



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

RECHERCHE R1 : RÉHABILITATION DES FRICHES



RAPPORT FINAL – DÉCEMBRE 2023



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)

POUR CITER CE RAPPORT : Bianchet, B., Dupont J., Fettweis, R., Hanin, Y., Harou, R., Nihoul, A., Quadu, F., (2023). *Réhabilitation des friches*. CPDT subvention 2023. Rapport de recherche final, 52 p.

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION.....	6
2.	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA RECHERCHE.....	7
3.	CALENDRIER	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
4.	PRINCIPAUX RÉSULTATS.....	10
4.1	LE CONTEXTE D'INSERTION DES FRICHES	10
4.1.1	LE LIEN ENTRE LE MODE OPÉRATOIRE ET LE CONTEXTE DES CAS ANALYSÉS	11
4.1.2	LE PARALLÈLE AVEC LE « MODÈLE CABERNET A-B-C » ET LES RÔLES À JOUER PAR LES AUTORITÉS RÉGIONALES.....	13
4.2	LE PROCESSUS DE RÉHABILITATION EN WALLONIE.....	16
4.2.1	LES PHASES DU PROCESSUS	16
4.2.2	LES FREINS ET LEVIERS AU PROCESSUS DE RÉHABILITATION OBSERVÉS DANS LE CADRE DE L'APPROCHE DE TERRAIN.....	19
4.2.3	LES LEVIERS D'ACTION ANALYSÉS.....	21
4.2.3.1	Le recours à des instruments fonciers tels que le droit d'emphytéose ou de superficie, ou encore la renonciation au droit d'accession	22
4.2.3.2	Le développement de portefeuilles fonciers communaux	22
4.2.3.3	Le portage foncier : mise à disposition de terrains prêts à l'emploi.....	23
4.2.3.4	L'intérêt d'études d'assainissement anticipées.....	24
4.2.3.5	La promotion de l'urbanisme transitoire et de l'occupation temporaire sur les friches : un mécanisme permettant de lutter contre la dégradation des sites en attendant leur réaffectation.....	24
4.2.3.6	L'encouragement du partenariat public-privé afin de faire monter en puissance son développement	25
4.2.3.7	Les « Appels à projets » : un rôle-levier pour la réhabilitation à condition d'y avoir aisément accès	26
4.3	LE RÔLE DES ACTEURS.....	26
4.3.1	LA MOBILISATION DES FRICHES POUR INTERVENTION ET LE PORTAGE FONCIER.....	27
4.3.1.1	La nécessité d'un rôle proactif des propriétaires publics.....	27
4.3.1.2	Le rôle de portage foncier de la SPAQuE : mise à disposition de terrains pollués assainis, pour les projets des entreprises et des pouvoirs locaux (à l'échelle de l'ensemble du territoire wallon)	28
4.3.1.3	Le rôle des intercommunales : mise à disposition de terrains assainis (à disposition de promoteurs privés également, à l'échelle de leur territoire intercommunal)	29
4.3.1.4	Le rôle des acteurs locaux en réseau	29
4.3.1.5	Le partenariat public-public pour les acquisitions et projets.....	29

4.3.2	L'INTERVENTION DANS LE PROCESSUS DE RÉHABILITATION EN TANT QUE PORTEUR DE PROJET	29
4.3.2.1	Les porteurs de projets publics/d'intérêt public locaux	29
4.3.2.2	Les porteurs de projets économiques	30
4.3.2.3	Les porteurs de projet résidentiels privés	30
4.3.2.4	Le rôle potentiel de la Région : aménageur-coordonateur de projet mixte	30
4.3.3	L'APPUI AUX OPÉRATEURS	31
4.3.3.1	L'offre d'info-conseil	31
4.3.3.2	L'accompagnement des pouvoirs locaux	32
4.3.3.3	L'appui à une dynamique constructive de partenariat entre acteurs	33
4.3.4	L'ENCOURAGEMENT DE MÉCANISMES INNOVANTS ET DE BONNES PRATIQUES	34
4.4	LES MISSIONS RÉGIONALES RELATIVES À LA POLITIQUE GÉNÉRALE DES FRICHES	35
4.4.1	L'INVENTAIRE SAR	35
4.4.2	LA STRATÉGIE VIS-À-VIS DES FRICHES	36
4.4.2.1	L'élaboration d'une stratégie de réhabilitation	38
4.4.2.2	Les scénarios de réhabilitation	40
4.4.2.3	L'outil « priorisation »	40
4.4.3	LE MÉCANISME D'AUDIT LOCAL OÙ LE SPW SERAIT À LA MANCEUVRE	41
4.4.3.1	Identification des friches disponibles sur un territoire déterminé	41
4.4.3.2	Priorisation de mise en œuvre, notamment en fonction de la localisation des friches (centralité)	42
4.4.3.3	Identification des propriétaires actuels	42
4.4.3.4	Définition des affectations souhaitables et intervenants potentiels en mobilisant les acteurs clés	42
4.4.3.5	Évaluation des contraintes et opportunités	42
4.4.3.6	Planification des interventions	43
4.5	CONCLUSION	45
5.	BIBLIOGRAPHIE	47

1. INTRODUCTION

La recherche « réhabilitation des friches » a débuté en date du 1^{er} janvier 2022 et s'est déroulée sur une période de 2 ans. Le rapport final de la subvention 2023 présente les principaux résultats de la deuxième année de recherche en date du 05 décembre 2023.

Le rapport propose, comme prévu par le cahier des charges, une synthèse sur le rôle du contexte, des acteurs, des procédures dans le processus de réhabilitation des friches et des propositions d'amélioration.

Les résultats détaillés sont repris en annexe :

Annexe 1 — Projet d'article pour la revue Dynamiques Régionales

Annexe 2 — Leviers et bonnes pratiques en matière de réhabilitation

Annexe 3 — Études de cas

Annexe 4 — Analyse relative aux terres excavées

Annexe 5 — Avis sur la proposition de réforme de la taxe SAED

Annexe 6 — Approche méthodologique spatiale

Annexe 7 — Stratégies différenciées par acteur

Annexe 8 — Lexique

Annexe 9 — Outil « priorisation »

2. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

La Wallonie a pour objectif d'encourager la valorisation des friches, l'usage de matériaux locaux dans les nouvelles constructions ainsi que la réutilisation et le recyclage des matériaux et bâtis existants. Cette volonté s'inscrit dans la philosophie du SDT et de la DPR qui souhaitent redynamiser les centralités et limiter l'artificialisation des sols, ainsi que dans certaines fiches du Plan de relance.

Dans ce cadre, l'équipe de recherche a fourni un appui à la définition de critères de sélection lors d'appels à projet afin de favoriser la réalisation d'opérations sur friche, et a poursuivi l'objectif d'identifier les obstacles au développement et à la bonne issue de projets de réhabilitation et de reconversion des friches, tels que la complexité des procédures, les contraintes techniques, la faisabilité économique ou l'acceptabilité des projets. L'équipe de recherche a également identifié les démarches urbanistiques et les possibilités de valorisation des matériaux locaux ou de réemploi.

La recherche s'est déroulée sur 2 années. La première année était articulée en 3 volets :

- **Volet 1** : Des critères de sélection pour l'appel à projets visant la réaffectation de 12 friches prévu dans la fiche n°224 du plan de relance ont été définis, ainsi qu'une méthode de sélection des projets
- **Volet 2** : Afin d'alimenter la fiche n°144 du plan de relance, l'équipe a analysé les processus de réhabilitation de friches en Wallonie. Elle a d'une part identifié 13 cas d'étude wallons et d'autre part réalisé un état de l'art et mené plusieurs entretiens avec des acteurs du secteur public. Ce qui lui a permis d'établir une pré-liste des freins et leviers à la réhabilitation en Wallonie. Ils ont été structurés en 5 composantes : foncier, assainissement, aménagement, interactions avec les parties prenantes, financement.
- **Volet 3** : Pour alimenter également la fiche n°144 du plan de relance, l'équipe a dressé un état des lieux des déchets de matériaux dans les friches, des acteurs, filières et politiques favorables à la récupération et au recyclage des déchets de matériaux présents dans les friches. Une série d'entretiens et un benchmark de bonnes pratiques étrangères ont été effectués. Pour finalement, identifier les principaux freins et leviers au réemploi et à la valorisation des matériaux locaux.

De manière générale, les travaux entamés en 2022 ont été poursuivis en 2023 mais en les orientant davantage vers une analyse de la contribution potentielle des friches au concept d'optimisation spatiale dont les résultats participeront aux objectifs visés par l'actualisation du CoDT et du SDT.

L'objectif visé en 2023 est d'améliorer l'efficacité des processus de réhabilitation et de proposer des stratégies différenciées permettant de prioriser la réhabilitation des friches wallonnes en vue d'optimiser l'espace wallon et de contribuer à l'atteinte du ZAN. Dans ce but, il s'est agi :

- de poursuivre la collecte de données entamée en 2022 sur les processus de réhabilitation en Wallonie notamment à travers l'analyse de cas d'études wallons
- d'approfondir plusieurs leviers pertinents identifiés par l'équipe de recherche en 2022 et relevés par les membres du Comité d'accompagnement
- d'analyser le potentiel opérationnel de l'inventaire actuel des SAR de fait en envisageant quelques nouveaux critères (dans ou hors centralités, dispositifs/processus de réhabilitation nécessaires, besoins de développement, degré de pollution, maîtrise foncière, possibilités de compensation foncière dans le cadre du ZAN, de réemploi ou de valorisation des déchets de matériaux...).

1. Collecte des données sur les processus de réhabilitation et leurs résultats

1.a. *L'analyse des études de cas* : Chaque projet a fait l'objet d'une analyse sur base d'une grille relative aux caractéristiques du site, aux processus de projet (notamment le cas échéant mode de mise à disposition du foncier, études menées sur la friche, PPP, montage de projet,...) et aux résultats. Les entretiens se sont poursuivis en 2023 avec les acteurs de ces projets (notamment CATUs, promoteurs, etc.).

1.b. *La collecte de bonnes pratiques étrangères* : réalisée en 2022 sous l'angle du réemploi et de la valorisation des déchets de matériaux, elle s'est poursuivie également en 2023 sous l'angle de la réhabilitation.

L'analyse des études de cas et l'identification des bonnes pratiques étrangères se sont alimentées mutuellement mais ont aussi été guidées par :

- les principaux leviers déjà identifiés en 2022 ;
- les demandes d'analyses formulées lors du dernier Comité d'accompagnement sur des leviers spécifiques.

1.c. *L'analyse des enjeux liés à l'excavation des terres* : en 2022, les entretiens avec les acteurs publics de la réhabilitation et l'analyse des déchets de matériaux ont mis en évidence des freins évidents pour valoriser les terres excavées (prix et manque de sites de valorisation/évacuation). Il s'agissait en 2023 de compléter cette analyse par un état des lieux, la mise en perspective de cet état des lieux avec les cas d'études (point 1.a.), et la collecte des bonnes pratiques dans la valorisation et la gestion des terres excavées (point 1.b).

Le croisement des résultats des études de cas, des bonnes pratiques étrangères identifiées et des freins et leviers identifiés devaient permettre de préciser le rôle concret du contexte, des acteurs et des procédures, notamment dans les blocages rencontrés sur le terrain et d'arriver à des propositions plus affinées, particulièrement sur les analyses spécifiques demandées par le Comité d'accompagnement.

2. Stratégies de réhabilitation

2.a. Identification de critères opérationnels

Pour assurer la mise en œuvre des stratégies différenciées de réhabilitation des friches favorisant l'optimisation spatiale, il est nécessaire de les caractériser sur base de critères opérationnels : localisation, taille, marché foncier et immobilier, maîtrise foncière, accessibilité, environnement naturel, matériaux à réemployer/revaloriser, dépollution nécessaire... Quelques critères ont été identifiés pour d'une part compléter les informations existantes dans l'inventaire des SAR et qu'il contribue à l'optimisation de l'espace wallon et d'autre part alimenter le développement d'une approche méthodologique permettant de prioriser la réhabilitation des friches.

2.b. Stratégies différenciées de réhabilitation des friches

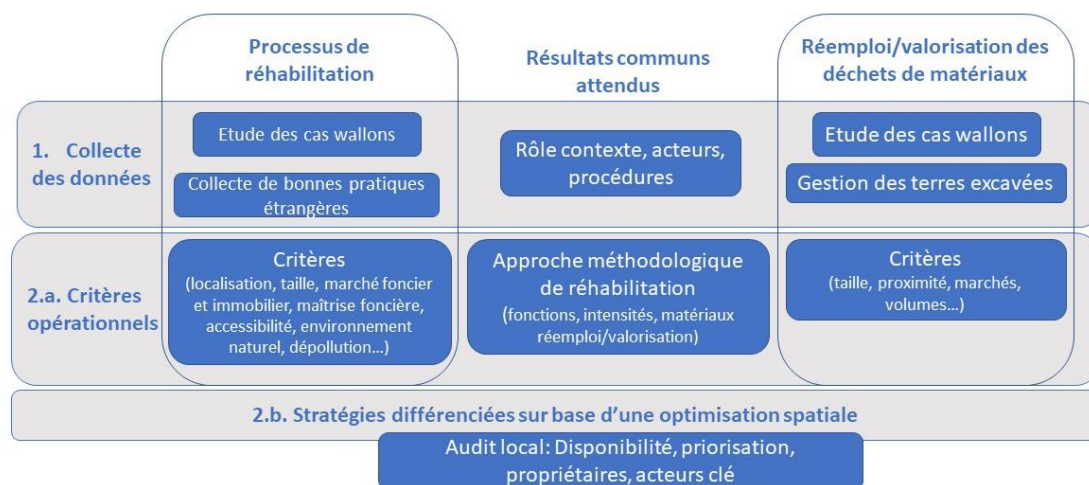
Les données collectées au point 1 et les critères opérationnels relevés au point 2.a ont abouti à des propositions de stratégies de réhabilitation adaptées à la réalité du contexte wallon et aux caractéristiques des friches. Ces stratégies différenciées pilotées par le SPW doivent contribuer à l'optimisation spatiale de la réhabilitation des friches wallonnes et à l'atteinte du ZAN.

Pour cela, un mécanisme d'audit local où le SPW est à la manœuvre a été étudié afin :

- d'identifier les friches disponibles sur un territoire déterminé ;
- de déterminer une priorisation de mise en œuvre, notamment en fonction de sa localisation (centralités) ;
- d'identifier les propriétaires actuels ;
- d'envisager les affectations requises et les intervenants potentiels en mobilisant les acteurs clé

Un lexique des termes habituellement utilisés accompagne ces propositions.

Le schéma ci-dessous illustre les différentes étapes des travaux de la seconde année de recherche.



3. PRINCIPAUX RÉSULTATS

3.1 LE CONTEXTE D'INSERTION DES FRICHES

Chaque bien foncier ou immobilier voit ses usages anthropiques et leur intensité évoluer au fil du temps. Dans ce cycle des usages, l'état de friche est à considérer comme un temps de latence avant la réaffectation à un nouvel usage.

Le passé industriel wallon avec comme corollaire une urbanisation intense depuis plus de deux siècles a contribué à constituer un important stock de bâtiments et d'infrastructures, dont une partie se retrouve aujourd'hui sous la forme de friches. Ces sites abandonnés, délabrés et sous-utilisés représentent de réelles opportunités pour une utilisation régénérative du territoire afin de :

- mettre fin à l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles, en comblant les « dents creuses », et en limitant la création de nouvelles infrastructures (voiries, réseaux, *etc.*) en périphérie sur des terrains non artificialisés ;
- maîtriser les risques pour la santé publique et l'environnement en limitant les impacts et les nuisances, et en restaurant la qualité de l'environnement ; et
- développer des projets stratégiques et emblématiques en revitalisant les sites pouvant avoir des effets de déprise et un impact négatif sur les activités environnantes, et en développant de nouveaux usages sociaux, environnementaux et/ou économiques sur le territoire (Ademe, 2020).

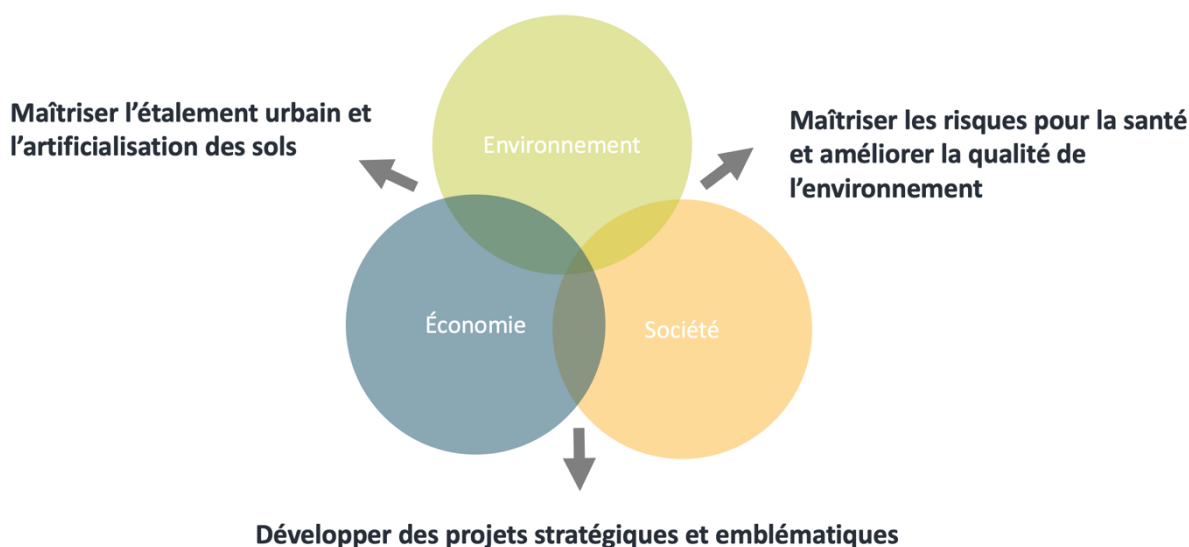


Figure 1 : Les enjeux de la reconversion des friches (Ademe, 2020)

Le réaménagement des friches s'inscrit en Wallonie dans une politique de longue date : entre autres choses, une loi prévoit, depuis 1910, l'inventorisation et le réaménagement des sites charbonniers et carriers et, depuis 1978, la rénovation des sites d'activité économique désaffectés (SAED). Par la suite, le législateur wallon a pris des dispositions en 1997 pour amplifier la régénération en définissant les sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE), et a élargi le champ d'application à l'ensemble des terrains et activités (hormis le logement) incompatibles avec le « bon aménagement des lieux » en adoptant en 2004 les dispositions relatives aux « sites à réaménager (SAR) ».

Malgré les différents dispositifs d'aide publique mis en œuvre, les friches restent nombreuses, ce qui soulève des questions. Cette situation est-elle à mettre en lien avec un manque de rentabilité pour les investisseurs ? des problèmes liés au cadre administratif ou aux compétences des acteurs ? un manque d'aides financières publiques ? ou faut-il incriminer le jeu spéculatif des propriétaires qui laissent les sites à l'abandon ?

Par ailleurs, pour régénérer le territoire efficacement, il est nécessaire d'inscrire la réhabilitation en phase avec les politiques de développement territorial actuelles telles que fixées dans le projet de schéma de développement du territoire (trajectoire de réduction de l'étalement urbain, séquence éviter réduire compenser, trajectoire de réduction de l'artificialisation nette, optimisation spatiale¹) et de bien comprendre le processus à l'œuvre. Cette note de synthèse a pour objectif de mettre en perspective le rôle du contexte, des acteurs et des procédures dans le processus de réhabilitation et de suggérer des pistes d'amélioration. Elle s'appuie sur différentes analyses reprises en annexe.

3.1.1 Le lien entre le mode opératoire et le contexte des cas analysés

Treize projets wallons de reconversion de friches ont été analysés² en vue d'alimenter les connaissances quant aux aspects opérationnels, aux logiques de développement et aux freins et leviers rencontrés lors de la réhabilitation de friches (voir annexe 3). L'équipe de recherche, en partenariat avec le SPW TLPE, a sélectionnés des projets avec une programmation mixte, renforçant les centralités.

Une quinzaine d'entretiens ont été menés auprès d'acteurs, publics ou privés, qui ont été impliqués dans le processus de réhabilitation de ces projets. Ces rencontres avaient pour objectif d'affiner la compréhension du rôle du contexte, des acteurs et des procédures en étudiant des mises en œuvre concrètes de projet de réhabilitation sur friches.

Le but n'étant pas d'obtenir une représentativité statistique, mais de rencontrer une diversité de situations afin de bien comprendre comment s'appliquaient dans des cas concrets les enseignements plus généraux issus de la première année de recherche. Ces cas d'études nous ont ainsi apporté de nombreuses informations permettant une meilleure compréhension des processus de réhabilitation en Wallonie. Les études de cas ont été présentées selon le mode opératoire et le lien pouvant exister avec le contexte territorial dans lequel s'inscrivait le site du projet (voir annexe A3). Trois modes opératoires principaux ont été rencontrés, qui peuvent être mis en relation avec le modèle Cabernet (voir p.5) :

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

¹ L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation.

² Les 13 cas d'études sont : Forges de Clabecq (Tubize), Imprimerie Arjo Wiggings (Nivelles), Éco-quartier Wériste (Fléron), Pré Madame (Herstal), Abattoirs de Bomel (Namur), Site Brichart (Walcourt), Brasserie d'Erboisoul-Engrais Semaille (Jurbise), Eco-quartier de Marbehan (Habay), Charbonnage du Hasard (Visé), Les Vanneaux (Colfontaine), Quartier Rachot (Mons), Ancienne usine à textile Hoeck (Limbourg), Terril du Martinet (Charleroi)

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

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

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

3.1.2 Le parallèle avec le « modèle Cabernet A-B-C » et les rôles à jouer par les autorités régionales

Nous avons vu qu'il existe un lien fort entre le mode opératoire du projet de réhabilitation et le contexte territorial dans lequel il s'inscrit. En effet, parmi les cas analysés, les friches situées dans les communes où le prix du foncier médian est élevé sont des sites où le mécanisme de réhabilitation s'est enclenché plus facilement. De manière plus générale, quand il s'agit de projets de développement urbain (incluant du logement), les friches qui se trouvent dans les communes ayant une dynamique immobilière forte sont généralement réhabilitées alors que les contraintes du site sont parfois importantes notamment au vu des démolitions et dépollutions à effectuer. Si le mode opératoire est d'initiative privée, les autorités publiques (communes et région) gardent un rôle primordial à jouer, qui se concentre essentiellement sur l'encadrement du processus de réhabilitation (programmation, charges d'urbanisme...). Les études de cas nous ont amené à rencontrer d'autres situations où les friches persistent durant de nombreuses années car elles sont situées dans des communes aux développements immobiliers peu soutenus. Dans ce cas de figure, nous avons souligné l'importance des partenariats publics-privés où le portage foncier est public. Enfin, les modes opératoires entièrement publics ont été uniquement observés dans des projets où le prix du foncier était faible.

Le lien entre le mode opératoire et l'attractivité territoriale rejoint le constat souligné déjà en première année de recherche qui consiste à dire que l'un des principaux moteurs de la régénération des friches est la viabilité économique des sites. Pour rappel, selon le réseau CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network³), la friche peut être impactée par de nombreux facteurs qui peuvent changer considérablement au fil du temps. Le statut économique d'un site peut être affecté par :

- les coûts directs et indirects de la régénération, en compris les coûts d'assainissement ;
- les revenus/rendements prévus du site ;
- le type de financement et les risques financiers associés ;
- les taxes et leur risque de fluctuation perçu ;
- tout accord de développement entre le propriétaire du terrain et/ou la commune et le promoteur.

³ Le réseau CABERNET est un projet de la Commission Européenne financé dans le 5eme programme cadre pour l'Environnement et piloté par l'Université de Nottingham.

Le modèle A-B-C propose de classer le potentiel économique des terrains (potentiellement) pollués en fonction du coût du réaménagement (en ce inclus les coûts de la gestion des pollutions du sol) et de la valeur foncière du bien après réaménagement. Ainsi, le modèle A-B-C (Cabernet, 2006) peut utilement guider les stratégies à opérer. Trois situations inhérentes au développement économique peuvent être identifiées :

- A. les projets favorables au soutien par des fonds privés. Il s'agit de réaménagements assurant une rentabilité économique. Celle-ci s'explique en grande partie par les caractéristiques du bien considéré et la pression foncière s'y exerçant ;
- B. les projets favorables au soutien par des fonds privés et publics. Il s'agit de réaménagements dont la rentabilité présente un risque de faisabilité et qui nécessitent par conséquent un investissement public ;
- C. les projets favorables au soutien par des fonds publics. Il s'agit de réaménagements dont la rentabilité n'est pas assurée et qui nécessitent l'investissement de fonds publics ou des instruments d'aménagement spécifiques.

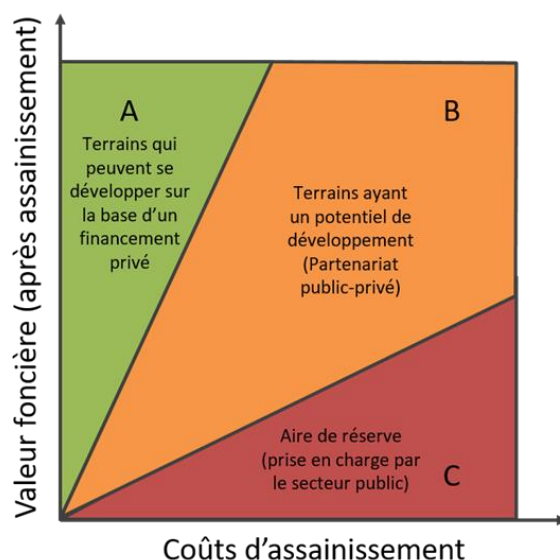


Figure 2 : Modèle A-B-C (adapté de Cabernet, 2006)

On observe cependant que la législation wallonne actuelle ne module pas jusqu'à présent les dispositifs d'intervention publique, telles que les possibilités d'accès aux subventions, en fonction de l'attractivité des territoires. Une stratégie régionale tenant compte du modèle A-B-C et des besoins territoriaux pourrait être mise en place, notamment au niveau des appels à projets. Ainsi, si on se rapporte au modèle A-B-C pour présenter les enseignements issus de nos études de cas, nous pouvons relever les points qui suivent :

Les sites A localisés dans des zones où la valeur foncière est élevée, et denses en services et équipements, sont des sites où le mécanisme de réhabilitation s'est enclenché plus facilement, avec toutefois un rôle important à jouer pour le secteur public dans l'accompagnement et l'encadrement du processus. A cet effet, les outils actuellement mobilisés, à l'image des masterplans, témoignent de leur pertinence même s'ils montrent leurs limites sur des projets sur friches impliquant des processus de longue durée. Il importe donc d'essayer de nouveaux outils. Malgré un niveau de pollution élevé, ces friches attirent des acteurs privés car les bénéfices escomptés sont supérieurs aux coûts d'assainissement (ratio positif après l'analyse coûts/bénéfices).

Si le propriétaire et le développeur du site sont des opérateurs privés, il s'agit pour la région :

- D'orienter le processus de réhabilitation à travers des documents et outils de stratégie de réhabilitation. Le Brownfield Covenant est un mécanisme qui pourrait aider à mener à bien cette mission (voir annexe A2).
- Si rien ne se passe sur la friche, d'inciter à la réhabilitation en appliquant la taxe SAED de manière élargie en priorité sur celles qui sont localisées en site A (voir annexe 5)

Les friches sur des **sites B** ont un potentiel pour réaliser un projet de développement urbain mais ne font pas partie des priorités des promoteurs privés. Nous avons vu que différentes formes de PPP, impliquant des coopérations distinctes, pourraient être un moyen efficace d'activer ces friches. En effet, le mode opératoire basé sur des partenariats publics-privés avec un portage foncier public a montré des avantages significatifs pour la réhabilitation de friches. Les études de cas analysées démontrent que l'implication préalable des autorités publiques dans le processus, notamment en assurant le portage foncier, en initiant les démarches de reconnaissance SAR et de subventionnement, constitue un levier majeur pour la mise en projet des sites. Si les autorités publiques sont propriétaires du terrain, il est important, sur certains sites stratégiques situés en centralité, qu'elles envisagent aussi des modèles permettant de conserver la propriété et le contrôle public. Pour ce type de friche, l'autorité régionale devrait :

- Promouvoir la réhabilitation des sites en friche, en fonction de leurs caractéristiques, auprès des acteurs privés. L'outil méthodologique développé, qui priorise certains scénarios de développement en fonction de critères issus majoritairement de l'inventaire SAR, doit contribuer à permettre de cibler les friches en site B (voir annexe A2).
- Aider à réduire l'incertitude concernant les coûts d'assainissement en fournissant des données à jour, à travers la BDES et/ou l'inventaire SAR.
- Inciter les autorités locales à réfléchir en amont des projets sur les futures réhabilitations de friche à travers les SDC ou des documents/esquisses annexes.
- Cibler les friches qui pourraient faire l'objet de travaux d'assainissement pris en charge par des fonds publics pour accroître leur attractivité sur le marché.
- Accompagner, ou apporter du soutien en termes de ressources humaines ou financières aux communes qui en ont besoin pour réaliser une reconnaissance SAR afin de bénéficier ensuite de subsides pour l'assainissement.
- Mettre en place une coordination intégrée qui plaide en faveur d'une meilleure intégration des démarches d'assainissement et de réaménagement dès les phases initiales du projet.
- Lancer des appels à manifestation d'intérêt, procédures de concours, marchés "design and build", dialogue compétitif, etc.
- Rechercher de nouveaux modèles d'intervention et encadrer à cet effet des projets pilotes de PPP sur friche tout en mettant à disposition un tiers aidant à la conclusion d'accords entre parties (recherche de bonne pratique). A cet effet, il serait intéressant de diffuser (rendre accessible en ligne) la liste des SAR qui ont fait l'objet d'un réaménagement réussi et qui ne figurent donc plus dans l'inventaire SAR actuel.
- Mettre en place un cadre qui apporte des garanties sur le long terme aux parties prenantes du projet, particulièrement important pour l'opérateur privé (cf. Brownfield Covenant).
- Informer et communiquer sur les subsides existants (FEDER, REVI, PIV, DU, etc.)

Les sites C sont des sites peu attractifs, ne permettant pas de rentabilité financière pour des projets de développement urbain. Ces sites ne sont pas attractifs pour les investissements privés mais des projets d'utilité publique peuvent y être entrepris. Lorsqu'il s'agit de sites hautement pollués ou difficilement réhabilitables, il est possible d'encourager des usages alternatifs au développement de l'habitat tels que des projets accueillant des activités économiques ou des projets de renaturation. Pour rappel, la sélection de nos études de cas s'est presque exclusivement concentrée sur des projets avec une programmation d'habitat ou mixte. Dès lors, nous n'avons pas étudié (à l'exception du projet du terrier du Martinet) de friche située en situation C ayant la vocation d'accueillir des activités économique, industrielle ou de renaturation. Ainsi, pour les friches situées en site C, les autorités publiques peuvent :

- Soutenir le développement de projets d'intérêt public (école, crèche, équipement public, etc.) sur les sites situés en centralité (selon le SDT) ou accessibles par une ligne, avec une bonne fréquence, de transport en commun.
- Coordonner ou accompagner, des partenariats publics-publics pour réussir des projets intégrés. A ce titre, il a été montré qu'il y a un intérêt dans l'apport de financements SAR couplés à d'autres financements sectoriels (concernant par exemple le logement public, les équipements et/ou multiniveaux : commune, CPAS, financements européens...).
- Considérer l'intérêt potentiel du site pour des fonctions artisanales, industrielles, d'infrastructures, de stockage, etc. Certaines d'entre elles (par exemple des activités avec des nuisances) doivent remplir des exigences particulières et ne sont pas conciliables avec les zones résidentielles.
- Trouver des alternatives pour créer de nouvelles utilisations et services à faible coût (renaturation) qui peuvent même générer des revenus (énergies renouvelables).

3.2 LE PROCESSUS DE RÉHABILITATION EN WALLONIE

3.2.1 Les phases du processus

La réhabilitation d'une friche est un processus qui peut s'avérer complexe. Le volet 2 du rapport scientifique final de la recherche 2022 détaille l'ensemble du processus. Il implique plusieurs phases clés (voir Figure 3), dont certaines sont spécifiques à la Wallonie, qui tendent à se dérouler plus souvent en parallèle qu'à se succéder de manière linéaire. L'empilement de procédures et d'autorisations nécessaires pour faire aboutir un projet demande une ingénierie technique et administrative importante et une capacité de projection dans l'avenir afin d'anticiper la longueur et la complexité des démarches et les coûts associés (Adam & Kerbarh, 2021). Les phases décrites ci-dessous servent de canevas de base pour comprendre le processus général, mais il est important de noter que des adaptations peuvent être nécessaires en fonction du projet et du contexte local.

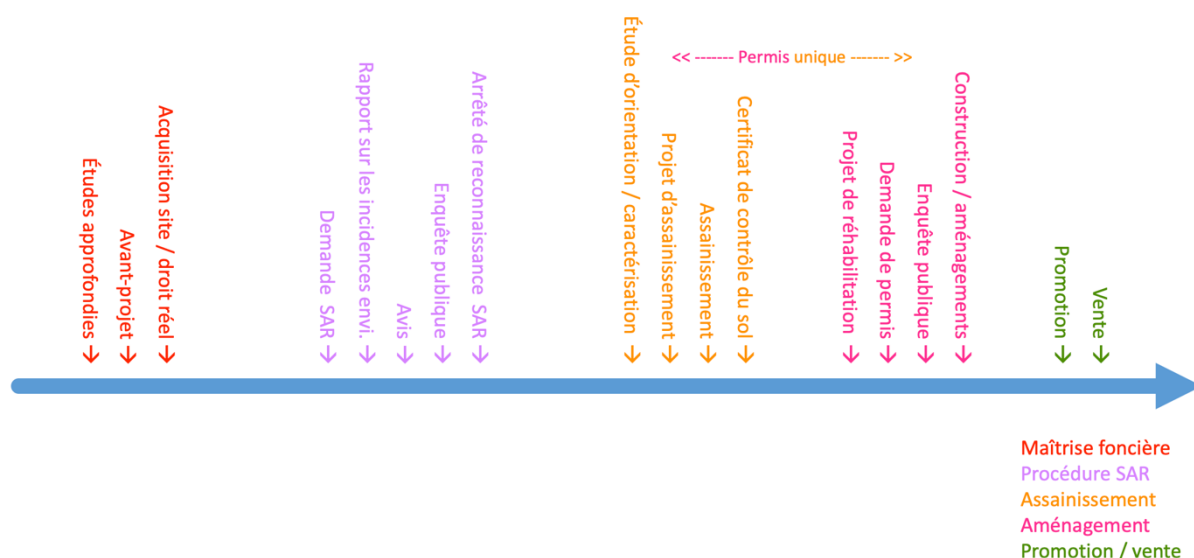


Figure 3 : Les phases du processus de réhabilitation

La première phase concerne la « maîtrise foncière » d'une friche. Quand elle est exercée de pair avec l'objectif de la réalisation d'un projet dans la foulée, elle comprend deux étapes. D'abord, des « études approfondies » sont à réaliser, y compris des études d'avant-projet lorsque nécessaire, pour mieux comprendre les caractéristiques de la friche en rapport avec les exigences de la stratégie de réhabilitation qui la concerne. Ensuite, il s'agit de pouvoir disposer d'un droit réel sur les biens concernés, ce qui peut être mis en œuvre en utilisant diverses approches telles que l'acquisition directe, la mise en place d'un bail emphytéotique et/ou des mécanismes de portage foncier public visant à susciter l'intervention privée dans un deuxième temps.

La deuxième phase, activée dans certains cas, relève de la « procédure de reconnaissance d'un périmètre SAR ». Ce mécanisme vise les friches dont le maintien est jugé contraire au bon aménagement du territoire et qui contribuent à la déstructuration du tissu urbanisé. Cette reconnaissance permet d'envisager un éventuel financement public et d'obtenir, dans le cadre de l'octroi d'un permis par le Fonctionnaire-délégué, une dérogation au plan de secteur afin d'affecter le site à de nouvelles fonctions. La reconnaissance d'un périmètre de Site à Réaménager (SAR) se déroule en 5 étapes, conformément à l'article D.V.2. du Code du Développement Territorial (CoDT) :

1. **Demande :** La première étape consiste à introduire une « proposition de reconnaissance d'un périmètre SAR » auprès de la DAOV (SPW-TLPE). La proposition peut émaner soit du Gouvernement wallon, soit d'un organisme du secteur public ou de droit public (commune, intercommunale, société publique), soit encore de propriétaires ou titulaires d'un droit réel. Dans cette étape, il est essentiel d'établir un dossier complet, comprenant la justification du périmètre du SAR et une carte. Cette justification doit être en conformité avec les critères définis à l'article D.V.1. du CoDT et idéalement s'appuyer sur les phases préliminaires contribuant à définir les objectifs du projet, à identifier les besoins en assainissement, et à établir une vision globale pour la réhabilitation de la friche. Cette cohérence entre les différentes étapes renforce la crédibilité et la faisabilité du projet de réhabilitation. Le cas échéant, depuis la nouvelle circulaire ministérielle du 10 août 2020, le dossier doit être accompagné d'un Rapport d'Incidence sur l'Environnement (RIE) ou d'une demande d'exemption de celui-ci dûment motivée.
2. **Arrêté provisoire :** Une fois la demande déclarée complète et recevable, la DAOV instruit la demande et, par délégation du Ministre, arrête « provisoirement » que le site, dont elle fixe le périmètre, est à réaménager.

3. Avis : Un « avis » est ensuite sollicité auprès du collège communal, des propriétaires des biens concernés, et de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM).
4. Enquête publique : Le collège communal soumet l'arrêté à « enquête publique » afin de donner à la population locale l'opportunité de s'exprimer sur le périmètre, voire le projet de réhabilitation. Les citoyens peuvent faire part de leurs opinions, leurs inquiétudes et leurs idées concernant le SAR proposé.
5. Arrêté définitif : Après modification éventuelle du dossier sur base des avis, le périmètre est définitivement adopté par arrêté du Gouvernement Wallon. L'arrêté de reconnaissance SAR est publié au Moniteur belge. Cet arrêté officialise la reconnaissance de la friche en tant que site à réaménager dans le but d'inciter à sa réhabilitation. Cette reconnaissance constitue un préalable à l'obtention de subventions publiques et à l'affectation à d'autres fonctions que celles permises au plan de secteur.

La troisième phase, le cas échéant, concerne l'assainissement en vertu du décret « sols ». Plusieurs faits peuvent générer des obligations en matière d'assainissement des sols, tels que la demande d'un permis concernant une parcelle présentant un risque de pollution (couleur « pêche » dans la banque de données de l'état des sols (BDES)). Dans ce cas, la procédure à suivre se déroule en plusieurs étapes. Le processus doit obligatoirement être réalisé par des experts en analyse de sols agréés. Au terme de la démarche un Certificat de Contrôle du Sol (CCS) sera octroyé pour la parcelle par la Direction de l'Assainissement des Sols (DAS). Le CCS peut être délivré à chaque étape du processus, en fonction des résultats des différentes études et de l'affectation future des lieux. Ces étapes sont les suivantes :

1. Étude d'orientation : elle a pour objectif de vérifier la présence éventuelle d'une pollution du sol et de fournir, le cas échéant, une première description de l'ampleur de cette pollution.
2. Étude de caractérisation : dans certains cas, une étude de caractérisation plus détaillée peut être nécessaire. Cette étape permet de connaître de manière exacte la nature et le niveau de la pollution et, le cas échéant, il est possible qu'une étude de risques soit imposée afin d'établir si la pollution constitue une menace grave. Cette étude détermine également la nécessité d'assainir ainsi que les délais dans lesquels l'assainissement devrait être réalisé.
3. Projet d'assainissement : sur la base des conclusions des études, un projet d'assainissement est élaboré et les actions nécessaires pour remédier aux problèmes de pollution sont réalisées. Il s'agit de restaurer le sol ou, pour le moins, de supprimer la menace grave pour la santé humaine, les eaux souterraines et les écosystèmes. Notons ici que le niveau de l'assainissement dépendra de l'usage futur de la parcelle.
4. Certificat de contrôle du sol : Une fois les travaux d'assainissement achevés, une évaluation finale est effectuée avant de délivrer le certificat de contrôle du sol. Le CCS atteste que le site est conforme aux normes environnementales en vigueur, garantissant ainsi sa sécurité pour une affectation donnée.

La quatrième phase, dénommée « aménagement », est celle, d'une part, de la conception du projet de réaffectation (qui aura déjà été grandement anticipée lors des étapes antérieures), et, d'autre part, de la réalisation du projet à proprement parler. Cette phase se divise en 3 étapes majeures :

1. Conception du plan d'aménagement : cette démarche s'appuie sur les besoins identifiés précédemment et les objectifs du projet. Elle vise à définir comment la friche sera transformée en un espace fonctionnel et adapté aux besoins sociaux, environnementaux et économiques. Elle s'élabore idéalement en concertation avec les forces vives et riverains. Plusieurs études de cas illustrent la réalisation de masterplans concertés à cet effet.

2. Demande de permis : cette étape consiste à entreprendre les démarches pour obtenir les permis et autorisations nécessaires. Une enquête publique est éventuellement réalisée. Les citoyens ont alors l'occasion de donner leur avis sur le projet d'aménagement proposé. Il est cependant préférable d'organiser des consultations informelles plus tôt dans le processus dans une logique de concertation et de transparence afin de permettre d'éventuelles réorientations du projet à un stade moins avancé.
3. Réalisation des travaux d'aménagement : enfin, une fois les permis obtenus, les travaux d'aménagement peuvent débuter. Les travaux peuvent inclure la démolition de bâtiments existants, la préparation et/ou l'assainissement du terrain, la construction d'infrastructures, la mise en place d'équipements, et d'autres actions nécessaires pour transformer la friche en un espace fonctionnel.

Enfin, pour mémoire, la dernière phase est celle de la « promotion-vente des biens ». Elle inclut la « promotion du projet », pour sensibiliser le public aux réalisations et mettre en avant les caractéristiques et les atouts des espaces réhabilités. Ensuite, la « vente des espaces réhabilités ou la mise en place des affectations prévues » est réalisée pour permettre l'utilisation des friches réhabilitées.

3.2.2 Les freins et leviers au processus de réhabilitation observés dans le cadre de l'approche de terrain

Différents freins et leviers à la réhabilitation apparaissant à travers les études de cas sont ici présentés en fonction des étapes-clé du processus :

1. L'accès à la maîtrise foncière des friches

Dans une part importante des cas étudiés, la maîtrise foncière du site par les opérateurs était bien antérieure à l'apparition du projet de réhabilitation. Dans les autres cas, les principaux leviers facilitant la maîtrise foncière des friches qu'on peut dégager de l'approche de terrain sont les suivants :

- **L'accès à l'information sur les cessations d'activités et les ventes** : les pouvoirs locaux, proches du terrain, peuvent être mieux informés, y compris par des canaux informels ou la réception directe d'offres, et jouer un rôle de courroie de transmission vers d'autres acquéreurs publics potentiels en cas d'absence de volonté d'achat de leur part.
- **Le risque de rétention foncière ou le recours à des mécanismes coercitifs pour la contourner** : on peut ainsi citer d'une part un cas de faillite contribuant à un blocage du terrain encore en cours, en l'absence d'accord sur le prix malgré les offres de différents promoteurs, et d'autre part, un cas de maintien d'activités non souhaitées sur le site et de refus d'engagement des propriétaires dans une réhabilitation, qui a donné lieu à un processus d'expropriation de la part de la Région, permettant de débloquer la situation.
- **La présence de mécanismes juridiques facilitants** : des mécanismes tels que la Renonciation au Droit d'Accession ou la vente sous condition d'octroi du permis, permettent de dégager un avantage pour le promoteur (avantage financier, limitation du risque,...) et aident à son engagement dans le projet de réhabilitation.
- **Une étape intermédiaire de portage foncier** : un important levier observé dans la mise à disposition des sites pour les opérateurs a été le portage foncier préalable par une commune ou une intercommunale. Cet intermédiaire acquiert si nécessaire, fait réaliser de premières investigations sur l'état du sol, entame les démarches pour la reconnaissance en tant que SAR et l'obtention de subventions, bien souvent assainit, et lance un marché couplé à la vente du terrain pour attribuer la conception et la réalisation du projet à un opérateur privé. Ce type

d'intervention ne peut se faire que sur des friches suffisamment bien situées pour permettre une rentabilité moyennant la réalisation de ces premières démarches et attirer le secteur privé. Par contre, à l'exception du projet du CPAS de Walcourt qui vise la création de logement public, dans les autres cas de réaffectation à de l'habitat, à la suite d'un portage foncier réalisé par une intercommunale ou une régie foncière, on observe un abandon de cette maîtrise foncière au stade de la mise en œuvre du projet, avec une revente en pleine propriété au privé, avec une éventuelle RDA au départ. Les entretiens plus généraux effectués confirment ce constat. Pour des sites stratégiques, le maintien d'une maîtrise foncière publique permettrait cependant aux autorités de conserver plus de pouvoir en matière d'orientation territoriale à long terme, et de laisser place à du logement abordable.

2. L'assainissement et l'aménagement, des approches à articuler

Plus particulièrement en phase de conception des projets, différents éléments ont joué un rôle de levier :

- **L'articulation entre l'assainissement et l'aménagement** : certains cas rencontrés mettent en lumière les problèmes consécutifs à une approche totalement dissociée entre les démarches d'aménagement et d'assainissement (projets finalement inadaptés ou plus coûteux en raison de nécessités d'assainissement apparues par la suite, assainissement inadapté par rapport à un projet ultérieur qui a nécessité des changements ou des compléments par rapport à l'assainissement initial,...) ce qui plaide en faveur d'un décloisonnement entre aménagement et assainissement. Cette orientation avait été déjà exprimée par plusieurs acteurs rencontrés en première année de recherche. La pratique de portage foncier avec assainissement suivi d'une vente à des opérateurs qui réaliseront l'aménagement relève cependant d'une dissociation temporelle des deux approches. Une tentative de concilier les deux s'observe dans le cas du partenariat public-privé mis en œuvre dans le projet de reconversion de l'ancienne brasserie d'Erbisoeul, où les subventions publiques demandées par l'intercommunale devraient servir à la mise en œuvre de l'assainissement par l'opérateur privé, permettant ainsi de viser une efficacité plus grande par une articulation fine entre le projet et les travaux de dépollution nécessaires et spécifiquement adaptés à celui-ci. Le caractère novateur de cette approche la rend malheureusement très lente suite aux incertitudes administratives à lever.
- **L'intégration des études et approches participatives tôt dans le processus de projet** : même si certaines démarches officielles (études préalables au certificat de contrôle des sols, enquête publique sur le projet,...) ne sont obligatoires qu'en phase d'obtention du permis, les études et consultations gagnent à être commencées en phase de programmation pour alimenter adéquatement la définition du projet. Elles aident à limiter l'incertitude, notamment sur les contraintes et pollutions éventuelles du terrain, à mettre en lumière les besoins à satisfaire prioritairement à travers les aménagements, à élaborer une réflexion partagée sur les orientations du projet et à tester la faisabilité et les possibilités de financement de différents scénarios éventuels, tout comme l'acceptabilité sociale et institutionnelle du projet.
- **Le recours à des outils stratégiques suffisamment souples** : en termes de conception de projets, les acteurs interrogés sont favorables au recours à des outils souples (masterplan, schéma-directeur,...) permettant de s'adapter aux évolutions éventuelles et aux opportunités survenant au cours des longs délais de conception et de réalisation d'un projet sur un SAR, tandis que les outils de planification du CoDT tels que le SOL sont considérés comme trop rigides. Toutefois, le besoin de définition de lignes claires qui balisent les choses sur le long terme se fait sentir également.
- **Des compétences relationnelles et en négociation** : dans plusieurs cas rencontrés, des désaccords et des difficultés relationnelles ont menacé de bloquer le projet de réaffectation (conflits, par exemple quant à la densité du projet ou aux charges d'urbanisme, revirements mettant à mal le projet, etc.). Des relations constructives sont à instaurer entre partenaires publics et privés,

afin d'enregistrer des accords sur les objectifs poursuivis, les affectations, les formes à revêtir par le projet ainsi que les financements des ministères concernés et les apports des acteurs privés (charges d'urbanisme, *etc.*). Un accompagnement par un coordinateur référent organisant le processus d'avancement du projet de manière partenariale et venant en appui aux négociations entre acteurs et à leur formalisation claire pourrait s'avérer tout à fait pertinent.

- **Un périmètre de projet adapté** : la taille du périmètre de projet peut également jouer un rôle sur sa facilité de mise en œuvre. Certaines expériences montrent qu'une taille suffisante peut permettre une approche plus globale du périmètre d'analyse, tandis que le périmètre d'intervention gagne aussi à être suffisamment étendu pour englober des zones ne nécessitant pas ou peu d'assainissement du sous-sol : un développement par phases plus efficient peut être facilité grâce à la rentabilisation rapide d'un premier développement en terrain "vierge" qui aide à développer les phases suivantes.

3. Le recours à la procédure SAR

Dans le chef des opérateurs, le recours à la reconnaissance du site comme SAR est motivé généralement par la perspective de subventions susceptibles d'en découler (opérateurs publics) et/ou par le souci d'obtenir un permis en dérogation au plan de secteur de la part du fonctionnaire-délégué (opérateurs publics et privés), avantage très utile en termes d'efficacité aux yeux des porteurs de projet. Dans ces deux cas de figure, la reconnaissance du site comme SAR joue bien évidemment un rôle de levier dans le cadre du processus de réhabilitation.

Les freins relevés sont la longueur relative de cette reconnaissance préalable, la difficulté pour les communes avec de faibles moyens humains et financiers de monter un dossier ou répondre à un appel à projets, l'incertitude quant à l'obtention effective d'un financement à l'issue de la procédure et quant au moment de cette obtention. Par ailleurs, le dossier demandé, s'il a l'avantage de ne pas être trop lourd, ne constitue pas un travail d'analyse suffisant pour établir et finaliser une véritable démarche de projet. Il sera nécessaire de produire d'autres travaux et documents pour y arriver.

Enfin, la procédure de financement est également longue et complexe, émaillée de contrôles administratifs à toutes les étapes, difficilement conciliable avec des marchés « design and build ». Même si, théoriquement, la procédure est susceptible de ne pas prendre en compte les surcoûts qui peuvent survenir en fin de chantier, il est rare, dans les faits, que la DAOV n'intervienne pas.

3.2.3 Les leviers d'action analysés

Pour mener à bien le processus de réhabilitation, les acteurs peuvent s'appuyer sur une série de bonnes pratiques qui ont été identifiées lors de la première année de recherche (voir annexe 1). Une analyse approfondie de 9 leviers identifiés comme prioritaires par notre comité d'accompagnement a été réalisée (voir annexe 2). Nous revenons ici en quelques mots sur plusieurs de ces leviers.

1. Une « politique commune de réhabilitation » inscrite dans les schémas de développement territorial régional et communal pour guider les actions de réhabilitation en cohérence avec les objectifs régionaux et communaux
2. Le « portefeuille foncier communal » qui permet à la commune d'intervenir directement dans l'acquisition de friches.
3. Les « partenariats public-privé » pour collaborer avec divers acteurs et mobiliser des ressources supplémentaires.
4. Le « portage de foncier par un organisme tiers » qui facilite l'acquisition de terrains en vue de projets de réhabilitation.

5. Une « étude d'orientation et de caractérisation anticipée » pour évaluer l'état du site et définir les mesures à prendre avant d'entamer les démarches de réhabilitation.
6. Le principe de la « réunion 0 » c'est-à-dire le plus en amont possible pour impliquer les parties prenantes et échanger sur les objectifs du projet.
7. Des « procédures qui facilitent les démarches administratives » comme celle du périmètre/permis et des arrêtés qui valent permis pour accélérer le processus.
8. L'« occupation temporaire » pour valoriser provisoirement les friches en attendant leur réhabilitation complète.
9. La « gouvernance foncière » qui inclut des mécanismes tels que la renonciation au droit d'accèsion, le bail emphytéotique, le droit de superficie, et le droit de tirage pour optimiser l'utilisation du foncier.

3.2.3.1 Le recours à des instruments fonciers tels que le droit d'emphytéose ou de superficie, ou encore la renonciation au droit d'accèsion

Le droit d'emphytéose ou de superficie permet aux pouvoirs publics de conserver la propriété légale d'un bien tout en transférant le droit d'utiliser le terrain et les bâtiments à un tiers(privé) par une sorte de bail à très long terme (15 à 99 ans). Ces mécanismes ont l'avantage de faciliter la maîtrise foncière et d'éviter certains coûts de transaction.

Ils sont peu utilisés chez nous, particulièrement dans les domaines résidentiel et économique où la propriété reste culturellement très valorisée. Dans le domaine des terrains destinés à l'installation d'activités économiques, l'idée fait cependant son chemin.

A l'étranger ce type de mécanisme est utilement mis en œuvre dans le cadre de la réhabilitation de friches. On peut citer par exemple l'hôtel-Dieu de Marseille transformé en hôtel à la suite d'un appel à Projet. La ville, propriétaire du site, a un bail emphytéotique de 99 ans avec l'exploitant. Toujours à Marseille, la friche "Belle de Mai" a été confiée par un bail emphytéotique de 45 ans à une société coopérative d'intérêt collectif qui prend en charge les investissements nécessaires pour créer de nouveaux espaces publics, restaurer des espaces historiques, construire de nouveaux bâtiments et mettre en place de nouvelles activités et services. A Anderlecht, Citydev.Brussels et la commune ont racheté une ancienne meunerie dans le cadre d'un projet soutenu par le Feder. Ils l'ont ensuite confiée à une coopérative par une emphytéose de 40 ans. Celle-ci l'a reconvertie en un pôle économique et culturel.

La renonciation au droit d'accèsion est le fait qu'une personne renonce à devenir propriétaire d'un bien immobilier construit sur un terrain lui appartenant, une fois le projet terminé. Ce mécanisme est utilisé en Wallonie, comme en témoignent plusieurs études de cas. Il se révèle être un facteur incitatif intéressant dans le cadre de partenariats public-privé, permettant à un pouvoir public de laisser un promoteur construire sur son terrain sans en faire l'acquisition. Ce seront les acquéreurs des logements construits qui payeront leur part de terrain lors de l'acquisition ; le promoteur ne doit donc pas préfinancer le coût du terrain. Ce type de mécanisme est intéressant à promouvoir quand il est nécessaire de trouver des arguments pour attirer le secteur privé car il sécurise le processus et permet d'éviter une immobilisation de ressources.

3.2.3.2 Le développement de portefeuilles fonciers communaux

Dans le contexte du ZAN, face au risque de renchérissement des prix de l'immobilier, il est important que les communes se mobilisent pour fournir suffisamment d'offre sur le marché à un prix favorisant l'accès au logement et qu'elles contribuent à la production de logement public avec la collaboration des autres opérateurs de logement. Pour ce faire, elles doivent disposer de terrains.

L'existence d'un portefeuille foncier communal peut jouer un rôle important à cet effet, en particulier dans la réhabilitation des friches en permettant aux communes, une fois les sites en friche identifiés, de prendre le contrôle de ces terrains abandonnés ou pollués, de planifier leur réhabilitation et de mettre en œuvre des mesures pour les rendre réutilisables. Une fois ce portefeuille constitué, la commune aura la possibilité de mobiliser rapidement des terrains et d'accélérer la mise en œuvre de projets.

3.2.3.3 Le portage foncier : mise à disposition de terrains prêts à l'emploi

La recherche définit le portage foncier comme étant l'action de réaliser ou faire réaliser les acquisitions foncières et certaines opérations immobilières et foncières (remise en état, démolitions, dépollution, préverdissement), de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains, qui seront ensuite cédés aux porteurs de projet. En Wallonie, ce type de rôle est joué par la SPAQuE, des intercommunales, (cas de Idelux pour l'écoquartier de Marbehan, d'Idea pour les Vanneaux à Colfontaine), des régies foncières communales (cas de Bomel), qui le cas échéant acquièrent, assainissent et revendent à des promoteurs. Cette forme de partenariat public-privé est fréquemment utilisée. Le travail de la Région sur les SRPE s'y apparente également, sauf que, une fois l'assainissement effectué la Région n'a pas encouragé la cession à des opérateurs ayant un projet de reconversion des sites assainis⁴. Il serait intéressant qu'elle joue un rôle accru en ce sens.

Rappelons quelques caractéristiques des Etablissements Publics Fonciers tels qu'ils existent en France, qui pourraient inspirer l'action de constitution de portefeuilles fonciers en Wallonie :

- le caractère stratégique et programmé des acquisitions : opérations réalisées dans le cadre de programmes pluri-annuels d'intervention qui déterminent des objectifs d'acquisition pour différents types d'affectations demandées par les communes.
- le recours à la déclaration d'intention d'aliéner, outil de mobilisation du foncier qui oblige tous les propriétaires ayant l'intention de vendre dans un périmètre fixé de le signaler.
- La possibilité d'acquisitions pour le compte de la commune, contre rémunération. Ensuite, il y a garantie de rachat par la commune.
- Ces organismes agissent comme intermédiaires dans les cas d'expropriation, ce qui peut faciliter le passage à l'acte des communes qui ne doivent pas agir elles-mêmes
- Ils disposent également de l'expertise en assainissement.

⁴ Avec les SIR et les SRPE qu'elle a achetés et fait assainir, sans pour autant promouvoir leur réaffectation à travers une régie foncière régionale et/ou une revente aux pouvoirs locaux ou à des acteurs privés, la région a en quelque sorte fait la moitié du chemin, sans aboutir à une démarche de portage foncier qui lui aurait fait jouer un rôle plus complet dans le processus de reconversion des friches. Il n'y avait pas de stratégie proactive de développement territorial d'un potentiel foncier associée à ce mécanisme, qui se limitait à une stratégie d'élimination des chancres. Un rôle de portage foncier régional aurait nécessité des compétences supplémentaires en interne. La région a rétrocédé une partie des terrains assainis aux propriétaires publics initiaux. Même si une partie des communes étaient demandeuses de récupérer ces friches assainies, elles n'avaient pas toutes les compétences pour mener des projets complexes (difficulté d'agir des petites communes, par exemple sur des sites charbonniers) et se sont parfois contentées d'utilisations (éventuellement temporaires) comme des parkings par exemple, sans viser d'opérations d'envergure. Certains des sites assainis par ces mécanismes avaient également a priori peu d'intérêt pour le privé quant à leur localisation et/ou leur topographie. Une partie de ces sites sont toutefois restés propriété régionale (exemple des sucreries de Genappe, de Brugelette,...). Dans l'exemple de la sucrerie de Genappe, c'est la Région qui a présidé au développement du site.

3.2.3.4 *L'intérêt d'études d'assainissement anticipées*

Plusieurs faits peuvent générer, en vertu du décret « sols », des obligations en matière d'assainissement des sols. Le principe visé ici est dès lors d'anticiper la procédure de manière à :

- Si la pollution n'est pas avérée ou qu'un assainissement n'est pas nécessaire, obtenir un certificat de contrôle du sol attestant que le site est conforme aux normes environnementales selon l'affectation en vigueur ;
- Si la pollution est avérée, étoffer la BDES et l'inventaire SAR de données sur l'ampleur de cette pollution afin d'orienter les porteurs de projet dans leur démarche future.

Ce mécanisme permet de diminuer les inconnues et incertitudes quant à l'intérêt et à la rentabilité d'une opération sur le terrain concerné, ce qui contribue à lutter contre un des obstacles identifiés.

Éviter d'assainir un terrain sans qu'aucun projet ne soit au préalable défini relève d'une approche logique à l'égard des résultats de nos travaux qui conduisent à préconiser une approche bien articulée entre assainissement et aménagement et une diminution des incertitudes entourant les interventions sur les friches afin d'encourager l'intervention du secteur privé.

3.2.3.5 *La promotion de l'urbanisme transitoire et de l'occupation temporaire sur les friches : un mécanisme permettant de lutter contre la dégradation des sites en attendant leur réaffectation*

La situation d'abandon des sites peut entraîner des effets négatifs en cascade : dégradation accélérée des bâtiments, vandalisme, accueil d'activités illicites, insécurité, *etc.* qui peuvent avoir des impacts sociaux, environnementaux et financiers importants (cas du projet Pré-Madame). Or l'état de friche ne doit pas impliquer nécessairement une absence d'actions sur le site. Des usages temporaires, encadrés ou marginaux, peuvent s'y développer. Ce temps de latence peut être également l'occasion pour la biodiversité de s'y développer et d'offrir un éventail de services écosystémiques⁵. Les projets sur des friches se font généralement sur des temps longs où l'occupation temporaire peut également éviter des coûts de sécurisation conséquents (caméras, grillages, gardiennage...), notamment lors de la dernière phase du processus qu'est la "promotion/vente" (cas du terri du Martinet)

De nombreux exemples, plus fréquents à Bruxelles et dans d'autres régions qu'en Wallonie, montrent que des pratiques d'occupation temporaire aident à lutter contre les effets négatifs grâce à une présence sur le site tout en créant de la valeur et un signal positif pour l'environnement. Elles sont à encourager et la Région peut s'atteler à les promouvoir davantage et à encadrer leur développement. Elles peuvent permettre également de tester certaines affectations qui pourraient avoir un développement à plus long terme sur le site. Une condition de réussite importante à prendre en compte est l'encadrement de cette occupation temporaire par une convention d'occupation adéquate qui définisse les droits, devoirs et responsabilités de chacun.

⁵ Bénéfices que les hommes tirent des écosystèmes. Voir <https://services-ecosystemiques.wallonie.be/>

Certaines communes ont mis en œuvre des démarches de ce type sur leurs friches, comme La Louvière sur la friche Boch, suite à un appel à projets. Des promoteurs importants y ont recours régulièrement sur leurs chantiers. Des intermédiaires spécialisés dans la mise en place d'occupations temporaires se développent, particulièrement en Région de Bruxelles-Capitale. Étant donné l'intérêt de cette pratique, la Wallonie pourrait encourager son développement, son encadrement, ainsi que le développement d'acteurs spécialisés dans l'occupation temporaire, susceptibles de venir en aide aux propriétaires et opérateurs intéressés. La SPAQuE se positionne actuellement dans ce champ d'intervention.

3.2.3.6 L'encouragement du partenariat public-privé afin de faire monter en puissance son développement

La forme de partenariat la plus fréquente rencontrée dans notre approche de terrain est le portage foncier public avec assainissement suivi d'une **vente au secteur privé qui concrétise le projet de réaménagement à la suite d'une procédure de marché**. La concrétisation d'un assainissement du terrain par le privé avec l'aide de la subvention obtenue par le pouvoir public détenant le terrain dans un premier temps est une solution permettant une meilleure articulation entre le projet d'aménagement et le projet d'assainissement, en principe plus efficiente. Il appartient à la Région de trouver les mécanismes permettant de consolider administrativement et juridiquement de telles procédures, afin de les rendre prévisibles et sécurisées pour les opérateurs privés. Ceci suppose l'accès à des compétences juridiques spécialisées.

Lors de l'intervention de promoteurs pour des projets résidentiels, les collectivités peuvent aussi convenir d'acheter des logements finalisés à un prix inférieur à celui du marché car le promoteur apprécie d'avoir d'emblée une garantie de commercialisation d'une partie des logements. Pour le secteur privé, il y a dès lors moins de préfinancement vu qu'une partie des biens est vendue à l'avance. Ce type d'intervention aide à maintenir une certaine mixité de logements au sein de grands projets.

Une autre forme de partenariat public-privé intéressante, concrétisée dans certains projets étudiés, est le recours à une **opération de revitalisation urbaine** permettant à la commune de recevoir une subvention pour la réalisation de l'espace public en proportion d'un investissement privé dans une opération de logement. Elle peut ainsi appuyer l'opération par un aménagement des abords contribuant à l'attractivité des lieux et à l'équilibre financier du projet. **Cette formule pourrait être davantage utilisée dans les cas de réhabilitation de friche, plus encore là où les conditions de rentabilité peinent à être remplies**. Elle sera désormais limitée aux communes dont le nombre d'habitants est compris entre 12.000 et 50.000 habitants en vertu de la nouvelle législation sur le développement urbain.

N'oublions pas par ailleurs que **le code (article D.V.19.3°) contient une formule de partenariat public-privé un peu semblable applicable aux SAR**, datant de 2008 qui peut s'appliquer dans le cas de réaménagements favorisant la réaffectation en logement : la Région Wallonne accorde une subvention d'un euro à une ou plusieurs personnes physiques ou morales de droit privé qui en conviennent et qui investissent trois euros dans des actes et travaux concernant un ou plusieurs biens immobiliers repris dans le périmètre d'un site à réaménager reconnu (définitivement), dont au minimum deux euros consistent en l'aménagement ou la réalisation de logements, en ce compris les actes et travaux de réaménagement de ce ou ces biens immobiliers. Cependant, aucun budget n'est actuellement alloué à ce dispositif car ce mécanisme pose un problème au vu des règles sur les aides d'état. Cette mesure est pourtant intéressante, et **en présence de moyens limités, on pourrait envisager de la cibler sur les territoires où la rentabilité résidentielle est moindre, afin d'y encourager l'intervention du secteur privé par un effet de levier**, ou dans des cas où l'offre de partenariat public-privé encouragée par les acteurs du portage foncier n'arrive pas à trouver preneur.

De nombreux SAR de taille assez importante n'appellent-ils pas un PPP plus fort encore pour devenir des morceaux de quartier mixte mêlant projets d'initiative privée et publique ? Le partenariat public-privé pourrait se concrétiser plus souvent à travers **la maîtrise d'œuvre de projets mixtes faisant appel à des composantes privées (logements, commerces...) et publiques (logements sociaux, équipements)**. A Bruxelles, on peut citer le travail mené par Citydev, et celui mené par la SAU, tous deux opérateurs de projets mixtes, notamment sur des friches urbaines.

Le modèle des **Sociétés d'Économie Mixte** français est également une piste qui pourrait être étudiée, ce type de procédé permettant de mutualiser les compétences et les ressources des partenaires publics et privés et de limiter les risques financiers.

3.2.3.7 Les « Appels à projets » : un rôle-levier pour la réhabilitation à condition d'y avoir aisément accès

Compte tenu de sa pertinence dans le cadre de la réhabilitation des friches, le levier « Appel à projets », qui n'a pas encore jusqu'ici été analysé, est ajouté à la liste des leviers analysés. Pour rappel, car déjà utilisé : Le SPW ou toute autre entité similaire ayant la compétence a la capacité de lancer des appels à projets. Ces appels sont conçus pour mobiliser des acteurs locaux, des entreprises, des organisations de la société civile et d'autres parties prenantes afin de mettre en œuvre des projets de réhabilitation alignés sur les priorités de la région en matière de réhabilitation de friches. Ces projets sont évalués et sélectionnés en fonction de leur adéquation avec les priorités et les objectifs établis par l'administration régionale en matière de réhabilitation de friches. Les projets retenus peuvent bénéficier d'un financement, d'un soutien technique ou d'autres ressources pour leur réalisation. Les appels à projets sont un moyen efficace de promouvoir l'innovation, de susciter la participation des acteurs et de soutenir des projets qui contribuent aux objectifs spécifiques visés par la Région en matière de réhabilitation de friches. Ils garantissent également un processus de sélection transparent et équitable des projets, en les évaluant à l'aune de critères préalablement définis par le SPW. Toutefois, répondre à des appels à projets demande du temps et des ressources humaines. Il est donc important que les participants y voient un intérêt (financier et/ou d'appui technique) à participer et que les communes « moins bien équipées » puissent recevoir un soutien régional pour déposer une candidature.

3.3 LE RÔLE DES ACTEURS

La réhabilitation implique des domaines d'intervention variés allant de la planification territoriale à l'expertise en bâtiment, en passant par la passation de marchés publics, la gestion de projet, l'assainissement ; elle suppose aussi des connaissances en biodiversité, pédologie et agronomie...

On observe ainsi une **multiplication des acteurs impliqués** à un titre ou à un autre dans la réhabilitation des friches, non seulement à l'échelle de la mise en place d'une politique globale en la matière, mais encore et surtout à l'échelle de la mise en œuvre opérationnelle de celle-ci (voir annexe 7). En effet, cette politique revêt des aspects plus spécifiquement liés au développement territorial (renouvellement de la ville sur la ville, atteinte du ZAN, amélioration du cadre de vie et de l'attractivité territoriale,...) avec la nécessité de remettre en état des sites qui devront accueillir des activités nouvelles (démolitions ou rénovation de bâtiments, démolition de substructures, mouvements de terres,...) mais aussi des aspects environnementaux liés à la nécessité de dépollution le cas échéant. Les procédures et les acteurs opérant dans la filière relative aux sites à réaménager doivent donc se coordonner avec les procédures et les acteurs opérant dans la filière "décret sols". Il en va de même pour les inventaires qui existent au départ de ces deux préoccupations, etc.

Cette politique suppose donc inmanquablement des collaborations tenant compte de la spécificité de chaque acteur (ses objectifs propres, ses compétences, ses ressources, ...) afin de mener au mieux un travail coordonné. Un travail d'inventaire des acteurs et de leur rôle réel et potentiel a été mené à cet effet, incluant les acteurs jouant un rôle d'opérateur dans le champ de la réhabilitation des friches, mais aussi, à titre secondaire, à des acteurs considérés comme "latents" c'est-à-dire qui font partie de la chaîne d'intervention sur les friches comme les détenteurs de sites, qui n'ont pas nécessairement vocation à s'impliquer dans leur régénération.

Il est intéressant de constater que certains rôles sont joués par plusieurs acteurs différents, à des échelles éventuellement différentes. Nous ne nous sommes pas attelés à la mesure de l'efficacité de ce système multi-acteurs, qui n'est pas nécessairement à rationaliser dans la mesure où le travail à accomplir est très vaste (2065 SAR « de fait » en 2023). Le constat principal est que cela **complexifie la lisibilité des filières à activer** par une personne physique ou morale soucieuse par exemple de vendre une friche qui lui appartient ou d'y développer un projet, soucieuse d'obtenir de l'aide pour un assainissement ou une rénovation... Cela rend plus difficile la perception des interlocuteurs à qui s'adresser. Dans ce contexte, l'idée d'un **guichet unique** orientant les porteurs de projet vers les acteurs pertinents, à l'image d'UrbanVitaliz en France, est une piste qui pourrait faciliter le travail.

Pour entrer un peu plus concrètement dans cette complexité, nous présentons ci-après différents rôles-clés dans le processus opérationnel de réhabilitation des friches, ainsi que différents acteurs opérant à l'intérieur de ces champs d'intervention :

3.3.1 La mobilisation des friches pour intervention et le portage foncier

3.3.1.1 La nécessité d'un rôle proactif des propriétaires publics

Étant donné les difficultés d'accès au foncier, il convient d'identifier et de mobiliser le foncier qui est déjà propriété des pouvoirs publics (voir annexe 7). 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. Notre analyse montre que 912 ha de friches relève du secteur public, ce qui représente une proportion de 27 % de la superficie totale de SAR « de fait ». La répartition de ce foncier public en friche se présente comme suit : 261 ha appartiennent aux villes et communes, 175 ha au SPW, 53 ha aux intercommunales de développement économique, 51 ha à la SPAQuE, 48,6 ha à la SNCB, 22,6 ha aux sociétés régionales du logement, et 11,7 ha à Infrabel. D'autres plus petits propriétaires publics sont les fabriques d'église, les CPAS, mais également la SPGE et la SWDE. Les propriétaires publics, et en premier lieu la Région, devraient être tenus d'avoir tout d'abord une bonne connaissance de leur patrimoine de friches et de sa localisation, et ensuite d'élaborer une stratégie d'intervention sur leur portefeuille (garder, vendre, réhabiliter, ...), pour dynamiser la mise en projet de ces friches en fonction du contexte dans lequel elles s'insèrent. À titre d'information, on estime que plus de 65 pourcent des friches de l'inventaire sont localisées hors centralité.

Rôle stratégique de la Région wallonne dans la mobilisation foncière, en particulier dans le contexte du ZAN

La Région est propriétaire de 5 % de la surface totale des SAR de fait, pour l'activation desquels elle est bien placée. A l'avenir, elle pourrait cibler des sites stratégiques pour le développement de son territoire, où il pourrait y avoir obligation de la prévenir en cas de vente, et où elle pourrait user d'un droit de préemption ou d'expropriation si nécessaire. Dans le principe des SRPE, il y a en effet l'adoption d'une liste de sites dont la réhabilitation est jugée d'intérêt régional, mais cet intérêt est envisagé essentiellement aux niveaux paysager et environnemental. Ces sites vont être acquis par la Région en vue de les assainir. Avec l'objectif actuel de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les friches bien localisées gagnent en importance car leur réaffectation permet d'éviter l'artificialisation de terrain vierge. Il serait dès lors intéressant que la Région cible des sites-clé de taille suffisante, non pas en fonction des nuisances dont ils sont à l'origine, mais plutôt en vertu de leur localisation stratégique dans la perspective de l'atteinte du ZAN. Ces sites devraient être avant tout remobilisés en vertu de leurs qualités pour des affectations-clé permettant le renouvellement des centralités urbaines sur le plan de l'habitat et des services associés, l'installation de nouveaux parcs d'activité économique bien localisés sur du foncier recyclé, ou encore l'affectation de certaines friches à des équipements-clé comme des installations d'énergie renouvelable par exemple.

Avec la montée en puissance de la préoccupation de renouvellement urbain sur les sites en friche, il devient de plus en plus important que les travaux d'assainissement et de rénovation soutenus par la Région le soient en fonction d'un projet de réaffectation global établi en partenariat avec les futurs opérateurs. Ce type de démarche a été mis en œuvre dans le cas de la sucrerie de Genappe. *La Région a acheté le site préalablement mis sur la liste des SRPE et a procédé à la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage déléguée via la Sarsi (société anonyme de droit public) pour l'acquisition du site et sa réhabilitation paysagère et environnementale. Celle-ci a fait procéder à une étude de faisabilité et d'élaboration d'une stratégie opérationnelle de réhabilitation du site, suivie par un comité d'accompagnement incluant les principaux acteurs concernés : le maître d'ouvrage (Ministre et Sarsi) ainsi que des représentants de la Région (DGO4, DGO3, fonctionnaire-délégué), de la commune, de l'IBW, et une association orientée vers la gestion de la réserve naturelle créée sur le site : Environnement-Dyle.*

3.3.1.2 Le rôle de portage foncier de la SPAQuE : mise à disposition de terrains pollués assainis, pour les projets des entreprises et des pouvoirs locaux (à l'échelle de l'ensemble du territoire wallon)

La SPAQuE constitue un portefeuille foncier (acquisition de sites pollués dans une optique de sécurisation et de réaffectation). Comme expliqué sur son site, *“Afin d'éviter le morcèlement des sites potentiellement exploitables et d'organiser financièrement leur assainissement, le Gouvernement wallon a chargé la SPAQUE de constituer une réserve de terrains qui doivent être assainis avant de pouvoir retrouver une nouvelle vie. Le but de la démarche, en disposant à terme d'une réserve de terrains sur l'ensemble du territoire wallon et en remobilisant après assainissement le foncier dégradé, est d'anticiper les demandes des entreprises pour de nouvelles implantations ou extensions, et des pouvoirs locaux pour le développement d'équipements publics ou de logements, par exemple.”*

“La SPAQuE gère au quotidien un important portefeuille foncier dont près de 300 hectares en propriété.” Le croisement avec l'inventaire “SAR” en fait apparaître une superficie de 51 ha. 77 friches ont été assainies par ses soins depuis 2001.

3.3.1.3 Le rôle des intercommunales : mise à disposition de terrains assainis (à disposition de promoteurs privés également, à l'échelle de leur territoire intercommunal)

Les intercommunales, traditionnellement en charge de la mise en place de Parcs d'activité économique, jouent parfois un rôle de portage foncier pour des projets résidentiels ou mixtes, situation rencontrée dans plusieurs de nos études de cas où elles ont lancé une procédure de reconnaissance SAR et souvent l'assainissement de sites avant de les développer ou de les vendre à des opérateurs privés chargés de les développer en fonction d'un cahier des charges. Nos analyses montrent qu'elles sont actuellement ensemble propriétaires d'une surface de 53 ha de SAR de fait.

3.3.1.4 Le rôle des acteurs locaux en réseau

Ces mobilisations foncières peuvent aussi passer par les acteurs plus proches du terrain et appelés à devenir opérateurs locaux de certains de ces projets.

Les villes et communes, on l'a vu, sont déjà propriétaires à elles seules de 264 ha repris comme SAR de fait, soit d'environ 8 % des surfaces concernées. Une grande majorité d'entre elles comptent au moins un SAR sur leur territoire. L'intérêt d'un portefeuille foncier communal incluant des friches et pouvant jouer un rôle de stimulation de leur réhabilitation a motivé l'analyse un peu plus approfondie de cet outil qui a fait l'objet d'une fiche au sein de l'annexe A2.

D'autres acteurs locaux gèrent également un portefeuille foncier et peuvent jouer un rôle dans la reconversion des friches en logements et/ou équipements publics, à savoir les CPAS (voir cas de Walcourt) ou les sociétés de logement de service public (plus orientés vers des projets de logements ou d'équipements).

3.3.1.5 Le partenariat public-public pour les acquisitions et projets

Il faut insister ici sur le rôle des communes, au plus près du terrain, qui peuvent relayer l'information sur les ventes à d'autres acteurs publics, mais aussi pointer la nécessité d'interconnexion entre les propriétaires publics (commune, intercommunale, SPAQuE, régie foncière, CPAS, société de logement...) sur un même territoire, qui peuvent, grâce à un fonctionnement en réseau, céder la propriété de certains de leurs terrains à d'autres acteurs publics porteurs de projet, ou mener ensemble des projets de développement mixte où plusieurs d'entre eux se consacrent au développement d'une partie d'un projet d'ensemble. En conclusion, il s'agit de créer une chaîne de communication en sorte que l'information, le terrain à assainir et développer, aboutissent dans les mains d'un opérateur pertinent.

3.3.2 L'intervention dans le processus de réhabilitation en tant que porteur de projet

Différents types d'acteurs sont susceptibles de porter un projet sur des friches à réhabiliter en fonction du type de projet concerné :

3.3.2.1 Les porteurs de projets publics/d'intérêt public locaux

-les projets de logement public peuvent être portés par une commune, un CPAS (cas de Walcourt), une régie foncière ou une société de logement de service public. Ces acteurs sont donc amenés à solliciter la reconnaissance SAR et les subventions et à lancer des marchés en vue de la réalisation de leurs projets ;

-les projets d'équipements publics (crèches, équipements sportifs ou de jeux, lieux de rencontre, équipements administratifs, maisons de repos...) peuvent être portés par les mêmes acteurs (cas du CPAS de Walcourt) ;

-d'autres projets d'intérêt public peuvent être menés par le secteur associatif et coopératif, tels que des tiers lieux, lieux d'accueil à l'attention de populations particulières, espaces communautaires...

L'idéal est que les porteurs de projet publics donnent priorité aux friches bien localisées pour leurs projets de logements et d'équipements. A cet effet, il faut veiller à ce que des normes qui leur sont applicables, en matière de coûts maximum admissibles par exemple, ne constituent pas un frein à leur intervention sur friche.

Comme le montrent nos analyses, différents scénarios de collaboration sont possibles entre acteurs et diverses combinaisons sont possibles en tirant parti de leurs compétences et ressources respectives. On peut par exemple mettre l'accent, en termes de partenariat public-public, sur l'intérêt de collaborations entre, notamment, CPAS, bailleurs publics et communes pour développer une friche à destination de logement public abordable et équipements. La commune peut mettre à disposition le terrain tandis que le CPAS et/ou la SLSP peuvent développer logements et équipements.

3.3.2.2 Les porteurs de projets économiques

-les projets d'espaces ou bâtiments à vocation économique peuvent être portés par les intercommunales ou le secteur privé (cas de la SA Newmarket au Pré Madame à Herstal, de la société Locko sur diverses friches wallonnes) ;

Certains opérateurs de l'économie sociale sont également porteurs de projets structurants, comme à Monceau Fontaines.

-les projets d'équipements énergétiques peuvent être portés par les secteurs privé et public. La SPAQuE par exemple met en place des équipements énergétiques constituant une possibilité de réaffectation sur des sites extrêmement pollués : centrales photovoltaïques, biogaz, ...

-des projets commerciaux peuvent également être portés par le privé.

3.3.2.3 Les porteurs de projet résidentiels privés

Dans des friches bien localisées sur des territoires suffisamment attractifs, avec des prix de sortie suffisants, l'intervention du secteur privé s'opère d'emblée ou grâce à l'offre de terrains assainis émanant des opérateurs publics.

On l'a vu, des combinaisons d'acteurs sont à orchestrer pour contribuer à des projets globaux de réhabilitation de sites d'importance. Parmi celles-ci, la combinaison "commune, promoteur, intercommunale de développement économique" associée au secteur associatif ou coopératif, permet de mettre en œuvre un projet mixte comprenant des logements, espaces commerciaux ou pour entreprises, et espaces à gérer en fonction de leur vocation environnementale. Ainsi le cas de la sucrerie de Genappe où la commune, l'IBW et une association orientée vers la gestion d'une réserve naturelle dont elle a soutenu l'émergence sont associées dans un comité d'accompagnement de projet sous l'égide de la Région.

3.3.2.4 Le rôle potentiel de la Région : aménageur-coordonateur de projet mixte

A quelques reprises, la Région s'est investie comme opérateur de développement de friches de grande taille à travers une maîtrise d'ouvrage déléguée.

Toujours dans le cas de la Sucrierie de Genappe, la SARSI, en maîtrise d'ouvrage déléguée, a fait procéder à une étude de faisabilité et d'élaboration d'une stratégie. Le scénario retenu par le comité d'accompagnement affecte plusieurs parties du site d'intervention, qui dépasse le périmètre du SRPE, à des activités spécifiques : réserve naturelle, zone d'activités économiques (au sein et en dehors du SRPE), habitat (au sein et en dehors du SRPE). Ensuite une étude de faisabilité urbanistique plus précise a été confiée à un consortium. En vue de la création d'un écoquartier sur la ZACC jouxtant le site, une procédure de dialogue compétitif a été lancée pour la conception, la réalisation et le financement de celui-ci. La Région et la SARSI restent donc à la manœuvre et souhaitent jouer un rôle d'aménageur pour orienter le développement du site.

Autre exemple, en mai 2020, la SOGEPa, aujourd'hui intégrée à Wallonie Développement, avait été mandatée afin d'assainir et de redéployer le site de DUROBOR, un territoire urbain de 9,5 hectares qui a marqué l'histoire l'industrie verrière wallonne. Plusieurs partenaires, dont la Ville de Soignies, l'Intercommunale IDEA et la SPAQUE se sont, depuis, joints à la SOGEPa pour porter le projet. Le Gouvernement wallon a désigné le prestataire chargé de traduire les enjeux et les défis du site DUROBOR en un master plan stratégique visant à le reconvertir.

3.3.3 L'appui aux opérateurs

3.3.3.1 L'offre d'info-conseil

Le parcours de réhabilitation des friches est souvent complexe et nécessite des connaissances pointues sur divers mécanismes d'intervention et de financement. Toute possibilité d'accès à des informations et des conseils est donc bienvenue.

Le SPW, et en particulier **la DAOV**, avec son organisation prévoyant une répartition d'agents polyvalents par zone géographique, est très bien placée pour conseiller les porteurs de projet, et en particulier les communes, sur les dispositifs opérationnels mobilisables pour la réalisation de leurs projets sur friches : non seulement la reconnaissance SAR, mais aussi les autres dispositifs opérationnels tels que la revitalisation urbaine, les dispositifs PIV et DU, qui peuvent être combinés au service d'un projet, ainsi également que les autres subventions sectorielles aux communes. Un appui est délivré par la DAOV pour l'octroi de la reconnaissance et la délivrance de la subvention SAR et par les services extérieurs pour l'obtention du permis.

D'autres appuis plus spécifiques à la démarche d'assainissement et à la problématique des terres excavées (voir annexe 4) peuvent être fournis par **la DAS** (SPW-ARNE) et la SPAQuE.

Une piste : le guichet unique

Face à la complexité des missions et intervenants ayant trait à la réhabilitation des friches, l'entrée par un guichet unique qui permettrait aux propriétaires et aux opérateurs, sur base d'un exposé de leur projet ou sur simple demande, de recevoir les informations pertinentes et les contacts utiles pour les différentes démarches à effectuer serait certainement une aide précieuse. Il s'agirait donc d'orienter les acteurs vers les filières spécifiques à activer en fonction de l'étape du projet. Ainsi on peut distinguer l'appui technique et financier lié à la démarche de réhabilitation des SAR, celui lié au décret Sols et à la législation régissant les terres excavées, etc.)

Une simple permanence par téléphone ou internet, peut fournir une aide précieuse sur les mécanismes à actionner, les services à disposition,... à l'image du service mis en place en France : **UrbanVitaliz**. Il s'agit d'un service public gratuit qui vise à apporter une assistance aux collectivités pour le recyclage de leurs terrains artificialisés qui ont perdu leur usage initial. Le suivi des projets en friche est assuré par les urbanistes de l'équipe ainsi que par les conseillères ou conseillers publics. A cet effet, une plateforme disponible en ligne fait office de point de rencontre entre les collectivités et les acteurs et dispositifs spécialisés. Ce service a pour objectif d'apporter des solutions à des blocages liés aux recherches de financement, aux questions administratives, juridiques... en proposant des recommandations adaptées : contacter une personne-ressource pour un soutien d'ingénierie, envoyer un courrier-type, trouver les pistes de financements, etc.

Il faut rappeler également que l'UVCW est également un relais d'informations généralistes vis-à-vis des pouvoirs locaux.

3.3.3.2 L'accompagnement des pouvoirs locaux

En ce qui concerne les sites pollués, la SPAQuE a une mission d'accompagnement des opérateurs potentiels afin de faciliter le recyclage du foncier dégradé, mission qui peut prendre des formes diverses : partage de données et étude de sites, identification des actions à mener et centrale d'achats mettant directement en relation les bénéficiaires avec des prestataires de services produisant des devis, investigations de sol informelles, études obligatoires en vertu du décret sols, conseils en matière de terres excavées, rédaction de cahiers des charges pour l'évacuation de dépôts clandestins, travaux de géomètre, dépollution,...

Avec son expertise environnementale et en assainissement et son équipe de plus de 80 personnes, la SPAQuE a les moyens d'étudier de nombreux aspects préalables à la reconversion de friches (bilan historique, investigations, études de sol, études de faisabilité, ...). Elle sera donc un partenaire incontournable pour le développement de projets sur les sites pollués.

Elle propose également à toute entité publique concernée de l'accompagner lors de l'élaboration d'un projet de redéploiement urbain, d'un quartier ou d'un site, en tenant compte des contraintes environnementales : aspects techniques, environnementaux, urbanistiques, juridiques, immobiliers, financiers, administratifs, potentiel d'utilisation temporaire, etc. Tous les projets de développement ou de réaffectation (logements, activité économique, énergie renouvelable, etc.) sont concernés.

Par ailleurs, d'autres acteurs fournissent des services complémentaires à celui de la SPAQuE tel que **le Centre d'Histoire des Sciences et Techniques (CHST)** qui alimente l'inventaire SAR (couche IHA) en fournissant des informations sur les activités antérieures, ou **l'Institut Scientifique de Service Public (ISSeP)** qui guide les communes et réalise des études préalables pour tous les projets subventionnés dans un périmètre SAR.

Les intercommunales proposent également à leur niveau des tâches de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'accompagnement des communes dans des projets de développement sur friches.

Ce sont là autant de missions payantes pouvant être effectuées par ces organismes à la demande des pouvoirs locaux. On peut se demander si un accompagnement gratuit ne devrait pas être mis à disposition des territoires les plus faibles en ressources humaines et financières afin de les aider à mettre sur pied des projets bien étudiés.

En amont de ces tâches d’accompagnement d’opérations concrètes, **la région** pourrait également contribuer au **partage des connaissances et des bonnes pratiques** au sein des opérateurs “friches” des communes pour encourager la montée en expertise des pouvoirs locaux. Cela peut se faire au sein de la formation des Catus par la CPDT où la thématique est traitée actuellement, au sein de réunions de type “plate-forme villes” pour les villes de plus de 50.000 habitants, ou d’autres réunions spécifiques aux communes plus rurales. La mise en œuvre de mécanismes innovants que la Région voudrait promouvoir y serait abordée. On peut citer par exemple plusieurs des leviers examinés au cours de la présente étude qui renvoient à des dispositifs insuffisamment connus et utilisés en Wallonie, alors qu’ils mériteraient une plus large diffusion : dispositifs juridiques d’accès au foncier (RDA, droit de superficie, emphytéose, ...), modalités de partenariat public-privé, mise en place d’occupations temporaires,... En guise de support, la Région pourrait mettre à disposition des plaquettes d’information sur ces mécanismes pour diffuser et faciliter leur usage.

3.3.3.3 *L’appui à une dynamique constructive de partenariat entre acteurs*

Des acteurs aux intérêts divers, émanant des secteurs publics (communes, bailleurs publics, intercommunales, ...) et privés (promoteurs, entreprises, secteur associatif...) sont appelés à collaborer lors de projets de reconversion de friches. Ces acteurs peuvent être mis en synergie pour dégager des projets de réhabilitation globaux et durables. Des priorités spécifiques seront à dégager en fonction des acteurs impliqués et des besoins locaux et plus globaux.

L’organisation et la participation à des réunions de co-construction du projet dans les phases de conception-programmation et de mise en place du projet d’urbanisme, préalablement donc au dépôt de permis, est un préalable souvent nécessaire.

Pour pallier les blocages et les désaccords rencontrés dans plusieurs études de cas, il serait utile d’aider les opérateurs à construire des partenariats autour de projets de réaffectation des friches, à mettre en place des structures de partenariat pérennes, et à aboutir à des accords sur les résultats attendus et les participations de chacun, entérinés par les diverses parties au projet. L’appui d’un tiers pour effectuer ces missions peut s’avérer très utile.

La Wallonie pourrait mettre à disposition des opérateurs de projets complexes sur friches un spécialiste de la négociation et de la gestion de conflits afin de générer et formaliser des accords permettant de solidifier la gestion du projet.

La Flandre a mis en place et systématisé une manière de procéder plus élaborée avec le dispositif de **convention Brownfield** (voir annexe 2). Cet outil propose une approche intégrée du projet, des problèmes et du redéveloppement. Sous la direction d’un négociateur, le gouvernement flamand offre la possibilité de créer un cadre dans lequel la coordination et la concertation entre les différentes parties prenantes d’un projet peuvent avoir lieu (par exemple en ce qui concerne l’octroi d’avis et de permis, de subventions, etc.). Les accords et les engagements sont consignés dans une convention, qui est signée par toutes les parties. Le réaménagement des friches via ce dispositif doit répondre à des ambitions fortes afin que les projets génèrent une plus-value sur le plan environnemental, soient économiquement rentables et profitent à l’ensemble de la communauté. Les promoteurs et les investisseurs bénéficient d’un certain nombre d’avantages juridiques, administratifs et financiers indirects. Toutes les parties prenantes concluent des accords clairs et sans ambiguïté pour promouvoir une bonne coopération et une bonne coordination en vue de la réalisation d’un projet commun de réhabilitation de friches. Par ailleurs, le foncier n’a pas nécessairement besoin d’être acquis par la puissance publique afin de garantir l’intérêt public, ce qui peut permettre d’accélérer le processus et d’alléger les finances publiques.

Un dispositif français peut également nous inspirer pour l'appui aux partenariats : il s'agit du contrat de **projet partenarial d'aménagement (PPA)**. Le projet partenarial d'aménagement est un contrat entre l'Etat, l'intercommunalité et les acteurs locaux (public et/ou privés) afin d'encourager, sur un territoire donné, la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes destinées à répondre aux objectifs de développement durable des territoires. Les projets peuvent concerner aussi bien l'amélioration de l'offre de logements, que le déploiement d'activités économiques, ou la réalisation d'équipements publics. Il formalise un partenariat et fixe une feuille de route qui ordonnance les interventions et responsabilités des parties au contrat, ainsi qu'un plan de financement de l'ensemble des actions.

3.3.4 L'encouragement de mécanismes innovants et de bonnes pratiques

La Région peut soutenir l'innovation dans l'approche de la réhabilitation des friches, notamment sur plusieurs thématiques qui ont été traitées dans le cadre de la recherche :

- Le portage de terrain par un organisme tiers :
 - o Les intercommunales, certaines régies foncières communales, ainsi que la SPAQuE mettent déjà en œuvre un rôle de portage foncier. La Région pourrait les encourager à le faire encore davantage et donc à augmenter pour ce faire leur portefeuille foncier, notamment à travers le soutien à l'acquisition de terrains s'ils sont reconnus comme SAR.
 - o Pour faciliter le travail, la région procéderait à la reconnaissance SAR de sites qu'elle estime stratégiques en vue de préparer leur acquisition par des pouvoirs publics ayant une capacité de portage foncier.
- Le partenariat public-privé :
 - o La Région pourrait mettre en place une plate-forme collaborative en ligne pour faciliter le partage d'information, les échanges et le partenariat entre les différents acteurs tels les collectivités locales, les promoteurs et la SPAQuE.
 - o La publication d'un vade-mecum fournissant des recommandations et des bonnes pratiques pour les projets de PPP dans le cadre de la réhabilitation de friches serait également utile.
 - o Le SPW pourrait encourager la recherche et l'innovation dans les projets de réhabilitation de friches par le PPP et l'utilisation des technologies innovantes et des pratiques durables. Il pourrait également soutenir la mise en place de projets pilotes pour tester de nouvelles approches et évaluer leur efficacité et mettre à disposition ses propres friches comme terrains d'essai de solutions.
 - o il pourrait également simplifier les procédures de passation des marchés publics pour les projets de PPP en mettant à disposition des modèles standardisés de contrats et de documents de passation des marchés, ou encore des outils numériques.
- La diffusion d'information sur les droits d'emphytéose et de superficie et la sensibilisation à l'intérêt d'y recourir.
- Le portefeuille foncier communal et sa mobilisation.
- L'intérêt d'études d'assainissement anticipées.
- La promotion du recours à l'occupation temporaire, de son encadrement et de l'émergence d'acteurs spécialisés dans l'organisation de ce type d'intervention.

Le rôle de la Région pourrait s'élargir à bien d'autres domaines que l'urbanisme et l'aménagement du territoire si elle veut appuyer de la meilleure manière possible le réaménagement des friches sur son territoire :

- Aspects humains et organisationnels, appui à la concertation, la gestion de conflits, mise en place de convention Brownfield...
- Aspects juridiques et d'ingénierie de projet (montages financiers, etc.)

Actuellement, suite à une réunion organisée à ce sujet avec la DAOV, il apparaît que celle-ci ne dispose pas d'experts dans toutes les matières et les rôles proposés. Des ressources supplémentaires pourraient être dédiées à ces nouveaux métiers. Certaines parties de missions pourraient être externalisées (ex. en ce qui concerne les fonds FEDER, les questions juridiques ont été adressées à des avocats du domaine). Mais également, certaines compétences nécessaires pourraient être mobilisées au sein d'autres services du SPW, en recourant à davantage de transversalité. La proposition a été faite d'établir une liste des personnes-ressources internes capables d'aider sur l'un ou l'autre aspect du processus de réhabilitation. On peut penser par exemple aux compétences des comités d'acquisition d'immeubles. Certaines compétences nécessaires également à d'autres services pourraient être mutualisées et localisées au sein du secrétariat général.

3.4 LES MISSIONS RÉGIONALES RELATIVES À LA POLITIQUE GÉNÉRALE DES FRICHES

Outre les rôles et missions abordés ci-dessus, ayant trait à la partie opérationnelle du travail de réhabilitation, et souvent partagés actuellement par plusieurs acteurs, un certain nombre de rôles spécifiques à la Région peuvent également être mis en évidence davantage en lien avec la mise en place d'une politique générale de réhabilitation des friches.

3.4.1 L'inventaire SAR

La DAOV a établi un inventaire des sites à réaménager enrichi par étapes entre 1968 et aujourd'hui. Les sites à réaménager identifiés en son sein ont été caractérisés selon 134 variables réparties en 8 tables. Un vaste chantier d'actualisation a notamment été coordonné par la DAOV entre 2011 et 2015. Dès 2017, un travail de mise à jour de manière continue de l'inventaire a été réalisé notamment à l'aide de la photo-interprétation et de la télédétection. La dernière actualisation date de juillet 2023.

Cet inventaire constitue un élément central de la politique de réhabilitation des sites à réaménager en Région Wallonne. Il permet de visibiliser les sites qui bénéficient d'un périmètre SAR et/ou qui pourraient bénéficier d'un tel périmètre de reconnaissance. Il permet d'avoir un accès une série d'informations relatives à l'état du site, son accessibilité, l'état du sol, le contexte environnant, ...

L'inventaire SAR doit continuer à être actualisé afin que cet outil reste pertinent. L'usage de la photo-interprétation et de la télédétection permet d'orienter les investigations sur les sites qui auraient connu des modifications et ainsi de guider adéquatement l'action publique. Les recommandations suivantes visent à enrichir adéquatement l'inventaire :

- Associer les communes dans le processus d'inventorisation des SAR. Ainsi, elles seraient à l'initiative de l'identification, sur leur territoire, des sites en friche, phase fondamentale dans l'élaboration d'une stratégie globale de réhabilitation sur leur territoire. Cette mission pourrait être menée dans le cadre du diagnostic territorial lié à l'élaboration du SDC de la commune.
- Ajouter un nouveau critère au sein de l'inventaire sur base du croisement entre la localisation des friches et l'atlas des centralités du SDT.
- Ajouter un nouveau critère au sein de l'inventaire, sur base des résultats issus de l'identification et de la quantification des biens fonciers et immobiliers publics réalisées en 2023 par le centre de ressources de la CPDT. Celui-ci permettrait d'indiquer les friches qui relèvent de propriétés publiques et qui sont potentiellement plus facilement mobilisable. En plus, de cette distinction

public / privé, le nombre de personnes exerçant des droits réels sur les parcelles du site pourrait être inscrit dans l'inventaire.

- Un suivi qualitatif des friches concernées (ventes, changements de propriétaires, interventions de réhabilitation...) pourrait être réalisé par les communes sur leur territoire et communiqué à la Région.

Cet inventaire est disponible sur le géoportail, et est à utiliser en superposition avec les couches disponible des autres jeux de données (dans un logique de « mille-feuille »), tels que les plans de secteur, la BDES, le risques d'inondation.

3.4.2 La stratégie vis-à-vis des friches

Reconvertir une friche n'est pas un acte anodin ou isolé. La réhabilitation des friches doit s'inscrire dans une stratégie de développement du territoire portée par l'action publique. La reconversion d'une friche s'insère donc dans une réflexion globale sur les besoins actuels et à venir du territoire, de ses acteurs et concitoyens, et sur l'offre déjà existante pour y répondre.

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

Parmi ces objectifs, le SDT vise à « *soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources* ». Il établit l'objectif ZAN de réduire progressivement l'artificialisation nette des terres jusqu'à atteindre zéro kilomètre carré par an d'ici 2050. Des trajectoires de réduction de l'artificialisation nette ont été définies pour chaque bassin d'optimisation spatiale correspondant aux territoires des directions extérieures du SPW, en se basant sur l'évolution de l'artificialisation nette des dix dernières années⁶.

La Figure 4 montre la trajectoire de réduction de l'artificialisation nette des terres dans le bassin d'optimisation spatiale « Hainaut 1 ». La réhabilitation des friches sera cruciale pour atteindre cet objectif, car, après 2050, la construction ne sera possible que sur des terrains déjà artificialisés, sauf en cas de désartificialisation. Or, les friches sont considérées comme des terrains artificialisés. Plus nous approcherons de 2050, plus il faudra fournir d'efforts pour respecter ces trajectoires, et les friches pourraient gagner en attractivité. En revanche, les friches qui présentent des critères peu favorables tels qu'une localisation défavorable, une accessibilité médiocre, une pollution très importante, etc., pourraient être utilisées comme compensation à l'urbanisation de terrains vierges. Elles pourraient être désartificialisées afin d'atteindre l'objectif ZAN.

⁶ Calculée avant la pandémie de COVID-19

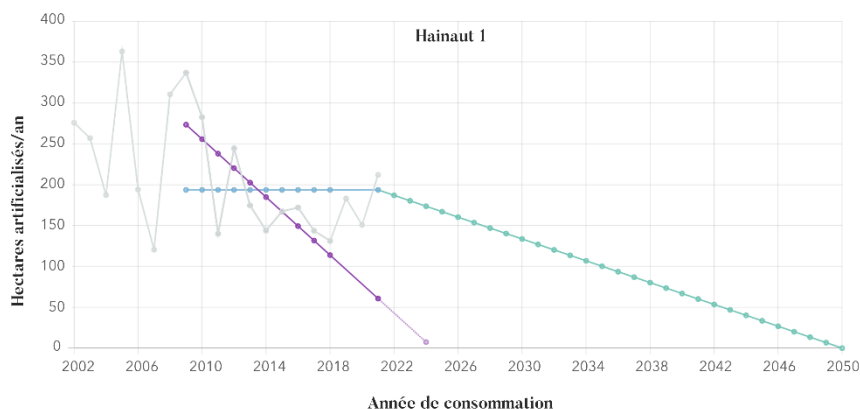


Figure 4 : Trajectoire de réduction de l'artificialisation nette des terres du bassin d'optimisation spatiale « Hainaut 1 ».

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

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

Dans l'objectif « Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol », l'exécutif wallon se fixe comme objectif qu'à l'horizon 2030, 30 % des nouveaux terrains à vocation économique soient aménagés sur des terres déjà artificialisées et que ce taux soit porté à 100 % à l'horizon 2050, sauf en cas de désartificialisation. Cela signifie que les friches représentent une opportunité majeure pour accueillir de nouvelles activités économiques, favorisant ainsi la reconversion et la revitalisation des zones urbaines existantes.

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

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

Les communes également, sont invitées à se doter d'une bonne connaissance et d'une stratégie d'intervention par rapport aux friches qu'elle peuvent observer et/ou anticiper sur leur territoire. Le Schéma de Développement Communal est l'outil dans lequel elles peuvent intégrer cette démarche. En l'absence d'un tel outil, elles peuvent cependant mener ce travail distinctement. La Perspective de développement urbain (PDU) peut également être mobilisée à cette fin.

3.4.2.1 L'élaboration d'une stratégie de réhabilitation

Une approche méthodologique (voir annexe 6) qui pourrait servir de base à l'élaboration d'une stratégie régionale et/ou locale à l'égard des friches a été développée. Elle comprend 4 étapes.

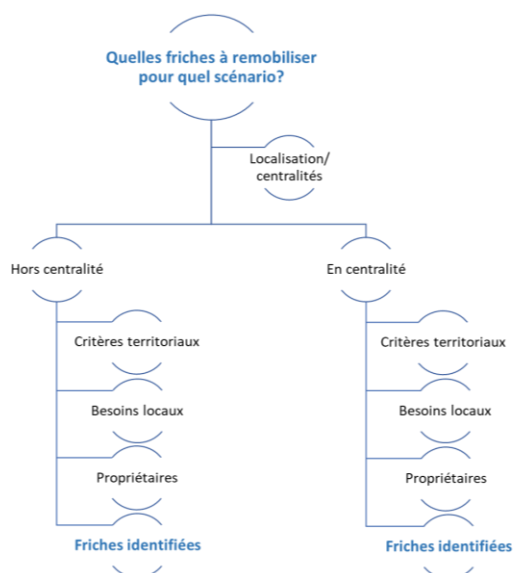


Figure 5 : Illustration simplifiée de l'approche d'identification des friches par le scénario

Tout d'abord, la première étape vise à **identifier les sites de friche prioritaires**. L'objectif est de privilégier les sites en centralité et de prendre en compte les besoins en logements, les zones de transport en commun, les infrastructures existantes et la connectivité aux services. Pour cette première phase, **l'outil Excel « Priorisation »** (explicité dans le point IV.3) peut être utilisé pour faciliter un premier tri des sites sur base d'un scénario de développement. Il est important de considérer que la reconversion ne passe pas seulement par des constructions systématiques. D'autres usages peuvent être qualitatifs et apporter une réelle valeur ajoutée : la (re)constitution d'un potentiel écologique et de biodiversité, la mise en place de parcs urbains, de trames vertes et bleues, constituent des projets de reconversion au même titre que du logement ou du tertiaire, d'autant plus dans le cadre du zéro artificialisation nette (LIFTI, 2022). À l'issue de cette étape, il est attendu que soit produite une liste de sites de friche identifiés et priorisés. Ces sites sont choisis en tenant compte de la compatibilité environnementale, de la compatibilité avec le voisinage, de la maîtrise foncière, des besoins locaux. Ces sites serviront de base solide pour la planification future des opérations de réhabilitation, visant à atteindre les objectifs de ZAN et à limiter l'étalement urbain.

La seconde étape vise à évaluer de manière plus approfondie **les contraintes et des opportunités** liées à la réhabilitation des friches sélectionnés lors de la première étape. L'objectif est d'identifier les contraintes réglementaires, environnementales, techniques et sociales susceptibles d'être influencées par la réhabilitation, tout en explorant les opportunités spécifiques liées à la réutilisation des espaces délaissés. À la fin de cette étape, une évaluation complète des contraintes et des opportunités associées à chaque site de friche identifié sera disponible. Cette évaluation contribuera à la prise de décisions éclairées concernant la faisabilité de la réhabilitation, tout en veillant à ce que les projets de réhabilitation contribuent à la réalisation des objectifs de ZAN, de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol définis par le SDT.

La troisième étape est la **planification des interventions**, elle est axée sur le développement de stratégies de réhabilitation, l'intégration d'aménagements durables et la coordination des actions avec les plans de développement territorial existants. Au cours de cette phase, les caractéristiques spécifiques des sites sont prises en compte et des solutions d'aménagement durable, telles que des espaces verts et des options de transport en commun, sont incorporées. Les objectifs du SDT et du SDC le cas échéant guident ces stratégies, en mettant l'accent sur la densification et la mixité fonctionnelle. Le résultat attendu de cette étape est de transformer les friches en espaces durables, parfaitement intégrés dans leur contexte, en étant en accord avec les objectifs régionaux et communaux de développement urbain.

Enfin, une quatrième étape vise spécifiquement **l'usage de réemploi**, elle consiste à évaluer quels matériaux présents sur le site de la friche peuvent être réemployés ou revalorisés dans le cadre du projet de réhabilitation (cf. rapport 2022). Il peut s'agir de matériaux de construction, de bois, de métaux, ou d'autres éléments présents sur le site. L'objectif est de minimiser le gaspillage de ressources en réutilisant autant que possible les matériaux existants. Le résultat attendu est la minimisation des déchets, la réduction de la consommation de ressources naturelles, et la favorisation d'une approche circulaire dans la réhabilitation des friches⁷.

⁷ Le **Cerema** a publié un article sur le développement du recyclage des matériaux du BTP et leur réutilisation. L'article souligne l'importance de la collaboration avec des fournisseurs de matériaux recyclés pour garantir un approvisionnement en matériaux recyclés de qualité. [Il est également recommandé aux maîtres d'ouvrage publics et privés de favoriser la commande en matériaux recyclés et le réemploi dans les marchés publics de la construction.](https://www.cerema.fr/fr/actualites/construction-mieux-recycler-utiliser-materiaux-alternatifs) <https://www.cerema.fr/fr/actualites/construction-mieux-recycler-utiliser-materiaux-alternatifs>.

3.4.2.2 *Les scénarios de réhabilitation*

Dans le cadre de la recherche, quatre scénarios de réhabilitation sont considérés. Il est essentiel que la stratégie mise en place sur base de ces scénarios soit suffisamment flexible pour s'adapter aux réalités du terrain, aux besoins locaux et aux opportunités à saisir.

a) Le développement urbain

Ce scénario consiste à transformer une friche en un projet résidentiel dynamique et fonctionnel, avec une éventuelle mixité de fonctions. Cela implique la construction de logements adaptés aux besoins du marché, la mise en place d'infrastructures de base telles que l'électricité et l'eau, ainsi que la création d'équipements et de services essentiels tels que des parcs, des écoles, des commerces de proximité et d'autres installations qui améliorent la qualité de vie des résidents.

b) Les activités économiques tertiaires

Ce scénario implique la réhabilitation d'une friche en un espace propice au développement d'entreprises et de services variés. Cela peut comprendre la rénovation ou la construction de bureaux, d'espaces de coworking, de centres d'affaires ou d'incubateurs pour favoriser l'entrepreneuriat et l'innovation.

c) Les activités industrielles

Ce scénario implique la transformation d'une friche en un espace adapté à des activités industrielles viables. Cela peut comprendre la rénovation ou la construction de bâtiments industriels, l'installation ou la modernisation des infrastructures techniques telles que l'alimentation en énergie, l'eau et le traitement des déchets.

d) La compensation environnementale

Ce scénario consiste à renaturer une friche. Cela peut impliquer différentes stratégies telles que la remise en état des sols, la renaturation par de la végétation indigène, la création d'espaces naturels ou d'espaces verts, des aménagements ou des infrastructures de mitigation des risques naturels, l'exploitation pour de l'agriculture urbaine, des cultures énergétiques, des infrastructures énergétiques durables, des loisirs extérieurs. Une friche pourrait également être utilisée comme compensation pour l'urbanisation d'un terrain naturel ou agricole. La compensation viserait alors à minimiser l'impact sur l'environnement en renaturant la friche tout en fournissant un espace naturel équivalent à urbaniser. Il convient cependant de préciser que tous les sols ne sont pas équivalents. Les sols naturels présentent des caractéristiques pédologiques à préserver, notamment en ce qui concerne la résilience des territoires face au changement climatique, le stockage du carbone, la gestion des eaux et l'alimentation. De plus, il n'est pas suffisant de laisser une végétation spontanée se développer, mais indispensable de bien prendre en compte les risques pour la santé humaine, pour les écosystèmes et pour les eaux souterraines que peuvent présenter ce genre de sites avant d'envisager toute compensation.

3.4.2.3 *L'outil « priorisation »*

Afin d'appuyer les acteurs publics dans leur réflexion sur le devenir des friches wallonnes, un outil a été développé (voir annexe 6 et annexe 9). Celui-ci, basé sur une feuille de calcul Excel, est conçu soit pour évaluer la pertinence des quatre scénarios de réhabilitation pour une friche donnée ou, à l'inverse, identifier parmi les friches d'un territoire donné les plus pertinentes pour un scénario de réhabilitation choisi. L'outil attribue un pourcentage de pertinence pour chaque scénario, sur base des caractéristiques de la friche, du contexte local dans lequel elle s'insère et du nombre de personne exerçant des droits réels sur les parcelles qui la composent (voir Figure 6).



Figure 6 : Aperçu de l'interface de l'outil « priorisation »

Cette méthode d'évaluation simplifiée intervient au début du processus d'élaboration d'une stratégie de réhabilitation. Elle permet de cibler les efforts d'analyse à fournir par la suite sur les sites les plus prometteurs. Une fois ces sites identifiés, le scénario peut être mûri en élaborant un projet de réhabilitation individuel pour chaque friche identifiée.

3.4.3 Le mécanisme d'audit local où le SPW serait à la manœuvre

L'élaboration d'une politique générale de réhabilitation des friches en Wallonie met en évidence plusieurs étapes clés, déjà analysées plus haut, pour lesquels la Région pourrait être à la manœuvre :

- l'identification des friches disponibles sur un territoire déterminé ;
- la priorisation de mise en œuvre, notamment en fonction de la localisation (centralités) ;
- l'identification des propriétaires actuels ;
- la définition des affectations requises et intervenants potentiels en mobilisant les acteurs clés, notamment en fonction des besoins locaux ;
- l'évaluation des contraintes et opportunités ;
- la planification des interventions.

Il est cependant essentiel l'administration régionale obtienne un appui des acteurs locaux. Elle pourrait ainsi organiser des tables-rondes axées sur la définition d'une « stratégie de réhabilitation locale » en partenariat avec les communes et des personnes-ressource (CATU, CCAT, intercommunale, auteur de SDC ou masterplan friches, régie foncière communale). Le but étant d'arriver par ce biais à une réflexion concertée commune-région.

3.4.3.1 Identification des friches disponibles sur un territoire déterminé

Partir de l'inventaire des SAR et distinguer les friches réhabilitées, les friches en cours de réhabilitation et les friches restantes sur le territoire déterminé. Par leurs connaissances de terrain, les acteurs régionaux ou communaux peuvent analyser des sites pouvant être considérés comme friches qui ne figurent pas dans l'inventaire des SAR.

3.4.3.2 *Priorisation de mise en œuvre, notamment en fonction de la localisation des friches (centralité)*

Regrouper les informations relatives aux caractéristiques du site et aux besoins locaux du territoire. L'objectif est d'identifier, notamment, les besoins en logement, en activités économiques, en espaces verts, *etc.* de la zone analysée. Sur base des besoins locaux, mais également des objectifs du SDT, une priorisation des sites est réalisée. Ainsi les **sites localisés en centralité** doivent permettre de rencontrer l'objectif d'y créer 3 nouveaux logements sur 4 à l'horizon 2050. Cette priorisation assure une utilisation optimale du foncier existant, tout en réduisant la nécessité d'artificialiser de nouvelles terres.

3.4.3.3 *Identification des propriétaires actuels*

Estimer la nature et le nombre de propriétaires détenant des droits réels sur les parcelles en friche. Cette évaluation permet d'obtenir un aperçu de la maîtrise foncière existante. Quand c'est possible, on cherchera à obtenir les coordonnées des propriétaires. Les résultats de l'identification et la quantification des biens fonciers et immobiliers publics réalisés par le centre de ressource CPDT peut servir de base à ce travail.

3.4.3.4 *Définition des affectations souhaitables et intervenants potentiels en mobilisant les acteurs clés*

Plusieurs outils existent pour aider la prise de décision. D'une part, l'outil conçu pour évaluer la pertinence de différents scénarios de réhabilitation pour une friche donnée peut être utilisé à cette étape. D'autre part, l'inventaire des SAR fournit lui aussi, dans la table IVA, des informations sur le potentiel de reconversion du site. Cette table identifie pour chaque friche différents scénarios (activités légères, activités lourdes, bureaux, logement, commerce, équipement communautaire, espace vert et autre orientation) et évalue si ces scénarios sont à envisager, à proscrire ou à éviter. Si des bâtiments sont présents sur le site, il précise également s'il faut plutôt privilégier une démolition ou une rénovation. Il est dès lors intéressant de comparer ces informations avec les résultats issus de l'outil « priorisation ».

Selon les scénarios de réhabilitation retenus, il est intéressant d'associer certains acteurs publics, parapublics, privés ou soit susceptibles d'être partenaires au projet. Il peut s'agir par exemple de communes, CPAS, intercommunales de développement économique, sociétés publiques d'investissement, SPAQuE, bailleurs publics, promoteurs, administration fédérale, entreprises, acteurs à finalité sociale...). L'annexe 7 analyse d'une part ces différents acteurs (leurs rôles, leurs domaines d'intervention...) et d'autre part l'accompagnement que pourrait leur apporter le SPW.

3.4.3.5 *Évaluation des contraintes et opportunités*

À cette étape, une évaluation approfondie des contraintes et des opportunités liées à la réhabilitation des friches est entreprise. L'objectif est d'identifier les contraintes réglementaires, environnementales, techniques et sociales susceptibles d'influencer la réhabilitation, tout en explorant les opportunités spécifiques liées à la réutilisation des espaces délaissés.

- **Analyse réglementaire** : Les contraintes réglementaires susceptibles d'affecter la réhabilitation des friches, telles que le zonage, les règles d'urbanisme, *etc.*, sont identifiées. La majorité des données nécessaires pour l'analyse sont disponibles sur Walonmap.
- **Évaluation environnementale** : Une évaluation environnementale détaillée est réalisée le cas échéant pour identifier les aspects positifs et négatifs de la réhabilitation. Les impacts potentiels sur la biodiversité, les écosystèmes locaux, les ressources en eau,

etc., sont évalués. Des moyens visant à minimiser les impacts négatifs et à optimiser les avantages environnementaux sont recherchés.

- **Analyse technique** : Les aspects techniques de la réhabilitation, tels que l'état structurel des bâtiments, les exigences de dépollution, etc., sont évalués. Les défis techniques potentiels qui pourraient influencer la faisabilité des projets de réhabilitation sont identifiés.
- **Opportunités de réemploi** : Les opportunités spécifiques pour le réemploi des matériaux existants sur les sites de friche sont identifiées. La possibilité d'utiliser des matériaux de construction recyclés dans les nouvelles constructions, conformément à l'objectif de réduction des déchets et de revalorisation des matériaux du SDT, est évaluée.
- **Évaluation des compensations** : Pour les friches en centralité présentant un potentiel environnemental significatif et qui ne devraient pas être artificialisées, des alternatives de préservation ou de renaturation sont envisagées. Il s'agit de garantir la conservation de ces sites au bénéfice de l'environnement. Pour les friches en centralité qui n'ont pas de potentiel environnemental particulier et qui pourraient être artificialisées, ces zones pourraient être proposées comme compensations spatiales dans le cas où un promoteur envisage d'urbaniser un site en dehors d'une centralité. Cette approche permet de minimiser l'artificialisation de nouveaux terrains en offrant des solutions plus efficaces sur le plan environnemental et une utilisation optimale du territoire.

À la fin de cette étape, une évaluation complète des contraintes et des opportunités associées à chaque site de friche identifié sera disponible. Cette évaluation contribuera à la prise de décisions éclairées concernant la faisabilité de la réhabilitation, tout en veillant à ce que les projets de réhabilitation contribuent à la réalisation des objectifs de ZAN, de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol définis par le SDT. Le SPW pourra apporter son expertise pour ces différentes évaluations, le but étant que les sites retenus bénéficient d'un diagnostic pertinent pour planifier au mieux les interventions pour le développement du projet.

3.4.3.6 *Planification des interventions*

Cette étape vise à planifier les différentes interventions du développement du projet de réhabilitation. Cette étape est largement coordonnée et planifiée par l'opérateur et le développeur du projet (public ou privé). Le SPW intervient plutôt pour assurer une cohérence au regard de la stratégie régionale.

La planification des interventions est axée sur le développement de stratégies de réhabilitation, l'intégration d'aménagements durables et la coordination des actions avec les plans de développement territorial existants. Au cours de cette phase, les caractéristiques spécifiques des sites sont prises en compte et des solutions d'aménagement durable, telles que des espaces verts et des options de transport en commun, sont incorporées. Les objectifs du SDT et du SDC le cas échéant guident ces stratégies, en mettant l'accent sur la densification et la mixité fonctionnelle.

Il est essentiel que les stratégies de réhabilitation soient **alignées sur les objectifs du SDT et du SDC** le cas échéant, notamment la réduction de l'artificialisation nette et le développement durable. Cela signifie favoriser la densification pour optimiser l'utilisation du foncier existant et promouvoir une mixité fonctionnelle, où les espaces résidentiels, commerciaux et de loisirs coexistent.

Dans la planification des interventions, il est important d'intégrer des **espaces verts et de la végétalisation**. Cela peut inclure la création de parcs, de jardins communautaires ou de toits verts. Les espaces verts améliorent la qualité de vie, favorisent la biodiversité et contribuent à la gestion des eaux pluviales. Les sites de friche réhabilités devraient être facilement **accessibles par les transports en commun** pour réduire la dépendance à la voiture, réduire la congestion routière et les émissions de gaz à effet de serre. La **flexibilité** est essentielle pour s'adapter aux besoins futurs de la population et aux évolutions urbaines. Par exemple, des bâtiments modulaires peuvent être aménagés pour répondre à différents usages au fil du temps.

Pour cette étape de planification des interventions, les leviers identifiés en annexe 2 peuvent être pertinents à développer.

3.5 CONCLUSION

Malgré une législation existant depuis des décennies et divers mécanismes de soutiens publics, le nombre de friches en Wallonie reste très important et témoigne d'un enjeu majeur vis-à-vis du défi de la maîtrise de l'urbanisation. Une meilleure compréhension des blocages et des leviers liés au processus de réhabilitation permet d'apporter des pistes d'amélioration adaptées au contexte wallon. Pour accroître les projets sur friches, l'harmonisation avec les politiques territoriales actuelles est cruciale, tout en tenant compte des subtilités et complexités du processus de réhabilitation. Cette note de synthèse met en évidence le rôle du contexte, des acteurs et des procédures dans le processus de réhabilitation et suggère des pistes d'amélioration.

Dans un premier temps, un rappel sur le contexte d'insertion des friches en Wallonie et sur le lien entre les principaux modes opératoires et le contexte des cas de réhabilitation analysés a été présenté. L'analyse des projets dont l'initiative de réaménagement est entièrement privée démontre que l'investissement privé s'enclenche relativement facilement (sans besoin d'incitation, financière ou autres provenant du secteur public) à condition que la friche soit localisée dans une zone où il y a une forte attractivité territoriale. Nous avons souligné les aspects sur lesquels les autorités publiques gardent toutefois un rôle primordial à jouer. Le mode opératoire basé sur des partenariats publics-privés avec un portage foncier public a quant à lui démontré l'intérêt d'une implication précoce des autorités publiques pour lancer et coordonner la mise en projet. Enfin, les initiatives de réaménagement entièrement publiques sont un mode opératoire où il y a la nécessité d'actions proactives provenant des autorités pour réhabiliter des friches nettement moins attractives.

Dans un deuxième temps, les phases du processus de réhabilitation en Wallonie ont été détaillées et illustrées. Nous avons montré que la réhabilitation d'une friche représente en effet un processus complexe dont souvent les étapes se font de manière parallèle plutôt que linéaire. Ce constat implique une ingénierie technique et administrative adaptée ainsi qu'une vision à long terme pour anticiper les démarches et coûts. La confrontation entre la littérature et les enseignements issus de nos entretiens nous a amenés à effectuer un parallèle entre le « modèle Cabernet A-B-C » et les rôles à jouer par les autorités régionales pour piloter, soutenir ou guider le processus de réhabilitation. Ainsi, nous avons abordé les rôles multifacettes des autorités publiques et les actions pouvant être menées ou renforcées (en facilitant la coordination entre les acteurs privés et publics, en fournissant des données actualisées, en promouvant des outils de stratégie de réhabilitation, en initiant des partenariats publics-privés, en offrant des incitations financières, en faisant la promotion de sites stratégiquement localisés...). Au sein de cette deuxième partie, les enseignements ont fait ressortir des freins et des leviers qui sont spécifiques aux différentes étapes du processus de réhabilitation. Pour mener à bien ces missions, les acteurs peuvent s'appuyer sur une série de bonnes pratiques qui ont été identifiées.

Dans un troisième temps, nous avons vu à travers l'examen du rôle des acteurs que le processus de réhabilitation mobilise une grande variété de parties prenantes, agissant dans des champs d'intervention parfois communs, parfois spécifiques, témoignant à nouveau de l'importance de la mission de coordination, mais aussi de communication en direction des opérateurs. En plus des fonctions et responsabilités de chacun, divers rôles propres à la Région peuvent être soulignés, en lien avec la mise en place d'une politique générale pour la réhabilitation des friches en Wallonie.

A cet effet, dans un quatrième temps, une proposition pour l'élaboration d'une stratégie de réhabilitation a été formulée. A cet effet, une approche méthodologique en quatre étapes a été présentée. Dans le but d'appuyer les acteurs publics dans leur réflexion sur le devenir des friches wallonnes, un outil Excel a également été développé. Sur base de cet outil de "priorisation" des friches sur un territoire, un mécanisme d'audit local où le SPW serait à la manœuvre est proposé en fin de note de synthèse.

En conclusion, l'approche des friches en Région wallonne poursuit son évolution à travers le temps en passant progressivement d'une logique d'éradication de chancres nuisant à la qualité de vie et à l'attractivité territoriale à une prise en compte simultanée des éventuelles problématiques de pollution à travers le décret sols et à une logique de valorisation et d'intégration des friches dans une stratégie d'optimisation spatiale du territoire wallon visant le principe de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

Cette évolution conduit à accorder de plus en plus d'importance à la réaffectation effective des friches dans une politique de recyclage du foncier et du bâti et à une approche intégrée entre assainissement et réaménagement dans un contexte de ressources limitées conduisant à prôner toujours plus d'efficacité dans les interventions. Elle conduit également à promouvoir un rôle d'aménageur et d'encadrement renforcé de la Région et des pouvoirs publics locaux, veillant à accéder ou à conserver la maîtrise foncière là où c'est pertinent, en vue d'organiser le renouvellement du territoire. De pair avec cet encadrement, les partenariats public-privé devraient être renforcés afin d'intégrer, dès que les conditions de rentabilité le permettent, les acteurs privés, leurs ressources et savoir-faire dans le développement des sites. Il convient donc d'évaluer les conditions de rentabilité des types de développement idéalement attendus sur les sites, afin de permettre aux pouvoirs publics d'intervenir en priorité là où un soutien est nécessaire pour stimuler l'intervention privée.

In fine, l'étude met en lumière la complexité et le temps long qu'implique la mise en œuvre de la réhabilitation des friches. Ce constat doit amener les autorités régionales, en plus de la mise en place d'une stratégie de réhabilitation des friches, à développer une stratégie d'anticipation et de gestion des fins d'activités afin d'éviter la création de trop nombreuses nouvelles friches à l'avenir.

4. BIBLIOGRAPHIE

- Adam, D., & Kerbarh, S. (2021). Revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives.
- ADEME. (2020). La reconversion des sites et des friches polluées.
- ADEME, ARCADIS, & EFFICACITY. (2020). Évaluer les bénéfices socio-économiques de la reconversion des friches pour lutter contre l'artificialisation.
- Cabernet. (2006). Sustainable Brownfield Regeneration.
- Cappuyns, V. (2013). Environmental impacts of soil remediation activities: quantitative and qualitative tools applied on three case studies. *Journal of cleaner production*, 52, 145-154.
- Cerema. (2022). Réhabiliter une friche : le financement est loin d'être le seul blocage. Webinaire
- UrbanVitaliz sur les solutions aux difficultés rencontrées par les collectivités.
- Collectif. (2021). Rapport annuel. (Walterre, Éd.)
- Commission européenne. (2021). Stratégie de l'UE pour la protection des sols à l'horizon 2030.
- Cour des comptes. (2023). Les parcs d'activités économiques en Région wallonne.
- CPDT. (2016). L'observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre.
- CPDT. (2021a). Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.
- CPDT. (2021b). Quelles perspectives pour les territoires wallons dans l'ère post-covid ?
- CPDT. (2022). Réhabilitation des friches.
- Cocle, A. L. (2015, Janvier). Sites à réaménager-Méthodologie pour l'optimisation du recensement.
- Denot, A., & Perrin, A. (2021). Optimiser la gestion des ressources minérales issues de la réhabilitation des friches.
- IWEPS. (2013). Évaluation du Plan Marshall 2.Vert.
- LIFTI. (2022a). Comment intégrer la problématique des sols ? Webconférence pour une stratégie foncière et territoriale globale.
- LIFTI. (2022b). Guide pratique de la reconversion des friches.
- McGlade, J. (2004). Getting in the Picture. Conference changing land use in Europe.
- Métropole de Lyon. (2023). Les paysages productifs, une nouvelle filière. Récupéré sur Lyon Vallée de la Chimie: <https://lyonvalleedelachimie.fr/innover/paysages-productifs/>
- Parlement wallon. (2023). Compte rendu avancé 113 de la séance publique du 7 mars 2023 de la commission du logement et des pouvoirs locaux.
- Picot, D. (2023). Les friches et les logements vides, mines d'or du ZAN. La gazette des communes. Rasumny, C. (2021). Sites désaffectés en Wallonie. Certificat en recyclage du foncier dégradé dans une perspective de développement durable.
- SPW TLPE. (2023). Projet de Schéma de développement du territoire.
- Union Européenne. (2020). Agenda Territorial 2030, Un avenir pour tous les territoires