



Compte-rendu de l'atelier du 09/12 – Leuven (De Hoorn)

Foncier dégradé : approches atypiques et nouveaux leviers

Et si la valeur sociale des projets devenait l'objectif des projets immobiliers au lieu de la stricte recherche de valeur financière ?

Partant de ce changement de doctrine, le duo Stadsmakersfonds – Miss Miyagi en Flandre osent développer des projets originaux et économiquement rentables. <https://www.stadsmakersfonds.be/fr/> est une coopérative qui investit dans le recyclage foncier pour des projets de grande envergure. Contrairement à nombreuses autres coopératives, celle-ci offre une augmentation de la valeur des parts de +3% par an à ses coopérateurs malgré des projets risqués et hors des balises habituelles.

Ce mardi 09/12 à Leuven, sur le site « DeHoorn » (anciennes brasseries Stella Artois), Michiel Van Balen (co-fondateur de Miss Miyagi) a pu faire état auprès de la Brownfield Academy du modèle qu'ils mettent en œuvre, construit au fil des ans sur le mode « learning by doing ».

A titre d'exemple, le site "De Hoorn", premier projet porté avec ce modèle coopératif, est réaménagé et transformé en bureaux, espaces culturels et festifs, restaurant, logements, etc. accueille au quotidien plus de 500 travailleurs au cœur de Louvain.

Cette autre manière de voir ouvre la voie à la reconversion de friches également en Wallonie. Ce modèle mérite d'être approfondi et développé chez nous vu son efficience : près de 42 projets déjà avec retour sociétal positif et retour financier pour les parties qui ont soutenu les projets. Un exemple assurément inspirant !

Nous avons également eu le privilège d'écouter Laurent Delmotte, avocat chez Resolved, qui nous a fait part de l'intérêt du découplage du foncier et des projets avec les droits de superficie et de l'emphytéose. La particularité du modèle de Community Land Trust y a été développée montrant l'intérêt de ces modèles juridiques pour activer également le foncier.

Une recommandation de lecture, en lien avec la thématique abordée :

[Rapport LIFTI 2025 : Vers de nouveaux modèles économiques de l'aménagement](#)