



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

RECHERCHE R1 : RÉHABILITATION DES FRICHES



ANNEXE 2 : LEVIERS CA ET BONNES PRATIQUES



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

I.	INTRODUCTION.....	4
II.	FONCIER.....	4
2.1	INSTRUMENTS FONCIERS.....	4
2.2	PORTAGE DE TERRAIN PAR UN ORGANISME TIERS.....	17
2.3	PORTEFEUILLE FONCIER COMMUNAL.....	25
III.	ASSAINISSEMENT.....	39
3.1	ÉTUDE ECO ANTICIPÉE.....	39
IV.	AMÉNAGEMENT.....	46
4.1	URBANISME TRANSITOIRE ET OCCUPATION TEMPORAIRE.....	46
V.	INTERACTIONS ENTRE PARTIES PRENANTES.....	55
5.1	POLITIQUE COMMUNE DE RÉHABILITATION.....	55
VI.	FINANCEMENT.....	60
6.1	PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ.....	60
6.2	RÉUNION « 0 ».....	67
6.3	LA CONVENTION BROWNFIELD.....	76
VII.	FINANCEMENT.....	83
7.1	PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ.....	83

I. Introduction

Une multitude de bonnes pratiques, susceptibles d'améliorer, accélérer et simplifier le processus de réhabilitation des friches, a été identifiée lors de la première année de recherche. Celles-ci nous ont été rapportées dans le cadre d'entretiens avec des témoins privilégiés participant à des échelles diverses au processus de réhabilitation en Wallonie et grâce à un benchmark. Ces leviers ont été divisés en cinq composantes en lien avec le processus de réhabilitation : foncier, assainissement, aménagement, interactions entre parties prenantes, et financement. Cette annexe propose une analyse approfondie de 9 leviers identifiés comme prioritaires par notre comité d'accompagnement.

II. Foncier

2.1 Instruments fonciers

Droit de superficie et emphytéose

Principe

Les baux fonciers (droit de superficie) et l'emphytéose accordent au propriétaire le droit de conserver la propriété légale tout en transférant le droit d'utiliser son terrain ou son bâtiment à un tiers privé (Gerber, 2016 ; Gerber, 2018). Ce type de bail à long terme est très couramment utilisé dans le cadre de partenariats public-privé, et cela dans de nombreux pays (Addison et al., 2013). Les baux fonciers sont accordés pour une période entre 15 ans et 99 ans en échange d'un loyer annuel ou pas. À la fin de la période de location, toutes les améliorations apportées au terrain ou au bâtiment (réparations, défrichage, plantations, nouvelles constructions...) par le preneur du bail reviennent au propriétaire, selon les termes du contrat initial.

Le *droit de superficie* consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur le terrain d'une autre personne durant une période déterminée. À son expiration, le propriétaire du terrain devient également propriétaire de tout ce qui a été construit, à charge pour lui de les payer à leur valeur à la fin du contrat. Le régime du droit de superficie est souvent utilisé dans le développement de projets de construction.

Le volume de la construction peut être déterminé à l'avance ; ce qui implique qu'au moment de l'établissement du droit de superficie, les parties doivent déjà avoir une vision concrète du projet.

La durée du droit de superficie est de 99 ans maximum. Cette durée peut être plus courte (min. 15 ans) et être renouvelée tout en ne dépassant pas 99 ans. Cependant, la durée peut être perpétuelle si le droit de superficie est conclu soit :

-à des fins de domanialité publique¹ ;

-pour permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune.

¹ La domanialité publique est le régime s'appliquant aux biens appartenant au domaine public d'une personne publique.

Lorsque le droit de superficie s'éteint, la propriété des bâtiments est transférée au propriétaire du terrain moyennant ou pas une redevance au propriétaire du bâtiment. Des restrictions au droit de superficie perpétuel sont possibles mais doivent être fixées contractuellement tout comme des dérogations à l'accès de propriété.

Le droit d'emphytéose est défini comme un droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui. Tout comme pour le droit de superficie, il est possible de prévoir un droit d'emphytéose perpétuel, ceci à des fins de domanialité publique mais pas pour des ensembles immobiliers complexes et hétérogènes. L'emphytéose n'est pas limitée au volume contractuel.

Le droit de superficie et l'emphytéose peuvent être appliqués différemment selon qu'il s'agit d'un bien voué à l'activité économique ou au logement. En ce qui concerne les friches destinées à l'activité économique, le droit de superficie peut être plus approprié car il offre plus de flexibilité en termes de durée et de coût. Les investisseurs peuvent être plus intéressés par des projets à court terme avec des coûts fixes, ce qui est rendu possible grâce au droit de superficie. Cela peut également permettre aux entreprises de tester de nouveaux marchés ou de nouveaux produits sans s'engager dans un investissement à long terme. Dans le cas des friches destinées au logement, l'emphytéose peut offrir plus d'avantages permettant de garantir la stabilité à long terme des occupants et d'assurer la maîtrise du foncier par les autorités publiques. En effet, dans le cas du droit de superficie, la durée maximale de 99 ans peut limiter la stabilité à long terme pour les occupants, car une fois la période écoulée, le propriétaire du terrain peut décider de ne pas renouveler le contrat ou de le renouveler à des conditions moins favorables. En revanche, l'emphytéose, par contre, permet une durée maximale plus longue de 99 ans, renouvelable une ou plusieurs fois, offrant ainsi une stabilité à long terme pour les résidents. De plus, l'emphytéote dispose d'un droit réel sur le bien, ce qui signifie qu'il peut le vendre ou le louer, améliorer ou transformer la propriété. Cela peut être particulièrement intéressant dans les zones où il y a une pression foncière élevée et où les prix de l'immobilier sont élevés.

Quels freins (identifiés en 2022) permettent-ils de lever ?

Rétention foncière : En proposant un contrat de droit de superficie ou d'emphytéose, un tiers (une entreprise, une collectivité, etc.) peut proposer de louer ou d'acheter les droits de construction sur un terrain en friche, moyennant une redevance ou un loyer annuel. Le propriétaire conserve ainsi la propriété du terrain, tout en recevant des revenus réguliers provenant de la location ou de la vente de ces droits. De plus, le tiers bénéficie du droit d'utiliser le terrain pour y construire, ce qui permet de réhabiliter la friche et de la mettre en valeur. Ainsi, en proposant un contrat avantageux pour le propriétaire et pour le tiers, le droit de superficie ou d'emphytéose peut inciter un propriétaire à sortir de sa rétention foncière et à permettre la réhabilitation d'une friche. De plus, ces contrats peuvent être assortis de clauses qui garantissent au propriétaire le maintien de certaines garanties et l'obtention d'une indemnisation en cas de dégradation du terrain ou de non-respect des obligations contractuelles².

² Exemple : Projet "Riva" à Bruxelles : Il s'agit d'un ancien site industriel de la banque nationale de Belgique situé le long du canal de Bruxelles, qui est resté à l'abandon pendant des années. Le projet a été lancé en 2013 avec pour objectif de transformer le site en un nouveau quartier mixte comprenant des logements, des espaces de bureaux, des commerces et des

Morcellement : Le morcellement constitue un frein à la réhabilitation d'une friche, notamment en raison de la difficulté de coordonner les actions de tous les propriétaires concernés. Dans ce contexte, le droit de superficie ou l'emphytéose peuvent aider à lever ce frein en permettant de réunir la propriété du terrain entre les mains d'un seul propriétaire ou d'un groupe restreint de propriétaires. En effet, le droit de superficie ou l'emphytéose peuvent permettre à une entreprise, une collectivité ou un tiers de disposer des droits de construction sur une partie ou la totalité des parcelles morcelées, moyennant une redevance ou un loyer annuel. Le propriétaire initial conserve la propriété de son terrain, mais renonce temporairement ou définitivement à certains droits d'utilisation sur celui-ci. Le tiers bénéficie quant à lui du droit d'utiliser le terrain pour y construire, ce qui permet de réhabiliter la friche et de la mettre en valeur. De plus, le droit de superficie ou l'emphytéose peuvent être assortis de clauses permettant de regrouper les différentes parcelles morcelées en une seule unité foncière, facilitant ainsi la coordination des actions des différents propriétaires concernés. En effet, le contrat peut prévoir que les droits de superficie ou d'emphytéose sont octroyés à l'ensemble des propriétaires concernés, ou que ceux-ci doivent céder temporairement ou définitivement leurs droits sur le terrain à un seul propriétaire, qui pourra ainsi gérer l'ensemble de la réhabilitation de la friche.

Indivision : à l'instar de la multipropriété, le droit de superficie et l'emphytéose peuvent également être utilisés pour réhabiliter une friche en évitant le problème de l'indivision. Car l'indivision peut mener à des blocages et à l'impossibilité de réaliser le projet. Ces droits permettent de concéder l'usage ou la jouissance d'une partie du terrain à un tiers sans que celui-ci n'acquière la propriété du terrain lui-même, même en cas d'indivision. En effet, les co-indivisaires peuvent décider de concéder un droit de superficie ou d'emphytéose sur une partie du terrain, ce qui permettrait à un tiers de réaliser un projet immobilier sur cette partie, tout en laissant les co-indivisaires propriétaires du terrain.

Quels bénéfices ?

Tout d'abord, les droits de superficie et d'emphytéose peuvent aider à réduire les coûts associés à l'acquisition de terrains pour la réhabilitation de friches. Plutôt que d'acheter le terrain, les promoteurs peuvent louer les droits de superficie ou d'emphytéose auprès des propriétaires fonciers, ce qui peut être une option moins coûteuse à court terme. En effet, le paiement du droit est généralement bien moins important que le coût d'achat de la propriété.

De plus, l'utilisation des droits de superficie et d'emphytéose permettent également de gagner du temps. Dans le cadre de la réhabilitation de friches, le processus d'acquisition foncière peut prendre beaucoup de temps et être très complexe, car il implique souvent plusieurs parties prenantes. En utilisant des droits de superficie ou d'emphytéose, les promoteurs peuvent éviter une partie de ces étapes, ce qui peut accélérer le processus.

En ce qui concerne l'implémentation du ZAN, l'utilisation de droits de superficie et d'emphytéose peut aider à réduire l'artificialisation des sols de plusieurs manières :

- en accordant des droits de superficie ou d'emphytéose à des tiers, les propriétaires fonciers peuvent conserver la propriété du terrain tout en permettant à des tiers d'utiliser le terrain

équipements publics. La Ville de Bruxelles a racheté le site et a accordé un droit de superficie de 99 ans à un promoteur privé pour la partie logement du projet.

pour des projets temporaires. Cela permet de maintenir une partie de la surface du sol non artificialisée ;

- les droits de superficie et d'emphytéose permettent de réduire les coûts associés à l'acquisition foncière, ce qui peut inciter les propriétaires fonciers à participer à des projets de réhabilitation ;
- la mise en place de projets à long terme par le biais de baux emphytéotiques ou de droits de superficie peut également garantir que les terrains ne seront pas artificialisés à l'avenir, si les locataires ou les bénéficiaires des droits ne sont pas autorisés à construire sur la totalité du terrain. Cela peut aider à atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette en limitant la quantité de terrain qui peut être artificialisée en limitant l'investissement ;
- l'utilisation des droits de superficie et d'emphytéose par des promoteurs ou des investisseurs permet aux terrains de rester sous le contrôle public ou d'une organisation sans but lucratif, qui peut avoir pour mission de créer des espaces verts ou des parcs publics plutôt que de les développer pour des projets immobiliers.

Les bénéfices retirés du droit de superficie ou de l'emphytéose varient en fonction de l'acteur concerné : le pouvoir public ou le tiers.

Les principaux sont identifiés :

- Pour un pouvoir public détenant un droit de superficie ou une emphytéose :
 1. Maîtrise du foncier : le pouvoir public peut conserver la maîtrise du foncier et contrôler l'utilisation future du terrain, notamment en imposant des contraintes ou des obligations d'aménagement et de construction : mixité sociale, niveau de revenus, objectifs de développement, réalisation du projet dans un délai fixé...
 2. Flexibilité et économies financières : ces droits permettent de bénéficier d'une flexibilité en matière d'aménagement, sans avoir à investir des sommes importantes dans l'acquisition du foncier. Ils permettent également de réduire les coûts liés à l'acquisition de terrains, en évitant des indemnités d'expropriation.

- Pour un pouvoir public cédant un droit de superficie ou d'une emphytéose à un tiers :
 1. Développement économique et social : la cession de ces droits à un tiers peut faciliter le développement économique et social d'un territoire en favorisant l'implantation d'entreprises, la création d'emplois et l'amélioration de la qualité de vie des habitants.
 2. Financement des travaux : la cession de ces droits peut permettre de financer les travaux de réhabilitation de la friche en récupérant une partie du coût des travaux grâce aux redevances versées par le bénéficiaire du droit.
 3. Transfert de responsabilité : en cédant un droit de superficie ou d'emphytéose à un tiers, le pouvoir public peut transférer une partie de la responsabilité de la réhabilitation du terrain, notamment en matière d'aménagement, de construction, d'investissements ou de gestion de l'utilisation du bâtiment, tout en gardant un certain contrôle sur l'utilisation future du terrain.
 4. Valorisation du patrimoine : la cession d'un droit de superficie ou d'une emphytéose peut permettre la valorisation d'un patrimoine immobilier public en permettant la réhabilitation d'un terrain en friche et en favorisant la création de nouveaux espaces publics ou d'activités.

Avantages pour le pouvoir public détenant/cédant un droit de superficie ou une emphytéose

<i>Pour un pouvoir public détenant un droit de superficie ou une emphytéose</i>
Maîtrise du foncier
Flexibilité et économies financières
Développement économique et social
<i>Pour un pouvoir public cédant un droit de superficie ou une emphytéose à un tiers</i>
Développement économique et social
Financement des travaux
Transfert de responsabilité
Valorisation du patrimoine

- Pour un tiers détenant un droit de superficie ou une emphytéose :
 1. Occupation temporaire : le droit de superficie ou d'emphytéose permet à un privé de bénéficier d'un droit d'occupation temporaire sur un terrain en friche sans devenir propriétaire du terrain.
 2. Investissement moins risqué : le privé peut investir dans la réhabilitation d'un terrain en friche sans avoir à supporter l'ensemble des coûts d'acquisition du terrain.
 3. Rentabilité : le droit de superficie ou d'emphytéose permet au privé de générer des revenus grâce à l'exploitation du terrain pendant une durée déterminée, en payant une redevance foncière au propriétaire public. De plus, les droits d'enregistrement sont réduits.
 4. Gain en termes de temps et d'effort : en évitant l'étape de l'acquisition du terrain, le privé peut gagner du temps et des efforts dans la mise en œuvre de son projet de réhabilitation.

- Pour un tiers cédant un droit de superficie ou une emphytéose à un pouvoir public :
 1. Valorisation du terrain : la réhabilitation d'un terrain en friche peut être coûteuse et nécessiter des investissements importants. En cédant un droit de superficie ou d'emphytéose à un pouvoir public, le privé peut bénéficier de l'expertise et des ressources de la collectivité pour mener à bien la réhabilitation du terrain, ce qui peut contribuer à valoriser le terrain.
 2. Simplification des démarches : le cessionnaire peut se voir décharger de certaines obligations liées à la réhabilitation, notamment la gestion des procédures administratives, des aspects réglementaires et des autorisations nécessaires. Cela permet au privé de se concentrer sur son cœur de métier.
 3. Rentabilité : la cession d'un droit de superficie ou d'emphytéose permet au privé de générer des revenus grâce à la cession de ce droit. De plus, il n'est pas imposé sur la plus-value.

Avantages pour un tiers détenant/cédant un droit de superficie ou une emphytéose

<i>Pour un tiers détenant un droit de superficie ou une emphytéose</i>
Occupation temporaire
Investissement moins risqué
Rentabilité
Gain en termes de temps et d'effort
<i>Pour un tiers cédant un droit de superficie ou une emphytéose à un pouvoir public</i>
Valorisation du terrain
Simplification des démarches
Rentabilité

Le recours au droit de superficie et à l'emphytéose peut être une option intéressante au même titre que la vente pour mobiliser les friches. Cependant, chaque option a ses avantages et inconvénients qui varient en fonction du contexte et de la situation particulière de chaque bien en friche. Le tableau comparatif suivant les synthétise.

Comparaison des principaux avantages et inconvénients de la vente, du droit de superficie et de l'emphytéose

Avantage ou inconvénient (bien cédé par un pouvoir public à un tiers)	Vente d'un bien en friche	Droit de superficie	Emphytéose
Potentiel de gain financier	Possibilité de réaliser une plus-value importante en vendant un bien en friche, notamment s'il est situé dans un quartier en développement.	Possibilité de conserver la propriété du foncier et de bénéficier d'un loyer annuel.	Possibilité de conserver la propriété du foncier et de bénéficier d'un loyer annuel.
Transfert de risques	Le propriétaire vend le bien en l'état, transférant ainsi les risques éventuels liés à la construction ou à l'exploitation du site.	Le partenaire privé assume les risques liés à la construction et à l'exploitation du site.	Le preneur assume les risques liés à la construction et à l'exploitation du site.
Maîtrise du foncier	Le propriétaire perd la maîtrise du foncier, ce qui peut avoir des conséquences sur l'aménagement futur du site.	Le propriétaire conserve la propriété du foncier, ce qui lui permet de maîtriser l'aménagement futur du site.	Le propriétaire conserve la propriété du foncier, ce qui lui permet de maîtriser l'aménagement futur du site.
Risque de dilution des actifs publics	En cas de vente, les actifs publics peuvent être dilués si le bien est vendu à un partenaire privé.	Le risque de dilution des actifs publics est limité car le droit de superficie est limité dans le temps.	Le risque de dilution des actifs publics est limité car l'emphytéose est limitée dans le temps.

Durée de l'engagement	La vente est une opération ponctuelle qui ne nécessite pas d'engagement à long terme.	Le droit de superficie est conclu pour une durée limitée (max. 99 ans)	L'emphytéose est conclue pour une durée limitée (max. 99 ans)
Contrôle du coût	Le coût de la vente est généralement fixé à l'avance	Le coût du droit de superficie est fixé à l'avance et peut être renégocié périodiquement.	Le coût de l'emphytéose est fixé à l'avance et peut être renégocié périodiquement.

L'avis des acteurs wallons

En Wallonie ces mécanismes ne sont pas utilisés dans les études de cas axées principalement sur des transformations de friche à usage résidentiel. La propriété du logement reste un objectif fortement ancré dans la culture wallonne. Toutefois, l'exemple de Louvain-la-Neuve est une réussite fondée sur l'emphytéose, qui permet à l'Université de garder la main sur le foncier pour son développement à long terme.

Dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, ces mécanismes sont peu courants, principalement en raison du fait qu'ils ne correspondent pas aux stratégies patrimoniales d'une partie des chefs d'entreprise, en particulier ceux qui dirigent de petites entreprises artisanales (TPE). Le droit de superficie suscite également des réticences importantes au sein des collectivités locales en raison d'une méconnaissance des risques et des avantages potentiels. Toutefois dans le secteur économique, une ouverture vers l'emphytéose est perceptible. Par exemple, IDELUX pratique une forme d'emphytéose, tandis que la SPI, depuis 2022, a décidé de ne plus céder ses terrains qu'en utilisant ce mécanisme, dans le but de mieux maîtriser la propriété foncière.

L'avis des acteurs étrangers

A l'étranger, ces outils sont souvent utilisés dans le cadre de partenariats public-privé. Cette différence d'utilisation par rapport à la Wallonie pourrait s'expliquer par plusieurs facteurs dont :

A l'étranger, le droit de superficie et l'emphytéose sont des mécanismes couramment utilisés pour permettre aux investisseurs privés de développer des projets sur des terrains publics tout en préservant la propriété publique du foncier. En Wallonie, la préférence traditionnelle pour la pleine propriété est ancrée dans la culture économique et juridique.

L'utilisation moins courante entraîne une méconnaissance de ces mécanismes et une méfiance à leur égard. En Wallonie, les autorités locales et les investisseurs privés ne sont pas familiarisés avec les avantages et les risques associés à ces formes de gestion foncière.

Illustrations

Hôtel-Dieu à Marseille

L'Hôtel-Dieu est un ancien hôpital de Marseille transformé en hôtel de luxe à la suite d'un appel à projets de 2005. La ville, propriétaire du site, a un bail emphytéotique de 99 ans avec l'exploitant ; ce qui permet à la ville de rester propriétaire du site et de mettre en valeur ce patrimoine sans en gêner

l'exploitation. L'exploitant, quant à lui, peut mettre une hypothèque sur le bien loué, sous-louer le lieu et effectuer des travaux tant qu'ils n'affectent pas la valeur du bien.

Friche la belle de mai

La Ville de Marseille, propriétaire de la friche Belle de mai, un ensemble architectural de 4,5 ha imposant et exceptionnel qui est l'un des derniers témoins de l'apogée industrielle de Marseille, en a confié la responsabilité foncière à la SCIC³ via un bail emphytéotique de 45 ans. La SCIC a une mission d'intérêt général et est garante de son développement. Elle est le porteur de projet mais s'est associée à un bailleur social dans un cadre partenarial précisant le rôle et la place de chacun pour aboutir à une maîtrise d'ouvrage conjointe. La gestion locative est confiée à une association collégiale réunissant bailleur, habitants et SCIC, créée pour cela dès l'étape de programmation du projet. 6 ans après la fin des activités de l'usine, une convention d'occupation précaire a été établie pour une zone de 4,5 hectares. Cette zone a ensuite été rachetée par l'EPF et la ville, qui en sont les maîtres d'ouvrage. Un bail emphytéotique de 45 ans a été accordé à la SCIC, qui prend en charge les investissements nécessaires. Sur une période de 12 ans, des travaux ont été effectués pour créer de nouveaux espaces publics, restaurer des espaces historiques, construire de nouveaux bâtiments et mettre en place de nouvelles activités et services.

http://www.collectifetc.com/wp-content/uploads/Divers/Habiter%20la%20Friche_Pr%C3%A9sentation%20projet_20150107.pdf

https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal%3A244832/datastream/PDF_01/view

Ancienne meunerie Moulart (Anderlecht)

Située à Anderlecht, l'ancienne meunerie a été entièrement reconvertie en un pôle économique et culturel (COOP) dans le cadre du projet Port Sud. C'est un site de 4.000 m² en bordure du canal dédié à la fois au travail et à l'apprentissage comprenant des espaces professionnels, un chantier d'innovation fluvial et un centre de découvertes. Cette ancienne meunerie a été acquise en 2009 par citydev.brussels et la commune d'Anderlecht dans le cadre du projet Port Sud soutenu par la programmation FEDER 2007-2013. Les deux acteurs publics l'ont ensuite confiée à la coopérative Moulart par le biais d'une emphytéose de 40 ans.

Le rôle de la Région

Concernant *le droit de superficie et d'emphytéose*, le SPW peut jouer un rôle de facilitateur et de sensibilisation auprès des propriétaires et des acteurs économiques pour promouvoir ces outils juridiques et les avantages qu'ils offrent pour la remobilisation des friches. Parmi les actions concrètes, on peut citer :

- Sensibiliser les propriétaires de friches et les acteurs économiques aux avantages de ces outils juridiques, par le biais de campagnes d'information, de formations, ou encore de guides pratiques sur la manière de mettre en place un droit de superficie ou une emphytéose.
- Faciliter la mise en place de projets de réhabilitation de friches impliquant l'utilisation du droit de superficie ou de l'emphytéose, en offrant un soutien technique et juridique aux porteurs

³ (Société coopérative d'intérêt collectif) associe des personnes physiques ou morales autour d'un projet commun alliant efficacité économique, développement local et utilité sociale.

de projets et en mettant à disposition des experts en droit immobilier pour conseiller les propriétaires et les investisseurs sur la mise en place de ces outils.

- Favoriser la création de réseaux d'acteurs économiques intéressés par la réhabilitation des friches et l'utilisation du droit de superficie ou de l'emphytéose en organisant des rencontres entre les propriétaires de friches, les investisseurs potentiels, les acteurs publics et privés impliqués dans la réhabilitation des friches, afin de favoriser les collaborations et les partenariats.

Comme il s'agit de questions d'ordre juridique, l'UVCW pourrait être un acteur clé pour accompagner le SPW dans ces actions.

La Renonciation au Droit d'Accession

Principe

La RDA est le fait de renoncer à son droit de devenir propriétaire d'un bien immobilier qui a été construit sur un terrain lui appartenant. Cela signifie qu'on abandonne son droit légal d'acquérir la propriété de cette construction.

La RDA dans le cadre d'une réhabilitation de friche permet de clarifier les droits de propriété, en établissant que les nouvelles constructions ou aménagements appartiennent au final au propriétaire de la friche. Cela facilite les opérations immobilières ultérieures et peut contribuer à attirer des investisseurs. Lorsqu'une friche est réhabilitée, de nouvelles constructions ou aménagements peuvent être réalisés sur le site. Dans ce contexte, le développeur peut demander au propriétaire de signer une RDA. Cela signifie que le propriétaire renonce à son droit d'acquérir la propriété des nouvelles constructions ou aménagements par l'effet de l'accession.

Il existe différentes RDA :

1. *Renonciation de droit à l'accession conventionnelle* : Il s'agit d'une RDA qui est expressément stipulée dans un contrat entre les parties concernées. Par exemple, un promoteur immobilier qui souhaite réhabiliter une friche industrielle en un complexe résidentiel. Le promoteur conclut un contrat de vente avec le propriétaire de la friche, dans lequel il est stipulé que le propriétaire renonce à son droit d'accession sur les nouvelles constructions à venir.
2. *Renonciation de droit à l'accession partielle* : Dans certains cas, il est possible de renoncer partiellement au droit d'accession, ce qui signifie que la propriété du bien est partagée entre le propriétaire du sol et le constructeur. Les pourcentages de propriété peuvent être déterminés par accord mutuel. Par exemple, un propriétaire d'une friche souhaite conserver une partie des nouvelles constructions. Par conséquent, le promoteur et le propriétaire de la friche conviennent par écrit de renoncer partiellement à leur droit d'accession, établissant ainsi une copropriété sur les nouvelles constructions.
3. *Renonciation de droit à l'accession temporaire* : Cette variante permet de renoncer au droit d'accession pendant une période de temps déterminée. Cela peut être utile lorsque des constructions temporaires sont réalisées sur un terrain sans que le constructeur ait l'intention de les maintenir à long terme. Par exemple, la réhabilitation de la friche nécessite la mise en place de constructions temporaires pour des activités provisoires. Le propriétaire et le promoteur peuvent convenir d'une renonciation temporaire au droit d'accession, précisant

que les constructions temporaires appartiennent uniquement aux occupants pendant la durée déterminée de leur utilisation.

Quels avantages et inconvénients ?

La RDA permet de clarifier qui devient propriétaire des nouvelles constructions ou aménagements réalisés sur la friche réhabilitée. Cela évite les conflits et les litiges potentiels liés à la propriété et facilite les opérations immobilières ultérieures, telles que la vente ou la location des nouvelles constructions. La RDA peut rendre le projet plus attractif pour les investisseurs, car elle apporte une stabilité et une sécurité juridique en définissant les droits de propriété de manière prévisible et car elle procure un avantage financier en permettant d'éviter l'achat du terrain et les frais y afférents avant la réalisation du projet.

Parmi les inconvénients, on relève la nécessité (en général) de négociations approfondies entre les parties impliquées pour parvenir à un accord sur les droits de propriété. Parfois, lorsque les parties prenantes sont nombreuses, la RDA peut soulever des questions juridiques complexes, notamment en ce qui concerne les droits de construction, les servitudes, les droits de passage et d'autres droits qui doivent être pris en compte ; dans ce cas, il peut être nécessaire de négocier et de conclure des accords juridiques détaillés entre les parties impliquées. Ces accords doivent clarifier les droits et les responsabilités de chacun, ainsi que les modalités de transfert de propriété; ce qui peut compliquer et allonger davantage le processus de réhabilitation. De plus, les parties impliquées peuvent avoir des intérêts divergents en ce qui concerne la propriété des nouvelles constructions ; ce qui peut entraîner des désaccords et des tensions entre ces parties et, donc même si la RDA n'est pas conclue, une mise en œuvre d'un projet compliquée.

Parfois, lorsque la RDA est intégrale, elle peut influencer la valeur du bien (le propriétaire de la friche devient propriétaire de l'ensemble des actifs construits ou aménagés, ce qui peut faire augmenter la valeur totale du bien), le coût de développement et la rentabilité du projet de réhabilitation de friche (le propriétaire de la friche devient responsable des coûts de développement, de construction et de gestion des nouvelles constructions et si les coûts liés aux nouvelles constructions sont élevés et ne peuvent pas être compensés par les revenus générés, cela peut affecter la rentabilité globale du projet de réhabilitation de friche).

Lorsqu'une friche est réhabilitée en utilisant la RDA, il peut y avoir des incertitudes quant aux responsabilités et aux coûts liés à la réhabilitation. Ces incertitudes peuvent découler de plusieurs facteurs, tels que les infrastructures existantes sur la friche, les éventuelles découvertes de pollution ou d'autres défis spécifiques liés à la réhabilitation.

La RDA peut parfois être perçue comme complexe ou peu familière pour certaines parties prenantes. Par conséquent, il peut être difficile d'obtenir leur soutien et leur acceptation pour l'utilisation de la RDA dans le projet de réhabilitation de friches.

Voici un tableau comparant les avantages et les inconvénients potentiels de chaque variante de renonciation de droit à l'accession (RDA) dans le contexte d'une réhabilitation de friche.

Avantages et inconvénients de chaque variante de RDA

Variante de RDA	Avantages	Inconvénients
RDA conventionnelle	- Les droits de propriété sont clairement établis et convenus par écrit.	- Nécessite un accord mutuel et une négociation entre les parties.

RDA partielle	- Permet de partager la propriété du bien entre le propriétaire de la friche et d'autres parties.	- Peut nécessiter des arrangements complexes et des accords détaillés sur la copropriété ou la co-propriété.
RDA temporaire	- Clarifie les droits de propriété pour une période déterminée.	- Applicable uniquement pour des constructions temporaires et limitées dans le temps.

La RDA est souvent utilisée dans le cadre :

- De réhabilitations de friches industrielles : Lorsqu'une ancienne usine ou un site industriel est réhabilité pour un usage résidentiel, commercial ou mixte, la RDA peut être utilisée pour clarifier la propriété des nouvelles constructions ou aménagements sur le site réhabilité⁴ ;
- De réaménagement urbain : Dans le cadre de la revitalisation d'un quartier ou d'une zone urbaine, la RDA peut être utilisée pour établir les droits de propriété des nouvelles constructions, des espaces publics ou des équipements communautaires.
- De reconversion de bâtiments patrimoniaux : Lors de la transformation d'un bâtiment historique ou patrimonial en un autre usage, tel qu'un hôtel, un centre culturel ou des bureaux, la RDA peut être utilisée pour déterminer la propriété des nouvelles parties construites ou rénovées.
- De projets de développement immobilier mixte : Lorsqu'un projet immobilier combine différents types d'utilisation, tels que des logements, des commerces et des espaces publics, la RDA peut être utilisée pour attribuer les droits de propriété sur les différentes parties du projet.
- De projets de réhabilitation environnementale : Dans le cas de la réhabilitation d'un site contaminé ou d'une zone écologiquement dégradée, la RDA peut être utilisée pour établir les droits de propriété sur les nouvelles installations environnementales ou les espaces verts aménagés.

L'avis des acteurs wallons

La RDA est fréquemment employée et s'est avérée un mécanisme récurrent dans plusieurs situations. Elle représente un argument séduisant pour les promoteurs immobiliers, car elle leur permet d'éviter de payer immédiatement le coût du terrain. En revanche, le vendeur ne reçoit le paiement qu'au moment où les acheteurs finaux concluent leurs acquisitions, ce qui suppose de disposer d'une trésorerie suffisante.

Par exemple, une société peut céder des terrains bénéficiant d'un permis d'urbanisation à des développeurs ou constructeurs. Bien que la majorité de ces terrains soient payés comptant par les constructeurs, dans le cas de Fléron, la société cédante peut accepter de recourir à la RDA pour une partie d'entre eux, ce qui permet au constructeur de hâter la construction sur ces parcelles. Ils sont alors contractuellement tenus de construire dans un délai spécifié.

Un autre exemple concerne le site des anciens abattoirs de Bomel, propriété de la ville de Namur. Dans ce cas, la ville a passé un marché de conception-réalisation (design and build) pour les logements, avec

⁴ Abattoir de Bomel à Namur (Recherche CPDT, 2020 « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain »-Analyse de 12 études de cas wallons)

une renonciation au droit d'accession en faveur du promoteur. Cette approche avantage considérablement le promoteur, car il n'a pas à financer préalablement l'achat du terrain. Cela contribue ainsi à accroître l'attrait du partenariat public-privé (PPP). Cependant, pour la ville, cela signifie qu'elle ne récupère progressivement le coût du terrain qu'au fur et à mesure des ventes d'appartements, ce qui peut s'avérer délicat, surtout pour une Régie foncière autonome dont le budget est distinct de celui de la ville.

Le rôle de la Région

Concernant la RDA, son utilisation étant répandue en Wallonie, le rôle du SPW serait de la soutenir et de la renforcer, ainsi que d'assurer une mise en œuvre cohérente et efficace en réglant les problèmes que son utilisation soulève :

- *La complexité juridique liée à sa mise en place* : Il est généralement recommandé de faire appel à des professionnels du droit spécialisés dans l'immobilier et la réhabilitation. Ces experts peuvent aider à clarifier les droits de propriété, à rédiger des contrats appropriés et à faciliter les négociations entre les parties. Ils peuvent également fournir des conseils juridiques pour s'assurer que toutes les implications légales sont prises en compte et que les droits de tous les acteurs sont protégés. Le rôle du SPW serait de collaborer avec des experts juridiques pour développer des lignes directrices spécifiques sur l'utilisation de la RDA dans la réhabilitation de friches ;
- *Les incertitudes sur les responsabilités et les coûts* : La réalisation d'une étude approfondie et complète de la friche avant de procéder à la réhabilitation est essentielle pour résoudre ce problème. Cette étude doit identifier les risques potentiels, tels que les infrastructures en place, les problèmes environnementaux, les contraintes réglementaires, etc., prévoir les coûts et les responsabilités associés à ces risques. Une étude ECO en amont du projet serait donc nécessaire dans ce cas. Le SPW peut jouer un rôle actif en fournissant des ressources et des conseils aux parties prenantes. Il peut encourager la réalisation d'études ECO avant la réhabilitation (voir focus étude ECO anticipée) ;
- *Les risques financiers* : le SPW pourrait jouer un rôle de facilitateur en encourageant les PPP (voir focus PPP) et en soutenant des mécanismes de partage des risques entre les promoteurs et les pouvoirs publics. Il pourrait aussi soutenir la réalisation d'études préliminaires pour évaluer la demande potentielle sur le marché immobilier local. Cela permet de mieux comprendre la faisabilité économique des projets de réhabilitation de friches et d'identifier les opportunités de commercialisation.

Pour quelle composante de la réhabilitation et quels liens avec les autres

Le droit de superficie, l'emphytéose et la RDA, en tant que leviers de la gouvernance foncière, ont le potentiel de contribuer positivement à divers aspects de la réhabilitation des friches. Ils offrent des mécanismes juridiques flexibles pour faciliter la gestion des terrains et la coordination des efforts dans le processus de réhabilitation.

Composante B. Assainissement : Le droit de superficie, l'emphytéose et la RDA peuvent contribuer à l'assainissement (B.2.) en facilitant la gestion des terrains pendant la phase d'assainissement. Ces droits peuvent être utilisés pour assurer l'assainissement de friches industrielles, en permettant à un organisme public ou privé de réaliser des travaux de dépollution sur un terrain contaminé, tout en

respectant les droits du propriétaire⁵. Par exemple, la Société wallonne des Aéroports (SOWAER) a acquis un droit de superficie sur les terrains de l'aéroport de Liège-Bierset, afin de réaliser des travaux d'assainissement et d'aménagement.

Composante C. Aménagement et attractivité territoriale : Ces instruments fonciers peuvent également jouer un rôle dans l'aménagement (C.1.) en permettant une occupation temporaire plus flexible des friches, ce qui peut les rendre plus attractives pour des projets temporaires ou de transition. Par exemple : Le droit de superficie peut être utilisé pour permettre l'installation d'infrastructures temporaires sur un terrain, telles que des installations sportives, des stands de marché, des festivals, etc. : la ville de Bruxelles a accordé un droit de superficie à l'association « Bruxelles Champêtre » pour l'organisation d'un marché bio hebdomadaire sur la place Sainte-Catherine⁶. Le droit d'emphytéose peut être utilisé pour permettre l'installation de bâtiments temporaires sur un terrain, tels que des logements préfabriqués, des ateliers d'artistes, des espaces de coworking, etc. Par exemple, la ville de Paris a accordé un droit d'emphytéose à l'association « Plateau Urbain » pour la création d'un tiers-lieu éphémère sur un terrain en friche dans le 18ème arrondissement⁷. Le droit de superficie et le droit d'emphytéose peuvent également être utilisés pour permettre l'installation de jardins partagés ou de fermes urbaines temporaires sur un terrain en friche. Par exemple, la ville de Montréal a accordé un droit de superficie à l'organisme « Sentier Urbain » pour la création d'un jardin collectif sur un terrain en friche dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve⁸.

Composante D. Interactions avec les parties prenantes : Le droit de superficie, l'emphytéose et la RDA peuvent simplifier les interactions avec les parties prenantes (D.1.) en créant des arrangements juridiques clairs entre les propriétaires fonciers et les détenteurs de droits. Cela peut faciliter la coordination des différents acteurs impliqués dans la réhabilitation.

Composante E. Financement : En ce qui concerne le financement (E.1.), ces instruments peuvent être utilisés pour mobiliser des ressources financières en permettant à des tiers d'acquérir des droits sur les terrains. Cela peut contribuer à réduire la pression sur les budgets pour l'acquisition des terrains. Ces instruments permettent également d'éviter la mobilisation de capitaux et d'éviter certains frais de transaction.

⁵ [Le droit de superficie et le droit d'emphytéose au regard du nouveau Code civil | Barreau de Liège](#) ² ; [Les servitudes, l'emphytéose et le droit de superficie | Immobilier - Notaire.be](#) ³

⁶ <https://marches.bruxelles.be/marches/marche-bio-place-sainte-catherine>

⁷ <https://www.plateau-urbain.com/>

⁸ <https://www.sentierurbain.org/circuit-jardins/>

2.2 Portage de terrain par un organisme tiers

Principe

En France, les EPF (Etablissements Publics Fonciers) sont des outils d'action foncière définis dans le Code de l'urbanisme. Ce sont des établissements à caractère industriel et commercial (EPIC)⁹.

Ils sont de 2 types :

- L'EPF d'état a vocation à agir sur les territoires à fort enjeu d'aménagement d'un territoire régional. Il est créé par décret de conseil d'état.
- L'EPFL est un outil d'action foncière à l'échelle pluricommunale créé à l'initiative des collectivités territoriales.

Les EPF sont compétents pour réaliser ou faire réaliser pour leur compte ou celui de l'État, d'une collectivité ou d'un autre établissement public, les acquisitions foncières et les opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur du terrain ; cette dernière compétence étant expressément réservée aux établissements publics d'aménagement. Pour assurer ces compétences, il :

- Joue le rôle de conseil, d'ingénierie et d'expertise ;
- Acquière des terrains en gré à gré, préemption ou expropriation ;
- Remet en état de sites par des démolitions, dépollutions, préverdissement) ;
- Cède les biens aux porteurs de projets.

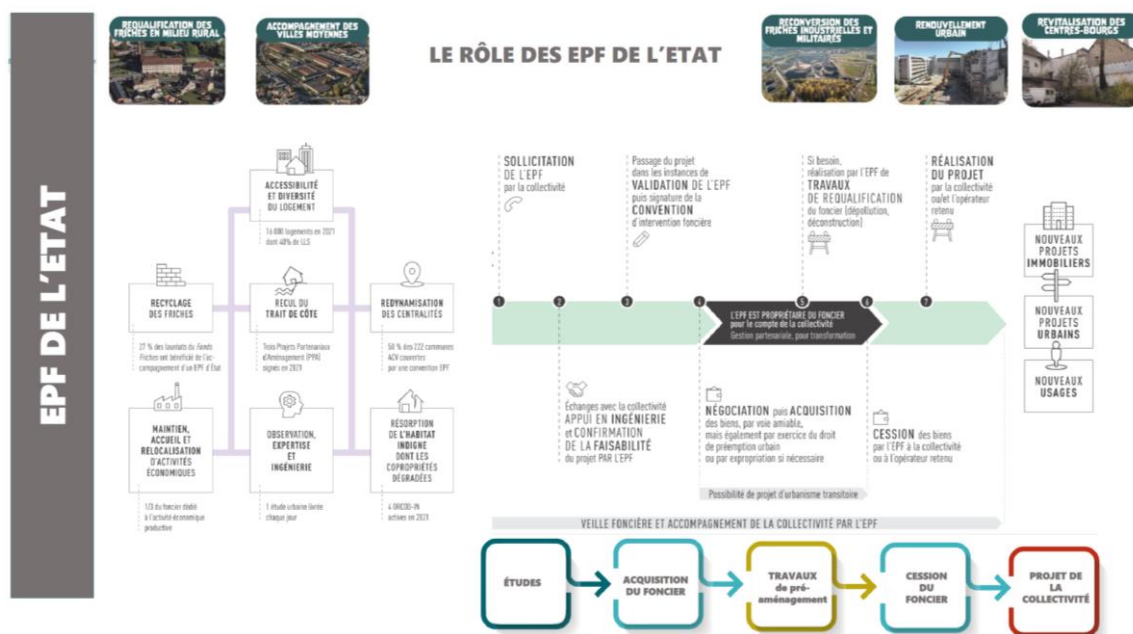
Ces acquisitions et opérations sont réalisées dans le cadre de programmes pluriannuels d'intervention (PPI), qui déterminent les objectifs d'acquisitions (logements sociaux, activités économiques, équipements collectifs...).

L'un des principaux outils dont dispose un EPF pour mobiliser du foncier est la « déclaration d'intention d'aliéner » (DIA) dans le cadre de la préemption, par laquelle il délimite un périmètre ayant pour effet d'obliger tout propriétaire d'une parcelle à l'intérieur de ce périmètre de signaler son intention de vendre. Il assure également l'observation foncière grâce à la transmission gratuite des actes notariés.

Les EPF tirent leurs financements de :

- La taxe spéciale d'équipement, établie à hauteur de 20 euros par habitant ;
- Les prélèvements sur les ressources fiscales ;
- Les contributions provenant des collectivités locales et d'autres personnes morales ;
- Les revenus issus de la gestion et de la cession de biens immobiliers.

⁹ Un EPIC est une structure publique qui a pour mission de mener des activités industrielles et commerciales, à but non lucratif, sur l'ensemble du territoire français. Les EPIC ont pour mission de favoriser l'innovation, la modernisation et la compétitivité des entreprises françaises, et de promouvoir le développement économique et social. <https://www.ecologie.gouv.fr/etablissements-publics-fonciers-epf>



Le rôle des EPF d'état. Alain Toubol, EPF Grand EST. Extrait de présentation réalisée à la conférence technique territoriale du CEREMA, 9 février 2023

Portage foncier/gestion foncière

Le portage foncier est défini en France comme une technique d'aménagement qui consiste à acquérir des terrains avec pour objectif de les rétrocéder ultérieurement à des fins d'aménagement ou de développement, à un prix encadré et déterminé à l'avance. Il s'agit donc d'une forme de détention foncière temporaire, souvent utilisée par les collectivités publiques ou des opérateurs privés, pour garantir la disponibilité de terrains à long terme et permettre la réalisation de projets d'aménagement.¹⁰

Dans le cadre de la recherche, en l'absence de définition de cette notion dans le droit belge, nous définirons le portage foncier comme étant une action de réaliser ou faire réaliser les acquisitions foncières et les opérations immobilières et foncières (remise en état, démolitions, dépollution, préverdissement), de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains, qui seront ensuite cédés aux porteurs de projet.

La gestion du portefeuille foncier communal par un tiers, quant à elle, ne concerne pas la propriété des biens immobiliers mais leur gestion opérationnelle. La commune reste propriétaire des biens foncières, mais elle confie leur gestion à un tiers, comme une société immobilière, une agence foncière

¹⁰ <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/glossaire-amenagement-durable-territoire.pdf>; <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/glossaire-urbanisme>; <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/>

ou une régie foncière, qui va s'occuper de leur valorisation, de leur mise en location ou en vente, de leur entretien, de leur gestion locative, etc. Le portage foncier est plutôt utilisé dans le cadre de projets d'aménagement urbain, de rénovation ou de construction, tandis que la gestion du portefeuille foncier communal par un tiers est davantage destinée à optimiser la gestion et la valorisation du patrimoine foncier existant de la collectivité.

Comparaison des concepts de portage foncier et gestion foncière

	Portage foncier	Gestion foncière par un tiers
Définition	Acquisition temporaire de terrains pour remise en état d'une friche	Gestion opérationnelle des biens fonciers appartenant à la commune
Objectif	Faciliter la remise en état de friches	Optimiser la gestion et la valorisation du patrimoine foncier communal
Durée	Temporaire, liée à la période de remise en état	Long terme, en continu pour la gestion opérationnelle
Utilisateurs	Collectivités publiques et opérateurs privés	Communes et leurs partenaires (sociétés immobilières, agences foncières, régies foncières)
Propriété foncière	Acquéreur temporaire des terrains	Commune reste propriétaire des biens fonciers
Actions principales	Acquisitions foncières, remise en état, démolitions, dépollution, préverdissement	Valorisation, mise en location ou en vente, entretien, gestion locative
Nature des projets	Remise en état de friches	Gestion du patrimoine foncier existant
Durée des projets	Courte durée, liée à la période de remise en état	Indéterminée, continue dans le temps

Références légales

Code de l'urbanisme (CU) : Art. L324-1 à L324-10 et R324-1 et s. ; L300-1 ; L221-1 et L221-2

Code général des collectivités territoriales (CGCT) : Art. L1617-2 à L1617-5

Code général des impôts (CGI) : Art. 1607 bis

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, loi SRU : Art. 28

Loi n° 2004-809 du 13 août 2004, loi relative aux libertés et responsabilités locales : Art. 193

Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale : Art. 94

Les avantages et les inconvénients pour une collectivité

- Externalisation des tâches : Le portage foncier permet à la commune de déléguer la gestion des biens immobiliers à un tiers, ce qui peut alléger la charge de travail des agents communaux et permettre de se concentrer sur d'autres missions prioritaires.
- Expertise technique : Le tiers peut apporter une expertise technique en matière de gestion foncière, de valorisation des biens immobiliers, d'aménagement et de développement territorial. Cela peut aider la commune à prendre des décisions éclairées et à mettre en place une politique foncière cohérente et adaptée aux enjeux locaux.
- Accès à des financements : L'organisme tiers peut avoir accès à des financements et des subventions qui ne sont pas accessibles aux communes, ce qui peut permettre de mener des projets plus ambitieux en matière de réhabilitation et de valorisation des friches.
- Optimisation de la gestion foncière : L'organisme tiers peut avoir une vision plus globale du territoire et être en mesure de coordonner les actions des différentes communes en matière de gestion foncière. Cela peut permettre d'optimiser l'utilisation des ressources et de maximiser les retombées économiques, sociales et environnementales pour l'ensemble du territoire.
- Mutualisation des coûts : Le portage foncier peut permettre aux communes de mutualiser les coûts liés à la gestion foncière, ce qui peut être avantageux pour les petites communes ayant des moyens limités.

Cependant, il convient de souligner que le portage foncier par un organisme tiers peut également présenter des inconvénients et des limites, notamment en termes de perte de contrôle et de transparence pour la commune. Il est donc important d'envisager tous les avantages et les inconvénients pour la commune notamment en évaluant les capacités des communes à gérer leur portefeuille foncier. Si elle manque de ressources humaines, financières ou techniques pour gérer efficacement son patrimoine immobilier, déléguer le portage foncier à un organisme tiers peut être une option intéressante.

La viabilité d'un EPFL est fonction du nombre et de la diversité des collectivités, de la superficie du territoire, du potentiel fiscal et du nombre d'habitants (200 000 min.)

Ce que dit la CPDT

- Expertise E1, 2022 (Appui à l'actualisation du schéma de développement du territoire)- Action 2.1. créer un établissement public foncier régional de l'objectif 2 disposer d'une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers pour développer l'action foncière de la puissance publique. Cet EPFR développerait l'action foncière à l'échelle régionale et viendrait en soutien aux opérateurs locaux et provinciaux. Acteurs potentiels : Immowal, SOGEPA, SWL
- Proposition n°14 du Chapitre III « Evaluation des propositions » du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés, pp. 91 + 98-100: Développer la pratique du proto-aménagement et du portage foncier, à l'image des opérations menées par l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Nord-Pas-de-Calais et par la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) en matière de partenariat public-privé utilisée :
 - o dans des quartiers présentant des friches industrielles et de l'habitat dégradé (voire des ZIP) dans lequel les coûts trop élevés de la démolition ou de l'assainissement empêchent un investissement immobilier privé

- avec un prix de vente du terrain suffisamment bas pour permettre au promoteur de réaliser une opération rentable mais sans effet d'aubaine
 - avec la définition préalable des grandes lignes du projet immobilier (nombre et taille des logements, standing des logements et des futurs habitants ...) et par conséquent une délivrance de permis facilitée car le projet est murement réfléchi en amont
 - avec parcimonie car coûteuse
 - sur des périmètres suffisamment grands et un parcellaire pas trop morcelé
 - avec des techniques complémentaires : technique des acquisitions de la RCA de Mons par sous traitance anonyme des achats à un agent immobilier, outil revitalisation, diminution de la TVA à 6% sur les travaux de démolition et d'assainissement.
- Proposition de la recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux » 2013- 2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon, pp. 15- 19 + 46-52 + 63 :
Développer des politiques publiques visant à acquérir, aménager et céder des terrains dans des périmètres définis pour des projets de développement spécifiques, avec pour objectifs :
- La gestion directe de la valeur foncière par les collectivités
 - L'alignement entre la planification stratégique et l'exécution opérationnelle pour un meilleur contrôle de l'expansion urbaine
 - La création de terrains constructibles à un coût maîtrisé Ces politiques exigent une meilleure anticipation des besoins en logements et équipements.

De plus, une proposition politique alternative consiste à fournir des terrains aux promoteurs pour urbaniser les zones les mieux situées, avec la condition que ces derniers prennent en charge les coûts de viabilisation. Cette approche vise à maximiser la rentabilité pour compenser les dépenses supplémentaires liées à la viabilisation

Les opérateurs potentiels

En Wallonie, les missions généralement assurées par l'EPF en France sont réparties entre trois entités distinctes :

1. SPAQuE : assure la remise en état des sites grâce à des activités telles que les démolitions, la dépollution, et le préverdissement.
2. Les intercommunales : elles jouent un rôle de conseil, d'ingénierie et d'expertise dans divers domaines liés au développement régional, elles acquièrent et assainissent aussi des terrains pour les céder ensuite à des promoteurs qui aménagent.
3. Invest : sont impliqués dans l'acquisition de terrains par le biais de négociations directes, de préemptions ou d'expropriations, ainsi que dans la cession de ces biens aux porteurs de projets.

Tout en assurant aussi parfois un rôle de portage foncier, ces trois entités remplissent des fonctions spécifiques qui, combinées, couvrent les missions traditionnellement attribuées à l'EPF en France.

En Wallonie, d'autres structures peuvent potentiellement aussi assurer un rôle de portage foncier :

- Les régies foncières¹¹ : elles ont pour mission de gérer le patrimoine foncier d'une commune, notamment en acquérant et en gérant des terrains, des immeubles et des friches. Elles peuvent être créées par les communes elles-mêmes, par des provinces ou par des groupements de communes ;
- Les communes : elles peuvent utiliser le portage foncier pour maîtriser l'utilisation future de certains terrains. En effectuant un portage foncier, une commune peut acquérir des terrains et les conserver temporairement dans son patrimoine, sans nécessairement avoir un projet précis en tête. Cette technique permet de bloquer la spéculation foncière et de garantir que le terrain sera utilisé conformément à l'intérêt général, notamment pour des projets d'aménagement urbain, de logement social, d'espaces verts, etc.

Le rôle de la SPAQuE

La SPAQuE a pour mission principale de remédier aux problèmes environnementaux liés aux activités industrielles et minières en Wallonie. Elle intervient notamment dans la réhabilitation des sites pollués et des friches industrielles. En tant qu'organisme public, la SPAQuE peut aussi jouer un rôle de portage foncier pour les communes, en acquérant des friches industrielles ou des terrains délaissés et en les remettant à disposition pour des projets de développement territorial. Cela permettrait de pallier le manque de moyens et d'expertise des communes en matière de gestion foncière et de réhabilitation de friches.

Le choix de la structure pour assurer le portage foncier des friches des communes dépend de plusieurs facteurs : les compétences et les ressources de chaque structure, les enjeux et les priorités locales (quartiers dégradés, friches industrielles...), les partenariats locaux existants entre structures, les types de projets de réhabilitation (projets de logements sur des friches urbaines, projets d'aménagement de parcs industriels sur des friches rurales...), le nombre et le type de friches (si une commune possède un grand nombre de friches, il pourrait être judicieux de les répartir entre différents organismes afin de limiter la charge de travail et de maximiser les chances de réussite des projets de réhabilitation), l'état de pollution et de dégradation (certaines friches nécessitent des travaux de dépollution importants, tandis que d'autres sont plus faciles à réhabiliter ; les organismes capables de gérer les friches les plus polluées pourraient être différents de ceux qui gèrent les friches moins dégradées).

Financement

La commune peut financer le portage foncier par un organisme tiers :

- Par la cession de la friche : La commune peut vendre la friche à l'organisme tiers en charge du portage foncier. Le prix de vente de la friche peut servir à financer le portage foncier.
- Par une convention de portage foncier : La commune peut conclure une convention avec l'organisme tiers en charge du portage foncier, dans laquelle elle s'engage à verser une contribution financière pour le portage foncier.
- Par une subvention : La commune peut accorder une subvention à l'organisme tiers en charge du portage foncier pour financer les frais de portage foncier.
- Par l'emprunt : La commune peut emprunter des fonds pour financer le portage foncier et rembourser l'emprunt par la suite avec les revenus générés par la cession ultérieure du terrain.

¹¹ Arrêté royal du 10 avril 1995

Que disent les études de cas

Le travail de portage foncier réalisé par certaines intercommunales ou régies foncières que nous avons examinées comprend l'acquisition de terrains, la dépollution grâce aux subventions SAR, et la revente à un promoteur.

- Par exemple, le site de l'écoquartier de Marbehan a été assaini et revendu par Idelux. Cela a représenté un coût moindre et moins de complications pour le promoteur, ce qui a facilité son implication dans le projet.
- Le quartier de Bomel a été géré de cette manière par la Régie Foncière de Namur, qui a fait réaliser l'étude d'orientation, a lancé un marché "design and build" et a cédé le terrain au promoteur via une RDA (Renonciation au Droit d'Accession)
- Un autre exemple est celui des Vanneaux à Colfontaine, où IDEA a mené la reconnaissance SAR pour rendre le site plus attrayant pour le secteur privé.

Le rôle de la Région

Le SPW pourrait accroître son rôle dans la coordination des initiatives de portage foncier en travaillant en partenariat avec les régies foncières, les intercommunales, les sociétés de logement et d'autres structures qui ont des compétences spécifiques dans la gestion des friches. Cette coordination régionale dans le domaine du portage foncier viserait les objectifs suivants :

- Optimisation de l'utilisation des ressources et des financements/ En travaillant en collaboration avec différentes structures et acteurs impliqués dans la gestion des friches, la région peut aider à identifier les sources de financement potentielles, à mobiliser des fonds et à les allouer de manière efficace. Cela permet d'optimiser l'utilisation des ressources financières et matérielles pour soutenir les projets de portage foncier.
- Mise en place de partenariats stratégiques : La coordination régionale vise à faciliter la mise en place de partenariats stratégiques entre les différents acteurs impliqués dans la gestion des friches ; ce qui permettrait le partage de leurs connaissances, bonnes pratiques et expériences et favoriserait une approche plus cohérente et efficace du portage foncier.
- Expertise dans la gestion des friches : en apportant et partageant son expertise dans la gestion des friches, la région contribue à renforcer les capacités des acteurs locaux et à améliorer la qualité des projets de portage foncier.

Illustrations

Le portage foncier peut être utilisé comme un outil efficace pour acquérir des terrains vacants ou pollués, les réhabiliter et les valoriser, contribuant ainsi à revitaliser les zones urbaines en déclin et à créer de nouveaux espaces de vie et de travail :

- Le **projet Saint Vincent de Paul** est un projet de réaménagement urbain à Paris qui vise à transformer un ancien hôpital en un quartier résidentiel durable comprenant des logements sociaux, des équipements publics et des espaces verts. Le site de l'hôpital avait été laissé à l'abandon depuis que l'hôpital avait été fermé en 2011. Le portage foncier a été confié par la ville de Paris à l'EPF Ile-de-France pour acquérir le terrain et permettre la mise en œuvre du projet. Ensuite la Ville de Paris a confié à Paris Batignolles Aménagement, devenu en

septembre 2018 Paris & Métropole Aménagement (P&Ma) le développement de l'opération en signant le traité de concession de Saint-Vincent-de-Paul¹² ;

- Le **projet Lorient Odysée** vise à moderniser la gare de Lorient pour permettre des connexions plus rapides entre Lorient et Paris. L'agglomération de Lorient a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir une partie du foncier nécessaire à la réalisation du projet, notamment plus de 3 hectares d'emprises ferroviaires et l'actuelle poste (donc pas de friches à proprement parler). L'EPF a également accompagné la collectivité dans la préparation du foncier avant sa revente aux promoteurs, notamment en effectuant des travaux de dépollution des sols. L'EPF a également entamé la déconstruction des bâtiments de la Poste et des services fiscaux pour aménager le parvis de la gare et construire des immeubles.

Pour quelle composante de la réhabilitation et quels liens avec les autres

Le portage foncier, en tant que levier de la composante "Gouvernance foncière," peut contribuer à plusieurs autres composantes de la réhabilitation des friches en Wallonie. Il peut faire fonction de facilitateur essentiel qui coordonne les différentes étapes de la réhabilitation et assure une gestion plus efficace des friches.

- Composante B. Assainissement : Le portage foncier par un tiers peut faciliter l'assainissement (B.2.) en permettant une gestion coordonnée des travaux de dépollution avec d'autres aspects de la réhabilitation. Par exemple : La ville de **Lyon** a utilisé le portage foncier pour assainir une friche industrielle de 3 hectares, située dans le quartier de la Confluence. Le projet a été mené en collaboration avec la société d'économie mixte d'aménagement de Lyon (SPL Lyon Confluence) et la société publique locale d'aménagement (SPLA) de l'agglomération lyonnaise. Le site a été dépollué et transformé en un parc urbain, comprenant des espaces verts, des terrains de sport et des aires de jeux¹³. La ville de **Nantes** a également utilisé le portage foncier pour assainir une friche industrielle située sur l'île de Nantes. Le projet a été mené en collaboration avec la société publique locale d'aménagement (SPLA) Nantes Métropole Aménagement. Le site a été dépollué et transformé en un parc urbain, comprenant des espaces verts, des terrains de sport et des aires de jeux¹⁴. La ville de **Roubaix** a utilisé le portage foncier pour assainir une friche industrielle située dans le quartier de l'Alma-Gare. Le projet a été mené en collaboration avec la société publique locale d'aménagement (SPLA) Euralille. Le site a été dépollué et transformé en un parc urbain, comprenant des espaces verts, des terrains de sport et des aires de jeux¹⁵.

¹² <https://www.blog-saintvincentdepaul-leprojet.fr/page/42/chronologie>

¹³ [Lyon Confluence : un parc urbain sur une friche industrielle | SPL Lyon Confluence. https://www.cerema.fr/fr/actualites/rehabiliter-friches-opportunités-methodologie](https://www.cerema.fr/fr/actualites/rehabiliter-friches-opportunités-methodologie)

¹⁴ L'île de Nantes : un parc urbain sur une friche industrielle | Nantes Métropole Aménagement. https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/cnocp/avis/avis_CNOCP/2020/Avis_n_2020_02_norme_24_EPF_RNCEP.pdf

¹⁵ Roubaix : un parc urbain sur une friche industrielle | Euralille. LÉGER-BOSCH Christine, BERTRAND Nathalie, GUERINGER Alain, « Les opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole », *Sciences Eaux & Territoires*, 2015/2 (Numéro 17), p. 66-71. DOI : 10.3917/set.017.0066. URL : <https://www.cairn.info/revue-sciences-eaux-et-territoires-2015-2-page-66.htm>

- Composante C. Aménagement et attractivité territoriale : Le portage foncier contribue à l'aménagement (C.1.) en facilitant l'occupation temporaire et l'urbanisme transitoire, ce qui peut rendre les friches plus attractives.
- Composante D. Interactions avec les parties prenantes : Le portage foncier peut simplifier les interactions avec les parties prenantes (D.1.) en agissant comme un intermédiaire entre les propriétaires fonciers, les promoteurs et les autorités locales. Cela peut contribuer à la coordination des efforts et à la résolution des problèmes liés aux friches.
- Composante E. Financement : Le portage foncier peut être lié au financement (E.1.) en mobilisant des ressources pour l'acquisition, l'assainissement et la réhabilitation des friches. Il peut faciliter l'accès aux financements nécessaires pour le projet en agissant comme un détenteur temporaire des terrains.

2.3 Portefeuille foncier communal

Principe

Le portefeuille foncier communal englobe l'ensemble des biens fonciers détenus par une commune, qu'il s'agisse de terrains vacants, agricoles, industriels, résidentiels, commerciaux ou d'autres types de propriétés foncières situées dans les limites administratives de la commune. La commune est chargée d'acquérir, de gérer et de céder ces biens fonciers au nom de la collectivité. Les objectifs poursuivis à travers le portefeuille foncier communal peuvent varier en fonction des politiques et des besoins spécifiques de la collectivité. Cela peut inclure la promotion du développement économique, la préservation de l'environnement, la prestation de services publics, la création d'espaces publics, la mise en œuvre de projets d'urbanisme, et la génération de revenus pour le budget communal.

Il serait envisageable parallèlement de faire le relevé de toutes les propriétés publiques, tout en distinguant clairement la propriété communale des autres propriétés publiques. Les objectifs du portefeuille foncier communal, visant l'appropriation de terrains stratégiques pour une utilisation optimale du territoire, le développement économique et la préservation de l'environnement, doivent être en accord avec la mise en œuvre du schéma de développement communal lorsqu'il existe.

Avantages

L'existence d'un portefeuille foncier communal peut jouer un rôle important dans la réhabilitation des friches en permettant aux communes, une fois les sites en friche identifiés, de prendre le contrôle de ces terrains abandonnés ou pollués, de planifier leur réhabilitation et de mettre en œuvre des mesures pour les rendre réutilisables.

Selon les objectifs du portefeuille et les besoins de la collectivité, il apporte différents avantages :

- *Contrôle du foncier* : En possédant un portefeuille foncier, la commune a un contrôle direct sur les terrains et les friches sur son territoire. Cela lui permet de planifier, coordonner et mettre en œuvre des projets de réhabilitation de friches en fonction des besoins locaux, des priorités et des objectifs de développement urbain, économique, social ou environnemental.
- *Mobilisation rapide de terrains* : Le portefeuille foncier communal peut permettre à la commune de mobiliser rapidement des terrains pour la réhabilitation de friches. En ayant des terrains déjà acquis ou disponibles, elle peut éviter les délais liés à l'acquisition foncière et ainsi accélérer la mise en œuvre des projets de réhabilitation.

- *Flexibilité dans les projets* : Le portefeuille foncier communal offre une certaine flexibilité dans la planification et la mise en œuvre des projets de réhabilitation de friches. La commune peut programmer et adapter les projets en fonction de l'évolution des besoins locaux, des contraintes techniques ou financières, et des opportunités émergentes, ce qui permet d'optimiser la réhabilitation et de répondre de manière plus efficace aux enjeux locaux.
- *Valorisation du patrimoine communal* : La réhabilitation de friches peut contribuer à la valorisation du patrimoine communal en transformant d'anciens sites délaissés en espaces urbains, économiques, ou culturels dynamiques. Cela peut avoir des retombées positives sur la qualité de vie des habitants, l'attractivité du territoire, et le développement économique local.
- *Génération de revenus* : La réhabilitation de friches peut également permettre à la collectivité de générer des revenus, par exemple par la vente ou la location des terrains réhabilités à des entreprises, des investisseurs ou des particuliers. Ces revenus peuvent être réinvestis dans d'autres projets locaux, contribuant ainsi au développement économique et social du territoire.
- *Contribution à la durabilité* : La réhabilitation de friches peut également contribuer à la durabilité environnementale en permettant la reconversion de terrains pollués ou dégradés en espaces verts, en sites naturels (par exemple, mobilisation pour la compensation planologique), en sites de production d'énergie renouvelable. Cela peut contribuer à la préservation des ressources naturelles, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Les références CPDT

L'expertise E1 (CPDT, 2021) intitulée "Appui à l'actualisation du schéma de développement du territoire" a identifié plusieurs objectifs et mesures potentielles pour faire face aux problèmes liés à la hausse du prix du foncier. Parmi ces objectifs, l'objectif 3 vise à mobiliser les propriétés détenues par les pouvoirs publics, avec comme action spécifique (3.1) la mise en place d'un observatoire régional du foncier. Cet observatoire, qui pourrait être intégré à l'IWEPs, aurait pour rôle de collecter et fournir des données actualisées sur les gisements fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics. Dans cette même expertise, l'objectif 2 vise à améliorer l'expertise sur les marchés fonciers et immobiliers afin de développer l'action foncière des pouvoirs publics. L'action 2.2 consiste à développer les régies foncières communales et/ou provinciales. Si l'on souhaite efficacement limiter l'étalement urbain, il est proposé d'utiliser une partie des propriétés foncières et immobilières détenues par les pouvoirs publics. Cependant, il est recommandé d'activer en priorité les propriétés détenues par les pouvoirs publics situées dans les zones urbanisables, offrant une certaine centralité. Ces gisements fonciers doivent être mobilisés pour fournir suffisamment d'offre sur le marché, à un prix favorisant l'accession au logement. Tous les niveaux de pouvoirs publics, du fédéral au communal, y compris les régions, les communautés, les provinces, ainsi que les organismes d'intérêt public, les intercommunales et les régies publiques ou parapubliques, devraient intervenir dans cette démarche.

La mobilisation des terrains en friche du portefeuille

Les moyens

La commune dispose de plusieurs moyens pour mobiliser le portefeuille foncier communal :

- *Acquisition de terrains (exemples)* : La commune peut acquérir des terrains pour constituer un portefeuille foncier communal par l'achat de terrains privés ou l'échange de terrains avec d'autres propriétaires. L'acquisition de terrains peut se faire par voie d'expropriation, si nécessaire. Par exemple, une commune qui identifie une zone d'intérêt stratégique pour le développement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain peut mettre en place une politique d'acquisition foncière en vue de constituer un portefeuille foncier communal. Elle peut commencer par négocier l'achat de terrains privés situés dans cette zone et entrer en discussion avec des propriétaires fonciers intéressés par la vente de leurs terrains. Une fois un accord conclu, la commune peut procéder à l'acquisition de ces terrains. En outre, elle peut également envisager des échanges de terrains avec d'autres propriétaires dans la zone. Par exemple, si la commune identifie une parcelle qui appartient à un propriétaire privé et qui présente un intérêt particulier pour le développement urbain, elle peut proposer un échange de cette parcelle avec une autre propriété communale située dans une autre zone ;
- *Donation ou legs* : Les entreprises et les particuliers peuvent également faire des donations ou legs de terrains à la commune, dans le but de contribuer à la réhabilitation des friches soit pour la propre image de l'entreprise, soit parce qu'elle comprend l'intérêt économique de revitaliser une région en désuétude dans laquelle elle développe son business. Ces terrains peuvent enrichir le portefeuille foncier communal et être utilisés pour des projets de réhabilitation appropriés ;
- *Contrats de bail ou de location* : La commune peut également conclure des contrats de bail ou de location avec des tiers pour l'utilisation des terrains du portefeuille foncier communal pour réhabiliter une friche. Les contrats de bail ou de location peuvent être assortis de conditions spécifiques pour assurer la réalisation des objectifs de réhabilitation et la protection des intérêts de la collectivité.
- *Coopération avec d'autres collectivités ou organismes* : La commune peut coopérer avec d'autres collectivités locales (intercommunales), des organismes publics (régie foncière) ou des partenaires privés pour mobiliser le portefeuille foncier communal. Cette coopération peut permettre de mutualiser les ressources et les compétences pour maximiser l'efficacité et l'impact des actions de réhabilitation.¹⁶

Les intercommunales, gestionnaires du foncier communal ?

En Wallonie, les intercommunales peuvent être autorisées à gérer du foncier communal, sous certaines conditions et dans le cadre de leurs compétences spécifiques. En effet, elles peuvent être habilitées à assumer cette responsabilité si cela est prévu dans leurs statuts et si elles ont été spécifiquement mandatées par les communes membres pour cette tâche. Les modalités précises peuvent varier en fonction des intercommunales et des accords conclus entre elles et les communes. L'objectif de confier la gestion du foncier communal à une intercommunale peut être de bénéficier de son expertise, de regrouper les moyens et les ressources nécessaires à la gestion du foncier, ou de simplifier les procédures administratives liées à la réhabilitation des friches.

¹⁶ Le législateur wallon a institué une nouvelle forme de coopération entre communes directement inspirée de la législation flamande : l'association de projet. L'association de projet est une association de communes qui suppose l'intervention de plusieurs communes (deux au minimum) et peut accueillir d'autres personnes de droit public et de droit privé. Son objet est limité. Les communes peuvent recourir à une telle association pour assurer la planification, la mise en œuvre et le contrôle d'un projet d'intérêt communal (Décr. 19.7.2006, mod. Le Livre V de la première partie du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et relatif aux modes de coopération entre communes (M.B., 23.08.2006)

- *Le droit de préemption*

Le droit de préemption est un mécanisme qui permet à une commune d'acquérir un terrain dans une zone déterminée à un prix préférentiel ou avantageux en cas de mise en vente de terrains par des propriétaires privés. Il fait partie des moyens d'alimenter le portefeuille foncier communal. Cette mesure peut donc permettre à la commune d'acquérir des terrains nécessaires à la réhabilitation de friches à des conditions favorables et ainsi favoriser la mise en œuvre de sa politique d'aménagement du territoire. Voici quelques propositions pour favoriser sa *mise en œuvre*:

- Le droit de préemption est défini par les articles DVI.17 et suivants du Codt. Il peut s'appliquer via des documents d'urbanisme tels que le SOL ou dans des accords ou des conventions spécifiques entre la commune et les propriétaires privés¹⁷. Il est important de noter que le droit de préemption doit être clairement encadré par la législation (procédure claire et transparente) car il fait appel aux intérêts à la fois privés et collectifs. Une consultation et une analyse juridiques sont donc nécessaires pour envisager son application en Région wallonne.
- Les périmètres d'application sont clairement définis dans le CoDT .
- Il faut clairement définir les objectifs du droit de préemption et justifier la nécessité de son activation. Les objectifs peuvent comprendre la préservation du patrimoine, la protection de l'environnement, la promotion du logement abordable, la revitalisation d'un quartier...
- Il est essentiel de notifier les propriétaires des biens soumis au droit de préemption mais aussi les tiers intéressés, tels que les locataires, les exploitants ou les créanciers ; cela pourrait les inciter à vendre un bien dégradé pas forcément intéressant sur le marché foncier.
- Ressources financières : L'activation du droit de préemption entraîne des coûts pour les communes dont ceux relatifs à l'acquisition des biens fonciers préemptés. Il faut prévoir le budget nécessaire soit dans le chef de la commune, soit au niveau régional dans le cadre de la subvention SAR ou d'autres programmes. La Région pourrait aussi prévoir des mesures incitatives d'ordre fiscal ou l'encouragement aux partenariats public-privé dans lesquels la Région serait partie prenante (voir plus loin les mesures incitatives).

Pour accéder à ces ressources financières, la Région pourrait imposer des *critères de financement du droit de préemption* par les communes visant à contribuer à atteindre le ZAN par la remobilisation de friches, par exemple : le respect du SDC existant ou des objectifs de développement durable (taux de logements, revitalisation urbaine...), de délais de mise en œuvre du projet définitif, de réalisation d'un projet transitoire de manière à assurer l'occupation temporaire du site, la destination du bien foncier ou la nature du projet définitif (logement abordable, espaces verts, rénovation énergétique...), les modalités de gestion de la friche (conservation à long terme, non-vente...), des critères de durabilité (performances énergétiques, utilisation de matériaux de réemploi ou durables), la localisation du projet (ex. : en centralité, en zones prioritaires de développement, quartiers en difficulté, etc.), la participation du secteur privé au financement du projet...

¹⁷ Par exemple, une commune souhaite favoriser la construction de logements sociaux sur une friche pour répondre à un besoin de logements abordables dans la région. Pour cela, la commune peut conclure un accord ou une convention spécifique avec les propriétaires privés dans lequel ils sont tenus de notifier à la commune leur intention de vendre et que celle-ci peut exercer son droit de préemption selon des conditions fixées. Pour inciter les propriétaires à signer un tel accord, la commune peut proposer un prix attractif, des facilités de paiement, des subventions, des incitations fiscales, la possibilité de construire sur un autre site...

Un moyen particulier de mobilisation du portefeuille foncier : la compensation spatiale

La compensation spatiale vise à minimiser les impacts négatifs ou les pertes de valeur résultant d'un futur projet d'aménagement ou d'urbanisme en utilisant les ressources foncières disponibles ailleurs telles qu'une friche. Par exemple, dans le cadre de projets de développement urbain ou d'aménagement du territoire, une commune peut demander aux promoteurs immobiliers de céder certains terrains en échange de l'autorisation de bâtir sur une friche de son portefeuille foncier. Pour activer la compensation spatiale, quelques éléments doivent être pris en compte :

Identification des terrains en friche pouvant servir de compensation : La commune peut identifier sur son territoire des terrains en friche urbanisables non ou peu pollués qui feront partie de son portefeuille foncier. Cependant, pour permettre une compensation équilibrée, la friche doit être située dans un emplacement adéquat pour permettre une compensation équilibrée¹⁸. Ces terrains de compensation peuvent être acquis, loués ou obtenus par d'autres moyens ;

Évaluation des pertes et des gains : Il est important d'évaluer les pertes de valeur ou les impacts négatifs causés par le projet d'aménagement ou d'urbanisme ainsi que les gains potentiels résultant de ce projet (pertes de biodiversité, de la qualité des sols, des ressources naturelles, de la valeur économique ou culturelle, etc.). Cette évaluation peut servir de base pour déterminer la compensation spatiale nécessaire.

Élaboration d'un plan de compensation spatiale : La commune peut élaborer un plan de compensation spatiale qui inclut les objectifs, les mesures et les actions spécifiques pour compenser les pertes et les impacts négatifs identifiés. Ce plan peut également décrire les terrains de compensation identifiés, les modalités d'acquisition ou de location de ces terrains, les engagements financiers nécessaires, et les procédures de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du plan.

- *Le droit de tirage*

A l'instar du droit de tirage accordé aux communes pour certains investissements d'intérêt public dans le cadre du Plan d'Investissement Communal (PIC/PIMACI) (Art. L3343-1 du CDLD) avec l'établissement d'un Fonds Régional (Décret wallon du 6 février 2014)¹⁹ et surtout de celui

¹⁸Il conviendra donc au moment de compenser de rechercher une friche qui réponde idéalement à ces critères d'emplacement : *Proximité du futur projet d'aménagement ou d'urbanisme* : La friche devrait être située à proximité du site du projet d'aménagement ou d'urbanisme pour minimiser les différences de contexte ; *Compatibilité fonctionnelle* : La friche devrait être compatible d'un point de vue fonctionnel avec le projet d'aménagement ou d'urbanisme. Cela signifie qu'elle devrait être appropriée pour la nouvelle activité prévue dans le cadre du projet, qu'il s'agisse d'un usage résidentiel, commercial, industriel, etc. Elle doit être en mesure de supporter la nouvelle activité envisagée, ou être en mesure d'être réhabilitée pour répondre à ces besoins ; *Accessibilité* : La friche devrait être facilement accessible en termes de transports en commun, de mobilité douce (piétons, cyclistes) et de réseau routier, pour permettre une intégration fluide dans le tissu urbain existant ; *Proximité des services* : La friche devrait être située à proximité des services nécessaires, tels que les écoles, les commerces, les équipements publics, les services de santé, etc., pour répondre aux besoins des futurs utilisateurs et habitants ; *Centralité* : Idéalement, la friche devrait être située en centralité, c'est-à-dire dans des zones urbanisées déjà existantes, pour maximiser les avantages sociaux, économiques et environnementaux de la réhabilitation de la friche, contribuer à la revitalisation des quartiers urbains dégradés et minimiser les impacts négatifs du projet d'aménagement ou d'urbanisme en réduisant les déplacements nécessaires et en permettant une meilleure intégration de la nouvelle activité dans le tissu urbain existant ; *Contraintes techniques minimales* : La friche devrait présenter des contraintes techniques minimales pour faciliter sa réhabilitation et son intégration dans le projet d'aménagement ou d'urbanisme. Cela peut inclure des aspects tels que la pollution du sol, la présence d'infrastructures obsolètes, la géologie du site, etc.

¹⁹ Circulaire du 31 janvier 2022 relative à la mise en œuvre des plans d'investissements communaux (PIC) 2022-2024 ; Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation ; Décret wallon du 6 février 2014 modifiant les dispositions du Code

encadré dans la cadre de la Politique Intégrée de la Ville²⁰, un droit de tirage sur une enveloppe d'investissements accordée annuellement par la Région peut être envisageable pour remobiliser les friches et contribuer à atteindre le ZAN.

En 2009, l'UVCW définissait par exemple le droit de tirage comme une dotation accordée pour une période déterminée à chaque commune dans laquelle cette dernière peut puiser pour réaliser différents types d'investissement. Le montant de la dotation est calculé sur base de critères préétablis et objectifs repris dans la législation, qui précise également le type d'investissement entrant en ligne de compte.

Selon l'UVCW, en plus d'offrir une prévisibilité des recettes et de faciliter la planification des investissements, une généralisation de ce système entraînerait une simplification administrative considérable. En répartissant les ressources financières entre les communes selon des critères précis et objectifs, établis en concertation avec l'Union, l'attribution des subventions gagnerait en transparence et serait moins sujette à la critique. Cela renforcerait l'autonomie communale et la démocratie locale, car les élus locaux auraient l'assurance de pouvoir investir financièrement dans les projets essentiels pour leurs citoyens. Cependant, il est important de veiller à ce que le champ des investissements basés sur le droit de tirage soit suffisamment large et que le fonds correspondant soit adéquatement alimenté. En autorisant les communes à conserver les droits de tirage non utilisés, elles auraient la possibilité de concentrer leurs subventions sur des projets d'envergure.

Ce type de mécanisme permettrait de donner aux communes la possibilité d'accéder à des financements spécifiques tels que la subvention SAR pour acquérir, réhabiliter et valoriser les friches, tout en veillant à ce que les projets financés répondent à certains critères de durabilité et d'objectifs de développement durable.

Etablir les critères de dotation implique la prise en compte de certains éléments :

- *Priorités de la Région et objectifs clairs* : Faire référence aux objectifs de la politique de remobilisation des friches, d'optimisation spatiale et d'atteinte du ZAN, avec des critères spécifiques à atteindre : objectifs quantitatifs (ex. : nombre de friches réhabilitées), qualitatifs (ex. : utilisation durable des sols), environnementaux (ex. : préservation de la biodiversité), sociaux (ex. : logement abordable), et économiques (ex. : création d'emplois locaux), le phasage de remobilisation.
- *Modalités du droit de tirage* : Les modalités du droit de tirage doivent être définies avec précision, notamment le montant de l'enveloppe d'investissements accordée annuellement (ou pluriannuellement) par la Région, le taux de subvention, la procédure d'attribution, les obligations de reporting et de suivi des projets financés ;
- *Critères d'accès au droit de tirage* : la commune devrait respecter un ensemble de critères pour accéder au droit de tirage, par exemple :
 - *Pertinence* : La commune devrait démontrer la pertinence du projet de remobilisation des friches en justifiant la nature du projet définitif (logement abordable, espaces verts, rénovation énergétique...) avec le SDT, les objectifs de développement (taux de logements, revitalisation urbaine, COS, CPT...), sa localisation (en centralité, zones de développement...) avec les objectifs

wallon de la démocratie locale et de la décentralisation relatives à certains investissements d'intérêt public et établissement un Fonds Régional pour les Investissements Communaux (FRIC)

²⁰ Circulaire portant sur la procédure et les modalités du droit de tirage encadré, décidé par le Gouvernement en matière de Politique Intégrée de la Ville. Circulaire portant sur la procédure et les modalités de mise en œuvre des moyens complémentaires de la Politique Intégrée de la Ville pour la réhabilitation des SAR situés dans les centralités des villes

- d'optimisation spatiale et d'atteinte du ZAN, le SDC s'il existe et en mettant en évidence les bénéfices environnementaux, sociaux et économiques attendus du projet ;
- Les *capacités techniques et financières* : La commune devrait démontrer qu'elle dispose ou s'assure de la disposition des capacités techniques et financières nécessaires pour mener à bien le projet de remobilisation des friches, en fournissant par exemple des informations sur le PPP établi et les sources de financement envisagées pour le projet ;
 - Les *impacts environnementaux* : La commune devrait fournir le RIE à ce stade ou l'étude ECO anticipée
 - Les *délais de mise en œuvre* : La commune devrait proposer un calendrier réaliste et détaillé pour la mise en œuvre du projet de remobilisation des friches, en tenant compte des contraintes techniques, financières, administratives, ainsi que des éventuels retards prévisibles.
 - *L'innovation et l'exemplarité* : La commune pourrait bénéficier du droit de tirage si le projet de remobilisation des friches présente des caractéristiques innovantes, telles que l'utilisation de technologies vertes, la promotion de l'économie circulaire, la mise en place de solutions durables de mobilité, etc., et s'il peut servir d'exemple pour d'autres projets similaires
 - *Et d'autres critères* comme la réalisation d'un projet transitoire de manière à assurer l'occupation temporaire du site
 - *Gestion et suivi des projets* : Un système de gestion et de suivi des projets financés par le droit de tirage devrait être mis en place pour garantir la réalisation des objectifs fixés. Cela peut inclure des obligations de reporting régulier de la part des communes bénéficiaires, des mécanismes de contrôle et de vérification de l'utilisation des fonds, et des sanctions en cas de non-respect des critères de durabilité ou des objectifs fixés.

Rappelons qu'un **droit de tirage en matière de réhabilitation de friches a été organisé dans le cadre de la PIV**, ce qui permet à la commune de planifier ses projets en fonction de ses priorités avec la certitude d'obtenir le financement. Une comparaison plus approfondie entre les résultats de cette expérience et ceux du recours au financement traditionnel mériterait d'être entreprise.

D'un point de vue général, les **avantages d'un droit de tirage** en Wallonie pour réhabiliter les friches seraient les suivants :

- *Financement prévisible* : ce droit de tirage permettrait d'offrir un financement prévisible et stable aux communes pour leurs projets de développement et de mieux planifier leurs investissements et de s'engager dans des projets à plus long terme.
- *Flexibilité d'utilisation* : ce droit de tirage permettrait une plus grande flexibilité dans l'utilisation des ressources financières pour répondre aux défis spécifiques de chaque commune en matière de développement urbain en utilisant les fonds alloués pour financer différents types de projets, en fonction de leurs besoins et priorités locaux ;
- *Incitation à l'action* : En conditionnant le droit de tirage à des critères spécifiques, ce droit de tirage pourrait inciter les communes à entreprendre des actions concrètes pour atteindre des objectifs cohérents et prédéfinis ;
- *Accélération du développement local* : le financement supplémentaire sous-jacent au droit de tirage pourrait favoriser la réalisation de projets prioritaires et la croissance économique, la création d'emplois, l'amélioration des infrastructures et des services ;
- *Cohérence avec les politiques régionales et locales* : ce droit de tirage contribuerait à une mise en œuvre cohérente des politiques publiques et à la réalisation des objectifs de

développement fixés par les autorités en permettant d'accorder les investissements locaux avec le SDT et les politiques d'aménagement du territoire (optimisation spatiale, mobilisation du foncier artificialisé, atteinte du ZAN).

Le droit de tirage présente **deux faiblesses principales**. Tout d'abord, il y a un *risque de fonctionnement par pure opportunité*, où ce droit pourrait être utilisé de manière opportuniste sans réelle nécessité ou justification. Dans de tels cas, les décisions pourraient être prises sans fondement solide, ce qui pourrait mettre en péril l'efficacité et la cohérence des actions entreprises. De plus, l'utilisation du droit de tirage par différents acteurs ou entités pourrait entraîner une *dilution des ressources disponibles*. Si les moyens sont dispersés sur plusieurs projets sans une priorisation claire, cela pourrait réduire l'impact potentiel de chaque initiative et compromettre la réalisation des objectifs fixés. En effet, lorsque les ressources sont éparpillées, il devient plus difficile de concentrer les efforts sur des projets spécifiques et d'atteindre des résultats significatifs.

Il est donc essentiel de mettre en place des mécanismes de contrôle et de gestion appropriés pour éviter ces faiblesses potentielles du droit de tirage. Cela pourrait inclure une évaluation minutieuse des besoins réels avant d'utiliser ce droit, une planification stratégique pour l'allocation optimale des ressources, et une surveillance continue pour s'assurer que les projets bénéficient d'un soutien adéquat pour atteindre les objectifs fixés. En agissant de manière responsable et réfléchie, il devient possible de maximiser les avantages du droit de tirage tout en minimisant les risques de son utilisation inefficace

Les moyens de lutte contre la rétention foncière

S'attaquer à la rétention foncière est essentiel pour favoriser l'optimisation spatiale en remobilisant les friches urbaines et contribuer à l'atteinte des objectifs d'aménagement du territoire, tels que le ZAN. Cela permet d'utiliser de manière efficace l'espace disponible, de répondre aux besoins de logement, de stimuler le développement économique et de promouvoir la durabilité et la préservation de l'environnement.

Pour cela, il peut être nécessaire de mettre en place des incitations financières ou fiscales pour encourager les propriétaires fonciers à céder ou à développer leurs terrains sous-utilisés ou abandonnés :

Exonération ou réduction de taxes foncières : Les propriétaires fonciers pourraient bénéficier d'une exonération ou d'une réduction des taxes foncières rétroactives pour les terrains cédés gratuitement aux communes. Cela pourrait être mis en place pour une durée déterminée, par exemple pendant une période de remobilisation des friches urbaines ;

Crédits d'impôt : Les propriétaires fonciers pourraient bénéficier de crédits d'impôt pour la valeur des terrains cédés gratuitement aux communes. Ces crédits d'impôt pourraient être utilisés pour réduire leur charge fiscale dans d'autres domaines ou sur d'autres biens immobiliers ;

Allègements de charges : Les propriétaires fonciers pourraient être exemptés de certaines charges liées à la cession de terrains constructibles. Cela pourrait encourager la cession gratuite des terrains et faciliter les transactions ;

Il existe plusieurs moyens autres que fiscaux pour lutter contre la rétention foncière :

Préemption (voir autre encadré): Les communes peuvent bénéficier d'un droit de préemption, qui leur permet d'acquérir en priorité des terrains mis en vente dans certaines zones stratégiques pour l'aménagement urbain.

Cela peut permettre d'éviter la rétention foncière en permettant aux communes d'acquérir les terrains nécessaires à la mise en œuvre de leur politique d'aménagement urbain.

Expropriation : Les communes peuvent utiliser le pouvoir d'expropriation pour acquérir des terrains non utilisés ou sous-utilisés, moyennant une indemnisation équitable aux propriétaires et développer des projets d'aménagement urbain. Il y a cependant des principes généraux à respecter dont celui de justifier l'utilité publique de la remobilisation d'une friche qui peut être basée sur plusieurs arguments, notamment :

Développement économique : La remobilisation d'une friche peut contribuer au développement économique d'une région en créant de nouvelles opportunités d'investissement, d'emploi et de croissance économique. Cela peut inclure la création de nouveaux espaces industriels, commerciaux ou résidentiels, ainsi que la revitalisation de zones urbaines dégradées, ce qui peut bénéficier à la communauté locale et à l'économie régionale dans son ensemble.

Amélioration de l'environnement : La remobilisation d'une friche peut permettre la réhabilitation d'espaces dégradés ou contaminés, en améliorant ainsi la qualité de l'environnement local. Cela peut inclure la restauration de sites pollués, la réhabilitation de zones naturelles, ou la création d'espaces verts et de parcs publics, ce qui peut améliorer la qualité de vie des habitants et favoriser la biodiversité.

Utilisation efficace du territoire : La remobilisation d'une friche peut permettre une utilisation plus efficace du territoire en réutilisant des espaces sous-utilisés ou abandonnés. Cela peut contribuer à préserver les terres agricoles, à réduire l'étalement urbain et à favoriser un développement urbain plus durable.

Réponse à des besoins sociaux : La remobilisation d'une friche peut répondre à des besoins sociaux tels que la création de logements abordables, d'espaces publics, d'infrastructures communautaires, d'équipements de loisirs ou de services sociaux. Cela peut contribuer à améliorer la qualité de vie des habitants et à renforcer la cohésion sociale dans une communauté.

Patrimoine culturel : La remobilisation d'une friche peut permettre de préserver et de valoriser le patrimoine culturel et historique d'un site ou d'une région. Cela peut inclure la réhabilitation de bâtiments historiques, la préservation d'éléments du patrimoine industriel, ou la mise en valeur de sites culturels ou touristiques, ce qui peut contribuer à la promotion du tourisme et à la préservation de l'identité culturelle d'une communauté.

Cependant, la justification de l'intérêt public reste difficile. Elle doit être solide, transparente, clairement démontrée et basée sur des éléments factuels et objectifs.

Taxe foncière sur les propriétés non bâties

La TFPNB est également établie annuellement sur les propriétés non bâties de toute nature sises en France. Elle est notamment due pour les terrains occupés par les chemins de fer, les carrières, les étangs, les exploitations agricoles, etc. (cf. art. 1393 et 1394 CGI). Code Général des Impôts.

Pour inciter les propriétaires à vendre des terrains ou à réaliser des constructions sur ces terrains et ainsi éviter la rétention spéculative du foncier non bâti, la TFPNB peut être majorée dans certains cas. En effet la loi ENL (Engagement National pour le Logement) donne la possibilité aux communes de majorer les valeurs locatives cadastrales -pour le calcul de la TFPNB - des terrains constructibles situés:

- en zones urbaines, y compris les terrains à bâtir ;

- délimités par une carte communale, un PLU ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur. La valeur locative cadastrale peut alors (art. 1396 CGI) : « *sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire de 0,50€, 1€, 1,50€, 2€, 2,50€ ou 3€ par mètre carré* ».

La priorisation

Pour développer son portefeuille foncier de manière cohérente avec une politique de ZAN et la nécessité de remobiliser les friches, la commune doit se baser notamment sur ses objectifs de développement, les besoins locaux, les ressources disponibles, les contraintes spécifiques du site. Nous proposons quelques étapes permettant d'aider à atteindre cet objectif :

1. *Évaluation de l'état et du potentiel des friches* : identification des friches les plus dégradées, celles qui présentent le plus grand potentiel de développement ou celles qui sont stratégiquement situées pour répondre aux besoins locaux (logement, les infrastructures, les équipements publics, les espaces verts...) via des inventaires fonciers, des diagnostics territoriaux, des études environnementales ou en utilisant des outils de cartographie et de géolocalisation ou profiter des éléments de l'analyse contextuelle de son SDC s'il existe ;
2. *Concertation avec les parties prenantes* : impliquer les parties prenantes dans le processus de priorisation des friches : les habitants, les propriétaires fonciers, les entreprises locales, les associations, etc. La concertation peut permettre de prendre en compte les différentes perspectives et de recueillir des informations sur les priorités locales. Cette étape comme la précédente est facilitée en cas d'existence d'un SDC puisqu'il est l'expression de la politique de développement communal prenant en compte les attentes et les besoins de la population.
3. *Mise en place d'une stratégie de gestion foncière* qui vise à concilier les besoins de développement avec la préservation des espaces naturels et la réduction de l'artificialisation des sols. Cette stratégie peut inclure des outils tels que le droit de préemption, les conventions d'occupation temporaire, les baux emphytéotiques, les échanges fonciers, les partenariats public-privé, des conventions de coopération ou la création d'une régie foncière. S'il existe, elle doit être intégrée dans le SDC.
4. *Établissement de critères de sélection* pour prioriser les friches à remobiliser du portefeuille foncier communal. Ces critères peuvent inclure des éléments tels que le potentiel de développement, l'impact sur l'environnement, la faisabilité technique et financière, les besoins locaux, etc. Ils ont été identifiés dans le volet 2 de la recherche.

Les mesures incitatives

Pour optimiser l'espace et contribuer à atteindre le ZAN en remobilisant les friches, la Région peut imposer des critères de financement du droit de tirage par les communes.

La gestion du portefeuille

Il existe plusieurs possibilités de gestion d'un portefeuille foncier communal :

Gestion directe par les services communaux : La commune peut faire gérer son portefeuille foncier par ses propres services. Soit elle crée un service spécifique, soit elle s'appuie sur un service existant,

comme le service urbanisme, le service patrimoine, ou le service développement territorial et économique, en fonction des compétences et des ressources disponibles. Ce type de gestion présente l'avantage de la proximité avec le territoire, les acteurs locaux et les besoins des habitants. Les services communaux connaissent parfaitement les caractéristiques des biens immobiliers, les enjeux locaux et peuvent prendre des décisions rapides et efficaces. Toutefois, cette option nécessite des moyens humains et financiers suffisants pour assurer une gestion efficace. Par ailleurs, la gestion du foncier communal présente un aspect très stratégique qui reste de la responsabilité des élus, et suppose un lien fort avec le SDC s'il existe. C'est plutôt en matière d'exécution et de gestion journalière qu'une délégation peut s'opérer en l'absence de moyens humains suffisants en interne.

La régie foncière

Un portefeuille foncier communal peut être géré par une régie foncière qui peut être créée par la commune elle-même, ou par délégation à un organisme tiers. La gestion d'un portefeuille foncier communal par une régie foncière peut permettre une meilleure coordination, une gestion plus efficace et une mise en œuvre plus cohérente des politiques foncières de la collectivité. La régie foncière peut acquérir, gérer, valoriser, et céder des biens immobiliers, y compris des terrains, des friches ou d'autres types de propriétés foncières pour le compte de la commune.

La régie foncière peut jouer un rôle clé dans la mise en œuvre de la politique foncière de la collectivité, notamment dans l'identification des priorités de remobilisation des friches, la mobilisation des ressources nécessaires, la coordination des actions et la gestion des processus administratifs et juridiques. Elle peut également contribuer à l'évaluation des projets de remobilisation des friches en fonction des critères établis par la commune, et assurer le suivi des actions entreprises.

La régie foncière peut être créée par la commune elle-même, ou par délégation à un organisme tiers. En général, la création et le fonctionnement d'une régie foncière sont associés à des communes ou des intercommunalités de taille suffisamment grande pour supporter les coûts opérationnels liés à la gestion foncière. Les communes plus petites aux moyens limités peuvent

Certaines opérations sur les terrains du portefeuille communal peuvent être confiées à des opérateurs spécialisés :

- *Délégation d'opérations à la Société wallonne du Logement (SWL) : Même si elle a pour mission principale de contribuer à la mise en œuvre de la politique de logement en Région wallonne, elle peut être sollicitée par les communes et les intercommunales pour intervenir dans la gestion du patrimoine foncier communal, la réalisation d'opérations de développement immobilier, et la réhabilitation de friches, entre autres. Cette délégation offre l'avantage de bénéficier de l'expertise et de l'expérience d'un organisme spécialisé dans la gestion du patrimoine foncier, la réalisation d'opérations de développement immobilier, et la réhabilitation de friches. Cela peut permettre à la commune de bénéficier de financements spécifiques pour la réalisation de projets.*
- *Convention de partenariat avec un tiers pour certaines opérations : La commune peut également conclure une convention de partenariat avec un tiers, par exemple une association ou une coopérative, pour certaines opérations. Cette convention peut définir les modalités de gestion, les objectifs à atteindre, et les responsabilités de chaque partie. Ce type de convention offre l'avantage de mobiliser les compétences et les moyens d'un acteur extérieur à la commune pour la gestion de son patrimoine foncier. Cette approche peut permettre à la commune de bénéficier d'une expertise spécifique, par exemple dans le domaine de*

l'agriculture urbaine, de la rénovation énergétique ou de la gestion participative de l'espace public. Toutefois, cette option nécessite une définition claire des objectifs et des responsabilités de chaque partie, ainsi qu'un suivi régulier des résultats obtenus.

- *Mise en gestion déléguée* : La commune peut opter pour une mise en gestion déléguée de son portefeuille foncier, en confiant la gestion à un prestataire extérieur, tel qu'un cabinet d'experts fonciers, une agence immobilière. Cette approche permet à la commune de déléguer la gestion opérationnelle du portefeuille foncier tout en conservant la propriété des biens. La mise en gestion déléguée permet à la commune de bénéficier de l'expertise d'un prestataire extérieur pour la gestion opérationnelle de son portefeuille foncier, tout en conservant la propriété des biens. Cette option peut être intéressante pour les communes qui ne disposent pas des moyens humains et financiers suffisants pour assurer une gestion directe de leur patrimoine foncier. Toutefois, cette option nécessite une vigilance particulière dans le choix du prestataire, ainsi qu'un suivi régulier de la gestion des biens confiés.
- **Gestion d'une opération de réhabilitation par une structure supracommunale** : la réhabilitation de friches bien localisées est un processus complexe qui nécessite des connaissances précises du territoire et des acteurs locaux impliqués. Les communes sont souvent au cœur de ces processus, car elles sont en mesure d'apporter toutes les connaissances utiles de leur territoire. Cependant, elles peuvent manquer de moyens humains et financiers pour mener à bien ces projets de réhabilitation. Pour remédier à cela, une gestion par une structure supracommunale telle qu'un intercommunale peut être mise en place. Cette structure permet de mutualiser les moyens et les compétences de plusieurs communes afin de hausser le niveau des ambitions et de proposer des projets plus ambitieux et mieux adaptés aux besoins du territoire. En outre, une telle structure permet de rester proche de la réalité du terrain, en impliquant les acteurs locaux dans le processus de réhabilitation. Elle peut également faciliter la coordination des différents acteurs impliqués, tels que les propriétaires fonciers, les investisseurs, les associations et les habitants.

La connaissance des gisements fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics

La connaissance du gisement foncier en friche est essentielle pour alimenter le portefeuille foncier communal, car elle permet :

- *d'identifier des opportunités d'acquisition foncière* en repérant les terrains inexploités, sous-utilisés ou abandonnés et de mobiliser des ressources pour les acquérir, les aménager et les valoriser en fonction des besoins locaux ;
- *de répondre aux enjeux locaux*, d'anticiper les besoins futurs et prendre des décisions adéquates en matière d'acquisition foncière pour répondre à ces enjeux ;
- *de valoriser le patrimoine communal* en identifiant les terrains qui pourraient être aménagés ou développés pour générer des revenus, des plus-values ou des retombées économiques pour la collectivité

Cette connaissance peut être mise en place via un *inventaire du foncier communal* (diagnostic foncier du territoire, collecte et analyse des données foncières, réalisation d'enquêtes...), une *veille foncière* (surveillance des annonces immobilières, consultation des bases de données foncières, participation à des réseaux fonciers locaux...), une *sensibilisation* des propriétaires fonciers, des acteurs économiques, des habitants sur l'importance de la valorisation du foncier en friche, la *mobilisation de ressources* financières, techniques et humaines pour acquérir, aménager et valoriser les terrains en friche mais aussi la *planification territoriale*.

La CPDT, dans le cadre de la mission du centre de ressources 2023, a effectué cette identification du foncier public au départ d'une méthodologie spécifique.

La commune peut intégrer la connaissance du gisement foncier en friche dans son SDC en identifiant les terrains en friche comme des zones d'intérêt pour l'aménagement futur, en définissant des objectifs de valorisation du foncier en friche, en mettant en place des outils de planification spécifiques pour la gestion du foncier en friche tels que ZEC, SOL, PRU, voire le DU.

Avec quelles bases de données

Pour développer la connaissance du gisement foncier en friche, quelques bases de données existent :

- L'inventaire SAR de la Région. (Cependant, il ne distingue pas les propriétés publiques et privées).
- Le Cadastre : il fournit des informations sur les propriétaires (lettre spéciale indiquant les propriétés publiques), les limites cadastrales, les superficies et les caractéristiques des terrains en friche ; ce qui peut être utile pour identifier les parcelles potentiellement disponibles pour de nouveaux projets de valorisation.
- Le Répertoire des sites et monuments classés recense les sites et monuments protégés en Wallonie, y compris les terrains en friche qui pourraient être soumis à des contraintes de protection du patrimoine naturel, culturel ou architectural.
- Les Plans de secteur et les SOL: Ces documents de planification spatiale peuvent fournir des informations sur les terrains en friche identifiés comme des zones d'aménagement prioritaires, les zones d'enjeu communal, régional, les PRU, les SOL adoptés ou en projet, ou des zones de reconversion dans les Plans de secteur. Ils peuvent également indiquer les objectifs de développement pour ces terrains, les contraintes urbanistiques, les normes de construction et les prescriptions à respecter, ce qui peut être utile pour orienter la valorisation des friches.
- Les bases de données des agences immobilières publiques ou privées : Certaines agences immobilières publiques ou privées en Wallonie gèrent des bases de données de terrains disponibles, y compris les terrains en friche. Ces bases de données peuvent fournir des informations sur les caractéristiques, la localisation, les conditions de vente ou de location, et les possibilités de valorisation des terrains en friche.

Autre piste de développement pour la Wallonie

Développement d'un marché des droits de construire qui permettrait aux autorités publiques de transférer des droits de construire depuis des terrains périphériques vers des terrains mieux localisés : En d'autres termes, les autorités publiques pourraient émettre des droits de construire sur un terrain donné, et les transférer vers des terrains qui sont plus appropriés pour des projets de réhabilitation de friches. Par exemple, si une friche bien localisée se trouve dans une zone urbaine dense mais que le propriétaire du terrain n'a pas les ressources financières pour mener à bien le projet de réhabilitation, les droits de construire peuvent être transférés depuis un terrain périphérique, où la construction n'est pas aussi pertinente, vers la friche pour permettre la réalisation du projet. Cette mesure permet de réduire l'étalement urbain en concentrant le développement sur des zones mieux localisées, évitant ainsi la construction de nouvelles infrastructures en périphérie qui conduiraient à une artificialisation accrue des sols. Elle permet également de valoriser les terrains périphériques, qui pourraient autrement être laissés à l'abandon, en leur donnant une valeur économique grâce à la vente des droits de construire. Le développement d'un marché des droits de construire nécessite la mise en place d'un cadre réglementaire approprié et d'un système de transfert de droits de construire avec entre autres :

- Une évaluation des besoins de manière à déterminer les terrains périphériques qui peuvent être utilisés pour transférer les droits de construire vers des zones mieux localisées ;
- La définition du cadre réglementaire clair, précis et transparent établissant les règles et les procédures nécessaires pour le transfert des droits de construire ainsi que la création d'une plateforme en ligne pour faciliter les transactions et assurer la transparence ;
- La création d'un système de transfert de droits de construire bien encadré pour éviter toute manipulation du marché

Qu'en disent les études de cas

- **Cas de la Régie foncière de la Ville de Namur** : La Ville possède divers terrains, qu'ils soient SAR ou non, et avant d'en acquérir de nouveaux, elle cherche à les réaffecter. Elle cède ces terrains à des partenaires publics ou privés qui sont chargés de les développer, notamment des sociétés de logement de service public (SLSP), le CPAS, ou des promoteurs, par le biais de marchés "conception et réalisation".
- **Cas de la Ville de Walcourt** : La commune réfléchit à la valorisation de sites stratégiques. Par exemple, une ancienne piscine le long de la grand-route pourrait être transformée en aire de pique-nique avec une offre de restauration légère pour encourager les visiteurs à s'arrêter. Une route secondaire divise le site et pourrait être repensée pour servir de lien.
- **Cas d'Urbeo à Herstal** : Urbeo est une régie communale autonome immobilière créée par la Ville de Herstal dans le but de revitaliser des quartiers fortement touchés par le déclin industriel. Urbeo a lancé une vaste opération de rénovation urbaine au cœur de la ville, accélérée par d'importants chantiers et l'acquisition de biens immobiliers. Un Masterplan prévoit la construction de logements, d'espaces commerciaux, de services, d'établissements de restauration, et d'espaces publics et verts considérables. Urbeo a mis en vente une ancienne école Jacques Brel en vue d'un projet global.

Liens avec les autres composantes

Le portefeuille foncier communal est un instrument foncier qui permet aux communes de disposer d'un stock de terrains pour mener à bien leurs projets d'aménagement et de développement. Il est donc considéré comme un levier de la composante gouvernance foncière. Il peut contribuer à plusieurs autres composantes de la réhabilitation. Par exemple, il peut être utilisé pour la mise en place d'un urbanisme transitoire et l'occupation temporaire (levier C.1) en permettant la mise à disposition temporaire de terrains pour des projets éphémères. Il peut également être utilisé pour la mise en place d'une politique commune de réhabilitation (levier D.2) en permettant aux collectivités locales de disposer d'un stock de terrains à réhabiliter.

En ce qui concerne les autres leviers sélectionnés, le portefeuille foncier communal peut être utilisé en combinaison avec les instruments fonciers (levier A.1) pour permettre la mise à disposition temporaire ou permanente de terrains à des tiers. Il peut également être utilisé en combinaison avec le portage foncier par un organisme tiers (levier A.2) pour permettre la mise à disposition temporaire ou permanente de terrains à des tiers. Enfin, il peut être utilisé en combinaison avec le partenariat public-privé (PPP) (levier E.1) pour permettre la réalisation de projets d'aménagement et de développement impliquant des acteurs privés.

Quels bénéfices (temporel, financier, implémentation du ZAN)

En plus des avantages cités plus haut, une gestion de portefeuille foncier communal axée sur la remobilisation durable et raisonnée des friches permet des :

- **Bénéfices temporels** : Une gestion proactive des friches permet de réduire le temps nécessaire à la mise en œuvre de projets de réhabilitation. En identifiant et en mobilisant rapidement les friches disponibles, les processus de planification et de réalisation peuvent être accélérés, ce qui permet d'obtenir des résultats concrets plus rapidement ;
- **Bénéfices financiers** : La remobilisation des friches existantes reprises dans le portefeuille foncier communal peut être plus rentable que l'acquisition de nouveaux terrains pour des projets de développement. En réutilisant des sites déjà dégradés ou sous-utilisés, les coûts liés à l'acquisition foncière peuvent être évités ou réduits. De plus, la réhabilitation des friches peut générer des économies en termes d'infrastructures publiques, de services et d'aménagements nécessaires à de nouvelles zones de développement : par exemple :
 - o Une friche réhabilitée peut déjà disposer d'une partie des *infrastructures* de base, telles que les routes d'accès, les réseaux d'eau et d'assainissement, les systèmes de drainage, voire des bâtiments existants. Ces infrastructures peuvent être rénovées, adaptées ou étendues pour répondre aux besoins des nouveaux développements ;
 - o Une friche réhabilitée peut également bénéficier de *services* déjà disponibles dans les zones environnantes, tels que les écoles, les hôpitaux, les centres commerciaux, les équipements récréatifs, etc. Ces services existants peuvent être utilisés par les nouveaux habitants ou les nouvelles activités de la friche, évitant ainsi la nécessité de créer de nouveaux services dans des zones non développées ;
 - o Une friche réhabilitée peut être aménagée de manière à tirer parti des caractéristiques existantes du site, comme les paysages naturels, les cours d'eau, les espaces verts, etc. Cela peut réduire les coûts d'aménagement paysager et de création d'espaces publics attractifs. De plus, certains équipements et installations déjà présents sur la friche, tels que des entrepôts, des hangars industriels ou des structures abandonnées, peuvent être réutilisés ou recyclés, ce qui représente également une économie en termes de coûts de construction et de démolition.
- **Implémentation du ZAN** : La gestion durable des friches s'inscrit dans la perspective du ZAN. En remobilisant les friches existantes et bien localisées, on évite d'occuper de nouvelles terres et on peut contribuer à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cela permet également une utilisation plus efficiente du territoire. En revitalisant des zones déjà urbanisées ou en reconstruisant sur des emplacements existants, on évite l'étalement urbain et on favorise une densification maîtrisée.

III. Assainissement

3.1 Étude ECO anticipée

Principe

Le décret sols du 1^{er} mars 2018 soumet des friches à des obligations d'études dont l'objectif final est de connaître l'état réel du sol et, le cas échéant, l'assainir en cas de :

- Soumission volontaire (Art. 22) : Demande de Permis d'urbanisme, de Permis Unique ou de Permis intégré (Art. 23) : Pour un terrain repris dans la BDES en couleur pêche (c'est-à-dire reconnu comme pollué ou potentiellement pollué) et si une modification de l'emprise au sol

impacte la gestion des sols ou s'il y a changement du type d'usage vers un usage plus contraignant à quelques exceptions près : impétrants, voiries, projet temporaire, EO/EC/ECO<10 ans...

- Exploitation d'une installation ou activité à risque pour le sol (Art. 24) , en cas de cessation, retrait définitif du PE, interdiction d'exploiter, au terme du permis d'environnement et en cas de renouvellement du PE, en cas de faillite... mais pas en cas d'une cession ni pour un permis temporaire de moins de 1 an
- Dommage environnemental affectant les sols (Art.25)
- Décision de l'Administration (Art.26) en cas d'indications sérieuses qu'une pollution du sol dépasse ou risque de dépasser les valeurs seuil

L'étude d'orientation (EO)

Etude ayant pour objectif de vérifier la présence éventuelle d'une pollution, fournir une estimation de l'ampleur de cette pollution (permettre de déterminer la nécessité ou non de procéder à une étude de caractérisation). Son contenu est fixé par le décret sols (art. 42 à 46).

L'étude de caractérisation (EC)

Etude approfondie ayant pour objectif de connaître de manière exacte la nature et le niveau de la pollution : établir si elle constitue une menace grave, déterminer la nécessité d'assainir, fournir les éléments nécessaires à la réalisation des actes et travaux d'assainissement, analyse de risque (art.47 à 51 du décret sols)

Dans le décret sols, le législateur a prévu des procédures simplifiées dont l'étude combinée qui combine l'étude d'orientation et l'étude de caractérisation (art. 52 du Décret sols²¹).

²¹ Art.52 § 2. L'étude combinée répond aux objectifs visés aux articles 42 et 47 et comporte en tout cas :

1° des renseignements généraux et notamment les données éventuelles relatives au terrain concerné reprises dans la banque de données de l'état des sols et les valeurs applicables, en ce compris les concentrations de fond reprises dans la carte régionale des concentrations de fonds;

2° un historique du terrain et de l'exploitation en cours, en ce compris les preuves d'éventuelles autorisations que le titulaire souhaite faire valoir pour attester que la partie fixe de la terre ou les éléments incorporés dans le sol sont des déchets recyclés, valorisés ou éliminés conformément à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables;

3° un tableau récapitulatif séparé d'analyse des échantillons du sol et d'eau souterraine en regard des usages considérés au sens des annexes 1ère, 2 et 3;

4° des renseignements pédologiques, géologiques, hydrologiques et hydrogéologiques;

5° des informations relatives aux stratégies et plans d'échantillonnage, aux forages, aux prélèvements et au conditionnement des échantillons, ainsi qu'aux méthodes et résultats d'analyse;

6° des recommandations quant aux mesures de sécurité ou de suivi à mettre éventuellement en place;

7° le cas échéant, une étude de risque;

8° les conclusions et propositions de l'expert. Si l'expert propose des mesures de suivi, elles sont prises par le titulaire d'obligations sans attendre la décision de l'administration statuant sur l'étude;

9° des éventuelles propositions de concentrations de fonds;

10° lorsque des polluants non repris à l'annexe 1ère sont concernés, des éventuelles propositions de valeurs seuil établies conformément à l'article 9;

Cette étude vise conjointement à :

- (décret sols – art. 42 - EO) vérifier la présence éventuelle d'une pollution du sol du terrain qui en fait l'objet et de fournir, le cas échéant, une première description et estimation de l'ampleur de cette pollution

- (décret sols - art. 47 - EC) :

- connaître de manière exacte la nature et le niveau de la pollution mise en évidence au stade de l'étude d'orientation et, le cas échéant, d'établir si elle constitue une menace grave ;

- déterminer la nécessité d'assainir ainsi que les délais dans lesquels l'assainissement devrait être réalisé ;

- fournir les éléments nécessaires à la réalisation des actes et travaux d'assainissement en délimitant les poches de pollution et le volume du terrain à assainir et en délimitant le volume et le pourtour des eaux souterraines à assainir ;

-déterminer la nécessité de prendre des mesures de sécurité ou de suivi.

Les conclusions opérationnelles possibles à l'issue de l'étude combinée sont :

- dans le cas d'une pollution nouvelle ou d'une pollution historique constituant une menace grave pour l'être humain ou l'environnement, la nécessité de réaliser un projet d'assainissement ;
- dans le cas d'une pollution historique ne constituant pas une menace grave, la proposition d'un certificat de contrôle du sol.

Le coût d'une étude combinée varie de 10000 à 25000 euros (subvention : 8000 euros). Elle est valable 10 ans.

Le principe de ce levier est dès lors d'anticiper ces études de manière à :

- Si la pollution n'est pas avérée ou que l'assainissement n'est pas nécessaire, obtenir le certificat de sol permettant d'introduire les demandes de permis
- Si la pollution est avérée, étoffer la BDES et l'inventaire SAR des connaissances de pollution des sols afin que le futur investisseur puisse envisager son projet en intégrant ces données et en proposant un plan d'assainissement conjointement à sa demande de permis.

La Banque de Données de l'Etat des Sols wallons (BDES)

11° le cas échéant, une proposition de certificat de contrôle du sol;

12° l'examen de la nécessité de procéder à l'assainissement du terrain;

13° le cas échéant, la partie du terrain affectée d'une pollution nouvelle et celle affectée d'une pollution historique;

14° les recommandations quant aux délais endéans lesquels les travaux d'assainissement doivent être entamés et terminés;

15° l'estimation du coût d'établissement du projet d'assainissement.

§ 3. Lorsque l'expert conclut qu'aucun assainissement n'est requis, le rapport propose un certificat de contrôle du sol et, s'il échet, des valeurs particulières et des mesures de sécurité

La BDES recense, pour chaque parcelle cadastrale, les données disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol, passé ou présent, ainsi que les parcelles où s'exerce une activité posant un risque pour le sol. Elle est alimentée par différentes sources.

Tableau I : Sources de références de la BDES (Portail Wallonie)

Référence dans BDES	Type d'informations	Service
GESOL	Procédures du décret sols 2008 ou 2018	DAS
BEDSS	Dossier d'assainissement de stations-services	DAS
DOREHA	Anciennes procédures de réhabilitation (par exemple des dépotoirs)	DAS
PE	Permis d'Environnement autorisés pour lesquels il existe au moins une activité présentant un risque pour les sols	DPA
WALSOLS	Terrains pris en charge par la SPAQuE pour lesquels des investigations ont été menées	SPAQuE
SAR	Site avec arrêté de réaménagement et un cahier des charges de travaux approuvés	DGO4

La BDES est enrichie progressivement, notamment par le contenu des études réalisées. Chaque parcelle de la BDES a une couleur :

Bleu lavande : Cette couleur indique que les données dont dispose l'Administration sont de nature strictement indicative. Elles informent de la possibilité d'un risque de pollution mais ne génèrent pas d'obligation d'investigation ou d'assainissement des sols. Moins de 1% des parcelles en Wallonie sont reprises dans cette couleur.

Pêche : Cette couleur indique que la parcelle a déjà fait, ou doit encore faire l'objet de démarches de gestion du sol, et qu'une attention particulière doit lui être portée. Cela signifie que la parcelle est soumise aux [obligations](#) du décret sols mais n'indique pas forcément que le sol est pollué ni que des mesures d'assainissement doivent être nécessairement prises. Parmi ces parcelles, il y a celles dont les démarches sont éventuellement à prévoir en fonction [des obligations](#) du [Décret Sols](#) (articles 19, 23 à 28) et celles qui répondent déjà à ces obligations grâce à un assainissement déjà réalisé ou à des mesures particulières à respecter ; dans ce dernier cas le Certificat de Contrôle du Sol l'atteste mais la parcelle reste dans cette couleur. Cette couleur concerne moins de 3% des parcelles en Wallonie dont le sol soit est pollué, a été pollué, accueille ou a accueilli une activité potentiellement polluante.

Sans couleur ou transparente : pour ces parcelles, le SPW ne dispose, au moment de la consultation, d'aucune donnée sur le caractère pollué ou potentiellement pollué de la parcelle. Toutefois, cela ne préjuge pas de l'absence d'une pollution. Ces parcelles n'induisent aucune obligation en matière d'investigation ou d'assainissement. Cela concerne 95% des parcelles du territoire wallon.

Avantages d'une étude combinée

Dans 72 % des cas, l'étude d'orientation conduit à la nécessité de poursuivre le processus en réalisant une étude de caractérisation. Cela signifie que, pour 72 % des cas rencontrés, l'étude combinée qui est instaurée par ce décret doit « permettre de simplifier et d'accélérer la procédure administrative de gestion des dossiers dans le cadre de pollution circonscrite. De ce fait, les délais d'obtention d'une autorisation administrative seront considérablement réduits. Ainsi, l'instauration de cette procédure va permettre de réduire de 90 jours les seuls délais d'instruction sans compter le temps gagné en termes de planification des investigations ». (C.R.I.C. N° 60 (2017-2018), Parlement wallon, compte-

rendu intégral, Séance publique de commission, Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des travaux publics. 8 janvier 2018).

Cependant, selon une enquête réalisée en 2015 sur les délais de réalisation des études prévues par le Code wallon de bonnes pratiques (CWBP), l'étude combinée permet en moyenne de diminuer le délai d'un mois par rapport à la réalisation séparée de l'étude d'orientation et de caractérisation c'est-à-dire maximum 2 ans. Mais ces délais dépendent de plusieurs facteurs : le nombre d'acteurs concernés par l'assainissement, la communication avec la commune, la superficie et la complexité du site, la présence d'eau souterraine, nombre d'études historiques antérieures...

En plus du gain de temps, l'étude combinée apporte les avantages suivants : simplicité administrative et réduction des coûts d'études.

Tableau II : Estimation des délais de réalisation des études du Décret sols (Source : Site SPW-Sol et déchets en Wallonie)

Délais/Critères	Petit site (= étendue restreinte du site. Ex: station-service, nettoyage à sec,...)		Grand site		Délai moyen	Nombre de réponses
	MIN	MAX	MIN	MAX		
A. Délai (en mois) d'initiation de l'étude (= temps entre la signature du contrat et le début de l'étude)	0	2	0.25	2	0.7	6
B. Délai (en mois) de réalisation de l'étude						
1. Etude d'orientation	1	6.5	2	8	3.6	16
- Etude historique	0.25	2.5	0.5	4	1.7	12
2. Etude de caractérisation	1	7.75	1.5	12	4.0	15
- Etude simplifiée des risques	0.25	1.25	0.5	2	0.8	6
- Etude détaillée des risques	0.25	3	0.5	3	1.2	5
3. Etude combinée	1.5	11	3	23	6.5	7
4. Projet d'assainissement	0.75	6	1	12	2.6	13
5. Evaluation finale	0.5	2.5	1.5	3	1.6	4

Pour quelle composante de la réhabilitation et quels liens avec les autres

L'étude anticipée est principalement liée à la composante « B. Assainissement » de la réhabilitation. Cependant, elle peut également contribuer à d'autres composantes de la réhabilitation, notamment :

- **Composante A. Gouvernance** : L'étude anticipée peut contribuer à la gouvernance foncière en fournissant des informations préliminaires sur la pollution potentielle d'un site. Cela peut influencer les décisions concernant l'utilisation des instruments fonciers tels que le droit de superficie, l'emphytéose ou la renonciation au droit d'accession (RDA).
- **Composante C. Aménagement et attractivité territoriale** : L'anticipation des études de caractérisation peut aider à planifier l'aménagement futur des friches en fonction des contraintes liées à la pollution des sols. Cela peut influencer les choix d'urbanisme transitoire et d'occupation temporaire, ainsi que les procédures de périmètre permis.
- **Composante D. Interactions avec les parties prenantes** : L'étude ECO anticipée peut faciliter les discussions avec les parties prenantes en fournissant des données préliminaires sur la pollution. Cela peut être utile lors des réunions "0" et dans l'élaboration d'une politique commune de réhabilitation.
- **Composante E. Financement** : Bien que l'étude ECO anticipée ne soit pas directement liée au financement, elle peut influencer les coûts futurs liés à l'assainissement. En identifiant plus tôt les problèmes de pollution, elle peut contribuer à la planification financière des projets de réhabilitation, y compris ceux qui pourraient impliquer un partenariat public-privé (PPP).

L'avis des acteurs wallons

Les enseignements tirés des études de cas concernant le principe d'études anticipées sont les suivants :

- Les personnes interrogées confirment que la réalisation d'études préliminaires pour localiser la pollution permet de réaliser des économies financières à long terme et facilite l'engagement du secteur privé en limitant la prise de risques.
- Les études de cas démontrent que la prise en compte de la pollution dans les projets de réhabilitation, liant l'assainissement aux futures utilisations des sites, est un facteur favorisant le bon déroulement de la réhabilitation alors que les expériences où ce n'est pas le cas se démarquent par leur manque d'efficacité et sont sources de surcoûts.
- Le projet du Terril du Martinet souligne la possibilité de localiser la pollution en interrogeant les anciens utilisateurs du site avant de réaliser des études approfondies. La base de données des sols (BDES) et l'inventaire SAR fournissent déjà des informations sur l'historique des sites.
- Il est noté qu'il n'est pas nécessaire d'effectuer une étude ECO pour toutes les friches, car les normes de pollution évoluent avec le temps (notamment pour les terres excavées), et les technologies de détection et de traitement de la pollution évoluent également en termes de coûts.
- La BDES présente des lacunes en termes de précision dans sa légende et d'actualisation : les parcelles marquées en couleur pêche conservent la même représentation cartographique même après l'achèvement de l'assainissement.

Quels bénéfices (temporel, financier, implémentation du ZAN)

Temporels :

Gains de temps dans le processus de réhabilitation : en anticipant l'étude ECO, la présence éventuelle de pollution sur le site de la friche peut être rapidement identifiée, permet de démarrer plus tôt le processus de réhabilitation et d'accélérer la remobilisation des friches dans les centralités ;

Planification stratégique : l'étude ECO réalisée en amont permet d'obtenir une vision plus claire des enjeux environnementaux liés à la friche, facilite une planification stratégique des étapes de la réhabilitation et la mise en place de mesures pour minimiser les risques environnementaux et les retards potentiels.

Financiers :

Optimisation des coûts : Une anticipation de l'étude ECO permet une anticipation des coûts d'assainissement nécessaires. En identifiant précisément la nature et l'ampleur de la pollution, un plan d'assainissement plus efficace et ciblé pourra être conçu, évitant ainsi des dépenses inutiles.

Implémentation du ZAN :

Meilleure attractivité pour les investisseurs : La réhabilitation d'une friche avec une étude ECO préalable démontre un engagement pour s'aligner avec les objectifs du ZAN. Cela peut attirer davantage d'investisseurs soucieux de contribuer à l'atteinte des objectifs du ZAN dans les centralités.

Pistes de développement

- Concernant la Base de Données des Sols (BDES) : la couleur "pêche" est attribuée à une parcelle de la BDES si la parcelle a déjà fait ou doit encore faire l'objet de démarches de gestion du sol, et qu'une attention particulière doit lui être portée. De plus, cette couleur reste inchangée dans la BDES même après la réalisation de travaux d'assainissement. Il serait judicieux de modifier la couleur (ou de la hachurer) une fois les travaux d'assainissement terminés, afin d'orienter au mieux les utilisateurs. À Bruxelles, la mise à jour de la base de données intervient après l'achèvement de l'assainissement.
-
- Cibler les friches pour lesquelles une étude ECO anticipée est pertinente en fonction de critères préétablis (par exemple, leur localisation en centralité, la propriété foncière publique, l'absence de connaissance de la pollution liée à l'ancienne activité, etc.). Cette démarche pourrait être accompagnée d'une demande de reconnaissance SAR et pourrait contribuer à élaborer des stratégies de réhabilitation.
- Assurer la diffusion d'informations à jour dans la BDES : cela nécessite une coordination entre la DGO3 et la DGO4 (par exemple lors de la Réunion "0").
- Examiner la pertinence d'une durée de validité limitée pour une étude ECO anticipée dans les cas où aucun projet spécifique n'est encore envisagé sur un site

IV. Aménagement

4.1 Urbanisme transitoire et occupation temporaire

Principe

L'urbanisme transitoire regroupe des initiatives qui ont pour objectif de favoriser l'utilisation temporaire de certains espaces urbains vacants ou sous-utilisés (terrains, bâtiments) en attendant qu'y soit réalisé un projet plus définitif²². L'occupation temporaire concerne l'occupation humaine ou des activités d'une friche et peut prendre diverses formes et avoir plusieurs objectifs, notamment : activités culturelles et artistiques, projets communautaires, expérimentations temporaires, activités récréatives, évènements temporaires, projets éducatifs.

Avantages

Alors que la temporalité de la friche elle-même se situe entre deux usages « plus permanents », son usage temporaire (et l'urbanisme transitoire²³ qui le traduit en projet) sont vus par les acteurs comme un levier permettant d'orienter les futurs projets (CPDT R6, 2022). Ils constituent une opportunité pour gérer les temps longs de la régénération d'un site en offrant un temps de réflexion aux futurs usages, un lieu répondant à des besoins locaux, ponctuels, un lieu d'expérimentation soit pour tester des vocations, soit construire progressivement le modèle économique du projet, soit à titre de préfiguration du projet futur, ou dans l'attente de réunir les éléments du projet souhaitable qui favorisent l'appropriation sociale de l'ensemble du processus de projet jusqu'à la destination finale (LIFTI, 2022). L'attractivité du site peut aussi être renforcée en l'entretenant et en améliorant son environnement.

Pour quels types d'espaces ?

Les espaces accueillant des projets d'urbanisme transitoire sont très variés. Leur dimension peut varier de la petite parcelle à des dimensions impressionnantes. Néanmoins, il semble que les terrains non bâtis soient plus facilement mis à disposition, même s'il existe de la pollution. Le problème des espaces bâtis est surtout lié à la mise aux normes nécessaire ; celle-ci peut néanmoins être réalisée à des coûts raisonnables lorsque l'occupant est autonome (cabane, food truck...) en s'insérant dans l'existant.

Dans son carnet de l'innovation sur l'urbanisme transitoire²⁴, l'ANRU a réparti en contexte de renouvellement urbain les sites pouvant accueillir des occupations transitoires ou temporaires en trois grands types d'espaces : non bâtis, bâtis, mixtes.

Les *espaces non bâtis* peuvent correspondre à des espaces libérés suite à des opérations de démolition d'immeubles de logements locatifs sociaux ou de recyclage d'habitat privé dégradé, des espaces issus

²² Collectif, 2018. Recherche « Gérer le territoire avec parcimonie ». Annexe III : Catalogue de mesures « thématique ». CPDT

²³ M.-F. GODART et C. RUELLE (Dir.), 2019. Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie. Une information – Un projet de territoire – Des mesures applicables. Conférence Permanente du Développement Territorial. 86 p.)

²⁴ Collectif, 2021. L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain. Coll. Carnets de l'innovation. ANRU

d'opérations d'aménagement dont les cessions foncières sont prévues à long terme, des terrains nus en friche ou ayant été occupés par une activité, et des espaces extérieurs contigus aux immeubles de logements, qu'ils soient résidentiels ou publics.

Les *espaces bâtis* peuvent concerner des rez-de-chaussée d'immeubles de logements, une galerie ou un centre commercial dans le temps du portage préalable à la restructuration, la démolition ou la restructuration de l'immobilier à vocation économique, tout ou partie d'un équipement public ou collectif dans la phase préalable à sa réhabilitation ou à sa démolition, des logements vacants dont l'immeuble est voué à la démolition pour la période de relogement progressif des habitants qui peut s'échelonner sur une à plusieurs années, et des bâtiments de bureaux ou d'anciennes activités en friche (hôpital, usine, halle, entrepôts, garage,...) ou vacants, dont la vacance peut être liée à une faible tension sur le marché immobilier.

Les *espaces mixtes* sont constitués d'espaces non bâtis et bâtis sur un même tènement foncier, il peut s'agir également de parkings.

Typologie des espaces potentiels d'urbanisme transitoire

Non bâti	Bâti	Mixte
<p>Terrains libérés : terrains nus ou qui le seront à la suite d'une démolition de bâtiment, terrains à aménager, dent creuse ;</p> <p>Terrains aménagés : terrains nus ayant bénéficié d'une remise en état des sols et/ou de travaux infrastructurels d'aménagement ;</p> <p>Espaces non bâtis en friche : terrains nus délaissés depuis plusieurs années, le cas échéant pollués ;</p> <p>Espaces résidentiels : terrains nus et espaces privés extérieurs en pied d'immeubles de logements locatifs sociaux et de copropriétés privées, cours, espaces clos ou délimités</p> <p>Espaces publics : terrains nus dans un espace ouvert au public (places, stationnements en plein air, esplanades sur dalle, prairie urbaine, parc, square,...), voiries.</p>	<p>Immobilier d'activités : entrepôt, hangar, chais, gare, halle industrielle, usine, petits ateliers, locaux d'artisanat, plateaux de bureaux, cellules commerciales (au sein de galettes commerciales, ou centres commerciaux, ou en rez-de-chaussée d'immeubles), en tout ou partie vacant ou en friche</p> <p>Équipement public : scolaire, sportif (gymnase), social (centre social), culturel (cinéma), de santé (hôpital, maison de santé), local municipal ou associatif, en tout ou partie vacant ou en friche</p> <p>Logement : lot localisé au sein d'immeubles voués à la démolition, où les procédures de relogement sont en cours ou terminées, vacants</p> <p>Immeuble : de logements sociaux ou en copropriété privée ou ouvrage patrimonial, totalement ou partiellement vacant</p>	<p>Parkings : espaces de stationnement souterrain (en sous-sol de bâtiment ou dalle), en espace ouvert délimité au sol ou box</p> <p>Terrasses : espaces en toiture ou au sein de bâtiments de logements ou d'activités</p> <p>Espaces mixtes en friche : terrain vacant anciennement occupé par une activité dont tout ou partie de l'immobilier demeure sur site dans un état plus ou moins dégradé (industrie, garage ou casse automobile, infrastructure de transport ou de stockage,...)</p> <p>Autres : foncier composé d'espaces non bâtis et bâtis sur un même tènement vacant ou en friche</p>

Inconvénients

Le projet d'occupation temporaire nécessite différents permis et autorisations car selon les régimes d'occupation du terrain ou des locaux, les occupants ou les propriétaires sont garants du respect des règles urbanistiques et de normes et en sont tenus responsables du point de vue des assurances.

Lorsque des travaux de réhabilitation sont nécessaires, la prise en charge de ces coûts pourra être partagée entre le propriétaire et l'occupant pour diminuer l'impact sur le coût final.

La nature du projet d'urbanisme transitoire et l'ampleur des travaux à réaliser déterminent la nécessité de solliciter une autorisation d'urbanisme préalable.

L'article D.IV.80 du CoDT prévoit les permis d'urbanisme à durée limitée que pour certains actes et travaux notamment pour :

- des activités non agricoles en zone agricole, excepté pour les activités récréatives, lorsque les actes et travaux constituent la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant ;
- l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes à l'exception des installations mobiles autorisées par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 ;
- des infrastructures provisoires relatives à des équipements communautaires ou de service public

Mais à l'exception de certains actes et travaux mineurs, le CoDT soumet aussi à permis d'urbanisme à durée illimitée toute transformation d'un bâtiment (portant atteinte à ses structures portantes ou impliquant une modification de son volume construit ou de son aspect architectural), voire toute création de logements à l'intérieur d'un bâtiment.

De plus, il faut respecter **des normes techniques de construction**, les règles régissant l'organisation juridique de l'immeuble (copropriété, volumétrie, ...), les règles de protection contre les risques d'incendie, les règles relatives à l'accessibilité aux établissements recevant du public...

Le caractère précaire de la contractualisation lorsqu'elle existe nécessite d'anticiper la programmation des événements, d'optimiser les moyens et les espaces ; ce qui implique des acteurs expérimentés à la fois lors du montage du projet et de la mise en oeuvre des activités.

L'occupation des lieux fait souvent naître un espoir de pouvoir rester sur le site et d'influencer les futurs projets. Une fois l'espace libéré, la dynamique positive et la motivation des acteurs peut disparaître. Or, les occupations temporaires mettent parfois en lumière un besoin réel en termes d'espaces verts, d'espaces de socialisation... qui pourrait trouver réponse soit par une pérennisation de l'aménagement créé, soit à travers un autre projet²⁵.

En Wallonie

Un exemple connu : Appel à projets "Imaginez votre ville" organisé par La Louvière

²⁵ Collectif, 2017. Participation citoyenne : enjeux, concepts et recommandations. CPDT

(<https://imaginezvotreville.be>). 9 projets d'occupations temporaires ont été financés et accompagnés par la ville de La Louvière sur la friche Boch

Certaines informations ressortent des entretiens avec les acteurs des études de cas sur la pratique de l'urbanisme transitoire et de l'occupation temporaire en Wallonie :

- Bien que peu courante dans les projets examinés, la pratique de l'urbanisme transitoire est considérée comme intéressante à expérimenter par certains acteurs, voire à généraliser à l'avenir.
- L'urbanisme transitoire permet de réduire les coûts associés à la sécurisation du site (clôtures, caméras, etc.), à l'entretien (chauffage, maintenance, etc.) des biens immobiliers, ainsi qu'aux frais administratifs (le revenu cadastral).
- Il offre la possibilité d'aménager temporairement le site pour la faune en attendant un projet permanent. Par exemple, au Terril du Martinet, un projet a été élaboré en partenariat avec la faculté de Gembloux pour planter du saule (pour la production de biomasse) et du miscanthus (pour la dépollution du sol à moindre coût) sur plusieurs parcelles du site.
- Cependant, l'urbanisme transitoire peut rencontrer des difficultés liées à l'accès aux services publics (par exemple, l'absence d'installations existantes, d'impétrants ou l'incompatibilité avec l'activité temporaire).
- La question de la sécurité et de la responsabilité en cas de problèmes reste à résoudre, notamment en déterminant les modalités de conventions nécessaires pour encadrer cette pratique.

Bien que l'urbanisme transitoire soit encore peu répandu dans les projets de réhabilitation de friches en Wallonie, il suscite un intérêt croissant en raison de ses avantages potentiels en termes de réduction des coûts et de valorisation temporaire des sites. Cependant, des défis subsistent, notamment en ce qui concerne les infrastructures et la sécurité, qui nécessitent une réflexion plus approfondie pour faciliter son adoption et son développement futur.

Des exemples à l'étranger²⁶

- Pré-verdissement d'un site après déconstruction d'une usine abandonnée, Wattrelos : renforcement de la biodiversité en milieu urbain, lutte contre les îlots de chaleur, utilité pour le cadre de vie des habitants, utilisation de mélanges de fleurs ciblées sur le site de plus de 7ha de l'ancienne filature Saint-Lievin, EPF Nord-Pas-de-Calais. <https://www.adu-lille-metropole.org/publication-lurbanisme-transitoire-paroles-dacteurs-et-retour-dexperiences-de-lametropole-lilloise>
- Les Grands Voisins, Paris, occupation d'un ancien hôpital, hébergement, locaux d'activité, ateliers - boutiques en rez-dechaussée, espaces polyvalents de proximité et de services mutualisés, appels à candidatures, interface aménageur, Plateau Urbain, Association Aurore, Yes We camp, SPLA Batignoles Aménagement, 2015-2020. <https://lesgrandsvoisins.org/>

²⁶ Sources : Collecte de bonnes pratiques étrangères dans le cadre de cette recherche ; Collectif, 2018. Recherche « Gérer le territoire avec parcimonie ». Annexes II : Fichier de mesures individuelles – Mesures existantes et Benchmarking et III : Catalogue de mesures « thématique ». CPDT

- Accompagnement culturel de la démolition de la copropriété Les Fauvettes, Pierrefitte-sur-Seine, expérimentation dans le cadre d'ANRU+, transformation de la copropriété, mixte avec des logements sociaux, en résidence éphémère d'artistes dans une vingtaine de logements avant la démolition en 2023, valorisation de l'image du quartier et diversification fonctionnelle, recours à une AMO culturelle, Plaine Commune, Soreqa, ville de Pierrefitte, 2020-2024. <https://culture.mairie-pierrefitte93.fr/2020/11/les-fauvettes/>
- Royaume-Uni, « Opérateurs Meanwhile » : organisations sans but lucratif ou fondations qui agissent dans différents contextes et se sont spécialisées dans la mise en relation de l'offre et de la demande pour ce type d'occupation : les propriétaires de bâtiments qui savent que leur bien ne fera pas l'objet d'un projet dans les prochains mois/années peuvent le proposer pour une occupation temporaire. Ces opérateurs fournissent des conseils juridiques aux deux parties pour que le contrat d'occupation soit clair et respectueux de chacun ;
- Nijmege, « Honig » : complexe industriel racheté par les pouvoirs publics pour le transformer, à long terme, en un nouveau quartier urbain. En attendant, les pouvoirs publics ont organisé l'occupation du lieu par de jeunes entrepreneurs qui le font vivre et lui donnent une image positive (ce qui bénéficiera au futur projet de la ville) tout en disposant d'un espace bon marché pour lancer leur activité économique (micro-brasseries, ateliers de design, traiteurs-restaurateurs, brocanteurs, organisateurs d'événements....) ;
- Bruxelles, Allée du Kaai : en attendant le projet de « parc métropolitain » porté par Beliris et qui doit être réalisé en lieu et place des halls industriels qui occupent les quais le long du Canal, Bruxelles Environnement a confié à l'asbl Toestand (spécialisée dans les projets d'occupation temporaire) la mission de gérer le lieu et de l'ouvrir à différentes activités pouvant bénéficier aux habitants des quartiers voisins ;
- Appel à projet d'urbanisme transitoire - Le Foyer Rémois : Le Foyer Rémois a procédé à la démolition de 605 logements situés sur une emprise foncière d'environ 3,5 hectares au cœur du quartier Croix-Rouge à Reims. En attendant le projet global d'aménagement, le Foyer Rémois s'est engagé dans la démarche d'urbanisme transitoire en missionnant en 2018 des étudiants en Master 2 de l'Institut d'aménagement des territoires, d'environnement et d'urbanisme de l'Université de Reims (IATEUR) pour réfléchir sur les actions/activités pouvant être proposées sur le site. Les conclusions de cette étude, organisées autour des thématiques restauration/commerces/loisirs/culture/ parcs et nature, ont permis d'inscrire dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Reims une étude complémentaire en ingénierie et des actions opérationnelles d'aménagement subventionnées. Sur cette base, le Foyer Rémois a lancé en octobre 2020 un appel à projets « agriculture urbaine » pour une partie du site du quartier Croix-Rouge libérée par les démolitions. Les projets devaient correspondre à une synthèse des cinq thèmes identifiés : la nature en ville, le circuit court d'approvisionnement, vente de produits, cueillettes familiales... (<https://www.foyer-remois.fr/projet/reims-croix-rouge>)
- Préfiguration et accompagnement de l'ouverture d'un nouvel équipement culturel – Collectif Etc à Reims : Pour préfigurer et accompagner l'ouverture d'un nouvel équipement culturel au cœur du quartier Croix Rouge, la ville de Reims a missionné le Collectif Etc. Entre la sélection du projet au printemps 2013 et l'ouverture de l'équipement fin 2015, le projet d'urbanisme transitoire avait pour objectif de faire vivre l'équipement dès 2013, sans édifice construit sur l'espace de stationnement existant, mais avec son contenu programmatique et son réseau d'utilisateurs impliqués dans le cadre d'ateliers et de chantiers ouverts pour préfigurer spatialement le bâtiment à venir ainsi que les usages attendus. Les dynamiques sociales générées sur le site ont été porteuses d'une meilleure appropriation et d'une participation créative des usagers du futur équipement (<http://www.collectifetc.com/realisation/croix-rouge-sequipe-et-si-on-essayait-pour-voir>)
- Projets Citydev : Citydev est une agence de développement urbain et immobilier publique,

créée en 1989 et relevant du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Ses missions englobent divers domaines, notamment l'accompagnement des collectivités dans des projets de grande ampleur à long terme, tels que :

- Stratégies urbaines et territoriales.
- Plans directeurs urbains et d'aménagement.
- Politiques urbaines et territoriales.
- Évaluations environnementales et études d'impact.
- Projets de développement urbain et touristique, qu'elle réalise en tant que maître d'ouvrage délégué ou en direct.
- Programmes de rénovation urbaine et de revitalisation.
- Études de faisabilité et mise en œuvre de projets.
- Gestion de leur foncier propre.
- Gestion de l'urbanisme transitoire et des occupations temporaires.

Citydev dispose également de foncier propre, soumis à des critères d'accès spécifiques, notamment liés aux types d'activités et à la densité d'emplois, avec un agrément et un contrôle rigoureux. Les critères pour accéder à ce foncier propre comprennent :

- La nécessité d'une occupation temporaire (limitée à 2 ans).
- La création de valeur ajoutée pour le quartier et ses habitants.
- La complémentarité des projets en termes de dimensions sociale, culturelle et économique.
- L'implication des autorités communales.

Citydev a joué un rôle clé dans des projets d'occupation temporaire en Wallonie, mettant en avant des exemples tels que l'ancienne usine pharmaceutique Vesdre Continental, SPRL Entrakt, 400 Toits_Daken et Bridgecity.

- Le site web <http://occupationtemporaire.brussels/> constitue une ressource essentielle à disposition des porteurs de projets temporaires à Bruxelles pour répondre à une multitude de questions concernant les aspects liés aux permis, à la sécurité, aux contrats, et bien plus encore. Ce site web offre un guichet unique d'informations et de ressources pour faciliter le processus d'occupation temporaire de friches ou de sites. Il fournit des orientations précieuses aux porteurs de projets en matière de procédures pour obtenir les permis nécessaires, garantissant ainsi la conformité avec les réglementations en vigueur. De plus, il aborde des questions liées à la sécurité, essentielles pour assurer la protection des personnes et des biens pendant l'occupation temporaire. En outre, le site web propose des informations sur les aspects contractuels et administratifs liés aux occupations temporaires, permettant aux porteurs de projets de comprendre les implications juridiques de leurs initiatives.

Pistes de mise en œuvre dans le cadre d'une réhabilitation de friche

Les mesures proposées sont issues des recherches CPDT²⁷, des entretiens réalisés avec les acteurs dans le cadre de l'analyse des études de cas ainsi que de la collecte des bonnes pratiques étrangères. Leur potentiel d'adaptabilité à la Wallonie est évalué :

- Délivrance de permis à durée déterminée pour occuper temporairement les terrains ou bâtiments en dérogation avec l'affectation de la zone au plan de secteur, à condition que cette occupation ne remette pas en cause l'affectation initiale
- Professionnalisation (formations, guides méthodo, plateforme d'échanges) des acteurs initiaux intermédiaires afin qu'ils assurent un rôle de facilitateurs entre le propriétaire des lieux, les pouvoirs publics et les occupants, en assumant la responsabilité et l'organisation de l'occupation temporaire et en devenant les gestionnaires du site ; les Régies foncières communales pourraient également jouer ce rôle en gérant les bâtiments vacants par emphytéose ou mandataire délégué
- Article D.IV.13 du CoDT : en cas de changement d'affectation d'un bien désaffecté qui impose l'octroi préalable d'une autorisation, cet article du CoDT offre une alternative à la lourde procédure de la dérogation au plan de secteur. Il prévoit qu'« *un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :*
 - 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;*
 - 2° ne compromettent pas la mise en oeuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;*
 - 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».*

Selon cet article, les projets d'urbanisme transitoire pourraient être autorisés alors qu'ils sont en contradiction avec l'affectation initiale du plan de secteur, à condition qu'ils contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis en maintenant le bâti en état ²⁸.

²⁷ Collectif, 2018. Recherche « Gérer le territoire avec parcimonie ». Annexes II : Fichier de mesures individuelles – Mesures existantes et Benchmarking et III : Catalogue de mesures « thématique ». CPDT

Collectif, 2022. Expertise E1 : Appui à l'actualisation du schéma de développement du territoire. Note relative à de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en oeuvre d'une politique d'optimisation spatiale. CPDT

Collectif, 2005. Recherche « Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés ». Rapport final de la subvention 2004-2005. CPDT

²⁸ Collectif, 2018. Recherche « Gérer le territoire avec parcimonie ». Annexe III : Catalogue de mesures « thématique ». CPDT

- Les conventions ou contrats d'occupation

L'occupation temporaire d'un foncier ou d'un bâtiment nécessite une contractualisation entre propriétaire et occupant, pour des raisons de sécurité des personnes, d'assurance, de responsabilité, de respect de la propriété privée. Le contrat fixe également la durée d'occupation (même renouvelable), qui représente une sécurité fondamentale pour l'occupant ainsi que les modalités d'occupation (propriété des ouvrages, finalité de l'occupation, etc.). On différencie les domaines publics et privés qui ne supportent pas les mêmes types de contrat. À noter que les personnes publiques peuvent aussi posséder des biens relevant du domaine privé²⁹.

Contrats type d'occupation temporaire

Domaine public		
<p>Une concession domaniale est délivrée de gré à gré ou dans le cadre d'une procédure de publicité ou de mise en concurrence lorsque l'occupation temporaire relève d'un objectif d'ordre économique. Ce type d'autorisation doit être compatible avec l'affectation au plan de secteur et la destination première du bien. Son caractère est précaire et révocable car même si elle en restreint l'usage, elle se justifie par la possibilité qu'ont les communes de revenir sur leur décision à n'importe quel moment pourvu que l'intérêt général (par exemple, la conservation du domaine public, la sécurité publique, etc) le requiert. Elle pourra être constitutive de droits réels permettant à son titulaire pendant la durée de l'occupation de disposer des prérogatives et obligations du propriétaire et de réaliser des ouvrages ou des travaux substantiels.</p> <p>À l'issue de l'occupation, les constructions et installations doivent être démolies, sauf si une disposition contraire est prévue dans l'autorisation.</p>	<p>Convention de cession d'une œuvre produite sur le site de l'occupation temporaire dans un espace public en vue de sa gestion : peut être utilisée pour une oeuvre d'art ou des aménagements et mobiliers temporaires, pour définir les critères techniques (matériaux, usages), les mesures de sécurité et d'entretien, les droits et responsabilités des parties dans le temps.</p>	
Domaine privé		
<p>La convention d'occupation précaire est justifiée par un motif légitime de précarité, lié aux étapes de réalisation de l'opération urbaine, et permet de fixer un montant de redevance d'occupation beaucoup plus faible que celui d'un loyer de marché. L'occupant dispose uniquement d'un droit de jouissance précaire. Ces conventions sont conclues soit pour des périodes très courtes soit sans</p>	<p>Le bail commercial dérogatoire est conclu pour une courte durée, de trois ans au maximum (renouvellement compris le cas échéant). Le loyer est fixé librement et n'est pas plafonné,</p>	<p>Le prêt à usage ou commodat permet à un prêteur de mettre à disposition un bien à un preneur selon les modalités décrites dans un contrat (prêt gratuit ou en échange de l'entretien courant ou du paiement des charges de copropriété, usage pour lequel le</p>

²⁹ L'article 3.45 du nouveau Code civil prévoit expressément que les biens publics appartiennent au domaine privé, sauf s'ils sont affectés au domaine public. Le domaine public faisant exception n'y est cependant pas défini. C'est la jurisprudence qui permet de classer un bien public sur base d'une décision par l'autorité publique d'affectation initiale du bien et de l'usage qui est fait du bien par le public en général. Selon la cour de Cassation [Cass. 15.3.2018], « *un bien appartient au domaine public lorsque, par une décision expresse ou tacite de l'autorité compétente, il est affecté à l'usage de tous ou à un service public; son usage ne peut porter atteinte au droit de l'autorité de le réglementer et de le préserver à tout moment en fonction des besoins et dans l'intérêt de l'ensemble des citoyens* ». Le bien public doit donc être affecté à l'usage de tous, ou à un service public. Un bien appartenant au domaine public est insaisissable, imprescriptible et inaliénable [D. Renders et B. Gors, Les biens de l'administration, Bruxelles, Bruylant, 2014 ; D. Lagasse, Droit administratif spécial –Les domaines public et privé – La voirie, P.U.B., 2002-03]. Cependant, selon le nouveau Code civil, **il peut exister un droit personnel ou réel d'usage sur un bien du domaine public dans la mesure où la destination publique de ce bien n'y fait pas obstacle** (*superficie, emphytéose, bail*).

garantie de durée et le propriétaire du site se réserve le droit d'en disposer à tout moment. Ce ne sont ni des contrats d'activité ni des baux.	une clause d'indexation est possible.	bien est prêté, durée du prêt, restitution au prêteur dans le même état - hors usure naturelle - qu'à l'origine.
--	---------------------------------------	--

- Encouragement des démarches d'urbanisme transitoire par les pouvoirs publics (accompagnement dans les démarches d'urbanisme opérationnel, appels à projets)
- Imposition de taxes communales sur l'inoccupation des biens situés dans les centralités (et autres ?), zones ou on veut optimiser l'utilisation ou dans des zones que l'on désire urbaniser) ou majoration du revenu cadastral dans des zones sous tension (comme en France) (demande>offre) (voir la fiche lutte contre la rétention immobilière et foncière³⁰)
- Identification des espaces qui resteront vacants durant un certain temps via une démarche d'observation foncière, de nature à favoriser le développement de ces projets dits d'urbanisme transitoire (fiche thématique Observation foncière³⁰)
- Encouragement dans les conditions de subventionnement SAR d'une contractualisation d'occupation temporaire quand cela s'y prête, à adapter lorsque l'occupation est prévue pour une durée plus ou moins courte ou lorsque l'indemnité d'occupation prévue est de faible montant ; par exemple pour des espaces de travail pour jeunes entrepreneurs

Rôle de la Région

Le rôle potentiel du SPW dans la favorisation de l'urbanisme transitoire et l'occupation des friches en Wallonie peut être significatif pour optimiser l'espace et contribuer à l'atteinte du ZAN :

- Le SPW peut **définir les conditions nécessaires et les contextes optimaux pour ces pratiques à travers un guide** (sans projets, projets de réhabilitation en cours).
- L'administration régionale peut **élaborer un cadre réglementaire spécifique pour l'urbanisme transitoire et l'occupation des friches**. Cela comprendrait des dispositions légales et des procédures simplifiées pour faciliter les autorisations temporaires d'occupation, encourager les initiatives citoyennes et favoriser la réaffectation temporaire des espaces vacants.
- Le SPW peut avoir un rôle essentiel dans la **sensibilisation et la communication** envers les acteurs concernés, tels que les propriétaires fonciers, les investisseurs, les associations et les citoyens. Des campagnes de sensibilisation peuvent être lancées pour promouvoir les avantages de l'urbanisme transitoire et encourager une utilisation temporaire des friches.
- Le SPW peut **encourager la coopération** entre les différentes parties prenantes, y compris les communes, les associations locales, les entreprises et les acteurs de la société civile. La création de partenariats permet de combiner les ressources et les compétences nécessaires pour mettre en œuvre des projets d'urbanisme transitoire de manière efficace et durable.

Quels bénéfices (temps, financier, implémentation du ZAN)

Le développement de l'urbanisme transitoire et de l'occupation temporaire sur les friches en Wallonie peut offrir plusieurs bénéfices :

³⁰ Collectif, 2018. Recherche « Gérer le territoire avec parcimonie ». Annexe III : Catalogue de mesures « thématique ». CPDT

- L'urbanisme transitoire permet de mettre rapidement en valeur des friches en attente de projets à long terme. Cela évite l'attente prolongée avant le démarrage de projets de réhabilitation définitifs et permet de limiter la dégradation des sites.
- L'occupation temporaire des friches peut être réalisée à moindre coût par rapport à des projets de développement à grande échelle. Les investissements financiers peuvent être moins importants, ce qui peut attirer des porteurs de projets avec des ressources limitées.
- Les activités temporaires sur les friches peuvent générer des revenus par le biais de locations, d'événements, de services ou de produits. Cela peut contribuer à la viabilité économique des projets et aider à financer des initiatives supplémentaires.
- L'occupation temporaire des friches permet d'éviter une nouvelle artificialisation des sols en réutilisant des espaces déjà existants. Cela contribue à limiter l'étalement urbain et à préserver les terres agricoles et naturelles.
- L'urbanisme transitoire offre une flexibilité dans l'utilisation des friches, ce qui permet de les adapter aux besoins changeants de la société.
- L'urbanisme transitoire peut servir de démonstration pour des projets plus durables à long terme. Il permet de sensibiliser la population et les décideurs aux bénéfices de la réutilisation des friches, renforçant ainsi la volonté d'atteindre le ZAN. Il permet de tester des solutions innovantes.

V. Interactions entre parties prenantes

5.1 Politique commune de réhabilitation

Principe

La politique commune de réhabilitation des friches en Wallonie est définie dans cette recherche comme une approche coordonnée et intégrée visant à traiter les friches de manière à favoriser leur réutilisation et leur revitalisation. Elle implique la collaboration entre les autorités publiques, les acteurs locaux, les propriétaires fonciers, les développeurs et la population pour atteindre des objectifs communs en matière de développement durable, d'aménagement du territoire et de gestion des ressources inscrits dans le Schéma de Développement Territorial. Elle vise à mobiliser les ressources, les compétences et les efforts de ces différentes parties prenantes pour transformer les friches en espaces fonctionnels, durables et contribuant au développement du territoire wallon.

Cette politique repose donc sur :

- *L'identification et la priorisation des friches* potentielles à réhabiliter en fonction des critères tels que l'accessibilité, la localisation, la dégradation et le niveau de pollution, les besoins économiques et sociaux... Des priorités sont établies en fonction des besoins locaux et des objectifs stratégiques. La mise en œuvre de ce point est analysée dans les volets 2 et 3 de la recherche en 2023 ;
- *La planification* stratégique qui définit les objectifs à atteindre, les actions à entreprendre et les mesures à mettre en place, et la *coordination* efficace entre les parties prenantes essentielle pour garantir une mise en œuvre cohérente des projets de réhabilitation. Elle est inscrite dans le Schéma de développement Territorial régional ainsi que les schémas et plans stratégiques aux échelles inférieures ;
- *La réglementation* et les *instruments juridiques* mis en place pour faciliter la réhabilitation des friches, notamment des procédures simplifiées, l'élaboration de mécanismes

d'incitation financière et l'adoption de normes et de réglementations environnementales pour garantir la qualité des projets de réhabilitation. Il s'agit du CoDT et de ses arrêtés d'application, de l'arrêté terre, le décret relatif à l'assainissement et la gestion des sols... décrits dans la recherche en 2022 et également des outils décrits dans les focus (outils de mobilisation foncière, portefeuille foncier communal, arrêté qui vaille permis, procédure périmètre permis) ;

- *Des ressources financières* adéquates à mobiliser pour soutenir les projets de réhabilitation des friches, y compris les études de faisabilité, les travaux de dépollution, l'aménagement des infrastructures et les coûts liés à la réutilisation des sites. Il s'agit de fonds publics, appels à projets, subventions dont la subvention SAR, de partenariats public-privé, de fonds européens et d'investissements privés (voir les focus PPP, portefeuille foncier communal) ;
- *Une expertise technique et le soutien* aux acteurs par la mise en place de plateformes d'échange de connaissances, l'organisation de formations et de séminaires, l'accès à des ressources (telles que l'inventaire SAR, le compendium wallon des méthodes d'échantillonnage et **d'Analyse, le code wallon de bonnes pratiques, le guide de référence relatif à la gestion des terres** du SPW) et des conseils spécialisés, ainsi que le partage de bonnes pratiques et d'études de cas réussies ;
- *La participation et l'engagement des parties prenantes* c'est-à-dire les groupes d'intérêt, les promoteurs et développeurs et les habitants. Leurs opinions, besoins et perspectives doivent être pris en compte dans la planification et la mise en œuvre des projets de réhabilitation (voir le focus Réunion 0 et la recherche CPDT « Acceptabilité ») ;
- *Des mécanismes de suivi et d'évaluation* établis pour mesurer les progrès réalisés, évaluer l'efficacité des actions entreprises et fournir des informations précieuses pour l'amélioration continue de la politique de réhabilitation des friches.

Le Schéma de développement territorial et ses objectifs

Le SDT établit une stratégie territoriale pour le territoire Wallon. Document faitier de l'aménagement du territoire, il fixe des objectifs que les autorités publiques ne peuvent pas compromettre et développe des principes de mises en œuvre et des mesures de gestion à appliquer pour rencontrer ces objectifs. Les friches, au travers de l'objectif zéro artificialisation nette 2050 (ZAN), la séquence « éviter, réduire et compenser », les ambitions de développement économique sur des terrains déjà artificialisés, l'objectif de réhabiliter 100 ha de sites à réaménager par an, tiennent une place centrale dans la stratégie territoriale wallonne.

Parmi ses objectifs, le SDT vise à « *soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources* ». Il établit l'objectif ZAN de réduire progressivement l'artificialisation nette des terres jusqu'à atteindre zéro kilomètre carré par an d'ici 2050. Des trajectoires de réduction de l'artificialisation nette ont été définies pour chaque bassin d'optimisation spatiale correspondant aux territoires des directions extérieures du SPW, en se basant sur l'évolution de l'artificialisation nette des dix dernières années³¹.

La Figure 1 montre la trajectoire de réduction de l'artificialisation nette des terres dans le bassin d'optimisation spatiale "Hainaut 1". La réhabilitation des friches sera cruciale pour atteindre cet objectif, car, après 2050, la construction ne sera possible que sur des terrains déjà artificialisés, sauf

³¹ Calculée avant la pandémie de COVID-19

en cas de désartificialisation. Or, les friches sont considérées comme des terrains artificialisés. Donc, plus nous nous approcherons de 2050, plus il faudra fournir d'efforts pour respecter ces trajectoires, et les friches deviendront de plus en plus attractives. En revanche, les friches qui présentent des critères peu favorables tels qu'une localisation défavorable, une accessibilité médiocre, une pollution très importante, etc., pourraient être utilisées comme compensation pour urbaniser des terrains vierges. Cela signifie qu'elles pourraient être désartificialisées afin d'atteindre l'objectif ZAN.

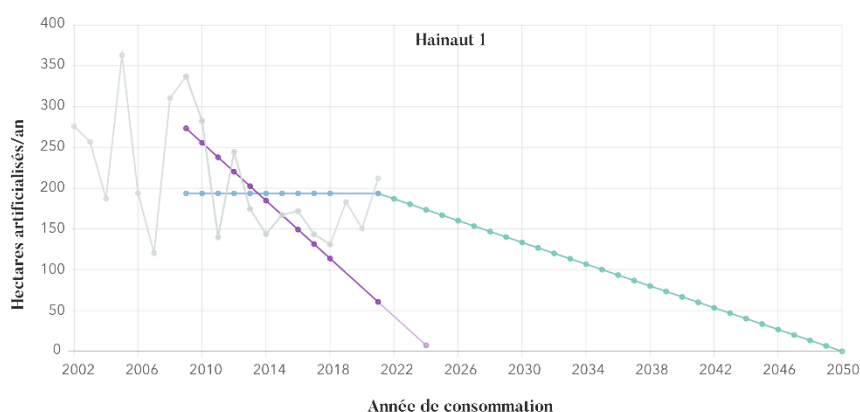


Figure 1 : Trajectoire de réduction de l'artificialisation nette des terres du bassin d'optimisation spatiale « Hainaut 1 ».

Comme les friches occupent une place centrale dans la stratégie territoriale wallonne définie par le SDT, elles sont directement liées à des objectifs clés tels que le ZAN. Leur réhabilitation est une mesure concrète pour atteindre cet objectif, en transformant des espaces délaissés en lieux à vocation économique, résidentielle ou de services.

Dans ce même objectif, le principe de *séquence "éviter, réduire et compenser" (ERC)* est établi. Son but est de fournir une approche pour une gestion plus prudente et de respecter les trajectoires mentionnées précédemment. La séquence ERC du SDT met d'abord l'accent sur l'évitement de la construction sur des terrains non artificialisés, en favorisant la construction sur des terrains déjà urbanisés, la rénovation des bâtiments, la mise en œuvre d'approches telles que le "BIMBY" (Build In My BackYard), etc. Ensuite, si l'étape d'évitement n'est pas réalisable et que l'urbanisation a lieu sur des terrains vierges, il est nécessaire de réduire les impacts environnementaux en privilégiant des terrains bien situés selon différents critères (notamment liés aux centralités) et en favorisant des modes d'habitation plus compacts. Enfin, la dernière étape de la séquence consiste à compenser les impacts environnementaux. En résumé, cette séquence vise à privilégier, autant que possible, les terrains déjà urbanisés, en particulier les friches bien situées. Si cela n'est pas possible, l'objectif est d'urbaniser des terrains non artificialisés bien situés, en particulier ceux situés dans des zones centrales. La mise en œuvre de ce principe par les autorités publiques pourrait jouer un rôle considérable dans la réhabilitation des sites. Elle s'inscrit parfaitement dans cette approche en évitant l'artificialisation de nouvelles terres et en permettant la réduction de l'empreinte écologique liée à l'urbanisation.

Dans l'objectif « *Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol* », l'exécutif wallon se fixe comme objectif qu'à l'horizon 2030, 30 % des nouveaux terrains à vocation économique sont aménagés sur des terres déjà artificialisées et que ce taux soit porté à 100 % à l'horizon 2050, sauf en cas de désartificialisation. Cela signifie que les

friches représentent une opportunité majeure pour accueillir de nouvelles activités économiques, favorisant ainsi la reconversion et la revitalisation des zones urbaines existantes.

Un autre objectif « renforcer l'attractivité des espaces urbanisés » vise à *réhabiliter 100 ha de sites à réaménager* par an. Cet objectif souligne l'importance d'une politique commune de réhabilitation des friches permettant la coordination et la mise en œuvre cohérente des projets de réhabilitation, mais aussi d'optimiser l'utilisation des ressources disponibles, de partager les bonnes pratiques, d'assurer la cohérence des actions et de maximiser les retombées positives sur le territoire.

Ces objectifs gouvernementaux exercent un rôle de levier auprès de l'Exécutif qui l'incitent à débloquer des fonds par le biais de divers mécanismes (plan de relance, politique intégrée de la ville, ...) pour rencontrer ces objectifs. A ce titre, le Ministre en charge de l'aménagement du territoire est fréquemment questionné au parlement pour rendre compte des actions menées dans ces domaines. Dans le cadre de la recherche en 2022, nous avons vu plus en détail ces modalités de financements et le montant des différentes enveloppes dégagées.

Les avantages et inconvénients

Adopter une politique commune de réhabilitation des friches présente plusieurs avantages.

Elle permet d'établir une approche cohérente de la planification et de la mise en œuvre de la réhabilitation des friches, coordonnée entre différentes administrations et acteurs impliqués dans cette réhabilitation : propriétaires fonciers, promoteurs et développeurs, population, ce qui doit faciliter la mise en œuvre efficace des projets de réhabilitation. Cela aide également à éviter les conflits potentiels entre différentes initiatives et projets et à maximiser les résultats et les bénéfices de la réhabilitation.

Une approche commune permet de mobiliser les ressources financières, techniques et humaines nécessaires à la réhabilitation des friches par des programmes de financement, des mécanismes de partage d'expertise et des plateformes de partage d'informations et de connaissances des meilleures pratiques.

Elle permet de prendre en compte les défis et les opportunités à long terme liés à la réhabilitation des friches. Elle facilite l'adoption d'une vision stratégique à long terme pour la remobilisation des friches, en tenant compte des objectifs du SDT, de la planification et de la gestion des ressources.

Cependant, mettre en place une politique commune de réhabilitation des friches implique la coordination de différentes administrations, autorités et parties prenantes, ce qui est relativement complexe, pour concilier les intérêts et les priorités de chacun.

Quels bénéfices (temporel, financier, implémentation du ZAN)

Une politique commune de réhabilitation des friches favorise la coopération, la coordination des efforts, la simplification des processus, l'accès aux ressources, le partage des connaissances et la planification stratégique, ce qui peut entraîner des *gains de temps* significatifs dans la réalisation des projets de réhabilitation des friches : réduction des retards liés à l'absence de coordination, mise en œuvre de procédures simplifiées (procédures périmètre permis, arrêté qui vaille permis) et harmonisation des procédures en vue de réduire les délais administratifs, accès à des ressources centralisées (inventaire SAR/BDES, guichet unique pour les porteurs de projets), partage des meilleures pratiques qui peut accélérer les processus et éviter les erreurs répétées, stratégie et vision

à long terme permettant d'anticiper les besoins, de développer des stratégies de réhabilitation à grande échelle et de mobiliser les ressources nécessaires de manière proactive.

Les *impacts financiers directs* d'une politique commune de réhabilitation se mesurent principalement dans le chef des promoteurs et développeurs : économies d'échelle de leurs ressources financières et techniques grâce à une planification et une mise en œuvre coordonnées, partage des coûts et des risques, valorisation immobilière accrue.

Une politique commune de réhabilitation des friches contribue à l'implémentation du ZAN en

- optimisant l'espace wallon : plutôt que de créer de nouvelles zones urbanisées sur des terrains vierges, la réhabilitation des friches permet de réutiliser des espaces déjà aménagés, contribuant ainsi à la préservation des terres naturelles et agricoles ;
- réduisant l'artificialisation nette : les friches étant considérées comme des terrains déjà artificialisés, on évite d'ajouter de nouvelles surfaces artificialisées ;
- en respectant la séquence ERC prônée par le SDT : plutôt que d'éviter et de réduire l'artificialisation en construisant sur des terrains non artificialisés, la réhabilitation des friches permet de réduire les impacts environnementaux en réutilisant des sites déjà urbanisés ;
- en préservant des espaces naturels et agricoles : la réhabilitation des friches permet de concentrer le développement sur des terrains déjà aménagés, contribuant ainsi à une gestion plus durable et économe en ressources.

Pour quelle composante de la réhabilitation et quels liens avec les autres

La politique commune de réhabilitation est un levier transversal qui aide à aligner les différentes composantes du processus de réhabilitation en Wallonie. Elle favorise la coordination et la collaboration entre les parties prenantes permettant d'atteindre les objectifs de développement durable, d'aménagement du territoire et de gestion des ressources inscrits dans le SDT.

- **Gouvernance foncière (Composante A)** : La politique commune de réhabilitation peut guider les discussions sur les instruments fonciers, tels que le droit de superficie, l'emphytéose, et la renonciation au droit d'accession (RDA). Elle peut aider à établir des objectifs partagés et des directives pour l'utilisation de ces instruments dans le cadre de la réhabilitation, renforçant ainsi la gouvernance foncière.
- **Assainissement (Composante B)** : En définissant des priorités et des objectifs pour la réhabilitation, la politique commune peut influencer les décisions concernant les études ECO anticipées et d'autres mesures d'assainissement. Elle peut mettre l'accent sur les domaines où l'assainissement est nécessaire pour atteindre les objectifs de réhabilitation.
- **Aménagement et attractivité territoriale (Composante C)** : La politique commune oriente l'aménagement du territoire en identifiant des zones clés pour la réhabilitation. Elle peut encourager des initiatives telles que l'urbanisme transitoire et l'occupation temporaire en fonction des besoins identifiés dans le cadre de la politique.
- **Financement (Composante E)** : La politique commune peut également avoir des implications sur le financement des projets de réhabilitation, notamment en ce qui concerne les partenariats public-privé (PPP). Elle peut influencer la manière dont les ressources sont mobilisées pour atteindre les objectifs fixés dans les documents stratégiques tels que le Schéma de Développement du Territoire.

VI. Financement

6.1 Partenariat public-privé

Principe

Le Partenariat Public-Privé (PPP) est défini comme étant un concept de gestion permettant à une collectivité de confier à une société privée la conception, le financement, la construction, la gestion et la maintenance d'un équipement public pendant une durée limitée (Les Partenariats Public-Privé: Fondement théorique et analyse économique, N. MAATALA¹, M. BENABDELLAH², P. LEBAILLY, Rev. Mar. Sci. Agron. Vét. (2017) 5 (2):192-199). En pratique, les partenariats peuvent être extrêmement variés et peuvent aller de la mise à disposition du foncier jusqu'à l'acquisition de logements finalisés.

De manière générale, le PPP est plus utilisé dans un environnement urbain dans lequel à la fois les enjeux (et les projets) sont importants et les acteurs (intercommunales, départements spécialisés techniques et de développement) sont capables de négocier et de proposer des montages juridiques à la hauteur des attentes des collectivités et des habitants.

Quels avantages et inconvénients

- L'apport de compétences est le premier avantage du PPP. Au lieu d'investir dans un processus long et coûteux pour développer les compétences de son personnel (marchés publics et appels d'offres intermédiaires, suivi...), la collectivité préfère externaliser le service public pour pouvoir se concentrer sur son contrôle et non pas sa production (Saussier, 2015). La production de ce service public par un partenaire privé reviendra moins cher à la collectivité qui bénéficiera de l'expertise et de l'ingénierie de ce partenaire.
- Les économies d'échelle et d'expérience sont un autre avantage pour le partenaire public ; en particulier lorsque la production du service public est importante puisqu'un spécialiste privé va s'en charger avec des coûts moins élevés et une qualité supérieure. Dans le domaine du logement, les collectivités peuvent convenir d'acheter des logements finalisés à un prix inférieur à celui du marché car le promoteur apprécie d'avoir d'emblée une garantie de commercialisation d'une partie des logements. Pour le secteur privé, il y a dès lors moins de préfinancement vu qu'une partie des biens est vendue à l'avance. Les PPP permettent souvent de mobiliser des financements privés pour compléter les fonds publics, ce qui peut aider à financer des projets de grande envergure. Des recettes sont aussi attendues sur le précompte immobilier.
- Le partage du risque est aussi parmi les avantages fréquemment cités du PPP : la collectivité partage les risques financiers et environnementaux avec l'entreprise privée, ce qui peut réduire les coûts et minimiser les impacts environnementaux du projet. Les entreprises privées assument souvent la responsabilité de la conception, de la construction et de l'exploitation de la friche réhabilitée, ce qui peut soulager la collectivité de certaines tâches et responsabilités
- Et d'autres avantages comme l'optimisation des ressources, du temps (contrôle et respect des budgets et des échéanciers) et des projets en tenant compte dès le départ des besoins liés à l'exploitation et à l'entretien, l'implication des collectivités en amont (respect d'objectifs communaux, prix de sortie négocié)

Mais le PPP présente des inconvénients pour lesquels N. MAATALA¹, M. BENABDELLAH², P. LEBAILLY, Rev. Mar. Sci. Agron. Vét. (2017) proposent plusieurs solutions :

- Les coûts élevés liés au montage du dossier initial nécessitant l'intervention de conseillers spécialisés afin de désigner le partenaire privé adéquat pour le projet et éviter de recevoir trop peu d'offres pertinentes >>> importance suffisante du projet, optimisation organisationnelle de l'appel d'offres
- Les coûts de financement supérieurs au financement public (taux d'emprunt plus avantageux pour le partenaire public que pour le partenaire privé) >>> recettes propres au projet, subvention publique égale ou supérieure aux intérêts d'emprunt privé
- La trop longue durée de la relation contractuelle >>> renégociation potentielle pendant la durée du PPP
- La dilution des actifs publics : En PPP, l'entité publique transfère généralement les actifs nécessaires pour réaliser le projet (comme les terrains, les infrastructures existantes, etc.) à un partenaire privé qui s'engage à les exploiter pendant une certaine période. Cette durée peut varier, mais elle est généralement de plusieurs décennies. Dans le cadre de certains PPP, l'entité publique conserve la propriété du foncier, mais cède un droit d'usage à long terme au partenaire privé, comme le droit de superficie ou l'emphytéose. Cependant, dans d'autres cas, le partenaire privé peut acquérir la propriété des actifs, y compris des infrastructures et du foncier. L'inconvénient de cette dernière option est que l'entité publique peut perdre le contrôle sur les actifs transférés pendant la durée du PPP, qui peut être de plusieurs décennies. De plus, le partenaire privé pourrait être en mesure de vendre ou d'hypothéquer ces actifs sans le consentement de l'entité publique, ce qui peut entraîner une dilution des actifs publics.

Ce qu'en disent les études de cas

- Les délais de procédure dans les PPP nécessitant le recours à des procédures SAR, décret Sols, permis,... ne garantissent pas suffisamment le secteur privé, ce qui peut constituer un obstacle.
- Les PPP ont tendance à favoriser principalement les grandes entreprises, limitant ainsi l'accès aux acteurs plus petits ou locaux. Mais leur complexité et la nécessité de garantie de bonne fin nécessitent le recours à des acteurs importants disposant de ressources financières et humaines suffisantes.
- Certains acteurs publics expriment des préoccupations anticipées, notamment lorsqu'il s'agit de PPP en matière de logement. Ces inquiétudes se sont également concrétisées dans des expériences passées de tentative de PPP dans le cadre de la politique de "l'ancrage communal", qui se sont révélées peu convaincantes.
- Dans le cadre des études de cas, différents modèles de PPP ont été observés, notamment:
 - o Le secteur public (intercommunale, Spaque, régie foncière communale, commune, éventuellement soutenue par une intercommunale...) achète et possède le terrain, l'assainit, puis le revend à un privé qui se charge du développement (ce modèle ne génère pas nécessairement d'économies résultant du lien entre assainissement et développement) :
 - o Le secteur public ((*ici intercommunale Idelux*) achète et possède le terrain, l'assainit, puis le revend à une société mixte (combinant des acteurs publics et privés) qui gère le développement (encore une fois, cela ne garantit pas d'économies résultant de la corrélation entre assainissement et développement) :
 - o Le secteur public achète le terrain et le revend à un privé qui gère à la fois l'assainissement et le développement (ce modèle permet des économies potentielles) : *Intercommunale (Erbisoeul), commune de Visé et Spi (charbonnage du*

Hasard), Régie foncière (Bomel, concept and build, promoteur gère étude de caractérisation, permis unique pour assainissement et logements)*

- Le secteur public aménage les espaces publics en contrepartie de la construction privée de logements, grâce aux subventions régionales liées au dispositif régional de “revitalisation urbaine” (*Quartier Rachot à Mons, Bomel*)
2. Les conditions d'attractivité pour le secteur privé dans les PPP comprennent :
- Un marché immobilier suffisamment porteur (Erbisoeul)
 - Une bonne localisation du site (centralité, équipements, transports, contexte paysager, etc.).
 - La limitation des inconnues, notamment grâce à des études préalables sur l'état du sol et une procédure bien établie.
 - Plus le contexte est difficile ou les missions du secteur privé sont nombreuses ou importantes, plus des compensations sont attendues. Cela peut inclure la prise en charge des démarches de dépollution/assainissement par le secteur public, des mécanismes pour différer le paiement du terrain (*RDA : Bomel, ..., condition suspensive de l'octroi de permis : Marbehan*), des densités de construction élevées, la possibilité d'adapter le projet aux contraintes d'assainissement, etc.

Ce qu'en dit la CPDT

Dans la recherche R1 intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain · annexe R.4 volet 4 – concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement, la majorité des témoins interrogés a mentionné l'importance de recourir à des partenariats publics-privés. Ils soulignent encore d'autres avantages du PPP :

- les collectivités publiques sont intégrées dans la réflexion dès la conception d'un projet afin qu'elles expriment leurs besoins spécifiques (type de logement, surfaces, etc.).
- le développement de projet est 2 fois plus rapide que si le secteur public devait passer par les mécanismes classiques de marchés publics et d'appels d'offres intermédiaires.

En Wallonie, la mise à disposition du secteur privé du foncier public dégradé mais idéalement situé dans une centralité permettrait de donner un rôle dans l'optimisation spatiale et la limitation de l'étalement urbain aux promoteurs privés. Ce rôle serait relativement encadré par les collectivités qui pourraient imposer un certain nombre de contraintes : délai de réalisation et de commercialisation, respect d'objectifs communaux, prix de sortie...

Cette mesure décrite dans le rapport final de la subv. 2003-2004 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés, pp. 138-145 et dans le résumé de ce même rapport, pp. 22-24. Cette mesure est d'ailleurs décrite, parmi les quelques formules de PPP étudiées dans cette recherche et visant à contribuer au recyclage urbain, comme étant la « plus transposable au contexte wallon » dans un article de synthèse paru dans le n°2 de la Collection de la CPDT Territoire(s) wallon(s), p. 17 p. 71 de l'Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.

Dans cette recherche, un des témoins signale d'ailleurs que les partenariats peuvent être extrêmement variés (PPP de marché public, de coopération, d'association, de concession, d'initiative privée) et peuvent aller de la mise à disposition du foncier jusqu'à l'acquisition de logements finalisés. De plus, le développement de projet avec un PPP est deux fois plus rapide que si le secteur public devait passer par les mécanismes classiques de marchés publics et d'appels d'offres intermédiaires. Un autre témoin ajoute que ces mécanismes permettent de développer des projets qui, autrement, n'auraient jamais vu le jour. Cela permet donc d'amener des recettes au secteur public de valorisation du foncier,

d'impôts, de précompte immobilier, etc. Cela représente, pour le secteur public, des apports colossaux pouvant être réinjectés ailleurs.

A l'étranger

Sociétés de concessions

En France, certaines agglomérations ont recours pour des sites particuliers à des sociétés de concessions privées³² en justifiant la complexité des relations entre entreprises, l'importance des investissements³³. Les sociétés de concession foncière sont chargées de la gestion et de l'exploitation d'une concession foncière, qui est un droit accordé par une autorité publique à l'entreprise pour l'utilisation et l'exploitation d'un bien foncier pour une période limitée. La concession foncière peut être utilisée pour des projets tels que les infrastructures, les logements ou les services publics. La société de concession foncière peut également être chargée de la préparation et de la gestion des contrats et des documents juridiques liés à la concession. Elle peut aussi identifier les opportunités de développement et les mettre en œuvre, aider à trouver des financements, coordonner les acteurs, s'assurer du respect des règlements communaux et les législations environnementales, fournir des services de conseil et d'assistance, y compris des études de faisabilité et des analyses financières.

Les AFU

Un autre mode de PPP en France est le recours aux AFU³⁴ (Association foncière urbaine, art.163 Code de l'urbanisme) peuvent être internalisées ou non au sein de la collectivité, à l'initiative de celle-ci ou d'un propriétaire privé, et apportent des ressources en ingénierie financière et juridique nécessaires pour accompagner les propriétaires fonciers dans :

- le remembrement de parcelles, et les travaux et aménagements nécessaires ;
- le regroupement de parcelles, en vue de la mise à disposition ou de la vente à un tiers ;
- la construction et l'entretien d'équipements d'usage collectif (voirie, chauffage, espaces verts...);
- la conservation, la restauration et la mise en valeur d'immeubles en secteur sauvegardé ou périmètre de restauration immobilière.

Les coûts de l'aménagement sont pris en charge par les propriétaires qui, en contrepartie, valorisent financièrement leurs terrains grâce à une viabilisation globale réalisée par l'AFU.

³² Société privée chargée par une autorité publique de réhabiliter une friche par l'obtention de droits de concession sur le terrain concerné

³³ A l'image de la ville de Reims qui a fait appel à la société Eiffage Aménagement, filiale du groupe Eiffage, spécialisée dans l'aménagement urbain pour **redynamiser le quartier de Clairmarais**. <https://www.eiffage-amenagement.fr/opertations/reims-sofilo-quartier-clairmarais>.

³⁴ Les associations foncières urbaines (AFU) sont des associations de propriétaires de terrain, montées dans le but de réaliser un aménagement commun et maîtrisé.

La loi donne la possibilité, pour la collectivité locale, de délimiter des périmètres de projet (article L.332-13 du code de l'urbanisme) : « La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État dans le cadre d'une opération d'intérêt national peuvent délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et les associations foncières urbaines de projet à mener leurs opérations de façon concertée ». L'AFU autorisée ou forcée possède les droits publics d'établir et collecter des taxes syndicales (sources principales de revenu d'une AFU), exproprier pour cause d'utilité publique, réaliser des travaux pour la viabilisation (considérés comme travaux publics).

On peut résumer les avantages de l'AFU pour la collectivité par la prise en charge des coûts par les propriétaires, la modification d'un parcellaire morcelé ou le regroupement, le contrôle par la collectivité tandis que ceux pour les propriétaires sont la plus-value par la viabilisation, les avantages fiscaux, la démarche de programmation, la concertation et réflexion sur l'urbanisation en amont. L'AFU permet de faciliter la mise en œuvre d'un projet en particulier lorsque des rachats de parcelles ont déjà commencé par la collectivité, lorsqu'une majorité de propriétaires privés sont favorables à un remembrement et lorsque le projet de requalification du site d'activité est compatible avec les délais nécessaires à l'opération.

La mise à disposition de foncier public par Citydev (Bruxelles)

Citydev³⁵ invite (appel d'offres) le secteur privé à proposer des projets sur des terrains dont elle dispose. Citydev rachète ensuite une partie des logements à prix coûtant tandis que le promoteur privé est libre de développer son programme pour le reste et vendre sur le marché libre. Ce mécanisme est en partie subsidié par la Région, permettant ainsi de mettre sur le marché des logements bien moins chers. En échange, l'acquéreur est contraint d'habiter son logement pendant les cinq premières années. Ensuite, s'il décide de louer, des niveaux de loyer sont imposés pour empêcher la spéculation. Au bout de 20 ans, il est cependant libre de ces obligations et peut disposer de son bien à sa meilleure convenance. Concernant les entreprises, Citydev impose des critères d'accès aux biens (<https://www.citydev.brussels/fr/conditions-dacces-aux-biens-citydev>).

Citydev garde néanmoins un droit de préemption en cas de revente. Ces projets impliquent la création d'une société mixte entre l'opérateur public et la société privée, des subsides régionaux et un cautionnement.

³⁵ Citydev est une agence de développement urbain et immobilier publique créée en 1989 et sous la tutelle du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle est responsable du développement et de l'aménagement du territoire bruxellois en aidant les communes à améliorer leur environnement urbain en leur offrant des solutions innovantes pour leurs infrastructures et services urbains. Citydev travaille avec les autorités municipales pour identifier leurs besoins et trouver des solutions technologiques et des services adaptés à leurs contextes. L'organisation propose des services tels que des études de faisabilité, des plans d'aménagement, des réalisations de projets, des solutions de mobilité et des services innovants.

Concernant l'aide au secteur privé, le CA demande des bonnes pratiques étrangères étant donné les risques liés aux aides d'état. La procédure de revitalisation urbaine par exemple est une astuce, où il n'y a pas de subvention directe au secteur privé.

Pistes de développement pour la Wallonie

Le recours à des sociétés de concession privée³⁶ peut être intéressant pour les collectivités dans le cadre de projets complexes réclamant de gros investissements, mais cela dépend des circonstances et des objectifs spécifiques de chaque projet. Certains avantages peuvent en être retirés comme l'expertise technique et financière, les ressources pour réaliser des projets complexes qui pourraient être difficiles à mettre en place par les collectivités elles-mêmes, le partage des risques, le financement privé qui permet aux collectivités de réaliser des projets qu'elles ne pourraient pas financer seules. Cependant, il y a également des inconvénients potentiels à recourir à des sociétés de concession privée : le coût contractuel, la perte de contrôle à anticiper et encadrer en fonction des objectifs et des priorités communales, suivi complexe et difficile pour les petites collectivités.

Une autre possibilité pour les collectivités est de créer une Société d'économie mixte³⁷. La création d'une SEM peut être un moyen pour les collectivités de favoriser la réhabilitation de friches. En effet, les friches peuvent représenter un coût important pour les collectivités, surtout lorsqu'il faut dépolluer. En créant une SEM, les collectivités peuvent s'associer à une entreprise privée pour réaliser un projet commun de réhabilitation de la friche. La SEM permet ainsi de mutualiser les compétences et les ressources des différents partenaires et de limiter les risques financiers pour les collectivités. Les partenaires publics peuvent apporter leur connaissance du territoire, leur foncier et leur capacité à mobiliser des financements publics, tandis que l'entreprise privée peut apporter son savoir-faire en matière de réhabilitation et de valorisation immobilière. Les actionnaires peuvent prévoir que la réhabilitation de la friche fasse l'objet d'un bail emphytéotique ; ce qui permet à la SEM de bénéficier d'un droit réel immobilier sur le site pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, ce qui offre une plus grande visibilité et une plus grande sécurité juridique pour les investisseurs.

³⁶ Les principales sociétés belges sont : Société Foncière Belge, AG Real Estate, Befimmo, Cofinimmo, Immoel, WDP, Vastned Retail Belgium, CBRE Global Investors, Cofinoga et Euro-Immo, Eurocommercial Properties, Immo-Invest

³⁷ Une SEM est une entreprise où les actionnaires sont à la fois une entité publique et une entreprise privée. Elle est créée pour réaliser un projet social commun qui peut être limité à un projet défini. La création d'une SEM est surtout pertinente pour les projets complexes et de grande envergure, pour lesquels une souplesse de gestion est indispensable. Les partenaires investissent les moyens nécessaires à la réalisation du projet. Les rôles respectifs des partenaires au sein de la SEM ne sont pas les mêmes, mais ils sont littéralement associés. Le fait d'avoir un partenaire privé associé à la mise en œuvre d'un projet permet de garantir la qualité et le respect du budget. Les partenaires s'accordent pour que les organes de gestion soient équilibrés et que les décisions soient prises avec l'aval des différentes parties concernées. Les modalités d'organisation de la SEM sont multiples et dépendent des spécificités du projet et de chaque partenaire.

Le rôle de la Région

Le SPW pourrait jouer un rôle clé dans le développement du PPP et la remobilisation des friches.

Le SPW pourrait mettre en place une plateforme collaborative en ligne pour faciliter les échanges et le partage d'informations et les partenariats entre les différents acteurs impliqués dans les projets de réhabilitation de friches, notamment les collectivités locales, les promoteurs privés et les experts techniques comme la SPAQUe. A l'image de l'Amsterdam Smart City Platform³⁸ qui est une plateforme de coopération qui cherche à mettre en relation les différents acteurs du développement territorial à l'échelle du territoire de la métropole d'Amsterdam. Elle permet les échanges de connaissances et d'apprentissage entre tous ces acteurs et débouche sur des projets concrets axés sur l'énergie durable, les solutions de santé innovantes, l'amélioration des transports et une plus grande participation (numérique) des citoyens.

Le SPW pourrait clarifier les procédures en établissant des lignes directrices claires pour les projets de PPP, fixer les principes généraux régissant les projets de PPP dans le cadre de la réhabilitation de friches, préciser les normes et les critères à respecter pour garantir la transparence, l'équité et la qualité des projets. Pour cela, il pourrait relancer et étoffer la proposition de décret PPP du 15 septembre 2009³⁹ qui prévoyait la création d'une commission régionale PPP chargée de missions générales de préparation et d'évaluation de la politique concernant les projets PPP, la sensibilisation et l'intermédiation entre les parties de droit public et les parties de droit privé, l'information et l'accompagnement des administrations locales dans l'élaboration de leurs projets PPP accompagné d'une circulaire précisant les modalités d'application des normes et des critères fixés par décret pour les projets de PPP dans le cadre de la réhabilitation de friches ; publier un vademecum fournissant des recommandations et des bonnes pratiques pour les projets de PPP dans le cadre de la réhabilitation de friches.

Le SPW pourrait lancer une procédure de Manifestation d'Intérêt⁴⁰ ou des appels à projets pour les projets de PPP pour mobiliser le secteur privé. Ces appels à projets pourraient préciser les normes et les critères à respecter pour garantir la transparence, l'équité et la qualité des projets, ainsi que les modalités d'évaluation et de sélection des projets retenus.

Le SPW pourrait encourager la recherche et l'innovation dans les projets de réhabilitation de friches par le PPP et l'utilisation des technologies innovantes et des pratiques durables. Il pourrait également

³⁸ <https://amsterdamsmartcity.com/>

³⁹ http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2009_2009/DECRET/73_1.pdf

⁴⁰ En 2006, le Gouvernement national brésilien a créé un outil appelé « Procédure de Manifestation d'Intérêt » (PMI). Par l'intermédiaire de ce mécanisme, les administrations publiques ont la possibilité d'émettre une demande pour que le secteur privé élabore, en assumant les risques, les études préliminaires nécessaires à l'établissement d'un projet PPP identifié comme prioritaire. Ces études visent à évaluer les risques et les opportunités du PPP et peuvent inclure des aspects juridiques, opérationnels, économiques et financiers. Le secteur public est ainsi en mesure de choisir les propositions les plus intéressantes. Si le PPP est finalement mis en œuvre, l'autorité publique compensera les dépenses des études, mais aucune compensation ne sera offerte aux projets non sélectionnés.

soutenir la mise en place de projets pilotes pour tester de nouvelles approches et évaluer leur efficacité et mettre à disposition ses propres friches comme terrains d'essai de solutions.

Le SPW pourrait mettre en place un guichet unique pour les projets de PPP. Ce guichet unique permettrait aux promoteurs privés et aux collectivités locales de soumettre leurs projets, de recevoir des conseils et de l'expertise technique ; il pourrait également simplifier les procédures de passation des marchés publics pour les projets de PPP en mettant à disposition des modèles standardisés de contrats et de documents de passation des marchés, ou encore des outils numériques.

6.2 Réunion « 0 »

Principe

L'organisation de réunions préliminaires ou de contacts bilatéraux avant le lancement d'un projet de réhabilitation vise à réunir les parties prenantes pour identifier les contraintes potentielles liées à la réhabilitation du site, explorer des solutions et des alternatives, déterminer les ressources nécessaires, et établir une chronologie. Ce principe implique divers types de rencontres, notamment entre les acteurs de l'assainissement et les acteurs de l'aménagement, favorisant ainsi le développement d'un projet intégré qui prend directement en compte les aspects d'assainissement.

Ces rencontres peuvent également impliquer des échanges entre les différentes administrations pour définir la procédure appropriée, anticiper les obstacles administratifs et accélérer les processus administratifs.

Les acteurs concernés par ce processus comprennent des parties clés impliquées dans la réhabilitation de la friche, tels que le propriétaire, les autorités locales, les investisseurs, les développeurs, les experts techniques, les groupes d'intérêt locaux et d'autres acteurs importants.

Il est important de noter que cette approche n'est pas actuellement intégrée dans la législation propre aux Sites à Réaménager (SAR), bien qu'elle partage des similitudes avec la réunion de projet prévue par le Code du Développement territorial (CoDT) dans l'article D.IV.31.

En termes d'objectifs et de parties prenantes visées, il est essentiel de trouver un équilibre entre des réunions plus techniques, impliquant le demandeur du projet et les administrations (conformément à la réunion de projet), et des réunions davantage participatives, intégrant le demandeur, les pouvoirs publics et la population (par exemple des réunions de type RIP (Réunion d'Information préalable))

Dans les deux approches, la tenue de réunions préliminaires avant le dépôt du projet et avant une éventuelle phase d'enquête publique s'avère extrêmement utile. Une approche éprouvée consiste à initier des échanges techniques avec les administrations concernées pour affiner le projet (ce que l'on peut appeler le principe de la « réunion zéro ») avant de solliciter l'avis de la population. Cette démarche permet de présenter un projet déjà soutenu par les parties prenantes, y compris la communauté locale.

Avantages

Une réunion en amont d'un projet de réhabilitation de friche est un moyen efficace pour les acteurs concernés de discuter des enjeux liés au projet, d'identifier les contraintes et obstacles, et de s'assurer que tous les besoins et les attentes sont pris en compte dès le début du processus. Les avantages qu'elle peut apporter sont les suivants :

- Clarification des objectifs et des attentes : Les acteurs impliqués peuvent discuter et clarifier leurs objectifs et leurs attentes pour le projet de réhabilitation, ce qui peut aider à assurer que le projet répond aux besoins et aux attentes de tous les intervenants.

Exemple : Réhabilitation de l'ancien site industriel de La Cartoucherie à Toulouse

La Cartoucherie était un ancien site industriel de fabrication de munitions situé à Toulouse, en France, qui a été fermé en 2001, laissant derrière lui une friche industrielle contaminée et abandonnée. Avant de démarrer le projet de réhabilitation, des réunions en amont ont été organisées avec les parties prenantes concernées : municipalité de Toulouse, propriétaires du site, experts en environnement, groupes communautaires et riverains. Lors de ces réunions, les parties prenantes ont discuté et clarifié les objectifs et les attentes du projet de réhabilitation :

Municipalité de Toulouse : L'objectif principal de la municipalité était de transformer la friche industrielle en un nouveau quartier urbain durable, en préservant le patrimoine historique du site, en restaurant les écosystèmes naturels et en créant des espaces publics et des équipements pour les habitants.

Propriétaires du site : Les propriétaires du site souhaitent remédier aux problèmes de contamination du sol et de l'eau, et réhabiliter le site pour permettre une réutilisation économique, tout en respectant les normes environnementales et réglementaires.

Experts en environnement : Les experts en environnement étaient chargés d'évaluer les risques environnementaux et sanitaires liés à la contamination du site, de développer des plans de dépollution appropriés et de garantir la protection de la santé humaine et de l'environnement pendant les travaux de réhabilitation.

Groupes communautaires et riverains : Les groupes communautaires et les riverains étaient préoccupés par les impacts potentiels sur la santé, l'environnement et la qualité de vie liés à la réhabilitation du site, et souhaitent être impliqués dans le processus de décision et de suivi du projet.

En clarifiant les objectifs et les attentes dès le début du projet, les parties prenantes ont pu s'aligner sur les objectifs communs, prendre en compte les contraintes et les opportunités, et maximiser les avantages économiques et environnementaux de la réhabilitation du site. Cela a permis de minimiser les coûts inutiles liés à des ajustements ultérieurs du projet, d'assurer la conformité réglementaire, et de garantir que le projet réponde aux besoins et attentes de toutes les parties prenantes impliquées⁴¹.

⁴¹ <https://www.oppidea.fr/nos-operations/la-cartoucherie>

- Identification des contraintes et des opportunités : Les acteurs peuvent identifier les contraintes et les opportunités liées à la réhabilitation de la friche, telles que les défis techniques, environnementaux, juridiques ou financiers, ainsi que les opportunités pour la réutilisation de la friche et le développement économique.

Exemple : La "Gare des Mines" à Paris est une friche de plus de 40 hectares qui était autrefois une gare de triage de marchandises avant d'être abandonnée pendant plusieurs années. La réhabilitation de cette friche a été entreprise à partir de 2008, avec pour objectif de la transformer en un parc urbain et un quartier écologique, tout en préservant l'histoire et le patrimoine industriel du site. Les réunions en amont ont été essentielles pour identifier les défis environnementaux, tels que la présence de sols pollués, et pour trouver des solutions adaptées à ces défis. Les opportunités de développement économique ont également été identifiées lors de ces réunions, avec la création d'emplois liés à la réhabilitation et à l'exploitation du parc urbain. De plus, la création d'un quartier écologique a permis de favoriser la transition énergétique et de promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Le coût total du projet de réhabilitation s'est élevé à environ 200 millions d'euros, avec un financement provenant à la fois de fonds publics et privés. Les réunions préalables ont permis d'optimiser les coûts en identifiant les contraintes techniques et financières dès le début du projet. Aujourd'hui, la friche de la Gare des Mines est devenue un parc urbain et un quartier écologique, avec des espaces verts, des équipements sportifs et culturels, des logements sociaux et des bureaux. Ce projet de réhabilitation a permis de transformer une friche industrielle abandonnée en un espace de vie et de travail dynamique, tout en préservant l'histoire et le patrimoine du site⁴².

- Réduction des risques et incertitudes : Les acteurs peuvent discuter des risques potentiels associés au projet de réhabilitation et des incertitudes administratives. Ils s'accordent sur les stratégies et les procédures permettant de les réduire ; ce qui contribue à la sécurisation du projet.
- Communication : Une réunion en amont peut aider à établir une communication claire et transparente entre les différents acteurs, ce qui peut faciliter la collaboration tout au long du projet.
- Réduction des coûts : En identifiant les contraintes et les opportunités dès le début du projet, les acteurs peuvent éviter les coûts inutiles et maximiser les avantages économiques et environnementaux de la réhabilitation de la friche. Les coûts évités peuvent varier considérablement en fonction des spécificités de chaque projet de réhabilitation de friche. Une évaluation détaillée des coûts et des bénéfices potentiels doit être réalisée au cas par cas pour obtenir des estimations précises.

Exemple : La friche de la ZAC des Rives de la Haute Deûle à Lille a été réhabilitée pour devenir un quartier urbain mixte comprenant des logements, des bureaux, des commerces et des espaces publics. Avant de commencer les travaux de réhabilitation, les différents acteurs impliqués, tels que les autorités locales, les urbanistes, les architectes, les entreprises de construction, les associations locales et les résidents, ont tenu plusieurs réunions en amont pour discuter des objectifs de la réhabilitation et des meilleures approches pour minimiser les coûts.

Lors de ces réunions, les acteurs ont identifié les enjeux suivants :

⁴² <https://www.paris-metropole-amenagement.fr/fr/gare-des-mines-fillette-paris-18e>

*Nécessité de dépolluer le site en raison de la présence de contaminants du sol et des eaux souterraines dus à l'activité industrielle antérieure ;
Besoin de prévoir des infrastructures et des équipements adaptés pour répondre aux besoins des futurs résidents et des activités économiques prévues ;
Contraintes de développement urbain durable, notamment en termes de mobilité, d'efficacité énergétique, de qualité de l'air et de biodiversité.*

Grâce à ces réunions en amont, les acteurs ont pu développer un plan de réhabilitation intégrant des mesures de dépollution du sol et des eaux souterraines efficaces, en optimisant la conception et la construction des infrastructures pour minimiser les coûts tout en maximisant la durabilité et la qualité du quartier urbain à venir (sélection de matériaux de construction durables et économes en énergie, maximisation de l'efficacité énergétique des bâtiments, planification de la mobilité pour réduire les coûts de transport). Cela a permis de minimiser les coûts inutiles et de maximiser les avantages économiques, sociaux et environnementaux de la réhabilitation.⁴³

Financement

Le financement des réunions en amont pour la réhabilitation de friches peut être assuré par diverses sources, en fonction du contexte et des parties prenantes impliquées :

- Financement interne : La réunion peut être prise en charge par les responsables de la réhabilitation de la friche, comme les autorités publiques, les promoteurs immobiliers, les propriétaires fonciers, ou les entreprises privées. Ils peuvent prendre la forme de contributions financières directes ou d'apport de services ou de ressources techniques.

- Financement public local ou régional : Les autorités publiques locales ou régionales peuvent allouer des fonds publics pour soutenir les réunions en amont des grands projets de réhabilitation de friches.

S'il s'agit de réunions inter-administrations régionale ou communales, ces réunions font partie des missions de ces administrations qui visent à accompagner les acteurs dès le début du processus.

A côté de la "réunion zéro" avant tout technique, des réunions sont également consacrées à la participation citoyenne. La participation citoyenne doit être envisagée de manière distincte car elle nécessite une prise en charge supplémentaire. Les promoteurs importants la considèrent comme une priorité et l'intègrent souvent systématiquement, car ils souhaitent organiser ces réunions pour favoriser l'acceptation de leur projet. Cela est également vrai pour les promoteurs publics tels que Citydev à Bruxelles, qui dispose d'un contrat-cadre pour organiser la participation citoyenne dès les premières phases de tous ses projets immobiliers ou mixtes, ainsi que pour les sociétés locales de services publics (SLSP).

⁴³ <https://www.soreli.fr/wp-content/uploads/2020/01/plaquette-rhd-fr.pdf>

Les acteurs en réunion

Les acteurs indispensables ou inévitables dans une “réunion zéro” peuvent varier en fonction du projet spécifique et des parties prenantes impliquées. En général, il s’agit des acteurs suivants :

- Propriétaire de la friche : c’est un acteur clé dans la réunion, car il possède l'expertise sur les caractéristiques et les contraintes spécifiques de la friche et peut fournir des informations sur les antécédents de la friche.
- Autorités locales : elles peuvent non seulement fournir des informations réglementaires, les procédures et permis nécessaires mais elles peuvent aussi et surtout communiquer leurs attentes et besoins en lien avec le développement global de la commune : schéma de développement communal, objectifs en matière de mobilité, de développement économique, touristique...
- Promoteurs, investisseurs et développeurs : largement impliqués dans la réhabilitation de la friche, ils défendent leurs propres idées de la réutilisation de la friche.
- Spécialistes techniques : les ingénieurs, les consultants en environnement, les géologues, les architectes et les urbanistes peuvent fournir les informations techniques sur la faisabilité et les options de réhabilitation de la friche.
- Groupes d'intérêt locaux : intermédiaires très utiles pour communiquer les commentaires sur les besoins et les préoccupations de la population locale, il s’agit d’organisations communautaires, groupes environnementaux, syndics, groupes de défense ,..d’intérêts de propriétaires, d’exploitants, d’entrepreneurs.

Il est important d'identifier et d'inviter ces acteurs dès le début du projet pour s'assurer que les besoins et les attentes de toutes les parties prenantes sont pris en compte et pour limiter les conflits potentiels tout au long du projet.

Ce qu’en disent les études de cas

Les avis recueillis sur l’intérêt de ces échanges sont les suivants :

- Les échanges avec les administrations permettent de prendre en compte les diverses attentes et contraintes administratives liées au projet, sécurisant ainsi son parcours.
- Les échanges contribuent à définir une ligne directrice commune, ce qui permet d'adapter le projet d'aménagement aux éventuelles contraintes d'assainissement, le cas échéant.
- Ces échanges sont essentiels pour gérer l'acceptabilité sociale des projets, en prenant en compte les avis et les perceptions de la population.

Certaines parties prenantes, comme d’importants promoteurs ou des acteurs locaux, privilégient les échanges bilatéraux informels, car ils sont plus simples à organiser et permettent d'approfondir les discussions. D'autres préconisent des réunions multipartites, considérant qu'elles sont plus transparentes et professionnelles, bien que nécessitant des compétences en animation.

Les acteurs privés et intercommunales ont déjà recours à de tels échanges et réunions de manière informelle et à leurs frais. Il est souligné l'importance de discuter sur la base d’outils légers et flexibles, tels que des schémas d'intention ou des esquisses.

En phase de programmation, il est crucial de tenir compte des interactions entre assainissement et aménagement, tout en intégrant les avis et les perceptions de la population. Ces deux types de réunions, à la fois administratives et participatives, peuvent être menées en parallèle et interagir, permettant des retours sur ce qui a été discuté.

En phase de conception architecturale et urbanistique, l'utilisation de premières esquisses ou de différents scénarios formels peut aider à tester l'acceptabilité institutionnelle et sociale des formes proposées.

Il est également noté que le Fonctionnaire délégué joue un rôle clé dans certains projets, en particulier dans le cas de petites communes, et est souvent plus ouvert à accepter des densités plus élevées.

Cependant, certains acteurs expérimentés dans le montage de ce type de projets estiment que ces réunions préliminaires n'apportent pas nécessairement de réel bénéfice, préférant les contacts bilatéraux. D'autres considèrent que les réunions collectives sont plus efficaces pour identifier et résoudre les blocages dès le début, offrant une vision claire de la prise de risque pour les acteurs privés.

Le rôle de la Région

Le **SPW (DAOV, DAS, DPA) peut intervenir à différents moments clés** dans ces réunions :

- Phase de planification : en fournissant des conseils sur les réglementations en vigueur, les normes environnementales, les exigences techniques et les procédures administratives à suivre.
- Phase de conception : en examinant les plans d'architecte, les plans d'aménagement du site et autres documents techniques pour s'assurer qu'ils sont conformes aux réglementations et aux normes en vigueur.
- Démarches administratives pour les permis et autorisations : en examinant les demandes de permis et d'autorisations, en vérifiant la conformité du projet aux réglementations en vigueur et en émettant les autorisations nécessaires.

Pour **s'assurer** que la conception de projet soit suffisamment partenariale et ouverte, il peut aussi mettre en place certaines mesures de suivi du planning (régularité des réunions, état des étapes d'avancement, identification des difficultés...)

Si le SPW souhaite assurer un rôle majeur (même s'il n'est pas propriétaire du site) dans les réunions de co-construction du projet avec les parties prenantes, il est important de respecter les principes de participation démocratique, d'équité et de transparence pour assurer un processus équilibré et inclusif. Il est essentiel que l'administration régionale joue un rôle de facilitateur neutre et de coordinateur pour s'assurer que la co-construction du projet a lieu de manière équilibrée et inclusive notamment par :

- La coordination des parties prenantes : Le SPW devrait coordonner l'intervention des différentes parties prenantes impliquées dans le projet (promoteur, propriétaires, autorités locales, experts techniques, associations locales, citoyens). Il peut organiser des réunions de coordination, faciliter les échanges d'informations et s'assurer que toutes les parties sont impliquées et ont la possibilité de contribuer au processus.
- Promotion de la transparence : Le SPW peut promouvoir la transparence en demandant au promoteur de fournir des informations claires sur le projet de réhabilitation, les objectifs, les plans, les impacts potentiels, etc. Il peut également exiger que le promoteur immobilier tienne

les parties prenantes informées des évolutions du projet tout au long du processus et offrir une assistance technique et méthodologique à ce sujet

- Communication : Le SPW peut sensibiliser le promoteur immobilier sur l'importance de la communication avec les parties prenantes qui est essentielle pour favoriser la confiance, la compréhension mutuelle et la coopération entre les acteurs impliqués dans le projet. Il peut également fournir des ressources, des outils ou des conseils pour faciliter la communication efficace avec les parties prenantes et assurer une meilleure transparence du projet. Le SPW peut jouer un rôle clé dans l'exigence et le suivi de cette communication pour garantir que les parties prenantes sont informées des évolutions du projet et ont la possibilité de contribuer activement au processus de décision.

Recommandations

Voici quelques recommandations visant à favoriser la réunion préalable des acteurs impliqués dans les projets de réhabilitation de friches en Région wallonne et à promouvoir un processus collaboratif et participatif :

- *Instaurer un processus collaboratif/participatif à partir d'une certaine ampleur⁴⁴ ou complexité de projet* : Il s'agit d'établir une approche de travail collaboratif et participatif dès lors que le projet de réhabilitation de la friche atteint une certaine envergure. Cela implique les parties prenantes, y compris les acteurs clés mentionnés précédemment, afin de favoriser la prise en compte de leurs perspectives, besoins et préoccupations dans le processus décisionnel. Même si le seuil d'amplitude du projet pour déterminer si un processus collaboratif/participatif devient indispensable peut varier en fonction de la nature et de la complexité de chaque projet de réhabilitation de friches, on peut se baser sur quelques indicateurs pour justifier l'instauration d'un tel processus :
 - *La taille de la friche* : Si la friche est étendue et nécessite une planification et une coordination complexes, il est préférable d'impliquer les parties prenantes dès le début pour garantir une prise en compte adéquate de leurs besoins et préoccupations ;
 - *L'impact sur les riverains* : Si le projet a un impact significatif sur les riverains en termes d'environnement, d'économie, de mobilité ou d'autres aspects, il est important d'engager les parties prenantes locales (élus, citoyens...) afin de recueillir leurs perspectives et de répondre à leurs attentes ;
 - *Les implications réglementaires* : Si le projet nécessite plusieurs permis ou des autorisations spécifiques, il est essentiel d'impliquer les autorités compétentes et de s'assurer que toutes les exigences réglementaires sont respectées. Cela peut nécessiter une approche collaborative pour faciliter la communication et la coordination avec ces parties prenantes ;
 - *L'investissement financier* : Si le projet implique des investissements publics importants en termes de ressources financières, il est justifié d'instaurer un processus participatif pour s'assurer que les fonds sont utilisés de manière optimale et en ligne avec les besoins et les attentes des parties prenantes.

⁴⁴ Selon un interviewé, « Les mécanismes légaux sont bons. C'est la manière dont ils sont utilisés qui est de qualité variable. La communication doit être de bon niveau, avec des gens qui maîtrisent le sujet, ce qui suppose un projet assez important pour pouvoir inclure de tels coûts ». (Recherche CPDT Acceptabilité sociale des projets, 2020-2022)

Cependant, généralement, plus le projet est de grande envergure et complexe, plus il implique de parties prenantes et d'intérêts divers, ce qui rend la collaboration et la participation cruciales.

- *Instaurer des réunions préalables avec présence du SPW* pour les projets bénéficiant de la subvention SAR, RENO et/ou REVI : Il est recommandé de mettre en place des réunions préliminaires entre les différentes parties, avec une fréquence suffisante et la présence du SPW (DAOV, DAS, DPA selon les besoins). Ces réunions peuvent être de deux types principaux : soit réunions inter-administrations pour les questions administratives et la pertinence du projet concerné au regard des objectifs régionaux, notamment d'optimisation spatiale et d'atteinte du ZAN, soit réunions entre acteurs-clé et administration pour la programmation et la conception même dudit projet. Cela permettrait d'établir une communication directe entre les acteurs, d'échanger des informations, de clarifier les procédures et les exigences réglementaires, et de faciliter la coordination des efforts dès le début du projet.
- *Créer une plateforme de mise à disposition d'outils de collaboration numérique en consultance et/ou via le service communication du SPW Territoire* : Il est suggéré de développer une plateforme en ligne, intégrée ou non à l'inventaire SAR, qui mettrait à disposition des outils de collaboration numérique. Ces outils pourraient faciliter la communication, le partage de documents, la gestion des calendriers et des tâches, et favoriser la collaboration entre les différents acteurs impliqués dans la réhabilitation de la friche. Ils offriraient un espace centralisé pour l'échange d'informations et la coordination des efforts : messagerie instantanée, espaces de stockage et de partage de fichiers sécurisés, calendriers partagés, outils de gestion de tâches, forums de discussion, outils de sondage et de collecte de commentaires ;
- *Mobiliser le service communication de l'administration régionale* et mettre en place un protocole de suivi et de communication des projets une fois la subvention SAR et l'autorisation d'assainir octroyées : ici on souligne l'importance de la communication continue et transparente tout au long du projet. En mobilisant le service communication de l'administration régionale, il serait possible de mettre en place un protocole de suivi et de communication des projets, assurant ainsi la diffusion régulière d'informations (publication de communiqués de presse, la mise à jour des sites web et des plateformes en ligne, ainsi que la diffusion d'informations via les réseaux sociaux et d'autres canaux de communication pertinents), les mises à jour sur l'avancement du projet, les résultats obtenus (rapports, témoignages...) et en veillant à ce que les parties prenantes soient informées et impliquées de manière adéquate (organisation des réunions d'information, de consultations publiques, de sessions de feedback...).

Pour quelle composante de la réhabilitation et quels liens avec les autres

La réunion « 0 » est considérée comme un levier faisant partie de la composante « Interactions avec les parties prenantes » de la réhabilitation de friches. Mais la réunion « 0 » peut avoir des répercussions sur plusieurs autres composantes de la réhabilitation :

- **Gouvernance foncière (Composante A)** : Si le terrain n'est pas encore cédé à l'opérateur, cette réunion peut aider à établir les premières discussions le cas échéant sur l'utilisation d'instruments fonciers tels que le droit de superficie, l'emphytéose, ou la renonciation au droit d'accession. Les participants peuvent commencer à définir les modalités de la transaction foncière.
- **Assainissement (Composante B)** : Les discussions lors de la réunion « 0 » peuvent également aborder des questions liées à la pollution du site, en examinant si des études ECO anticipées ou d'autres mesures d'assainissement seront nécessaires.

- **Aménagement et attractivité territoriale (Composante C)** : Les décisions prises lors de cette réunion préliminaire peuvent orienter l'urbanisme transitoire et l'occupation temporaire en fonction des besoins et des attentes des parties prenantes.
- **Financement (Composante E)** : La réunion « 0 » peut influencer les discussions sur le financement du projet, en particulier en ce qui concerne les partenariats public-privé (PPP). Les engagements des parties prenantes, notamment des autorités publiques, peuvent avoir un impact sur le modèle de financement.

Quels bénéfices (temporel, financier, implémentation du ZAN)

Favoriser les réunions le plus amont possible dans les projets de réhabilitation de friches présente des avantages significatifs en termes de gain de temps, de rentabilité financière, d'optimisation spatiale et d'implémentation du concept de ZAN. Ces réunions permettent d'engager les parties prenantes dès le début du processus, de faciliter la prise en compte de leurs perspectives et de leurs besoins, et de favoriser une approche plus efficace et durable dans la réalisation des projets de réhabilitation de friches.

En organisant des échanges dès le début du projet, les parties prenantes peuvent discuter et échanger des idées dès les premières étapes de la planification. Cela permet de clarifier les objectifs, de résoudre les problèmes potentiels et d'anticiper les défis, ce qui permet de réduire les retards, de *gagner un temps précieux* et de limiter les erreurs ou les modifications coûteuses à un stade ultérieur du projet. De plus, en impliquant les parties prenantes dès le début, il est possible de s'assurer que les ressources financières sont allouées de manière plus efficace, en répondant aux besoins réels et en évitant les dépenses inutiles.

La participation des parties prenantes dès le stade initial permet de prendre en compte leurs connaissances et leurs perspectives, ce qui peut conduire à une meilleure utilisation de l'espace disponible dans le projet de réhabilitation de friche et *d'optimiser l'espace wallon*. Les acteurs peuvent contribuer à l'identification des besoins, à la définition des priorités et à la conception d'un aménagement qui répond aux exigences spécifiques du site et de la population. Prenons l'exemple d'une friche abandonnée dans une agglomération. Sans la tenue de réunions préalables avec les parties prenantes, probablement que la planification du projet de réhabilitation de la friche sera basée uniquement sur les informations techniques et les décisions prises en interne par les autorités responsables. Par contre, si les parties prenantes sont impliquées dès le stade initial, on pourrait observer plusieurs bénéfices en termes d'optimisation de l'espace wallon :

- **Identification des besoins spécifiques** : Les parties prenantes, telles que les élus, les commissions (CCATM) et structures para communales (ADL) et les groupes d'intérêt, peuvent partager leurs connaissances sur les besoins de la population. Ils peuvent mettre en évidence les priorités en matière de logement, d'infrastructures, de services publics, d'espaces verts, etc. Cette information permet d'adapter la planification du projet afin de répondre aux besoins spécifiques de la population et de maximiser l'occupation de l'espace disponible ;
- **Conception participative** : La participation des parties prenantes permet de recueillir leurs idées et leurs suggestions concernant la conception de l'aménagement de la friche. Leurs perspectives peuvent contribuer à créer un espace adapté aux besoins de la population, en incluant par exemple des espaces de loisirs, des équipements publics ou des infrastructures d'énergie. Cette approche participative favorise la création d'un environnement attractif et fonctionnel, optimisant ainsi l'occupation de l'espace wallon ;

- Acceptation sociale : La participation des parties prenantes dès le début du projet permet de créer un sentiment d'appropriation et d'implication au sein de la population. La prise en compte de leurs opinions augmente les chances que le projet soit accepté et soutenu par la population locale. Cela facilite la mise en œuvre du projet et réduit les risques de contestation ou de retard.

En impliquant les parties prenantes dès le début du projet, il est possible de promouvoir des approches de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols. Les réunions préliminaires peuvent permettre d'explorer des options de remobilisation des espaces existants, contribuant ainsi à la réalisation des objectifs de ZAN. Par exemple :

- Les parties prenantes peuvent contribuer à l'identification des *opportunités de réoccupation des espaces existants*, notamment en proposant de nouvelles idées. Par exemple, une friche industrielle abandonnée peut être transformée en un espace vert ou en un parc public, préservant ainsi le sol et réduisant l'artificialisation ;
- Les réunions préliminaires permettent de discuter de la possibilité de maximiser l'occupation des espaces déjà urbanisés. En *encourageant la densification urbaine*, par exemple en favorisant la construction de bâtiments à plusieurs étages ou en réaménageant des zones délaissées, on limite l'étalement urbain et la consommation de nouveaux sols ;
- Les parties prenantes peuvent *partager leurs connaissances et leurs idées* sur les meilleures pratiques en matière de développement durable et d'aménagement du territoire. Cela peut inclure l'intégration d'infrastructures écologiques, comme des toits verts, des systèmes de gestion des eaux pluviales ou des espaces de biodiversité, afin de réduire l'impact environnemental et de favoriser la régénération des espaces naturels ;
- Les réunions préliminaires offrent une occasion de *sensibiliser* les parties prenantes aux enjeux de l'artificialisation des sols et des objectifs de ZAN. En partageant des informations sur les bénéfices de la préservation des sols et en promouvant des approches durables, on peut mobiliser les acteurs autour de la réduction de l'artificialisation et encourager leur engagement dans la réalisation de ces objectifs.

6.3 La convention Brownfield

Le réaménagement des friches est un processus complexe qui nécessite une approche multidisciplinaire et intégrée dans laquelle divers aspects tels que l'assainissement des sols, l'aménagement du territoire, la mobilité, la communication, le financement, *etc.* doivent être coordonnés avec précision. Le dispositif flamand de la convention Brownfield (brownfield covenant) est une pratique intéressante à cet égard.

Une convention Brownfield est un outil de politique foncière qui vise à un développement spatial durable du territoire flamand en proposant une approche intégrée du projet de réhabilitation, des problèmes et du redéveloppement. Sous la direction d'un négociateur, le gouvernement flamand offre la possibilité de créer un cadre dans lequel la coordination et la concertation entre les différentes parties prenantes d'un projet peuvent avoir lieu (par exemple en ce qui concerne l'octroi d'avis et de permis, de subventions, *etc.*). Les accords et les engagements sont consignés dans une convention, qui est signée par toutes les parties. Le réaménagement des friches via ce dispositif doit de préférence servir d'exemple et répondre à des ambitions fortes afin que les projets génèrent une plus-value sur le plan environnemental, soient économiquement rentables et profitent à l'ensemble de la communauté (valeur ajoutée sociale, augmentation de l'emploi, *etc.*).

Cette convention de droit civil est conclue entre le Gouvernement flamand d'une part, les acteurs, et les régisseurs du projet d'autre part.

Par *acteur* on entend les promoteurs de projet ; les personnes physiques ou morales privées, publiques ou publiques-privées qui, en vertu de leur droit de propriété ou d'autres droits réels, doivent autoriser les actions ou activités dans le cadre du projet ; et les personnes physiques ou morales privées, publiques ou publiques-privées qui, dans le cadre d'un partenariat privé ou public-privé, apportent des ressources financières.

Par *régisseur* on entend les administrations communales et provinciales concernées ; les administrations publiques qui doivent approuver, habilitier ou autoriser les actions ou activités dans le cadre du projet ; les administrations publiques qui éventuellement subventionnent le projet ; et les administrations publiques impliquées dans la reconversion ou le développement du territoire.

Cadre législatif et contenu d'une convention Brownfield

Quatre textes fixent le cadre législatif et le contenu d'une convention Brownfield. Le Décret du 30 mars 2007 fournit une base pour la création de conventions Brownfield, l'Arrêté du 19 juillet 2007 règle les objections aux servitudes d'utilité publique pour la réalisation d'un projet Brownfield, l'Arrêté du 7 septembre 2007 concerne les obligations d'information dans le cadre des conventions Brownfield et l'Arrêté du 23 décembre 2016 du Gouvernement flamand fixe la condition minimale pour la négociation et la procédure minimale pour la création et le suivi des conventions Brownfield. Ces arrêtés et décrets n'ont pas vocation à modifier les textes de lois en vigueur qui régissent l'aménagement du territoire. Une convention Brownfield ne permet donc pas, à titre d'exemple, de réduire les délais pour l'octroi d'un permis. En revanche, elle facilite le processus, vu que le gouvernement, les acteurs et les régisseurs se mettent d'accord en amont de la réalisation du projet.

Une convention Brownfield contient entre autres des accords concernant les ambitions du projet ; le lieu d'exécution ; les délais ; l'implication des parties prenantes ; la communication (interne entre parties et externe avec les citoyens) ; et le suivi. Les conventions approuvées sont numérisées et disponibles en ligne (en néerlandais) sur le site VLAIO (<https://www.vlaio.be/nl/begeleiding-advies/bedrijfslocatie/brownfield-herontwikkeling/getekende-brownfieldconvenanten>).

À titre d'exemple, la convention portant sur le projet Hemiksem—Scheldeboord|Schelleakke en Province d'Anvers est consignée dans un document d'une vingtaine de pages. Celui-ci est divisé en deux parties : d'une part une liste de toutes les parties impliquées dans le projet (gouvernement flamand, acteurs, régisseurs) avec l'ensemble des signatures sellant la convention, et d'autre part une série d'articles détaillant le contenu de la convention :

1. Définitions
2. Descriptif du projet
3. Droit réel sur les biens fonciers et/ou immobiliers concernés
4. Nature du contrat
5. Engagements en matière de coopération
6. Engagements des acteurs
7. Engagements des régisseurs
8. Engagements du gouvernement flamand
9. Engagements des parties prenantes

10. Durée de la convention
11. Clôture de la convention en fin de projet
12. Groupe de pilotage
13. Échange d'informations
14. Amendement de la convention
15. Adhésion à la convention
16. Transfert de partie prenante
17. Quitter la convention
18. Cas de force majeure
19. Dissolution
20. Commission de réconciliation
21. Division
22. Notifications / avis
23. Confidentialité
24. Intégrité des accords
25. Droit applicable et règlement des litiges

Hormis l'article 2 décrivant le projet, l'article 3 sur les droits réels et les articles 6, 7, et 8 sur les engagements spécifiques des différentes parties prenantes, le reste des articles semble générique quelle que soit la convention bien que le contenu puisse être adapté en fonction des accords conclus lors de la phase de négociation.

Processus d'élaboration d'une convention Brownfield

L'élaboration d'une convention Brownfield est un processus linéaire divisé en 8 phases :

1. Initiation du processus
2. Soumission du dossier de candidature
3. Négociations
4. Document préparatoire
5. Réunions d'information et de participation
6. Signature de la convention
7. Suivi du projet
8. Clôture de la convention

Initiation du processus

Les acteurs peuvent inviter le Gouvernement flamand à engager des négociations dans le but de réaliser une convention Brownfield par le moyen d'un formulaire de demande standardisé (cf. soumission du dossier). Le Gouvernement flamand peut également arrêter que les formulaires de demande sont soumis sur la base d'un système d'appel. Concrètement, chaque année, le Gouvernement flamand publie au moins un appel à projets Brownfield dans le Moniteur belge. Le 15 juillet 2022, le Gouvernement flamand a publié le contenu et les conditions du 13^{ème} appel. Le texte de l'appel est divisé en 5 sections informatives.

1. L'importance du réaménagement des friches
2. Avantages d'une convention Brownfield
3. Critères d'éligibilités (cf. soumission du dossier)

4. Structure et contenu du dossier de candidature
5. Comment introduire une demande ?
6. Que se passe-t-il après l'introduction de la demande ?
7. Coordonnées de contact pour toutes autres questions et demandes de renseignement

Soumission du dossier de candidature

Les parties intéressées peuvent soumettre leur candidature pendant les périodes prévues par l'appel (du 15 octobre 2022 au 17 novembre 2023, dans le cadre du 13^{ème} appel) via un formulaire de demande standardisé accessible sur une plateforme numérique. Le formulaire est divisé en 4 sections, elles même divisée en sous-sections qui doivent être soigneusement complétées :

1. Description de la zone du projet
 - a. Localisation et droit de propriété
 - b. Justification du « statut » de Brownfield
 - c. Caractéristiques du lieu en termes de mobilité, centralité, services et espaces verts
 - d. Nécessité d'une convention Brownfield
 - e. Zonage en vigueur et zonage « après-projet »
2. Description du projet
 - a. Objectifs du projet
 - b. Alignement avec les ambitions politiques
 - c. Alignement avec la localisation du terrain (critère spécifique au 13^{ème} appel)
 - d. Qualité de l'espace et durabilité du projet (critère spécifique au 13^{ème} appel)
 - e. Anciennes décharges (critère spécifique au 13^{ème} appel)
 - f. Gestion (utilisation temporaire et à long terme ; critère spécifique au 13^{ème} appel)
3. Faisabilité du projet
 - a. Financement
 - b. Structure organisationnelle
 - c. Calendrier
 - d. Permis, autorisations, et/ou approbations
 - e. Soutien local
4. Inventaire
 - a. Annexes obligatoires
 - i. Carte de la zone du projet basée sur les parcelles cadastrales
 - ii. Plan cadastral et registre de toutes les parcelles (ou parties de parcelles) situées dans la zone du projet
 - iii. Plan financier
 - iv. Déclaration des collectivités locales
 - v. Projet de présentation Powerpoint
 - vi. Indice de durabilité
 - b. Annexes facultatives
 - i. Conclusions des rapports d'étude du sol
 - ii. Certificat d'enregistrement de la vacance
 - iii. Reportage photo
 - iv. Note sur le développement durable

Lorsqu'une demande est irrecevable ou manifestement non fondée, le demandeur est informé des éléments qui ont conduit à la décision négative et le Gouvernement offre la possibilité de remédier au défaut dans un délai fixé. En effet, chaque demande doit répondre au minimum aux critères d'éligibilités définis dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, à savoir :

1° les caractéristiques de la zone du projet sont telles qu'elles répondent aux définitions mentionnées aux articles 2 et 3 du décret du 30 mars 2007 (notion de Brownfield et de ce que l'on entend par redéveloppement) ;

2° la demande est introduite au plus tard à la date d'introduction mentionnée dans l'appel ;

3° le formulaire de demande standard mis à disposition est complété de manière complète et correcte ;

4° le formulaire de demande standard est accompagné d'un plan financier démontrant la faisabilité financière du projet ;

5° le formulaire de demande standard est accompagné d'une liste de projets déjà réalisés, liée à la composition et à l'expertise des équipes de projet impliquées ;

6° par sa soumission, l'auteur du projet accepte que sa solvabilité soit examinée. A la demande du Secrétariat permanent, les informations nécessaires doivent être fournies à cet effet ;

7° le formulaire de demande standard pour les projets brownfield où le terrain du projet ou des parties de celui-ci sont contaminés ou potentiellement contaminés est accompagné des documents déjà disponibles sur la contamination ou la contamination potentielle ;

8° une présentation résumant le contenu du projet brownfield est jointe au formulaire de demande standard ;

9° une (co)signature en tant qu'acteur ou une procuration pour soumettre la demande est jointe aux documents de demande de tous les acteurs énumérés qui détiennent conjointement le droit de propriété ou d'autres droits réels requis pour accorder l'autorisation pour les actions et activités dans le cadre du projet brownfield sur plus de 70% de la surface du terrain du projet

10° pour toutes les parcelles de l'ensemble de la zone du projet, la situation de la propriété peut être vérifiée. Si le secrétariat permanent ne peut consulter lui-même ces informations, il peut être demandé de joindre à la demande un plan cadastral récent et un registre cadastral récent. Par récent, on entend que le plan cadastral et le registre cadastral datent de moins de deux mois au moment de l'introduction de la demande de négociation. Les éventuels écarts connus par rapport à ces documents récents doivent être indiqués dans les titres de propriété ;

11° le formulaire de demande standard doit être accompagné d'une preuve écrite que la municipalité dans laquelle le bien immobilier est situé a pris connaissance du contenu de la demande et déclare qu'elle souhaite coopérer à la réalisation du projet brownfield.

Le gouvernement peut également inclure des critères supplémentaires spécifiques à un appel à projet. Ceux-ci peuvent porter sur les objectifs du projet, sur la nature du redéveloppement, sur les caractéristiques des terrains, ou encore sur la zone d'action du projet. Dans le cadre du 13^{ème} appel, 4 critères supplémentaires sont spécifiés :

- a. Alignement du projet avec la localisation du terrain
- b. Qualité spatiale et durabilité du projet
- c. Anciennes décharges
- d. Gestion (utilisation temporaire et à long terme)

Chacun de ces critères supplémentaires est décrit dans l'appel afin que le demandeur sache précisément ce que le gouvernement flamand entend par le critère.

A titre d'exemple, le 13^{ème} appel mentionne pour le critère qualité de l'espace et durabilité du projet que :

« tous les projets doivent faire l'objet d'une approche et d'une réalisation de qualité sur les plans économique, écologique et social. Le demandeur doit donc décrire son engagement en faveur de la durabilité tout au long du processus de réaménagement, en répondant de manière optimale aux potentiels et aux opportunités du site et de son environnement. Pour ce faire, le demandeur utilise un indicateur de durabilité qu'il choisit lui-même et qui indique le niveau d'ambition visé (...). Pour les projets de grande échelle ayant un impact majeur sur l'environnement, il est encouragé que le demandeur fournisse sa propre expertise au sein de son équipe afin d'augmenter le niveau de qualité, la durabilité et l'impact positif du projet ».

Et pour le critère gestion (utilisation temporaire et à long terme) que :

« (...) compte tenu de la durée d'un projet de réaménagement de friche, il est préférable que le site connaisse une utilisation temporaire. Il peut s'agir, par exemple, d'utilisations liées à l'économie circulaire ou à la production d'énergie. Il peut s'agir également d'utilisations qui peuvent contribuer à la programmation finale du projet, comme des espaces de travail (bon marché) pour des start-ups qui peuvent ensuite se développer sur le site ou des activités pop-up qui peuvent ensuite recevoir un ancrage définitif dans le projet ».

Négociations en vue de rédiger un document préparatoire

Les dossiers de candidature jugés recevables et fondés se voient attribuer par le Gouvernement flamand un négociateur chargé de guider la création d'une convention brownfield. Actuellement, 5 négociateurs sont actifs. Le mandat des négociateurs est défini dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016. Ils assurent le suivi des décisions sur l'éligibilité et le bien-fondé des dossiers de candidature ; pour les dossiers de demande recevables et fondés, ils ont la charge d'aligner les positions et les points de vue des administrations, directeurs et acteurs concernés en vue d'établir des conventions brownfield équilibrées.

Au cours de ces négociations, des consultations sont menées avec toutes les autorités et autres parties qui peuvent être impliquées dans la réalisation du projet et qui doivent prendre des décisions à cet égard. L'objectif est d'accorder les points de vue afin de parvenir à un projet ambitieux mais équilibré. Les objectifs du projet mais également les accords et les engagements sont discutés en commun et sont décrits dans un document préparatoire. Si les parties concernées ne parviennent pas à s'accorder pendant la phase de négociation, les négociations peuvent être interrompues.

Réunions d'information et de participation

Ensuite, au moins une réunion d'information participative sera organisée dans la zone concernée du projet. L'objectif de cette réunion est d'informer le voisinage, de recueillir des remarques, recommandations et/ou objections sur le projet. Le document préparatoire est ensuite ajusté en fonction.

Signature de la convention

Après la réunion d'information et de participation, la convention ajustée est signée par toutes les parties concernées et conclue définitivement.

Suivi du projet

Après l'établissement d'une convention, un groupe de pilotage est mis en place, dans lequel chaque acteur et régisseur, ainsi que le Gouvernement flamand, sont représentés. Ce groupe de pilotage est chargé de suivre la réalisation du projet pour que les accords de la convention soient respectés. Au cours de la mise en œuvre, des problèmes peuvent être présentés pour discussion, afin de trouver une solution. Les représentants des différentes parties servent de points de contact pour l'échange d'informations sur les autorisations, les permis, les avancées, etc. Le groupe de pilotage est présidé par le négociateur désigné par le Gouvernement flamand. Il doit assurer un cadre neutre et de confiance dans lequel le projet peut être réalisé et, le cas échéant, servir de médiateur en cas de conflit.

Tel que défini dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, VLAIO apporte également un soutien administratif à l'ensemble du processus par la mise en place d'un secrétariat permanent. VLAIO prépare et organise également les appels à projets ; assure le suivi des dossiers ; et sert de point de contact pour les régisseurs et les acteurs.

Avantages et inconvénients

Par le biais d'une convention Brownfield, les promoteurs et les investisseurs bénéficient d'un certain nombre d'avantages juridiques, administratifs et financiers indirects. Toutes les parties prenantes concluent des accords clairs et sans ambiguïté pour promouvoir une bonne coopération et une bonne coordination en vue de la réalisation d'un projet commun de réhabilitation de friches. Cette approche permet dès le départ d'identifier les difficultés et les écueils. Par ailleurs, le foncier n'a pas besoin d'être acquis par la puissance publique afin de garantir l'intérêt public, ce qui peut permettre d'accélérer le processus et d'alléger grandement les finances publiques. Ce mécanisme bénéfique présente ainsi des avantages significatifs tant pour le secteur public que pour le secteur privé :

Pour le secteur public :

- Valeur ajoutée sociale ;
- Projets plus durables du point de vue environnemental ;
- Maîtrise des projets sans devoir nécessairement disposer d'un droit réel sur les biens.
- Suivi formalisé durant tout le processus

Pour le secteur privé :

- Cadre de facilitation (sécurisation du processus de projet) ;
- Bonne coordination entre les parties prenantes (alignement des positions et du calendrier) ;
- Implication (en particulier des autorités locales) ;
- Facilités administratives et juridiques (actes d'intérêt public) ;
- Avantages financiers indirects (dispense des taxes sur les ventes, la vacance, et la valeur ajoutée en cas de réaffectation). Les autres sources de financements disponibles peuvent tout de même être mobilisées en parallèle ;
- Processus de concertation et de communication avec les citoyens du quartier.

Bien que la convention Brownfield offre une approche positive pour la réhabilitation des friches, il est important de reconnaître et de gérer les défis liés à son application. Les processus de négociation et de mise en œuvre des conventions brownfield peuvent être lourds et complexes. Ils impliquent divers acteurs, y compris les autorités locales, les propriétaires du site, les investisseurs et les organismes de réglementation. La coordination entre ces parties peut parfois être difficile à réaliser et être fortement chronophage, prolongeant ainsi la durée du processus. Dans certains cas, les négociations peuvent même être arrêtées si les parties prenantes ne parviennent pas à se mettre d'accord.

Ce processus semble dès lors ne pas s'adresser aux sites de petite taille mais plutôt à des projets d'envergure et matures qui connaissent des points de blocage précis. Le demandeur doit par ailleurs justifier dans son dossier de candidature que la conclusion d'une convention Brownfield apporterait une valeur ajoutée significative pour la réalisation du projet et qu'une action coordonnée entre les différentes autorités est nécessaire.

VII. Financement

7.1 Partenariat public-privé

Principe

Le Partenariat Public-Privé (PPP) est défini comme étant un concept de gestion permettant à une collectivité de confier à une société privée la conception, le financement, la construction, la gestion et la maintenance d'un équipement public pendant une durée limitée (Les Partenariats Public-Privé: Fondement théorique et analyse économique, N. MAATALA¹, M. BENABDELLAH², P. LEBAILLY, Rev. Mar. Sci. Agron. Vét. (2017) 5 (2):192-199). En pratique, les partenariats peuvent être extrêmement variés et peuvent aller de la mise à disposition du foncier jusqu'à l'acquisition de logements finalisés.

De manière générale, le PPP est plus utilisé dans un environnement urbain dans lequel à la fois les enjeux (et les projets) sont importants et les acteurs (intercommunales, départements spécialisés techniques et de développement) sont capables de négocier et de proposer des montages juridiques à la hauteur des attentes des collectivités et des habitants.

Quels avantages et inconvénients

- L'apport de compétences est le premier avantage du PPP. Au lieu d'investir dans un processus long et coûteux pour développer les compétences de son personnel (marchés publics et appels d'offres intermédiaires, suivi...), la collectivité préfère externaliser le service public pour pouvoir se concentrer sur son contrôle et non pas sa production (Saussier, 2015). La production de ce service public par un partenaire privé reviendra moins cher à la collectivité qui bénéficiera de l'expertise et de l'ingénierie de ce partenaire.
- Les économies d'échelle et d'expérience sont un autre avantage pour le partenaire public ; en particulier lorsque la prestation publique est importante, puisqu'un spécialiste privé va s'en charger avec des coûts moins élevés et une qualité supérieure. Dans le domaine du logement, les collectivités peuvent convenir d'acheter des logements finalisés à un prix inférieur à celui du marché car le promoteur apprécie d'avoir d'emblée une garantie de commercialisation d'une partie des logements. Pour le secteur privé, il y a dès lors moins de préfinancement vu

qu'une partie des biens est vendue à l'avance. Les PPP permettent souvent de mobiliser des financements privés pour compléter les fonds publics, ce qui peut aider à financer des projets de grande envergure. Des recettes sont aussi attendues sur le précompte immobilier.

- Le partage du risque est aussi parmi les avantages fréquemment cités du PPP : la collectivité partage les risques financiers et environnementaux avec l'entreprise privée, ce qui peut réduire les coûts et minimiser les impacts environnementaux du projet. Les entreprises privées assument souvent la responsabilité de la conception, de la construction et de l'exploitation de la friche réhabilitée, ce qui peut soulager la collectivité de certaines tâches et responsabilités
- Et d'autres avantages comme l'optimisation des ressources, du temps (contrôle et respect des budgets et des échéanciers) et des projets en tenant compte dès le départ des besoins liés à l'exploitation et à l'entretien, l'implication des collectivités en amont (respect d'objectifs communaux, prix de sortie négocié)
- Enfin, il s'agit d'impliquer les acteurs privés dans la mise en œuvre des stratégies publiques.

Mais le PPP présente des inconvénients pour lesquels N. MAATALA¹, M. BENABDELLAH², P. LEBAILLY, Rev. Mar. Sci. Agron. Vét. (2017) proposent plusieurs solutions :

- Les coûts élevés liés au montage du dossier initial nécessitant l'intervention de conseillers spécialisés afin de désigner le partenaire privé adéquat pour le projet et éviter de recevoir trop peu d'offres pertinentes : il est important de veiller à une importance suffisante du projet et à une optimisation organisationnelle de l'appel d'offres
- Les coûts de financement supérieurs au financement public (taux d'emprunt plus avantageux pour le partenaire public que pour le partenaire privé sur le long terme) : valoriser des recettes propres au projet, une subvention publique égale ou supérieure aux intérêts d'emprunt privé
- La trop longue durée de la relation contractuelle : possibilité de renégociation potentielle pendant la durée du PPP
- La dilution des actifs publics : En PPP, l'entité publique transfère généralement les actifs nécessaires pour réaliser le projet (comme les terrains, les infrastructures existantes, etc.) à un partenaire privé qui s'engage à les exploiter pendant une certaine période. Cette durée peut varier, mais elle est généralement de plusieurs décennies. Dans le cadre de certains PPP, l'entité publique conserve la propriété du foncier, mais cède un droit d'usage à long terme au partenaire privé, comme le droit de superficie ou l'emphytéose. Cependant, dans d'autres cas, le partenaire privé peut acquérir la propriété des actifs, y compris des infrastructures et du foncier. L'inconvénient de cette dernière option est que l'entité publique peut perdre le contrôle sur les actifs transférés pendant la durée du PPP, qui peut être de plusieurs décennies, voire définitive. De plus, le partenaire privé pourrait être en mesure de vendre ou d'hypothéquer ces actifs sans le consentement de l'entité publique, ce qui peut entraîner une dilution des actifs publics.

Ce qu'en disent les études de cas

- Les délais de procédure dans les PPP nécessitant le recours à des procédures SAR, décret Sols, permis,... ne garantissent pas suffisamment le secteur privé, ce qui peut constituer un obstacle.
- Les PPP ont tendance à favoriser principalement les grandes entreprises, limitant ainsi l'accès aux acteurs plus petits ou locaux. Mais leur complexité et la nécessité de garantie de bonne fin nécessitent le recours à des acteurs importants disposant de ressources financières et humaines suffisantes.

- Certains acteurs publics expriment des préoccupations anticipées, notamment lorsqu'il s'agit de PPP en matière de logement. Ces inquiétudes se sont également concrétisées dans des expériences passées de tentative de PPP dans le cadre de la politique de « l'ancrage communal », qui se sont révélées peu convaincantes.
- Dans le cadre des études de cas, différents modèles de PPP ont été observés, notamment :
 - o Le secteur public (intercommunale, Spaque, régie foncière communale, commune, éventuellement soutenue par une intercommunale...) achète et/ou possède le terrain, l'assainit, puis le revend à un privé qui se charge du développement (ce modèle ne génère pas nécessairement d'économies résultant du lien entre assainissement et développement) :
 - o Le secteur public ((*ici intercommunale Idelux*) achète et possède le terrain, l'assainit, puis le revend à une société mixte (combinant des acteurs publics et privés) qui gère le développement (encore une fois, cela ne garantit pas d'économies résultant de la corrélation entre assainissement et développement) :
 - o Le secteur public achète le terrain et le revend à un privé qui gère à la fois l'assainissement et le développement (ce modèle permet des économies potentielles) : *Intercommunale (Erbisoeul), Régie foncière (Bomel, concept and build*, promoteur gère étude de caractérisation, permis unique pour assainissement et logements)*
 - o Le secteur public aménage les espaces publics en contrepartie de la construction privée de logements, grâce aux subventions régionales liées au dispositif régional de "revitalisation urbaine" (*Quartier Rachot à Mons, Bomel*)
- 3. Les conditions d'attractivité pour le secteur privé dans les PPP comprennent :
 - o Un marché immobilier suffisamment porteur (Erbisoeul)
 - o Une bonne localisation du site (centralité, équipements, transports, contexte paysager, etc.).
 - o La limitation des incertitudes, notamment grâce à des études préalables sur l'état du sol et une procédure bien établie.
 - o Plus le contexte est difficile ou les missions du secteur privé sont nombreuses ou importantes, plus des compensations sont attendues. Cela peut inclure la prise en charge des démarches de dépollution/assainissement par le secteur public, des mécanismes pour différer le paiement du terrain (*RDA : Bomel, ..., condition suspensive de l'octroi de permis : Marbehan*), des densités de construction élevées, la possibilité d'adapter le projet aux contraintes d'assainissement, etc.

Ce qu'en dit la CPDT

Dans la recherche R1 intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain · annexe R.4 volet 4 – concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement, la majorité des témoins interrogés a mentionné l'importance de recourir à des partenariats publics-privés. Ils soulignent encore d'autres avantages du PPP :

- les collectivités publiques sont intégrées dans la réflexion dès la conception d'un projet afin qu'elles expriment leurs besoins spécifiques (type de logement, surfaces, etc.).
- le développement de projet est 2 fois plus rapide que si le secteur public devait passer par les mécanismes classiques de marchés publics et d'appels d'offres intermédiaires.

En Wallonie, la mise à disposition du secteur privé du foncier public dégradé mais idéalement situé dans une centralité permet de donner un rôle dans l'optimisation spatiale et la limitation de l'étalement urbain aux promoteurs privés. Ce rôle peut être relativement encadré par les collectivités

qui pourraient imposer un certain nombre de contraintes : délai de réalisation et de commercialisation, respect d'objectifs communaux, prix de sortie...⁴⁵

Dans cette recherche, un des témoins signale d'ailleurs que les partenariats peuvent être extrêmement variés (PPP de marché public, de coopération, d'association, de concession, d'initiative privée) et peuvent aller de la mise à disposition du foncier jusqu'à l'acquisition de logements finalisés. De plus, le développement de projet avec un PPP est deux fois plus rapide que si le secteur public devait passer par les mécanismes classiques de marchés publics et d'appels d'offres intermédiaires. Un autre témoin ajoute que ces mécanismes permettent de développer des projets qui, autrement, n'auraient jamais vu le jour. Cela permet donc d'amener des recettes au secteur public de valorisation du foncier, d'impôts, de précompte immobilier, etc. Cela représente, pour le secteur public, des apports conséquents pouvant être réinjectés ailleurs.

A l'étranger

Sociétés de concessions

En France, certaines agglomérations ont recours pour des sites particuliers à des sociétés de concessions privées⁴⁶ en justifiant la complexité des relations entre entreprises, l'importance des investissements⁴⁷. Les sociétés de concession foncière sont chargées de la gestion et de l'exploitation d'une concession foncière, qui est un droit accordé par une autorité publique à l'entreprise pour l'utilisation et l'exploitation d'un bien foncier pour une période limitée. La concession foncière peut être utilisée pour des projets tels que les infrastructures, les logements ou les services publics. La société de concession foncière peut également être chargée de la préparation et de la gestion des contrats et des documents juridiques liés à la concession. Elle peut aussi identifier les opportunités de développement et les mettre en œuvre, aider à trouver des financements, coordonner les acteurs, s'assurer du respect des règlements communaux et les législations environnementales, fournir des services de conseil et d'assistance, y compris des études de faisabilité et des analyses financières.

Les AFU

⁴⁵ Cette mesure décrite dans le rapport final de la subv. 2003-2004 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés, pp. 138-145 et dans le résumé de ce même rapport, pp. 22-24. Cette mesure est d'ailleurs décrite, parmi les quelques formules de PPP étudiées dans cette recherche et visant à contribuer au recyclage urbain, comme étant la « plus transposable au contexte wallon » dans un article de synthèse paru dans le n°2 de la Collection de la CPDT Territoire(s) wallon(s), p. 17 p. 71 de l'Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.

⁴⁶ Société privée chargée par une autorité publique de réhabiliter une friche par l'obtention de droits de concession sur le terrain concerné

⁴⁷ A l'image de la ville de Reims qui a fait appel à la société Eiffage Aménagement, filiale du groupe Eiffage, spécialisée dans l'aménagement urbain pour **redynamiser le quartier de Clairmarais**. <https://www.eiffage-amenagement.fr/opertations/reims-sofilo-quartier-clairmarais>.

Un autre mode de PPP en France est le recours aux AFU⁴⁸ (Association foncière urbaine, art.163 Code de l'urbanisme) peuvent être internalisées ou non au sein de la collectivité, à l'initiative de celle-ci ou d'un propriétaire privé, et apportent des ressources en ingénierie financière et juridique nécessaires pour accompagner les propriétaires fonciers dans :

- le remembrement de parcelles, et les travaux et aménagements nécessaires ;
- le regroupement de parcelles, en vue de la mise à disposition ou de la vente à un tiers ;
- la construction et l'entretien d'équipements d'usage collectif (voirie, chauffage, espaces verts...);
- la conservation, la restauration et la mise en valeur d'immeubles en secteur sauvegardé ou périmètre de restauration immobilière.

Les coûts de l'aménagement sont pris en charge par les propriétaires qui, en contrepartie, valorisent financièrement leurs terrains grâce à une viabilisation globale réalisée par l'AFU.

La loi donne la possibilité, pour la collectivité locale, de délimiter des périmètres de projet (article L.332-13 du code de l'urbanisme) : « La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État dans le cadre d'une opération d'intérêt national peuvent délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et les associations foncières urbaines de projet à mener leurs opérations de façon concertée ». L'AFU autorisée ou forcée possède les droits publics d'établir et collecter des taxes syndicales (sources principales de revenu d'une AFU), exproprier pour cause d'utilité publique, réaliser des travaux pour la viabilisation (considérés comme travaux publics).

On peut résumer les avantages de l'AFU pour la collectivité par la prise en charge des coûts par les propriétaires, la modification d'un parcellaire morcelé ou le regroupement, le contrôle par la collectivité tandis que ceux pour les propriétaires sont la plus-value par la viabilisation, les avantages fiscaux, la démarche de programmation, la concertation et réflexion sur l'urbanisation en amont. L'AFU permet de faciliter la mise en œuvre d'un projet en particulier lorsque des rachats de parcelles ont déjà commencé par la collectivité, lorsqu'une majorité de propriétaires privés sont favorables à un remembrement et lorsque le projet de requalification du site d'activité est compatible avec les délais nécessaires à l'opération.

La mise à disposition de foncier public par Citydev (Bruxelles)

Citydev⁴⁹ invite (appel d'offres) le secteur privé à proposer des projets sur des terrains dont elle dispose. Citydev rachète ensuite une partie des logements à prix coûtant tandis que le promoteur privé

⁴⁸ Les associations foncières urbaines (AFU) sont des associations de propriétaires de terrain, montées dans le but de réaliser un aménagement commun et maîtrisé.

⁴⁹ Citydev est une agence de développement urbain et immobilier publique créée en 1989 et sous la tutelle du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle est responsable du développement et de l'aménagement du territoire bruxellois en aidant les communes à améliorer leur environnement urbain en leur offrant des solutions innovantes pour leurs infrastructures et services urbains. Citydev travaille avec les autorités municipales pour identifier leurs besoins et trouver des solutions technologiques et des services adaptés à leurs contextes. L'organisation propose des services tels que des études de faisabilité, des plans d'aménagement, des réalisations de projets, des solutions de mobilité et des services innovants.

est libre de développer son programme pour le reste et vendre sur le marché libre. Ce mécanisme est en partie subsidié par la Région, permettant ainsi de mettre sur le marché des logements bien moins chers. En échange, l'acquéreur est contraint d'habiter son logement pendant les cinq premières années. Ensuite, s'il décide de louer, des niveaux de loyer sont imposés pour empêcher la spéculation. Au bout de 20 ans, il est cependant libre de ces obligations et peut disposer de son bien à sa meilleure convenance. Concernant les entreprises, Citydev impose des critères d'accès aux biens (<https://www.citydev.brussels/fr/conditions-dacces-aux-biens-citydev>).

Citydev garde néanmoins un droit de préemption en cas de revente. Ces projets impliquent la création d'une société mixte entre l'opérateur public et la société privée, des subsides régionaux et un cautionnement.

Concernant l'aide au secteur privé, le CA demande des bonnes pratiques étrangères étant donné les risques liés aux aides d'état. La procédure de revitalisation urbaine par exemple est une astuce, où il n'y a pas de subvention directe au secteur privé. Ce dispositif pourrait être majoré pour les projets mixtes et les projets au départ de friches afin de les encourager. Cette proposition a déjà été formulée en 2017 dans le cadre de la recherche "Politique de la ville. Renforcement des centralités urbaines et de leur attractivité sous l'angle économique."

Pistes de développement pour la Wallonie

Le recours à des sociétés de concession privée⁵⁰ peut être intéressant pour les collectivités dans le cadre de projets complexes réclamant de gros investissements, mais cela dépend des circonstances et des objectifs spécifiques de chaque projet. Certains avantages peuvent en être retirés comme l'expertise technique et financière, les ressources pour réaliser des projets complexes qui pourraient être difficiles à mettre en place par les collectivités elles-mêmes, le partage des risques, le financement privé qui permet aux collectivités de réaliser des projets qu'elles ne pourraient pas financer seules. Cependant, il y a également des inconvénients potentiels à recourir à des sociétés de concession privée : le coût contractuel, la perte de contrôle à anticiper et encadrer en fonction des objectifs et des priorités communales, suivi complexe et difficile pour les petites collectivités.

Une autre possibilité pour les collectivités est de créer une Société d'économie mixte⁵¹. La création d'une SEM peut être un moyen pour les collectivités de favoriser la réhabilitation de friches. En effet, les friches peuvent représenter un coût important pour les collectivités, surtout lorsqu'il faut dépolluer. En créant une SEM, les collectivités peuvent s'associer à une entreprise privée pour réaliser un projet commun de réhabilitation de la friche. La SEM permet ainsi de mutualiser les compétences

⁵⁰ Les principales sociétés belges sont : Société Foncière Belge, AG Real Estate, Befimmo, Cofinimmo, Immoel, WDP, Vastned Retail Belgium, CBRE Global Investors, Cofinoga et Euro-Immo, Eurocommercial Properties, Immo-Invest

⁵¹ Une SEM est une entreprise où les actionnaires sont à la fois une entité publique et une entreprise privée. Elle est créée pour réaliser un projet social commun qui peut être limité à un projet défini. La création d'une SEM est surtout pertinente pour les projets complexes et de grande envergure, pour lesquels une souplesse de gestion est indispensable. Les partenaires investissent les moyens nécessaires à la réalisation du projet. Les rôles respectifs des partenaires au sein de la SEM ne sont pas les mêmes, mais ils sont littéralement associés. Le fait d'avoir un partenaire privé associé à la mise en œuvre d'un projet permet de garantir la qualité et le respect du budget. Les partenaires s'accordent pour que les organes de gestion soient équilibrés et que les décisions soient prises avec l'aval des différentes parties concernées. Les modalités d'organisation de la SEM sont multiples et dépendent des spécificités du projet et de chaque partenaire.

et les ressources des différents partenaires et de limiter les risques financiers pour les collectivités. Les partenaires publics peuvent apporter leur connaissance du territoire, leur foncier et leur capacité à mobiliser des financements publics, tandis que l'entreprise privée peut apporter son savoir-faire en matière de réhabilitation et de valorisation immobilière. Les actionnaires peuvent prévoir que la réhabilitation de la friche fasse l'objet d'un bail emphytéotique ; ce qui permet à la SEM de bénéficier d'un droit réel immobilier sur le site pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, ce qui offre une plus grande visibilité et une plus grande sécurité juridique pour les investisseurs.

Le rôle de la Région

Le SPW pourrait jouer un rôle clé dans le développement du PPP et la remobilisation des friches.

Le SPW pourrait mettre en place une plateforme collaborative en ligne pour faciliter les échanges et le partage d'informations et les partenariats entre les différents acteurs impliqués dans les projets de réhabilitation de friches, notamment les collectivités locales, les promoteurs privés et les experts techniques comme la SPAQUe. A l'image de l'Amsterdam Smart City Platform⁵² qui est une plateforme de coopération qui cherche à mettre en relation les différents acteurs du développement territorial à l'échelle du territoire de la métropole d'Amsterdam. Elle permet les échanges de connaissances et d'apprentissage entre tous ces acteurs et débouche sur des projets concrets axés sur l'énergie durable, les solutions de santé innovantes, l'amélioration des transports et une plus grande participation (numérique) des citoyens.

Le SPW pourrait clarifier les procédures en établissant des lignes directrices préciser pour les projets de PPP, fixer les principes généraux régissant les projets de PPP dans le cadre de la réhabilitation de friches, préciser les normes et les critères à respecter pour garantir la transparence, l'équité et la qualité des projets. Pour cela, il pourrait relancer et étoffer la proposition de décret PPP du 15 septembre 2009⁵³ qui prévoyait la création d'une commission régionale PPP chargée de missions générales de préparation et d'évaluation de la politique concernant les projets PPP, la sensibilisation et l'intermédiation entre les parties de droit public et les parties de droit privé, l'information et l'accompagnement des administrations locales dans l'élaboration de leurs projets PPP accompagné d'une circulaire précisant les modalités d'application des normes et des critères fixés par décret pour les projets de PPP dans le cadre de la réhabilitation de friches ; publier un vademecum fournissant des recommandations et des bonnes pratiques pour les projets de PPP dans le cadre de la réhabilitation de friches.

Le SPW pourrait lancer une procédure de Manifestation d'Intérêt⁵⁴ ou des appels à projets pour les projets de PPP pour mobiliser le secteur privé.

⁵² <https://amsterdamsmartcity.com/>

⁵³ http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2009_2009/DECRET/73_1.pdf

⁵⁴ En 2006, le Gouvernement national brésilien a créé un outil appelé « Procédure de Manifestation d'Intérêt » (PMI). Par l'intermédiaire de ce mécanisme, les administrations publiques ont la possibilité d'émettre une demande pour que le secteur privé élabore, en assumant les risques, les études préliminaires nécessaires à l'établissement d'un

Le SPW pourrait encourager la recherche et l'innovation dans les projets de réhabilitation de friches par le PPP et l'utilisation des technologies innovantes et des pratiques durables. Il pourrait également soutenir la mise en place de projets pilotes pour tester de nouvelles approches et évaluer leur efficacité et mettre à disposition ses propres friches comme terrains d'essai de solutions.

Le SPW pourrait mettre en place un guichet unique pour les projets de PPP. Ce guichet unique permettrait aux promoteurs privés et aux collectivités locales de soumettre leurs projets, de recevoir des conseils et de l'expertise technique ; il pourrait également simplifier les procédures de passation des marchés publics pour les projets de PPP en mettant à disposition des modèles standardisés de contrats et de documents de passation des marchés, ou encore des outils numériques.

projet PPP identifié comme prioritaire. Ces études visent à évaluer les risques et les opportunités du PPP et peuvent inclure des aspects juridiques, opérationnels, économiques et financiers. Le secteur public est ainsi en mesure de choisir les propositions les plus intéressantes. Si le PPP est finalement mis en œuvre, l'autorité publique compensera les dépenses des études, mais aucune compensation ne sera offerte aux projets non sélectionnés.