'est pourquoi les acteurs rencontrés préconisent la souplesse dans l'approche de réaménagement qui ne peut être fixée une fois pour toutes au début du processus.

Si la longueur inhérente au processus de projet et aux procédures administratives à respecter est souvent critiquée, il faut admettre que parfois le temps long, assorti de débats, de recours de comités de riverains,

peut servir la qualité du projet. Le cas du projet de Bomel sur le site des abattoirs en est un bon exemple. Les oppositions et blocages ont permis de passer d'un projet de démolition d'un site patrimonial et de construction d'un lotissement public qui serait mal classé selon les critères actuels de resserrement de l'habitat, à la conservation des abattoirs et leur transformation en centre culturel, assortie de l'aménagement d'immeubles et d'espaces publics en partenariat public-privé sur une autre partie du site où des bâtiments ont pu être démolis.

Des partenariats ont pu aussi se construire au fil du temps, par exemple pour des projets mixtes.

### Nécessité d'accords entre parties suffisamment stables

Les évolutions sociétales, les inconnues liées au déroulement d'un chantier, sont sources de nécessités d'évolution dans les projets. Par ailleurs, quand un grand projet ne fait pas l'unanimité, des remises en question interviennent au fil des législatures. Et même en l'absence de changement politique, la vision d'un projet peut être sujette à changement dans le chef des élus. Différents projets analysés ont mis en lumière de telles situations.

Par ailleurs, la limitation des incertitudes est une condition nécessaire à l'intervention des opérateurs, plus encore s'ils relèvent du secteur privé. Les grandes orientations du projet, les engagements des différentes parties prenantes au projet doivent faire l'objet d'accords clairs, consignés dans des documents écrits, afin que les analyses de faisabilité ne puissent être remises en question suite à des changements importants dans les conditions d'intervention.

## IV. Conclusion

### 4.1. Les modes opératoires de la réhabilitation

Dans un premier temps, les treize études de cas ont été présentées selon le mode opératoire et le lien pouvant exister avec le contexte territorial dans lequel s'inscrivait le site du projet.

Premièrement l'analyse des cas dont **l'initiative de réaménagement est entièrement privée** a mis en lumière des *tendances et des défis communs*. Dans les expériences étudiées, le processus de réhabilitation a été porté par des propriétaires historiques ou postérieurs, souhaitant rentabiliser leurs investissements. Ces opérateurs privés, qu'il s'agisse de Duferco, de la Compagnie financière de Neufcours, de la S.A. Thines Real Estate ou de la SA New Market sont propriétaires d'une friche dans un environnement où la valeur du foncier est relativement élevée et où on observe généralement une très bonne localisation à l'échelle locale (proximité aux services et équipements publics). Ces projets ont un potentiel de rentabilité important pour une fonction résidentielle, permettant entre-autres à l'opérateur privé de prendre à sa charge les coûts d'assainissement, essentiels à la transformation de ces friches pour accueillir des projets de développements urbains. Si l'initiateur du processus de réhabilitation est un opérateur privé, nous avons vu que qu'une collaboration étroite avec les autorités locales est essentielle. Dans certains cas, la création de structures de suivi, comme le syndicat d'étude pour les Forges de Clabecq, a facilité la coordination entre les parties prenantes, favorisant ainsi la confiance et la vision commune entre les opérateurs privés et les autorités locales et régionales. Cependant, des *freins significatifs* ont été observés. En effet, l'existence de désaccords entre les opérateurs privés et les autorités locales, comme observé dans le cas du projet sur les anciennes imprimeries Arjo Wiggins, souligne l'importance de la concertation de départ et de la stabilité des accords. De plus, la durée prolongée des projets de réhabilitation, les évolutions législatives, peuvent complexifier le déroulement du processus, entraîner de nouvelles discussions et causer des retards supplémentaires. Les *facteurs de réussite*

identifiés au sein de ce mode opératoire comprennent ainsi la détention préalable du site par le propriétaire privé, sa capacité financière, ses compétences à mener un projet de développement urbain en étroite collaboration avec les autorités publiques (ce qui suppose l'existence d'un capital de confiance entre acteurs).

Deuxièmement, **le mode opératoire basé sur des partenariats publics-privés avec un portage foncier public** a montré des avantages significatifs pour la réhabilitation de friches. Les études de cas analysées démontrent que l'implication préalable des autorités publiques dans le processus, notamment en assurant le portage foncier, en initiant les démarches de reconnaissance SAR et de subventionnement, constitue un levier majeur pour la mise en projet des sites. Les différentes formes de partenariat rencontrées, telles que le portage foncier par une commune ou une intercommunale, témoignent de plusieurs possibilités. Ainsi l'écoquartier de Marbehan et le projet du quartier Rachot soulignent l'efficacité d'un partenariat public-privé initié par le secteur public. Des freins persistent cependant comme l'existence d'inadéquations entre l'assainissement préalable et le projet d'aménagement ; élément que nous avons pu observer dans le projet du Charbonnage du Hasard. Malgré un contexte favorable (prix du foncier élevé et proximité à une gare ferroviaire), le cas d'études d'Erbiseoul montre que le caractère expérimental d'une forme de partenariat public-privé sur friche confiant la réalisation de l'assainissement au secteur privé au moyen de la mobilisation des subventions publiques, constitue une difficulté. L'analyse de ce cas souligne l'importance de fournir des garanties au secteur privé car les incertitudes sont bloquantes. Un soutien des autorités pour mener des projets pilotes novateurs de partenariat sur des friches est une piste à encourager. A travers ce mode opératoire, nous avons également rencontré des outils jouant un rôle de facilitation tels que les « outils légers » d'accompagnement de projet, les marchés "design and build", la revitalisation urbaine ou encore la vente sous condition d'octroi de permis ou la renonciation au droit d'accession. Dernier élément, une reconnaissance en tant que SAR de droit est perçue positivement par plusieurs promoteurs du fait que l'octroi du permis émane du Fonctionnaire-délégué. En synthèse, bien que le partenariat public-privé avec un portage foncier public offre des avantages substantiels pour la réhabilitation des friches, une coordination efficace, des garanties claires et des outils adaptés sont essentiels pour surmonter les défis potentiels et assurer le succès de ces initiatives.

Troisièmement, les cas d'études dont **l'initiative de réaménagement est entièrement publique** reflètent une approche proactive des autorités publiques pour revitaliser des espaces urbains, parfois centrée avant tout sur un équipement public, parfois visant la mise en place d'un quartier mixte. Les études de cas soulignent l'importance de la capacité des pouvoirs locaux à initier, coordonner et intégrer des partenariats publics-publics pour réussir ces projets. Ceci allant de pair avec l'apport de financements SAR couplés à d'autres financements sectoriels (subvention de crèche par exemple), mais aussi émanant d'autres niveaux de pouvoir (allant de la commune ou du CPAS aux financements européens). Pour des sites dont le prix du foncier est faible et qui n'attestent pas d'une proximité aux services et équipements publics, le cas d'études du terroir du Martinet est intéressant par son approche alternative combinant la préservation de la nature avec des activités économiques à faible impact environnemental.

**En conclusion**, le choix d'un des trois modes opératoires dépend du contexte dans lequel s'inscrit le projet sur base de critères comme la localisation, le type de propriétaire, les objectifs des autorités publiques... Au sein de nos cas d'études, nous pouvons confirmer l'existence d'un lien entre le mode opératoire et l'attractivité territoriale. Les friches situées dans les communes où le prix du foncier médian est élevé sont des sites où le mécanisme de réhabilitation s'est enclenché plus facilement. Plusieurs cas d'études au sein du mode opératoire d'initiative privée ont été présentés à cet effet. Ainsi, les friches dans des communes ayant une dynamique immobilière forte sont réhabilitées alors que les contraintes du site sont parfois importantes, notamment au vu des démolitions et dépollutions à effectuer. Rappelons que les autorités ont toutefois encore un rôle très important à jouer, essentiellement dans l'encadrement du processus de réhabilitation (programmation, charges d'urbanisme...). Dans d'autres cas, les friches peuvent persister car elles sont situées dans des communes aux développements immobiliers peu

soutenus. Dans ce cas de figure, nous avons vu à travers les cas d'études opérant sur base de partenariats publics-privés avec un portage foncier public que des PPP peuvent jouer un rôle de levier, permettant de dépasser l'obstacle d'un quartier bénéficiant d'une mauvaise image de départ par exemple. Enfin, les modes opératoires d'initiative publique ont été uniquement observés dans des projets où le prix du foncier était faible.

#### 4.2. Les enseignements en lien avec les composantes de la réhabilitation

Dans un deuxième temps, nous avons présenté certains enseignements plus spécifiquement en lien avec les composantes relevées lors de la première année de recherche.

La question de **l'accès au foncier**, dans le cadre de la réhabilitation de friches issues de nos études de cas, met en évidence quatre modes d'accès distincts. Chacun de ces modes, qu'il s'agisse de l'acquisition par un acteur public local, l'acquisition par un promoteur dans le cadre d'un appel à projet, la gestion de cas de faillite, ou l'expropriation suite à un blocage par un propriétaire privé, présente des caractéristiques et des défis particuliers. La diversité des modes opératoires souligne la nécessité d'une flexibilité stratégique pour surmonter les défis inhérents à chaque approche et favoriser la réussite des projets de réhabilitation. Du côté des acquéreurs publics, la rapidité d'intervention (connaissance des mises en ventes, déblocage des fonds) est importante. Si la commune, échelon le plus proche des administrés, peut assez vite être au courant des ventes, elle ne dispose pas toujours des fonds nécessaires, d'où l'utilité de la subvention SAR, qui est cependant difficile à obtenir dans les temps si le site n'est pas déjà reconnu. Le recours à un organisme tel qu'une intercommunale peut aider à concrétiser l'acquisition publique. Une faillite peut constituer un blocage important pour la vente du terrain. Il convient ici de rappeler que la SPAQuE peut jouer un rôle de maîtrise publique de grands terrains pollués bloqués pour capter le foncier en attente d'un projet et viser un intérêt public à long terme.

Une **coordination efficace entre les phases d'assainissement et d'aménagement** est importante pour garantir le succès des projets de réhabilitation de friches. Les principaux freins identifiés résident dans le manque de connaissance préalable des contraintes et de la pollution du sol, entraînant des surcoûts et des retards importants. Les difficultés pour organiser un bon timing des études de caractérisation sont également soulignées.

Pour surmonter ces difficultés, plusieurs points d'attention peuvent être préconisés :

- Une coordination intégrée qui aide à une meilleure intégration des démarches d'assainissement et de réaménagement dès les phases initiales du projet.
- Plus d'investissement dans des études approfondies avant d'entamer des actions prématurées, afin de réduire les incertitudes liées à l'état du sol.
- Penser à la mise en œuvre de périmètres opérationnels de taille suffisante, incluant des zones moins polluées si possible, pour faciliter un développement par phases. Et permettre le cas échéant des projets mixtes.
- Pour les sites peu attractifs, préconiser un rôle actif des pouvoirs publics dans le portage foncier, englobant l'achat, les premières études de sol et l'assainissement, afin de préparer le terrain de manière optimale pour accueillir des projets ultérieurs.

Nous avons abordé ensuite la mise en pratique de la procédure SAR. Du côté des points forts, la reconnaissance en tant que SAR offre des opportunités de subventions pour les travaux d'assainissement quand le propriétaire est une autorité publique. Du côté des promoteurs privés, l'outil SAR est surtout apprécié car il permet au Fonctionnaire-délégué d'octroyer un permis en dérogeant au Plan de secteur. Cependant, certains points faibles ont été identifiés :

- La durée nécessaire pour obtenir la reconnaissance SAR, dont les délais peuvent entraîner des retards importants dans la réalisation des projets.
- Le manque de ressources financières et humaines dans les petites communes pour s'engager dans une procédure SAR.
- La définition restrictive de la notion de SAR qui ne prend pas suffisamment en compte les sites présentant uniquement une pollution du sol (où il y a absence de bâtiment)
- Enfin, le dossier SAR, bien qu'incluant des éléments sur la situation du périmètre et les travaux projetés, n'offre pas d'informations suffisantes en termes de lignes directrices (surtout pour des projets d'ampleur). De ce fait, il est nécessaire de travailler avec d'autres outils stratégiques pour établir une programmation.

Afin d'améliorer la procédure SAR, il semble nécessaire de réduire encore les délais de reconnaissance, et de limiter le nombre d'étapes de contrôle administratif pour l'obtention des subventions, d'apporter plus de prévisibilité quant à l'obtention d'un soutien financier à l'issue des procédures. Un accompagnement au montage de dossiers, particulièrement à l'attention des petites communes, serait également bienvenu. A cet égard rappelons l'exemple de Urban Vitaliz ; organisme français qui met à disposition des communes une aide en ligne apportée par deux opérateurs bien au fait de toutes ces questions. La question se pose également d'élargir ou d'établir une révision de la définition du SAR afin de pouvoir rencontrer plus de situations problématiques, sans pollution visuelle à proprement parler. Toutefois, il faudrait que les budgets soient adaptés en conséquence. La mise en place de mécanismes incitatifs à destination du secteur privé reste également un défi qui mériterait plus de réflexions. Le mécanisme de la revitalisation urbaine pourrait être davantage encore utilisé dans les SAR vu qu'il permet aux pouvoirs publics d'apporter un accompagnement "en nature" aux projets privés de logement, par une intervention dans l'espace public aux abords des logements.

Un autre aspect lié à la composante "Aménagement" concerne les outils stratégiques du CoDT. Un constat de base est que ces documents de planification ne suscitent que peu d'enthousiasme dans les cas étudiés. Leur utilisation est souvent motivée par la nécessité de générer un financement ou est imposée par la réglementation. Les personnes interviewées expriment généralement une préférence pour des outils plus souples, comme les schémas-directeurs, qui offrent une base utile à la participation et à la discussion tout en gardant une flexibilité permettant d'éviter de se figer dans des scénarios obsolètes. Les critiques se dirigent également vers la complexité croissante de certains outils réglementaires, notamment le SOL. Les expériences négatives liées à des permis d'urbanisation préalable ont également souligné l'importance d'avoir connaissance des contraintes du site de manière précise.

Au sujet de la composante "financement", nous avons pu constater que l'accès aux subventions SAR présente à la fois des avantages et des inconvénients. Les points forts résident dans le potentiel effet de levier sur le réaménagement, bénéfique tant pour les pouvoirs publics que pour le secteur privé répondant aux appels à projet, qui peut profiter d'un site assaini. Cependant, des points faibles comme l'incertitude de financement (être reconnu comme SAR ne suffit pas à garantir cette possibilité) ont été explicités. La procédure de financement SAR est également difficile à concilier avec les marchés "design and build", ce qui peut entraver la mise en place de partenariats public-privé, particulièrement utiles pour les friches situées dans des zones moyennement ou peu attractives. Un autre point concerne l'accès limité aux appels à projet. En raison des difficultés administratives et de l'orientation de certains financements vers des sites importants, ceci crée des inégalités d'accès pour certaines communes. Enfin, la non-indexation des subventions et le délai entre la décision d'octroi et le paiement après travaux entraînent des surcoûts non pris en compte, amènent des difficultés supplémentaires.

Le dernier point développé concerne les interactions entre les parties prenantes à travers les documents urbanistiques et d'aménagement où nous avons souligné l'importance de faire émerger une vision partagée pour plusieurs raisons :

- Un diagnostic et une vision commune sont nécessaires pour asseoir la programmation. La connaissance du terrain, l'analyse de ses contraintes, et de ses potentialités sont essentielles pour élaborer une programmation solide.
- Il faut laisser place aux évolutions dans le temps long car les projets de réaménagement de friches s'étendent sur les années et sont susceptibles d'être impactés par des évolutions légales, politiques, démographiques... Il importe donc de faire preuve de souplesse dans l'approche afin de permettre des ajustements tout au long du processus. Bien que la longueur du processus puisse être critiquée, le temps long, associé à des débats et des recours, peut parfois contribuer à la qualité du projet. Des exemples tels que le projet de Bomel, démontrent comment les oppositions ont pu conduire à des transformations positives, passant notamment de la démolition prévue des abattoirs à la préservation patrimoniale et au développement culturel.
- Certain partenariat se construisent au fil du temps, en particulier pour des projets mixtes. Les collaborations entre secteurs public et privé peuvent émerger suite à des initiatives publiques comme nous l'avons vu avec le cas du quartier Rachot où la Ville de Mons a mobilisé l'outil de la revitalisation urbaine pour attirer un promoteur privé. Dans une même logique, dans plusieurs cas d'études, l'assainissement du site a été réalisé avec des fonds publics dans l'espoir d'accroître l'attractivité de la friche pour des promoteurs.
- Et enfin, les accords entre parties prenantes doivent être suffisamment stables dans le temps long. En effet, la stabilité de ces accords est cruciale face aux changements politiques par exemple. Des engagements clairs et consignés par écrit sont nécessaires pour limiter les incertitudes et assurer la participation des opérateurs, en particulier du secteur privé. La création de masterplan tente de répondre à ce problème mais nous l'avons vu que cela ne suffit pas. Sur base de ces observations, l'équipe de recherche a investigué de manière approfondie un outil de coopération pouvant jouer un rôle de levier : le Brownfield Covenant. Dans la même veine, l'outil français des "contrats de projets partenariaux d'aménagement" permet d'aboutir à un conventionnement entre acteurs publics afin de garantir la bonne issue des projets d'aménagement opérationnel. Ce cadre permet l'introduction d'un tiers facilitant les discussions entre parties sur les enjeux et priorités, l'apport d'une ingénierie externe pour construire un projet opérationnel efficace, ainsi qu'un financement complémentaire en cas de déséquilibre financier du bilan opérationnel.