



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

## RECHERCHE R1 : RÉHABILITATION DES FRICHES



### ANNEXE 7 : PARCOURS DE RÉHABILITATION PAR ACTEUR



Université de  
Liège - Lepur



Université Libre de  
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de  
Louvain - CREAT

**RESPONSABLES SCIENTIFIQUES**

Bruno BIANCHET (LEPUR – ULiège)

Yves HANIN (CREAT – UCLouvain)

**CHERCHEURS**

Joachim DUPONT (CREAT – UCLouvain)

Réginald FETTWEIS (LEPUR – ULiège)

Raphaëlle HAROU (CREAT – UCLouvain)

Arthur NIHOUL (CREAT – UCLouvain)

Fiorella QUADU (CREAT – UCLouvain)

# TABLE DES MATIÈRES

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. CLARIFICATION DES CONCEPTS CLÉS</b> .....                                      | <b>5</b>  |
| I.1. LA NOTION DE « PARCOURS DE RÉHABILITATION ».....                                | 5         |
| I.2. LA NOTION « D'INITIATEUR ».....   | 5         |
| I.3. ACTEURS « OPÉRATEURS » VS « LATENTS ».....                                      | 5         |
| I.4. LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE.....  | 7         |
| <b>II. ANALYSE DES ACTEURS</b> .....   | <b>9</b>  |
| II.1. LES ACTEURS « OPÉRATEURS ».....  | 9         |
| II.1.1. Le service public de Wallonie.....   | 9         |
| II.1.2. Les intercommunales de développement économique.....                         | 11        |
| II.1.3. La SPAQuE.....   | 18        |
| II.1.4. Les sociétés publiques d'investissement.....                                 | 21        |
| II.1.5. La société wallonne du logement.....   | 25        |
| II.1.6. Les ports autonomes.....   | 28        |
| II.1.7. Les promoteurs.....  | 31        |
| II.1.8. Les communes.....  | 38        |
| II.2. LES ACTEURS « LATENTS ».....   | 42        |
| II.2.1. Les centres publics d'action sociale.....                                    | 42        |
| II.2.2. Les fabriques d'église.....  | 47        |
| II.2.3. Les bailleurs publics.....   | 51        |
| II.2.4. Les coopératives d'entreprises et les autres acteurs à finalité sociale..... | 55        |
| II.2.5. Les particuliers.....  | 61        |
| II.2.6. L'administration fédérale.....   | 67        |
| <b>III. L'ACCOMPAGNEMENT PAR LE SPW</b> .....  | <b>69</b> |
| III.1 LES CENTRES PUBLICS D'ACTION SOCIALE.....                                      | 69        |
| III.2 LES FABRIQUES D'ÉGLISE.....  | 70        |
| III.3 LES INTERCOMMUNALES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....                           | 71        |
| III.4 LES SOCIÉTÉS PUBLIQUES D'INVESTISSEMENT.....                                   | 72        |

|   |           |
|---|-----------|
| III.5. LA SPAQUE.....   | 72        |
| III.6 LES BAILLEURS PUBLICS.....  | 73        |
| III.7 LES PORTS AUTONOMES .....   | 73        |
| III.8. LES COOPÉRATIVES D'ENTREPRISES ET LES AUTRES ACTEURS À FINALITÉ SOCIALE .....        | 74        |
| III.9. LES COMMUNES.....  | 74        |
| III.10. LES PROMOTEURS.....   | 76        |
| III.12. L'ADMINISTRATION FÉDÉRALE.....  | 77        |
| III.13. SYNTHÈSE.....   | 77        |
| <b>IV. ANALYSES COMPARATIVES.....</b>   | <b>81</b> |
| IV.1. LES PARCOURS DE RÉHABILITATION.....   | 81        |
| IV.2. LES BÉNÉFICES RECHERCHÉS.....   | 83        |
| IV.3. LES DÉFIS ET CONTRIBUTIONS DES ACTEURS DANS LA LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ..... | 85        |
| IV.4. LES COLLABORATIONS .....  | 87        |

## I. Clarification des concepts clés

### I.1. La notion de « parcours de réhabilitation »

Le processus de réhabilitation des friches est un parcours qui peut varier en fonction des spécificités du projet et des motivations de chaque acteur qui l'initie, qu'il s'agisse d'un promoteur, d'une commune, d'une intercommunale de développement économique ou d'autres acteurs. Chaque acteur poursuit des objectifs spécifiques visant à maximiser les bénéfices qu'il souhaite tirer de cette démarche. Dans le contexte de la réhabilitation de friches, ce parcours englobe un ensemble d'étapes tant administratives qu'opérationnelles décrites plus haut, impliquant des partenariats stratégiques, l'activation de leviers spécifiques et la mobilisation de financements adéquats.

### I.2. La notion « d'initiateur »

L'initiateur est l'acteur qui est susceptible de jouer un rôle clé dans le processus de réhabilitation en prenant l'initiative de transformer une friche délaissée en un espace fonctionnel pour la population et le territoire. En plus de prendre l'initiative de réhabiliter la friche, son rôle peut aussi impliquer la mobilisation de ressources financières, la coordination avec les parties prenantes en veillant à ce qu'ils adhèrent à une vision commune et la supervision de la mise en œuvre du projet.

A la différence de l'acteur, l'initiateur est celui qui lance le processus de réhabilitation en prenant l'initiative, en mobilisant des ressources et en définissant la vision globale du projet. L'acteur (opérateur) intervient ensuite pour mettre en œuvre cette vision sur le terrain, en gérant les aspects opérationnels du projet. Bien que ces rôles soient distincts, dans certains cas, une seule structure ou organisation peut remplir à la fois le rôle d'initiateur et d'acteur opérateur. L'initiateur n'est donc pas seulement le premier à prendre des mesures, mais il est également le gardien de la vision du projet de réhabilitation.

### I.3. Acteurs « opérateurs » vs « latents »

Dans le processus de réhabilitation des friches, les acteurs jouent des rôles spécifiques, que l'on peut distinguer entre les acteurs « opérateurs » et les « acteurs latents ». Les « opérateurs » sont ceux qui prennent l'initiative de réhabiliter une friche et sont souvent mandatés ou ont une mission liée à cette réhabilitation. Éventuellement, il bénéficie de manière spécifique de l'accès à certains mécanismes de financement ou fonds ciblés. Les « acteurs latents » sont susceptibles d'être impliqués dans le processus de réhabilitation, mais ils ne sont pas nécessairement à l'origine de l'initiative et peuvent être tributaires de l'intervention de tiers.

#### **Acteurs « Opérateurs » :**

1. **SPW<sup>1</sup> (Service Public de Wallonie)** : Le SPW peut initier des projets de réhabilitation, en particulier s'il est propriétaire de la friche ou s'il a des objectifs spécifiques en matière de développement régional.
2. **IDE (Intercommunales de Développement Économique) y compris SORASI – SARSI** : elles ont pour mission de soutenir le développement économique, ce qui peut inclure la réhabilitation de friches et, dès lors, peuvent activer le Décret « Parc d'activité économique » du 2 février 2017.
3. **SPAQuE (Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement)** : La SPAQuE intervient principalement dans l'assainissement des friches et peut initier des projets en ce sens et bénéficier de financements spécifiques.
4. **Sociétés Publiques d'Investissement (SPIs)** : Wallonie Entreprendre et les investisseurs sous-régionaux (Noshaq, Sofinpro SA, etc.) ont pour mission de soutenir financièrement des projets de réhabilitation et présentent leur propre capacité de financement.
5. **SWL (Société Wallonne du Logement)** : la SWL peut jouer un rôle essentiel en soutenant financièrement ou en gérant des logements publics au sein de projets de réhabilitation et en gérant son propre portefeuille foncier. Mais elle peut également être impliquée dans des initiatives visant à créer des logements abordables dans les zones réhabilitées.
6. **Ports Autonomes** : Les ports autonomes peuvent être propriétaires de friches portuaires et initier des projets de réhabilitation pour développer leurs zones. Ils peuvent également bénéficier du Décret « Parc d'activité économique »
7. **Promoteurs** : Les promoteurs immobiliers privés peuvent acquérir des friches pour les réhabiliter en développant de nouveaux projets immobiliers.
8. **Communes** : Les communes peuvent également initier des projets de réhabilitation sur leur territoire, notamment si elles sont propriétaires de friches ou si cela s'inscrit dans leur plan d'aménagement.

**« Acteurs latents » :**

1. **CPAS (Centres Publics d'Action Sociale)** : Les CPAS peuvent être impliqués pour soutenir socialement les projets de réhabilitation, notamment en ce qui concerne le logement public, voire être une partie-prenante à part entière mais leur action est toujours conditionnée à celle de l'autorité communale
2. **Fabriques d'Église** : Les fabriques d'église peuvent posséder des biens fonciers et être impliquées dans des projets de réhabilitation, notamment pour la reconversion d'édifices religieux.
3. **Bailleurs Publics** : Les bailleurs publics peuvent participer en tant que gestionnaires de logements publics dans les projets de réhabilitation, en particulier pour le logement abordable.
4. **Coopératives d'Entreprises et autres acteurs à finalité sociale** : ils peuvent être impliqués dans des projets de réhabilitation en tant qu'acteurs socio-économiques, notamment pour la création d'activités et d'emplois.

---

<sup>1</sup> Le SPW fait référence à la DAOV : Direction de l'Aménagement Opérationnel et de la Ville du SPW. Elle **gère les différents politiques dites « de rénovation » ou « de réaménagement » et tend à dégager une politique globale à travers, d'une part, des interventions de restructuration** visant à rénover des quartiers. Elle promeut la meilleure utilisation et la réaffectation des terrains et du bâti existant, correspondant à une gestion parcimonieuse du territoire. Elle octroie des subventions à des projets de rénovation ou de construction de bâti et de requalification d'espaces publics (Source : <https://lampspw.wallonie.be>) **du tissu urbain et, d'autre part, des opérations sur les sites abandonnés par tout type d'activité.** Elle aide les communes à mener une politique

5. **Particuliers** : Les particuliers, en tant que propriétaires ou investisseurs, peuvent être impliqués dans des projets de réhabilitation, par exemple en rénovant une ancienne maison ou en investissant dans une friche à des fins personnelles ou commerciales.
6. L'administration fédérale : cette dernière peut être impliquée dans un processus de réhabilitation de friches en Wallonie. En tant que gros propriétaire de friches dans la région, elle détient un potentiel significatif pour contribuer à la réhabilitation de ces terrains et à la revitalisation de certaines zones. Elle inclut la SNCB qui se concentre principalement sur la vente de son patrimoine en friche, comprenant des bâtiments et des terrains, sans être directement impliquée dans la gestion des projets qui en émergent.

Cette distinction entre acteurs opérateurs et acteurs latents permet de mieux comprendre les rôles spécifiques de chaque intervenant dans le processus de réhabilitation des friches, en mettant en évidence ceux qui prennent l'initiative de transformer une friche et ceux qui peuvent être impliqués à différents niveaux.

#### I.4. La propriété publique

Étant donné les difficultés d'accès au foncier, il convient d'identifier et de mobiliser le foncier qui est déjà propriété des pouvoirs publics. Cette approche permet de garantir la mise en œuvre d'une stratégie de régénération. Dans la suite de cette note, l'aspect de la propriété est analysé sur l'ensemble du territoire wallon et pour chaque type d'acteur impliqué dans le processus de réhabilitation des friches. La question de savoir si un acteur dispose d'un droit réel sur site ou non est un élément clé dans la compréhension de son rôle et de son impact sur le projet de réhabilitation.

La propriété d'une friche peut varier d'un acteur à l'autre, et elle peut influencer la dynamique du projet de différentes manières. Certains acteurs sont intrinsèquement propriétaires de friches en raison de leurs missions ou de leurs activités préexistantes, tandis que d'autres peuvent devenir propriétaires spécifiquement dans le but de réhabiliter une friche. La propriété peut être un moteur de l'initiative de réhabilitation, car elle confère un certain niveau de contrôle et de responsabilité sur le site. Elle peut également être un atout financier, car elle permet à l'acteur de tirer profit de la valorisation future du terrain ou des bâtiments réhabilités. Cependant, la propriété peut également engendrer des défis, tels que la gestion des coûts de réhabilitation, la conformité aux réglementations environnementales et la coordination avec d'autres acteurs impliqués dans le projet.

Ainsi, l'analyse de la propriété pour chaque acteur est essentielle pour comprendre comment ils contribuent à la réhabilitation des friches et comment ils peuvent collaborer avec d'autres parties prenantes pour atteindre les objectifs du projet. Cette diversité d'approches liées à la propriété contribue à la richesse et à la complexité du processus de réhabilitation des friches.

Une identification rapide du foncier public en friche a été réalisée sur base des résultats 2023 du centre de ressources de la CPDT. Pour toute question quant à la méthodologie appliquée, nous renvoyons à la note de recherche de la CPDT « identification et quantification des biens fonciers et immobiliers publics » (à paraître).

Remarques préalables : (1) la notion de propriété publique est le fait que l'autorité publique exerce un droit réel sur un bien foncier ou immobilier ; (2) le droit réel quel que soit son type (droit de propriété, de servitude, d'usufruit, d'emphytéose et/ou de superficie) peut être exercé soit par l'administration

publique, soit par un organisme public, soit par un privé « grand public » (organisme privé sous tutelle du pouvoir public). Il existe aussi une petite part de foncier qui est à la fois détenu par du public et du « vrai privé » (association de plusieurs propriétaires). Les propriétaires uniques en tant que personnes physiques sont donc exclus, s’agissant uniquement de privé « pur » ; (3) le parcellaire cadastral fournis par l’administration générale de la Documentation Patrimoniale est la situation au 01/01/2016. Il est donc probable qu’une analyse de la situation courante diffère des résultats présentés dans cette section ; (4) l’analyse étant basée sur le parcellaire cadastrale, les propriétés en friche reprises en zone blanche non cadastrée, comme ça peut être le cas pour certaines propriétés de la SNCB, d’Infrabel, et des ports autonomes sont donc exclues ; (5) un SAR « de fait » donné pouvant faire l’objet de multiples parcelles cadastrales, et donc de multiples propriétaires publics et/ou privés, les traitements réalisés ne permettent pas de définir le nombre de SAR « de fait » public mais uniquement d’identifier les parcelles cadastrales publiques en friche et leur superficie.

Les traitements ont été réalisés dans ArcGIS. Il a été possible de croiser la couche de données « biens fonciers et immobiliers publics » produit en 2023 par le centre de ressource de la CPDT (sur base du parcellaire cadastral au 01 janvier 2016) avec celle de l’inventaire des SAR de fait (couche ISA moins IRA, actualisée au 01 juillet 2023 par la DAOV) afin de connaître la part des friches de l’inventaire qui sont des Unités du Secteur Public, leur répartition et, au-delà de cela, de savoir qui en est le titulaire des droits réels. Il a été pour cela nécessaire de recalculer les superficies et, compte tenu de la présence de nombreux artefacts, d’établir un filtre surfacique permettant de les éliminer. Nous avons convenus dès lors de ne retenir que les éléments dont la superficie vaut plus de 300 m<sup>2</sup>.

À l’échelle de la Wallonie, on observe une superficie totale de 912 hectares de friches relevant du secteur public, sur un total de 3 336 hectares (voir Figure 1). Parmi ces 912 ha, la Région wallonne, en tant que tutelle, est la plus représentée avec 622 hectares. Vient ensuite l’État fédéral avec 257 hectares. La Région flamande, la Région de Bruxelles-Capitale, la Communauté germanophone et la Communauté française totalisent, quant à elles, 32,4 hectares.

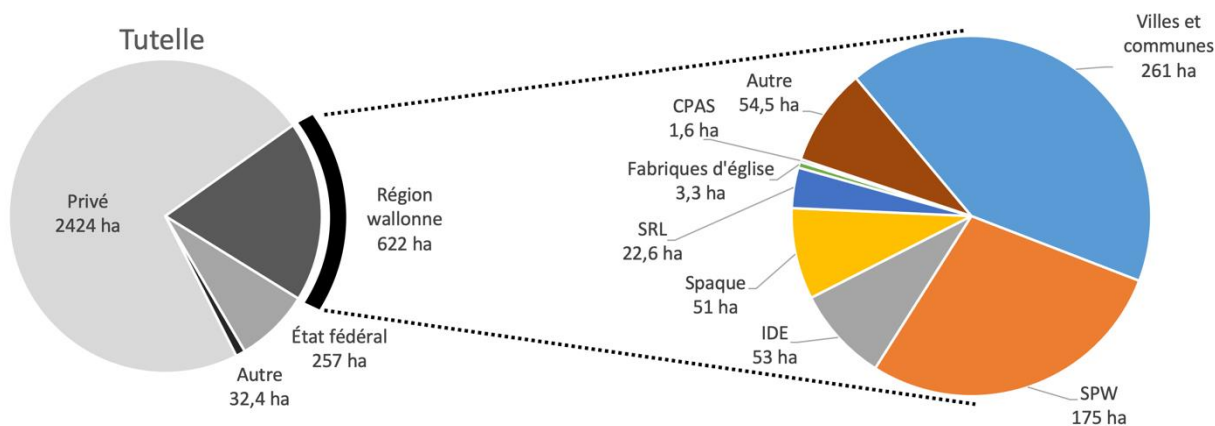


Figure 1 : Répartition du foncier publique en friche par acteur majeur (données : cadastre 01/2016 x ISA-IRA 07/2023)

Parmi les 622 hectares associés à la tutelle de la Wallonie, 261 hectares sont associés aux Villes et Communes, 175 hectares appartiennent au Service public de Wallonie (SPW), 53 hectares aux Intercommunales de développement économique (IDE), 51 hectares appartiennent à la SPAQuE, 22,6 hectare appartient aux sociétés régionales du logement (SRL), majoritairement le Fonds du logement des



familles nombreuses, 3,3 hectares appartiennent aux fabriques d'église, et 1,6 hectares appartiennent aux Centres publics d'action social (CPAS). Les 54,5 hectares restant sont principalement associés à la Société publique de gestion de l'eau (SPGE), à la Société wallonne des eaux (SWDE), et à d'autres intercommunales. Les ports autonomes et les sociétés publiques d'investissement ne possèdent apparemment pas de foncier cadastré en friche. Parmi les 257 hectares associés à la tutelle de l'État fédéral, 48,6 hectares sont associés à la Société nationale des chemins de fer belges (SNCB), et 11,7 hectares appartiennent à InfraBel.

Chaque acteur poursuit des objectifs spécifiques, et dans ce contexte, nous examinons pour chacun, dans la suite de cette note, les bénéfices recherchés et les priorités, les étapes clés, les partenariats à promouvoir, les leviers à actionner, les scénarios de réhabilitation prioritaires, les parcours spécifiques et les défis prioritaires.

## II. Analyse des acteurs

### II.1. Les acteurs « opérateurs »

#### II.1.1. Le service public de Wallonie

##### II.1.1.1. Rôle et objectifs

Le service public de Wallonie (SPW) participe à la politique régionale et ses objectifs spécifiques de réhabilitation des friches (SDT ; voir fiche politique commune de réhabilitation). Le SPW peut jouer un rôle de facilitateur et de coordinateur pour les projets de réhabilitation. Il peut travailler en collaboration avec les autorités locales, les propriétaires fonciers, les promoteurs privés et d'autres acteurs pour encourager la réhabilitation des friches. Il peut offrir des conseils techniques, fournir des informations sur les financements disponibles, accorder certains financements et faciliter les démarches administratives pour les projets de réhabilitation (voir chapitre rôle du SPW).

En tant que propriétaire (relativement important), le SPW peut prendre une position proactive dans la gestion de ses propres friches (nombre de SAR). Tout d'abord, il initie des évaluations préliminaires pour identifier les friches sous sa responsabilité qui ont le potentiel d'être réhabilitées. Ensuite, il décide quelles friches seront considérées comme prioritaires pour la réhabilitation, en sa possession ou pas, en fonction de critères tels que l'urgence, la valeur économique ou sociale, et il participe activement à l'élaboration de la stratégie de réhabilitation en définissant les objectifs, les priorités et les moyens à mettre en œuvre pour chaque friche. La propriété facilite donc la réhabilitation en donnant au SPW un contrôle direct sur le processus, des utilisations futures du site, et la mise en œuvre des projets conformément à la politique régionale. La propriété du terrain par le SPW peut également faciliter la coordination avec d'autres acteurs. Il peut travailler en partenariat avec des promoteurs privés, des coopératives d'entreprises ou d'autres organismes publics pour la mise en œuvre de projets de réhabilitation ambitieux et cohérents avec les priorités régionales. En tant que propriétaire, le SPW peut également mandater des études approfondies pour mieux comprendre l'état des friches sous sa responsabilité et évaluer les options de réhabilitation. Si certaines friches nécessitent une acquisition foncière, il peut s'engager dans des processus d'achat ou de partenariat public/privé pour les obtenir. Il est impliqué dans la conception du plan d'aménagement pour les friches sous sa propriété, en veillant à ce qu'ils respectent les objectifs de réhabilitation fixés.

Mais le premier rôle qu'il tient est celui de contribuer au processus de réhabilitation des friches qui appartiennent à d'autres acteurs. Il peut être impliqué dans des discussions et des collaborations avec les propriétaires de friches pour identifier les friches prioritaires et définir les stratégies de réhabilitation au niveau régional. De plus, il joue un rôle actif dans les enquêtes publiques en donnant son avis et en participant à la sélection des friches prioritaires pour la réhabilitation.

Dans la réhabilitation, le SPW peut rechercher les bénéfices suivants :

- **Développement durable, réduction de l'étalement urbain et soutien à l'économie locale** : Le SPW agit en faveur d'un développement durable en réhabilitant les friches, réduisant ainsi l'étalement urbain en réutilisant des terrains existants plutôt que d'empiéter sur de nouvelles zones naturelles ou agricoles économiques (voir les objectifs du SDT dans la fiche « Politique commune de réhabilitation »). Cette approche préserve les espaces verts et promeut un développement urbain plus responsable. De plus, cette orientation favorise le développement économique durable en créant de nouvelles opportunités d'investissement, d'emploi et d'activités économiques grâce à la réhabilitation des friches. Cela revitalise les zones délaissées, attire de nouvelles entreprises, et stimule l'économie régionale, en mettant en avant des filières considérées comme vertueuses, notamment l'économie circulaire.
- **Amélioration de l'environnement urbain** : En réhabilitant les friches, l'administration régionale cherche à améliorer l'environnement urbain en transformant des espaces abandonnés en lieux attractifs et fonctionnels. Cela peut inclure la création de nouveaux espaces verts, de parcs, de zones récréatives, ou encore la rénovation d'anciens bâtiments pour les rendre plus esthétiques et durables
- **Réponse aux besoins en logement et en équipements** : La réhabilitation des friches peut permettre à l'administration régionale de répondre aux besoins en logements et en équipements publics. En convertissant d'anciens sites industriels ou abandonnés en logements publics, en infrastructures publiques ou en espaces communautaires, l'administration régionale contribue à améliorer la qualité de vie des citoyens
- **Préservation du patrimoine** : L'administration régionale peut également chercher à préserver le patrimoine culturel et historique en réhabilitant des friches qui ont une valeur patrimoniale. La réhabilitation intelligente de ces sites permet de sauvegarder leur histoire tout en leur donnant une nouvelle utilité
- **Inclusion sociale** : L'administration régionale peut chercher à favoriser l'inclusion sociale en veillant à ce que les projets de réhabilitation intègrent des aspects d'accessibilité, de mixité sociale, et de cohésion communautaire. Cela peut inclure la création de logements publics, d'espaces publics inclusifs, et d'opportunités économiques pour tous.
- **Constitution d'une réserve foncière pour le développement économique** : Le SPW devrait donner la priorité à la constitution d'une réserve foncière de terrains destinés à des fins économiques (voir les objectifs du SDT dans la fiche « Politique commune de réhabilitation »). Cette réserve servirait de levier stratégique pour répondre aux besoins futurs en termes de développement économique. Elle permettrait de disposer de terrains préalablement aménagés et prêts à être utilisés pour des projets industriels, commerciaux, ou technologiques. Cette démarche faciliterait grandement l'attraction d'entreprises, la création d'emplois, et le renforcement de l'activité économique dans la région. De plus, en planifiant soigneusement l'utilisation de cette réserve, l'administration régionale pourrait aligner ces initiatives avec des objectifs de développement durable, favorisant ainsi une croissance économique responsable.

- **Amélioration du contexte sanitaire** : La réhabilitation des friches pourrait permettre la réduction des risques sanitaires en éliminant les sources de contamination environnementale présentes sur ces terrains. En éliminant ou en traitant les substances toxiques, les déchets dangereux ou en dépolluant les sols, cela contribuerait à créer des espaces plus sûrs pour les populations locales, limitant ainsi les risques pour la santé publique. Une réhabilitation appropriée des friches pourrait également favoriser la promotion d'un environnement plus sain. La transformation de ces terrains en espaces verts, parcs ou quartiers résidentiels, offrirait des opportunités pour encourager des modes de vie actifs, favorisant ainsi la santé physique des habitants. De plus, la création d'espaces de détente et de loisirs contribuerait à améliorer le bien-être mental des habitants. En parallèle, la réhabilitation des friches pourrait avoir un impact positif sur la qualité de l'air et de l'eau. La conversion de ces terrains en espaces utilisables pourrait permettre la mise en place de pratiques de construction durables, la plantation d'arbres et la création de zones vertes, aidant ainsi à purifier l'air et à filtrer la pollution des cours d'eau avoisinants. En favorisant, au travers de la réhabilitation des friches, la création de quartiers accessibles à pied ou à vélo, cela pourrait réduire la dépendance à la voiture, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre et contribuant ainsi à la santé globale de la population.

## *II.1.2. Les intercommunales de développement économique*

### *II.1.2.1. Rôle et objectifs*

Compte tenu de leur mission principale axée sur le développement du foncier et de l'immobilier à vocation économique, les intercommunales de développement économique peuvent, en tant que propriétaires de friches à réhabiliter, prendre l'initiative de la réhabilitation. Cette démarche est d'autant plus envisageable du fait qu'elles ont accès à des mécanismes de financement spécifiques.

En effet, il est possible qu'elles détiennent des terrains industriels en friche. Dans cette configuration, la propriété par les intercommunales facilite grandement le processus de réhabilitation, car elle élimine la nécessité de négocier l'acquisition auprès de propriétaires privés, une étape qui aurait déjà été franchie antérieurement. La propriété des terrains par les intercommunales de développement économique simplifie également la planification et la conception du projet de réhabilitation. Elles peuvent ainsi intégrer les besoins économiques et les enjeux de développement local dans la conception du projet, veillant à ce qu'il réponde de manière précise aux besoins spécifiques de la région.

En qualité de propriétaires de friches, les intercommunales de développement économique peuvent également assumer une part des coûts de réhabilitation du site. Elles ont la capacité de mobiliser des ressources financières pour financer les études environnementales, les travaux de dépollution et les aménagements nécessaires à la réhabilitation du terrain. Leur engagement financier facilite ainsi la mise en œuvre du projet, contribuant ainsi à la revitalisation économique et au développement de la région.

En tant que propriétaire, l'Intercommunale de Développement Économique a un rôle prépondérant tout au long du processus de réhabilitation des friches. Dès l'évaluation préliminaire, l'IDE peut procéder à une analyse approfondie des friches en sa possession, en identifiant celles qui présentent le plus grand potentiel pour le développement économique. Grâce à sa connaissance du tissu économique local, l'IDE est en mesure de sélectionner les friches prioritaires qui répondent aux besoins spécifiques de la région en matière d'infrastructures et d'investissements.

En élaborant la stratégie de réhabilitation, l'IDE peut proposer des projets de développement économique à mettre en œuvre sur les friches réhabilitées. Elle collabore étroitement avec d'autres acteurs, tels que les administrations régionales et les promoteurs privés, pour définir des objectifs clairs et aligner la réhabilitation sur les priorités économiques de la région.

#### Rappel

ons que l'article 4 du Décret relatif au développement des parcs d'activités économiques du 2 février 2017 impose aux opérateurs de réaliser un programme pluriannuel d'investissements infrastructurels portant sur les cinq prochaines années.

Lors des études approfondies, l'IDE en tant que propriétaire joue un rôle actif en réalisant des analyses détaillées des friches, y compris des avant-projets pour estimer les coûts d'investissement et les bénéfices attendus. Cette expertise permet d'orienter les décisions vers des projets viables économiquement et cohérents avec la stratégie globale de développement.

Une fois la réhabilitation réalisée, l'IDE s'engage activement dans la promotion du projet réhabilité. En mettant en avant les opportunités d'affaires, elle attire les investisseurs potentiels et les entreprises susceptibles de s'implanter sur les espaces réhabilités. Grâce à sa connaissance du marché local, l'IDE peut faciliter la mise en relation entre les entreprises et les espaces disponibles, stimulant ainsi le développement économique de la région.

En valorisant les réalisations de la réhabilitation, l'IDE démontre l'impact positif du projet sur le développement économique local. Elle communique sur les succès obtenus, les retombées économiques générées et l'amélioration du cadre de vie pour attirer davantage d'investisseurs et favoriser une image positive de la région réhabilitée.

Enfin, en tant que propriétaire, l'IDE joue un rôle clé dans la vente des espaces réhabilités ou dans la mise en place des utilisations prévues. Elle travaille en étroite collaboration avec les acteurs privés pour conclure des partenariats public/privé et assurer la mise en œuvre réussie des projets économiques.

Notons ici qu'à travers le Décret relatif au développement des parcs d'activités économiques du 2 février 2017, le Gouvernement wallon est susceptible d'encourager la réhabilitation des friches via des majorations de subsides.

Outre la propriété directe des terrains, les intercommunales peuvent également jouer un rôle de coordination et de soutien dans la réhabilitation des friches. Elles peuvent travailler en collaboration avec d'autres acteurs tels que les promoteurs privés, les sociétés publiques d'investissement, les autorités locales et les organismes de développement pour accompagner les projets de réhabilitation. Elles peuvent également apporter leur connaissance approfondie du territoire et des acteurs économiques locaux, ce qui peut contribuer à une réhabilitation adaptée aux besoins spécifiques de la région. Aujourd'hui, les intercommunales peuvent aussi être mandatées par les autorités locales, en tant que maître d'œuvre pour compte de tiers, pour coordonner et soutenir des projets de réhabilitation que ce soit dans un but de développement économique ou, plus récemment, résidentiel.

En qualité de mandataire, l'IDE participe donc à l'évaluation préliminaire et à la sélection des friches prioritaires, en apportant un regard objectif sur les opportunités de développement. Elle contribue

également à la promotion du projet réhabilité, en mettant en avant les avantages économiques et en attirant les investisseurs potentiels.

De plus, en tant que propriétaire ou en collaboration avec les propriétaires des friches, tels que les administrations régionales, locales ou les promoteurs privés, l'IDE veillera à la mise en place d'utilisations pertinentes pour le développement économique local dans le respect des objectifs du Gouvernement wallon en aménagement du territoire. En mettant à profit ses compétences en matière de développement territorial, l'IDE jouera un rôle clé dans la réussite des projets de réhabilitation et contribuera ainsi activement au dynamisme économique de la région.

Nous résumons ci-dessous les bénéfices recherchés par les IDE dans la réhabilitation des friches :

- **Dynamisation économique** : La réhabilitation de friches peut permettre de créer de nouvelles opportunités économiques dans la région, en attirant des entreprises, des commerces ou des activités économiques qui contribuent au développement local.
- **Création d'emplois** : En favorisant la réhabilitation de friches pour de nouvelles activités économiques, l'intercommunale de développement économique peut contribuer à la création d'emplois locaux, ce qui renforce l'attractivité du territoire.
- **Valorisation du patrimoine industriel** : La réhabilitation de friches industrielles peut permettre de préserver et de valoriser le patrimoine industriel de la région, ce qui peut avoir un impact positif sur l'image du territoire et attirer des visiteurs et des investisseurs.
- **Génération de revenus** : En réhabilitant les friches, l'intercommunale de développement économique peut générer des revenus supplémentaires en louant ou en vendant les espaces réhabilités à des entreprises ou à d'autres acteurs économiques.
- **Développement de nouvelles activités** : La réhabilitation de friches peut permettre d'implanter de nouvelles activités économiques, notamment dans des secteurs innovants ou émergents, ce qui contribue à la diversification de l'économie locale
- **Renforcement de l'attractivité du territoire** : La réhabilitation de friches peut contribuer à rendre le territoire plus attractif pour les investisseurs, les entreprises et les talents, ce qui favorise le développement économique de la région.

#### II.1.2.2. IDE/rareté du foncier, ZAN, fin de l'étalement urbain

Les IDE font face à des défis spécifiques dans le contexte actuel de rareté croissante du foncier, d'atteinte du ZAN et de la fin de l'étalement urbain.

**Optimisation de l'utilisation du foncier disponible:** Les intercommunales doivent trouver des moyens créatifs pour maximiser l'utilisation des espaces existants et réhabiliter les friches industrielles ou commerciales pour des usages économiques.

**Renforcement des collaborations:** Pour répondre aux contraintes du ZAN, les intercommunales doivent renforcer leurs collaborations avec d'autres acteurs tels que les communes, les promoteurs immobiliers et les acteurs de la société civile.

**Innovation urbaine et réaménagement:** Les intercommunales doivent promouvoir des modèles innovants d'aménagement urbain qui favorisent la densification intelligente, la mixité des usages et l'intégration de solutions de mobilité durable. Cela peut impliquer la transformation de friches en quartiers urbains modernes, comprenant des espaces de travail, de vie et de loisirs.

**Évaluation des besoins réels:** Face aux défis de rareté du foncier, les intercommunales doivent mener une évaluation minutieuse des besoins économiques réels de la région. Cela signifie identifier les secteurs économiques prioritaires, les entreprises à fort potentiel de croissance et les infrastructures nécessaires pour soutenir le développement économique local.

### II.1.2.3. Étapes clé

Une intercommunale de développement économique, au commencement d'un processus de réhabilitation de friches, se distingue par ses caractéristiques intrinsèques et ses sources de financement qui en font un acteur clé de la revitalisation urbaine et de la promotion du développement économique local.

1. **Identification des opportunités et besoins économiques :** L'IDE commencera par identifier les opportunités économiques potentielles dans la région, en mettant l'accent sur les secteurs d'activité qui pourraient bénéficier de la réhabilitation des friches
2. **Évaluation préliminaire des friches :** Une fois les opportunités identifiées, l'intercommunale procédera à une évaluation préliminaire des friches disponibles : faisabilité économique, contraintes environnementales, défis techniques, besoins en termes d'infrastructures et d'équipements.
3. **Établissement d'une stratégie de réhabilitation :** Sur la base de l'évaluation préliminaire, l'intercommunale élaborera une stratégie de réhabilitation qui aligne les objectifs économiques avec les contraintes environnementales et territoriales.
4. **Coordination des partenariats :** L'intercommunale collaborera avec d'autres acteurs clés tels que les communes, les promoteurs, les entreprises locales et les experts en développement économique pour mettre en place des partenariats solides.
5. **Acquisition foncière et maîtrise du foncier :** Si nécessaire, l'intercommunale entreprendra des démarches pour acquérir les friches ciblées. La maîtrise foncière est une étape cruciale pour garantir le contrôle et la planification adéquate du développement économique.
6. **Planification des infrastructures :** L'intercommunale développera des plans détaillés pour les infrastructures nécessaires à la réhabilitation, qu'il s'agisse d'aménagements routiers, de réseaux de transport en commun, d'approvisionnement en énergie ou d'autres services publics.
7. **Recherche de financements :** Pour concrétiser la réhabilitation des friches, l'intercommunale sera chargée de rechercher des sources de financement adéquates (subventions, financements privés, fonds de développement économique régionaux, ressources des investisseurs partenaires).
8. **Soutien aux entreprises et aux entrepreneurs :** Tout au long du processus, l'intercommunale offrira un soutien aux entreprises locales intéressées par la réhabilitation des friches : incitations financières, conseils en matière de planification, facilités administratives et d'autres mesures visant à encourager leur participation.

#### II.1.2.4. Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs de l'IDE

##### **Critères territoriaux à prendre en compte :**

- Potentiel économique : privilégier les friches présentant un fort potentiel économique, telles que celles situées à proximité des ZAE actuelles
- Recyclage des friches : prioriser les sites à réhabiliter potentiellement valorisables
- Accessibilité aux infrastructures de transport : friches bien desservies par les infrastructures de transport, ce qui facilitera l'accès aux entreprises et aux travailleurs.

##### **Besoins locaux à prendre en compte :**

- Création d'emplois : friches adaptées à la création d'entreprises et d'activités économiques, en adéquation avec les attentes des acteurs économiques
- Développement durable : L'intercommunale doit s'engager dans des projets de réhabilitation qui intègrent des critères de développement durable, en favorisant par exemple les activités respectueuses de l'environnement ou les projets à forte valeur ajoutée sociale (par exemple : un centre de formation professionnelle et d'insertion, un espace de coworking inclusif...)

##### **Partenariats à promouvoir :**

- SPW : Pour obtenir des directives, des autorisations, des financements liés à la réhabilitation et, surtout, faciliter le parcours administratif tout en alignant les projets avec les objectifs régionaux de développement économique
- Commune : Pour collaborer étroitement dans le projet en tenant compte des politiques locales de développement
- SPAQuE : Pour réaliser les études d'orientation et de caractérisation nécessaires à la réhabilitation, en s'assurant que les friches sélectionnées sont compatibles avec les activités économiques prévues, voire prendre en charge les opérations de dépollution
- Promoteurs : Pour envisager des partenariats public-privé dans le cadre du développement de projets économiques.

##### **Leviers à actionner :**

- Politique commune de réhabilitation inscrite dans la déclaration de politique régionale et le schéma de développement territorial régional ou communal : Pour garantir une approche cohérente et intégrée qui prend en compte les objectifs de développement économique de l'intercommunale
- Partenariat public-privé et public-public : Pour mobiliser les ressources financières et techniques nécessaires à la réhabilitation et au redéveloppement économique des friches
- ECO anticipée : Pour évaluer l'état du site et identifier les mesures préalables à prendre avant d'entamer les démarches de réhabilitation
- Procédures périmètre/permis et arrêté qui vaille permis : Pour faciliter les démarches administratives et accélérer le processus d'autorisation de réhabilitation économique



- Occupation temporaire : Pour valoriser le site en attendant la réalisation de la réhabilitation, notamment par des activités économiques temporaires.

### **La gestion du temps**

*La gestion du temps est essentielle pour les IDE. Elle leur permet :*

- **D'optimiser leurs ressources financières limitées** : *Le processus de réhabilitation de friches peut être coûteux et les IDE ont généralement des ressources financières limitées. La gestion du temps leur permet de maximiser l'utilisation de leurs fonds. En occupant temporairement une friche, elles peuvent générer des revenus complémentaires, tels que des loyers ou des redevances, qui peuvent ensuite être réinvestis dans le projet de réhabilitation.*
- **De réduire leurs coûts de gestion** : *Les friches non utilisées peuvent devenir des passifs coûteux pour les intercommunales en termes de frais de sécurité, d'entretien et de surveillance. Une gestion du temps efficace permet de réduire ces coûts en minimisant la durée pendant laquelle la friche reste inoccupée.*
- **De réagir face aux opportunités** : *Les opportunités de développement économique ou d'investissement dans une région peuvent être éphémères. En gérant le temps de manière efficace, les intercommunales peuvent saisir ces opportunités lorsqu'elles se présentent. Cela nécessite une planification stratégique pour que les friches soient prêtes à accueillir de nouvelles activités économiques au moment opportun.*
- **De satisfaire les besoins économiques locaux** : *Les IDE sont responsables de la promotion du développement économique local. Une gestion du temps adéquate leur permet d'identifier rapidement les friches appropriées pour répondre aux besoins économiques spécifiques de la région, tels que la création d'emplois ou le soutien à certaines industries.*
- **De réduire les risques** : *La gestion du temps peut aider à atténuer les risques liés à la réhabilitation des friches. En identifiant et en résolvant rapidement les problèmes potentiels, tels que des questions environnementales ou des retards administratifs, les intercommunales minimisent les risques de dépassement de budget ou de calendrier.*
- **De planifier une stratégie à long terme** : *Les IDE doivent avoir une perspective sur 5 ans pour la planification du développement économique (Article 4 du Décret relatif au développement des parcs d'activités économiques du 2 février 2017). Une gestion du temps adéquate leur permet d'intégrer les friches dans leur stratégie globale et de mettre en place des projets de réhabilitation cohérents avec leurs objectifs à long terme.*

### **Étapes du processus à surveiller particulièrement par l'IDE :**

- Évaluation préliminaire : Pour identifier les friches ayant un fort potentiel économique et répondant aux besoins locaux en matière d'emplois et de développement économique.
- Maîtrise foncière : Pour réaliser des études approfondies et acquérir les terrains nécessaires à la réhabilitation en fonction des projets économiques envisagés
- Procédure SAR : Pour demander une reconnaissance SAR afin de bénéficier du soutien du SPW
- Aménagement : Pour concevoir le plan d'aménagement en accord avec les besoins économiques et obtenir les permis nécessaires pour faciliter le développement des entreprises



- Promotion/Vente : Pour promouvoir le projet réhabilité et valoriser les réalisations économiques afin d'attirer les investisseurs et partenaires potentiels pour le développement des activités prévues.

**Friches prioritaires et scénarios de réhabilitation** : friches qui peuvent être rapidement mises à disposition des entreprises, avec des scénarios de réhabilitation favorisant la création rapide de nouvelles activités économiques.

#### II.1.2.5. Illustrations

1. **Parc d'activités légères** : Transformer une friche en un parc d'activités légères et artisanales comprenant des espaces de travail flexibles, des bureaux partagés et des ateliers pour les petites entreprises et les start-ups. Mettre en œuvre rapidement en simplifiant les procédures administratives pour l'obtention de permis et en collaborant avec des partenaires locaux pour fournir des services de soutien aux entreprises.
2. **Pépinière d'entreprises et bâtiment relais** : Réhabiliter une friche en une pépinière d'entreprises offrant des installations et des services aux entreprises manufacturières et industrielles émergentes. Accélérer la mise en œuvre en établissant des partenariats avec des institutions de recherche et en offrant des avantages fiscaux ou des subventions pour attirer les entreprises.
3. **Centre technologique et hubs créatifs** : Réhabiliter une friche pour en faire un centre technologique ou un hub créatif abritant des entreprises axées sur les technologies, la recherche et le développement. Mettre en œuvre rapidement en établissant des partenariats avec des universités et des instituts de recherche, et en offrant des avantages fiscaux pour attirer les entreprises innovantes.
4. **Zone d'innovation verte** : Transformer une friche en une zone d'innovation verte dédiée aux entreprises travaillant dans les domaines de l'énergie propre, de la durabilité et de l'environnement. Accélérer la mise en œuvre en offrant des incitations financières et en facilitant l'accès aux financements pour les entreprises vertes.
5. **Quartier artistique et créatif** : Réhabiliter une friche en un quartier artistique et créatif regroupant des studios d'art, des galeries, des espaces de travail partagés et des lieux de performance. Mettre en œuvre rapidement en collaborant avec des artistes locaux et en organisant des événements culturels pour attirer l'attention.
6. **Hubs logistiques et centres de distribution urbaine** : Transformer une friche en hubs logistiques ou centres de distribution urbaine pour les entreprises de transport, de logistique et de commerce électronique. Accélérer la mise en œuvre en facilitant l'accès aux infrastructures de transport et en mettant en place des services de logistique intégrée.
7. **Zone agroalimentaire** : Réhabiliter une friche en une zone agroalimentaire comprenant des exploitations agricoles urbaines, des marchés fermiers et des cuisines partagées pour les entrepreneurs alimentaires. Mettre en œuvre rapidement en fournissant un soutien technique aux agriculteurs et en promouvant la vente locale.
8. **Tiers-lieux** : Réhabiliter une friche en un tiers lieu par une combinaison d'occupation temporaire, de partenariats stratégiques et de financement créatif, offrant un espace dynamique qui répond aux besoins de la communauté et favorise l'innovation locale.

Pour mettre en œuvre rapidement ces scénarios, il est important de suivre ces étapes clés :

1. **Identification des friches** : Identifier les friches potentielles pour chaque scénario en fonction de leur emplacement, de leur accessibilité et de leur pertinence en regard des dynamiques locales.
2. **Planification stratégique** : Élaborer un plan stratégique détaillé pour chaque scénario, en définissant les objectifs, les partenariats nécessaires, les investissements requis et les étapes de mise en œuvre.
3. **Simplification des procédures** : a travers des accords et partenariats préalables, simplifier et accélérer les procédures administratives liées aux permis de construction, aux licences commerciales et aux autorisations environnementales pour favoriser une mise en œuvre rapide.
4. **Partenariats public-privé** : Établir des partenariats solides avec des entreprises privées, des institutions locales, des universités et des organisations de soutien aux entreprises pour maximiser les ressources et l'expertise disponibles.
5. **Financement et incitations** : Mettre en place des incitations financières, des subventions ou des avantages fiscaux pour attirer les entreprises et les entrepreneurs vers les nouvelles zones d'activités économiques.

### II.1.3. La SPAQuE

#### II.1.3.1. Rôle et objectifs

En tant que société spécialisée dans la réhabilitation des sites pollués, la SPAQuE, créée à la suite du scandale de la décharge de Mellery il y a une trentaine d'années, gère un portefeuille de plusieurs ha qu'elle achète et cède après assainissement.

Lorsqu'un site est contaminé, la SPAQuE peut intervenir en tant que propriétaire du terrain. Dans ce cas, elle joue un rôle central dès le stade initial du processus de réhabilitation. Elle a le contrôle total sur la friche, ce qui facilite la mise en œuvre de projets de réhabilitation sans dépendre de négociations d'acquisition avec des propriétaires privés. La propriété par la SPAQuE facilite également la réhabilitation car elle dispose de l'expertise nécessaire pour évaluer l'état de contamination du site et élaborer un plan de réhabilitation adapté. La SPAQuE peut mener des études environnementales approfondies, identifier les sources de pollution et mettre en œuvre les mesures correctives appropriées. En tant que propriétaire, la SPAQuE joue un rôle actif dans la planification et la conception du projet de réhabilitation. Elle peut s'assurer que les travaux de réhabilitation sont effectués conformément aux normes environnementales et réglementaires en vigueur, garantissant ainsi la protection de l'environnement et de la santé publique.

Outre la propriété directe des terrains, la SPAQuE peut également jouer un rôle de facilitateur ou de partenaire dans la réhabilitation de friches qui ne lui appartiennent pas directement. Elle peut également agir pour compte de tiers et collaborer avec d'autres propriétaires fonciers, promoteurs privés, autorités locales ou organismes de développement pour accompagner les projets de réhabilitation, en particulier lorsque ceux-ci sont confrontés à des problématiques environnementales complexes. Lorsqu'elle n'est pas propriétaire, elle accompagne les acteurs locaux et facilite les démarches administratives, la SPAQuE a créé une centrale d'achats qui comprend actuellement 65 adhérents. Mais elle propose également ses services à la demande.

Quel que soit son statut, la SPAQuE reste un acteur central dans le processus de réhabilitation. Grâce à son expertise en matière d'assainissement, elle contribue activement à l'évaluation préliminaire et à la

sélection des friches prioritaires en identifiant les sites les plus contaminés, nécessitant une intervention urgente et en répondant aux priorités définies par le Gouvernement wallon.

La SPAQuE fournit également des avis techniques et environnementaux pour garantir une réhabilitation conforme aux normes environnementales. Elle joue un rôle actif lors d'éventuelles enquêtes publiques en répondant aux questions du public et en expliquant les mesures prises pour assainir les friches de manière sécurisée.

En collaborant avec les autres propriétaires, promoteurs privés, et acteurs publics tels que les administrations régionales et communales, la SPAQuE contribue à la conception du plan d'aménagement en veillant à ce que les projets développés sur les friches réhabilitées respectent les critères environnementaux établis.

Les bénéfices recherchés par la SPAQuE dans la réhabilitation des friches sont résumés ci-dessous :

- **Réhabilitation environnementale** : La SPAQuE vise principalement à assainir les sites contaminés, à réhabiliter les friches industrielles et à restaurer les sols pollués. Les bénéfices environnemental et sanitaire recherchés sont donc la remise en état des sites dégradés, contribuant ainsi à la préservation de l'environnement et à la protection de la santé publique
- **Valorisation du patrimoine** : Certains sites à réhabiliter peuvent avoir une valeur patrimoniale ou culturelle significative. La SPAQuE peut chercher à conserver et à valoriser ces éléments du patrimoine tout en procédant à leur réhabilitation, favorisant ainsi la préservation de l'identité locale et de l'héritage historique
- **Redynamisation économique** : En réhabilitant les friches industrielles et en les remettant en état pour de nouvelles activités économiques, la SPAQuE peut contribuer à la redynamisation des zones économiquement délaissées. Cela peut entraîner la création d'emplois et le développement de nouvelles opportunités économiques pour la région
- **Contribution au développement durable** : En remédiant aux problèmes environnementaux et en réutilisant les espaces existants plutôt que de développer de nouvelles zones, la SPAQuE peut favoriser le développement durable en limitant l'étalement urbain, en préservant les ressources naturelles et en minimisant l'impact sur les écosystèmes
- **Amélioration de la qualité de vie** : La réhabilitation des friches peut également contribuer à améliorer la qualité de vie des citoyens en transformant des espaces dégradés en lieux de vie, de loisirs ou de culture, tels que des parcs, des espaces verts, des zones récréatives ou des équipements publics
- **Atténuation des risques** : En remédiant aux problèmes de pollution et en assainissant les sols, la SPAQuE peut contribuer à réduire les risques pour la santé publique liés à l'exposition à des contaminants dangereux
- **Exemplarité et expertise** : En développant des compétences techniques et des expertises en matière de réhabilitation, la SPAQuE peut devenir un acteur de référence dans le domaine, contribuant ainsi à partager son savoir-faire et à inspirer d'autres projets de réhabilitation similaires.

### II.1.3.2. Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs de la SPAQuE

#### **Critères territoriaux à prendre en compte :**

- Prioriser les sites au sein des centralités,
- Prioriser les territoires où il existe une forte demande de zones économiques

#### **Besoins locaux à prendre en compte :**

Protection des ressources naturelles : La SPAQuE doit cibler des friches dont la réhabilitation pourrait contribuer à la protection des ressources naturelles locales, comme les espaces verts, les zones humides ou les cours d'eau.

Impact sur la santé publique : la SPAQuE cible déjà spécifiquement les friches qui présentent un potentiel d'amélioration de la qualité de l'air, de l'eau ou de la qualité de vie des habitants. Elle pourrait cependant davantage se focaliser sur les petits sites pollués situés au sein des zones densément urbanisées, les « dents creuses ».

#### **Partenariats à promouvoir :**

- SPW : Pour obtenir des orientations, des autorisations et des financements liés à la réhabilitation tout en alignant les projets avec les objectifs régionaux en matière de réhabilitation
- Commune : Pour collaborer étroitement et obtenir des informations sur les politiques locales de développement territorial qui concernent les friches identifiées
- Fabrique d'église, Intercommunale de développement économique, SWL, Sociétés publiques d'investissement, Bailleur public, Ports autonomes, Coopératives d'entreprises, Promoteur, Particulier : Pour envisager des partenariats public-privé ou public-public visant la réhabilitation et la valorisation des friches en cohérence avec la politique régionale de réhabilitation des friches

#### **Leviers à actionner :**

- Politique commune de réhabilitation inscrite dans le schéma de développement territorial régional ou communal : Pour garantir une approche cohérente et intégrée qui prend en compte les objectifs d'assainissement de la SPAQuE
- Partenariat public-privé et public-public : Pour mobiliser les ressources financières et techniques nécessaires pour la réhabilitation environnementale des friches
- ECO anticipée : Pour évaluer l'état du site, identifier les besoins d'assainissement et déterminer les mesures préalables à prendre avant d'entamer les démarches
- Occupation temporaire : Pour valoriser les réalisations d'assainissement en attendant sa pleine réalisation, en mettant en avant les aspects environnementaux positifs.

#### **Étapes du processus à surveiller particulièrement par la SPAQuE :**

- Évaluation préliminaire : Pour identifier les friches ayant un potentiel d'assainissement et de réhabilitation environnementale

- Maîtrise foncière : Pour réaliser des études approfondies et effectuer l'acquisition foncière nécessaire à la réhabilitation
- Procédure SAR : Pour demander une reconnaissance SAR, solliciter les avis et organiser l'enquête publique en veillant à impliquer les parties prenantes concernées par les enjeux environnementaux
- Assainissement : Pour mener l'étude d'orientation, élaborer le projet d'assainissement, réaliser les travaux d'assainissement et obtenir le certificat de contrôle du sol

Il faut souligner ici que ces étapes sont déjà bien maîtrisées par la SPAQuE.

**Friches prioritaires et scénarios de réhabilitation** : La SPAQuE doit se concentrer sur les friches ayant à la fois un potentiel d'assainissement et de réhabilitation pour restaurer des sites dégradés mais également bien localisés en fonction des besoins. Les scénarios de réhabilitation doivent donc être élaborés pour améliorer la qualité environnementale et la biodiversité tout en répondant aux besoins locaux identifiés.

### II.1.3.3. Illustrations

1. **Corridors de biodiversité** : Réhabiliter une friche en créant des corridors de biodiversité reliant les espaces naturels existants, favorisant ainsi le déplacement des espèces et la préservation de la faune et de la flore locales. Accélérer la mise en œuvre en collaborant avec des organisations environnementales et en mettant en place des programmes de sensibilisation.
2. **Rétention d'eau et zones humides** : Transformer une friche en zones de rétention d'eau et des zones humides pour gérer efficacement les eaux pluviales et favoriser la biodiversité aquatique. Mettre en œuvre rapidement en intégrant ces caractéristiques dans le plan d'aménagement dès le début du processus.
3. **Parcs éducatifs** : Transformer une friche en parc éducatif dédié à la sensibilisation environnementale, à l'apprentissage sur la biodiversité et à la durabilité. Mettre en œuvre rapidement en collaborant avec des écoles locales pour développer des programmes éducatifs.
4. **Parcs écologiques** : Transformer une friche en parc écologique mettant en valeur les écosystèmes locaux, avec des zones de protection de la faune et des espaces de détente pour les résidents. Mettre en œuvre rapidement en mobilisant les groupes locaux de conservation et en impliquant les résidents dans la planification.
5. **Circuits de mobilité douce** : Réhabiliter une friche en aménageant des circuits de mobilité douce tels que des pistes cyclables et des sentiers pédestres, encourageant ainsi des modes de déplacement plus durables. Accélérer la mise en œuvre en intégrant ces éléments dans les projets d'aménagement dès le début.

### II.1.4. Les sociétés publiques d'investissement

Les sociétés publiques d'investissement (SPIs), également connues sous le nom d'Invests wallons, peuvent potentiellement jouer un rôle essentiel dans la réhabilitation des friches, grâce à leur capacité à mobiliser des ressources financières substantielles, à démontrer leur expertise dans la gestion de projets de grande envergure, et à maintenir une vision à long terme pour le développement économique et social. Ces sociétés, généralement des entités publiques parfois autonomes sous la forme de sociétés anonymes de droit public, ont été créées par le SPW dans le but de stimuler l'investissement et de favoriser le développement économique régional, ce qui peut inclure la réhabilitation de friches. Cependant, il convient de noter que la réhabilitation de friches n'est pas leur mission première. Même si cette tâche est

d'avantage associée aux Invests régionaux, bien que Wallonie Entreprendre ait également pris en charge les friches Arcelor, un héritage de la Sogepa.

Il s'agit de : IMBC (Mons), Sambrinvest (Charleroi), Namurinvest (Namur), Wapinvest (Tournai), Invest.BW (Louvain la Neuve), Noshag (Liège), Ostbelgieninvest (Eupen), InvestSud (Marche en Famenne), Luxembourg Développement (Arlon). Wallonie entreprendre est la structure qui regroupe et accompagne les invests wallons.

#### II.1.4.1. Rôle et objectifs

Depuis quelques années, ces sociétés font de la réhabilitation des friches un enjeu prioritaire. Leur implication est précieuse pour transformer ces terrains abandonnés en espaces dynamiques et attractifs. Elles disposent de ressources financières significatives pour soutenir les projets de réhabilitation. Elles peuvent fournir des fonds sous différentes formes (prêts, participations en capital, subventions...) permettant le financement des travaux de dépollution, de réaménagement des espaces, de création d'infrastructures et d'aménagement paysager. Elles possèdent également une expertise en développement immobilier et en gestion de projets. Leur expérience dans la conception et la réalisation de projets d'envergure les rend aptes à conseiller les porteurs de projets de réhabilitation. Elles peuvent apporter leur savoir-faire technique et stratégique pour garantir la viabilité et la pérennité des projets, tout en répondant aux besoins spécifiques de chaque friche. Souvent, elles jouent un rôle de catalyseur en mobilisant les acteurs locaux et en créant une dynamique de partenariat. Elles facilitent la coopération entre les autorités régionales, les collectivités locales, les entreprises privées, les associations et la population locale. Elles peuvent également contribuer à des partenariats public-privé offrant ainsi une approche complète et intégrée pour transformer les friches en espaces d'opportunités et de développement.

Les sociétés publiques d'investissement ont la possibilité de se mobiliser pour repérer des friches potentielles au sein de leurs zones d'intervention prioritaires, qu'elles revêtent un caractère industriel, commercial, urbain ou qu'elles soient proposées par des entreprises ou des acteurs locaux. Dans cette perspective, elles peuvent acquérir les terrains en question, que ce soit en direct ou en partenariat avec d'autres entités publiques ou privées. Il est important de noter que la réhabilitation de friches n'est généralement pas leur mission centrale. Si une telle initiative est lancée, elle pourrait émaner du Gouvernement wallon, comme évoqué dans les fiches de projets du plan de relance, et serait plus volontiers orchestrée par les IDE ou la SPAQuE.

Les sociétés publiques d'investissement ont généralement la capacité de mobiliser des financements publics et privés, y compris des fonds propres, pour soutenir la réhabilitation des friches. Elles peuvent solliciter certaines subventions du SPW (sauf celles relatives au financement des parcs d'activités économiques du Décret du 2 février 2017), des fonds européens ou des partenaires financiers privés pour compléter leur propre capital. La propriété des terrains peut faciliter l'accès aux financements en tant qu'élément d'actif pour garantir la solidité financière du projet.

Dans certaines circonstances, les sociétés publiques d'investissement peuvent donc envisager d'être propriétaires des friches réhabilitées, du moins temporairement. Cette propriété leur conférerait un contrôle direct sur l'usage futur du site, ce qui pourrait faciliter la réalisation de projets alignés sur leur vision du développement régional. Par la suite, elles pourraient envisager de céder ou de louer les terrains réhabilités à des investisseurs privés ou à d'autres entités publiques. La propriété pourrait également leur

permettre de développer des projets d'intérêt collectif ou d'intérêt régional contribuant au développement durable de leur territoire.

Avant d'entamer une éventuelle réhabilitation, les sociétés publiques d'investissement peuvent envisager la réalisation d'études approfondies en vue d'évaluer le potentiel de réhabilitation d'une friche donnée. Ces analyses englobent typiquement des aspects techniques, financiers, environnementaux et sociaux, visant à déterminer la faisabilité d'un projet de réhabilitation. En qualité de propriétaires des terrains concernés, elles sont à même de conduire ces études en ayant un accès complet aux informations et ressources nécessaires.

Une fois la friche acquise et les analyses préliminaires menées à bien, les sociétés publiques d'investissement peuvent collaborer étroitement avec des experts en urbanisme, en architecture et en développement durable pour élaborer la conception et la planification du projet de réhabilitation. Cette phase englobe la définition des objectifs de la réhabilitation, l'élaboration d'un plan directeur, la consultation des parties prenantes et la détermination des futurs usages du site. La propriété des terrains leur confère une position stratégique, favorisant l'intégration des objectifs de développement économique, social et environnemental dans la planification du projet.

Les sociétés publiques d'investissement peuvent assumer la responsabilité de la gestion complète du projet de réhabilitation, de sa conception jusqu'à sa réalisation, si elles décidaient de s'impliquer. Elles coordonnent les différentes parties prenantes, supervisent les travaux de réhabilitation et s'assurent du respect des délais et du budget établis. La propriété des friches leur confère un rôle central dans la mise en œuvre du projet et facilite la coordination avec les autres acteurs impliqués.

Chaque société publique d'investissement peut avoir des priorités différentes en fonction de ses objectifs, de sa mission, de sa vision et des besoins spécifiques de la région dans laquelle elle opère. Les priorités peuvent varier en fonction de facteurs tels que l'environnement économique, social, environnemental et politique, ainsi que des opportunités d'investissement disponibles.

- **Développement économique** : La réhabilitation de friches peut permettre d'attirer de nouvelles entreprises, de créer des emplois et de dynamiser l'activité économique de la région, ce qui est bénéfique pour la société publique d'investissement et ses partenaires.
- **Rentabilité financière** : La société publique d'investissement cherche à réaliser des investissements rentables dans des projets de réhabilitation de friches, afin de générer des revenus et des rendements financiers pour ses actionnaires et partenaires.
- **Valorisation du patrimoine** : En participant à la réhabilitation de friches, la société publique d'investissement peut contribuer à la valorisation du patrimoine urbain ou industriel de la région, ce qui peut avoir un impact positif sur l'image et l'attrait du territoire.
- **Responsabilité sociale et environnementale** : En s'engageant dans des projets de réhabilitation durable et respectueux de l'environnement, la société publique d'investissement peut répondre aux enjeux de développement durable et contribuer à la transition écologique.
- **Diversification du portefeuille** : La participation dans des projets de réhabilitation offre à la société publique d'investissement une opportunité de diversifier son portefeuille d'investissements et d'explorer de nouveaux secteurs ou marchés.



#### II.1.4.2. Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs d'une société publique d'investissement

##### **Critères territoriaux à prendre en compte :**

- Potentiel de développement économique : friches qui peuvent stimuler l'activité économique, créer des emplois dans la région et répondre à des demandes d'entreprises locales
- Accessibilité : sites bien desservis par les transports et les infrastructures pour faciliter l'accès aux futurs aménagements.

##### **Besoins locaux à prendre en compte :**

- Besoins locaux en logements, espaces publics, équipements, etc.,

##### **Partenariats à promouvoir :**

- Administration régionale : Collaborer avec les autorités régionales pour obtenir les autorisations nécessaires et faciliter la mise en œuvre des projets
- Commune : Impliquer la commune dans le processus décisionnel pour assurer l'adhésion des citoyens et le respect des politiques et réglementations locales
- Entreprises

##### **Leviers à actionner :**

- Partenariats public-privé : Explorer des partenariats avec des acteurs privés pour combiner les ressources financières et les expertises nécessaires
- Occupation temporaire : Envisager des solutions temporaires d'occupation pour tester les projets avant leur mise en œuvre définitive

##### **Étapes du processus à surveiller particulièrement :**

- Évaluation préliminaire : Analyser le potentiel des friches en fonction des objectifs de la société publique d'investissement, des spécificités du projet et de la plus-value sociétale
- Maîtrise foncière : Étudier les différentes options d'acquisition foncière et de partenariat pour sécuriser les sites choisis
- Aménagement : Concevoir des plans d'aménagement attractifs et adaptés aux objectifs économiques de la société publique d'investissement.

##### **Friches prioritaires :**

- Potentiel d'investissement : Identifier les friches qui offrent un fort potentiel de rentabilité et de valorisation économique pour la société publique d'investissement.
- Proximité des zones stratégiques : Prioriser les friches situées à proximité des zones d'activité économique, des pôles d'emploi, ou des centralités

##### **Scénarios de réhabilitation prioritaires :**



- Projets mixtes : Favoriser des scénarios de réhabilitation intégrant différents usages (résidentiel, commercial, bureaux, etc.) pour maximiser l'effet de levier économique.

#### II.1.4.3. Illustrations

1. **Quartiers mixtes** : Réhabiliter une friche en un quartier mixte comprenant des logements résidentiels, des espaces commerciaux, des bureaux et des équipements communautaires. Mettre en œuvre rapidement via des procédures simplifiées pour les permis de construction et en encourageant la collaboration entre les différents acteurs (partenariats public-privé).
2. **Pôles d'innovation** : Transformer une friche en un pôle d'innovation, de type hub créatif, regroupant des espaces de travail collaboratifs, des laboratoires de recherche, des incubateurs d'entreprises et des installations de formation. Mettre en œuvre rapidement en établissant des partenariats avec des institutions académiques et en fournissant des ressources aux entrepreneurs innovants.
3. **Centres de loisirs et de divertissement** : Réhabiliter une friche en un centre de loisirs et de divertissement combinant des cinémas, des restaurants, des boutiques et des installations sportives. Accélérer la mise en œuvre en collaborant avec des investisseurs privés pour financer les équipements et en simplifiant les procédures d'approbation.
4. **Hubs de mobilité** : Transformer une friche en un hub de mobilité intégrant des infrastructures de transport en commun, des stations de partage de vélos, des espaces de stationnement et des services de covoiturage. Mettre en œuvre rapidement en travaillant avec les autorités de transport et les entreprises de mobilité.

Pour mettre en œuvre rapidement ces scénarios de réhabilitation de friches intégrant différents usages, il est important de suivre ces étapes clés :

1. **Planification intégrée** : Élaborer un plan de réhabilitation intégré en regard des axes stratégiques de la société, qui tient compte des besoins et des intérêts des acteurs économiques, en favorisant la collaboration entre les acteurs impliqués.
2. **Simplification des procédures** : Simplifier et accélérer les procédures administratives liées aux permis de construction, d'aménagement et d'exploitation pour les différents usages prévus à travers l'anticipation des procédures.
3. **Partenariats public-privé** : Établir des partenariats solides avec des investisseurs privés, des développeurs immobiliers, des institutions académiques et des entreprises spécialisées pour maximiser les ressources et l'expertise.
4. **Mobilisation précoce** : Impliquer les populations locales, les entreprises et les experts dès le début du processus de planification pour garantir un soutien et une adhésion solides.
5. **Gestion de projet agile** : Adopter une approche de gestion de projet agile pour permettre des ajustements rapides en fonction des évolutions du marché et des besoins.

#### II.1.5. La société wallonne du logement

Il est important de noter que tous les bailleurs publics ne sont pas (ou ne pourraient pas) nécessairement impliqués dans la réhabilitation des friches, principalement en raison de contraintes de ressources humaines, financières et de compétences spécifiques qui peuvent ne pas être présentes au sein de chaque bailleur. Pour cela, nous distinguons dans la catégorie « Bailleurs publics », la Société Wallonne du Logement (SWL) en tant qu'acteur « opérateur » d'une part, les Sociétés de Logement de Service Public

(SLSP) et les régies foncières autonomes en tant qu' « acteurs latents » d'autre part. C'est la première dont il est question dans ce chapitre.

### SWL/SLSP

La Société Wallonne du Logement (SWL) et les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) sont deux entités impliquées dans le secteur du logement en Wallonie mais elles ont des rôles et des fonctions différents.

La SWL est une institution publique de la Région wallonne. Elle est un organisme régional du logement et est sous la tutelle du Gouvernement wallon. Les SLSP, en revanche, sont des organismes autonomes de droit public qui ont pour mission principale de construire, rénover et gérer des logements sociaux. Elles sont également sous la tutelle régionale, mais elles ont une plus grande autonomie de fonctionnement.

La SWL a un rôle plus large qui englobe la planification, la coordination et la promotion de la politique du logement en Wallonie. Elle peut également accorder des subventions et des prêts pour la construction et la rénovation de logements. Les SLSP sont directement impliquées dans la fourniture de logements abordables et dans la lutte contre le logement précaire en gérant des logements sociaux et en veillant à ce que les citoyens à revenu modeste aient accès à un logement décent.

La SWL n'est pas directement (ou très peu) propriétaire ou gestionnaire de logements publics. Son rôle principal est de coordonner et de soutenir les activités liées au logement en Wallonie. Les SLSP sont responsables de la gestion des logements publics. Elles possèdent et entretiennent les biens immobiliers, établissent les critères de location et gèrent les relations avec les locataires.

La SWL peut allouer des financements et des subventions aux SLSP et à d'autres acteurs du logement en Wallonie. Les SLSP reçoivent des financements publics et des revenus de la location de leurs logements. Elles peuvent également contracter des prêts pour financer la construction ou la rénovation de logements.

En pratique, les objectifs, la capacité à mobiliser ses ressources et la capacité financière de la SWL font d'elle un « opérateur » dans les projets de réhabilitation même si les SLSP pourraient davantage s'impliquer en fonction de leur intérêt et de leurs ressources disponibles pour des projets particuliers.

#### II.1.5.1. Rôle et objectifs

La Société Wallonne du Logement (SWL) peut être considérée comme un acteur « opérateur » de la réhabilitation pour plusieurs raisons :

- La SWL a pour **mission** de développer et de promouvoir le logement public en Wallonie. Contrairement aux Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) qui se concentrent souvent sur la gestion des logements publics existants, la SWL est spécifiquement orientée vers le développement de nouveaux projets de logement (neufs ou à rénover). Sa mission même est de favoriser la création de logements abordables et de qualité.
- La SWL peut **avoir accès à des ressources financières et à des compétences techniques** qui lui permettent de s'engager activement dans des projets de réhabilitation de friches. Elle peut mobiliser des financements spécifiques pour soutenir de tels projets (par

exemple via le plan de relance régional et un droit de tirage aux SLSP), et elle peut avoir en interne ou en partenariat avec d'autres acteurs, les compétences nécessaires pour gérer ces projets. Elle a d'ailleurs récemment développé une équipe de développement du foncier qui pourrait monter en compétence dans les projets de réhabilitation de friches.

- La SWL peut avoir une **stratégie de développement** qui inclut la réhabilitation de friches comme un moyen de répondre aux besoins de logement en Wallonie (par exemple via son contrat de gestion avec la Région). Si elle identifie les friches comme une ressource potentielle pour créer des logements abordables, elle peut jouer un rôle actif dans leur réhabilitation et s'appuyer sur la SLSP locale.
- La SWL peut **établir des partenariats** avec d'autres acteurs du secteur immobilier, du gouvernement local ou d'autres organisations pour soutenir ses projets de réhabilitation.

#### II.1.5.2. SWL/rareté du foncier, ZAN, fin de l'étalement urbain

La rareté des terrains disponibles pour la construction de nouveaux logements est l'un des défis majeurs. La SWL doit être proactive pour identifier des friches et des terrains sous-utilisés, et éventuellement collaborer avec d'autres acteurs publics pour les acquérir et les réhabiliter en vue de logements publics abordables. La fin de l'étalement urbain impose des contraintes sur l'expansion des villes et des zones urbaines. Cela signifie que la SWL doit se concentrer sur la densification urbaine et la réhabilitation de zones existantes plutôt que sur la création de nouveaux lotissements afin de contribuer à la fin de l'étalement urbain. Assurer que les logements publics restent accessibles aux populations vulnérables et à faibles revenus malgré la pression sur les prix liée à la rareté du foncier représente également un défi pour la SWL doit développer des mécanismes pour maintenir des prix abordables (subventions et aides financières, prix plafonds, constructions modulaires...).

#### II.1.5.3. Étapes clé

- **Évaluation préliminaire** : Identifier les friches potentielles en cohérence avec les besoins en logement.
- **Élaboration de la stratégie de réhabilitation** : Définir les grandes lignes de la stratégie de réhabilitation pour atteindre les objectifs de la SWL en matière de logement social.

#### II.1.5.4. Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs de la SWL

##### **Critères territoriaux à prendre en compte :**

- **Accessibilité aux infrastructures** : Les friches à proximité des infrastructures publiques telles que les écoles, les centres de santé, les transports en commun et les centres commerciaux peuvent être prioritaires pour assurer la qualité de vie des futurs résidents.

##### **Besoins locaux à prendre en compte :**

- **Demande de logements publics** : La SWL pourrait se concentrer sur les zones où la demande de logements publics est la plus élevée, en particulier dans les quartiers où les besoins en logements abordables sont pressants.
- **Mixité sociale** : Favoriser la mixité sociale en choisissant des emplacements qui permettent d'incorporer des logements publics au sein de quartiers diversifiés sur le plan socio-économique.

#### Partenariats à promouvoir :

- **Partenariats public-privé et public-public** : autorités locales, les développeurs privés, et les organismes publics pour mobiliser des ressources supplémentaires et accélérer la réhabilitation.
- **Portage de foncier par un organisme tiers** : travailler avec des organismes tiers pour faciliter l'acquisition de terrains en vue de projets de réhabilitation

#### Leviers à actionner :

- **Réunions en amont (réunions 0)** : Impliquer les SLSP dès le début du processus de réhabilitation pour recueillir leurs idées et leurs préoccupations.
- **Gouvernance foncière** : Analyse des mécanismes tels que la renonciation au droit d'accession, le bail emphytéotique, le droit de superficie, et le droit de tirage pour optimiser l'utilisation du foncier.

#### II.1.6. Les ports autonomes

Les ports autonomes jouent un rôle significatif dans la réhabilitation des friches en raison de leur position stratégique à proximité des zones fluviales et de leur capacité à contribuer au développement économique régional et local. Leur implication dans la réhabilitation des friches s'inscrit souvent dans le cadre de leur mission plus large de gestion et de développement des infrastructures fluviales.

Qu'ils soient propriétaires ou gestionnaires de propriétés régionales, les ports autonomes, dans les deux cas, visent l'intérêt public, leurs objectifs de développement régionaux conformes à un plan de gestion en accord avec la Région wallonne.

##### II.1.6.1. Rôle et objectifs

En tant que gestionnaires de vastes zones fluviales, les ports autonomes apportent une expertise spécifique dans le développement et la gestion des infrastructures, la logistique, la sécurité, la protection de l'environnement et d'autres aspects liés au développement du territoire. Cette expertise peut être essentielle pour la mise en œuvre réussie de projets de réhabilitation complexes et d'envergure. Les ports autonomes, en tant qu'acteurs locaux bien établis, ont une connaissance approfondie du territoire et sont souvent impliqués dans l'identification des friches fluviales potentielles dans leur zone d'influence.

- **Développement économique** : La réhabilitation de friches situées dans le périmètre du port peut permettre la création de nouvelles infrastructures, installations ou activités économiques, favorisant ainsi le développement économique de la région

- **Valorisation du foncier** : La réhabilitation de friches permet de valoriser les terrains dits « mouillés » c'est-à-dire propices au recours à une voie d'eau, qui étaient auparavant sous-utilisés ou abandonnés, générant ainsi de nouvelles opportunités d'investissement et d'utilisation du foncier.
- **Diversification des activités portuaires** : La réhabilitation de friches peut permettre d'intégrer de nouvelles activités ou industries dans le périmètre portuaire, contribuant à la diversification des activités du port et à l'optimisation de son utilisation
- **Amélioration de l'image du port et promotion du recours à la voie d'eau** : La réhabilitation de friches peut contribuer à améliorer l'image du port en transformant des zones délaissées en espaces rénovés et fonctionnels, ce qui peut renforcer son attractivité pour les entreprises et les investisseurs

#### II.1.6.2. Port autonome/rareté du foncier, ZAN, fin de l'étalement urbain

Les ports autonomes, en tant qu'acteurs clés de l'infrastructure de transport fluvial et maritime, sont confrontés à plusieurs défis et enjeux dans le contexte de la rareté du foncier, du ZAN et de la fin de l'étalement urbain en Wallonie.

La rareté du foncier est un défi majeur pour les ports autonomes. Ils ont besoin de terrains pour étendre leurs installations, améliorer leur capacité de manutention et répondre à la demande croissante en matière de logistique. Dans un contexte de ZAN et de fin de l'étalement urbain, l'acquisition de nouveaux terrains devient plus complexe et coûteuse. Les zones riveraines sont souvent attractives pour le développement résidentiel ou commercial, ce qui peut créer des conflits d'utilisation des sols entre les ports autonomes et d'autres acteurs. Les ports autonomes doivent respecter le SDT et les SDC en s'assurant que les activités portuaires sont compatibles avec les objectifs de ZAN et de densification urbaine. Pour contribuer à la réduction de l'étalement urbain, les ports autonomes doivent promouvoir des solutions de mobilité et de logistique durables, telles que le transport fluvial, le transport ferroviaire et le multi-modalité. Cela nécessite des investissements dans l'infrastructure de transport multimodal. Ils doivent donc diversifier leurs activités en investissant dans des secteurs liés, tels que la logistique, la distribution, ou le développement économique local. L'innovation dans la gestion des opérations portuaires permet également une utilisation plus efficace des terrains existants.

#### II.1.6.3. Étapes clé

**Une fois les friches identifiées**, les ports autonomes peuvent mener généralement des **études techniques, environnementales et économiques** pour évaluer le potentiel de réhabilitation de chaque site. Cette analyse approfondie les aide à déterminer la viabilité des projets de réhabilitation, leur coût estimé et leur impact potentiel sur l'économie et l'environnement local.

Les ports autonomes peuvent **travailler en collaboration** avec des urbanistes, des architectes et d'autres parties prenantes pour concevoir et planifier la réhabilitation des friches. Ils définissent les objectifs de réhabilitation, les utilisations futures du site et les aménagements nécessaires pour attirer de nouvelles activités économiques.

Les ports autonomes peuvent **solliciter des financements** auprès des autorités régionales (décret 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques) pour soutenir la réhabilitation des friches.

#### II.1.6.4. Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs d'un port autonome

##### **Critères territoriaux à prendre en compte :**

- Stratégie fluviale : Assurer que les projets de réhabilitation sont alignés avec la stratégie de développement du port autonome et contribuent à renforcer son rôle économique dans la région
- Connectivité logistique : Privilégier des friches proches des infrastructures fluviales et des axes de transport pour faciliter les activités liées au transport de marchandises.

##### **Friches prioritaires :**

- Espaces fluviaux non exploités : Examiner les espaces non utilisés ou sous-utilisés pour évaluer leur potentiel de réhabilitation.

##### **Partenariats à promouvoir :**

- SPW : Travailler en étroite collaboration avec le SPW pour obtenir les autorisations et les ressources nécessaires à la réhabilitation des friches.
- IDE : pour réhabiliter les friches industrielles et développer de nouvelles activités commerciales, logistiques ou industrielles dans les zones fluviales

##### **Leviers à actionner :**

- Partenariats public-privé : Explorer les partenariats avec des acteurs privés pour bénéficier de leurs expertises et de leurs ressources financières
- ECO anticipée : Réaliser des études d'orientation pour évaluer l'état des friches et déterminer les mesures nécessaires avant de lancer les démarches de réhabilitation.

##### **Étapes du processus à surveiller particulièrement :**

- Aménagement : Concevoir des plans d'aménagement prenant en compte les contraintes liées à l'activité fluviale et aux besoins économiques de la région.

##### **Scénarios de réhabilitation prioritaires :**

- Plateformes logistiques : Considérer la création de plateformes logistiques modernes pour répondre aux besoins de l'industrie du transport et de la logistique et bénéficier des compétences et du réseau existant du pôle de compétitivité Logistics in Wallonia dans lequel les ports autonomes sont parties prenantes

#### II.1.6.5. Illustration

##### **Scénario : Création de plateformes logistiques modernes**

Objectif : Réhabiliter une friche pour créer des plateformes logistiques modernes et efficaces, répondant aux besoins croissants de l'industrie du transport et de la logistique.

Étapes clés :

1. **Analyse des besoins** : Travailler en étroite collaboration avec les acteurs de l'industrie du transport et de la logistique pour comprendre leurs besoins spécifiques en termes d'emplacement, d'infrastructures et d'équipements.
2. **Planification stratégique** : Élaborer un plan de réhabilitation qui prend en compte la conception de plateformes logistiques efficaces, l'accessibilité aux routes principales, aux réseaux ferroviaires et aux ports.
3. **Partenariats public-privé** : Collaborer avec des partenaires privés spécialisés dans la logistique pour investir dans le développement de la friche et accélérer sa transformation en plateformes logistiques modernes.
4. **Processus accéléré** : Mettre en place des procédures accélérées d'approbation des permis et autorisations pour les projets de plateformes logistiques, en coopération avec les autorités compétentes.
5. **Connectivité multimodale** : Assurer une connectivité efficace avec les différents modes de transport (routes, chemins de fer, ports) pour faciliter la distribution et la circulation des marchandises.
6. **Soutien financier** : Explorer différentes sources de financement, y compris les subventions gouvernementales, les investissements privés et les fonds d'investissement dédiés à l'industrie logistique.

### II.1.7. Les promoteurs

#### II.1.7.1. Rôle et objectifs

Les promoteurs jouent un rôle central dans la réhabilitation de friches, et leurs décisions et actions peuvent grandement influencer l'évolution des villes et des territoires. Ils sont spécialisés dans le développement et la mise en valeur de projets immobiliers et ont généralement une expertise approfondie dans le secteur de l'immobilier, de la construction, et de l'aménagement urbain :

Ils ont une **vision** à long terme pour le développement de projets immobiliers. Ils sont **ambitieux** et cherchent à créer des réalisations qui répondent aux besoins de la population et du marché.

Ils sont en quête **d'innovations** pour proposer des solutions créatives et durables dans la réhabilitation de friches. Ils sont à l'affût des nouvelles technologies, des pratiques écologiques, des tendances émergentes et de nouvelles approches de gouvernance dans le domaine de l'immobilier. Ce sont des entrepreneurs par nature, prêts à prendre des **risques** calculés et à mobiliser les ressources nécessaires pour réaliser leurs projets.

Ils sont en permanence **informés des évolutions** du marché immobilier, des tendances de consommation, et des opportunités d'investissement. Ils intègrent de plus en plus des critères de durabilité dans leurs projets. Ils cherchent à créer des espaces de vie respectueux de l'environnement, économiquement viables, et socialement inclusifs.

Ils rechercheront dans la réhabilitation les bénéfices suivants :

- **Valorisation stratégique** : Un promoteur recherche des friches situées dans des emplacements stratégiques, tels que des zones bien desservies par les infrastructures de transport, proches des centres urbains, ou ayant un accès facile aux principaux marchés et centres d'activités.
- **Potentiel de rentabilité** : Le promoteur s'intéresse aux friches présentant un fort potentiel de rentabilité. Cela peut inclure des opportunités de développement immobilier attractif, de logements, de bureaux, de commerces ou d'espaces récréatifs, susceptibles d'offrir un bon retour sur investissement.
- **Conformité réglementaire** : Un promoteur recherche des friches qui sont en conformité avec le plan de secteur, le SDT et les règlements d'urbanisme et les normes en vigueur. Une situation légale claire permet d'éviter des complications et des retards dans le processus de réhabilitation.
- **Accès aux équipements publics** : Les friches bénéficiant d'un accès aux équipements publics tels que l'eau, l'électricité, le gaz et les systèmes d'assainissement sont particulièrement intéressantes pour un promoteur, car cela facilite le développement du site.
- **Facilité d'aménagement** : Un promoteur recherche des friches qui peuvent être aménagées relativement facilement et qui n'exigent pas des coûts de mise en œuvre excessifs ou des obstacles techniques majeurs.
- **Potentiel d'innovation** : Certains promoteurs sont à la recherche de projets de réhabilitation qui permettent d'innover en termes d'architecture, de durabilité environnementale, d'utilisation de nouvelles technologies, ou qui répondent à des besoins spécifiques du marché en constante évolution.
- **Soutien des autorités** : Un promoteur peut être encouragé par des incitations financières, des mesures d'accompagnement technique, ou des procédures administratives simplifiées, offertes par l'administration régionale ou locale pour soutenir la réhabilitation de certaines friches.
- **Potentiel d'impact social** : Certains promoteurs peuvent être attirés par des projets de réhabilitation qui ont un impact positif sur la communauté locale, en créant des emplois, en favorisant l'inclusion sociale, ou en répondant à des besoins spécifiques en matière de logement ou d'infrastructures.

#### II.1.7.2. Promoteurs/rareté du foncier, ZAN, fin de l'étalement urbain

Dans le contexte actuel de rareté croissante du foncier, de l'atteinte du ZAN et de la fin de l'étalement urbain, les promoteurs sont confrontés à de nouveaux défis et priorités. Ils doivent :

- **Optimiser l'utilisation du foncier** : Avec la pression croissante sur le foncier, les promoteurs cherchent à optimiser l'utilisation des espaces disponibles en favorisant la densification urbaine, l'intensification des projets, et la réhabilitation de friches.
- **Contribuer à la revitalisation urbaine** : Les promoteurs ont un rôle essentiel à jouer dans la revitalisation des quartiers et la réhabilitation des friches, en transformant des zones délaissées en espaces dynamiques et attractifs.
- **Intégrer les objectifs régionaux et communaux** : Les promoteurs doivent travailler en étroite collaboration avec l'administration régionale et les communes pour s'assurer que leurs projets respectent les objectifs du SDT (développement durable, protection de l'environnement, limitation de l'étalement urbain...) et des SDC locaux.



**Les statuts d'un promoteur**

- **Le propriétaire** : Le promoteur propriétaire de la friche au départ du projet de réhabilitation en prend l'initiative, évalue le potentiel du site, planifie et finance les travaux de réhabilitation, et gère le processus global de développement.
- **L'acquéreur** : Au cours du processus de réhabilitation, le promoteur peut acheter le site auprès d'un propriétaire précédent, souvent avec l'intention de transformer la friche en développement immobilier profitable.
- **Le mandaté** : Un tiers, tel qu'une commune, une entreprise ou un particulier, peut mandater un promoteur pour prendre en charge la réhabilitation de la friche en son nom. Le promoteur agit alors en tant que représentant du tiers pour gérer et coordonner le processus.
- **En PPP** : Le promoteur collabore avec une entité publique, comme une commune, pour réhabiliter une friche dans le cadre d'un partenariat public-privé. Les responsabilités, les risques et les avantages sont généralement partagés entre les deux parties.
- **En coentreprise** : Plusieurs promoteurs peuvent former une coentreprise pour collaborer sur la réhabilitation d'une friche. Chaque promoteur apporte ses compétences, ressources financières et expertise pour réaliser le projet.
- **Le constructeur** : Le promoteur peut jouer un rôle plus axé sur la construction, où il est responsable de la mise en œuvre physique des travaux de réhabilitation conformément aux plans et aux spécifications établis.
- **Le coordinateur** : Le promoteur peut agir en tant que coordinateur principal du projet, en rassemblant et en supervisant une équipe multidisciplinaire d'experts (architectes, urbanistes, ingénieurs, etc.) pour assurer la planification et la réalisation réussie de la réhabilitation.
- **Le financeur** : Le promoteur peut jouer un rôle essentiel dans le financement du projet, en mobilisant les ressources financières nécessaires à la réhabilitation de la friche, que ce soit à travers des fonds propres, des emprunts ou d'autres sources de financement.
- **Le consultant** : Le promoteur peut agir en tant que consultant externe auprès d'une partie tierce, offrant des conseils stratégiques, techniques ou financiers pour guider la réhabilitation de la friche.
- **L'opérateur** : Le promoteur peut être responsable de l'exploitation continue du site réhabilité une fois le projet achevé, notamment en gérant les activités commerciales, résidentielles ou récréatives qui s'y déroulent.

*Le promoteur peut endosser plusieurs de ces statuts en même temps en fonction des projets qu'il entreprend, des partenariats qu'il établit, des contextes et des opportunités spécifiques.*

### II.1.7.3. Étapes clé

Dans un processus de réhabilitation, le promoteur va généralement commencer par réaliser une évaluation préliminaire approfondie de la friche à réhabiliter. Cette étape est cruciale pour déterminer le potentiel de développement de la friche, les contraintes éventuelles et les opportunités qu'elle offre.

#### 1. Évaluation préliminaire de la friche et du marché local :

- Le promoteur va étudier en détail la friche, en analysant son emplacement, sa taille, son historique, et ses caractéristiques physiques et environnementales.
- Il va identifier les besoins publics, économiques et environnementaux du quartier ou de la région, afin de déterminer comment la réhabilitation de la friche peut contribuer à répondre à ces besoins.

#### 2. Détermination du potentiel de développement :

- Le promoteur va évaluer le potentiel de la friche en termes d'usages possibles, tels que la construction de logements, d'espaces commerciaux, d'infrastructures publiques, etc.
- Il va analyser les contraintes et les opportunités liées à la friche, telles que les réglementations urbaines, les conditions environnementales, l'accès aux services publics, etc.

3. **Consultation d'experts :**
  - Si nécessaire, le promoteur peut solliciter des experts tels que des urbanistes, des architectes, des ingénieurs environnementaux et d'autres professionnels pour obtenir des avis spécialisés sur la faisabilité du projet.
4. **Analyse financière préliminaire :**
  - Le promoteur peut réaliser une analyse financière préliminaire pour évaluer la viabilité économique du projet, en prenant en compte les coûts de réhabilitation, les investissements nécessaires et les retours potentiels.
5. **Exploration de partenariats :**
  - Le promoteur peut commencer à explorer des partenariats potentiels avec des acteurs publics ou privés, notamment les autorités locales, les investisseurs, les organismes de financement, etc.
6. **Esquisse d'une vision initiale :**
  - Sur la base des informations recueillies, le promoteur peut commencer à esquisser une vision initiale du projet de réhabilitation, en identifiant les grandes lignes de son concept et de ses objectifs.

L'évaluation préliminaire permet au promoteur d'obtenir une meilleure compréhension de la friche et de définir une orientation stratégique pour la suite du processus de réhabilitation. Cette étape initiale est essentielle pour guider les décisions futures du promoteur.

Après avoir réalisé l'évaluation préliminaire de la friche, le promoteur va porter une attention particulière à plusieurs aspects clés lors du processus de réhabilitation. Voici quelques points auxquels le promoteur devra prêter une grande vigilance, outre la faisabilité économique :

1. **Conformité réglementaire :**
  - Le promoteur veillera à ce que le projet de réhabilitation respecte les réglementations urbaines, environnementales et de zonage en vigueur. Cela inclut les législations locales, régionales et nationales ainsi que les directives spécifiques de la municipalité.
2. **Faisabilité technique et environnementale :**
  - Le promoteur tiendra compte des caractéristiques techniques de la friche, telles que la qualité du sol, la topographie, les contraintes de construction, etc. Il s'assurera que le projet est techniquement réalisable.
  - Il prendra en considération les aspects environnementaux pour minimiser l'impact sur l'écosystème local et s'assurer que le projet respecte les normes de durabilité.
3. **Réponse aux besoins publics et économiques :**
  - Le promoteur veillera à ce que le projet réponde aux besoins spécifiques du quartier, de la communauté locale et du marché immobilier. Il s'assurera que les usages prévus dans la réhabilitation répondent à la demande et aux attentes des habitants et des parties prenantes.
4. **Inclusion sociale et mixité :**
  - Le promoteur cherchera à promouvoir l'inclusion sociale en intégrant des espaces accessibles et fonctionnels pour tous les membres de la communauté, y compris les populations vulnérables.
  - Il peut envisager des projets mixtes qui combinent différents usages (résidentiel, commercial, culturel, etc.) pour créer un environnement dynamique et diversifié.
5. **Innovation et durabilité :**

- Le promoteur sera attentif aux opportunités d'innovation dans le projet, en intégrant des solutions durables telles que l'utilisation d'énergies renouvelables, la gestion de l'eau, la mobilité douce, etc.
- 6. **Partenariats et collaborations :**
  - Le promoteur collaborera avec des partenaires publics et privés pour faciliter la mise en œuvre du projet. Il peut travailler en partenariat avec les autorités locales, les investisseurs, les organismes de financement et d'autres acteurs clés.
- 7. **Gestion des risques :**
  - Le promoteur évaluera et gèrera les risques potentiels associés au projet, qu'ils soient financiers, techniques, environnementaux ou liés à la demande du marché.
- 8. **Communication et engagement des parties prenantes :**
  - Le promoteur maintiendra une communication transparente avec les parties prenantes, y compris les habitants, les autorités locales et les groupes communautaires. Il pourra organiser des réunions publiques, des consultations et des ateliers pour recueillir les avis et les préoccupations

II.1.7.4. *Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs du promoteur*

**Critères territoriaux à prendre en compte :**

- Privilégier les friches situées dans des zones à fort potentiel de développement urbain, comme les quartiers en plein essor ou les centralités
- Préférer les friches bien desservies par les transports en commun et les infrastructures routières pour faciliter l'accès des futurs occupants.

**Besoins locaux à prendre en compte :**

- Besoins en logements, espaces commerciaux, bureaux ou équipements publics, TPE et professions libérales, loisirs
- Mixité fonctionnelle : Envisager des projets qui favorisent la mixité sociale et fonctionnelle

**Friches prioritaires :**

- Terrains stratégiquement situés pour le développement urbain en cohérence avec le SDC
- Bâtiments historiques ou patrimoniaux à restaurer dans le respect de leur valeur culturelle
- Zones dégradées présentant un fort potentiel de revitalisation

**Scénarios de réhabilitation prioritaires :**

- Construction de logements répondant aux besoins du marché local
- Transformation d'anciens bâtiments industriels en espaces de bureaux, de services ou en locaux commerciaux
- Valorisation du patrimoine culturel en rénovant d'anciens bâtiments pour des usages culturels ou touristiques.

**Partenariats à promouvoir :**

- SPW : Pour obtenir des autorisations et des financements, ainsi que pour aligner les projets sur les politiques régionales
- Commune : Pour collaborer étroitement dans le projet et s'assurer de sa cohérence avec les politiques de développement local
- SPAQuE : Pour réaliser des études d'orientation et de caractérisation si nécessaire
- Bailleur public : Pour envisager des partenariats ou des projets de logements publics dans certains projets de réhabilitation.

**Leviers à actionner :**

- Partenariat public-privé et public-public : Pour mobiliser les ressources financières et techniques nécessaires à la réhabilitation
- ECO anticipée : Pour évaluer les contraintes techniques et environnementales des friches dès le début du projet
- Procédure périmètre/permis : Pour accélérer le processus d'autorisation et de mise en œuvre.

**Étapes du processus à surveiller particulièrement :**

- Évaluation préliminaire : Analyser les friches potentielles en fonction de leur faisabilité et de leur adéquation avec les besoins locaux et les objectifs régionaux
- Sélection des friches prioritaires : Choisir les sites les plus appropriés en fonction des objectifs spécifiques du promoteur
- Maîtrise foncière : Réaliser des études approfondies et mettre en place les moyens d'acquisition foncière ou de partenariats
- Aménagement : Concevoir des plans d'aménagement en adéquation avec les besoins de la population locale et les exigences du projet.

**Scénarios de réhabilitation prioritaires :**

- Construction de logements résidentiels répondant aux besoins du marché local
- Transformation d'anciens bâtiments industriels en espaces de bureaux ou en locaux commerciaux
- Valorisation du patrimoine culturel en rénovant d'anciens bâtiments pour des usages culturels ou touristiques.

II.1.7.5. Illustrations

**Scénario 1 : Construction de logements répondant aux besoins du marché local**

Objectif : Réhabiliter une friche en construisant des logements adaptés aux besoins du marché local.

Étapes clé :

1. **Analyse des besoins** : Réaliser une étude approfondie pour comprendre la demande actuelle en logements locaux, en tenant compte des types de logements recherchés et des équipements

nécessaires et les mettre en perspectives avec les orientations stratégiques prises au niveau régional et communal.

2. **Conception efficiente** : Engager des architectes et des urbanistes pour concevoir des plans de logements efficaces et fonctionnels qui répondent aux besoins des résidents potentiels.
3. **Optimisation des processus** : Mettre en place des procédures simplifiées pour l'obtention des permis de construction et des autorisations, en collaboration avec les autorités locales.
4. **Partenariats public-privé** : Établir des partenariats avec des promoteurs locaux pour accélérer le développement, en tirant parti de leur expertise en construction.
5. **Construction modulaire** : Explorer la possibilité de recourir à des techniques de construction modulaire pour accélérer le processus de construction et minimiser les retards.

### Scénario 2 : Transformation d'anciens bâtiments industriels en espaces de bureaux, de services ou en locaux commerciaux

Objectif : Réhabiliter d'anciens bâtiments industriels en espaces de bureaux ou en locaux commerciaux pour répondre aux besoins économiques locaux.

Étapes clé :

1. **Analyse des besoins** : analyse de la demande en bureaux, commerces, services
2. **Évaluation des structures** : Évaluer la faisabilité structurelle et technique de la transformation des bâtiments industriels en espaces de bureaux ou commerciaux.
3. **Conception polyvalente** : Collaborer avec des architectes et des concepteurs pour élaborer des plans de transformation flexibles et adaptables aux besoins des locataires potentiels.
4. **Processus accéléré** : Mettre en place des procédures simplifiées pour les permis de réhabilitation et de changement d'affectation, en coordination avec les autorités locales.
5. **Intégration de services** : Assurer la disponibilité des services tels que l'électricité, le chauffage, la climatisation et l'accès à Internet pour répondre aux exigences des futurs occupants.
6. **Promotion proactive** : Faire la promotion des espaces rénovés auprès des entreprises locales pour susciter rapidement de l'intérêt et des engagements.

### Scénario 3 : Valorisation du patrimoine culturel en rénovant d'anciens bâtiments pour des usages culturels ou touristiques

Objectif : Réhabiliter d'anciens bâtiments pour valoriser le patrimoine culturel en créant des espaces culturels ou touristiques attractifs.

Étapes clé :

1. **Inventaire du patrimoine** : Identifier les bâtiments historiques et culturels potentiellement réhabilitables et évaluer leur état.
2. **Planification adaptée** : Élaborer un plan de réhabilitation en collaboration avec des experts en conservation du patrimoine et des architectes spécialisés.
3. **Financement ciblé** : Rechercher des sources de financement dédiées à la réhabilitation du patrimoine culturel, y compris des subventions gouvernementales et des partenariats privés.
4. **Concertation avec les acteurs locaux** : Impliquer les parties prenantes locales, les communautés et les groupes culturels pour garantir que les projets répondent aux besoins et aux intérêts locaux.

5. **Programmation culturelle** : Planifier des activités culturelles, des expositions et des événements pour attirer les visiteurs et stimuler l'intérêt pour les nouveaux espaces culturels ou touristiques.

Il faut noter que cette opération serait pratiquement impossible sans un soutien financier substantiel sous forme de subventions ou d'autres formes de financement dédié. La restauration de bâtiments historiques et culturels peut être une tâche coûteuse, notamment en ce qui concerne la préservation de l'intégrité architecturale et la mise en conformité avec les réglementations en matière de patrimoine. Les subventions et les financements spécifiques jouent un rôle essentiel dans la préservation du patrimoine culturel et dans la revitalisation des zones touristiques. Ils permettent de couvrir les coûts de restauration, de conservation et d'aménagement nécessaires pour transformer ces bâtiments en atouts culturels et touristiques. Ils garantissent également que ces sites historiques demeurent accessibles au public, contribuant ainsi au développement culturel et touristique de la région.

#### *II.1.8. Les communes*

La commune peut être impliquée à différents stades du processus de réhabilitation, et son rôle peut varier en fonction de sa participation en tant que propriétaire du terrain ou de sa collaboration avec d'autres acteurs, tels que des promoteurs ou des investisseurs.

En tant que propriétaire du terrain, la commune peut être à l'initiative de la réhabilitation d'une friche située sur des terrains dont elle est propriétaire. Dans ce cas, elle a un contrôle total sur le processus et peut décider de la stratégie de réhabilitation en fonction des besoins et des priorités locales. La propriété du terrain facilite la réhabilitation dans la mesure où la commune peut mettre en œuvre des projets de revitalisation sans avoir à négocier l'acquisition du terrain auprès de propriétaires privés. La propriété du terrain par la commune peut également faciliter la collaboration avec d'autres acteurs du développement, tels que les IDE, des promoteurs ou des coopératives d'entreprises. Elle peut mettre en place des partenariats public-privé pour la réhabilitation, en permettant à des entreprises privées d'intervenir dans la mise en œuvre du projet tout en préservant le contrôle public sur l'aménagement et l'utilisation du terrain. La commune peut également jouer un rôle actif dans la planification et la conception du projet de réhabilitation. Elle peut organiser des consultations publiques pour recueillir les avis et les besoins de la population afin de s'assurer que le projet réponde aux attentes des habitants et qu'il contribue au développement de la commune.

L'élaboration de lignes directrices (via son SDC) est essentielle pour promouvoir une stratégie de réhabilitation cohérente avec les objectifs locaux et garantir l'intégration harmonieuse des friches réhabilitées dans le tissu urbain existant.

#### **Le SDC : un puissant levier à la réhabilitation des friches**

Le SDC offre à la commune un cadre stratégique pour orienter son développement territorial. Elle peut utiliser le SDC comme un levier de la réhabilitation des friches sur son territoire.

Lors de l'identification des enjeux territoriaux, la commune pourrait **identifier les** lieux qui sont confrontés à des problèmes liés à des **friches** : dégradation de l'environnement, sous-utilisation des terrains ou

abandon des bâtiments... de manière à prioriser leur réhabilitation au regard des différents besoins. Ces friches peuvent être cartographiées dans la structure territoriale de manière à faciliter la planification de la réhabilitation. La commune peut **intégrer des objectifs spécifiques aux friches** de son territoire : transformation de friches en espaces verts, création de logements abordables sur d'anciens sites industriels, promotion d'activités économiques durables sur d'anciennes zones commerciales abandonnées... Le schéma comprend une stratégie territoriale qui définit comment les objectifs seront atteints. La commune peut élaborer une **stratégie spécifique** pour atteindre les objectifs qu'elle se fixe en termes de réhabilitation des friches ; notamment inclure des principes pour renforcer les centralités urbaines. Le schéma peut comporter des **mesures de gestion et de programmation** spécifiques pour la réhabilitation des friches : mécanismes de financement, dispositions pour la protection de l'environnement. Si nécessaire, la commune peut proposer des **révisions du plan de secteur** pour adapter les zones aux besoins de réhabilitation (par exemple, une ZAE en ZH ou ZHR).

### II.1.8.1. Rôle et objectifs

Les objectifs d'une commune sont inscrits dans la Déclaration Politique Communale et varient en fonction du contexte. Cependant, on retrouve quelques objectifs généraux poursuivis par les communes wallonnes que la réhabilitation des friches permettrait d'atteindre.

- **Contribution aux objectifs régionaux** : La commune cherche à contribuer activement à la réalisation des objectifs régionaux de réhabilitation en identifiant et en priorisant les friches qui correspondent aux besoins régionaux et qui peuvent contribuer à la mise en œuvre de la politique régionale (SDT).
- **Valorisation du patrimoine local** : La commune cherche à préserver et à mettre en valeur son patrimoine en réhabilitant des friches abandonnées, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation de l'identité locale
- **Développement économique** : La commune vise à dynamiser son économie en favorisant l'implantation d'activités commerciales, industrielles ou de services sur les friches réhabilitées, créant ainsi des opportunités d'emploi et stimulant l'activité économique locale
- **Répondre aux besoins de logement** : La commune cherche à combler le besoin en logements en développant des projets de réhabilitation incluant des logements résidentiels, notamment publics, pour répondre aux demandes de logement sur son territoire
- **Aménagement urbain** : La commune cherche à optimiser l'utilisation de l'espace en réhabilitant des friches pour créer de nouveaux espaces publics, parcs, équipements collectifs ou aires de loisirs, améliorant ainsi le cadre de vie des habitants
- **Durabilité et environnement** : La commune vise à intégrer des critères de durabilité dans les projets de réhabilitation en favorisant la préservation des espaces verts, la gestion des ressources naturelles et l'utilisation de matériaux écologiques
- **Attractivité territoriale** : La commune cherche à renforcer son attractivité auprès des habitants, des entreprises et des visiteurs en développant des projets de réhabilitation qui améliorent l'image et la notoriété de la commune
- **Inclusion sociale** : La commune cherche à favoriser l'inclusion sociale en veillant à ce que les projets de réhabilitation prennent en compte les besoins des populations locales, en particulier les groupes vulnérables, et en encourageant la mixité sociale dans les nouveaux aménagements.

### II.1.8.2. Communes/rareté du foncier, ZAN, fin de l'étalement urbain

Dans le contexte de rareté du foncier, de la politique de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN), et de la fin de l'étalement urbain en Wallonie, les communes wallonnes sont confrontées à plusieurs défis et enjeux importants.

La disponibilité limitée des terrains constructibles peut rendre **difficile la planification** de nouveaux projets urbains. Les communes doivent mettre en place des mécanismes de gestion efficaces pour maximiser l'utilisation des terrains existants, notamment en réhabilitant des friches et en favorisant la densification urbaine. Les communes doivent travailler sur des **schémas et plans d'urbanisme** qui encouragent la densification tout en promouvant une qualité de vie élevée. La fin de l'étalement urbain vise entre autres à **protéger les espaces naturels et agricoles** en limitant l'expansion urbaine. Les communes doivent trouver un équilibre entre les besoins de développement urbain et la préservation de l'environnement. Dans un contexte de rareté foncière, les prix de l'immobilier peuvent augmenter, ce qui peut rendre le logement inaccessible pour certaines populations. Les communes doivent développer des politiques de logement inclusif pour **garantir l'accès au logement** pour tous les segments de la population. Les communes doivent s'assurer que leurs SDC soient **conformes aux orientations régionales** et qu'elles contribuent aux objectifs plus larges de durabilité et de qualité de vie.

### II.1.8.3. Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs de la commune

#### Critères territoriaux à prendre en compte :

- friches situées dans des secteurs stratégiques pour le développement de la commune (SDT & SDC)
- compatibilité du projet de réhabilitation avec le voisinage et l'harmonie avec les utilisations environnantes
- friches bien desservies par les infrastructures de transport pour faciliter l'accès des futurs utilisateurs.

#### Besoins locaux à prendre en compte :

- Besoins en termes de logements, d'équipements publics, d'espaces verts, etc.
- Besoins en mobilité et accessibilité

#### Friches prioritaires :

- Sites à valeur patrimoniale : Considérer les friches présentant un intérêt historique ou culturel pour leur réhabilitation dans le respect de leur identité
- Terrains dégradés avec potentiel de revitalisation : Identifier les zones délaissées offrant un fort potentiel de transformation positive pour la commune.

#### Partenariats à promouvoir :

- SPW : Pour obtenir des directives, des autorisations et des financements
- CPAS : Pour collaborer sur des projets publics tels que des logements publics



- Fabrique d'église : Pour valoriser le patrimoine religieux et culturel dans les projets de réhabilitation
- IDE : Pour examiner les opportunités de développement économique liées aux friches
- SPAQuE : notamment via la centrale d'achats
- Sociétés publiques d'investissement : Pour envisager des partenariats public-privé dans certaines réhabilitations
- Promoteurs privés

**Leviers à actionner :**

- Politique communale de réhabilitation : Inscrire une politique cohérente de réhabilitation dans le schéma de développement communal
- Politique des Grandes Villes, Politique intégrée de la Ville (PIV) et Développement urbain (DU)
- Partenariat public-privé : Mobiliser les ressources financières et techniques nécessaires pour les projets de réhabilitation

**Étapes du processus à surveiller particulièrement :**

- Évaluation préliminaire : Analyser les friches en fonction de leur faisabilité, de leur potentiel et de leur adéquation avec les besoins de la commune
- Sélection des friches prioritaires : Choisir les sites les plus appropriés en fonction des objectifs spécifiques de la commune
- Maîtrise foncière : Réaliser des études approfondies et mettre en place les moyens d'acquisition foncière ou de partenariats
- Aménagement : s'assurer que la conception des plans d'aménagement répondent aux besoins locaux et aux aspirations des habitants

**Scénarios de réhabilitation prioritaires :**

- Construction de logements abordables pour répondre à la demande croissante dans la commune
- Projets de réhabilitation qui créent des espaces publics conviviaux et des équipements répondant aux besoins de la communauté.

II.1.8.4. Illustrations

**Scénario : Construction de logements abordables avec espaces publics conviviaux et équipements communautaires**

Objectif : Réhabiliter une friche pour construire des logements abordables répondant à la demande croissante dans la commune, tout en créant des espaces publics conviviaux et des équipements pour améliorer la qualité de vie de la communauté.

Étapes clé :

1. **Identification des friches** : Réaliser une analyse du foncier disponible dans la commune pour identifier les friches potentielles adaptées à ce projet.

2. **Planification intégrée** : Impliquer les acteurs locaux, tels que la commune, les associations communautaires et les bailleurs publics, dans la conception d'un plan intégré combinant logements, espaces publics et équipements.
3. **Processus accéléré** : Simplifier les procédures administratives et d'autorisation pour les projets de logements abordables, en mettant en place des guichets uniques.
4. **Conception modulaire** : Opter pour des techniques de construction modulaire pour accélérer la réalisation des logements et des espaces publics.
5. **Financement diversifié** : Explorer différentes sources de financement, telles que les subventions gouvernementales, les partenariats public-privé et les investissements communautaires.
6. **Participation citoyenne** : Organiser des ateliers participatifs pour impliquer les résidents dans la conception des espaces publics et des équipements.
7. **Programmes d'accompagnement** : Mettre en place des programmes de soutien pour les résidents à faible revenu, tels que des formations professionnelles ou des aides au logement.
8. **Collaboration intersectorielle** : Travailler en collaboration avec des entreprises locales pour créer des équipements répondant aux besoins de la communauté, comme des crèches, des espaces de coworking ou des installations sportives.

## II.2. Les Acteurs « latents »

### II.2.1. Les centres publics d'action sociale

Actuellement, les centres publics d'action sociale (CPAS) en Wallonie montrent une implication limitée dans la réhabilitation des friches, en partie parce que cette activité ne fait généralement pas partie de leurs missions prioritaires. De plus, les CPAS sont de petits propriétaires de friches, ce qui peut influencer leur degré d'engagement dans de tels projets.

Cependant, même en tant que petits propriétaires, les CPAS peuvent jouer un rôle significatif dans la réhabilitation des friches qui leur appartiennent, en particulier lorsque ces projets visent à répondre à des besoins publics et à créer des bénéfices tangibles pour la communauté. En tant qu'organisme public chargé de l'aide sociale et de l'assistance aux personnes en difficulté, le CPAS peut apporter une approche spécifique et des réflexes propres à sa mission sociale dans le contexte de la réhabilitation de friches.

#### II.2.1.1. Rôle et objectifs

Le CPAS est principalement guidé par une **mission sociale** visant à améliorer les conditions de vie des personnes en situation de précarité ou de vulnérabilité sociale. Dans le contexte de la réhabilitation de friches, le CPAS recherche des bénéfices qui répondent aux besoins spécifiques de ces publics, tels que la création de logements publics abordables, d'espaces communautaires, de structures d'accueil pour personnes défavorisées, ou encore des projets favorisant l'insertion sociale et professionnelle des populations en difficulté.

Le CPAS accorde une importance particulière à **l'inclusion sociale et à l'amélioration du cadre de vie des personnes défavorisées**. Lors de la réhabilitation de friches, le CPAS cherchera à favoriser la mixité sociale en intégrant des projets d'habitat inclusif, des services et infrastructures accessibles à tous, et en veillant à la participation des citoyens dans la planification et la mise en œuvre des projets.

Le CPAS peut agir en étroite **collaboration avec, outre l'autorité communale, d'autres acteurs publics**, associations caritatives, organismes d'aide sociale, et services d'accompagnement pour assurer une approche globale et intégrée lors de la réhabilitation des friches. Ces partenariats permettent de mobiliser des compétences variées pour répondre aux besoins spécifiques des publics cibles du CPAS.

Le CPAS peut mobiliser des **financements spécifiques dédiés à l'aide sociale et au logement public** pour soutenir les projets de réhabilitation de friches qui répondent à ses priorités sociales. Il peut également solliciter des partenariats avec d'autres acteurs publics ou privés pour renforcer les moyens financiers nécessaires à la réalisation des projets.

#### II.2.1.2. CPAS/rareté du foncier, ZAN, fin de l'étalement urbain

Dans le contexte actuel de rareté croissante du foncier, de l'enjeu du ZAN et de la fin de l'étalement urbain, les CPAS sont confrontés à de nouveaux défis et priorités.

Avec la raréfaction du foncier et la hausse des prix immobiliers, de nombreuses personnes en situation précaire ou en difficulté ont du mal à accéder à un logement abordable. Les CPAS doivent **faire face à une demande croissante d'aide au logement** et mettre en place des solutions innovantes pour offrir des logements publics et des aides financières adaptées aux besoins des populations vulnérables. Les CPAS doivent **collaborer étroitement** avec les promoteurs, le SPW, les communes et d'autres acteurs locaux afin de développer des projets de réhabilitation de friches et de logements publics, tout en veillant à respecter les objectifs du ZAN et du développement durable.

Certains CPAS possèdent du patrimoine immobilier important comprenant des bâtiments et des terrains. Dans un contexte de rareté du foncier mais aussi du fait qu'il constitue un revenu complémentaire non négligeable pour certains CPAS des grandes villes, ils doivent **optimiser l'utilisation de ce patrimoine** pour répondre aux besoins publics tout en tenant compte des contraintes environnementales et des objectifs régionaux à la fois en matière de logements et de réhabilitation de friches. Le CPAS cherche donc à optimiser l'utilisation des espaces disponibles en mettant l'accent sur la création de logements publics abordables, de structures d'accueil pour les personnes sans domicile fixe, ou de centres de réinsertion sociale. Il privilégie les projets qui permettent de répondre aux besoins des publics vulnérables tout en préservant les espaces verts et en favorisant la densification urbaine dans les quartiers existants.

#### II.2.1.3. Étapes clé

Le processus de réhabilitation des friches peut donc également impliquer le CPAS en fonction de ses spécificités et de ses priorités en tant qu'acteur social dans le projet.

Pour établir son plan de cohésion sociale pour 6 ans (PCS), le CPAS réalise un diagnostic (art. 12 du Décret du 22 novembre 2018 relatif au plan de cohésion sociale). Le diagnostic de cohésion sociale est un état des lieux de l'ensemble des initiatives publiques ou privées déjà mises en oeuvre sur le territoire communal et identifiant les attentes de la population et les manques à satisfaire en termes de population, quartiers, infrastructures en regard des objectifs visés à l'article 4 (réduire la précarité et les inégalités en favorisant l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux et contribuer à la construction d'une société solidaire et coresponsable pour le bien-être de tous) et en cohérence avec l'indicateur synthétique d'accès aux droits fondamentaux. Les besoins en logements publics abordables, en structures d'accueil, en espaces communautaires, et en projets favorisant l'insertion sociale et professionnelle sont donc connus et formulés dans le plan de cohésion sociale.

La première étape d'identification des besoins et d'une stratégie est donc superflue pour les CPAS. Il s'agira donc de :

1. **Sélectionner les friches appropriées** : Le CPAS va identifier et sélectionner les friches au sein de son patrimoine qui sont compatibles avec sa mission sociale et les objectifs de son PCS et qui peuvent être réhabilitées pour répondre aux besoins de la population. Il peut privilégier les friches situées dans des zones accessibles aux services publics et aux infrastructures pour les populations vulnérables.
2. **Étude ECO anticipée** : Le CPAS peut mener une étude d'orientation anticipée pour évaluer l'état des friches potentielles et déterminer les mesures à prendre avant d'entamer les démarches officielles. Cela permet de mieux comprendre les défis techniques et environnementaux spécifiques.
3. **Engager des partenariats** : Le CPAS va collaborer avec d'autres acteurs publics, associations caritatives, organismes d'aide sociale, et services d'accompagnement pour mettre en place une approche intégrée lors de la réhabilitation des friches. Il peut également nouer des partenariats avec des promoteurs, des autorités locales et d'autres organismes publics pour mobiliser les ressources nécessaires.
4. **Analyser les financements disponibles** : Le CPAS va examiner les financements spécifiques dédiés à l'aide sociale et au logement public pour soutenir les projets de réhabilitation. Il peut également rechercher des partenariats financiers avec d'autres acteurs publics ou privés pour assurer la viabilité financière des projets.

Exemple<sup>2</sup>

II.2.1.4. [Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs du CPAS](#)

#### **Critères territoriaux à prendre en compte :**

- Centralité ou hors centralité : Favoriser les friches situées en centralité pour la création de projets urbains
- Accessibilité géographique : Privilégier les friches bien desservies par les infrastructures de transport pour faciliter l'accès des futurs utilisateurs
- Risque de pollution : Éviter les friches fortement polluées ou privilégier celles où une dépollution est réalisable.
- Compatibilité avec le voisinage : Tenir compte de l'harmonie avec les utilisations existantes ou prévues dans les zones environnantes pour assurer une intégration harmonieuse.

#### **Besoins locaux à prendre en compte :**

---

<sup>2</sup> Site ACINA à Jambes Acheté par le CPAS de Namur à un particulier : Transformation d'une usine de constructions métalliques en Maison de l'insertion composée du service Alphabétisation, du Service d'insertion sociale du CPAS, parking souterrain, 120 logements, bureaux et extension de 30 unités de la résidence-service voisine

- Logements publics ou structures d'accueil : Identifier les friches adaptées à la création de logements publics ou de centres d'accueil pour les personnes en situation de précarité
- Réinsertion sociale et professionnelle : Rechercher des friches propices à la création d'espaces dédiés à la réinsertion sociale et professionnelle des populations défavorisées
- Activités sociales et culturelles : Identifier des friches appropriées pour la création de centres d'activités sociales et culturelles répondant aux besoins de la population locale.

**Friches prioritaires :** Le CPAS pourrait privilégier les friches qui répondent à ses besoins spécifiques en matière de logements publics, d'insertion sociale, et d'activités sociales.

#### **Partenariats à promouvoir**

- SPW : Pour fournir des directives, des autorisations et des financements
- Commune : Pour obtenir des informations sur les plans de développement territorial et pour collaborer étroitement dans le projet
- SPAQuE : Pour réaliser les études d'orientation et d'assainissement
- Bailleur public : Pour des partenariats en vue de la mise en place de logements publics
- Sociétés publiques d'investissement : Pour envisager des partenariats public-privé
- Coopératives d'entreprises : Pour des partenariats de développement culturel
- Particuliers ou promoteurs : Pour des projets de réhabilitation impliquant la vente de certains espaces bien situés selon les critères préalablement définis

#### **Leviers à actionner :**

- Politique commune de réhabilitation inscrite dans le schéma de développement territorial régional ou communal : Pour garantir une approche cohérente et intégrée
- Partenariat public-privé et public-public : Pour mobiliser les ressources financières et techniques nécessaires
- ECO anticipée : Pour évaluer les contraintes et les besoins d'assainissement
- Procédures périmètre/permis et arrêté qui vaille permis) : Pour accélérer le processus d'autorisation
- Occupation temporaire : Pour valoriser les réalisations du projet réhabilité en attendant sa pleine réalisation

#### **Étapes du processus à surveiller particulièrement :**

- Stratégie : Évaluation préliminaire et sélection des friches prioritaires pour s'assurer que les projets correspondent aux besoins locaux du CPAS
- Maîtrise foncière : Études approfondies et acquisition foncière pour évaluer les contraintes techniques et environnementales et acquérir les terrains nécessaires
- Procédure SAR : Demande SAR
- Aménagement : Conception du plan d'aménagement et enquête publique pour assurer une adéquation avec les besoins publics et l'acceptabilité du projet
- Promotion/Vente : Promotion du projet réhabilité et valorisation des réalisations pour faire connaître les retombées sociales du projet et susciter l'intérêt des investisseurs ou partenaires potentiels.

**Scénarios de réhabilitation prioritaires** : Le CPAS pourrait mettre l'accent sur les scénarios de réhabilitation visant la création de logements publics, de structures d'accueil pour les personnes en précarité, d'espaces dédiés à la réinsertion sociale et professionnelle, et de centres d'activités sociales et culturelles.

#### II.2.1.5. Illustrations

Scénario 1 : Création d'un complexe multifonctionnel pour la réinsertion sociale

Objectif : Réhabiliter une friche en un complexe multifonctionnel comprenant des logements publics, des structures d'accueil, des espaces de réinsertion sociale et des activités culturelles.

Etapas clé :

1. **Identification des besoins** : Travailler en étroite collaboration avec des travailleurs publics pour identifier les besoins spécifiques des personnes en précarité et définir les services nécessaires.
2. **Conception flexible** : Collaborer avec des architectes et des experts en design pour créer un espace polyvalent pouvant accueillir diverses activités, y compris des logements et des espaces de réinsertion.
3. **Partenariats clés** : Établir des partenariats avec des bailleurs publics pour bénéficier de leur expertise et de leurs ressources dans la mise en place de programmes de logements intégrant la réinsertion sociale.
4. **Financement dédié** : Rechercher des sources de financement spécifiques aux projets publics, tels que des fondations caritatives et des dons privés.

Scénario 2 : Transformation en centre d'activités sociales et culturelles

Objectif : Réhabiliter une friche pour en faire un centre dynamique proposant des logements publics, des espaces culturels, des ateliers de réinsertion et des activités sociales.

Etapas clé :

1. **Conception polyvalente** : Travailler avec des architectes et des concepteurs pour créer un espace modulable capable d'accueillir une variété d'activités, de logements et de services.
2. **Mobilisation** : Impliquer activement la population locale dans la planification et la conception du centre, en tenant compte de ses besoins et de ses aspirations.
3. **Ressources partagées** : Établir des partenariats avec des organisations locales pour partager les ressources et les compétences nécessaires à la mise en place des activités prévues.
4. **Financement collaboratif** : Explorer des modèles de financement participatif ou de co-financement impliquant la communauté et les parties prenantes locales.

Scénario 3 : Création d'une zone de réinsertion professionnelle

Objectif : Réhabiliter une friche pour développer une zone dédiée à la réinsertion professionnelle, offrant des logements publics, des formations et des opportunités d'emploi.

Etapas clé :

1. **Partenariats éducatifs** : Collaborer avec des établissements de formation locaux pour développer des programmes de formation professionnelle adaptés aux besoins du marché.
2. **Création d'emplois** : Travailler en étroite collaboration avec des entreprises locales pour créer des opportunités d'emploi pour les résidents en réinsertion.
3. **Structures d'accueil** : Mettre en place des structures d'accueil temporaires tout en travaillant sur les logements publics permanents.
4. **Promotion des avantages** : Mettre en évidence les avantages économiques et publics du projet pour susciter l'intérêt et la participation rapide des parties prenantes.

### II.2.2. Les fabriques d'église

Le rôle des fabriques d'église dans la réhabilitation des friches peut être spécifique et dépendra de la situation particulière de chaque cas.

Les fabriques d'église peuvent être propriétaires de friches ou de bâtiments abandonnés. La propriété facilite la réhabilitation car elle dispose du contrôle total sur le processus de réaménagement. Elle peut permettre d'initier et de diriger la réhabilitation en fonction des besoins et de ses objectifs. La fabrique d'église peut décider de la meilleure utilisation future du site, que ce soit pour des activités religieuses, culturelles, sociales ou économiques, tout en préservant le caractère historique ou patrimonial du bâtiment si nécessaire. Cependant, leurs moyens étant limités, elles devront rechercher des partenariats ou des financements externes pour soutenir la réhabilitation.

Dans d'autres situations, les fabriques d'église peuvent être partenaires dans des projets de réhabilitation de friches, même si elles ne sont pas propriétaires des terrains ou des bâtiments. Elles peuvent collaborer avec des acteurs publics, des promoteurs privés ou des associations pour participer à la revitalisation d'un quartier ou d'un site spécifique. Dans ce cas, leur implication peut être liée à des enjeux culturels, publics ou communautaires, et elles peuvent contribuer à l'orientation du projet pour tenir compte des besoins de la paroisse et de la population.

#### II.2.2.1. Rôle et objectifs

Les fabriques d'église sont des institutions religieuses chargées de la gestion et de l'entretien des biens immobiliers de l'Église catholique. Bien qu'elles puissent être considérées comme des acteurs latents dans les processus de réhabilitation des friches, elles peuvent néanmoins tirer profit de ces initiatives pour atteindre certains objectifs spécifiques.

L'un des objectifs principaux des fabriques d'église est de **veiller à l'entretien et à la préservation des biens religieux**, notamment les églises, les chapelles et les bâtiments connexes. Lorsqu'une friche comprend un bâtiment religieux en mauvais état, les fabriques d'église pourraient collaborer avec d'autres acteurs de la réhabilitation pour restaurer ces édifices tout en respectant leur caractère sacré. Cela permettrait de préserver le patrimoine religieux tout en revitalisant la friche.

Les églises sont souvent des points de rassemblement au sein des communautés religieuses locales. Les fabriques d'église peuvent utiliser la réhabilitation des friches pour créer des espaces polyvalents dans lesquels la communauté peut se réunir pour diverses activités, allant des événements culturels aux services sociaux. Ainsi, elles **renforceraient leur rôle en tant que piliers de la communauté**.

Les fabriques d'église sont souvent confrontées à des défis financiers. La réhabilitation des friches peut offrir une **opportunité de génération de revenus**. Par exemple, en transformant une partie de la friche en espace commercial ou en logements, les fabriques d'église pourraient percevoir des loyers ou générer des revenus par la vente de biens immobiliers. Ces fonds pourraient être réinvestis dans l'entretien des biens religieux ou dans des projets communautaires.

Les fabriques d'église ont souvent pour mission de **promouvoir des valeurs d'inclusion et d'entraide**. Elles pourraient collaborer avec les promoteurs immobiliers pour intégrer des composantes sociales dans les projets de réhabilitation, telles que des logements abordables, des espaces communautaires ou des initiatives visant à aider les plus démunis. Cela s'alignerait avec leurs objectifs sociaux.

#### II.2.2.2. Fabrique d'église/rareté du foncier, ZAN, fin de l'étalement urbain

Les fabriques d'église, en tant que détentrices de biens immobiliers ecclésiastiques, sont comme les autres acteurs également confrontées à des défis et priorités spécifiques dans le contexte actuel de rareté croissante du foncier, de la mise en œuvre du ZAN (zéro artificialisation nette), et de la fin de l'étalement urbain.

L'un des principaux défis des fabriques d'église est de **préserver leur patrimoine religieux**, notamment les églises, les chapelles, et les bâtiments associés. Cependant, la rareté du foncier peut inciter à envisager la vente ou la réaffectation de ces biens pour générer des revenus, ce qui peut parfois entraîner des conflits entre la préservation du patrimoine et les besoins financiers. Les fabriques d'église sont soumises à une pression croissante pour **optimiser l'utilisation de leurs terrains**. La raréfaction du foncier les oblige à réfléchir à des moyens créatifs d'utiliser leurs propriétés existantes tout en respectant les réglementations et les valeurs religieuses. Face aux défis financiers auxquels elles sont confrontées, les fabriques d'église peuvent chercher à diversifier leurs sources de revenus. Cela peut impliquer la location ou la vente de biens immobiliers non essentiels, la création de partenariats avec des promoteurs immobiliers ou la génération de revenus à partir de propriétés sous-utilisées. Les fabriques d'église ont souvent un rôle de soutien aux communautés locales. Dans le contexte actuel, il peut être important pour elles de s'engager dans des initiatives qui **favorisent l'inclusion sociale**, notamment en collaborant à des projets de réhabilitation qui intègrent des logements abordables et des espaces communautaires.

#### II.2.2.3. Étapes clé

En tant qu'acteur latent dans le processus de réhabilitation des friches, les étapes clés pour une fabrique d'église se concentrent sur l'identification des bénéfices recherchés, la sélection judicieuse des sites, la recherche de partenariats qui mèneront la réhabilitation proprement dite et la supervision du processus.

Tout d'abord, elle devrait identifier les bénéfices potentiels qu'elle souhaite tirer de la réhabilitation (préservation du patrimoine, la génération de revenus, ou la redynamisation communautaire). Cette étape peut impliquer une évaluation des bénéfices potentiels pour définir clairement les objectifs.

Ensuite, la fabrique d'église pourrait procéder à la sélection des friches en identifiant les sites pertinents qui sont alignés sur les bénéfices recherchés. Elle tiendrait compte de la valeur patrimoniale, du potentiel de revenus, ou de la pertinence pour la communauté lors de la sélection des sites à réhabiliter.



Une étape importante est la recherche de partenaires actifs, tels que des promoteurs immobiliers, des investisseurs qui peuvent prendre en charge la réhabilitation en tant qu'acteurs « opérateurs ». Ces partenariats sont essentiels pour mener à bien la réhabilitation, la fabrique d'église agissant principalement en tant qu'observateur et garant de ses bénéfices recherchés.

La gestion et le suivi du processus seraient également importants. La fabrique d'église devrait superviser attentivement l'avancement du processus de réhabilitation mené par les partenaires actifs pour s'assurer que les bénéfices recherchés sont pris en compte tout au long de la réalisation du projet.

Si la préservation du patrimoine est l'un des bénéfices visés, il faudra veiller à ce que les partenaires actifs intègrent la conservation des éléments historiques dans leur plan de réhabilitation. En plus, si cela fait partie des bénéfices recherchés, les projets de réhabilitation devra prendre en compte les besoins de la communauté locale et favoriser la cohésion sociale. Si la génération de revenus est un objectif, la fabrique d'église devra veiller à ce que les partenaires actifs élaborent une stratégie financière solide pour la location ou la vente des espaces réhabilités.

#### II.2.2.4. Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs de la Fabrique d'église

##### **Critères territoriaux à prendre en compte :**

- Centralité ou hors centralité : Favoriser les friches situées en centralité pour la création de projets urbains.
- Accessibilité géographique : Privilégier les friches bien desservies par les infrastructures de transport pour faciliter l'accès des futurs utilisateurs.
- Risque de pollution : Éviter les friches fortement polluées ou privilégier celles où une dépollution est réalisable.
- Compatibilité avec le voisinage : s'assurer que le projet s'intègre harmonieusement avec l'architecture et le style existants, afin de préserver l'identité et le caractère du quartier ou de la commune ; compatibilité avec les utilisations existantes ou prévues dans les zones environnantes ; adéquation de l'intensité d'utilisation et de la densité du projet de réhabilitation par rapport à la capacité d'infrastructure existante, à la circulation, au stationnement et aux services publics dans le voisinage ; renforcement de la cohésion sociale.

**Besoins locaux à prendre en compte :** logements publics, espaces dédiés à l'accueil, à la réinsertion sociale, ou à des activités culturelles bénéfiques

##### **Partenariats à promouvoir :**

- SPW : Pour obtenir des directives, des autorisations et des financements liés à la réhabilitation tout en préservant le caractère religieux et culturel des sites
- CPAS : Pour collaborer étroitement et s'assurer que les projets répondent aux besoins publics prioritaires de la Fabrique d'église
- SPAQuE : Pour réaliser des études d'orientation et d'assainissement qui tiennent compte de la préservation du patrimoine religieux et culturel.

- Commune : Pour obtenir des informations sur les politiques locales de développement territorial et pour collaborer dans le respect des bâtiments religieux
- Promoteur : Pour des projets de réhabilitation impliquant la vente de certains espaces bien situés selon les critères préalablement définis, tout en respectant le caractère religieux et culturel des sites.

**Leviers à actionner :**

- Politique commune de réhabilitation inscrite dans le schéma de développement territorial régional ou communal : Pour garantir une approche cohérente et intégrée qui tient compte des priorités de préservation du patrimoine religieux et culturel
- Partenariat public-privé et public-public : Pour mobiliser les ressources financières et techniques nécessaires
- ECO anticipée : Pour évaluer les contraintes et les besoins d'assainissement en tenant compte des spécificités religieuses et culturelles
- Procédures périmètre/permis et arrêté qui vaille permis : Pour accélérer le processus d'autorisation
- Occupation temporaire : Pour valoriser les réalisations du projet réhabilité en attendant sa pleine réalisation, en mettant en avant les aspects patrimoniaux et culturels.

**Étapes du processus à surveiller particulièrement par la Fabrique d'église :**

- Stratégie : Évaluation préliminaire et sélection des friches prioritaires pour s'assurer que les projets préservent le patrimoine religieux et culturel tout en répondant aux besoins publics de la population
- Maîtrise foncière : Études approfondies et acquisition foncière pour évaluer les contraintes techniques et environnementales tout en préservant l'identité patrimoniale des sites
- Aménagement : Conception du plan d'aménagement et enquête publique pour assurer une adéquation avec les besoins publics et l'acceptabilité du projet en mettant en avant les aspects culturels et patrimoniaux
- Promotion/Vente : Promotion du projet réhabilité et valorisation des réalisations pour faire connaître les retombées sociales du projet et susciter l'intérêt des investisseurs ou partenaires potentiels en mettant en avant les aspects religieux et culturels.

**Friches prioritaires et scénarios de réhabilitation :** La Fabrique d'église devrait mettre l'accent sur les friches qui offrent des opportunités de préserver le patrimoine religieux et culturel tout en répondant aux besoins publics de la communauté. Les scénarios de réhabilitation devraient être élaborés de manière à valoriser et intégrer le patrimoine religieux et culturel dans les projets proposés.

**II.2.2.5. Illustrations :**

Scénario 1 : Transformation en centre culturel et artistique

**Objectif :** Réhabiliter une friche en un centre culturel et artistique qui préserve et met en valeur le patrimoine religieux tout en offrant des espaces pour des expositions, des ateliers et des performances.

**Étapes clé :**

1. **Partenariats culturels** : Collaborer avec des institutions culturelles et artistiques pour co-concevoir des espaces polyvalents où des événements, des expositions et des spectacles peuvent avoir lieu rapidement.
2. **Restauration adaptée** : Engager des experts en préservation du patrimoine pour restaurer les éléments architecturaux et artistiques tout en les adaptant aux nouvelles fonctions.
3. **Financement dédié** : Explorer des sources de financement spécifiques à la préservation du patrimoine.

#### Scénario 2 : Création d'un lieu de culte polyvalent et de partage

Objectif : Réhabiliter une friche pour en faire un espace de culte polyvalent qui peut également accueillir des activités communautaires, culturelles et sociales.

Etapas clé :

1. **Conception flexible** : Travailler avec des architectes et des experts en design pour créer un espace de culte modulable permettant d'accueillir différentes activités.
2. **Participation** : Impliquer la population locale dans la conception et la planification de l'espace, en tenant compte de ses besoins et de ses traditions.
3. **Collaboration interreligieuse** : Établir des partenariats avec des représentants d'autres confessions religieuses pour créer un espace inclusif et favoriser le dialogue interreligieux.

#### Scénario 3 : Réhabilitation en lieu de mémoire et d'éducation

Objectif : Réhabiliter une friche pour en faire un lieu de mémoire et d'éducation, où le patrimoine religieux et culturel est préservé et utilisé pour sensibiliser le public à l'histoire et à la culture locale.

Etapas clé :

1. **Recherche historique** : Travailler avec des historiens et des chercheurs pour recueillir des informations sur l'histoire et la signification culturelle de la friche.
2. **Expositions interactives** : Créer rapidement des expositions et des installations interactives qui mettent en lumière l'histoire et la signification du site.
3. **Éducation et sensibilisation** : Établir des partenariats avec des écoles et des institutions éducatives pour organiser des visites guidées et des programmes éducatifs.
4. **Engagement communautaire** : Impliquer la population locale dans la création et la gestion du lieu de mémoire, en faisant appel à ses connaissances et à ses souvenirs.

#### II.2.3. Les bailleurs publics

Dans cette catégorie, sont ciblées les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) et les régies foncières autonomes. Ce sont ces deux derniers qui sont analysés dans ce chapitre. Les SLSP et les régies foncières autonomes sont souvent considérées comme des **acteurs latents de la réhabilitation** pour plusieurs raisons.

Les **missions principales** des SLSP sont généralement liées à la gestion du parc de logements sociaux existants, à l'attribution de logements, et à l'entretien des bâtiments. Leur mandat est principalement axé sur la gestion de logements existants plutôt que sur le développement de nouveaux projets immobiliers. De même, les régies foncières autonomes ont souvent pour mission la gestion du patrimoine foncier public et la mise à disposition de terrains pour des projets spécifiques. Les SLSP peuvent avoir des **ressources** limitées en termes de personnel et de financement, ce qui peut limiter leur capacité à s'engager activement dans des projets de réhabilitation de friches. Les SLSP et les régies foncières autonomes peuvent ne pas disposer des **compétences** techniques ou des connaissances en développement immobilier pour être des acteurs « opérateurs » dans la réhabilitation. Cependant, il est important de noter que certaines SLSP pourraient être actives dans des projets de réhabilitation de friches si cela correspondait à leur stratégie globale ou si elles trouvaient des partenaires financiers ou des ressources externes pour soutenir de tels projets.

#### II.2.3.1. Objectifs

L'objectif central d'une SLSP est de **fournir des logements décents et abordables** aux citoyens à revenu modéré ou faible. La réhabilitation de friches permet d'acquérir des terrains ou des bâtiments à moindre coût, ce qui contribue à réduire les coûts de construction. Cela permet à la SLSP de créer plus de logements abordables. Elle cherche à **promouvoir l'inclusion sociale** en offrant des logements à ceux qui en ont le plus besoin. La réhabilitation de friches peut se concentrer sur des quartiers ou des zones défavorisées, revitalisant ainsi ces habitants et favorisant la mixité sociale.

Une Régie foncière a pour **mission de gérer le patrimoine foncier d'une commune**. Cela comprend l'acquisition, la gestion, et la valorisation des biens immobiliers communaux. Elle vise à optimiser l'utilisation des terrains et des biens de la commune pour répondre aux besoins de la collectivité et générer des revenus. Elle contribue au développement économique et social de la commune en utilisant le patrimoine foncier pour des projets qui profitent à la collectivité. La réhabilitation des friches permet à une Régie foncière de valoriser les biens immobiliers communaux sous-utilisés ou dégradés, générant ainsi des revenus supplémentaires pour la commune. Elle peut contribuer à la revitalisation de quartiers ou de zones communales, améliorant ainsi la qualité de vie des habitants et stimulant l'économie locale.

#### II.2.3.2. Bailleurs publics/rareté du foncier, ZAN, fin de l'étalement urbain

Les Sociétés de Logements de Service Public (SLSP) et les régies foncières autonomes sont confrontées à des défis spécifiques dans le contexte actuel de rareté croissante du foncier, de la mise en œuvre du ZAN et de la fin de l'étalement urbain.

La rareté du foncier peut entraîner une hausse des prix et aggraver la pression sur le budget des SLSP et des régies foncières autonomes. La fin de l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels et limiter les coûts d'infrastructures peut entraîner des restrictions à l'expansion des zones urbaines, ce qui peut compliquer la mission des SLSP et des régies foncières autonomes qui cherchent à répondre à la demande croissante de logements abordables.

#### II.2.3.3. Étapes clé

**Pour les SLSP :**

- **Identification des terrains** : Les SLSP peuvent initier le processus en identifiant des terrains ou des friches potentielles pour la construction de logements publics. Cependant, en raison de leurs ressources limitées, elles peuvent avoir besoin de l'expertise de la SWL pour évaluer la faisabilité financière de ces projets.
- **Collaboration avec la SWL** : Les SLSP peuvent collaborer avec la SWL dès le stade initial du projet en partageant leurs idées et leurs besoins. La SWL, avec ses ressources plus importantes, peut aider à financer l'acquisition des terrains et à mobiliser des partenariats publics et privés.
- **Mobilisation de financements** : Les SLSP peuvent solliciter la SWL pour obtenir des financements spécifiques au logement social. La SWL peut également aider à lever des fonds supplémentaires auprès d'autres sources gouvernementales ou privées.
- **Planification et conception** : Les SLSP peuvent élaborer des plans initiaux pour les projets de logements sociaux, en se concentrant sur les besoins de la population à revenu modéré. Cependant, elles devront travailler en étroite collaboration avec la SWL pour s'assurer que les plans respectent les normes et les exigences de la SWL en matière de logement public.

Les régies foncières autonomes pourraient solliciter les communes, les IDE et la SPAQuE dans les mêmes étapes.

II.2.3.4. [Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs des bailleurs publics](#)

#### **Critères territoriaux à prendre en compte :**

- **Accessibilité** : Favoriser les friches bien desservies par les transports en commun et les infrastructures routières pour faciliter l'accès des futurs résidents
- **Proximité des services** : Privilégier les friches situées à proximité des écoles, des commerces, des équipements médicaux et des services publics pour répondre aux besoins locaux
- **Cohésion sociale** : Rechercher des friches situées dans des quartiers où le bailleur public pourra contribuer à renforcer la cohésion sociale et l'inclusion
- **Cohérence territoriale** : inscription au sein d'une centralité ou d'une zone d'urbanisation prioritaire d'un SDC

#### **Besoins locaux à prendre en compte :**

- **Logements publics adaptés** : Identifier les besoins spécifiques en termes de logements publics pour les différents groupes de population (familles, personnes âgées, personnes en situation de précarité, etc.)
- **Espaces collectifs et de loisirs** : Prévoir des espaces communs, des aires de jeux et des espaces verts pour favoriser la qualité de vie des résidents
- **Adaptation aux spécificités locales** : Prendre en compte les spécificités culturelles et socio-économiques de la région pour concevoir des projets en adéquation avec le contexte local.

#### **Partenariats à promouvoir :**

- **SPW** : Pour obtenir des directives, des autorisations et des financements

- Commune : Pour collaborer étroitement dans le projet et s'assurer de sa cohérence avec les politiques locales de développement territorial
- CPAS : Pour identifier les besoins en logements publics et en services d'aide sociale
- Intercommunale de développement économique : Pour envisager des partenariats et des projets complémentaires
- SPAQuE : Pour réaliser les études d'orientation et de caractérisation si nécessaire

**Leviers à actionner :**

- Politique commune de réhabilitation : Pour garantir une approche cohérente et intégrée des projets de réhabilitation
- Partenariat public-privé et public-public : Pour mobiliser les ressources financières et techniques nécessaires à la réhabilitation
- ECO anticipée : Pour évaluer les contraintes et les besoins d'assainissement dès le début du projet
- Procédures périmètre/permis : Pour accélérer le processus d'autorisation et de mise en œuvre
- Financement des SLSP : rentrées locatives et soutien financier de la SWL, majorations potentielles des subsides en cas de SAR

**Étapes du processus à surveiller particulièrement :**

- Évaluation préliminaire : Identifier les friches potentielles et évaluer leur faisabilité en fonction des besoins locaux
- Sélection des friches prioritaires : Choisir les sites les plus appropriés en fonction des objectifs publics du bailleur public et de la Région
- Élaboration de la stratégie de réhabilitation : Définir clairement les objectifs du projet et les moyens pour les atteindre
- Maîtrise foncière : Réaliser des études approfondies et mettre en place les moyens d'acquisition foncière ou de partenariats
- Aménagement : Concevoir des plans d'aménagement adaptés aux besoins publics de la population
- Promotion/Vente : Valoriser les réalisations du projet et promouvoir les espaces réhabilités auprès du public cible.

Il est important de noter que la Société Wallonne du Logement (SWL) possède une maîtrise avérée de certaines de ces étapes : la sélection des sites les plus appropriés, en alignant ses choix sur ses objectifs publics et ceux de la Région, l'élaboration d'une stratégie avec des objectifs clairs et la maîtrise foncière.

**Friches et scénarios de réhabilitation prioritaires :**

- Quartiers dégradés nécessitant une revitalisation urbaine
- Terrains vacants situés dans des zones bien desservies par les infrastructures.

Pour :

- La construction de logements publics adaptés aux besoins spécifiques des résidents
- La création d'espaces communs et de services de proximité pour renforcer la convivialité et l'entraide.

#### II.2.3.5. Illustration

##### **Scénario : Construction de logements publics adaptés**

Objectif : Réhabiliter une friche pour créer des logements publics répondant aux besoins spécifiques des résidents, tels que les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite ou les familles nombreuses.

Étapes clé :

1. **Partenariats stratégiques** : Collaborer avec des bailleurs publics, des architectes spécialisés dans l'accessibilité et des associations locales pour concevoir des logements adaptés.
2. **Planification flexible** : Concevoir des logements modulaires et adaptables, permettant des ajustements en fonction des besoins changeants des résidents.
3. **Réduction de la paperasse** : Simplifier les processus administratifs et accélérer les autorisations pour les projets de logements publics.
4. **Financement ciblé** : Mettre en place des incitations financières et des subventions spécifiques pour encourager les développeurs à construire des logements publics adaptés.

#### II.2.4. Les coopératives d'entreprises et les autres acteurs à finalité sociale

Sont visés dans cette catégorie Novacitis (coopérative d'entreprises ; [novacitis.be](http://novacitis.be)), les Comptoirs des Ressources Créatives (CRC ; espaces de travail, services et matériel pour créateurs ; [www.comptoirdesressourcescreatives.be](http://www.comptoirdesressourcescreatives.be)), CommunaE (création de lieux pour du logement temporaire avec diversification potentielle ; [communa.be](http://communa.be)) et autres acteurs similaires.

##### II.2.4.1. Rôles et objectifs

Les **coopératives d'entreprises** poursuivent plusieurs objectifs. Tout d'abord, elles cherchent à favoriser la **collaboration économique**. Elles rassemblent des individus ou des entreprises pour fournir des biens ou des services à leurs membres collectifs, afin de contribuer à améliorer leur situation économique. Un autre objectif clé est l'**autonomie et l'indépendance**. Les coopératives sont conçues pour assurer l'indépendance de leurs membres face aux grandes entreprises. Chaque membre a une voix égale dans la prise de décision, ce qui promeut la **participation démocratique**. Les coopératives visent également à renforcer les compétences et les connaissances de leurs membres grâce à la **formation et à l'éducation**. Elles encouragent l'apprentissage continu et le développement professionnel.

En ce qui concerne les **acteurs à finalité sociale**, leurs objectifs sont souvent axés sur la résolution de problèmes sociaux ou environnementaux spécifiques. Ils cherchent à avoir un **impact social ou environnemental** significatif. L'équité et la justice sociale sont des valeurs fondamentales pour ces acteurs. Ils luttent pour l'équité en aidant souvent des groupes vulnérables ou marginalisés. Un autre

objectif est la **durabilité à long terme**. Les acteurs à finalité sociale cherchent des solutions qui ne sont pas seulement efficaces à court terme, mais qui ont également un impact positif à long terme sur la société ou l'environnement. L'**innovation sociale** est également un objectif clé. Ces acteurs recherchent constamment des moyens novateurs de résoudre des problèmes sociaux ou environnementaux. Ils sont ouverts à l'expérimentation et à l'adaptation. Enfin, la **collaboration et les partenariats** sont souvent essentiels pour les acteurs à finalité sociale. Ils travaillent en partenariat avec d'autres organisations, gouvernements, entreprises et parties prenantes pour maximiser leur impact et atteindre leurs objectifs.

Ces acteurs peuvent contribuer à la **reconversion réussie des friches** en apportant une approche collective, participative et axée sur certaines thématiques comme l'économie sociale et solidaire.

Une coopérative d'entreprises, si elle s'engage dans un processus de réhabilitation de friches, présente des caractéristiques intrinsèques qui en font un acteur clé de la transformation économique et sociale des territoires. Guidée par des valeurs de collaboration et de développement durable, elle adopte une approche participative pour mettre en œuvre des projets de réhabilitation, en alignement avec les orientations régionales et locales visant à préserver les ressources foncières, à réduire l'artificialisation et à limiter l'étalement urbain.

Dans sa manière de procéder, une coopérative d'entreprises démontrerait des réflexes spécifiques :

1. **Co-construction** : La coopérative favorise la co-construction dès les phases initiales du projet, en impliquant activement ses membres et les parties prenantes locales. Cette démarche participative garantit une vision commune et une adhésion collective aux objectifs de la réhabilitation.
2. **Valorisation des compétences** : Forte de la diversité des compétences de ses membres, la coopérative mobilise leurs savoir-faire complémentaires pour relever les défis liés à la réhabilitation. Cette approche multidisciplinaire enrichit la conception et la mise en œuvre des projets.
3. **Responsabilité sociale et environnementale** : Sensible aux enjeux publics et environnementaux, la coopérative intègre ces préoccupations dans la planification et la réalisation des projets. Elle vise à créer des espaces durables, inclusifs et respectueux de l'environnement.
4. **Flexibilité et adaptabilité** : Face aux contraintes territoriales et aux évolutions du marché, la coopérative se montre flexible et agile pour ajuster ses plans et ses solutions en cours de réhabilitation. Cette capacité d'adaptation contribue à la réussite des projets.
5. **Renforcement du tissu économique local** : La coopérative privilégie le développement économique local en encourageant la création d'entreprises et d'emplois au sein du projet de réhabilitation. Elle cherche à dynamiser l'économie locale tout en réduisant les besoins en déplacements.

Les bénéfices potentiels pour une coopérative d'entreprises dans la réhabilitation de friches sont multiples :

- **Opportunités d'investissement** : La réhabilitation de friches offre à la coopérative d'entreprises des opportunités d'investir dans des projets de rénovation et de développement immobilier, ce qui peut générer des revenus pour ses membres
- **Expansion des activités** : La coopérative d'entreprises peut envisager d'étendre ses activités en développant de nouveaux projets sur des friches réhabilitées, ce qui permet de diversifier ses sources de revenus et d'accroître sa rentabilité



- **Promotion de l'entrepreneuriat social** : La coopérative d'entreprises peut mettre l'accent sur des projets de réhabilitation qui ont un impact social positif, en favorisant l'inclusion, la création d'emplois et le développement durable, ce qui peut renforcer son engagement envers l'entrepreneuriat social
- **Accès à de nouveaux marchés** : La réhabilitation de friches peut permettre à la coopérative d'entreprises d'accéder à de nouveaux marchés, notamment dans les secteurs de l'immobilier, de la construction et du développement durable, ce qui peut élargir ses opportunités commerciales.

#### II.2.4.2. Bailleurs publics/rareté du foncier, ZAN, fin de l'étalement urbain

Dans le contexte de la rareté croissante du foncier, de l'atteinte du ZAN et de la fin de l'étalement urbain, les priorités d'une coopérative d'entreprises se concentrent sur :

1. **Optimisation des espaces** : La coopérative recherche l'optimisation de l'utilisation des terrains disponibles en privilégiant la densification et la réutilisation créative des friches existantes.
2. **Intégration harmonieuse** : Elle s'efforce d'intégrer les projets de réhabilitation dans le tissu urbain existant, en favorisant la cohésion sociale et la préservation du caractère local.
3. **Économie circulaire** : La coopérative vise à réduire les déchets, à favoriser le recyclage et à promouvoir la réutilisation des matériaux dans la réhabilitation, s'inscrivant ainsi dans une démarche d'économie circulaire.
4. **Création de lieux de travail attractifs** : Elle s'attache à créer des espaces de travail stimulants et fonctionnels, répondant aux besoins et aux aspirations des entreprises membres et des travailleurs.
5. **Développement durable** : La coopérative s'engage à contribuer au développement durable en adoptant des pratiques responsables et en favorisant l'innovation environnementale.

#### II.2.4.3. Étapes clé

Dès le début du processus de réhabilitation, ces acteurs pourraient être impliqués dans la réflexion et la conception des projets. Leur diversité de compétences permettrait de prendre en compte les besoins spécifiques de chaque friche et de développer des plans de reconversion adaptés aux réalités locales. Une fois les projets lancés, ces acteurs pourraient jouer un rôle clé dans la gestion et le développement des activités sur les friches réhabilitées, notamment en facilitant la création d'entreprises ou de startups.

Ces acteurs se distingueraient des autres par leur capacité à mettre en place des initiatives en faveur de l'intégration, de la cohésion sociale et de l'inclusion des populations locales. De plus, ils partageraient leur expertise et leurs ressources pour soutenir le processus de réhabilitation, notamment en termes de gestion de projet, de développement commercial, et de marketing. Cette synergie entre les différentes entreprises ou structures coopératives permettrait de renforcer la faisabilité et l'efficacité des projets de réhabilitation.

Dès l'étape d'identification des friches potentielles, ces acteurs pourraient être mobilisés par les autorités locales, les acteurs du développement économique, ou prendre eux-mêmes l'initiative de rechercher des opportunités de réhabilitation. Leur connaissance du tissu économique local et leur réseau leur permettraient de mobiliser les entreprises et les entrepreneurs intéressés par le projet.

Ces acteurs initieraient des études de faisabilité pour évaluer la viabilité économique, sociale et environnementale de la réhabilitation. Ils analyseraient les besoins du marché, les possibilités d'implantation d'activités économiques durables et les impacts potentiels sur la population locale. À ce stade, ils ne seraient généralement pas propriétaires des friches, mais leur implication précoce faciliterait la planification et la réalisation de projets adaptés aux besoins locaux.

Après un appel au financement aux coopérateurs, ils privilégieraient une approche participative dans la conception et la planification des projets de réhabilitation, impliquant activement les parties prenantes locales, dont les habitants, les travailleurs, les associations, et les autorités publiques dans le processus de décision. Cette approche collaborative permettrait de prendre en compte les attentes et les besoins spécifiques de la population, favorisant ainsi l'acceptation sociale du projet.

Dans certains cas, ces acteurs pourraient devenir propriétaires des friches à réhabiliter (comme Novacitis à Liège), en les acquérant directement auprès des propriétaires actuels ou en concluant des partenariats avec des acteurs publics ou privés. La propriété des friches faciliterait la mise en œuvre des projets en leur donnant un contrôle direct sur le développement et la gestion des sites réhabilités. Elle permettrait également d'éviter les risques de spéculation immobilière et de garantir une utilisation en accord avec les intérêts de ce type d'acteurs.

Une fois les friches réhabilitées, ces acteurs seraient responsables de la mise en œuvre des activités économiques sur les sites. Ils pourraient créer de nouvelles entreprises, soutenir le développement d'entreprises existantes, ou mettre en place des projets collaboratifs impliquant plusieurs acteurs locaux. Leur rôle en tant qu'opérateur économique contribuerait à la création d'emplois locaux, au renforcement de l'économie régionale, et à la revitalisation sociale des quartiers concernés.

### **Le Plan de Relance, une opportunité pour les Coopératives d'entreprises**

Le **projet 237 du plan de Relance**, intitulé « Développer de nouvelles sociétés coopératives », offre un levier puissant pour encourager les entreprises à s'investir dans des projets de réhabilitation des friches. Ce partenariat potentiel ouvre la voie à une réhabilitation plus dynamique, collaborative et socialement responsable qui renforce le tissu économique régional tout en revitalisant les friches industrielles et urbaines de la Wallonie.

Le projet 237 vise avant tout à **soutenir la création, la transmission, le développement et la croissance des nouvelles sociétés coopératives en Wallonie**. En s'appuyant sur la Stratégie Alternatif'ES Wallonia, ce projet aligne parfaitement ses objectifs avec ceux du secteur de la réhabilitation des friches, en favorisant la naissance d'entreprises collaboratives et inclusives.

Une composante essentielle de ce projet réside dans l'octroi d'une bourse d'amorçage aux nouvelles sociétés coopératives. Ce **soutien financier** initial est vital pour leur permettre de démarrer leurs activités, notamment dans le cadre de projets de réhabilitation de friches. De plus, un accompagnement professionnel sur le terrain sera mis en place, garantissant que ces coopératives ont accès aux compétences et aux ressources nécessaires pour réussir.

Le projet 237 cible des **secteurs prioritaires** tels que les circuits courts alimentaires, l'énergie renouvelable, l'immobilier social, la réutilisation des biens et matières, ainsi que la culture. Ces domaines

correspondent souvent aux besoins spécifiques de réhabilitation des friches, ce qui signifie que les nouvelles sociétés coopératives pourraient se voir offrir des opportunités pour s'engager dans des projets de rénovation et de réhabilitation.

Les sociétés coopératives, par leur nature collaborative, **mobilisent activement les entrepreneurs et les acteurs locaux**. Cette mobilisation s'avère précieuse dans le contexte de la réhabilitation des friches, où la participation active des parties prenantes locales est souvent cruciale pour la réussite du projet.

Les sociétés coopératives contribuent également à la **création d'emplois locaux et à la revitalisation des quartiers**. Cela s'aligne parfaitement avec les objectifs de réhabilitation des friches, qui visent souvent à transformer ces espaces en moteurs économiques régionaux.

#### II.2.4.4. Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs d'une coopérative d'entreprises

##### **Critères territoriaux à prendre en compte :**

- Accessibilité : Privilégier des friches bien desservies par les infrastructures de transport pour faciliter la mobilité des travailleurs et le transport des marchandises
- Proximité des zones d'activité économique : Chercher des friches situées à proximité d'autres zones d'activité économique pour favoriser la synergie entre les entreprises.

##### **Besoins locaux à prendre en compte :**

- Étude de marché : Réaliser une étude approfondie des besoins locaux en matière d'activités économiques pour s'assurer que les projets de réhabilitation répondent aux demandes du territoire
- Consultation des entreprises : Impliquer les entreprises locales pour comprendre leurs besoins spécifiques en matière d'espace et d'infrastructures.

##### **Friches prioritaires :**

- Friches industrielles adaptées : Identifier les friches industrielles délaissées qui pourraient être réhabilitées pour répondre aux besoins spécifiques des entreprises membres de la coopérative
- Espaces collaboratifs : Étudier la possibilité de créer des espaces collaboratifs et des zones d'activités partagées pour renforcer la coopération entre les entreprises.

##### **?Partenariats à promouvoir :**

- SPW : Travailler en collaboration avec le SPW pour obtenir les autorisations et les soutiens nécessaires à la réhabilitation des friches
- Entreprises locales : Impliquer activement les entreprises membres de la coopérative dans la recherche et la réhabilitation des friches.

- Les communes : pour leur soutien aux projets à finalité sociale et leur capacité de mobiliser d'autres parties prenantes locales, telles que les associations, les entreprises locales et les acteurs de la société civile

**Leviers à actionner :**

- Partenariats public-privé : Explorer les partenariats avec des acteurs publics et privés pour bénéficier de leurs expertises et de leurs ressources
- Politique de réhabilitation : S'appuyer sur la politique commune de réhabilitation inscrite dans le schéma de développement territorial régional pour définir les priorités et les objectifs de la coopérative.
- Financement : pour faciliter l'accès aux friches (via le CRC ou CommunaE)

**Étapes du processus à surveiller particulièrement :**

- Évaluation préliminaire : Évaluer les friches potentielles pour s'assurer qu'elles répondent aux besoins des entreprises membres de la coopérative
- Maîtrise foncière : Assurer la maîtrise foncière des friches sélectionnées en utilisant des leviers tels que l'achat, le partenariat public-privé, ou le portage par un organisme tiers
- Aménagement : Concevoir les plans d'aménagement en étroite collaboration avec les entreprises pour garantir qu'ils répondent aux spécificités de la coopérative et favorisent les synergies entre les membres.

**Scénarios de réhabilitation prioritaires :**

- Envisager la création d'espaces flexibles et modulables pour s'adapter aux évolutions des activités des entreprises locales
- Espaces communs : Prévoir des espaces communs, tels que des espaces de co-working, des salles de réunion, etc., pour favoriser les interactions et les collaborations entre les entreprises.

II.2.4.5. Illustrations

1. **Parc d'innovation modulaire** : La friche pourrait être réhabilitée en un parc d'innovation équipé d'espaces modulables qui peuvent être adaptés en fonction des besoins changeants des entreprises. Les modules pourraient être loués par les entreprises pour des périodes spécifiques, permettant ainsi d'ajuster leur espace en fonction de la croissance de leurs activités.
2. **Tiers Lieux polyvalents** : La friche pourrait se transformer en un tiers lieu polyvalent qui propose des postes de travail flexibles aux entreprises membres de la coopérative. Ces espaces de co-working évolueront en fonction des besoins, permettant ainsi aux entreprises de louer des bureaux supplémentaires en période d'expansion ou de réduire leur espace en cas de fluctuations économiques.
3. **Centres d'innovation sectoriels** : La friche pourrait être reconfigurée en centres d'innovation spécialisés par secteur, où des entreprises ayant des intérêts et des domaines d'expertise similaires travaillent côte à côte. Des espaces communs et des laboratoires partagés pourraient stimuler la collaboration et l'échange d'idées.

4. **Parcs d'activités interconnectés** : Plusieurs friches industrielles pourraient être reliées pour former un réseau de parcs d'activités interconnectés. Les entreprises membres pourraient accéder à différents espaces en fonction de leurs besoins et collaborer avec d'autres entreprises du réseau.
5. **Campus technologique évolutif** : La friche pourrait être transformée en un campus technologique offrant des laboratoires, des ateliers et des espaces de recherche partagés. La flexibilité de l'espace permettrait aux entreprises de développer et de tester de nouvelles idées sans s'encombrer de structures permanentes.

Pour mettre en œuvre rapidement ces scénarios de réhabilitation, plusieurs étapes clés pourraient être suivies :

1. **Analyse des besoins** : Identifier les besoins spécifiques des entreprises potentielles locales membres ou partenaire de la coopérative en termes d'espace, de services et de ressources.
2. **Conception flexible** : Concevoir des espaces modulables et adaptables, en utilisant des structures préfabriquées et des solutions d'aménagement flexibles.
3. **Partenariats stratégiques** : Collaborer avec des experts en design, en architecture et en aménagement d'espaces flexibles pour optimiser la conception des espaces.
4. **Infrastructure technologique** : Intégrer une infrastructure technologique solide pour prendre en charge les besoins en connectivité et en équipements des entreprises.
5. **Planification rapide** : Mettre en place un plan d'exécution rapide qui tient compte de la réglementation, de l'approvisionnement en matériaux et de la main-d'œuvre qualifiée.
6. **Promotion active** : Faire la promotion de l'espace auprès des entreprises cibles et de la communauté entrepreneuriale pour attirer rapidement des membres.
7. **Flexibilité administrative** : Simplifier les processus d'autorisation et de permis pour accélérer la mise en œuvre.
8. **Partenariats financiers** : Établir des partenariats financiers avec des investisseurs ou des institutions pour accélérer le financement du projet.

## II.2.5. Les particuliers

### II.2.5.1. Rôle et objectifs

Bien que ce soit très rare, un particulier pourrait s'engager dans un processus de réhabilitation de friches. Sa manière de procéder sera conditionnée par les différents statuts qu'il peut avoir. Qu'il soit investisseur, propriétaire, promoteur ou co-promoteur, ses actions et priorités reflètent les bénéfices qu'il recherche dans la réhabilitation.

Le particulier est motivé par une **variété d'objectifs** tels que la rentabilité financière, la préservation du patrimoine, l'amélioration du cadre de vie, la contribution au développement local ou la satisfaction personnelle. Son degré d'engagement dépend de son statut et de ses aspirations.

Face à la complexité du processus de réhabilitation, le particulier doit faire preuve de **flexibilité** pour s'adapter aux défis techniques, administratifs et financiers. Il peut être amené à ajuster ses plans en cours de route.

Quel que soit son statut, le particulier **doit souvent collaborer** avec divers partenaires tels que les autorités publiques, les professionnels de l'urbanisme, les architectes, les entreprises de construction, etc.

Le particulier doit gérer les risques associés à la réhabilitation, notamment les coûts imprévus, les retards, les réglementations changeantes et les défis techniques. Et pour tirer pleinement parti de la réhabilitation, le particulier doit souvent adopter une perspective à long terme, en tenant compte des impacts à long terme sur la valeur du bien, le quartier et l'environnement.

#### Les statuts d'un particulier

- **L'investisseur** : Un particulier peut agir en tant qu'investisseur en finançant la réhabilitation d'une friche en échange d'un rendement financier. Il peut acheter la friche, engager des entreprises pour la réhabilitation, puis gérer la location ou la vente des biens réhabilités.
- **Le membre participatif** : Un particulier peut également investir dans un projet de réhabilitation en tant que membre d'une plateforme de financement participatif. Il contribue financièrement au projet et reçoit une part des bénéfices générés par la réhabilitation.
- **Le propriétaire sans intentions** : Un particulier peut être propriétaire d'une friche sans intention immédiate de la réhabiliter. Cela peut inclure des propriétaires fonciers qui détiennent des terrains vacants ou des bâtiments en mauvais état.
- **Le propriétaire impliqué** : Un propriétaire peut s'impliquer activement dans la réhabilitation en engageant des professionnels pour la conception et les travaux, supervisant le processus ou en s'associant avec d'autres acteurs pour réaliser la réhabilitation.
- **Le propriétaire-occupant** : Un propriétaire peut vivre dans un bâtiment sur une friche à réhabiliter. Il peut choisir de participer à la réhabilitation pour améliorer sa propre résidence.
- **Le propriétaire entrepreneur** : Un entrepreneur ou une petite entreprise peut posséder une friche à réhabiliter dans le but de l'utiliser comme lieu d'affaires. Il peut entreprendre la réhabilitation pour adapter l'espace à ses besoins professionnels.
- **Le promoteur individuel** : Un particulier peut agir en tant que promoteur en prenant en charge l'ensemble du processus de réhabilitation, de la conception à la réalisation, en vue de la vente ou de la location des biens réhabilités.
- **Le co-promoteur** : Un particulier peut s'associer avec d'autres promoteurs, investisseurs ou acteurs pour partager les responsabilités et les risques liés à la réhabilitation.

Le particulier pourrait rechercher quelques bénéfices dans la réhabilitation des friches :

- **Valorisation du patrimoine** : La réhabilitation de sa propriété ou de la friche qu'il détient peut permettre au particulier de valoriser son patrimoine immobilier en améliorant l'état du bien, en le modernisant, ou en lui donnant une nouvelle vocation
- **Rendement financier** : Pour un particulier investisseur, la réhabilitation d'une friche peut être une opportunité d'obtenir un rendement financier intéressant en transformant la friche en un actif rentable, tel que des logements locatifs, des espaces commerciaux ou des bureaux

- **Création de logements individuels** : Pour un particulier propriétaire, la réhabilitation de sa propriété peut lui permettre de créer un logement qui répond parfaitement à ses besoins et ses goûts, en adaptant l'espace selon ses préférences
- **Réponse à une demande de logement** : Pour les particuliers propriétaires qui se lancent dans des projets de logements locatifs ou publics, la réhabilitation peut répondre à une demande croissante de logements dans la région, ce qui contribue à l'amélioration du marché immobilier local.

#### II.2.5.2. Particuliers/rareté du foncier, ZAN, fin de l'étalement urbain

Les particuliers engagés dans des projets de réhabilitation de friches font face à plusieurs défis et doivent établir des priorités spécifiques dans le contexte de la rareté croissante du foncier, de l'atteinte du ZAN et de la fin de l'étalement urbain. Ces défis comprennent notamment les contraintes réglementaires liées à la densification et à la protection de l'environnement, ainsi que la complexité administrative des procédures de réhabilitation. De plus, les coûts financiers associés aux travaux de dépollution, de rénovation et de transformation des friches représentent un défi financier considérable.

Pour relever ces défis, ils doivent :

- Optimiser l'espace disponible impliquant la densification des projets et l'intégration d'une mixité d'usages pour répondre aux besoins de la population avec l'adoption de solutions respectueuses de l'environnement et l'intégration d'éléments tels que les énergies renouvelables et les espaces verts
- Collaborer avec les autorités locales et les parties prenantes pour aligner leurs projets de réhabilitation avec les politiques
- Être flexible et s'adapter pour leur permettre de modifier leurs plans en réponse aux changements réglementaires et aux besoins émergents
- Gérer les risques financiers et techniques pour garantir la viabilité à long terme des projets
- Communiquer et sensibiliser pour éduquer les parties prenantes locales sur les avantages de la réhabilitation et pour obtenir leur soutien en faveur de ces initiatives.

#### II.2.5.3. Étapes clé

Qu'il soit investisseur ou un simple propriétaire dans un processus de réhabilitation, le particulier adoptera différentes démarches et priorisera certaines étapes clés.

**Investisseur :**

- **Analyse du marché** : Le particulier investisseur commencera par une étude approfondie du marché immobilier local pour identifier les opportunités de réhabilitation de friches, en tenant compte de la demande en logements ou en espaces commerciaux.
- **Sélection et évaluation de la friche** : L'investisseur identifiera ensuite les sites potentiellement intéressants, en évaluant leur emplacement, leur accessibilité, leur viabilité financière et leur potentiel de retour sur investissement.

- Évaluation des risques : Une évaluation des risques financiers et techniques sera entreprise pour déterminer la faisabilité du projet, en prenant en compte les coûts de réhabilitation, les contraintes réglementaires et les éventuelles complications.

**Simple propriétaire :**

- Consultation des autorités locales : Le particulier propriétaire prendra contact avec les autorités locales pour comprendre les réglementations en vigueur, les exigences de réhabilitation et les possibilités de soutien financier ou d'incitations.
- Recherche de partenaires : Le propriétaire cherchera à collaborer avec des experts tels que des architectes, des ingénieurs ou des développeurs pour aider à concrétiser la vision du projet.
- Planification préliminaire : Le propriétaire commencera à élaborer une vision initiale pour la réhabilitation, en définissant les objectifs du projet, les usages envisagés et les contraintes à prendre en compte, éventuellement accompagné de partenaires.
- Études préliminaires : Des études de faisabilité préliminaires seront menées pour évaluer la viabilité financière et technique du projet, en se basant sur des estimations initiales des coûts et des retours.



**Promoteur vs Particulier investisseur**

Les approches dans la réhabilitation de friches diffèrent entre un promoteur et un particulier investisseur en raison de leurs objectifs, de leurs ressources et de leurs capacités.

**Objectifs et envergure du projet :**

Les promoteurs sont souvent engagés dans des projets de plus grande envergure, impliquant la transformation complète de la friche en développements immobiliers multifonctionnels tels que des complexes résidentiels, commerciaux ou mixtes. Les particuliers investisseurs ont tendance à se concentrer sur des projets de plus petite échelle, tels que la rénovation d'une propriété individuelle ou la transformation d'une petite friche en une utilisation spécifique, comme un petit immeuble locatif.

**Capacités financières :**

Les promoteurs ont généralement des ressources financières plus importantes et un accès plus facile au financement pour soutenir des projets de grande envergure, y compris l'acquisition du terrain, les coûts de réhabilitation et les dépenses de commercialisation. Les particuliers investisseurs peuvent avoir des ressources financières plus limitées, ce qui peut limiter la taille et la complexité du projet qu'ils peuvent entreprendre.

**Expertise et expérience :**

Les promoteurs ont souvent une expertise considérable en développement immobilier, y compris la gestion de projets complexes, la coordination des parties prenantes, la conformité réglementaire et les aspects commerciaux. Les particuliers investisseurs peuvent avoir moins d'expérience dans le développement immobilier et peuvent nécessiter davantage d'assistance professionnelle pour naviguer dans le processus de réhabilitation.

**Gestion du projet :**

Les promoteurs ont généralement une équipe dédiée pour gérer l'ensemble du projet, y compris la planification, la conception, la construction, la commercialisation et la vente. Les particuliers investisseurs peuvent jouer un rôle plus actif dans la gestion du projet, ce qui peut nécessiter un investissement personnel plus important en termes de temps et d'efforts.

**Risques et retours :**

Les promoteurs assument souvent des risques plus importants en raison de la taille et de la complexité de leurs projets, mais ils peuvent également bénéficier de rendements potentiels plus élevés en cas de succès. Les particuliers investisseurs peuvent opter pour des projets moins risqués et de plus petite échelle, mais les retours financiers peuvent également être plus modérés.

#### II.2.5.4. Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs du particulier

##### **Critères territoriaux à prendre en compte (en tant qu'investisseur) :**

- Localisation et environnement : Choisir des friches situées dans des zones adaptées aux besoins et aux préférences du particulier
- Accessibilité : Opter pour des sites bien desservis par les transports et les infrastructures pour faciliter l'accès

- Proximité des services : Rechercher des friches proches des commerces, des écoles, des services de santé, etc.

**Besoins locaux à prendre en compte (en tant qu'investisseur) :**

- Répondre aux besoins en matière de logement, d'espaces extérieurs, d'équipements et de mobilité

**Friches prioritaires :**

- Potentiel de valorisation : Sélectionner des friches présentant un fort potentiel de valorisation et de plus-value pour le particulier.

**Partenariats à promouvoir :**

- SPW : Pour obtenir les autorisations nécessaires et bénéficier des incitations ou aides financières
- Commune : Pour s'assurer que le projet respecte les règles d'urbanisme et s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain
- Bailleur public : Si le particulier souhaite développer des logements publics.
- Bureau d'études : s'il le particulier souhaite faire réaliser des études de faisabilité

**Leviers à actionner :**

- Étude d'orientation anticipée : Réaliser une étude préliminaire pour évaluer l'état du site et les mesures nécessaires avant de débiter le projet
- Réunions préalables : Organiser des réunions avec les parties prenantes dès le début du projet pour comprendre les besoins locaux et les contraintes.

**Étapes du processus à surveiller particulièrement :**

- Évaluation préliminaire : Analyser les friches disponibles en fonction des besoins et des aspirations du particulier mais aussi de la population
- Maîtrise foncière : Étudier les différentes options d'acquisition foncière ou de partenariat
- Aménagement : Concevoir un plan d'aménagement en accord avec les spécificités du particulier et en respectant les règles d'urbanisme en vigueur.

II.2.5.5. Illustrations

**Scénarios de réhabilitation prioritaires :**

1. **Transformation en espaces commerciaux** : Réhabiliter une friche en espaces commerciaux tels que des bureaux, des boutiques ou complexes commerciaux. Cela pourrait être une opportunité de capturer des revenus locatifs à long terme et de revitaliser des zones commerciales.
2. **Conversion en résidences haut de gamme** : Investir dans la réhabilitation de friches pour créer des résidences haut de gamme ou des lofts. Cette stratégie cible un marché plus exclusif et peut générer des rendements élevés en raison de la demande pour des biens immobiliers de qualité.

3. **Logements pour étudiants ou jeunes professionnels** : Réhabiliter des friches pour créer des logements adaptés aux besoins des étudiants ou des jeunes professionnels, en tirant parti de la demande croissante dans ces segments.

Étapes clé :

1. **Évaluation des opportunités** : Identifier les friches disponibles sur le marché et évaluer leur potentiel en fonction de ses objectifs d'investissement.
2. **Analyse financière** : Évaluer la viabilité financière de chaque scénario en termes de coûts de réhabilitation, de revenus potentiels et de rendement sur investissement.
3. **Conception et planification** : Élaborer un plan détaillé pour la réhabilitation, y compris la conception, les permis nécessaires et les partenaires potentiels.
4. **Financement** : Assurer le financement nécessaire pour la réhabilitation, en explorant les options de financement traditionnelles et alternatives.
5. **Exécution rapide** : Mettre en place une équipe de professionnels qualifiés pour gérer la réhabilitation de manière efficace et rapide.
6. **Promotion et location/vente** : Une fois les rénovations terminées, promouvoir activement les biens réhabilités pour attirer des locataires ou des acheteurs.

## II.2.6. L'administration fédérale

### II.2.6.1. Rôle et objectifs

L'administration fédérale est considérée comme un acteur « latent » dans le contexte de la réhabilitation des friches en Wallonie. Soit parce qu'elle a généralement des priorités et des responsabilités principales qui sont de nature nationale ou fédérale et que la réhabilitation des friches relève principalement des autorités régionales ; soit parce qu'elle a une moins bonne connaissance des besoins locaux et des politiques régionales que ne l'a le SPW ; soit parce qu'elle dispose de ressources limitées à consacrer à la réhabilitation, et que son engagement dans la valorisation des friches en Wallonie peut être conditionné par des priorités budgétaires et des contraintes de ressources.

Malgré cela, l'administration fédérale a le potentiel de jouer un rôle actif dans la réhabilitation des friches en Wallonie si elle le souhaite. Son rôle serait cependant nécessairement limité et dépendrait de la **collaboration avec le SPW** de manière à s'aligner sur la politique régionale de réhabilitation des friches et respecter les compétences régionales en la matière.

L'administration fédérale pourrait prendre l'initiative de réhabiliter certaines de ses friches en collaboration avec d'autres acteurs publics ou privés. Elle peut développer des projets pilotes pour **montrer l'exemple en matière de réhabilitation durable**. Par exemple, si les friches détenues par l'administration fédérale ont une valeur patrimoniale ou historique, elle pourrait viser à **préserver et à mettre en valeur ce patrimoine**.

L'administration fédérale pourrait **mettre à disposition son foncier en friche** pour soutenir les projets de réhabilitation, notamment ceux qui contribuent aux objectifs de développement durable et d'inclusion sociale et du SDT de manière générale.

Elle pourrait **établir des partenariats avec d'autres acteurs publics**, tels que les communes, les intercommunales, ou des entités privées, comme des promoteurs immobiliers ou des sociétés de développement.

La SNCB, en particulier, pourrait jouer un rôle significatif dans la réhabilitation des friches en Wallonie, malgré sa nature d'acteur latent. En effet, elle possède un certain nombre de friches, comprenant des terrains et des bâtiments, liés à son réseau ferroviaire. Elle pourrait prendre l'initiative de réhabiliter ces friches en collaboration avec d'autres acteurs publics ou privés, contribuant ainsi à la revitalisation des zones impactées par ces infrastructures abandonnées.

#### II.2.6.2. Recommandations pour une réhabilitation ou une stratégie de réhabilitation rencontrant les objectifs de l'administration fédérale

##### **Critères territoriaux à prendre en compte :**

- **Centralité/hors centralité SDT** : Prioriser les friches en centralité pour créer des projets urbains qui répondent aux objectifs de l'administration fédérale.
- **Accessibilité géographique** : Sélectionner les friches facilement accessibles pour favoriser leur utilisation et leur intégration dans le tissu économique.

**Friches prioritaires** : friches à valeur patrimoniale ou historique, qui répondent aux objectifs de développement durable, d'inclusion sociale et du SDT.

##### **Leviers à actionner :**

- **Politique commune de réhabilitation** : Intégrer dans la stratégie du SDC la réhabilitation des friches fédérales comme moyen d'atteindre les objectifs du SDT
- **Partenariat public-privé et public-public** : Favoriser les partenariats pour mobiliser les ressources nécessaires à la réhabilitation, notamment pour répondre aux besoins locaux.

##### **Étapes du processus à surveiller particulièrement :**

- **Stratégie** : Veillez à ce que l'évaluation préliminaire et la sélection des friches prioritaires correspondent aux besoins locaux.

### III. L'accompagnement par le SPW

Pour guider chaque acteur, qu'il soit « opérateur » ou « latent », et s'assurer qu'il respecte la politique régionale de réhabilitation des friches, le SPW utilise des outils tels que des incitations financières, des subventions, des appels à projets ciblés, des partenariats public-privé, des séances d'information et de sensibilisation, des directives et des guides pratiques éventuellement ciblés en fonction du type d'acteur, ainsi que des évaluations régulières des progrès réalisés par chaque acteur dans le cadre du processus de réhabilitation. Le SPW doit également assurer une coordination efficace entre les différents acteurs pour garantir la cohérence et la complémentarité de leurs actions dans la mise en œuvre de la politique régionale de réhabilitation des friches.

*L'ordre suivant des acteurs n'est pas un ordre de priorité.*

#### III.1 Les centres publics d'action sociale

Pour s'assurer que la réhabilitation des friches **prenne en compte les besoins publics de la population et favorise l'inclusion sociale**, le SPW devrait adopter une approche proactive pour sensibiliser et impliquer les CPAS qui sont en grande partie des acteurs latents dans ce processus, compte tenu notamment de leur faible propriété de friches.

Le SPW, en partenariat avec la Fédération des CPAS, peut organiser des séances de sensibilisation et de formation spécifiques pour les CPAS afin de les informer sur la politique régionale de réhabilitation des friches et sur l'importance d'intégrer les besoins publics de la population dans les projets de réhabilitation. Ces séances peuvent également aborder les mesures d'inclusion sociale et les bonnes pratiques en la matière. Il peut engager un dialogue régulier avec les CPAS pour comprendre les besoins publics spécifiques de leur territoire, pour discuter des opportunités de réhabilitation qui pourraient répondre à ces besoins, solliciter l'avis des CPAS lors de l'évaluation des projets de réhabilitation, en particulier en ce qui concerne leur impact sur les populations vulnérables et leur contribution à l'inclusion sociale. Les CPAS peuvent fournir des informations essentielles pour identifier les projets qui répondent le mieux aux besoins publics de la population (par exemple via les services extérieurs du SPW-Département des Politiques publiques locales).

Le SPW peut encourager, via notamment des appels à projets (dans le cadre du plan de cohésion sociale), les CPAS à établir des partenariats avec d'autres acteurs impliqués dans la réhabilitation des friches, tels que les promoteurs, les bailleurs publics ou les coopératives d'entreprises. Ces partenariats peuvent favoriser l'intégration de logements publics, de services communautaires et d'espaces publics inclusifs dans les projets de réhabilitation. La réalisation d'un guide méthodologique comme celui du guide méthodologique visant à accompagner la mise en œuvre des synergies Commune-CPAS réalisé par le SPW-Département des Politiques publiques locales serait utile dans ce cadre.

Lors de la phase de stratégie (1.1 Évaluation préliminaire), le SPW (DAOV) peut collaborer étroitement avec les CPAS avec ou sous l'approbation du SPW TLPE et des pouvoirs locaux. Ensemble, ils peuvent identifier les besoins publics spécifiques de la population dans leur territoire. Cette démarche permettra d'orienter la réhabilitation vers des projets qui répondent réellement aux préoccupations et aux besoins de la population locale. La Politique intégrée de la Ville et le Développement urbain permettent ce type d'approche.

### III.2 Les fabriques d'église

Pour mener à bien la réhabilitation des friches en tenant compte des intérêts patrimoniaux et culturels des Fabriques d'église, le SPW DAOV pourrait mettre en œuvre différentes stratégies et mesures avec ou sous l'approbation du SPW TLPE et des pouvoirs locaux ; compte tenu du fait que les Fabriques d'église apparaissent principalement comme des acteurs « latents » mais sont de petits propriétaires de friches en Wallonie.

Tout d'abord, un dialogue ouvert et des négociations constructives sont engagés entre le SPW et les Fabriques d'église. L'objectif est d'identifier les friches prioritaires dans les inventaires patrimoniaux existants afin d'explorer ensemble les possibilités de réhabilitation et d'utilisation future de ces sites. Le respect des valeurs patrimoniales et culturelles des églises est un aspect essentiel de ces discussions.

Ensuite, le SPW pourrait apporter un soutien technique et financier aux Fabriques d'église pour la restauration et la valorisation des bâtiments historiques présents sur les friches. Ce soutien vise à renforcer leur capacité à intégrer ces bâtiments dans les projets de réhabilitation, en préservant leur caractère patrimonial tout en les adaptant aux nouvelles utilisations envisagées.

Lors de la phase de maîtrise foncière (2.2 Acquisition foncière), le SPW interviendrait en facilitant les discussions avec les Fabriques d'église concernant l'acquisition de friches situées sous leur propriété. Cette collaboration permet d'inclure ces sites dans le processus de réhabilitation, en mettant l'accent sur leur potentiel de valorisation et de contribution à l'aménagement du territoire régional.

Pour impliquer activement les Fabriques d'église dans la réhabilitation des friches, le SPW pourrait organiser des rencontres régulières entre les représentants de l'administration et les Fabriques d'église pour expliquer la politique de réhabilitation des friches, souligner l'importance de **préserver le patrimoine culturel et religieux** et encourager leur participation active dans le processus de réaménagement. Il pourrait mettre en place un programme spécifique de revalorisation du patrimoine religieux qui offre des incitations financières ou techniques aux Fabriques d'église pour réhabiliter les friches sous leur propriété tout en préservant leur valeur culturelle et historique ou organiser un appel à projets, en collaboration avec l'Awap spécifique aux friches ecclésiastiques. Il pourrait encourager la collaboration entre les Fabriques d'église et des artistes, des designers ou des organisations culturelles pour créer des projets de réhabilitation innovants qui intègrent des éléments d'art et de culture dans les espaces réaménagés<sup>3</sup>. En collaboration avec l'Office de Promotion du Tourisme, il pourrait mettre en valeur les friches réhabilitées par les Fabriques d'église en tant que destinations touristiques attrayantes, en mettant l'accent sur leur riche histoire et leur contribution au patrimoine local. Il pourrait, aider les Fabriques d'église à identifier et à accéder à des sources de financement alternatif pour la réhabilitation des friches, telles que des fonds européens (avec l'aide du NCP<sup>4</sup>), des subventions pour la préservation du patrimoine ou des partenariats public-privé.

---

<sup>3</sup> Eglise reconverte en un lieu culturel et associatif à Tourcoing. <https://www.caue-nord.com/fr/portail/41/observatoire/1096/eglise-reconvertie-en-lieu-culturel-associatif-tourcoing-59.html>

<sup>4</sup> <https://www.ncpwallonie.be/>

### III.3 Les intercommunales de développement économique

Les intercommunales de développement économique ), en tant qu'acteurs "opérateurs" et propriétaires de quelques dizaines d'hectares de friches peuvent être des partenaires clés pour aligner les projets de réhabilitation sur la politique de **développement économique** de la région. Leur implication permet d'identifier les friches prioritaires pour le développement économique et de créer des partenariats pour des projets intégrés.

Le SPW (EER) s'inscrit dans une approche de coordination régionale pour impliquer activement les intercommunales de développement économique. Pour ce faire, des rencontres de coordination sont organisées où le SPW (EER) invite les intercommunales à participer. L'objectif de ces séances est d'harmoniser les projets de développement économique portés par les intercommunales avec la politique de réhabilitation des friches, en favorisant une approche cohérente et complémentaire. Le SPW encourage également le partage d'expertise entre les intercommunales de développement économique, Wallonie Développement et d'autres acteurs impliqués dans la réhabilitation des friches. Cette collaboration vise à optimiser les opportunités de développement économique dans les friches réhabilitées en bénéficiant des connaissances et des compétences spécifiques de chaque acteur. Lors de la phase de stratégie (1.1 Évaluation préliminaire), le SPW pourrait collaborer étroitement avec l'intercommunale de développement économique pour évaluer les opportunités de développement économique potentielles dans les friches identifiées (comme ce fut le cas dans le cadre de la mise en œuvre de la fiche 143 du plan de relance pilotée par la SPAQUE).

Il serait utile d'envisager que le SPW TLPE, chargé de la gestion des Sites d'Activités Réalisés (SAR), et le SPW EER, notamment la DEPA responsable du développement des parcs d'activités économiques, collaborent étroitement pour harmoniser leurs approches concernant les friches. Cette collaboration devrait impliquer un échange régulier d'informations afin de garantir une cohérence dans la manière dont les friches sont gérées et développées, conformément aux réglementations en vigueur (CoDT pour les SAR et Décret sur les Parcs d'activités économiques pour les parcs d'activités). Cette coordination favoriserait une utilisation plus efficace et cohérente des terrains délaissés, en alignant les stratégies et les objectifs des deux entités administratives.

Pour impliquer davantage les IDE dans la réhabilitation des friches, le SPW pourrait envisager les approches suivantes :

- Mettre en place une plateforme numérique collaborative où les intercommunales, les promoteurs, les entreprises, les bailleurs publics et d'autres acteurs impliqués dans la réhabilitation peuvent échanger des idées, proposer des projets et former des partenariats de manière transparente et efficace ;

- Organiser des hackathons<sup>5</sup> ou des ateliers d'innovation avec les intercommunales, les start-ups, les architectes, les urbanistes et les experts en développement économique pour brainstormer sur des idées novatrices de réhabilitation des friches et faciliter la création de projets collaboratifs ;
- Lancer des concours d'innovation sur la réhabilitation des friches, en collaboration avec les universités, en invitant les intercommunales, les développeurs, les architectes et les entrepreneurs à soumettre des projets novateurs répondant aux objectifs de développement économique ;
- Créer un fonds dédié à l'innovation dans la réhabilitation des friches, destiné à financer des projets novateurs portés par les intercommunales en partenariat avec d'autres acteurs publics ou privés

#### III.4 Les sociétés publiques d'investissement

Les sociétés publiques d'investissement sont des acteurs « opérateurs » et peuvent être mobilisées pour privilégier les projets de réhabilitation des friches qui répondent aux **objectifs de développement durable** et qui contribuent aux priorités régionales en matière de réhabilitation, d'environnement, de développement économique et de cohésion sociale.

Dans ce cadre, il est important de souligner que la tutelle sur ces sociétés est exercée via Wallonie Entreprendre, entité distincte du SPW. Wallonie Entreprendre pourrait jouer un rôle essentiel en sensibilisant et en encourageant les sociétés publiques d'investissement dans leurs initiatives. Il convient de noter que ces sociétés peuvent bénéficier de la procédure SAR, mais ne sont pas éligibles au financement réservé aux Parcs d'Activités Économiques destiné aux IDE. Dans ce contexte spécifique, il pourrait être judicieux que le SPW évalue attentivement les projets proposés par ces sociétés publiques d'investissement par l'intermédiaire de Wallonie Entreprendre. Cette évaluation viserait à garantir leur conformité avec la politique régionale de réhabilitation des friches tout en veillant à ce qu'ils répondent aux priorités régionales en matière de développement durable et d'impact social positif. Cette démarche permettrait de garantir que les projets alignent leurs objectifs avec les stratégies régionales établies en matière de réhabilitation des terrains délaissés.

#### III.5. La SPAQuE

Pour assurer une **expertise environnementale approfondie dans la réhabilitation** des friches, le SPW peut s'appuyer sur l'expérience de la SPAQuE en sollicitant leur participation pour réaliser des études d'orientation et de caractérisation sur les sites à réhabiliter. Ces études permettent de mieux appréhender l'état du site et d'identifier les mesures environnementales nécessaires à prendre en compte pour une réhabilitation appropriée. En parallèle, le SPW joue un rôle clé dans la coordination entre la SPAQuE et d'autres acteurs impliqués dans la réhabilitation, tels que les promoteurs ou les sociétés d'investissement. Cette collaboration vise à garantir une approche intégrée et concertée de la réhabilitation des friches,

---

<sup>5</sup> Un hackathon peut être une approche novatrice et collaborative pour aborder les défis liés au processus de réhabilitation. Il rassemblerait des participants aux compétences variées, tels que des urbanistes, des architectes, des ingénieurs, des spécialistes de l'environnement, des innovateurs publics, des représentants de l'administration régionale et d'autres acteurs impliqués dans la réhabilitation. L'objectif serait de trouver des solutions créatives et durables pour réhabiliter des friches spécifiques ou pour développer des stratégies globales de réhabilitation dans une région donnée.



prenant en compte les aspects environnementaux, publics et économiques. Plus précisément, lors de la phase de procédure Assainissement, le SPW et la SPAQuE travaillent en étroite collaboration pour évaluer les besoins d'assainissement des friches identifiées.

### III.6 Les bailleurs publics

Les bailleurs publics peuvent être partenaires pour développer des projets de réhabilitation en vue **de créer des logements publics et répondre aux besoins en matière de logement abordable et de cohésion sociale.**

Dans le cadre de la phase de maîtrise foncière (2.2 Acquisition foncière), le SPW peut faciliter les échanges avec les bailleurs publics afin de soutenir l'acquisition de friches en vue de créer des logements publics. Il peut faciliter les démarches administratives, fournir des informations sur les opportunités de réhabilitation, et établir des partenariats publics-privés pour faciliter l'accès aux financements nécessaires.

Le SPW pourrait solliciter les bailleurs publics via la SWL pour intégrer des solutions d'écoconstruction et d'efficacité énergétique dans les projets de réhabilitation, les encourager à innover dans la gestion des logements publics en proposant des services et des dispositifs d'accompagnement adaptés aux besoins des résidents ou en exploitant les technologies numériques, à développer des projets de réhabilitation qui favorisent la mixité fonctionnelle en intégrant des espaces dédiés aux activités économiques, culturelles ou associatives, à qualité de vie des résidents, à explorer des mécanismes de financement PPP.

Pour cela, le SPW pourrait lancer un appel à projets spécifique dédié aux bailleurs publics via la SWL, en mettant l'accent sur des critères d'innovation sociale, d'écologie et de mixité fonctionnelle, organiser des rencontres entre le SPW, les bailleurs publics, des architectes, des urbanistes pour développer des projets de réhabilitation collaboratifs et novateurs, offrir un soutien technique aux bailleurs publics dans la mise en œuvre de projets innovants en leur mettant à disposition des experts spécialisés dans les domaines de l'écologie, de l'innovation sociale, de l'efficacité énergétique, etc., pour les aider à développer et à réaliser leurs projets.

### III.7 Les ports autonomes

Les ports autonomes peuvent collaborer pour identifier les friches prioritaires situées dans leur périmètre d'action. Leur participation permet **d'intégrer la dimension fluviale dans la politique de réhabilitation des friches.**

Pour ce faire, le SPW peut organiser une coordination régionale avec les ports autonomes afin d'identifier les friches disponibles et étudier leur réhabilitation en conformité avec la politique régionale. Dans ce cadre, le SPW peut encourager les ports autonomes par exemple via les accords de gestion de ses propriétés à envisager des partenariats avec d'autres acteurs tels que la SPAQuE, les promoteurs, les entreprises, et autres, pour développer des projets de réhabilitation intégrés. Ces partenariats permettraient de mobiliser les ressources et les expertises nécessaires pour mener à bien des projets de réhabilitation d'envergure tout en répondant aux besoins locaux et régionaux. En particulier, lors de la phase de stratégie (1.1 Évaluation préliminaire), le SPW peut collaborer étroitement avec les ports autonomes pour identifier les friches situées dans leur périmètre et définir des stratégies de réhabilitation

adaptées. Cette approche concertée favoriserait une gestion optimale des friches et permet de maximiser leur potentiel de développement économique et social.

Le SPW pourrait aussi :

- Organiser des ateliers collaboratifs qui permettraient d'identifier ensemble les friches prioritaires situées dans le périmètre d'action des ports et de discuter des possibilités de réaménagement en tenant compte des enjeux fluviaux et des besoins régionaux
- Soutenir des partenariats public-port pour des projets de réhabilitation spécifiques
- Organiser un appel à projets dédié aux friches fluviales pour attirer l'attention des investisseurs et des développeurs sur ces sites, tout en garantissant que les projets proposés s'alignent sur les objectifs régionaux de réhabilitation
- Créer un incubateur dédié aux projets de réhabilitation des friches fluviales qui favoriserait les synergies entre les acteurs impliqués et encourager l'émergence de projets innovants et durables ;
- Collaborer avec les ports autonomes pour mettre en valeur les atouts uniques des friches fluviales, tels que leur proximité avec l'eau, leur potentiel logistique, et leur connectivité avec d'autres infrastructures.

### III.8. Les coopératives d'entreprises et les autres acteurs à finalité sociale

En offrant un soutien technique, le SPW aiderait les **coopératives** à développer des projets qui répondent aux **besoins économiques et publics** de la région. Ce soutien peut prendre la forme de conseils et d'expertise pour la conception et la mise en œuvre des projets, contribuant ainsi à leur réussite. Par ailleurs, le SPW peut également promouvoir l'entrepreneuriat social en encourageant activement les coopératives d'entreprises à s'impliquer dans des projets de réhabilitation qui favorisent l'emploi local et l'innovation sociale. En incitant les coopératives à participer à des projets à forte valeur sociale ajoutée, il contribue à renforcer la cohésion sociale et le développement économique durable de la région. Dans le cadre de la phase de maîtrise foncière (2.2 Acquisition foncière), le SPW pourrait faciliter les discussions avec les coopératives d'entreprises pour les impliquer dans l'acquisition foncière nécessaire à la réalisation des projets de réhabilitation.

Pour les mobiliser davantage, le SPW peut organiser des « concours d'innovation », soutenir la création d'incubateurs d'entreprises dédiés aux projets de réhabilitation, mettre en avant les exemples réussis de réhabilitation réalisés par des coopératives d'entreprises...

### III.9. Les communes

Le SPW joue un rôle essentiel dans l'accompagnement des communes en matière de planification territoriale, en identifiant dans leur SDC les friches prioritaires à réhabiliter conformément à la politique régionale. En travaillant en partenariat avec les communes, il peut les conseiller et les guider dans l'identification des friches qui répondent aux besoins locaux spécifiques de chaque région.

Les communes ont une **connaissance approfondie de leur territoire**, y compris des friches potentielles à réhabiliter. De plus, les communes sont bien placées pour **évaluer les besoins** spécifiques de leur

population en termes de logements, d'infrastructures, d'espaces publics, etc. Le SPW devrait solliciter leur expertise pour s'assurer que les projets de réhabilitation répondent aux besoins réels des habitants.

Soulignons que, de manière très opportune, la réhabilitation des friches fut introduite dans le plan d'action de la Politique intégrée de la Ville des localités concernées.

Sachant que la collaboration entre le SPW et les communes pour identifier les sites à potentiel de réhabilitation et comprendre les spécificités locales soit déjà en place, une suggestion pourrait être de renforcer la collaboration entre le SPW et les communes pour actualiser et enrichir la base de données des SAR en continu. Cela contribuerait à une gestion plus efficace et plus informée des projets de réhabilitation des friches. Cela pourrait inclure :

- **Une actualisation régulière des SAR** : Travailler en partenariat pour mettre à jour systématiquement la liste des SAR en fonction des changements dans le paysage urbain, des opportunités de réhabilitation, et des besoins locaux en évolution.
- **Une collecte de données locales** : Collaborer pour collecter des données locales pertinentes, telles que les taux de vacance, les besoins de logement, les opportunités économiques, et les besoins en infrastructures, afin d'enrichir la base de données SAR.
- **Le partage de connaissances** : Mettre en place une plateforme de partage de connaissances continue réunissant les représentants des communes, des experts en urbanisme, des acteurs publics et économiques locaux, ainsi que des représentants du SPW. Cette plateforme pourrait faciliter la discussion sur les besoins en matière de réhabilitation et permettre la création de synergies.
- **Une évaluation d'impact** : Évaluer régulièrement l'impact des projets de réhabilitation précédemment entrepris, en termes d'emploi, de développement économique, d'amélioration de la qualité de vie, etc., afin d'ajuster les stratégies futures.

La phase de stratégie (1.2 Sélection des friches prioritaires) est donc une étape clé où le SPW peut collaborer étroitement avec les communes pour identifier les friches prioritaires à réhabiliter.

Les communes peuvent contribuer en **mobilisant des ressources financières, humaines ou techniques** pour soutenir les projets de réhabilitation. Le SPW peut aider en facilitant l'accès à des fonds régionaux et/ou en proposant des programmes d'accompagnement pour les communes.

Pour une meilleure gestion des projets de réhabilitation, le SPW peut soutenir les communes en **renforçant leurs compétences techniques, juridiques et administratives**. Cela permettra aux communes d'être des partenaires efficaces dans la mise en œuvre des projets : organisation de formations et des sessions de sensibilisation spécifiquement dédiées aux enjeux de la réhabilitation des friches, mise à disposition d'experts ou conseillers spécialisés dans la réhabilitation des friches...

Les communes peuvent être des acteurs clés pour **faciliter la mise en place de partenariats public-privé** dans le cadre de la réhabilitation des friches. Le SPW devrait encourager et accompagner ces partenariats pour maximiser les ressources et les compétences mobilisées : sensibilisation et information sur les avantages et les modalités des partenariats public-privé pour la réhabilitation des friches, networking entre acteurs publics et privés, conseils sur la structuration juridique des partenariats, la rédaction des contrats et l'évaluation des offres des partenaires privés, partage de bonnes pratiques entre les communes ayant déjà expérimenté des partenariats public-privé...

Les communes sont souvent impliquées dans des **partenariats avec d'autres acteurs locaux** tels que les CPAS, les intercommunales de développement économique, les coopératives d'entreprises, les bailleurs publics, etc. Le SPW devrait encourager cette collaboration et faciliter les échanges entre les communes et les autres parties prenantes pour développer des projets de réhabilitation intégrés.

### III.10. Les promoteurs

Le SPW joue un rôle clé dans la vérification de la conformité réglementaire des projets de réhabilitation portés par les promoteurs. Il s'assure que ces derniers respectent les règles et les normes en vigueur en matière d'urbanisme, d'environnement et de qualité architecturale. En veillant au respect des réglementations, le SPW garantit que les projets de réhabilitation sont réalisés de manière responsable et dans l'intérêt de la collectivité.

Pour soutenir les promoteurs dans le **développement de projets de réhabilitation** alignés sur les besoins locaux et régionaux, le SPW pourrait fournir un accompagnement technique. Ce soutien vise à aider les promoteurs à concevoir des projets durables et en harmonie avec la politique régionale de réhabilitation des friches. La phase de stratégie (1.1 Évaluation préliminaire) est un moment opportun où le SPW peut collaborer étroitement avec les promoteurs. Ils évaluent les opportunités de réhabilitation de friches et travaillent à orienter les projets vers des réalisations qui répondent aux objectifs et aux lignes directrices définis dans la politique régionale.

Le SPW peut organiser des appels à projets spécifiques pour les promoteurs, en mettant l'accent sur l'innovation, la durabilité et l'inclusion sociale. Cela permettrait de susciter des idées créatives et novatrices pour la réhabilitation des friches. Il pourrait promouvoir des partenariats public-privé qui intègrent des objectifs publics et environnementaux ambitieux dans les projets de réhabilitation. Par exemple, des projets axés sur la création d'emplois pour les personnes défavorisées, la promotion de l'économie circulaire, ou l'utilisation de technologies vertes. Pour encourager les promoteurs à s'engager dans des projets de réhabilitation novateurs, le SPW pourrait offrir des incitations fiscales, telles que des réductions d'impôts ou des crédits d'impôt, ou des subventions spécifiques liées à des critères d'innovation et de durabilité. De plus, il pourrait mettre en place des plateformes de collaboration en ligne ou des événements dédiés, où les promoteurs pourraient présenter leurs projets de réhabilitation innovants et trouver des partenaires et des investisseurs potentiels. Le SPW peut également faciliter l'accès des promoteurs à des financements innovants, tels que des financements participatifs (crowdfunding) ou des investissements à impact social (principe du Community Land Trust), pour soutenir la réalisation de projets novateurs. Ces mécanismes financiers étant généralement gérés par des entités privées ou des plateformes en ligne spécialisées, le SPW pourrait :

- établir des partenariats avec des plateformes de financement participatif ou des organisations spécialisées dans les investissements à impact social. Ces partenariats peuvent permettre aux promoteurs de bénéficier de conditions spéciales ou de conseils pour structurer leurs campagnes de financement.
- travailler sur la création d'un cadre réglementaire favorable au financement participatif et à l'investissement à impact social (par exemple des incitations fiscales ou des exemptions spécifiques pour les investisseurs).
- créer des fonds de co-investissement pour soutenir les projets novateurs. Ces fonds pourraient fonctionner aux côtés d'investisseurs privés ou d'autres sources de financement.

Le **Community Land Trust** (CLT) est un modèle de propriété foncière communautaire. Il repose sur le principe de séparation entre la propriété du sol et la propriété des bâtiments qui s'y trouvent. Le CLT acquiert généralement des terrains et les conserve de manière permanente pour le bénéfice de la communauté. Les terres sont détenues collectivement et gérées par une organisation à but non lucratif, le CLT, qui garantit l'utilisation durable et l'accessibilité à long terme pour des besoins spécifiques de la communauté. Les CLTs visent principalement à fournir un accès à des logements abordables et à des espaces communautaires. Les occupants peuvent acquérir ou louer les bâtiments, tandis que le CLT conserve la propriété du terrain. III.11. Les particuliers

Le SPW joue un rôle essentiel dans l'information des particuliers sur la politique de réhabilitation des friches et les opportunités de projets de réhabilitation dans leur région. En fournissant des informations claires et accessibles, il permet aux particuliers de mieux comprendre les enjeux liés à la réhabilitation des friches et les avantages d'y participer. Pour encourager la participation des particuliers à des projets de réhabilitation conformes à la politique régionale, il peut proposer des aides financières, telles que des subventions ou des prêts à taux préférentiels, ou des mesures incitatives, comme des réductions fiscales. Ces incitations visent à faciliter leur engagement dans le processus de réhabilitation en réduisant les barrières financières ou en offrant des avantages attractifs. La phase de promotion/vente (6.3 Vente des espaces réhabilités ou mise en place des utilisations prévues) constitue une étape cruciale où le SPW peut sensibiliser les particuliers aux opportunités offertes par les espaces réhabilités. Il peut mettre en avant les atouts des projets de réhabilitation, tels que le développement durable, l'amélioration du cadre de vie, et les avantages économiques, pour encourager leur engagement dans le processus.

### III.12. L'administration fédérale

Pour inciter l'administration fédérale (et la SNCB) à remobiliser les friches dont elle est propriétaire en Wallonie, le SPW pourrait travailler en collaboration avec l'administration fédérale pour **dresser un inventaire complet** des friches dont elle est propriétaire en Wallonie. Cela permettrait de mieux comprendre l'étendue du potentiel de réhabilitation. Il pourrait offrir un **accompagnement individuel** l'administration fédérale dans l'identification des opportunités de développement et dans ses démarches administratives au regard de l'importance des friches fédérales en Wallonie. Il pourrait **promouvoir des partenariats public-privé** en encourageant l'administration fédérale à collaborer avec des développeurs privés ou des coopératives d'entreprises et autres acteurs à finalité sociale. Ces partenariats avec un ancrage territorial peuvent faciliter la mobilisation des ressources financières nécessaires. Le SPW pourrait aussi **initier des projets pilotes de réhabilitation** de friches en collaboration avec l'administration fédérale. Ces projets démonstratifs peuvent montrer les avantages concrets de la réhabilitation. Enfin, le SPW **pourrait faciliter la coordination entre les différents niveaux de gouvernement** (régional, fédéral, local) et la SNCB pour assurer une approche cohérente de la réhabilitation des friches.

### III.13. Synthèse

Le SPW occupe une position centrale dans la promotion, la coordination et le soutien à la réhabilitation des friches en Wallonie. Plusieurs recommandations peuvent être avancées pour renforcer son rôle. Elles font office de synthèse de ce chapitre.

Tout d'abord, pour guider les acteurs impliqués dans la réhabilitation des friches, le SPW peut **mettre en place divers outils et mécanismes incitatifs**. Cela inclut l'utilisation d'incitations financières, telles que des subventions, des appels à projets ciblés, ainsi des clauses ciblées au niveau de certains mécanismes de financement. Ces incitations peuvent être conçues pour encourager des partenariats public-privé, qui peuvent jouer un rôle pivot dans la réhabilitation des friches. Des séances d'information et de sensibilisation ainsi que des directives et des guides pratiques adaptés aux différents types d'acteurs peuvent également être élaborés pour assurer que tous comprennent et suivent la politique régionale de réhabilitation des friches.

Parmi les acteurs spécifiques, les **CPAS** peuvent jouer un rôle essentiel pour s'assurer que les besoins de la population soient pris en compte dans les projets de réhabilitation. Le SPW peut collaborer étroitement avec les CPAS, les sensibiliser à la politique de réhabilitation des friches et les impliquer dans le processus de planification. Des partenariats avec d'autres acteurs, tels que les promoteurs et les bailleurs publics, peuvent être encouragés pour favoriser l'intégration de logements publics et de services communautaires dans les projets de réhabilitation.

Les **Fabriques d'église**, avec leur intérêt pour la préservation du patrimoine culturel, sont également des partenaires importants. Le SPW peut engager un dialogue ouvert avec les Fabriques d'église pour identifier les friches prioritaires et les soutenir financièrement dans la restauration des bâtiments historiques présents sur ces sites. Des incitations financières et des partenariats avec des artistes et des organisations culturelles peuvent également être envisagés pour enrichir les projets de réhabilitation.

Les **IDE** sont des partenaires clés pour aligner les projets de réhabilitation sur la politique de développement économique de la région. Le SPW peut favoriser la coordination entre ces intercommunales et d'autres acteurs, et encourager le partage d'expertise pour optimiser les opportunités de développement économique dans les friches réhabilitées.

Les **SPIs** peuvent être mobilisées pour soutenir les projets de réhabilitation qui répondent aux objectifs de développement durable. Le SPW peut travailler en étroite collaboration avec elles pour garantir la conformité des projets avec la politique de réhabilitation des friches et faciliter l'acquisition foncière nécessaire à leur réalisation.

La **SPAQuE** peut apporter une expertise environnementale précieuse. Le SPW peut solliciter sa participation pour réaliser des études environnementales sur les sites à réhabiliter et coordonner leur action avec d'autres acteurs impliqués et gérer des appels à projets.

Les **bailleurs publics** via la SWL peuvent contribuer à la création de logements publics et à la cohésion sociale. Le SPW peut faciliter leur engagement en fournissant un soutien administratif, des informations sur les opportunités de réhabilitation, et en favorisant les partenariats public-privé, voir en orientant certains financements.

Les **ports autonomes** sont des acteurs importants pour la réhabilitation des friches fluviales. Le SPW peut coordonner avec eux pour identifier les friches prioritaires et promouvoir des partenariats pour des projets intégrés.

Les **coopératives d'entreprises et d'autres acteurs à finalité sociale** peuvent être soutenus techniquement par le SPW pour développer des projets répondant aux besoins économiques et publics

de la région. Le SPW peut encourager leur participation par le biais de concours d'innovation et d'incitations financières.

Les **communes** jouent un rôle central dans l'identification des friches à réhabiliter et dans la mobilisation des ressources. Le SPW peut renforcer sa collaboration avec elles pour mettre à jour la liste des sites à réhabiliter, collecter des données locales, partager des connaissances et évaluer l'impact des projets précédents mais aussi à travers un encadrement spécifique. Les communes peuvent également être encouragées à s'impliquer dans des partenariats public-privé et à renforcer leurs compétences techniques, administratives et juridiques pour une meilleure gestion des projets de réhabilitation.

Enfin, pour renforcer son rôle dans la promotion et la coordination de la réhabilitation des friches fédérales en Wallonie, le SPW pourrait collaborer avec l'administration fédérale (en commençant par les grandes entreprises publiques : SNCB (et Infrabel), Bpost, Proximus ...) pour dresser un inventaire exhaustif des friches en sa possession en Wallonie, offrir un soutien individualisé dans l'identification des opportunités de développement et les démarches administratives liées à ses friches et initier des projets pilotes de réhabilitation avec l'administration fédérale pour démontrer les bénéfices concrets de ces initiatives.

### **La propriété et l'accompagnement adapté du SPW**

Dans le contexte de la réhabilitation des friches en Wallonie, il est utile de prendre en compte les différentes catégories de propriétaires de ces terrains. Ces propriétaires varient en taille, en statut et en vocation, ce qui influence la manière dont le SPW devrait les accompagner dans le processus de réhabilitation.

Tout d'abord, il existe les gros propriétaires de friches, parmi lesquels on retrouve le SPW lui-même, l'administration fédérale et les communes. En tant que gros propriétaires, le SPW peut jouer un rôle actif dans la réhabilitation de ses propres friches. Il peut initier des projets pilotes ou des initiatives de démonstration pour montrer l'exemple. De plus, le SPW dispose de ressources financières et humaines substantielles pour mener à bien ces projets et peut exercer un contrôle direct sur l'utilisation future de ses friches.

Ensuite, nous avons les moyens propriétaires de friches, tels que les IDE et la SPAQuE. Contrairement aux gros propriétaires, les IDE et la SPAQuE sont souvent mandatés pour réhabiliter des friches, ce qui les place dans la catégorie des acteurs « opérateurs ». Le SPW devrait travailler en étroite collaboration avec ces acteurs pour aligner leurs projets de réhabilitation sur la politique de développement économique et environnemental de la région. Bien qu'ils aient plus d'autonomie dans la gestion de leurs friches, le SPW peut les soutenir financièrement, techniquement et coordonner leurs actions avec d'autres acteurs.

Enfin, nous avons les « petits » propriétaires de friches, parmi lesquels on compte les Fabriques d'église, les CPAS et la SWL. A l'exception de cette dernière, ces acteurs sont souvent considérés comme des acteurs « latents » dans le processus de réhabilitation en raison de leur faible propriété de friches. Le SPW devrait adopter une approche proactive pour les impliquer, en reconnaissant l'importance de leur contribution potentielle. Le soutien du SPW à ces petits propriétaires prend la forme de séances de sensibilisation, de formation, de dialogues réguliers et de la recherche de financements alternatifs pour leurs projets de réhabilitation. De plus, le SPW devrait encourager la collaboration entre ces acteurs et

d'autres partenaires, tels que les promoteurs, pour maximiser l'impact de la réhabilitation sur la société et favoriser l'inclusion sociale.



## IV. Analyses comparatives

La réhabilitation de friches représente un défi complexe et multifacette qui exige une coordination efficace entre divers acteurs. Chaque initiateur, qu'il s'agisse d'une commune, d'institutions publiques ou para-publiques, d'un promoteur privé ou d'une organisation à finalité sociale, apporte ses propres motivations et objectifs au processus de réhabilitation. De plus, le caractère interdisciplinaire de la réhabilitation des friches exige souvent la collaboration de plusieurs parties prenantes pour assurer un succès optimal.

Dans ce chapitre, nous comparons les parcours de processus de réhabilitation typiquement empruntés ou qui pourraient être suivis par les différents acteurs analysés dans le chapitre **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, leur contribution via la réhabilitation à la limitation de l'étalement urbain, les bénéfices spécifiques recherchés par chaque initiateur dans un projet de réhabilitation de friche et les principales combinaisons d'acteurs qui peuvent collaborer en Wallonie pour aborder des aspects spécifiques de la réhabilitation des friches, en capitalisant sur leurs compétences et leurs ressources respectives.

Ces analyses comparatives visent à offrir un aperçu de la dynamique de la réhabilitation des friches en Wallonie, mettant en lumière les synergies potentielles entre les différents acteurs et les opportunités d'amélioration du processus global.

### IV.1. Les parcours de réhabilitation

*Tableau 1 : Tableau comparatif des parcours de processus de réhabilitation habituels empruntés (ou qui pourraient être) par les acteurs*

| Étape de réhabilitation     | SPW  | CPAS  | Fabrique d'église  | IDE   | SPIs   | SPAQuE  | Bailleur public   | Ports Autonomes   | Coopératives d'Entreprises   | Commune  | Promoteur   | Particulier  |
|-----------------------------|--|---|--|---|--|---|---|---|--|--|---|--|
| <b>Stratégie</b>            | Mise en oeuvre des politiques et objectifs régionaux de réhabilitation                                 | Identification des besoins publics et identification des friches potentielles pour les logements publics.           | Intégration des objectifs de préservation du patrimoine et de réhabilitation dans le plan de développement de l'église | Identification des opportunités de développement économique durable et d'implantation d'entreprises locales | Alignement des objectifs de développement avec la stratégie régionale et identification des friches à potentiel économique | Intégration des objectifs d'assainissement et de réhabilitation environnementale dans la planification des projets. | Coordination avec les objectifs régionaux de logements abordables et de réhabilitation sociale. | Intégration des objectifs régionaux de développement durable et de revitalisation des zones portuaires.     | Intégration des objectifs de développement durable et d'emploi local dans la réhabilitation. | Intégration des objectifs régionaux de réhabilitation et de mixité sociale.    | Intégration des objectifs de rentabilité et de développement immobilier.          | Identification de propriétés à réhabiliter et d'opportunités d'investissement. |
| <b>Maîtrise Foncière</b>    | Surveillance du marché foncier, acquisition de terrains stratégiques                                   | Identification de terrains appropriés dans le cadre de la gestion de son portefeuille foncier                       | Identification de bâtiments et terrains appropriés dans le cadre de son portefeuille foncier                           | Acquisition de terrains en fonction des opportunités de développement économique.                           | Acquisition de terrains pour les projets immobiliers et économiques.   | Acquisition et héritage de terrains contaminés, coordination des études d'assainissement.                           | Acquisition de terrains pour les projets de logements abordables.                               | Identification de terrains appropriés dans le cadre de la gestion déléguée du portefeuille foncier régional | Recherche de terrains pour les projets de réhabilitation et de développement durable.        | Acquisition de terrains appropriés pour la réhabilitation et le développement. | Acquisition de terrains en fonction des opportunités de développement immobilier. | Recherche et acquisition de biens immobiliers à réhabiliter.                   |
| <b>Études et Conception</b> | Soutien aux études techniques, architecturales et environnementales pour la planification des projets. | Études de faisabilité pour les logements publics, conception des plans en collaboration avec les bailleurs publics. | Études architecturales pour la réhabilitation des bâtiments historiques.   | Études techniques, planification des espaces économiques et infrastructures.                                | Études techniques, conception des plans pour les projets immobiliers.  | Études environnementales, techniques et de faisabilité pour l'assainissement.                                       | Études techniques et architecturales pour la réhabilitation des logements.                      | Études techniques et d'aménagement pour la transformation des zones portuaires.                             | Conception d'espaces de travail partagés et de projets de développement durable.             | Études de faisabilité, planification d'aménagement et d'infrastructures.       | Études techniques et de conception pour les projets immobiliers.                  | Conception architecturale et planification des rénovations.                    |
| <b>Procédures Admin</b>     | Délivrance des permis de autorisation  | Obtention des permis de construire et   | Obtention des autorisations de rénovation,   | Obtention des autorisations de  | Obtention des permis de  | Obtention des autorisations   | Obtention des permis de   | Obtention des autorisations, coordination   | Obtention des autorisations  | Obtention des permis de  | Obtention des permis de construction  | Obtention des autorisations  |

## RECHERCHE R1 : RÉHABILITATION DES FRICHES

|                      |   |   |  |   |  |   |  |  |  |  |  |   |
|----------------------|---|---|--|---|--|---|--|--|--|--|--|---|
| <b>Stratégies</b>    | s nécessaires et éventuels financements et coordination avec les autorités locales.   | de réhabilitation, coordination avec la commune et les autorités.                   | collaboration avec les autorités patrimoniales.  | développement économique et coordination avec les administrations.          | construction, conformité avec les réglementations locales.               | s d'assainissement, respect des normes environnementales.                                   | construction, coordination avec les autorités locales.                               | avec les autorités régionales ou communales  | et conformité avec les réglementations pour les projets durables.                      | construction et coordination avec la commune.  | et de réhabilitation, coordination avec les autorités.   | de réhabilitation et de rénovation.   |
| <b>Mise en Œuvre</b> | Supervision de la mise en œuvre des projets, coordination avec les acteurs impliqués. | Collaboration avec les bailleurs publics pour la construction des logements publics | Surveillance des travaux de réhabilitation, collaboration avec les entrepreneurs et les experts. | Gestion de la mise en place des infrastructures et des espaces économiques. | Gestion de la construction immobilière, suivi des travaux et des délais. | Supervision des travaux d'assainissement, coordination avec les entreprises et les experts. | Gestion de la construction des logements publics, suivi de la qualité et des délais. | Gestion de la réhabilitation et l'équipement des zones portuaires, suivi des travaux et de la qualité. | Gestion de la mise en œuvre des projets durables, collaboration avec les coopératives. | Supervision de la construction et de l'aménagement, coordination avec les entreprises. | Gestion de la construction immobilière, coordination avec les entrepreneurs et les professionnels. | Supervision des travaux de réhabilitation, coordination avec les entrepreneurs. |

L'analyse de ce tableau relève les points suivants :

- Le **SPW** joue un rôle de coordination et d'orientation en mettant en œuvre les politiques et les objectifs régionaux de réhabilitation. Son rôle est crucial pour assurer l'alignement des projets avec les objectifs régionaux de développement durable et de lutte contre l'étalement urbain.
- Le **CPAS** se concentre sur la réhabilitation en identifiant les besoins en logements publics. Il recherche des terrains appropriés parmi son portefeuille foncier, et collabore avec les bailleurs publics pour la construction des logements publics. Son implication contribue à améliorer les conditions de vie des personnes en situation de précarité.
- La **Fabrique d'église** s'intéresse à la préservation du patrimoine architectural et religieux en réhabilitant des bâtiments historiques. Elle participe à la conception et à la surveillance des travaux de réhabilitation tout en respectant les autorisations patrimoniales.
- L'**intercommunale** se concentre sur le développement économique local en identifiant des opportunités d'implantation d'entreprises et en planifiant des espaces économiques. Elle coordonne avec les autorités pour obtenir les autorisations nécessaires et supervise la mise en place des infrastructures.
- Les **SPIs** s'engagent dans le développement immobilier en acquérant des terrains, en planifiant des projets immobiliers et en obtenant les autorisations de construction. Leur rôle vise à maximiser l'utilisation des terrains disponibles tout en respectant les réglementations locales.
- La **SPAQuE** se spécialise dans l'assainissement environnemental en coordonnant les études d'assainissement et en obtenant les autorisations nécessaires. Son objectif est de réhabiliter les friches contaminées en créant des espaces de vie et de travail sains.
- Les **bailleurs publics** sont impliqués dans l'acquisition de terrains pour les logements publics, la coordination avec les autorités pour obtenir les permis nécessaires, et la supervision de la construction des logements. Leur rôle contribue à répondre aux besoins de logements abordables et à améliorer les conditions de vie.
- Les **ports autonomes** visent la réhabilitation des anciennes zones portuaires en développant des projets immobiliers et économiques. Ils gèrent des terrains portuaires, obtiennent les autorisations portuaires et supervisent la réhabilitation tout en contribuant au développement économique local.
- Les **coopératives d'entreprises** s'engagent dans le développement durable en créant des espaces de travail partagés, en planifiant des projets durables et en supervisant la mise en œuvre. Leur implication favorise le développement économique local et la création d'emplois.
- Les **communes** jouent un rôle essentiel dans la coordination et la collaboration avec d'autres acteurs. Elles mettent à disposition des terrains, coordonnent les projets avec les objectifs régionaux, obtiennent les permis nécessaires et participent à la surveillance des travaux.

- Les **promoteurs** se concentrent sur le développement immobilier en acquérant des terrains, en obtenant les autorisations de construction et en supervisant la mise en œuvre des projets. Leur rôle est de créer des espaces de vie et de travail attractifs.
- Les **particuliers** investisseurs participent à l'acquisition de biens immobiliers à réhabiliter, coordonnent avec les professionnels et supervisent les travaux de rénovation. Leur implication contribue à la revitalisation des friches et à la création de valeur ajoutée.

On peut relever des **différences** significatives dans les parcours de réhabilitation **entre les acteurs « opérateurs » et les acteurs « latents »**.

Les **acteurs opérateurs** ont tendance à être plus **directement impliqués dans la mise en œuvre** des projets de réhabilitation. Ils prennent souvent l'initiative d'acquérir des terrains, de planifier des projets de réhabilitation et de les mettre en œuvre. Chaque acteur opérateur a une **expertise spécifique** correspondant à sa mission. Par exemple, la SPAQuE est spécialisée dans l'assainissement environnemental, tandis que les promoteurs se concentrent davantage sur le développement immobilier. Ils ont généralement des **responsabilités techniques importantes** liées à la gestion des travaux, à l'obtention des autorisations de construction, à la coordination des sous-traitants, etc et ont généralement **accès à des ressources financières importantes** pour financer leurs projets de réhabilitation. Cette capacité financière peut leur permettre de mener des projets à grande échelle et d'assumer des risques financiers. Enfin, leurs principaux objectifs sont souvent liés au développement immobilier ou économique, à la création de valeur ajoutée et à la rentabilité de leurs investissements.

**En revanche, les acteurs latents** peuvent posséder des friches sans avoir de plans immédiats pour leur réhabilitation. Leur **implication dans les aspects techniques** de la réhabilitation est généralement **limitée**. Ils peuvent être responsables de l'entretien de la friche, mais pas nécessairement de sa transformation. Ils peuvent être **impliqués** dans des projets de réhabilitation **en tant que partenaires** nécessitant une coordination avec les acteurs « opérateurs ». Leur niveau **d'investissement financier** dans la réhabilitation sera **moins important** que celui des acteurs opérateurs, car ils ne seront pas forcément à la recherche de bénéfices commerciaux et ne se lanceront pas dans des projets de grande envergure. Cependant, ils apporteront d'autres formes de capital, comme l'expertise locale, la sensibilisation aux besoins communautaires et la préservation du patrimoine. Les acteurs latents peuvent avoir des **objectifs différents** et seront souvent plus **orientés vers la collaboration** que vers l'action directe. Leur rôle peut être de contribuer à l'inclusion sociale, de préserver le patrimoine, de gérer des logements publics ou de contribuer au développement durable. Ces **rôles spécialisés** se concentreront donc sur des aspects spécifiques de la réhabilitation.

Ces différences de rôles et d'objectifs se traduisent par des parcours de réhabilitation distincts. Les acteurs « opérateurs » sont souvent en première ligne pour identifier, acquérir et transformer les friches, tandis que les acteurs « latents » peuvent être davantage réactifs, attendant parfois que des opportunités se présentent ou répondant à des besoins spécifiques. La collaboration entre ces deux types d'acteurs peut être avantageuse, car elle peut combiner des compétences et des ressources complémentaires pour maximiser l'impact de la réhabilitation des friches.

#### IV.2. Les bénéfices recherchés

Les bénéfices recherchés par chaque acteur dans un projet de réhabilitation de friche peuvent varier en fonction de leurs objectifs spécifiques et de leurs intérêts.

Plusieurs acteurs, notamment l'administration régionale, les communes, les intercommunales de développement économique, les sociétés publiques d'investissement et les coopératives d'entreprises, recherchent des bénéfices liés **au développement économique, à la revitalisation urbaine, et à la création d'emplois**. Ces objectifs sont souvent alignés sur les priorités régionales de développement durable et de cohésion sociale.

Certains acteurs, tels que les CPAS et les bailleurs publics, mettent l'accent sur **l'inclusion sociale et la création de logements publics** pour répondre aux besoins de la population en matière de logement abordable.

Les fabriques d'église cherchent à **préserver, voire à valoriser le patrimoine historique et culturel** tout en explorant des possibilités de réaménagement qui préservent leurs intérêts patrimoniaux.

La SPAQuE est particulièrement concernée par la **gestion environnementale et sanitaire** des friches et réalise des études d'orientation pour mieux comprendre l'état du site et les mesures environnementales nécessaires.

Les promoteurs et les particuliers investisseurs sont motivés par la **valorisation immobilière et le potentiel de retour sur investissement**.

Les ports autonomes sont attentifs aux projets de réhabilitation qui intègrent la **dimension fluviale et qui favorisent le développement économique** dans leur périmètre d'action.

Les coopératives d'entreprises mettent l'accent sur **l'entrepreneuriat social** et cherchent à développer des projets de réhabilitation axés sur l'innovation et la création d'emplois

Les **bénéfices relatifs à l'économie** sont souvent parmi les plus recherchés. Les acteurs tels que les promoteurs immobiliers et les particuliers investisseurs sont souvent motivés par des avantages économiques personnels, tels que la rentabilité financière. Pour eux, la réhabilitation de friches peut représenter une opportunité d'investissement lucrative, avec la possibilité de générer des revenus, d'augmenter la valeur de leurs biens, ou de créer de nouvelles sources de revenus, comme la location de biens rénovés. En revanche, les acteurs collectifs, tels que les sociétés publiques d'investissement, les IDE et les coopératives d'entreprises et autres acteurs à finalité sociale sont davantage axés sur les bénéfices qui profitent à la communauté et à la région dans son ensemble. Leur objectif premier est de stimuler le développement économique régional, de créer des emplois, d'améliorer la qualité de vie des habitants, et de revitaliser des zones urbaines ou industrielles délaissées. Ces acteurs cherchent à maximiser les retombées positives pour la collectivité, tant sur le plan économique que social et environnemental. Ils sont souvent motivés par des considérations à long terme et cherchent un équilibre entre les avantages économiques individuels et les bénéfices collectifs.

Les **communes** se distinguent par leur connaissance intime du territoire, leur rôle dans la stratégie de réhabilitation, leur collaboration avec les propriétaires, et leur implication dans la gestion administrative locale. En tant qu'« acteurs de proximité », elles peuvent également mettre l'accent sur la préservation du patrimoine local et jouer un rôle significatif dans le développement économique local et régional. En travaillant en partenariat avec d'autres acteurs, les communes peuvent contribuer à la réussite globale des projets de réhabilitation en alignant les objectifs locaux avec les priorités régionales.

**Le SPW** joue un rôle central dans le processus de réhabilitation des friches en coordonnant et pilotant la politique régionale de réhabilitation et en mettant en œuvre les objectifs du Gouvernement. Il s'efforce de s'assurer que les projets de réhabilitation s'alignent sur les objectifs de développement territorial et de mobiliser les ressources financières nécessaires pour soutenir ces projets. Le SPW vise à promouvoir des projets intégrés, inclusifs et durables, tout en veillant au respect des réglementations et normes environnementales. En travaillant en collaboration avec les autres acteurs, il peut maximiser l'impact positif des projets de réhabilitation sur le territoire et la communauté locale.

*Tableau I : Comparaison des bénéfices recherchés par la réhabilitation des friches par chaque acteur*

| Bénéfices Recherchés      |                              | SPW | CPAS | Fabrique d'église | IDE | SPI | SPAQuE | Bailleur public | Ports autonomes | Coop. Entreprises et aut. Fin. Soc. | Commune | Promoteur | Particulier |
|---------------------------|------------------------------|-----|------|-------------------|-----|-----|--------|-----------------|-----------------|-------------------------------------|---------|-----------|-------------|
| Aménagement du territoire | Revitalisation urbaine       | ✓   |      |                   |     |     |        |                 |                 |                                     | ✓       |           |             |
|                           | Aménagement portuaire        |     |      |                   |     |     |        |                 | ✓               |                                     |         |           |             |
|                           | ZAN et SDT                   | ✓   |      |                   |     |     |        |                 |                 |                                     | ✓       |           |             |
| Economique                | Développement économique     | ✓   |      |                   | ✓   | ✓   | ✓      |                 | ✓               | ✓                                   | ✓       | ✓         |             |
|                           | Création d'emplois           |     |      |                   | ✓   | ✓   |        |                 |                 | ✓                                   |         |           |             |
|                           | Retour sur investissement    |     |      |                   |     |     |        |                 |                 |                                     |         | ✓         | ✓           |
|                           | Entrepreneuriat social       |     |      |                   |     |     |        |                 |                 | ✓                                   |         |           |             |
|                           | Favoriser certaines filières |     |      |                   | ✓   |     |        |                 |                 | ✓                                   |         | ✓         | ✓           |
| Social                    | Inclusion sociale            |     | ✓    |                   |     |     |        | ✓               |                 | ✓                                   |         |           |             |
|                           | Logement public              |     | ✓    |                   |     |     |        | ✓               |                 |                                     |         |           |             |
| Environnement             | Préservation du patrimoine   |     |      | ✓                 |     |     |        |                 |                 |                                     |         |           |             |
|                           | Développement durable        | ✓   |      |                   | ✓   | ✓   | ✓      |                 |                 | ✓                                   | ✓       |           |             |
|                           | Gestion environnementale     | ✓   |      |                   |     |     | ✓      |                 |                 |                                     |         |           |             |

En conclusion, les différents acteurs impliqués dans la réhabilitation de friches ont des objectifs variés, mais complémentaires, qui peuvent être mis en synergie pour créer des projets de réhabilitation globaux et durables, répondant aux besoins publics, économiques, environnementaux et culturels de la région. Une approche collaborative entre les acteurs est essentielle pour atteindre ces objectifs et maximiser les bénéfices pour la collectivité dans son ensemble.

#### IV.3. Les défis et contributions des acteurs dans la limitation de l'étalement urbain

La réhabilitation des friches urbaines occupe une place cruciale dans la planification et le développement territorial durable, en particulier dans un contexte de rareté et de recyclage du foncier. Les acteurs impliqués dans ce processus jouent un rôle essentiel pour transformer ces espaces délaissés en lieux dynamiques et fonctionnels, tout en répondant aux défis urgents tels que l'atteinte du ZAN et la limitation de l'étalement urbain.

Le tableau suivant offre une vue d'ensemble des défis spécifiques auxquels chaque acteur est confronté lorsqu'il s'agit de réhabiliter des friches dans ces circonstances. En examinant ces défis et contributions, il devient évident que la collaboration entre les acteurs est essentielle pour maximiser l'utilisation du foncier existant, préserver les ressources naturelles et culturelles, et créer des environnements urbains durables et inclusifs. Les différents scénarios sont examinés au point IV.4.

| Acteur                            | Défis à relever  | Contribution à la limitation de l'étalement urbain   |
|-----------------------------------|--|--|
| <b>SPW</b>                        | Coordonner les projets et promouvoir le recyclage du foncier.                            | Élaborer des politiques de réhabilitation et de densification pour réduire la pression foncière.<br><br>Favoriser la mixité de fonctions.  |
| <b>CPAS</b>                       | Identifier des terrains pour les logements publics abordables.                           | Développer des logements publics compacts et durables.   |
| <b>Fabrique d'église</b>          | Préserver le patrimoine tout en optimisant l'utilisation du foncier existant.            | Réhabiliter des bâtiments historiques pour préserver le patrimoine et éviter la fragmentation.   |
| <b>IDE</b>                        | Identifier des espaces pour le développement économique sans augmenter l'étalement.      | Créer des espaces économiques durables et compacts dans des zones spécifiques pour minimiser l'artificialisation et limiter l'étalement  |
| <b>SPI</b>                        | Trouver des opportunités immobilières dans un contexte de rareté du foncier.             | Développer des projets mixtes et durables, en réutilisant et en densifiant les terrains existants pour éviter de nouveaux espaces urbanisés                                      |
| <b>SPAQuE</b>                     | Assainir les friches contaminées en optimisant l'utilisation du foncier disponible.      | Réhabiliter les sites pollués pour les réintégrer dans l'environnement de manière responsable et préserver les zones non contaminées   |
| <b>Bailleur public</b>            | Acquérir des terrains pour des logements publics dans un contexte foncier limité.        | Développer des logements publics compacts et accessibles dans des zones urbanisées, en favorisant le recyclage.  |
| <b>Ports Autonomes</b>            | Réhabiliter d'anciennes zones portuaires sans accroître l'étalement.                     | Développer des projets d'activités économiques, en réutilisant les zones portuaires existantes limitant ainsi l'urbanisation   |
| <b>Coopératives d'Entreprises</b> | Trouver des espaces pour des activités économiques collaboratives sans nouvel étalement. | Créer des espaces de travail partagés et durables dans les zones urbanisées, en réhabilitant des structures existantes, pour éviter l'étalement et favoriser la cohésion sociale |
| <b>Commune</b>                    | Planifier l'utilisation optimale du foncier en favorisant la réhabilitation.             | Établir des plans d'aménagement pour encadrer la réhabilitation et la densification, en préservant les zones naturelles pour éviter l'expansion urbaine et l'artificialisation.  |

|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| <b>Promoteur</b>                | Acquérir et utiliser efficacement le foncier existant pour des projets immobiliers. | Concevoir des projets mixtes et durables, en réhabilitant et en recyclant les terrains plutôt que la création de nouvelles zones urbanisées |
| <b>Particulier investisseur</b> | Identifier des opportunités de réhabilitation dans un contexte foncier restreint.   | Investir dans des projets de réhabilitation et de densification, en réutilisant les sites existants.  |

#### IV.4. Les collaborations

Il existe plusieurs scénarios de collaborations possibles entre ces différents acteurs dans le contexte de la réhabilitation de friches. Dans ce chapitre, nous examinons les principales combinaisons d'acteurs qui peuvent collaborer en Wallonie pour aborder des aspects spécifiques de la réhabilitation de friches, en tirant parti de leurs compétences et de leurs ressources respectives.

1. **CPAS - Bailleur public - Commune** : pour réhabiliter une friche en développant un projet de logements publics abordables destinés aux personnes en situation de précarité. La commune peut mettre à disposition le terrain et les infrastructures nécessaires, le CPAS peut apporter son expertise sociale, et le bailleur public gérer les logements.
2. **Commune - Promoteur - Intercommunale de développement économique** : pour réhabiliter une friche industrielle en un quartier mixte comprenant des logements, des espaces commerciaux et des infrastructures pour les entreprises locales.
3. **Bailleur public - SPAQuE - Coopératives d'entreprises** : pour réhabiliter une friche contaminée en développant un projet combinant des logements publics, des espaces de travail pour les coopératives et un assainissement environnemental.
4. **CPAS - Sociétés publiques d'investissement - Fabrique d'église** : pour réhabiliter une friche en créant un espace multifonctionnel comprenant des logements abordables, des équipements publics et culturels, ainsi qu'un espace de culte.
5. **Ports autonomes - Particulier investisseur - Promoteur** : pour réhabiliter d'anciennes zones portuaires en développant un projet immobilier combinant des logements de qualité, des commerces et des espaces de loisirs.
6. **Intercommunale de développement économique - Commune - Coopératives d'entreprises** : pour réhabiliter une friche industrielle en un parc d'activités économiques durables, incluant des espaces de travail, des équipements partagés et des solutions de mobilité verte.
7. **CPAS - Bailleur public - Particulier propriétaire** : pour réhabiliter une friche en développant un projet résidentiel mixte avec des logements publics et des logements privés, contribuant ainsi à la mixité sociale.
8. **Commune - Promoteur - SPAQuE** : pour réhabiliter une friche polluée en développant un projet de revitalisation urbaine comprenant des logements, des espaces verts et un assainissement du site.
9. **Bailleur public - Coopératives d'entreprises - Particulier investisseur** : pour réhabiliter une friche en développant un ensemble immobilier mixte avec des logements publics, des espaces commerciaux et des bureaux.



10. **Ports autonomes - Intercommunale de développement économique - Promoteur** : pour réhabiliter une ancienne zone portuaire en un parc d'activités économiques avec des infrastructures modernes et des services aux entreprises.

Voici un tableau résumant les différentes combinaisons de collaboration possibles, leurs objectifs communs, les principales étapes du processus de réhabilitation à surveiller, les leviers à mobiliser et les critères de friches à prendre en compte :

Tableau II : Comparaison des Scénarios de collaboration pour la réhabilitation de friches

| Collaboration   | Objectifs Communs  | Étapes  | Leviers  | Critères   |
|---|--|---|--|--|
| <b>1.CPAS - Bailleur public - Commune</b>                               | Réhabilitation de logements publics abordables                             | Stratégie, Maîtrise foncière, Promotion/Vente | Politique commune de réhabilitation, Réunions préalables | Contexte, Besoins (logements publics)  |
| <b>2.Commune - Promoteur - IDE</b>                                      | Quartier mixte avec logements, commerces et entreprises                    | Stratégie, Maîtrise foncière, Aménagement     | Partenariat public-privé, Réunions préalables            | Contexte, Besoins (logements, espaces commerciaux), Infrastructures locales                    |
| <b>3.Bailleur public - SPAQuE - Coopératives d'entreprises</b>          | Réhabilitation de friches contaminées avec logements et espaces de travail | Stratégie, Maîtrise foncière, Assainissement  | Partenariat public-privé, Réunions préalables            | Contexte, Besoins (logements, espaces de travail), Risque de pollution                         |
| <b>4.CPAS - Sociétés publiques d'investissement - Fabrique d'église</b> | Espace multifonctionnel avec logements abordables et équipements           | Stratégie, Maîtrise foncière, Promotion/Vente | Politique commune de réhabilitation, Réunions préalables | Contexte, Besoins (logements, équipements publics), Patrimoine architectural                   |
| <b>5.Ports autonomes - Particulier investisseur - Promoteur</b>         | Réhabilitation de zones portuaires en logements et commerces               | Stratégie, Maîtrise foncière, Promotion/Vente | Partenariat public-privé, Occupation temporaire          | Contexte, Besoins (logements, commerces), Accessibilité  |
| <b>6.IDE - Commune - Coopératives d'entreprises</b>                     | Parc d'activités économiques durables                                      | Stratégie, Maîtrise foncière, Aménagement     | Partenariat public-privé, Réunions préalables            | Contexte, Besoins (espaces de travail, solutions de mobilité), Compatibilité avec le voisinage |
| <b>7.CPAS - Bailleur public - Particulier propriétaire</b>              | Projet résidentiel mixte avec logements publics et privés                  | Stratégie, Maîtrise foncière, Promotion/Vente | Politique commune de réhabilitation, Réunions préalables | Contexte, Besoins (logements publics, mixité sociale)  |
| <b>8.Commune - Promoteur - SPAQuE</b>                                   | Revitalisation urbaine avec logements et espaces verts                     | Stratégie, Maîtrise foncière, Aménagement     | Partenariat public-privé, Réunions préalables            | Contexte, Besoins (logements, espaces verts), Risque de pollution                              |



|   |  |   |   |  |
|---|--|---|---|--|
| <b>9. Bailleur public</b><br><b>Coopératives</b><br><b>d'entreprises</b><br><b>Particulier</b><br><b>investisseur</b> | - Ensemble immobilier mixte avec logements, commerces et bureaux | Stratégie, Maîtrise foncière, Promotion/Vente | Partenariat public-privé, Réunions préalables | Contexte, Besoins (logements publics, espaces commerciaux)     |
| <b>10. Ports autonomes</b><br><b>- IDE - Promoteur</b>  | Parc d'activités économiques avec infrastructures modernes       | Stratégie, Maîtrise foncière, Promotion/Vente | Partenariat public-privé, Réunions préalables | Contexte, Besoins (infrastructures économiques), Accessibilité |

Plusieurs tendances et points clés émergent de cette analyse :

- Les objectifs communs reflètent une **diversité d'intérêts**, allant de la réhabilitation sociale à la préservation du patrimoine en passant par le développement économique local. Chaque scénario met l'accent sur des priorités spécifiques en fonction des acteurs impliqués et des besoins locaux.
- Les scénarios impliquent une **collaboration entre acteurs publics et privés**, démontrant l'importance de partenariats variés pour une réhabilitation réussie. Les acteurs incluent les communes, les bailleurs publics, les promoteurs, les entreprises et les organismes publics.
- Les étapes du processus de réhabilitation varient d'un scénario à l'autre, mais la plupart **commencent dès la phase de stratégie**, ce qui souligne l'importance de la planification précoce. Les phases de maîtrise foncière, d'aménagement et de promotion/vente sont également fréquentes.

Les leviers à mobiliser, tels que la **politique commune de réhabilitation, les partenariats public-privé et les études préalables**, jouent un rôle essentiel dans la mise en œuvre des projets. Les critères de friches, tels que la centralité, l'accessibilité et la compatibilité avec le voisinage, guident la sélection des sites.