



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

# Recherche Réhabilitation des friches

Brownfield Academy

29 Juin 2023



# Année 2022



→ Critères et méthode de sélection



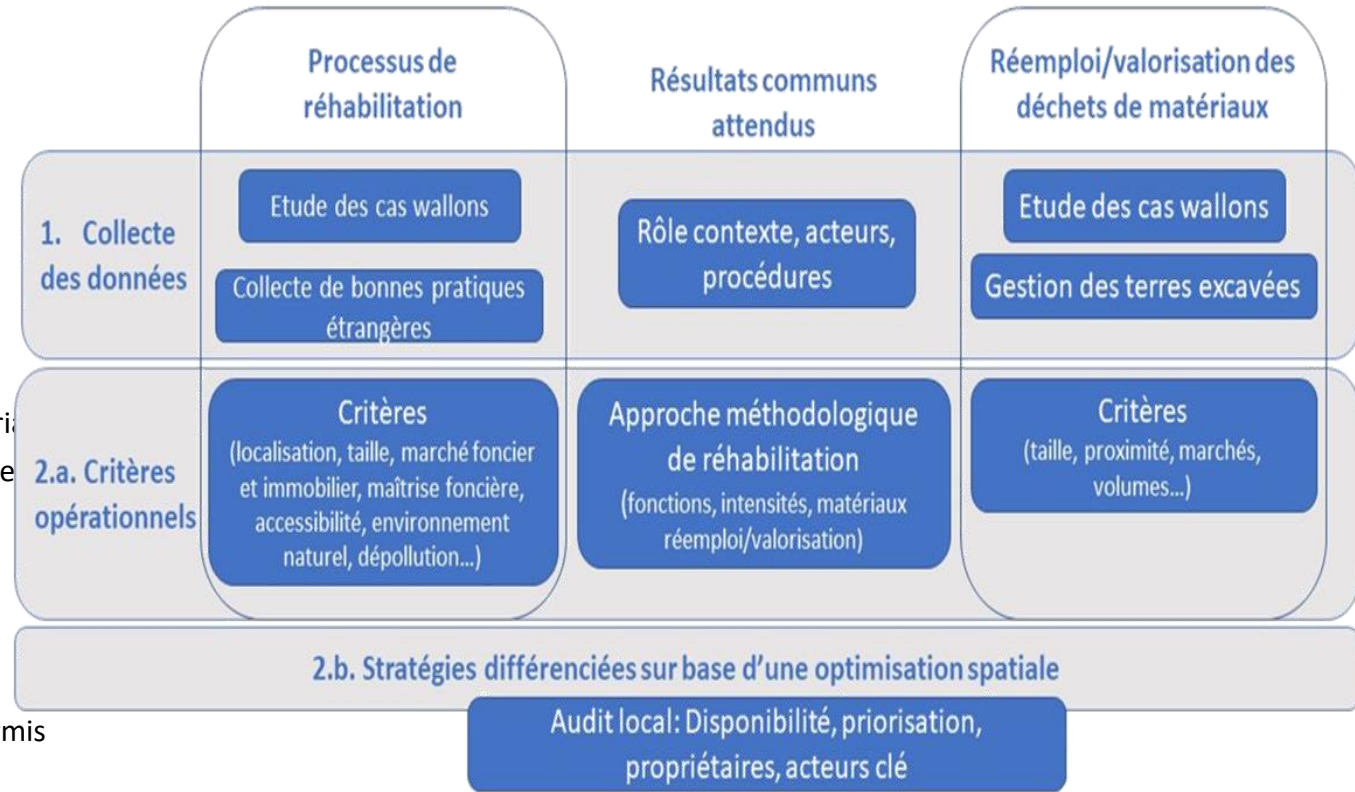
- 5 composantes:
- Foncier
  - Assainissement
  - Aménagement et attractivité territoriale
  - interactions avec les parties prenantes
  - Financement

## Leviers CA (12/12/22):

- Procédure conjointe périmètre-permis
- Procédure permettant que l'arrêté vaillie permis pour les actes et travaux de réhabilitation
- Potentialités offertes par le PPP
- Droit de superficie
- Portage de terrain par un organisme tiers dans le principe des EPF en France
- Urbanisme transitoire et occupation temporaire
- Etude ECO anticipée
- Réunion « 0 »
- Portefeuille foncier communal

# Année 2023

« Des friches pour contribuer à optimiser l'espace »



- Une synthèse: rôle contexte/acteurs/procédures/processus/pistes
- Un article dans la revue Dynamiques Régionales de l'Iweps
- Une approche méthodologique de réhabilitation
- Une proposition de mécanisme d'audit local

## Quoi ?

Identifier les freins et leviers inhérents aux projets de réhabilitation de friches (procédures administratives, contraintes physiques, dynamiques immobilières...)

## Pourquoi ?

Dans le but d'identifier des éléments susceptibles d'améliorer, accélérer et simplifier les processus de réhabilitation des friches en Wallonie

## Entretiens

- SPW / TLPE / DAOV
- SPW / ARNE / DAS
- IDEA
- BEP
- SPAQuE
- Tradecowall
- UVCW
- Uliège
- Brownfield Academy

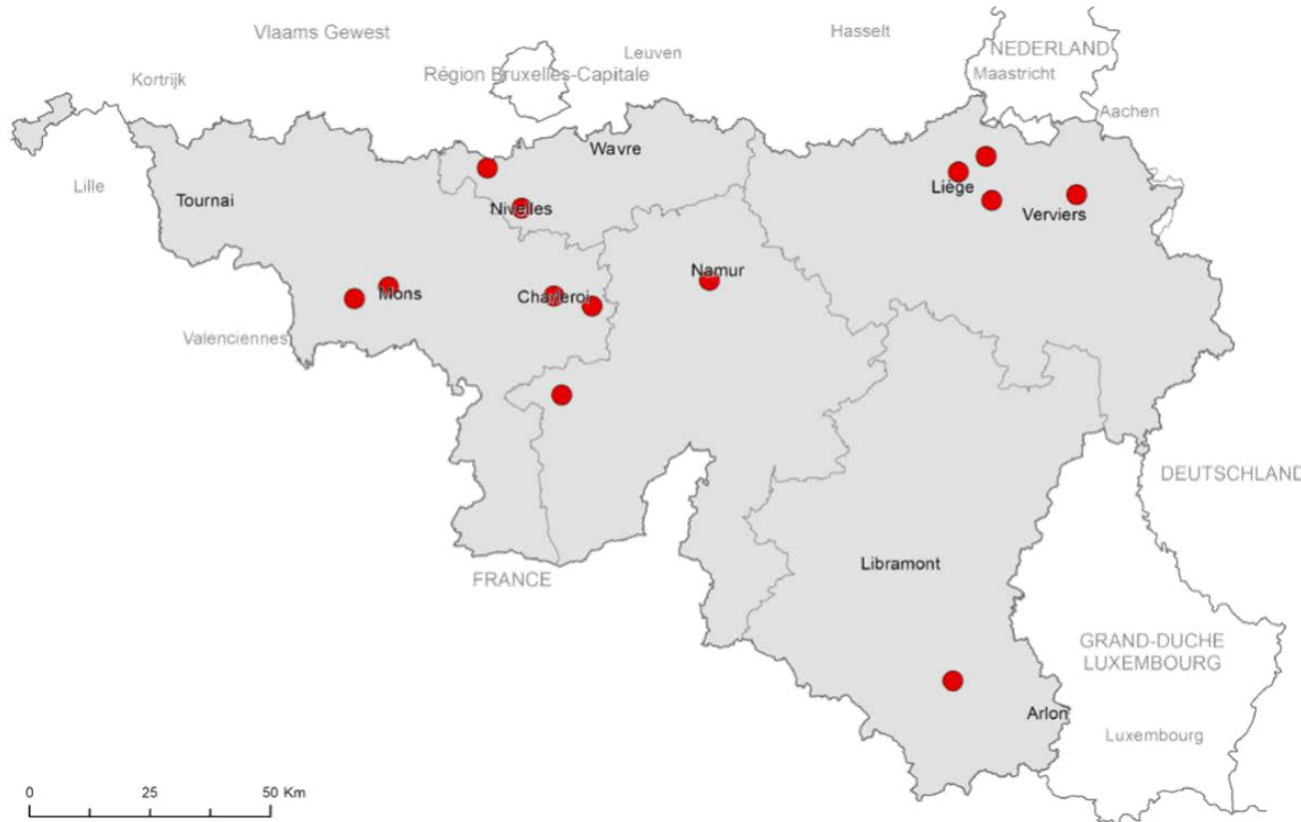
## Revue de la littérature



# 2022 – Volet 2 : études de cas

## Objectifs des entretiens réalisés auprès de porteurs de projets :

- Validation (et compléments d'informations) des freins et leviers relevés en première année
- Réaction aux leviers identifiés par le CA



## 14 études de cas

### Hainaut

- Quartier Rachot (Mons)
- Les Vanneaux (Colfontaine)
- Terril du Martinet (Charleroi)
- Dépôt communal et Staiesse Boutique (Farciennes)
- + Brasserie à Erbisoeul (Jurbise)

### Liège

- Pré Madame (Herstal)
- Charbonnage du Hasard (Visé)
- Textile Hoeck (Dolhain)
- Ecoquartier de Werister (Fléron)

### Brabant Wallon

- Forges de Clabecq (Tubize)
- Val de Thines (Nivelles)

### Namur

- Site Brichart (Walcourt)
- Abattoirs de Bomel (Namur)

### Luxembourg

- Ecoquartier de Marbehan (Habay)

# 2023 - Leviers sélectionnés par le CA

Composante réhabilitation	Leviers sélectionnés par le CA
A. Gouvernance foncière	A.1.) Instruments fonciers : droit de superficie, emphytéose et Renonciation au Droit d'Accession (RDA) A.2.) Portage de terrain par un organisme tiers A.3.) Portefeuille foncier communal
B. Assainissement	B.2.) Etude ECO anticipée
C. Aménagement et attractivité territoriale	C.1.) Urbanisme transitoire et l'occupation temporaire C.2.) Procédure périmètre permis / Arrêté qui vaille permis
D. Interactions avec les parties prenantes	D.1.) Réunion « 0 » D.2.) Politique commune de réhabilitation
E. Financement	E.1.) Partenariat public-privé (PPP)

# A.1.) Instruments de gouvernance foncière

## ***Droit de superficie, bail emphytéotique***

### *Principe:*

- Les baux fonciers (droit de superficie) et l'emphytéose permettent de transférer le droit d'utilisation d'un terrain ou d'un bâtiment à un tiers tout en conservant la propriété légale.
- Ces baux sont couramment utilisés dans les partenariats public-privé.

### *Droit de superficie:*

- Durée de 15 à 99 ans en échange d'un loyer annuel ou pas.
- Le preneur du bail peut apporter des améliorations au terrain ou au bâtiment.
- À la fin du bail, les améliorations reviennent au propriétaire selon les termes du contrat initial.

### *Emphytéose:*

- Plein usage et jouissance d'un bien immobilier appartenant à autrui.
- Durée maximale de 99 ans, renouvelable une ou plusieurs fois.
- Permet la vente, la location, l'amélioration ou la transformation du bien.

### *Freins levés par les droits de superficie et d'emphytéose:*

- Rétention foncière (exemple du projet « Riva » à Bruxelles)
- Morcellement des propriétés.
- Indivision des terrains.

# A.1.) Instruments de gouvernance foncière

## ***Droit de superficie, bail emphytéotique***

### ***Avantages généraux des droits de superficie et d'emphytéose:***

- Réduction des coûts d'acquisition foncière.
- Gain de temps dans le processus d'acquisition foncière.
- Maintien du contrôle public ou d'une organisation sans but lucratif sur le foncier.
- Possibilité de créer des espaces verts ou des parcs publics.

#### ***Pour un pouvoir public détenant un droit de superficie ou une emphytéose***

Maîtrise du foncier

Flexibilité et économies financières

Développement économique et social

#### ***Pour un pouvoir public cédant un droit de superficie ou une emphytéose à un tiers***

Développement économique et social

Financement des travaux

Transfert de responsabilité

Valorisation du patrimoine

#### ***Pour un tiers détenant un droit de superficie ou une emphytéose***

Occupation temporaire

Investissement moins risqué

Rentabilité

Gain en termes de temps et d'effort

#### ***Pour un tiers cédant un droit de superficie ou une emphytéose à un pouvoir public***

Valorisation du terrain

Simplification des démarches

Rentabilité

# A.1.) Instruments de gouvernance foncière

## Renonciation au Droit d'Accession (RDA)

### Principe:

Renoncer à son droit de devenir propriétaire d'un bien construit sur son terrain

### Types de RDA

- 1.RDA conventionnelle
- 2.RDA partielle
- 3.RDA temporaire

### Avantages de la RDA

- Clarification des droits de propriété
- Facilitation des opérations immobilières ultérieures
- Attractivité pour les investisseurs grâce à la stabilité juridique
- Réduction des coûts de développement et attractivité pour les promoteurs

### Inconvénients de la RDA

- Négociations approfondies et accords juridiques détaillés
- Complexité et questions juridiques
- Assise financière nécessaire (avance régionale?)

Variante de RDA	Avantages	Inconvénients
RDA conventionnelle	- Les droits de propriété sont clairement établis et convenus par écrit.	- Nécessite un accord mutuel et une négociation entre les parties.
RDA partielle	- Permet de partager la propriété du bien entre le propriétaire de la friche et d'autres parties.	- Peut nécessiter des arrangements complexes et des accords détaillés sur la copropriété
RDA temporaire	- Clarifie les droits de propriété pour une période déterminée.	- Applicable uniquement pour des constructions temporaires et limitées dans le temps.

Ex. Sur le site des abattoirs de Bomel qui appartenait à la ville de Namur, celle-ci a passé un marché design and build pour les logements, avec une renonciation au droit d'accession en faveur du promoteur.



## A.2.) Portage foncier par un organisme tiers

### *Principe:*

*Action de réaliser ou faire réaliser les acquisitions foncières et les opérations immobilières et foncières (remise en état, démolitions, dépollution, préverdissement), de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains, qui seront ensuite cédés aux porteurs de projet.*

### *Portage foncier/gestion foncière*

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

*En France : missions exercées par les EPF*

# A.2.) Portage foncier par un organisme tiers

## Les opérateurs potentiels

- Régies foncières
- Intercommunales
- Communes
- La SPAQuE
  - Mission principale : remédiation environnementale des sites pollués et des friches industrielles.
  - Rôle complémentaire potentiel : portage foncier pour les communes (Acquisition de friches industrielles et remise à disposition pour des projets de développement territorial)

## Facteurs influençant le choix de la structure :

- Compétences et ressources de chaque structure.
- Enjeux et priorités locales.
- Partenariats locaux existants.
- Types de projets de réhabilitation.
- Nombre et type de friches.
- État de pollution et de dégradation.

## Exemples de friches et structure de portage foncier

Type de friches	Structure de portage foncier adaptée
Friches industrielles à dépolluer	SPAQuE
Friches en zone urbaine ou vocation résidentielle	Régie foncière, intercommunale ou commune
Friches à vocation économique ou touristique	Intercommunale, (Immowal)
Friches en zone rurale ou vocation agricole	Régie foncière ou commune

## A.2.) Portage foncier par un organisme tiers

Apports des études de cas et des entretiens

**Travail de portage foncier mené par certaines intercommunales ou régies foncières rencontrées :**  
acquisition, assainissement avec les subventions SAR et revente à un promoteur

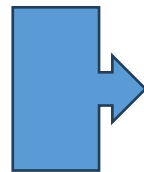
- Ex. Ecoquartier de Marbehan (assainissement et revente par Idelux) : moindre coût et moindres complications pour le promoteur, ayant facilité son engagement dans le projet
- Ex. Quartier de Bomel (la RF de Namur)
- Ex: Les Vanneaux à Colfontaine (IDEA mène la reconnaissance SAR pour rendre le site plus attractif pour le secteur privé)
- Ex: Forges de Clabecq : l'acteur privé Duferco va céder une partie de son site à InBW pour qu'elle développe des PAE.
- Ex: Terril du Martinet : Si la Ville de Charleroi établit une reconnaissance de périmètre de micro-zone d'activité économique, la gestion devrait aller à IGRETEC, via une convention (la Ville resterait propriétaire du site).

## A.3.) Portefeuille foncier communal

### Principe

- **ensemble des biens fonciers détenus par une commune**: terrains vacants, des terrains agricoles, terrains industriels, terrains résidentiels, terrains commerciaux, espaces publics...
- **Acquisition, gestion et mise à disposition** des biens fonciers au nom de la collectivité
- **Objectifs**: promotion du développement économique, protection de l'environnement, fourniture de services publics, création d'espaces publics, réalisation de projets d'urbanisme, génération de revenus pour le budget communal... notamment en remobilisant les friches

Utilisation optimale du territoire  
Développement économique  
Préservation de l'environnement



Soutenir la mise en œuvre des SDC

# A.3.) Portefeuille foncier communal

## Comment mobiliser les friches du PFC: les moyens

- Acquisition/mobilisation de terrains: achat, échange, expropriation, accords avec le privé, droit de préemption
- Donations ou legs de terrains par le privé
- Contrats de location avec des tiers
- Coopération avec d'autres collectivités ou organismes: privé, régie foncière, intercommunale ...

### *L'intercommunale*

Dans les statuts  
Mandats spécifiques

### *L'association de projet:*

Décr. 19.7.2006, mod. Le Livre V de la première partie du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et relatif aux modes de coopération entre communes (M.B., 23.08.2006)

- Droit de préemption:
  - Encadré par la législation (Art. D.VI.17 CoDT)
  - Objectifs clairs
  - Ressources financières nécessaires: commune, subventions régionales, programmes spécifiques, incitants fiscaux
- Compensation spatiale:
  - Identification des terrains de compensation (proximité du futur projet, compatibilité fonctionnelle, Accessibilité, proximité des services, centralité, contraintes techniques...)
  - Évaluation des pertes et gains potentiels du projet
  - Élaboration d'un plan (terrains identifiés, modalités d'acquisition...)

# A.3.) Portefeuille foncier communal

## *Comment mobiliser les friches du PFC: les moyens*

- Droit de tirage:
  - Principe:
    - Dotation accordée aux communes pour réaliser différents types d'investissements.
    - Calculée sur la base de critères objectifs et préétablis.
  - Critères de dotation basés sur:
    - Priorités de la Région et objectifs clairs :
      - Remobilisation des friches, optimisation spatiale, atteinte du ZAN.
      - Objectifs quantitatifs, qualitatifs, environnementaux, sociaux et économiques.
    - Modalités du droit de tirage :
      - Montant de l'enveloppe d'investissements accordée annuellement.
      - Taux de subvention, procédure d'attribution, obligations de reporting et de suivi.
    - Critères d'accès au droit de tirage :
      - Pertinence du projet de remobilisation des friches/SDT/SDC: affectation, objectifs de développement, localisation,...
      - Capacités techniques et financières de la commune.
      - Impacts environnementaux (étude ECO anticipée), délais de mise en œuvre et innovation.

# A.3.) Portefeuille foncier communal

## *Les types de gestion*

***Choisir l'option la mieux adaptée en fonction des ressources, des besoins et des objectifs de la commune***

1. Gestion directe par les services communaux

- Avantage de proximité et connaissance du territoire
- Nécessite des ressources humaines et financières suffisantes

2. Délégation à la Société wallonne du Logement (SWL)

- Expertise d'un organisme spécialisé
- Assurer correspondance avec les besoins locaux

3. Convention de partenariat avec un tiers

- Mobilisation des compétences et moyens externes
- Définir clairement les objectifs et responsabilités

4. Mise en gestion déléguée

- Délégation de la gestion opérationnelle tout en conservant la propriété
- Choix attentif du prestataire et suivi régulier

5. Gestion par une structure supracommunale

- Mutualisation des moyens et compétences de plusieurs communes
- Projets plus ambitieux et implication des acteurs locaux

6. La Régie foncière (exemple: Namur)

- commune de taille suffisante
- mise en œuvre de la politique foncière, identification des priorités de remobilisation des friches

# A.3.) Portefeuille foncier communal

*Bénéfices (gains de temps, financiers, implémentation du ZAN)*

## 1. Bénéfices temporels

Réduction du temps nécessaire à la mise en œuvre de projets de réhabilitation.

Identification et mobilisation rapide des friches disponibles.

Accélération des processus de planification et de réalisation.

Obtention de résultats concrets plus rapidement.

## 2. Bénéfices financiers

Rentabilité accrue par rapport à l'acquisition de nouveaux terrains.

Évitement ou réduction des coûts d'acquisition foncière.

Économies en termes d'infrastructures et de services nécessaires :

Infrastructures de base déjà présentes sur la friche.

Services disponibles dans les zones environnantes.

Aménagement en tirant parti des caractéristiques existantes du site.

Réutilisation ou recyclage d'équipements et d'installations déjà présents.

## 3. Implémentation du ZAN

Contribution à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Utilisation plus efficiente du territoire.

Évitement de l'étalement urbain et favorisation d'une densification maîtrisée.

Remobilisation des friches existantes et bien localisées.



# B.1.) Etude ECO anticipée

## Principe

Anticiper l'étude ECO qui est la combinaison d'une étude d'orientation et d'une étude de caractérisation

*Étude d'Orientation (EO) :*

*Vérifier la présence éventuelle de pollution du sol.*

*Fournir une première description et estimation de l'ampleur de la pollution.*

*Étude de Caractérisation (EC) :*

*Connaître précisément la nature et le niveau de pollution.*

*Évaluer si la pollution constitue une menace grave.*

*Déterminer la nécessité d'assainir et les délais d'assainissement.*

*Fournir les éléments pour les actes et travaux d'assainissement.*

*Délimiter les poches de pollution et les eaux souterraines à assainir.*

*Établir les mesures de sécurité ou de suivi nécessaires.*

Anticiper cette étude de manière à :

- Obtenir le certificat de contrôle du sol permettant d'introduire les demandes de permis si la pollution n'est pas avérée.
- Étoffer la BDES et l'inventaire SAR des connaissances de pollution des sols si la pollution est avérée, afin que le futur investisseur puisse envisager son projet en intégrant ces données.



Cibler les friches pour lesquelles une étude ECO anticipée est pertinente sur base de critères (situées en centralité, avec une maîtrise foncière publique, dont la pollution engendrée par l'ancienne activité n'est pas connue, etc.) --> 2. Stratégies de réhabilitation

# C.1.) Urbanisme transitoire et occupation temporaire

## *Principe*

L'urbanisme transitoire regroupe des initiatives qui ont pour objectif de favoriser l'utilisation temporaire de certains espaces urbains vacants ou sous-utilisés (terrains, bâtiments) en attendant qu'y soit réalisé un projet plus définitif.

## Ce qu'en dit la littérature

### **Avantages**

- Temps de réflexion préalable aux futurs usages et appropriation du futur projet
- Lieu d'expérimentation: tests, modèles économiques, préfiguration du projet
- Renforcement de l'attractivité du site
- Révélation de besoins

### **Inconvénients**

- Nécessité dans certains cas de différents permis et autorisations (mise aux normes, travaux de réhabilitation, constructions temporaires, autorisation d'exploitation...)
- Anticipation des activités pour la contractualisation, expertise nécessaire des acteurs
- Possibilité de frustrations lors de l'arrêt des occupations temporaires

# C.1.) Urbanisme transitoire et occupation temporaire

Le site web: <http://occupationtemporaire.brussels/> est à disposition des porteurs de projets pour répondre aux nombreuses questions en matière de permis, de sécurité, de contrats, etc...

LES OCCUPATIONS TEMPORAIRES - GUIDES ENQUÊTE ET PRATIQUE

Rechercher par mot clé

FR

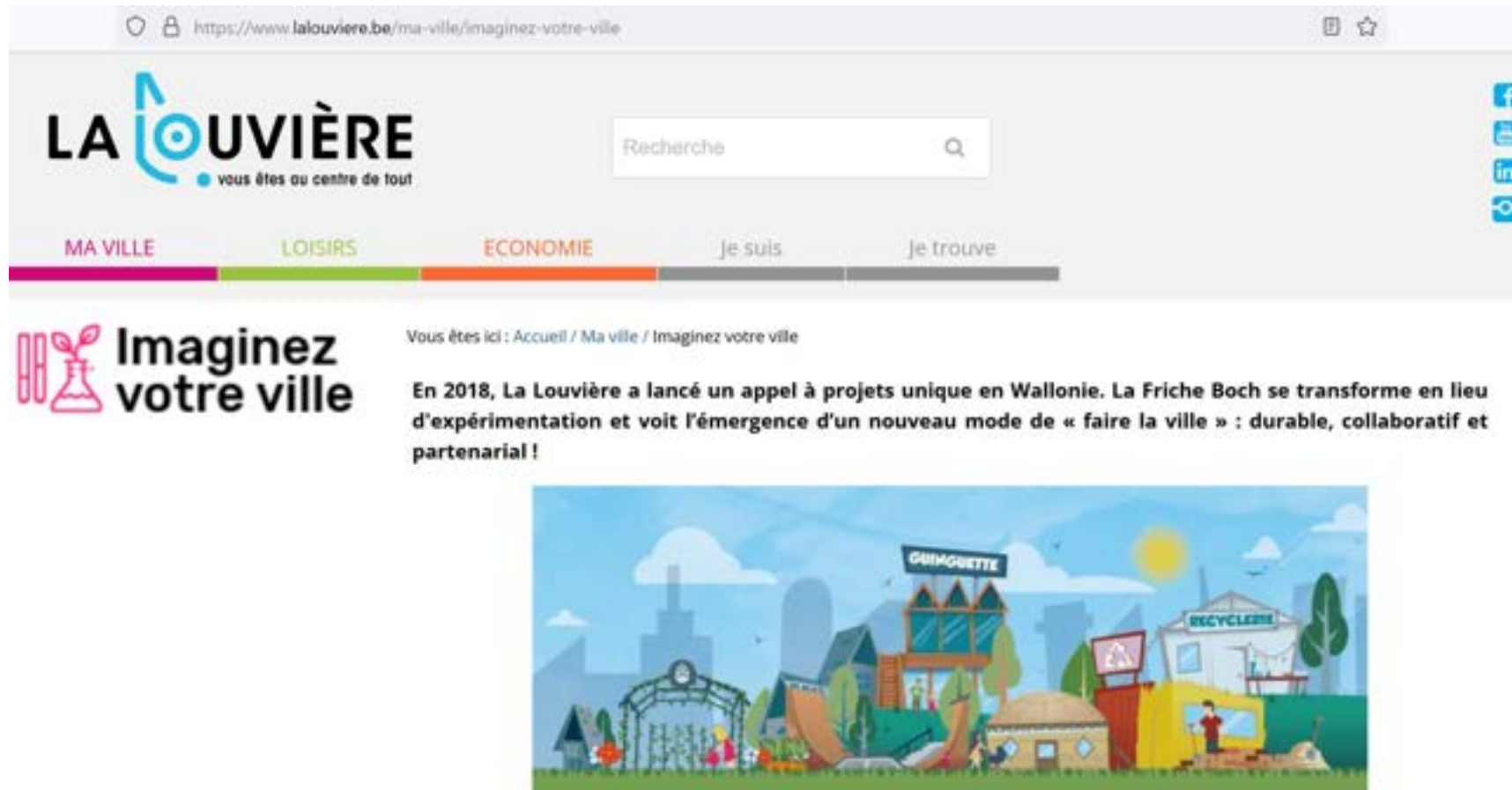
06 < Q1 / Puis-je implanter mon projet partout sur le territoire de la Région? > 02

<p><b>Question 1</b></p> <p><b>Son caractère précaire ou temporaire a-t-il pour effet d'exonérer l'occupation des règles de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ?</b></p> <p>Non. Il est vrai que le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (ci-après CoBAT) dispose en termes exprès que « le développement de la Région, en ce compris l'aménagement de son ...</p> <p><a href="#">Lire la suite &gt;</a></p>	<p><b>Question 2</b></p> <p><b>Une occupation précaire peut-elle, du point de vue de l'affectation du sol, s'implanter n'importe où à Bruxelles (au motif par exemple qu'elle serait temporaire) ?</b></p> <p>Non. Doté d'une pleine valeur réglementaire et contraignante, le Plan régional d'affectation du sol (ci-après PRAS) quadrille le territoire bruxellois en différentes zones ...</p> <p><a href="#">Lire la suite &gt;</a></p>	<p><b>Question 3</b></p> <p><b>Dans quelle(s) zone(s) concrètes peuvent alors s'implanter des occupations précaires ?</b></p> <p>Tout dépend du type d'activités développées dans l'occupation, ce qui appelle une appréciation au cas par cas. Si l'occupation est destinée à abriter des habitants, la zone conçue pour ...</p> <p><a href="#">Lire la suite &gt;</a></p>
<p><b>Question 4</b></p> <p><b>Suffit-il de respecter la zone pour automatiquement recevoir son permis d'urbanisme ?</b></p>	<p><b>Question 5</b></p> <p><b>Une occupation précaire (de type résidentiel par exemple) peut-elle réellement s'implanter en zone d'habitat alors qu'il ne s'agit pas d'un habitat au sens traditionnel du terme ?</b></p>	<p><b>Question 6</b></p> <p><b>Les zones n'accueillent-elles que des activités pour lesquelles elles ont été conçues ?</b></p>

# C.1.) Urbanisme transitoire et occupation temporaire

Appel à projets “Imaginez votre ville”:

9 projets d’occupations temporaires financés et accompagnés par la ville de La Louvière sur la friche Boch



# C.1.) Urbanisme transitoire et occupation temporaire

## Quels bénéfices ?

### 1. Utilisation immédiate des friches disponibles :

- Mise en valeur rapide des friches en attente de projets à long terme
- Évite la vacance prolongée avant le démarrage de projets de réhabilitation définitifs

### 2. Avantages financiers :

- Coûts réduits par rapport aux projets de développement à grande échelle
- Attractivité pour les porteurs de projets avec des ressources limitées
- Génération de revenus grâce aux activités temporaires sur les friches (locations, événements, services, produits)
- Evitement d'une détérioration de la friche, pas de frais de gardiennage

### 3. Implémentation du ZAN :

- Réduction de l'artificialisation des sols en réutilisant des espaces existants
- Limitation de l'étalement urbain et préservation des terres agricoles et naturelles
- Flexibilité et réversibilité dans l'utilisation des friches pour s'adapter aux besoins changeants de la société
- Sensibilisation et démonstration des bénéfices de la réutilisation des friches pour renforcer la volonté d'atteindre le ZAN

## C.2.) Procédure périmètre permis / Arrêté qui vaille permis

Principe D.V.16 du CoDT

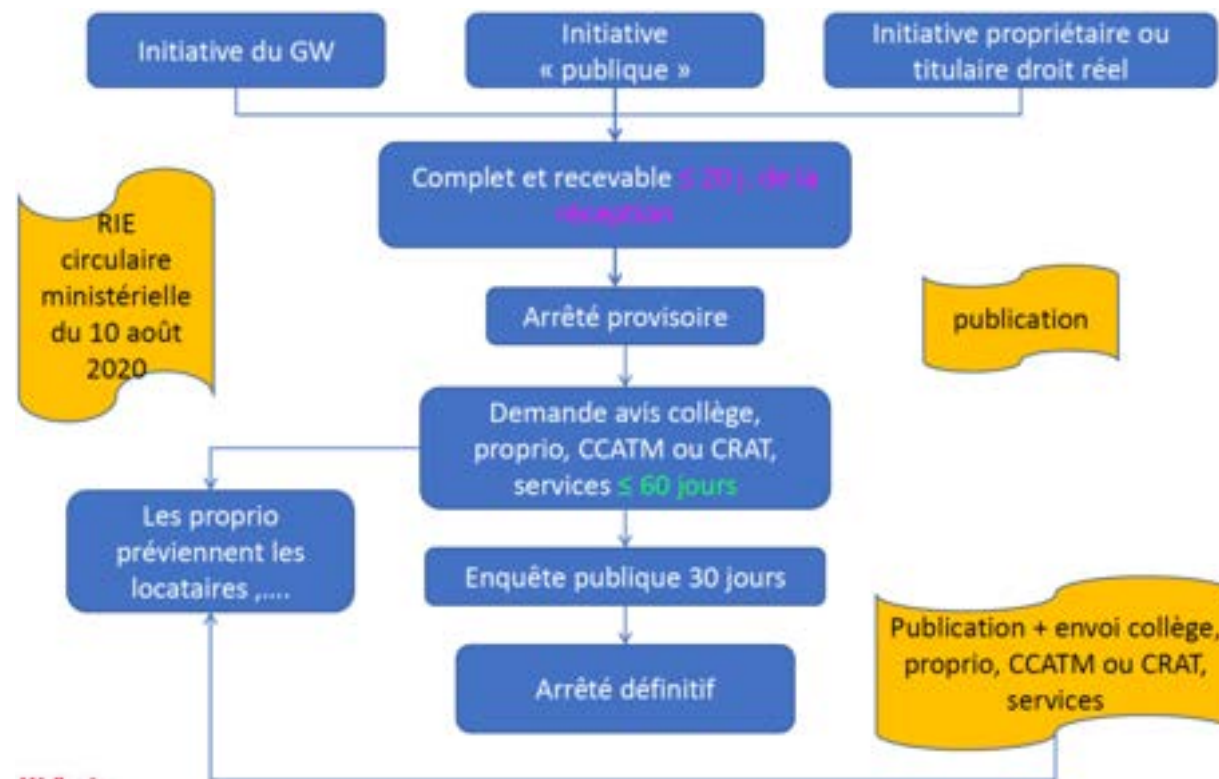
Adoption périmètre SAR = permis d'urbanisme, permis unique, permis d'environnement pour actes et travaux de

- Réhabilitation
- Rénovation
- assainissement du terrain
- construction ou reconstruction en ce compris les études y relatives

Ce qu'en dit la littérature

- Gain de temps
- Facilite les démarches des développeurs

Aucune application...



Procédure de reconnaissance d'un périmètre SAR ; extrait de la présentation de Rasumny, C. (Formation CPDT, 2021)

## C.2.) Procédure périmètre permis / Arrêté qui vaille permis

### Apports des études de cas et entretiens :

- Intérêt de cette procédure pour le secteur privé plus que pour le secteur public
  - Privé :
    - pense directement projet (1e jet d'esquisse + programme potentiel) et analyse sa faisabilité auprès des autorités, réalise une étude de marché (rentabilité fonction du prix escompté, de la durée du projet, du nombre de logements vendus par an...)
    - la rapidité d'exécution améliore la rentabilité
    - intérêt d'une seule EE, d'une seule EP >< RIE plan programme (CoDT) + EE projet (Code envi)
    - mais actuellement risque de se lancer dans une procédure non encore éprouvée, où les rôles des différents services régionaux ne sont pas clairs
    - toutefois pour les grands projets, réalisation par phases impliquant des permis successifs
  - Public :
    - Projet à définir dès le départ alors que dans la réalité il y a élaboration et maturation progressive du projet, parfois sur un SAR arrêté de longue date
    - si SAR en cours, risque d'engager un auteur de projet (gros investissement) alors que subvention non garantie
    - crainte qu'un blocage lié au SAR ou au permis ne bloque le tout

## D.1.) Réunion « 0 »

### *Principe:*

*Organisation d'une réunion en amont d'un projet de réhabilitation, qui a pour but de rassembler et coordonner les acteurs afin d'identifier les contraintes à la réhabilitation du site et d'envisager les solutions et alternatives, les moyens et le timing nécessaires le plus tôt possible dans le processus.*

En termes d'objectifs et d'acteurs visés, un équilibre est à trouver entre réunions davantage techniques et la population (cfr RIP).

Une manière de procéder éprouvée, intéressante dans le cadre d'une politique volontariste de reconversion des friches, est de mener de premiers échanges techniques avec les administrations concernées afin de murir le projet (principe de la réunion zéro traitée ci-après) et de venir ensuite vers la population avec un projet déjà soutenu par celles-ci.

### **Intérêt d'échanges avec les parties concernées avant le dépôt de dossier :**

- pour prendre en compte les diverses attentes et contraintes administratives par rapport au projet et sécuriser son parcours
- pour dégager une ligne directrice commune et permettre d'adapter le projet d'aménagement aux éventuelles contraintes d'assainissement, le cas échéant (administrations)
- pour gérer l'acceptabilité sociale des projets (population)

Certains acteurs (dont de gros promoteurs ou des acteurs locaux) préfèrent les échanges bilatéraux informels (plus simples à organiser, permettant d'aller plus en profondeur); d'autres prônent une (des) réunion(s) multipartite(s)(plus transparentes et professionnelles, nécessitant une compétence d'animation, (cfr brownfield covenant).



## D.1.) La convention Brownfield

Une convention Brownfield : accord conclu entre le Gouvernement flamand d'une part et les acteurs et les régisseurs d'un projet d'autre part.

Convention de droit civil : un outil de la politique foncière qui vise à un développement spatial durable du territoire flamand en proposant une approche intégrée du projet, des problèmes et du redéveloppement.

### 3 catégories de parties prenantes

- les acteurs (promoteurs de projet : personnes physiques ou morales privées ou publiques ou publiques-privées) ;
- les régisseurs (administrations régionales, provinciales et communales qui valident et, éventuellement, subventionnent les projet) ;
- et le Gouvernement flamand.

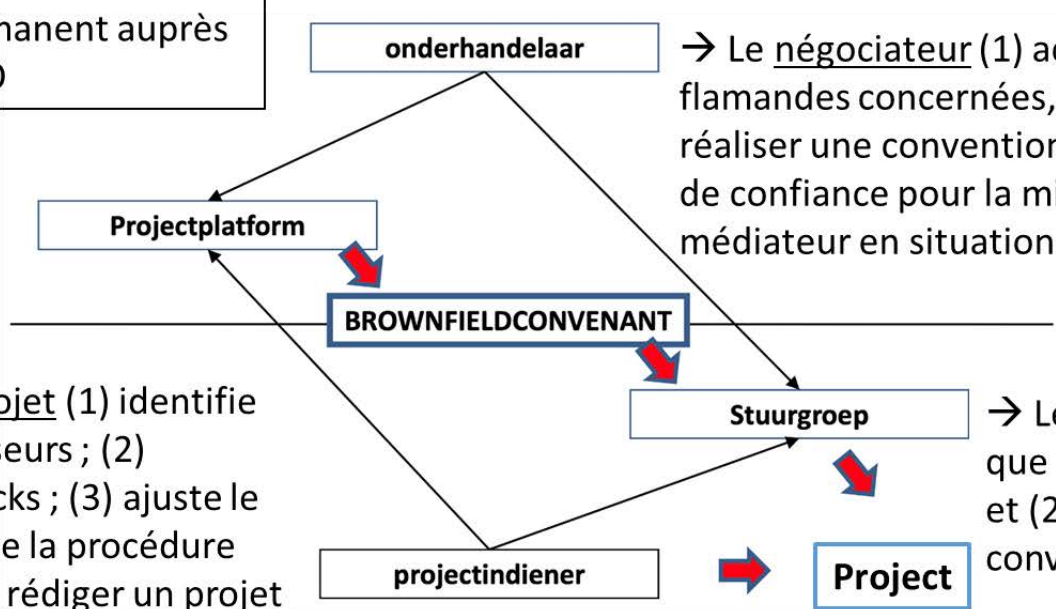
Décret du 30 mars 2007 relatif aux conventions Brownfield  
Arrêté du 23 décembre 2016 du Gouvernement flamand fixant la condition minimale pour la négociation et la procédure minimale



La mise en œuvre de la convention brownfield (Wille, 2023)

# D.1.) La convention Brownfield

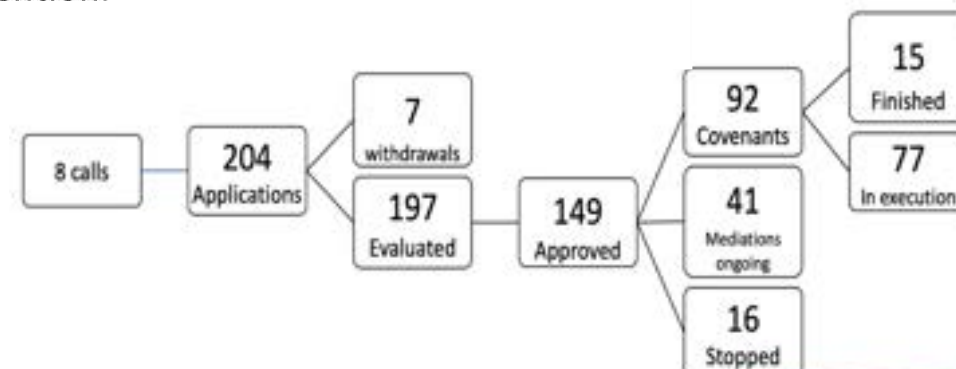
+ Secrétariat permanent auprès de l'agence VLAIO



→ Le négociateur (1) accorde les positions des administrations flamandes concernées, des régisseurs et des acteurs en vue de réaliser une conventions équilibrées ; (2) créé un cadre neutre et de confiance pour la mise en œuvre du projet ; et (3) agit en médiateur en situation de conflit.

→ La plateforme projet (1) identifie et informe les régisseurs ; (2) recueille les feedbacks ; (3) ajuste le projet ; et (4) planifie la procédure d'accords en vue de rédiger un projet de convention.

→ Le groupe de pilotage (1) supervise pour que les accords soient respectés / exécutés ; et (2) assure le suivi de la mise en œuvre de la convention.



AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

# D.2.) Politique commune de réhabilitation

*Levier chapeau*

## *Principe*

Approche coordonnée et intégrée pour favoriser la réutilisation, la revitalisation des friches et la transformation des friches en espaces fonctionnels et durables afin de contribuer au développement du territoire wallon.

Collaboration des acteurs de manière à mobiliser les ressources, compétences et efforts nécessaires entre :

- Autorités publiques
- Acteurs locaux
- Propriétaires fonciers
- Développeurs
- Population

Le CoDT (en cours de révision) et la stratégie régionale inscrite dans le schéma de développement du territoire (SDT actuellement à l'enquête publique) orienteraient cette politique commune.

## *Le Code de Développement Territorial (CoDT)*

### ***Notions clés du CoDT (en cours de révision) pour les friches en Wallonie:***

« l'optimisation spatiale » est définie comme visant à « préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain ». Elle est destinée à guider le développement du territoire wallon et les objectifs poursuivis par les autorités régionales et communales.

# D.2.) Politique commune de réhabilitation

*Levier chapeau*

*Le Schéma de Développement Territorial (SDT)*

## **Objectifs clés du SDT pour la réhabilitation des friches en Wallonie:**

1. Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources
  - Trajectoires de réduction de l'artificialisation nette définies par bassin d'optimisation spatiale
  - Séquence "Éviter, Réduire et Compenser" (ERC) :
    - Privilégier la construction sur des terrains déjà artificialisés
    - Réduire les impacts environnementaux en favorisant des modes d'habitation compacts
    - Compenser les impacts environnementaux subsistant à l'échelle du territoire. Toute nouvelle artificialisation sera compensée en vue de tendre vers zéro km<sup>2</sup> d'artificialisation nette par an et **au plus tard en 2050 à l'échelle régionale.**
  - La réutilisation de terrains artificialisés, notamment les friches est favorisée en tenant compte de leur localisation (éloignement par rapport aux **centralités...**) et de leurs spécificités (pollution historique, impacts environnementaux...).
2. Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques
  - A l'horizon 2050, les centralités accueilleront au moins 3 nouveaux logements sur 4.
3. Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable :
  - 30% des nouveaux terrains à vocation économique aménagés sur des terres déjà artificialisées d'ici 2030. 100% des nouveaux terrains à vocation économique aménagés sur des terres déjà artificialisées d'ici 2050
  - Promouvoir la maîtrise foncière publique (emphytéose, droit de préemption) dans les zones d'activités économiques.
4. Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés :
  - Réhabiliter 100 ha de sites à réaménager par an

# D.2.) Politique commune de réhabilitation

*Levier chapeau*

## *Contenu*

Cette politique pourrait reposer sur:

- l'identification et la priorisation des friches ;
- la planification stratégique ;
- la réglementation et les instruments ;
- la mobilisation de diverses ressources financières publiques et privées ;
- l'expertise technique et le soutien aux acteurs ;
- la participation et engagement des parties prenantes : groupes d'intérêt, promoteurs, développeurs et habitants.

## *Avantages*

1. Approche cohérente de la planification et de la mise en œuvre ;
2. Mobilisation et mutualisation des ressources financières, techniques et humaines ;
3. Prise en compte des défis et opportunités à long terme .

## *Inconvénients*

1. Coordination complexe entre administrations et parties prenantes ;
2. Ajustements réglementaires et législatifs nécessaires.

# E.1.) Partenariat public-privé (PPP)

*Principe* modèle d'association entre le secteur public et le secteur privé dans lequel les deux parties s'associent pour réaliser un projet ou fournir un service d'intérêt public

## Avantages du PPP

- Recherche de compétences
- Économies d'échelle et d'expérience
- Partage du risque
- Optimisation des ressources, du temps et des projets
- Impliquer les acteurs privés dans la mise en œuvre des stratégies publiques

## Mécanismes hors Wallonie:

- Sociétés de concessions foncières
- Associations foncières urbaines (AFU)
- Mise à disposition de foncier public par Citydev (Bruxelles)

## Pistes

- Sociétés de concession privée
- Sociétés d'économie mixte (SEM)

## Inconvénients du PPP et solutions

- Coûts élevés du montage initial : coûts de financement supérieur
- Durée contractuelle prolongée: renégociation potentielle pendant le PPP
- Dilution des actifs publics: contrôle et conditions contractuelles pour éviter une dilution des actifs publics.

# Rôles (potentiels) du SPW dans la mise en place de ces leviers

1. **Facilitation des accords**
2. **Planification et réglementation**
3. **Soutien et renforcement de RDA, droit de superficie et emphytéose**
4. **Encouragement du portage foncier**
5. **Promotion de l'urbanisme transitoire et de l'occupation des friches**
6. **Coopération et partenariats**
7. **Réunions de co-construction du projet**
8. **Promotion de la gestion du portefeuille foncier communal**
9. **Appui technique et financier**
10. **Partage des connaissances et des bonnes pratiques**

**Merci !**

**CPDT**  
*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*