

Les friches, c'est riche

L'industrie laisse souvent derrière elle des terrains vacants et pollués. Si on s'y penche d'un peu plus près, ils représentent pourtant un potentiel économique non négligeable en Wallonie.

Le 2 septembre 2016, le ciel tombait sur la tête des 2.200 travailleurs de Caterpillar Gosselies. Après avoir déjà supprimé 1.400 emplois trois ans plus tôt, le géant américain fermait son site carolo. Pour tenter de faire oublier le drame, les autorités locales et régionales planchent alors sur l'avenir des 100 hectares d'usine. Le constructeur chinois Thunder Power revêt un moment les habits du sauveur. Mais le miracle n'a pas lieu, et ses voitures électriques ne seront finalement jamais produites à Gosselies.

Émerge ensuite l'idée d'y implanter un parc d'attractions Legoland. Bientôt, cette piste s'évanouit aussi. Pendant longtemps, les autorités privilégient la stratégie d'attirer un seul gros investisseur pour occuper la zone et créer plusieurs milliers d'emplois. Huit ans plus tard, le site commence seulement à voir émerger des perspectives de réaffectation: l'objectif serait désormais de le découper pour y implanter plusieurs entreprises de taille moyenne. Gosselies attendra probablement encore plusieurs années avant de voir renaître un de ses fleurons économiques. Et la commune carolo n'est évidemment pas la seule à devoir (ou avoir dû) faire preuve de patience en matière de reconversion industrielle. En témoignent, au nord comme au sud du pays, les Duferco à La Louvière, ArcelorMittal à Seraing ou Renault à Vilvorde... La capitale n'est pas non plus épargnée: fin février 2025, l'usine Audi Brussels fermera définitivement ses portes. En l'absence actuelle de potentiels repreneurs, Forest viendra alors rallonger la liste des sites industriels belges en attente de meilleurs lendemains.

Une liste peu glorieuse, à laquelle la Wallonie contribue abondamment. En bord de Meuse à Liège ou le long du canal de Charleroi, certains paysages cachent mal les cicatrices de leur passé sidérurgique. Les poutres brisées, le béton fendu et autres matériaux rouillés y font le bonheur des graffeurs ou des pratiquants d'urbex. Selon les données 2024 de l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS), la région compte 2.058 SAR (sites à réaménager) présents sur 245 des 262 communes wallonnes. Tous les SAR ne sont toutefois pas obligatoirement dignes d'un décor à la Mad Max. Outre les usines désaffectées, l'appellation regroupe aussi les cellules commerciales délaissées, les entrepôts inoccupés, les terrains vagues en attente d'urbanisation, etc. *"Leur point commun, c'est d'être sous-utilisés, alors que leur redéveloppement pourrait apporter une plus-value sociétale"*, synthétise Henri Halen, secrétaire général de la Brownfield Academy, un réseau d'acteurs du (ré)aménagement du territoire et de la valorisation du foncier dégradé.

Les localités aux plus hauts taux de chômage sont celles où l'on retrouve bien souvent le plus de sites à réaménager. D'où l'enjeu de reconverter ces friches, pour (re)créer des emplois, et insuffler

de nouvelles dynamiques économiques. *“ On peut espérer ainsi revigorer tout un tissu social. Prenons l'exemple de Court-Saint-Étienne: la reconversion des anciennes usines Henricot (notamment en centre culturel et en hall événementiel - NDLR) a eu un effet structurant. Ça a amené de nouveaux commerces, de nouvelles activités qui ont fini par bénéficier à toute la ville. Et d'autres terrains abandonnés, a priori moins intéressants, le sont devenus ensuite, par effet boule de neige .”*

Or couleur béton

“ Les friches sont le symbole d'une forme de gaspillage très courante , rappelle par ailleurs Aurélie Cauchie, chargée de mission chez Canopea. Pendant très longtemps, lorsqu'une activité prenait fin, on n'avait aucun scrupule à tout laisser comme ça, et aller s'implanter un peu plus loin. On avait l'impression que le territoire wallon était infini. Aujourd'hui, les friches font partie des solutions pour éviter l'étalement urbain .” Recycler des lieux en déshérence revêt d'autant plus d'importance, vu l'objectif - fixé par la Région - de lutter contre l'artificialisation des terres. À cet égard, avec des sites régulièrement situés à proximité de l'eau, de voies ferrées ou de nœuds de communication, la Wallonie a sous les pieds des gisements d'or, couleur béton. Les 3.200 hectares de SAR à l'échelle wallonne représentent en effet une réserve foncière non négligeable (à rapporter aux 28.000 hectares dédiés à l'activité économique au sud du pays, selon l'Iweps).

Encore faut-il pouvoir exploiter ces surfaces vacantes dans des délais raisonnables. En 2023, un rapport de la Cour des comptes notait que la durée, très *“aléatoire”*, de réhabilitation d'une friche industrielle pouvait *“parfois s'étendre sur plusieurs décennies ”*. *“ Aucune mesure structurelle pour atteindre l'objectif de réduction de l'artificialisation [des terres] ”* n'est en outre adoptée au niveau régional, déplorait la Cour. Depuis, la majorité MR-Engagés a fixé l'objectif de *“déployer 1.500 hectares pour favoriser la réindustrialisation et la création d'emplois industriels sur notre territoire”* . Une *“Task Force Friches sera mise en place afin d'identifier les actions nécessaires à mettre en œuvre”* et *“les freins à lever”* , peut-on lire dans la déclaration de politique régionale.

Mauvaises surprises

La durée des chantiers est l'un des principaux obstacles à la reconversion. Acquérir les terrains, décrocher tous les permis nécessaires, procéder aux travaux d'assainissement, monter un projet de réaménagement, convaincre des investisseurs... Tout cela nécessite d'avoir les nerfs solides, et une bonne dose de patience. *“ Le processus d'obtention des permis reste lent et très compliqué , confirme Henri Halen. Il y a beaucoup d'administrations impliquées, qui sont tenues de donner leur avis sur le respect de leurs réglementations spécifiques. Un permis peut être bloqué, parce qu'une administration a émis un avis contradictoire, alors que toutes les autres avaient donné leur feu vert.”* Ces procédures demandent une *“ingénierie technique et administrative importante et une capacité de projection dans l'avenir afin d'anticiper la longueur et la complexité des démarches et les coûts associés”* , souligne l'Iweps dans son rapport 2024 consacré aux friches. Il n'est pas rare que plusieurs années soient nécessaires chez nous rien que pour obtenir les autorisations requises, pointe encore l'Institut.

La pollution des terrains est l'autre écueil majeur. Pour connaître le degré exact de contamination, pas question de tester chaque centimètre carré de terrain, on procède par sondage. *“ L'idéal est d'avoir le maximum d'informations préalables (photos aériennes, archives, etc.) sur le site, pour pouvoir réaliser un maillage plus ou moins resserré, en fonction de l'historique que nous avons du dossier”*, explique Hervé Briet, directeur stratégie pour la Spaque, la Société publique d'aide à la qualité de l'environnement de la Région wallonne. Métaux lourds, hydrocarbures... *“Il y a toujours un risque de tomber sur une mauvaise surprise, une fois la phase d'assainissement démarrée.”*

Entre les communes et intercommunales, les opérateurs publics et les investisseurs privés, la réhabilitation des friches est une problématique complexe, dans laquelle de nombreux acteurs sont partie prenante. L'incertitude liée aux projets les rend généralement très coûteux. Ramener à la vie les zones mortes wallonnes passera donc, d'une manière ou d'une autre, par de meilleures incitations financières. *“Lorsqu'un pouvoir public est propriétaire du terrain et mène la reconversion, il existe des aides régionales. En pratique, les budgets ne sont jamais alloués, note Henri Halen. Pour les projets portés par des investisseurs privés, on peut réfléchir à de nombreuses formes de partenariats public-privé, il y a beaucoup de pistes à explorer.”*

Du côté du secteur, on plaide aussi pour la création d'un guichet régional unique, afin d'apporter un meilleur encadrement et une réorientation optimale vers les opérateurs les plus pertinents. Pas de doute: la “Task Force Fiches” du gouvernement wallon aura plusieurs chantiers à mener de front...



Le bassin industriel autour de l'usine Carsid, à Charleroi.

Les friches, c'est riche

L'industrie laisse souvent derrière elle des terrains vacants et pollués. Si on s'y penche d'un peu plus près, ils représentent pourtant un potentiel économique non négligeable en Wallonie.



Texte:
Aliou Prins

Le 2 septembre 2016, le ciel tombait sur la tête des 2.200 travailleurs de Caterpillar Gosselies. Après avoir déjà supprimé 1.400 emplois trois ans plus tôt, le géant américain fermait son site carolo. Pour tenter de faire oublier le drame, les autorités locales et régionales planchent alors sur l'avenir des 100 hectares d'usine. Le constructeur chinois Thunder Power revêt un moment les habits du sauveur. Mais le miracle n'a pas lieu, et ses voitures électriques ne seront finalement jamais produites à Gosselies.

Émerge ensuite l'idée d'y implanter un parc d'attractions Legoland. Bientôt, cette piste s'évanouit aussi. Pendant longtemps, les autorités privilégient la

stratégie d'attirer un seul gros investisseur pour occuper la zone et créer plusieurs milliers d'emplois. Huit ans plus tard, le site commence seulement à voir émerger des perspectives de réaffectation: l'objectif serait désormais de le découper pour y implanter plusieurs entreprises de taille moyenne. Gosselies attendra probablement encore plusieurs années avant de voir renaître un de ses fleurons économiques. Et la commune carolo n'est évidemment pas la seule à devoir (ou avoir dû) faire preuve de patience en matière de reconversion industrielle. En témoignent, au nord comme au sud du pays, les Dufenco à La Louvière, ArcelorMittal à Seraing ou Renault à Vilvorde... La capitale n'est pas non plus épargnée: fin février 2025, l'usine Audi Brussels fermera définitivement ses portes. En l'absence →

en effet une réserve foncière non négligeable (à rapporter aux 28.000 hectares dédiés à l'activité économique au sud du pays, selon l'Iweps).

Encore faut-il pouvoir exploiter ces surfaces vacantes dans des délais raisonnables. En 2023, un rapport de la Cour des comptes notait que la durée, très "aléatoire", de réhabilitation d'une friche industrielle pouvait "parfois s'étendre sur plusieurs décennies". "Aucune mesure structurelle pour atteindre l'objectif de réduction de l'artificialisation [des terres]" n'est en outre adoptée au niveau régional, déplorait la Cour. Depuis, la majorité MR-Engagés a fixé l'objectif de "déployer 1.500 hectares pour favoriser la réindustrialisation et la création d'emplois industriels sur notre territoire". Une "Task Force Friches sera mise en place afin d'identifier les actions nécessaires à mettre en œuvre" et "les freins à lever", peut-on lire dans la déclaration de politique régionale.

Mauvaises surprises

La durée des chantiers est l'un des principaux obstacles à la reconversion. Acquérir les terrains, décrocher tous les permis nécessaires, procéder aux travaux d'assainissement, monter un projet de réaménagement, convaincre des investisseurs... Tout cela nécessite d'avoir les nerfs solides, et une bonne dose de patience. "Le processus d'obtention des permis reste lent et très compliqué, confirme Henri Halen. Il y a beaucoup d'administrations impliquées, qui sont tenues de donner leur avis sur le respect de leurs réglementations spécifiques. Un permis peut être bloqué, parce qu'une administration a émis un avis contradictoire, alors que toutes les autres avaient donné leur feu vert." Ces procédures demandent une "ingénierie technique et administrative importante et une capacité de projection dans l'avenir afin d'anticiper la longueur et la complexité des démarches et les coûts associés", souligne l'Iweps dans son rapport 2024 consacré aux friches. Il n'est pas rare que plusieurs années soient nécessaires chez nous rien que pour obtenir les autorisations requises, pointe encore l'Institut.

La pollution des terrains est l'autre écueil majeur. Pour connaître le degré exact de contamination, pas question de rester chaque centimètre carré de terrain, on procède par sondage. "L'idéal est d'avoir le maximum d'informations préalables (photos aériennes, archives, etc.) sur le site, pour pouvoir réaliser un maillage plus ou moins resserré, en fonction de l'historique que nous avons du dossier", explique Hervé Briet, directeur stratégie pour la Spaque, la Société publique d'aide à la qualité de l'environnement de la Région wallonne. Métaux lourds, hydrocarbures... "Il y a toujours un risque de tomber sur une mauvaise surprise, une fois la phase d'assainissement démarrée."

Entre les communes et intercommunales, les opérateurs publics et les investisseurs privés, la réhabilitation des friches est une problématique complexe, dans laquelle de nombreux acteurs sont partie prenante. L'incertitude liée aux projets les rend généralement très coûteux. Ramener à la vie les zones mortes wallonnes passera donc, d'une manière ou d'une autre, par de meilleures incitations financières. "Lorsqu'un pouvoir public est propriétaire du terrain et mène la reconversion, il existe des aides régionales. En pratique, les budgets ne sont jamais alloués, note Henri Halen. Pour les projets portés par des investisseurs privés, on peut réfléchir à de nombreuses formes de partenariats public-privé, il y a beaucoup de pistes à explorer."

Du côté du secteur, on plaide aussi pour la création d'un guichet régional unique, afin d'apporter un meilleur encadrement et une réorientation optimale vers les opérateurs les plus pertinents. Pas de doute: la "Task Force Friches" du gouvernement wallon aura plusieurs chantiers à mener de front... ✱



MATELAS ALTERNATING CURATIF



CHAISE ROULANTE



SOINS INFIRMIERS CONVENTIONNÉS
À DOMICILE
VENTE & LOCATION DE MATÉRIEL
PARAMÉDICAL
010/65.24.14
www.sid-dewez.be
info@sid-dewez.be
À votre service 24/7

LIT MÉDICAL



LOUEZ-MOI!
Achat ou location,
le choix de la flexibilité.

PRIX ET CONDITIONS DÉFIANT TOUTE CONCURRENCE
MATÉRIEL RÉCENT
PAS DE DÉPÔT DE GARANTIE

Appelez-nous, nous avons la solution

N'hésitez pas à nous contacter
010/65.24.14 - 0475/75.80.37 Du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30
Rue du Warichet 79 - 1457 Nil-Saint-Vincent
www.sid-dewez.be SID Dewez

LÈVE PERSONNE



Visitez notre boutique www.sid-dewez.be/boutique

“On pensait le territoire wallon infini. Aujourd'hui, les friches font partie des solutions pour éviter l'étalement urbain.”

→ actuelle de potentiels repreneurs, Forest viendra alors rallonger la liste des sites industriels belges en attente de meilleurs lendemains.

Une liste peu glorieuse, à laquelle la Wallonie contribue abondamment. En bord de Meuse à Liège ou le long du canal de Charleroi, certains paysages cachent mal les cicatrices de leur passé sidérurgique. Les poutres brisées, le béton fendu et autres matériaux rouillés y font le bonheur des graffeurs ou des pratiquants d'urbex. Selon les données 2024 de l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS), la région compte 2.058 SAR (sites à réaménager) présents sur 245 des 262 communes wallonnes. Tous les SAR ne sont toutefois pas obligatoirement dignes d'un décor à la *Mad Max*. Outre les usines désaffectées, l'appellation regroupe aussi les cellules commerciales délaissées, les entrepôts inoccupés, les terrains vagues en attente d'urbanisation, etc. “Leur point commun, c'est d'être sous-utilisés, alors que leur redéveloppement pourrait apporter une plus-value sociale”, synthétise Henri Halen, secrétaire général

de la Brownfield Academy, un réseau d'acteurs du (ré)aménagement du territoire et de la valorisation du foncier dégradé.

Les localités aux plus hauts taux de chômage sont celles où l'on retrouve bien souvent le plus de sites à réaménager. D'où l'enjeu de reconverter ces friches, pour (re)créer des emplois, et insuffler de nouvelles dynamiques économiques. “On peut espérer ainsi revigorer tout un tissu social. Prenons l'exemple de Court-Saint-Étienne: la reconversion des anciennes usines Henricot (notamment en centre culturel et en hall événementiel - NDLR) a eu un effet structurant. Ça a amené de nouveaux commerces, de nouvelles activités qui ont fini par bénéficier à toute la ville. Et d'autres terrains abandonnés, a priori moins intéressants, le sont devenus ensuite, par effet boule de neige.”

Or couleur béton

“Les friches sont le symbole d'une forme de gaspillage très courante, rappelle par ailleurs Aurélie Cauchie, chargée de mission chez Canopea. Pendant très longtemps, lorsqu'une activité prenait fin, on n'avait aucun scrupule à tout laisser comme ça, et aller s'implanter un peu plus loin. On avait l'impression que le territoire wallon était infini. Aujourd'hui, les friches font partie des solutions pour éviter l'étalement urbain.” Recycler des lieux en déshérence revêt d'autant plus d'importance, vu l'objectif - fixé par la Région - de lutter contre l'artificialisation des terres. À cet égard, avec des sites régulièrement situés à proximité de l'eau, de voies ferrées ou de nœuds de communication, la Wallonie a sous les pieds des gisements d'or, couleur béton. Les 3.200 hectares de SAR à l'échelle wallonne représentent



L'ancien site Duferco, à Charleroi.