



LE SOUTIEN AUX COMMUNES DANS LE CADRE DE LA REHABILITATION DE PETITES ET MOYENNES FRICHES

AVIS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNION DES VILLES ET COMMUNES DE WALLONIE DU 19 MAI 2026

SYNTHESE

Le Gouvernement wallon, dans sa déclaration de politique régionale, réaffirme sa volonté de soutenir la reconversion des sites à réaménager et friches, en ce compris des plus petites friches présentes dans les centres urbains et ruraux. Cette volonté politique s'inscrit dans la continuité, non seulement, de ce que prévoyait déjà le Plan de Relance de la Wallonie, mais aussi des objectifs européens en matière de lutte contre l'étalement urbain, de la récente réforme du Code de Développement territorial (ci-après « CoDT ») et du Schéma de Développement territorial (ci-après « SDT »).

Cette volonté s'est notamment concrétisée par le financement de plusieurs projets de reconversion de friches industrielles ou de friches situées en centres urbains. Si notre association salue ces engagements, il reste qu'ils soutiennent la réalisation de projets particuliers, par le biais d'un financement, et qu'un accompagnement plus structurel des communes n'est, à ce jour, pas encore envisagé. Or, un tel accompagnement s'avère nécessaire. En effet, les retours de nos membres mettent en évidence des difficultés structurelles qui freinent la mise en œuvre de projets de réhabilitation : procédures administratives complexes, manque d'expertise technique, ressources humaines limitées, contraintes financières importantes, ainsi que l'absence d'outils opérationnels adaptés. Ces obstacles rendent la reconversion des friches particulièrement ardue pour les pouvoirs locaux.

Par ailleurs, la priorité semble être mise sur les projets de grande ampleur.

Pourtant :

- Les communes sont des acteurs incontournables dans ce cadre, non seulement en tant qu'éventuels porteurs de projet, mais aussi en tant qu'autorités délivrant des autorisations et adoptant des schémas fixant le développement futur du territoire qui les concerne.
- L'inoccupation durable de friches, même de petite à moyenne ampleur, a un impact direct sur les finances locales.

La présente note n'a pas pour volonté d'aborder la thématique de la reconversion des friches de manière exhaustive. Elle se concentre sur les problématiques liées à la reconversion de petites et moyennes friches et sur l'accompagnement à apporter aux communes spécifiquement (sans préjudice des actions et besoins d'autres acteurs). Elle se veut complémentaire aux ambitions du Gouvernement relatives aux parcs d'activités économiques. Son objectif est d'identifier une partie des différents obstacles auxquels sont confrontés nos membres dans le cadre d'un projet de reconversion d'une petite ou moyenne friche et de proposer des pistes de solution afin que nos membres puissent répondre au mieux aux volontés et priorités fixées par le Gouvernement lui-même.

Problèmes rencontrés :

1° Difficultés « pratiques » :

- Difficultés rencontrées dans l'acquisition des terrains.
- Difficulté, pour certaines communes, de trouver des opérateurs privés désireux d'investir des projets sur leur territoire.
- Manque de moyens humains et financiers dans les communes.
- Craintes relatives au risque financier lié au projet en tant que tel, mais également lié à la responsabilité face à une éventuelle pollution résiduelle des sols.
- Manque d'expertise au sein des communes (notamment quant à l'établissement d'un programme économiquement viable).

2° Difficultés rencontrées dans le cadre de la procédure administrative :

- En ce qui concerne les sites à réaménager (SAR), notion de SAR considérée comme trop restrictive.
- Procédures administratives perçues comme étant lourdes, complexes et particulièrement disproportionnées pour des sites de petite à moyenne ampleur.
- Absence de discussions et de positions communes entre les différents services du SPW devant intervenir dans le cadre de la reconversion d'une friche.
- Multiplicité des acteurs.
- Incertitude quant à l'obtention effective d'un financement et quant au moment de cette obtention (effort de trésorerie trop élevé pour les communes).

3° Difficultés liées à l'absence d'accompagnement et d'outils :

- Besoin de compétences externes pour les petites communes et/ou pour les petits sites prêts à être développés par des acteurs privés.
- Absence d'outils d'aide à la décision, à l'instar de la plateforme française BENEFRICHES.
- Absence d'un inventaire actualisé (en collaboration avec les acteurs locaux concernés) et complet (pour l'ensemble des friches disponibles, au sens large).
- Absence de stratégie régionale claire et adaptée à certains territoires (dont les territoires plus ruraux).

Recommandations clés :

1. Mettre également la priorité sur les petites et moyennes friches et s'entendre sur la notion de « friches » pouvant bénéficier de procédures administratives « simplifiées », concertées et/ou dérogatoires

- S'entendre sur la notion de « friches ».
- Analyser la possibilité d'étendre la définition de la notion de SAR.

2. Procéder à un recensement dynamique et actualisé des friches

- Etendre l'inventaire à toutes les « friches ».
- Associer les pouvoirs locaux à l'actualisation et à la complétude de l'inventaire des friches. Cette mission pourrait être menée dans le cadre de l'analyse contextuelle à réaliser lors de l'élaboration du Schéma de Développement communal (SDC) de la commune.

- Intégrer de nouveaux critères au sein de l'inventaire (dont le potentiel économique) en établissant une fiche d'identification par friche, reprenant à tout le moins les renseignements urbanistiques visés à l'article D.IV.99 du CoDT.
- Suivre régulièrement l'évolution de l'inventaire (vente, réhabilitation, etc.).

3. Clarifier, simplifier et garantir les procédures applicables

- Mettre en place des procédures rapides et efficaces.
- Clarifier le rôle des différents acteurs.
- Clarifier les règles applicables (à toutes les friches, y compris les SAR) et sensibiliser.
- Encourager une collaboration entre administrations wallonnes (urbanisme, environnement, etc.) dès le début du projet afin d'éviter tout blocage.
- Libérer les subventions SAR en plusieurs tranches pour alléger l'effort de trésorerie des communes.
- Développer des mécanismes assurantiels régionaux dédiés aux projets de réhabilitation de friches, en particulier pour les opérations portées ou co-portées par les communes.

4. Mettre en place une structure d'accompagnement des communes et établir des outils

- Mettre en place une structure d'accompagnement pour orienter les autorités locales et permettre d'accélérer les processus de reconversion.
- Renforcer les missions de l'UVCW en matière de reconversion de friches.
- Consacrer le rôle des ADT visant l'accompagnement technique des communes sur des sites précis et l'harmonisation des outils d'aide à la décision, avec la mise en place d'un subventionnement structurel pour les territoires les plus faibles en ressources humaines et financières.
- Élaborer un guide pratique sur la réhabilitation des friches identifiant les acteurs concernés, établissant les lignes de conduite et interprétations émises par l'Administration et précisant la stratégie régionale à retranscrire au niveau communal, laquelle serait adaptée en fonction des différents territoires.
- Créer une plateforme d'aide à la conception de projet et à la décision, à l'instar de la plateforme française BENEFRICHES.

5. Former et sensibiliser les communes

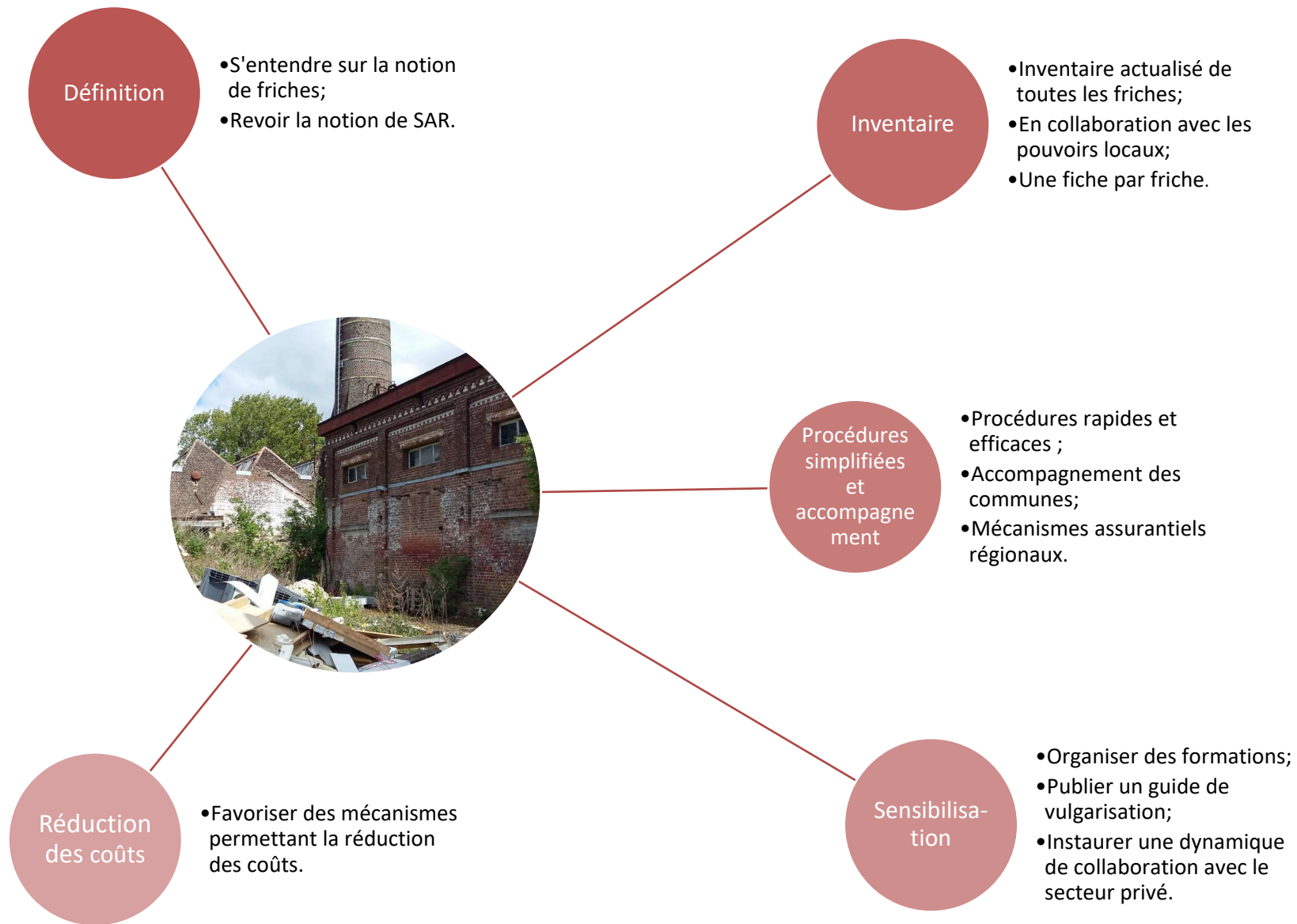
- Organiser des formations pour les communes (contenu du SDT, gestion soutenable de la reconversion, approches innovantes, différents dispositifs juridiques d'accès au foncier, dont certains sont sous-utilisés (droit de préemption, expropriation pour cause d'utilité publique, droit de superficie, emphytéose, etc.), établissement d'un programme économiquement viable par projet - Identification de l'UVCW pour remplir ce rôle, avec un soutien régional).
- Instaurer une dynamique de collaboration et d'échange renforcée entre les communes et les opérateurs privés, visant à aligner la compréhension de leurs réalités respectives et à créer des espaces de dialogue nécessaires au déblocage rapide et concerté des projets sur les friches.

6. Favoriser les mécanismes permettant la réduction des coûts de reconversion

- Sensibiliser les acteurs privés et inciter les propriétaires à se défaire de leurs terrains lorsque ceux-ci présentent un sol particulièrement coûteux à dépolluer (notamment par le biais de l'établissement de taxes communales).
- L'imposition de l'obligation d'autoriser l'accès, par certaines autorités publiques, à un terrain inoccupé depuis plus de x ans.
- Sensibiliser sur la gestion soutenable de la pollution des sols et l'optimum économique au regard du projet d'aménagement.
- Inciter l'investissement privé sur des friches.
- Envisager la cession de terrains publics.

- Favoriser la réalisation de partenariats publics-privés.
- Valoriser les déchets présents sur les sites (recyclage, économie circulaire).
- Créer des sites récepteurs de terres excavées pour réduire les coûts de réaménagement.
- Faciliter les projets d'occupation temporaires.
- Renforcer les droits existants, tels que le droit de préemption et l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi, des efforts structurels restent nécessaires pour permettre aux communes, souvent démunies, de s'inscrire efficacement dans une dynamique de réhabilitation de friches, de petite à moyenne ampleur. L'UVCW se positionne donc comme un acteur clé pour soutenir les communes, à condition de bénéficier d'un soutien régional à la hauteur des ambitions fixées.



DEVELOPPEMENT

Dans le cadre de sa déclaration de politique régionale (pp. 79-80), le Gouvernement souligne son ambition de soutenir le développement économique et social de la Wallonie toujours dans le respect d'une utilisation parcimonieuse et optimisée des sols. Il précise que l'atteinte de ces objectifs passera notamment au travers de différentes mesures, dont le fait de : (...)

- soutenir la reconversion des sites à réaménager et friches. Les plus petites friches présentes dans les centres urbains et ruraux où la réindustrialisation ne sera pas propice seront dédiées aux projets immobiliers mixtes (logements, bureaux, commerces et services) ou le cas échéant, en cas de contraintes techniques et/ou financières élevées (en raison notamment de la pollution) à des espaces verts. Le Gouvernement consultera les pouvoirs locaux concernés sur la reconversion projetée.

Cette volonté politique s'inscrit dans la continuité de ce que prévoyait déjà le Plan de Relance de la Wallonie, lequel visait, notamment, la réalisation du projet 224 « *Redynamiser les centralités en lançant différents appels à projets soutenant la valorisation des friches urbaines et la création de nouveaux concepts de commerces innovants et favorisant la transformation de commerces existants* » (12 centralités concernées). Ce projet a été identifié comme étant [prioritaire](#) par le Gouvernement, car il a été considéré comme faisant partie des projets « *stratégiques, structurants et basculants au regard de leur potentiel en termes de création d'emplois de qualité, de valeur ajoutée et d'impact favorable sur l'environnement et le climat* ».

Cette ambition de réhabilitation des friches sur notre territoire est d'autant plus pertinente que, dans sa feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, la Commission européenne s'est fixée comme objectif d'ici 2050 d'atteindre le *no net land take*, c'est-à-dire de « supprimer toute augmentation nette de la surface de terres occupées ». La Commission a en outre invité les États membres à adopter des objectifs chiffrés contraignants de consommation en sol.

La réforme du CoDT, entrée en vigueur en avril 2024, intègre cette préoccupation puisqu'il prévoit que l'objectif dudit code est d'assurer un développement durable et attractif du territoire dans le respect de l'optimisation spatiale.

Le SDT indique, quant à lui, que « *Pour renforcer la biodiversité et protéger les paysages, les terres agricoles, les forêts, les milieux naturels, la Wallonie réduira l'artificialisation des terres en soutenant en priorité les projets qui réutilisent le bâti et les friches. L'étalement urbain sera freiné en intensifiant l'urbanisation des centralités urbaines et villageoises et en urbanisant avec modération et de façon ciblée les espaces excentrés* » (p. 25). Le quatrième principe de mise en œuvre de l'Axe 1 (Soutenabilité et adaptabilité - SA1.P4) prévoit que « *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, etc.)* ».

La reconversion de nos friches, quelle que soit leur ampleur, est donc devenue un véritable enjeu, identifié clairement comme étant prioritaire pour le Gouvernement.

Dans ce cadre, avec le portefeuille « [Réhabilitation de friches polluées – aménagement public](#) », de 16,5 millions d'euros, la Wallonie s'est engagée à transformer en profondeur plus de 25 hectares de terrains urbains dégradés, situés en prise directe avec les centres-villes. Plus récemment, d'autres subventions ont également été octroyées aux [villes de Liège, Mons, Seraing, et Verviers](#). Par ailleurs, la Région a décidé de consacrer [plus de 50 millions d'euros à la réhabilitation environnementale de 12 sites de friches industrielles](#), de plus grande ampleur. A nouveau, plus récemment, des subventions ont également été octroyées à cinq autres friches industrielles ([Paliseul, Jambes, Virton, Seneffe, Engis](#)). L'objectif étant de transformer ces terrains pollués en opportunités économiques et sociales.

Si notre association salue ces engagements, il reste que :

- ils soutiennent la réalisation de projets particuliers, par le biais d'un financement, et qu'un accompagnement plus structurel des communes n'est, à ce jour, pas encore envisagé ;
- la priorité semble être mise sur la reconversion des friches industrielles de grande ampleur.

Notre Région compte, au total, 3.224 hectares de sites à réaménager. Les friches sont présentes dans 93 % des communes de Wallonie. Les sites de petite à moyenne ampleur constituent, dans certaines provinces, la majorité – jusqu'à 89 % - de l'inventaire des sites à réaménager de fait.

Il ressort du [rapport de la Conférence Permanente du Développement territorial \(ci-après « CPDT »\) de 2023 relatif aux recherches réalisées par leurs soins sur la thématique de la réhabilitation de friches](#) (recherches réalisées dans le cadre, notamment, du projet 224 du Plan de Relance précité), que 912 ha de SAR relève du secteur public, ce qui représente une proportion de 27 % de la superficie totale de sites à réaménager « de fait » (ci-après « SAR »). Les villes et communes 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.

Les communes sont donc des acteurs incontournables dans ce cadre, non seulement en tant qu'éventuels porteurs de projet, mais aussi en tant qu'autorités délivrant des autorisations et adoptant des schémas fixant le développement futur du territoire qui les concerne.

Par ailleurs, l'existence de friches entraîne des effets économiques et fiscaux mesurables, en particulier dans les grandes villes où l'assiette foncière joue un rôle structurant dans la santé budgétaire locale. Le précompte immobilier représente près de 18 % des recettes ordinaires et 39 % des recettes fiscales communales : son rendement dépend directement de la valorisation et de l'occupation du bâti.

Dans le cas où la réhabilitation de la friche en question permet à terme d'accueillir de nouveaux logements et dès lors de nouveaux habitants, cela permettra également de percevoir des rentrées fiscales supplémentaires en matière d'additionnels à l'impôt des personnes physiques.

Plus concrètement, nous avons pu avoir connaissance d'une étude qui a été réalisée dans le cadre d'un projet d'accueil de 230 logements neufs. Il ressort de cette étude que les gains fiscaux engrangés en matière de précompte immobilier et d'IPP sont supérieurs aux dépenses supplémentaires qui seront consenties en matière d'entretien d'espaces verts supplémentaires et de soutien à l'accueil de la petite enfance ou aux services d'aides aux familles (personnes âgées).

L'inoccupation durable de friches a donc un impact direct sur les finances locales.

Ces sites exercent aussi une influence indirecte : la présence d'une friche peut contribuer à une moindre valorisation cadastrale des quartiers proches, ce qui affecte la base imposable locale. De plus, leur gestion génère des coûts publics : sécurisation, entretien minimal, interventions techniques, ou encore démarches de dépollution préalable à toute reconversion.

Ainsi, la question n'est pas uniquement celle du manque à gagner fiscal, mais bien celle des marges d'action que la requalification pourrait libérer : création d'activités, accueil de logements, augmentation des valeurs cadastrales et renforcement de l'attractivité économique.

Malheureusement, le processus de reconversion des friches s'avère particulièrement ardu, ce qui constitue un frein à leur réhabilitation. En effet, une telle reconversion, même pour un site de petite ou moyenne ampleur, est confrontée à de nombreux obstacles et à une complexité administrative

certaine. Face à cela, certaines communes peuvent se sentir démunies et ne pas oser initier de projet de ce type d'envergure et ce, d'autant plus dans des communes aux développements immobiliers peu soutenus, ce qui est regrettable.

La présente note n'a pas pour volonté d'aborder la thématique de la reconversion des friches de manière exhaustive. Elle se concentre sur les problématiques liées à la reconversion de petites et moyennes friches et sur l'accompagnement spécifique à apporter aux communes (sans préjudice des actions et besoins d'autres acteurs). Elle se veut complémentaire aux ambitions du Gouvernement relatives aux parcs d'activités économiques. Son objectif est d'identifier une partie des différents obstacles auxquels sont confrontés nos membres dans le cadre d'un projet de reconversion d'une petite ou moyenne friche et de proposer des pistes de solution afin que nos membres puissent répondre au mieux aux volontés et priorités fixées par le Gouvernement lui-même. Elle s'inspire de retours de terrain dont nous ont fait part nos membres, de l'exemplaire de la [revue « Dynamiques régionales »](#) sur « [Les enjeux de la réhabilitation des friches en Wallonie](#) », mais également des résultats des recherches menées par la CPDT (Voy. *Supra*) que nous rejoignons en grande partie.

1° Mettre la priorité également sur les petites et moyennes friches et s'entendre sur la notion de « friches » pouvant bénéficier de procédures administratives « simplifiées », concertées et/ou dérogatoires

Dans un premier temps, il nous semble primordial de s'entendre sur la notion de « friches » qui, à notre sens, doivent pouvoir bénéficier des pistes de solutions proposées au sein de la présente note.

Une telle notion devrait suivre, selon nous, la conception suivante :

*« Les friches sont des terrains qui ont perdu leur fonction, leur vocation, qu'elle soit initiale ou non : friche urbaine, friche industrielle, friche commerciale, friche agricole. Laissées momentanément à l'abandon, ces surfaces peuvent fournir l'opportunité de repenser l'aménagement du territoire, tant dans les espaces ruraux qu'urbains. La situation n'a pas de caractère irréversible : la friche peut être réaffectée à une activité comparable ou être réaffectée à une autre activité (anciennes usines réhabilitées en ensembles résidentiels, de bureaux ; terrils en espaces de loisirs, etc.). Il s'agit donc souvent d'un temps d'attente, d'une situation transitoire entre un usage et un autre, avant la reconversion ».*¹

La qualification d'une friche doit reposer avant tout sur la perte effective de fonction, de vocation ou d'usage du site, et non sur la nature de l'activité qui s'y exerçait antérieurement. La reconnaissance d'une friche doit pouvoir s'appliquer à tout espace artificialisé ou bâti devenu obsolète au regard du contexte et des besoins.

La friche doit également être appréhendée comme un espace de transition, susceptible d'accueillir des usages temporaires, évolutifs ou différés, sans préjudice de sa reconversion ultérieure, même si la mise en œuvre de tels usages demeure, dans la pratique, complexe (v. *Infra*, point n°6).

Il apparaît, dès lors, nécessaire d'adopter une lecture élargie, fonctionnelle et évolutive de la notion de friche sur base d'un faisceau de critères, notamment :

- la perte avérée de fonction ou de vocation du site ;
- une situation de vacances ou de sous-occupation durable ;
- un décalage manifeste avec les orientations du SDT ou du SDC ;
- l'impossibilité d'une réaffectation spontanée sans intervention publique ;
- la présence de contraintes environnementales, urbanistiques ou foncières freinant la reconversion.

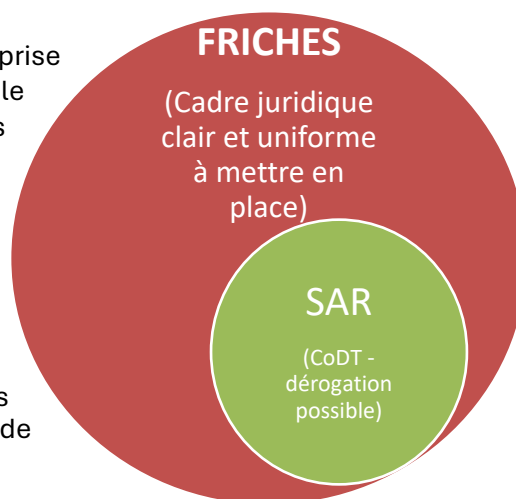
La reconversion de tels terrains devrait pouvoir bénéficier de procédures administratives rapides, claires et efficaces.

¹ J. Charlier, I. Reginster, « Introduction : Les enjeux de la réhabilitation des friches en Wallonie », *Dynamiques régionales*, n°17, IWEPS, novembre 2024, p. 7.

A l'heure actuelle, cette définition large de friches (qui n'est reprise dans aucun texte légal) comprend les SAR, tels que définis par le CoDT. La question de savoir si l'ensemble de ces friches devraient pouvoir bénéficier d'une éventuelle reconnaissance à titre de SAR mérite d'être posée et analysée.

En effet, la reconnaissance officielle d'un SAR présente plusieurs avantages, dont les suivantes :

- elle donne à un opérateur public la possibilité de demander une subvention pour réaliser des acquisitions ou divers travaux d'assainissement ou de rénovation ;
- elle permet d'imposer que toute vente d'un bien, sauf exception, incluse dans le périmètre d'un SAR, soit soumise à l'obtention d'un accord préalable auprès de la Wallonie ;
- elle permet d'obliger le propriétaire à réaliser les études et travaux nécessaires à la restauration de l'aspect paysager et environnemental des lieux ;
- elle confère au fonctionnaire délégué les compétences en matière d'octroi des permis et de dérogations ;
- elle permet, le cas échéant, l'expropriation pour cause d'utilité publique.



Ce mécanisme permet donc, en principe, de faciliter la reconversion de ce type de sites, même lorsque ceux-ci sont de moins grande envergure.

Dans le cadre d'une telle réflexion, trois pistes se présentent :

- Maintenir la situation actuelle en distinguant la notion de « friches » à celle de SAR. Dans pareille hypothèse, une révision de la notion de SAR nous semble, malgré tout nécessaire, eu égard aux développements repris plus bas.
- Faire rejoindre les deux notions avec un régime commun pour toutes les friches : chaque « friche » pourrait dès lors se voir reconnaître le statut de SAR et bénéficier du régime spécifique prévu par le CoDT, avec les possibilités de déroger au plan de secteur et de bénéficier de subsides.
- Faire rejoindre les deux notions, mais prévoir des régimes spécifiques en fonction des circonstances d'espèce relatives à chaque friche. Ainsi, il nous semble pertinent de faciliter la reconnaissance des SAR « prioritaires » situés dans des centralités, afin de répondre aux objectifs fixés par le CoDT et le SDT. Une telle manière de procéder permettrait de rejoindre nos demandes émises dans le cadre de [notre avis rendu sur le SDT](#), selon lesquelles il conviendrait « **de faciliter dans les centralités la dérogation au plan de secteur ou les révisions de plan de secteur afin d'assurer le développement cohérent de nouvelles zones urbanisables** ». Il serait utile, dans une logique de simplification administrative, d'envisager l'intégration de la procédure de reconnaissance d'un SAR avec d'autres outils existants, tels que l'opération de développement urbain.

Notre association souhaite pouvoir participer à une telle réflexion.

Cela étant dit, il reste pertinent que la notion de SAR soit revue, en tout état de cause, quelle que soit la piste finalement choisie. En effet, il ressort de certains retours de terrain que la notion de SAR présente plusieurs difficultés. Ainsi, pour certains projets, il est indiqué à nos membres que :

- La reconnaissance en SAR ne peut être instruite sur un site encore en activité, même si sa désaffectation est programmée à court ou moyen terme, à moins que l'activité en question s'exerce dans le cadre d'une occupation précaire. Une telle approche est regrettable en ce que la démarche se veut justement volontairement proactive, précisément pour éviter une période de vacances préjudiciable ou d'incertitude entre l'arrêt de l'activité et la reconversion. A notre estime, un site devrait pouvoir être reconnu comme SAR avant la cessation complète et définitive de l'activité, lorsque celle-ci est programmée ou manifestement incompatible avec les orientations territoriales.
- La reconnaissance en SAR peut être réalisée si le terrain n'est plus en activité, mais à la condition que le(s) bâtiment(s) présent(s) sur le site soi(en)t dégradé(s). En effet, le CoDT vise un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers « dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé ». Il est regrettable que la reconnaissance en SAR ne puisse avoir lieu si les bâtiments situés sur le site, alors qu'ils ne sont plus en activité, sont en bon état.
- La reconnaissance en SAR ne peut être instruite sur un site qui ne présente pas ou plus d'immeubles « bâtis ». Dès lors, dans l'hypothèse où une démolition des bâtiments présents sur le site est intervenue en amont de la reconnaissance du site en SAR, une telle reconnaissance n'est, selon l'Administration régionale, malheureusement plus possible. A nouveau, nous estimons que la qualification de SAR ne saurait être conditionnée à la présence d'immeubles bâtis : un terrain peut être reconnu comme SAR dès lors qu'il résulte d'une artificialisation antérieure, y compris lorsque les constructions ont été démolies. C'est un aspect important dans l'application du principe de zéro artificialisation nette.

Ces éléments sont bloquants pour certains dossiers où une révision du plan de secteur est alors requise.

Pour faciliter la compréhension de la présente note quant aux revendications qui y sont reprises, relatives aux friches — incluant celles relatives aux SAR, un tableau synthétique sera repris sous certains points (pour ce qui les concerne), ainsi qu'en annexe (pour l'ensemble des points concernés).

	Friches		SAR	
	A ce jour	Propositions	A ce jour	Propositions
Définition	✗ Pas de définition légale.	Notion large, centrée sur la perte avérée de fonction du site et sa sous-occupation durable, avec la présence de freins à la reconversion. Comprend les SAR.	✓ Article D.V.1 du CoDT.	Notion à revoir.

2° Procéder à un recensement dynamique et actualisé des friches

Pour pouvoir établir des stratégies et entamer des projets, il est certain qu'un inventaire actualisé des friches, au sens large (et non uniquement des SAR), doit exister. Il semblerait qu'un tel travail d'actualisation de l'inventaire ait été entamé par la Région, mais uniquement pour les SAR.

Nous souhaiterions que nos membres soient associés à l'établissement d'un tel inventaire, ainsi que pour toute actualisation ultérieure. En effet, les agences de développement territorial (ADT) et les communes ont une connaissance approfondie de leur territoire, y compris de leurs friches.

Ainsi, le Bureau Economique de la Province de Namur (ci-après «BEP») a entrepris un tel travail d'inventaire en créant des «fiches» reprenant les caractéristiques principales de chaque friche et identifiant leur potentiel de valorisation. Il nous semble que cette méthodologie mériterait d'être appliquée à l'intégralité du territoire wallon.

En effet, l'une des problématiques soulevées par nos membres réside dans le fait que certains propriétaires refusent simplement de vendre ou refusent de vendre leur terrain à un prix raisonnable en ce qu'ils ne prennent pas en compte le fait que leur site est pollué et nécessite une dépollution des sols particulièrement coûteuse. En réalité, en fonction des dynamiques immobilières, il est possible que la valeur d'un terrain soit nulle, voire négative, si le projet autorisé génère peu de revenus et/ou si les coûts d'assainissement sont trop élevés.

Dans de nombreux cas, les situations de gel foncier trouvent leur origine dans une asymétrie d'informations entre les parties. Les propriétaires disposent rarement d'une vision objectivée des contraintes environnementales et urbanistiques pesant sur leur bien, tandis que les communes, faute d'outils normalisés, peinent à établir une base de négociation juridiquement et financièrement solide. Cette situation favorise des attentes irréalistes en matière de prix, prolonge les négociations et conduit fréquemment à des situations de blocage durable.

Dans ce contexte, la réalisation d'une fiche d'identification de chaque friche semble pertinente et permettrait de réaliser une sorte de « diagnostic » objectif de la friche lors des premières négociations liées à son éventuelle cession. La transmission de ces informations garantirait une lecture objectivée, partagée et opposable de la situation réelle du site, en dépassant les représentations théoriques ou spéculatives du foncier.

Ces fiches devraient comprendre, à tout le moins, le contenu des **renseignements urbanistiques** visés à l'article D.IV.99 du CoDT.

La généralisation d'un tel outil permettrait de garantir les échanges d'informations entre propriétaires, communes et investisseurs, en établissant une base commune d'analyse et de discussion, ainsi que de faciliter les négociations amiables.

Comme indiqué plus haut, il nous semble que les ADT seraient les mieux placées pour garantir l'effectivité d'un tel recensement et ce, d'autant plus au regard des diagnostics territoriaux qui ont été réalisés par leurs soins en vue de l'adoption, par les communes, des SDC (ou SDP). En effet, leur rôle à cet égard est coordonné sur l'ensemble du territoire wallon (méthodologie, stockage, diffusion). Les données collectées par leurs soins pourront aider grandement l'Administration régionale dans l'alimentation de l'inventaire. Il conviendrait de leur confier également un rôle de monitoring, avec une actualisation tous les six ans au minimum.

Notre association souhaite également être associée au travail entamé par la SPAQUE en ce mois de mars 2026 et relatif à l'identification, avec la collaboration de nos membres, de sites potentiellement pollués pouvant faire l'objet d'une valorisation.²

Nous rejoignons, par ailleurs, les recommandations de la CPDT :

- Visant 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.*

² [Question parlementaire écrite du 22 avril 2026](#), N° : 1038 (2025-2026) 1.

- 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. » (p. 35 du rapport précité)
- Visant l'actualisation de l'inventaire (bien que, comme indiqué plus haut, à notre sens, l'actualisation de l'inventaire doit concerner toutes les friches (sens large) et pas uniquement les SAR) :
- « Une actualisation régulière des SAR : travailler en partenariat pour mettre à jour systématiquement la liste des SAR en fonction des changements dans le paysage urbain, des opportunités de réhabilitation, et des besoins locaux en évolution.
 - Une collecte de données locales : collaborer pour collecter des données locales pertinentes, telles que les taux de vacance, les besoins de logement, les opportunités économiques, et les besoins en infrastructures, afin d'enrichir la base de données SAR.
 - Le partage de connaissances : mettre en place une plateforme de partage de connaissances continue réunissant les représentants des communes, des experts en urbanisme, des acteurs publics et économiques locaux, ainsi que des représentants du SPW. Cette plateforme pourrait faciliter la discussion sur les besoins en matière de réhabilitation et permettre la création de synergies.
 - Une évaluation d'impact : évaluer régulièrement l'impact des projets de réhabilitation précédemment entrepris, en termes d'emploi, de développement économique, d'amélioration de la qualité de vie, etc., afin d'ajuster les stratégies futures. » (p. 75 de l'annexe 7 du rapport précité).

	Friches		SAR	
	A ce jour	Propositions	A ce jour	Propositions
Inventaire	✗ Pas d'inventaire.	Mise en place d'un inventaire actualisé, avec une fiche d'identification par friche (extension de l'inventaire SAR à toutes les friches).	✓ Inventaire des SAR existant.	Mise à jour de l'inventaire, en collaboration avec les pouvoirs locaux et extension à toutes les friches, avec une fiche d'identification par friches.

3° Clarifier, simplifier et garantir les procédures applicables

a. Quant à la multiplicité des acteurs

Comme le soulève la CPDT dans le rapport précité, on observe 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 du rapport](#)).

Si nous rejoignons la CPDT quant au fait que ce système multi-acteurs ne doit pas forcément être rationalisé, dans la mesure où le travail à accomplir est très vaste (2065 SAR « de fait » en 2023), nous estimons qu'il conviendrait :

- de clarifier les rôles de chacun par le biais d'une communication efficace et directe auprès de nos membres, éventuellement par la publication d'un « guide » (Voy. *Infra*). A titre d'exemple, voici les missions de certains acteurs publics méritant d'être renforcées en vue de faciliter la reconversion de friches :

Acteurs	Missions
SPW	Stratégie, législation, taskforce de coordination des administrations wallonnes (cf. <i>brownfield covenant</i> en Région flamande).
UVCW	Formation, information, assistance-conseil (téléphone et mail) et relais politique.
ADT	Recensement des friches, assistance à l'opérationnalisation des études techniques et des développements pour le compte des communes (assistance à maîtrise d'ouvrage) et des développeurs privés, lien avec les SDC, développement de partenariat public privé.

- De veiller à ce que les administrations régionales concernées travaillent de façon collaborative afin de garantir une gestion optimale des projets de réhabilitation de friches³.

A titre d'exemple, il nous semble nécessaire que la thématique de la biodiversité présente sur des friches non réhabilitées fasse l'objet d'une position commune du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie (ci-après « SPW TLPE ») et du SPW Agriculture, Ressources Naturelles, Environnement (ci-après « SPW ARNE »). En effet, même si cette thématique consiste en un enjeu fondamental dans le cadre de la reconversion de friches, cette dernière ne doit pas entraîner un blocage des procédures, préjudiciable pour tout le monde. Comme indiqué plus haut, il semblerait qu'effectivement, les différentes administrations compétentes travaillent chacune dans leur champ de compétence, sans veiller à adopter des positions communes sur ce genre de thématique, ce qui est regrettable. A notre sens, la reconversion d'une friche n'est pas totalement incompatible avec le maintien d'une certaine biodiversité sur le site concerné.

³ D'une manière générale, il ressort de la pratique que « les procédures SAR et d'assainissement du sol sont menées sans qu'il y ait de réelle coordination entre elles alors qu'il est possible d'optimiser les coûts en attribuant aux zones les plus polluées des fonctions compatibles avec un degré élevé de pollution comme des parkings ou des zones végétalisées. (...) Par rapport aux approches où les plans d'aménagement et de remédiation sont conçus indépendamment (modèle en silo), ou successivement (assainissement puis conception du plan d'aménagement, comme décrit dans « le processus de réhabilitation en Wallonie » par Bianchet et al., 2023), le travail qui s'effectue de façon intégrée et collaborative, et ce dès la conception du projet, est synonyme d'économies substantielles. Il permet de prendre en compte les caractéristiques de la nature et de la distribution spatiale de la pollution et d'évaluer les variantes d'aménagement qui pourront, le cas échéant en ayant recours à des mesures de nature administrative (restrictions d'usage, restrictions sur les possibilités de modifier encore le relief du sol, etc.), limiter l'ampleur des travaux d'assainissement nécessaires. » (J. Charlier, I. Reginster, *op. cit.*, p.93 et p. 110).

Le tout est d'indiquer clairement aux auteurs de projet comment procéder pour atteindre un tel compromis.

b. Quant aux procédures

Le secteur s'accorde sur la nécessité de revoir, d'une manière générale, les procédures actuelles relatives à la réhabilitation de friches afin d'en garantir la rapidité et l'effectivité, en s'inspirant, par exemples :

- de la procédure *Fast Track*⁴ (en l'adaptant pour les petites et moyennes friches) ;
- du modèle flamand relatif au *Brownfield Covenant*⁵.

Il nous semblerait, par ailleurs, pertinent de clarifier les procédures actuelles en la matière, mais également d'identifier des bonnes pratiques, les attentes de l'Administration et les possibilités de simplification existantes (notamment au niveau de l'obligation ou non de réaliser une évaluation des incidences), par le biais de la publication d'un guide (*Voy. Infra*, point n°4).

Précisons, par ailleurs, en ce qui concerne plus particulièrement les SAR, que la procédure « périmètre-permis » est aujourd'hui sous-utilisée car elle expose les demandeurs à un risque financier disproportionné : les frais importants liés à l'élaboration d'une demande de permis sont engagés avant toute certitude quant à la reconnaissance effective du périmètre.

⁴ Projet pilote de simplification administrative : *Fast-Track* a pour objectif de faciliter et d'accélérer la mise en œuvre de projets d'entreprises à fort potentiel en Wallonie. Le dispositif vise à réduire les obstacles administratifs, à offrir un accès plus direct aux services publics concernés et à favoriser une prise de décision plus rapide et cohérente.

Une consultation menée auprès d'acteurs publics et privés a mis en évidence plusieurs difficultés récurrentes : un manque de clarté dans les démarches administratives, un besoin accru d'accompagnement pour les entreprises et une complexité jugée excessive dans certaines procédures.

La procédure *Fast-Track* a été conçue pour répondre autant que possible à ces constats. Une première phase sera appliquée à une sélection de projets considérés comme « stratégiques » pour la Wallonie.

Pour être éligible à la procédure *Fast-Track*, un projet doit satisfaire trois critères cumulatifs :

- impliquer plusieurs acteurs (par exemple : demande de permis, demande de prime à l'investissement, demande d'accompagnement, etc.) ;
- générer au minimum 20 emplois directs ;
- représenter un investissement d'au moins 10 millions d'euros.

⁵ « Grâce à une convention, les promoteurs et investisseurs bénéficient de plusieurs avantages juridiques, administratifs et financiers pour l'aménagement de sites industriels vacants ou sous-utilisés. Toutes les autorités, agences et personnes concernées concluent des accords clairs et transparents afin de favoriser une coopération et une coordination efficaces pour la réalisation d'un projet commun de réhabilitation de friches industrielles ». (<https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/brownfieldcovenant/wat-is-een-brownfieldcovenant>). Nous joignons, en annexe de la présente note, le rapport réalisé par la *Brownfield Academy* sur ce modèle.

	Friches		SAR	
	A ce jour	Propositions	A ce jour	Propositions
Procédure	<p>✗ Pas de cadre légal visant la facilitation de la reconversion des friches.</p> <p>→ Phase pilote <i>Fast Track</i>.</p>	Mise en place de procédures rapides, claires et efficaces.	<p>⚡ Procédure dérogatoire possible (articles D.IV.11, D.IV.22, 5°, D.V.2 et suivants du CoDT).</p>	<p>Maintien de la possibilité d'octroyer une dérogation.</p> <p>Extension éventuelle de cette procédure aux « friches » (sens large).</p> <p>Révision de la procédure « périmètre-permis ».</p>

c. Quant au risque financier

Le risque financier constitue l'un des principaux freins à l'engagement des pouvoirs locaux, en particulier pour les petites et moyennes communes disposant de marges budgétaires limitées. La réhabilitation d'une friche se caractérise en effet par une forte incertitude *ex ante*, tant sur les coûts réels que sur les délais et les résultats effectifs du projet. Cette incertitude porte non seulement sur les aspects techniques (pollution des sols, stabilité des ouvrages, contraintes environnementales), mais également sur les dimensions administratives, juridiques et commerciales.

Dans ce contexte, il nous semble opportun d'agir sur deux niveaux.

D'une part et premièrement, le système de subvention relatif aux SAR tel qu'il existe à l'heure actuelle doit être repensé. En effet, la commune doit souvent avancer les frais relatifs à la réhabilitation d'une friche, ce qui lui demande un effort de trésorerie considérable et ce qui peut constituer un frein à l'entame de tels projets.

Ainsi, notre association suggère que la libération des différentes tranches de la subvention relative aux SAR soit revue afin de permettre aux communes de limiter ses efforts de trésorerie en devant avancer les frais sur ses fonds propres.

D'autre part, il convient de relever qu'une approche exclusivement fondée sur des mécanismes de subvention apparaît insuffisante. Afin de compléter utilement les dispositifs existants, une piste serait de développer des mécanismes assurantiels régionaux (tel qu'un fonds, par exemple) dédiés aux projets de réhabilitation de friches, en particulier pour les opérations portées ou co-portées par les communes.

Ce fonds aurait vocation à couvrir, de manière ciblée et conditionnelle, certains risques spécifiques inhérents aux projets de friches, notamment :

- les surcoûts imprévus liés à la pollution des sols, découverts ou réévalués en cours de projet ;
- les retards administratifs anormalement longs, susceptibles d'engendrer des coûts financiers supplémentaires ou de compromettre l'équilibre économique de l'opération ;

- l'échec partiel d'un montage opérationnel, par exemple en cas de retrait d'un partenaire privé, d'impossibilité de réaliser une phase du projet ou de non-atteinte de certains objectifs initialement fixés ;
- la pollution résiduelle des sols. La question de la responsabilité à long terme constitue un facteur déterminant dans la réticence des communes mais aussi des investisseurs privés à s'engager dans des projets de reconversion. La crainte de voir surgir, plusieurs années après la réalisation du projet, des obligations supplémentaires ou des contentieux liés à une pollution résiduelle non détectée ou insuffisamment traitée demeure un obstacle majeur.

Ce fonds n'aurait pas vocation à constituer une subvention supplémentaire, ni à se substituer aux aides existantes. Il s'inscrirait dans une logique assurantielle, activée uniquement en cas de défaillance avérée, selon des critères stricts et prédéfinis. Son rôle serait de sécuriser les porteurs de projets face à des risques exceptionnels et difficilement maîtrisables, et non de couvrir des erreurs de conception ou de gestion.

Un tel mécanisme présenterait plusieurs avantages, en ce qu'il permettrait, notamment, de :

- renforcer la capacité des communes à s'engager dans des projets de friches,
- rééquilibrer l'accès aux politiques régionales en faveur des communes les plus vulnérables, pour lesquelles le risque financier constitue un frein disproportionné ;
- réduire les coûts unitaires ;
- rassurer les partenaires privés impliqués dans les montages opérationnels.

	Friches		SAR	
	A ce jour	Propositions	A ce jour	Propositions
Subvention	<p>❌ Pas de subvention structurelle instituée.</p> <p>🏠 Subventionnement par appel à projets.</p>	Mise en place de mécanismes assurantiels régionaux.	💰 Subvention régionale (Article D.V.19 du CoDT).	<p>Amélioration de la procédure relative à la subvention.</p> <p>Extension éventuelle aux « friches » (sens large, en fonction du fait de savoir si on étend la notion de SAR à toutes les friches – voy. Point n°1).</p>

4° Mettre en place un accompagnement des communes et établir des outils

Les réalités face auxquelles les communes sont confrontées impliquent que ces dernières peuvent rencontrer des difficultés dans le montage d'un dossier ou dans les réponses à appel à projets relatifs à la réhabilitation de friches. On songe, notamment :

- aux faibles moyens humains et financiers ;

- à l'incertitude quant à l'obtention effective d'un financement et quant au moment de cette obtention ;
- aux différentes administrations intervenant dans le processus de réhabilitation d'une friche et avec lesquelles il convient de prendre contact ; ces dernières ayant, en outre, tendance à travailler en silo, sans véritable vision commune (voy. *Supra*, point n°3).

Face à ces difficultés, il est certain que nos membres ont besoin d'accompagnement et d'outils d'aide à la prise de décision face à un projet de réhabilitation de friches.

Parmi les acteurs intervenants dans la réhabilitation d'une friche, il nous semble que les ADT constituent la structure la plus appropriée pour répondre au besoin d'accompagnement **technique** des communes sur des sites précis et pour harmoniser les outils d'aide à la décision.

En effet, les communes sont les actionnaires des outils techniques et opérationnels que sont les ADT. Ces dernières ont une relation de proximité avec les communes et elles travaillent dans le sens public en veillant au respect du SDT et du SDC.

Consacrer ce rôle des ADT via un subventionnement structurel apparaît nécessaire à mettre en place pour les territoires les plus faibles en ressources humaines et financières.

Une **structure d'accompagnement** orientant les autorités locales vers les acteurs pertinents, à l'image d'*UrbanVitaliz* en France⁶ ou du programme d'excellence en gestion durable des terrains contaminés au Québec⁷, mériterait également d'être mise en place⁸.

Notre association accompagne déjà l'ensemble des communes wallonnes dans les matières qu'elles doivent gérer au quotidien, par le biais de nos quatre missions principales, à savoir :

- la formation ;
- l'information (rédaction d'ouvrages, articles, actualités, etc.) ;
- l'assistance-conseil (permanence téléphonique et réponses par mail à toute demande juridique et/ou technique) ;
- le relais politique (représentation des intérêts de nos membres à tous les niveaux : régional, communautaire, fédéral et international, et ce, par les contacts étroits que notre association entretient avec les Ministres, les membres de leur Cabinet, les Administrations et les Parlementaires).

En effet, l'UVCW est incontestablement l'association représentative des municipalités wallonnes. Notre association comporte un département du développement territorial, lequel traite, notamment, des questions relatives à l'aménagement du territoire, à l'environnement, ainsi qu'au patrimoine foncier communal. Ce département est composé de conseillers spécialisés dans les matières précitées, nécessaires à la mise en œuvre d'une friche. Cependant, notre association ne s'est pas encore emparée de la thématique des friches comme d'un sujet à part entière. Il est clair qu'au vu des objectifs à atteindre en termes de lutte contre l'étalement urbain, des réformes législatives et réglementaires récemment adoptées et des priorités politiques fixées, notre association compte

⁶ 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, etc. en proposant des recommandations adaptées : contacter une personne-ressource pour un soutien d'ingénierie, envoyer un courrier-type, trouver les pistes de financements, etc.

⁷ <https://www.reseau-environnement.com/pextc>.

⁸ A cet égard, la Brownfield Academy (ci-après « BRACA ») développe un projet intitulé « RIVE » (Réhabilitation et Innovation pour la Valorisation des Espaces sous-utilisés), lequel prévoit la création d'une structure collaborative innovante pour accélérer la reconversion de friches à l'échelle territoriale locale. La BRACA se définit comme « un réseau participatif ouvert aux acteurs de la dépollution des sols, de l'aménagement des territoires et du secteur de la construction animés par l'ambition de convertir les terrains (potentiellement) pollués en nouvelles opportunités territoriales. » Notre association est devenue, en juin 2025, membre de son conseil d'administration. Le projet RIVE est également porté par le BEP, la Commune de Sambreville et l'UVCW. Il a également pour objectif de viser la facilitation des procédures et d'établir, au niveau local, un inventaire des sites disponibles. Nous joignons, en annexe à la présente note, un document descriptif du projet.

développer son expertise en la matière et offrir à nos membres un accompagnement particulier à cet égard.

Afin de renforcer notre accompagnement sur la thématique de la réhabilitation de friches, un soutien régional s'avérerait nécessaire pour pouvoir fonctionner de manière optimale.

Il serait, par ailleurs, pertinent de mettre en place un outil d'aide à la conception de projet et à la décision, en accès libre pour nos membres.

En France, la plateforme [BENEFRICHERES](#) a été créée à cet égard. En libre accès sur le site internet de l'ADEME⁹ et testé auprès de plusieurs porteurs de projets, BENEFRICHERES permet d'évaluer et de monétiser les coûts de l'absence de reconversion d'une friche, les coûts liés à sa reconversion, ainsi que les bénéfices socio-économiques de la reconversion de friches, jusqu'alors peu ou pas quantifiées dans les opérations d'aménagement.

Un simulateur permet de comparer l'impact de différents scénarios de projets. Par exemple, si une ville souhaite construire 400 logements, BENEFRICHERES lui permet de mesurer l'impact social, économique et environnemental si elle choisit de construire sur une friche ou sur des terres agricoles. Si cette même ville dispose d'une friche, l'outil lui permet de mieux appréhender l'impact qu'auraient deux projets différents sur ce même terrain et de savoir s'il est préférable de choisir par exemple un projet de logement ou un projet de parc paysager.

De tels outils nécessitent une certaine maîtrise et une utilisation régulière. Si l'UVCW pourrait, en collaboration avec les ADT, promouvoir son existence, les ADT, quant à elles, pourraient en assurer le bon usage dans le cadre de leur mission d'accompagnement. Certaines ADT jouent déjà ce rôle centralisateur et de proximité pour les communes en ce qui concerne les outils en matière d'énergie : cadastre énergétique, création de CER, opportunité de réseau de chaleur, etc.

5° Former et sensibiliser les communes

a. Sur la stratégie régionale à intégrer au niveau communal

En termes de réhabilitation de friches, le SDT reprend plusieurs constats (C), principes de mise en œuvre (P), enjeux (E), mesures de gestion et de programmation (M), reliés à des « axes » à suivre¹⁰.

Ces éléments doivent être retranscrits dans les schémas de développement (pluri)communaux (ci-après « SDP » ou « SDC ») afin de viser une politique commune de réhabilitation. Cependant, étant formulés de manière large et transversale, leur appréhension n'est pas toujours aisée et l'identification

⁹ Agence française de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie ou « Agence de la transition écologique ».

¹⁰ On songe, notamment, aux éléments suivants :

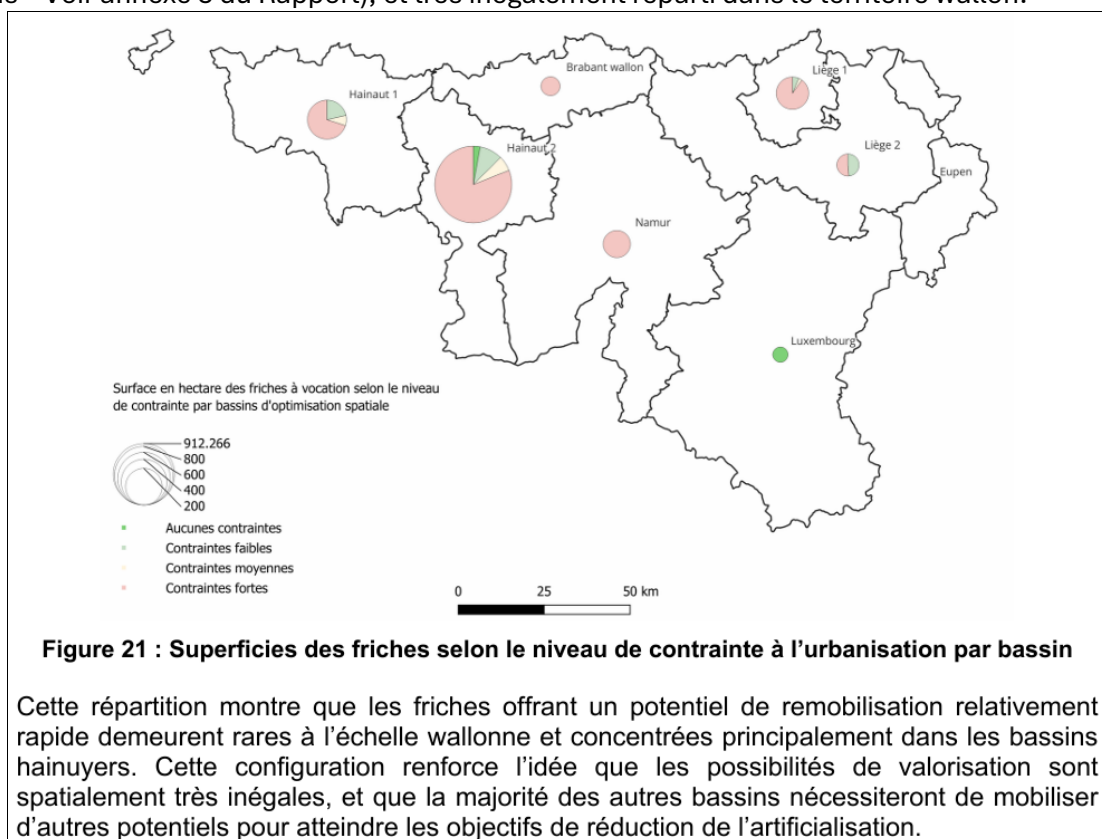
- **SA1.P4** : (Voy. *Supra*).
- **SA2.M3** : réaffecter des friches à destination du logement en privilégiant celles qui sont situées dans les centralités.
- **SA3éco.C7** : la Wallonie dispose de friches sur lesquelles de nouvelles activités économiques pourraient s'implanter, y compris dans les centres urbains et villageois. Elle mobilise des moyens pour la valorisation des friches urbaines et la requalification des friches industrielles.
- **AI7.E1** : l'attractivité des centralités urbaines et villageoises doit être renforcée et les cœurs de centralité reconquis. Les friches, les espaces publics et les bâtiments doivent être mis en valeur afin de créer un cadre de vie associant qualités naturelles, architecturales et paysagères ou la plupart des besoins de chacun sont rencontrés tout en veillant à la cohésion sociale. Les habitants, les chalandes et les entreprises doivent être incités à y revenir. Les bénéfices qu'ils en tireront (proximité des équipements et services, possibilité de se déplacer en transports en commun ou par les modes actifs, cadre de vie urbain, etc.) doivent rivaliser avec ceux offerts par les territoires situés loin des centralités (accessibilité et mobilité facilitées, cadre de vie paisible, espaces verts accessibles, etc.).
- **AI7.P1** : la reconquête des espaces urbanisés nécessite de revaloriser les friches par des interventions coordonnées sur la dépollution des sols, le bâti, la conception des espaces publics, le végétal, la circulation, le stationnement, l'architecture, la mixité et la densité des fonctions, le patrimoine, la culture, le tourisme, etc. Elle s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale d'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants, des travailleurs et des chalandes.
- **SA1.E4** : l'utilisation des ressources locales et issues du réemploi et du recyclage doit être promue tout comme le réaménagement des friches dans le respect de la Loi sur la conservation de la nature.

de la stratégie régionale en matière de réhabilitation de friches peut s'avérer compliquée et source de différentes interprétations.

En ce sens, il nous semble pertinent que des formations soient organisées et que nos membres soient sensibilisés sur la manière de retranscrire les objectifs régionaux en termes de réhabilitation de friches au sein de leurs schémas, ainsi que sur la manière d'identifier les friches à réhabiliter en priorité. Le [Vademecum relatif à la réalisation d'un SDC thématique « optimisation spatiale »](#) identifie la mise en œuvre de zones d'aménagement communal concerté (ci-après « ZACC ») comme étant prioritaire. Une telle approche ne nous semble pas suffisante.

Il nous semble également essentiel que la stratégie puisse s'adapter aux caractéristiques et aux réalités des territoires des différentes provinces.

Ainsi, comme le souligne la dernière étude de la CPDT sur les [« Perspectives liées à la politique des infrastructures d'accueil pour les activités économiques »](#), si le nombre total d'hectares en friche est élevé, le nombre d'hectares « facilement » remobilisable est nettement plus faible (cf. extrait ci-dessous – Voir annexe 5 du Rapport), et très inégalement réparti dans le territoire wallon.



Par ailleurs, nous regrettons qu'il n'y ait pas de vision claire pour les friches situées sur des territoires ruraux. Ces espaces, souvent laissés en marge des politiques de reconversion, représentent pourtant un potentiel considérable pour le développement local. Dans cette optique, il nous semble essentiel de promouvoir une approche de reconversion fondée sur le développement endogène, c'est-à-dire un développement qui s'appuie sur les ressources, les savoir-faire et les dynamiques locales. Les friches rurales pourraient ainsi devenir des leviers pour renforcer l'ancrage économique local, en accueillant des activités artisanales, agricoles ou de services qui répondent aux besoins du territoire.

Prenons l'exemple d'un artisan dont l'activité se développe et nécessite davantage d'espace. Faute de terrain adapté dans sa commune, il est parfois contraint de se délocaliser vers une zone plus urbanisée, ce qui constitue une perte regrettable pour la commune en termes de dynamisme économique, d'emploi local et de cohésion sociale. Or, il n'est pas rare qu'une friche soit disponible sur le territoire communal, mais qu'elle ne soit ni identifiée ni valorisée dans une logique de reconversion adaptée à ce type de besoin.

b. Sur les différents dispositifs juridiques d'accès au foncier

Comme soulevé plus haut (voy. *Supra*, point n°2), toute la partie relative à l'acquisition de la friche (ou de droits réels y afférents) s'avère complexe et fastidieuse. L'asymétrie d'informations entre les parties prenantes entraîne, dans certains cas, un gel foncier qui est regrettable.

Cette situation non seulement crée une impasse en ce que la commune ne peut agir sans maîtrise foncière, et que les terrains restent figés dans l'inaction, mais soulève aussi indirectement certaines questions quant aux rôles et aux responsabilités de chacun : les pouvoirs publics, dans leur obligation de veiller à l'intérêt général et leur volonté de dynamiser des territoires, ainsi que de garantir un cadre de vie sain et attrayant, doivent-ils assumer les coûts relatifs à des pollutions qui ont été générées, dans la plupart des cas, par des opérateurs privés ?

Ce point épineux devrait faire l'objet :

- d'une sensibilisation des acteurs privés et d'une incitation de ces derniers soit à se défaire de leurs propriétés lorsque celles-ci présentent un intérêt pour les pouvoirs publics, mais que leur sol est particulièrement coûteux à dépolluer (notamment par le biais de l'établissement de taxes communales, voy. *Infra*, point n°6), soit à faciliter l'accès à leur terrain afin d'y réaliser des études préfinancées par la Région (voy. Également *Infra*, point n°6) ;
- d'une sensibilisation des acteurs publics sur les différents dispositifs juridiques d'accès au foncier, dont certains sont sous-utilisés (droit de préemption, expropriation, droit de superficie, emphytéose, etc.).

c. Sur les contraintes et les modèles économiques des investisseurs privés pour ajuster les attentes et rendre certains projets économiquement viables

Il est fondamental de reconnaître que l'investissement d'un acteur privé dans la reconversion d'une friche est strictement conditionné à la viabilité économique du projet.

Cette réalité structurelle impose aux collectivités territoriales une mutation de leur rôle. La commune ne peut plus se contenter d'être un simple acteur régulateur ; elle doit se positionner en partenaire stratégique capable de coconstruire la viabilité économique des projets. L'objectif n'est pas de subventionner systématiquement, mais de fluidifier les processus et d'aligner les attentes afin d'aboutir à un compromis mutuel qui réponde à la fois à l'intérêt public d'aménagement du territoire et aux impératifs financiers de l'opérateur.

Dès lors, si une commune aspire à attirer des investissements privés sur son territoire, en privilégiant la réhabilitation des friches, elle doit tenir compte des réalités opérationnelles de l'investisseur.

C'est pourquoi il nous semble primordial d'instaurer une dynamique de collaboration et d'échange renforcée entre les communes et les opérateurs privés de la reconversion. La création d'espaces de dialogue est la clé d'un déblocage rapide et concerté des projets de friches. Afin de progresser de manière constructive, il est jugé pertinent d'organiser des rencontres entre les différents acteurs et de sensibiliser les parties prenantes aux bonnes pratiques éprouvées par certaines communes.

Un exemple inspirant est celui de la Ville de Mons, qui a créé une « Cellule Investisseurs » dédiée à la gestion des relations avec les acteurs privés. Cette structure réunit des représentants de l'administration communale, du monde politique et de l'administration régionale, tandis que l'agence de développement territorial est ponctuellement associée à certaines réunions. Ce dispositif permet de renforcer les liens avec la Région, d'offrir aux investisseurs un interlocuteur privilégié dans un cadre de discussion transparent, et de leur faire gagner un temps précieux dans les procédures tout en établissant un cadre clair. En effet, au-delà de l'analyse des demandes de permis — tout dossier considéré comme « structurant » y est examiné — la cellule formule également des propositions concrètes et peut aller jusqu'à élaborer des *master plans* ou des *moodboards* pour certaines thématiques ou parties du territoire.

Ces échanges cruciaux pourront, par ailleurs, être facilités et systématisés par l'instauration d'une structure d'accompagnement, telle que suggérée sous le point 4° de la présente note.

d. Sur d'autres thématiques permettant d'encourager la montée en expertise des pouvoirs locaux

D'autres formations que celles portant sur le contenu du SDT mériteraient d'être organisées sur la matière des friches. Différents acteurs pourraient ainsi 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.

La mise en œuvre de mécanismes innovants que la Région voudrait promouvoir pourrait y être abordée, ainsi que, par exemple, la question d'une gestion soutenable de la pollution des sols et l'optimum économique au regard du projet d'aménagement, le rôle de chaque acteur en la matière, dont celui des ADT, mais aussi plusieurs leviers qui renvoient à des dispositifs insuffisamment connus et utilisés en Wallonie, alors qu'ils mériteraient une plus large diffusion : modalités de partenariat public-privé, mise en place d'occupations temporaires, etc.

La sensibilisation des éléments cités sous ces points 5° (a) à d)) pourrait se faire par la publication d'un « guide » sur le sujet (qui reprendrait également une identification des acteurs – Voy. *Supra*, point n°3).

Comme indiqué plus haut, la formation et la communication d'informations à nos membres consistent en l'une des [quatre missions principales de notre association](#). Notre association dispose d'un service formation et d'un service communication accompagnant nos conseillers au quotidien, de sorte que l'UVCW serait à même de répondre à ces besoins. La réalisation de telles missions sur des thématiques spécifiques nécessite, néanmoins, l'obtention d'un soutien régional si l'intention est de permettre la gratuité des services offerts à nos membres.

6° Favoriser les mécanismes permettant la réduction des coûts de reconversion

Face aux difficultés budgétaires que rencontre la Wallonie, il nous semble primordial d'être innovant en matière de réhabilitation de friches et d'envisager des pistes permettant une diminution des coûts.

A notre sens, plusieurs pistes peuvent être suivies :

- *l'imposition de taxes communales* : comme indiqué plus haut, toute la partie relative à l'acquisition des friches s'avère complexe et fastidieuse, notamment en ce que certains propriétaires refusent de vendre.

Afin de contrer ces difficultés, certaines normes pourraient être adaptées en vue de « contraindre » un propriétaire d'une friche polluée soit de céder son terrain en vue d'une dépollution (le prix étant fixé en fonction des travaux de dépollution à entreprendre) soit de procéder lui-même à la dépollution.

A cet égard, la taxe sur les sites d'activité économique désaffectés instaurée par le décret du 27 mai 2004 (ci-après « décret SAED ») pourrait être rendue plus efficace et, par ailleurs, faire l'objet d'une actualisation.

En effet, l'un des leviers les plus prometteurs pour accompagner la reconversion des friches industrielles réside dans l'activation effective de la fiscalité régionale prévue par le décret SAED. Ce dispositif, imaginé dès le début des années 2000 pour répondre à la multiplication des grandes friches urbaines, n'a toutefois jamais été mis en œuvre dans son intégralité, de sorte que les surfaces concernées échappent aujourd'hui à toute forme de taxation adaptée à leur importance réelle : leur revenu cadastral est faible, leur occupation est inexistante et leur contribution fiscale ne reflète ni leur valeur foncière, ni leur impact territorial.

L'activation graduelle du décret SAED — même dans un cadre transitoire, en attendant une mise en œuvre régionale complète — permettrait aux communes de disposer d'un outil fiscal proportionné à l'envergure des friches situées sur leur territoire. En effet, les communes qui participent annuellement au recensement et à la mise à jour de la liste des sites susceptibles

d'être concernés par la présente taxe, peuvent lever des centimes additionnels à la taxe régionale¹¹.

Et là où l'opérationnalisation complète du décret, notamment en ce qui concerne l'intervention des communes et l'application des additionnels, n'a toujours pas été finalisée, le mécanisme pourrait également être mobilisé sous la forme de taxes communales inspirées directement de la grille régionale, comme le permet la circulaire budgétaire. Les montants potentiels, pouvant atteindre plus de 1 200 euros par are bâti (indexé) et près de 160 euros par are non bâti, constituent un incitant sérieux pour enclencher soit une reconversion, soit une mise en vente, soit une mise en conformité des sites concernés.

L'intérêt principal du SAED est double : 1° Responsabiliser les propriétaires de grandes friches, souvent issus de groupes immobiliers ou de sociétés en liquidation, en créant un coût récurrent lié à l'inoccupation ; 2° Générer des recettes nouvelles, potentiellement significatives, dans des villes dont l'assiette fiscale a été fragilisée par la désindustrialisation et par la dispersion du bâti.

Cela étant dit, il importe de préciser que l'Exposé des motifs de ce décret précise que ce texte « vise à lutter efficacement contre des sites constituant une pollution **d'ordre visuel**. Son but est de contribuer à éradiquer les friches industrielles ou autres, laissées à l'abandon, qui rebutent l'investisseur et réduisent l'attractivité de la Wallonie » (Doc., Parl. W., 2003-2004, n°699/1, p. 2).

Ce décret vise donc à taxer les propriétaires de friches en ce que celles-ci contribuent à une dénaturation du paysage et non en ce que celles-ci présentent un sol pollué entraînant des conséquences en termes d'environnement et de santé. Par ailleurs, cette taxe ne concerne que les sites d'activité économique désaffectés et non les autres sortes de friches qui peuvent exister.

L'imposition d'une taxe communale à l'égard d'une friche polluée ne pourrait-elle pas être mise en place, en fonction de la taille de ladite friche et de l'étendue de la pollution, suffisamment dissuasive que pour inciter son propriétaire à la céder ? Bien que notre association a conscience du fait que le recours aux taxes communales comme levier d'activation des friches doit être manié avec une grande prudence, il nous semble que cette piste de réflexion pourrait être approfondie, en veillant à ce que les terrains où des projets sont en cours d'élaboration soient dispensés du paiement de la taxe.

Le décret gagnerait également à être actualisé. La procédure « SAED », instaurée en 1978 par la loi relative à la rénovation des sites d'activité économique désaffectés et modifiée par un décret wallon du 4 mai 1995, a été remplacée par la procédure des « sites à réaménager » (SAR) à la suite du décret-programme du 23 février 2006 portant sur les actions prioritaires pour l'avenir wallon. Cette dernière a ensuite été intégrée au Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie (Cwatupe), prédécesseur du Code du développement territorial (CoDT). La notion de SAED ne subsiste donc plus que dans le cadre de la taxe instaurée par le décret de 2004. Il apparaît dès lors pertinent de réexaminer le champ d'application de cette taxe à la lumière des notions actuellement en vigueur et au regard, notamment, des pistes proposées au sein de la présente note.

- *L'imposition de l'obligation d'autoriser l'accès, par certaines autorités publiques, à un terrain inoccupé depuis plus de x ans* : Une piste complémentaire consisterait à imposer aux propriétaires de terrains inoccupés depuis plus de x années (par exemple cinq ans) l'accès de

¹¹ La [circulaire budgétaire de 2026](#) indique que « Concernant cette taxe régionale, si le décret dispose que les communes qui participent annuellement au recensement et à la mise à jour de la liste des sites susceptibles d'être concernés par la présente taxe, peuvent lever des centimes additionnels à la taxe régionale, l'opérationnalisation complète du décret, notamment en ce qui concerne l'intervention des communes et l'application des additionnels, n'a toujours pas été finalisée. Dans l'éventualité d'une telle effectivité, le taux maximum recommandé est de 150 centimes additionnels. Dès lors que cette procédure n'est, à l'heure actuelle, toujours pas exécutée, il n'y a pas d'inconvénient pour les communes à lever une taxe sur ces sites qui s'inspirerait, se fonderait, serait proportionnée à la taxe régionale ».

la SPAQUE, du SPW, des ADT, voire des communes, au terrain en vue de réaliser une étude de sol, dans l'hypothèse où le propriétaire refuse un tel accès¹². Une telle obligation offrirait un levier concret pour mieux documenter l'état des friches et disposer d'informations fiables sur leur potentiel de réhabilitation.

L'étude serait préfinancée par la Région wallonne, ce qui permettrait d'établir progressivement une cartographie exhaustive des sites inoccupés, incluant une analyse précise de l'état des sols. Une telle cartographie offrirait au propriétaire une vision claire du niveau éventuel de pollution et des coûts d'assainissement nécessaires pour envisager un redéveloppement du site.

Si le propriétaire choisit de procéder lui-même au redéveloppement de son terrain, il serait tenu de rembourser à la Région le coût de l'étude préfinancée. À l'inverse, s'il ne souhaite pas assurer lui-même la mise en valeur du site, la connaissance précise de l'état du sol constituerait un atout majeur pour engager des négociations de vente en toute transparence. Dans ce cas, le remboursement de l'étude incomberait à l'acquéreur. Ce mécanisme permettrait ainsi de lever un frein important à la mobilisation des friches : l'incertitude sur l'état réel du sol, souvent source d'inertie ou de spéculation.

- *La gestion soutenable de la pollution des sols et l'optimum économique au regard du projet d'aménagement* : nous nous référons, pour ce faire à l'article très complet d'H. HALEN et de P. SCAUFLAIRE, intitulé « Lever à coût soutenable la contrainte de la pollution du sol des SAR en Wallonie : Stratégies, méthodes et perspectives »¹³. Cet article rappelle deux principes en la matière : le principe de gestion durable des terrains pollués (*sustainable management of contaminated land*) et le principe de gestion des terrains en fonction des risques (*Risk-Based Land Management*).
- *La création d'incitants fiscaux pour les investisseurs privés.*
- *La cession de terrains publics : a contrario*, les communes pourraient envisager la cession de certains de leurs terrains à des promoteurs immobiliers intéressés. Afin de rassurer ces derniers et de les inciter à investir sur le territoire communal, il nous semble opportun que les communes fassent réaliser elles-mêmes les études de sols nécessaires pour autant que le projet qui s'installera sur ledit terrain permette de rencontrer les frais avancés par la commune (par l'arrivée, notamment, de nouveaux habitants dans la commune ou par l'attractivité que le projet peut offrir).

A nouveau, un travail de sensibilisation devrait être réalisé en ce sens, notamment en ce qui concerne les possibilités qu'offrent les droits réels démembrés, tels que l'emphytéose ou la superficie.

En effet, le recours à de tels droits démembrés permet à la commune de conserver une maîtrise du foncier au terme du droit réel démembré ou en cas de faillite.

La nécessité de l'existence d'un inventaire à jour et dynamique apparait ici comme étant primordiale. Ce dernier, s'il est ouvert au public, permettrait à des investisseurs privés de se manifester auprès du propriétaire public du terrain. Les ADT pourraient éventuellement également jouer un rôle d'intermédiaire entre les promoteurs et les communes dans ce cadre.

- *La réalisation de partenariats public-privé* : à l'instar de Feluy M2M, le premier Partenariat Public-Privé de Wallonie chargé de la réhabilitation d'une friche industrielle (ancien site

¹² Cette situation arrive régulièrement dans la pratique car la découverte d'une pollution sur un terrain entraîne non seulement des conséquences en termes de responsabilité environnementale et d'activation des procédures prévues par le décret du 1.3.2018 rel. à la gestion et à l'assainissement des sols, mais également en termes de perte de valeur du terrain.

¹³ H. Halen, P. Scaufilaire, « Lever à coût soutenable la contrainte de la pollution du sol des SAR en Wallonie : Stratégies, méthodes et perspectives », *Dynamiques régionales*, n°17 (Les enjeux de la réhabilitation des friches en Wallonie), IWEPS, novembre 2024, pp. 101-125.

industriel BASF situé à Feluy). Pour rappel, le projet porté par Feluy M2M a pour objectif d'assurer la dépollution, le nivellement et le rééquipement de l'ancien site industriel de BASF à Feluy. Ce dernier devra, une fois réhabilité, permettre l'accueil de nouvelles activités porteuses de valeurs et d'emplois. Comme l'indique Jacques Gobert, le Président d'IDEA, dans un communiqué de presse du 2 février 2024, « *La principale force de ce PPP est d'avoir des acteurs publics et privés aux activités complémentaires, ce qui permet d'être innovant et créatif pour transformer un site complètement abandonné et pollué en une nouvelle zone industrielle attractive. L'apport des deux parties offrira un projet efficient, dans une logique de durabilité et de réduction des coûts* ». Ce type de partenariats devrait être facilité, juridiquement parlant.

Les ADT contribuent déjà à la mise en place de partenariat public-privé et jouent déjà un rôle d'intermédiaire entre les promoteurs et les communes dans ce cadre.

- *La valorisation potentielle de gisement* : la majeure partie du gisement des déchets industriels peut être valorisée. « *De 80 % à 90 % des déchets générés par les grandes et moyennes industries manufacturières et de production d'énergie sont valorisés (valorisation matière, essentiellement). La valorisation concerne plus particulièrement les résidus d'opérations thermiques (laitiers, scories, cendres volantes), les déchets minéraux (phosphogypse, notamment) et les déchets organiques fermentescibles. Le recyclage des déchets minéraux intervient essentiellement pour la production de plâtre ou les utilisations en génie civil. Les déchets organiques sont employés dans l'alimentation du bétail ou l'amendement des sols agricoles.* »¹⁴ De tels déchets, encore présents sur certaines friches, peuvent, en réalité, présenter une réelle opportunité économique. Leur recyclage et leur revente pourrait permettre de diminuer le coût de dépollution de tels sites, tout en permettant de favoriser l'économie circulaire.
- *La création de sites récepteurs permettant de valoriser des terres excavées* : le manque d'exutoires pour la valorisation de terres excavées consiste en une réelle problématique en Wallonie, entraînant des coûts de valorisations exorbitants. Il s'agit d'un enjeu crucial sur lequel notre association travaille depuis plusieurs années¹⁵. Pour certaines friches, une reconversion vers du logement ou une activité économique n'est pas envisageable pour des raisons de rentabilité. Ces dernières pourraient néanmoins faire l'objet d'une renaturation permettant d'offrir à ses riverains un espace de qualité d'un point de vue environnemental. Une telle renaturation implique, malgré tout, un financement conséquent visant la dépollution du site. De tels frais pourraient, à notre sens, être rencontrés si, avant sa renaturation, le site est destiné à accueillir des terres excavées. En effet, contrairement à ce que l'on pourrait croire, de tels sites récepteurs peuvent, au terme de leur exploitation, viser la création de réels espaces de biodiversité, comme c'est le cas, à titre d'exemple, pour la [sablère des sept voleurs à Grand-Leez](#).
- *La facilitation de projets d'occupation temporaire* : une occupation temporaire consiste à utiliser un lieu vacant pendant sa période d'inoccupation, pouvant correspondre à la maturation d'un projet définitif sur le site.

Dans l'attente de la concrétisation d'une occupation définitive (obtention des autorisations requises), l'occupation temporaire constitue une opportunité extraordinaire de tester une nouvelle façon de développer des projets urbains. Elle est le premier pas d'une revitalisation d'un lieu et de son environnement.

En Région de Bruxelles-Capitale, ces enjeux sont pris en compte depuis plusieurs années. Pour faciliter la mise en œuvre de projets d'occupation temporaire, l'arrêté « Dispenses »¹⁶ ainsi que l'arrêté relatif aux permis à durée limitée¹⁷ ont été adaptés. Selon le type d'activité envisagée

¹⁴https://etat.environnement.wallonie.be/files/live/sites/eew/files/Publications/Rapport%20analytique%202006-2007/Chap07/4_ValorisationDechets/DEC_02.pdf.

¹⁵ Pour plus d'informations : <https://www.uvcw.be/environnement/actus/art-8915>.

¹⁶ AGRBC du 13.11.2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, M.B., 2.12.2008.

¹⁷ AGRBC du 17.3.2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée, M.B., 30.3.2022.

(besoin exceptionnel, projet social ou culturel, accueil de personnes sans-abri, etc.) et la durée de l'occupation, celle-ci peut désormais bénéficier soit d'une dispense de permis d'urbanisme, soit de dispenses procédurales destinées à accélérer l'instruction du permis. Lorsque l'obtention d'un permis reste nécessaire, celui-ci est alors délivré pour une durée strictement limitée.

Ce dispositif permet d'activer rapidement un site inoccupé, d'y développer des activités susceptibles de le redynamiser auprès des riverains et, le cas échéant, de générer certains revenus, en attendant les autorisations requises pour le projet définitif. L'exemple de [l'ancienne caserne d'Ixelles](#) illustre bien cette approche.

Il nous semble pertinent d'envisager la mise en place de mécanismes similaires en Région wallonne.

- *Renforcer les droits existants, tels que le droit de préemption et l'expropriation pour cause d'utilité publique* : parmi les différentes modalités d'acquisition publique, il existe la préemption, l'expropriation et l'acquisition à l'amiable. Bien que cette dernière doive être privilégiée, il arrive, comme indiqué plus haut, que certaines situations soient confrontées, pour diverses raisons, à un gel foncier. Face à une telle situation de blocage, il serait pertinent d'utiliser des outils existants tels que le droit de préemption et l'expropriation pour cause d'utilité publique. Outre le fait de sensibiliser nos membres sur le recours à ces outils (voy. *Supra*, Point n°5, b)), il conviendrait d'octroyer des moyens plus importants à nos membres afin que ces derniers puissent les mettre en œuvre.

Annexes :

- Annexe 1 : Tableau récapitulatif « Friches/SAR » ;
- Annexe 2 : Rapport réalisé par la *Brownfield Academy* sur le modèle flamand *Brownfield Covenant*.
- Annexe 3 : Document descriptif du projet RIVE développé par la *Brownfield Academy*.

ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif « Friches/SAR »

	Friches		SAR	
	A ce jour	Propositions	A ce jour	Propositions
Définition (point n°1)	<p>❌ Pas de définition légale.</p>	<p>Notion large, centrée sur la perte avérée de fonction du site et sa sous-occupation durable, avec la présence de freins à la reconversion.</p> <p>Comprend les SAR.</p>	<p>✅ Article D.V.1 du CoDT.</p>	<p>Notion à revoir.</p>
Inventaire (point n°2)	<p>❌ Pas d'inventaire.</p>	<p>Mise en place d'un inventaire actualisé, avec une fiche d'identification par friche (extension de l'inventaire SAR à toutes les friches).</p>	<p>✅ Inventaire des SAR existant.</p>	<p>Mise à jour de l'inventaire, en collaboration avec les pouvoirs locaux et extension à toutes les friches, avec une fiche d'identification par friches.</p>
Procédure (point n°3)	<p>❌ Pas de cadre légal visant la facilitation de la reconversion des friches.</p> <p>→ Phase pilote <i>Fast Track</i>.</p>	<p>Mise en place de procédures rapides, claires et efficaces.</p>	<p>⚡ Procédure dérogatoire possible (articles D.IV.11, D.IV.22, 5°, D.V.2 et suivants du CoDT).</p>	<p>Maintien de la possibilité d'octroyer une dérogation.</p> <p>Extension éventuelle de cette procédure aux « friches » (sens large).</p> <p>Révision de la procédure « périmètre-permis ».</p>
Subvention (point n°4)	<p>❌ Pas de subvention structurelle instituée.</p> <p>💰 Subventionnement par appel à projets.</p>	<p>Mise en place de mécanismes assurantiels régionaux.</p>	<p>💰 Subvention régionale (Article D.V.19 du CoDT).</p>	<p>Amélioration de la procédure relative à la subvention.</p> <p>Extension éventuelle aux « friches » (sens large, en fonction du fait de savoir si on étend la notion de SAR à toutes les friches – voy. Point n°1).</p>

Les propositions relatives à l'établissement d'une structure d'accompagnement, à la mise en place d'outils et à la sensibilisation de nos membres portent sur l'ensemble des friches, en ce compris les SAR.