



Prospective  
research

# Quels futurs pour les friches bruxelloises re- naturalisées et les espaces verts de fait ?

# Messages clés

---

## 1

**Penser les friches urbaines bruxelloises** (Marais Wiels, Friche Josaphat, Biesterbroeck, Donderberg, Schaerbeek-Formation...) non comme des réserves foncières ou des zones à forte valeur biologique mais comme **des communs multispécifiques** ouvre des horizons désirables.

---

## 2

En effet, **face aux impasses** écologiques (en termes de destruction du vivant) et sociales (en termes d'accès au logement) que connaît Bruxelles, ce **sont des lieux préfigurateurs de nouvelles alliances** où s'inventent de nouvelles façons de cohabiter, de penser le droit et l'héritage, d'enregistrer les dynamiques écologiques, de développer de nouvelles connaissances.

---

## 3

La prospective qui s'esquisse à partir de ces prémices mais aussi d'enquêtes de terrain et de réflexions croisées permet de dessiner un possible qui **repousse le triste scénario du « business as usual » annonciateur d'aggravation des inégalités socio-environnementales et de stérilité du monde.**

---

# Introduction

---

Les friches urbaines bruxelloises sont au centre de tensions fortes entre valeurs écologiques et besoins socio-économiques. Ces territoires sont essentiels pour penser ensemble une double impasse : la crise sociale de l'accès au logement liée à la financiarisation de l'activité immobilière et la crise écologique liée à la destruction de milieux écologiques par changement d'affectation et artificialisation des sols, première cause de l'extinction des espèces non-humaines. Pour répondre à ces défis, la connaissance territoriale et la planification urbaine sont confrontées à des controverses aiguës qui obligent à préciser ce que recouvre la biodiversité présente dans ces friches et qui nécessitent d'objectiver les politiques de construction de logements et de densification du territoire.

Est-il possible de répondre à ces deux urgences au niveau régional ? Comment modifier les instruments de planification, stratégique et réglementaire, pour mettre en œuvre une politique de sobriété foncière « juste » ? À quelles conditions ces espaces peuvent-ils devenir des espaces communs, cogérés et multispécifiques (partagés entre un grand nombre d'espèces y compris les humains) ? Répondre à ces questions nécessite de prendre au sérieux les tensions entre « conservation de la nature » assistée par une cybernétique écologique et désirs de créer des « niches écosophiques » (c'est-à-dire des lieux où les attachements des habitant-es comptent tout autant que les valeurs écologiques). Cela nécessite aussi de reconnaître la variété des modalités d'occupation et d'usages des lieux ainsi que les nouvelles formes de génération de connaissances environnementales et de valeurs socio-écologiques.

# Méthodes, approches et résultats

---

Notre recherche a permis d'enquêter sur les conditions de possibilité de la création de biens communs multispécifiques dans les friches d'intérêt régional (le Marais Wiels, la Friche Josaphat et le site de Schaerbeek-Formation) dont le foncier est propriété publique. En s'appuyant sur une analyse géographique et sur des enquêtes de terrain, la recherche a identifié les enjeux présents sur chaque site et les a articulés entre eux à l'échelle régionale. Cela a nécessité de prendre en compte des données produites par des disciplines cloisonnées (biologie, sociologie, histoire) et de prendre en compte des savoirs générés par des pratiques profanes/citoyennes (par exemple les données des naturalistes amateur.es et les attachements sensibles des "frichistes", des riverains...). Ces approches complémentaires permettent de comprendre des situations complexes en intégrant de nombreuses variables pertinentes dans un système et d'évaluer les scénarios de développement territorial à partir des éclairages contrastés qui apparaissent dans les enquêtes.

Afin de permettre un transfert sociétal de ces données, un jeu de rôle a permis de mettre à l'épreuve trois scénarios prospectifs dans une « zone humide résurgente » (ce qu'est le marais Wiels). Le jeu est informé par les données analysées et générées dans le cadre de la recherche, il comporte 24 personnages et 7 événements perturbateurs. Ce type de méthode permet de déplier les modélisations et de mettre à l'épreuve des trajectoires, il s'inscrit dans des techniques spéculatives développées par certains laboratoires académiques (Spexcraft), associatifs

(éditions Wildproject et Maison du livre) et militants (Eukairos). Les personnages permettent de complexifier la dichotomie entre humains / non-humains avec des entités abiotiques (institutions, spectres, bâtiments, molécules). Les événements perturbateurs sont d'ordre écologiques (canicule, inondation, zoonose), techniques (blackout, agent atmosphérique lié à la géo-ingénierie, incident nucléaire) et politiques. Le jeu a permis d'identifier les oppositions et les alliances praticables entre les personnages et de composer des agencements collectifs.

## a. Principaux résultats scientifiques

Face aux défis bioclimatiques actuels, des changements radicaux sont nécessaires. Parmi eux, le renouvellement de la planification urbaine apparaît comme indispensable notamment pour y intégrer une **politique de sobriété foncière**. Cependant, le défi que représente l'accès au logement à Bruxelles est tout aussi fondamental et doit être pensé en même temps qu'une telle politique afin d'éviter qu'une augmentation de la valeur foncière liée à l'amélioration de la qualité écologique du tissu urbain ne renforce les inégalités d'accès au logement.

Face à ces défis, **les friches et espaces verts de fait, ont aussi un rôle à jouer** et ne peuvent plus être considérées ni comme des réserves foncières à développer ni comme des réserves naturelles de fait, mais doivent être considérés comme des milieux de vie, des lieux multispécifiques (partagés entre différents types d'habitant-es) où se développent de nouvelles pratiques, naturalistes,

# Méthodes, approches et résultats

---

artistiques et spéculatives. Ils forment des communs socio-écologiques qui représentent autant d'expériences préfiguratives de mondes à venir (même si ces devenirs ne sont pas exempts de contradictions). A ce titre ce sont des « sentinelles ».

## b. Présentation des futurs alternatifs, de leurs menaces et opportunités

Plusieurs scénarios prospectifs ont été développés dans le cadre du projet pour penser le devenir écologique de Bruxelles à travers le prisme des friches considérées comme des sentinelles.

**1. Le scénario « business as usual »** conduirait à un blocage socio-écologique et à un repli de segments de la population sur leurs propres intérêts, voire l'émergence de politiques autoritaires. Le futur est fait de dérèglements climatiques extrêmes, d'effondrement de la biodiversité, de zoonoses, d'imbrication des crises sociales et écologiques, d'instabilités sur les marchés financiers et sur les chaînes d'approvisionnements. Ce scénario repoussoir peut être conjuré par deux autres orientations.

**2. Le scénario cybernétique** s'appuie sur le modèle technosolutionniste de pilotage de la biodiversité essentiellement par modélisations, prises en compte d'indicateurs et utilisation de technologies de « reconstitution » de la nature, grâce à de nouvelles capacités de mobilisation de ressources, notamment biologiques. Les dispositifs de compensation de la destruction de la biodiversité existante à un endroit par des reconstitutions de nature à d'autres endroits (façades verdurisées, toitures vertes, biopark...) sont poussés à l'extrême.

Ce scénario est une déclinaison ultime de la doctrine des services écosystémiques. Dans ce scénario, les inégalités sociales qui s'aggravent ne peuvent être corrigées que par un fort interventionnisme public. Mais le coût financier du pilotage par la cybernétique écologique et par l'interventionnisme public est considérable et difficile à assumer dans un contexte d'austérité.

**3. Le scénario écosophique** repose sur une ré-orientation vers de nouvelles sobriétés. Il implique de tenir compte de limites socio-économiques, ce qui pose la question de leur acceptabilité sociale et de la redistribution des ressources. Cette orientation se fonde sur trois formes d'écologies (environnementale, socio-politique et psychique-mentale), une perspective émancipatrice et de nouveaux imaginaires. Pour opérationnaliser cette orientation, il faudra passer par une reconnaissance juridique et pratique de nouveaux types de biens communs, les communs multi-espèces ou multispécifiques.

# Recommandations politiques

---

Les trois scénarios ne sont pas exclusifs, les recommandations liées à chacun sont donc combinables.

## 1. Scénario « business as usual » : améliorer l'existant en attendant le pire

Ce premier scénario est inertiel, ses enjeux-clefs se limitent à l'amélioration de la mise en œuvre des principes de la convention d'Aarhus : la participation du public, l'accès à la justice et l'accès à l'information environnementale. Il ne sera pas développé ici faute de place et, d'une certaine manière d'intérêt. Bornons-nous à dire qu'il devrait comprendre une participation accrue de la population dans des processus de concertation transparents et organisés bien en amont des projets urbains, le financement des associations expertes, le prise en compte de publics plus larges qu'aujourd'hui, l'élargissement de l'intérêt à agir en droit pour des collectifs, la mise en œuvre d'autres types de financements des études d'incidence (non plus directement par le maître d'œuvre mais par un pot commun indépendant), et l'intégration dans une interface régionale numérique unique et accessible de l'ensemble des informations urbanistiques, environnementales et socio-économiques, y compris celles issues de la plateforme *Observations.be* qui, par ailleurs, devrait être davantage soutenue.

## 2. Scénario cybernétique : du marché foncier à la sobriété foncière « juste »

Le renouvellement de la planification urbaine impose de considérer ensemble l'effondrement de la biodiversité et la crise de l'accès au logement abordable. Ce scénario implique :

- de **mettre en œuvre une politique de sobriété foncière**, propre à la métropole et tirant les leçons de certaines erreurs de la loi Climat et Résilience (France) et du *bouwshift* en Flandre).
- de **reconnaître les signaux d'alertes générés par la société civile**, sans les renvoyer à des intérêts particuliers et de mettre en œuvre un renouvellement des procédures démocratiques.
- de **mettre en œuvre des mesures conservatoires pour stopper l'artificialisation des sols**, dans l'attente des évolutions législatives et réglementaires.
- de **considérer les terrains publics et les terrains privés sur des critères d'exigences similaires** pour espérer une certaine efficacité, mais aussi pour éviter une discrimination entre propriétaires.

Afin de concrétiser cette politique de sobriété foncière sans exacerber les tensions sociales, des mesures précises et ciblées doivent être adoptées selon trois axes.

**1° Un nouveau PRAS « social et bioclimatique »**, ce nouvel intitulé mettant bien l'accent sur le lien entre les deux crises systémiques et sur les enjeux de protection de la biodiversité. Il implique :

# Recommandations politiques

---

- de reconnaître juridiquement la valeur écologique et sociale des espaces verts de fait, soit par inscription au PRAS (éventuelles nouvelles affectations), soit comme zone du réseau écologique bruxellois.

- d'intégrer une autre approche que l'affectation par zone exclusive, en tenant compte de l'intensification actuelle des usages et d'une réconciliation des fonctions faibles (logement social, espaces verts, agricoles et biologiques, zones productives).

- d'éviter les mécanismes basés sur la destruction-compensation, calculée sur base d'indicateurs théoriques de comptabilité écosystémique, tels que le CBS+.

- de prévoir une définition de l'artificialisation basée sur des critères objectivables et non sur base des statuts urbanistiques actuels (qui ne tiennent pas compte de la situation existante).

Pour assurer la faisabilité juridique de ce nouveau PRAS, il faut définir les compensations auxquelles peuvent prétendre les propriétaires de terrains constructibles actuellement non artificialisés ou de friches renaturalisées. Il faut anticiper les recours et prévoir des sources de financement pour dédommager la moins-value subie en cas de mesures conservatoires des sols. Idéalement ces mécanismes de captation et de compensation doivent permettre un jeu à somme nulle pour le budget régional. Il implique :

- de prévoir des mécanismes de captation des plus-values foncières que peuvent espérer certains propriétaires en fonction des changements

d'affectation du sol, des modifications des gabarits et rapport P/S autorisés, ou de plans d'aménagement dérogatoires (PPAS et PAD).

- de prévoir des mécanismes de compensation des moins-values foncières en cas de réaffectation en zones d'espaces verts ou de réserve biologique. Des éléments de jurisprudence plaident pour que la compensation ne soit pas évaluée au prix du marché mais sous forme d'un dédommagement amoindri.

## 2° Une politique foncière publique

- qui impose un taux minimal indérogable de logements sociaux dans les projets immobiliers (à l'image du PLU parisien), dans le RRU, dans le PRAS et/ou dans le Cobat.

- qui prolonge et améliore les mécanismes visant à assurer l'accès aux logements existants (lutte contre les loyers abusifs...)

- qui prévoit une réforme des charges d'urbanisme afin de les affecter prioritairement à la réalisation de logements sociaux,

- qui étende l'ampleur des expériences liées au démembrement, temporaire ou permanent, du droit de propriété (organismes de foncier et d'immobilier solidaire, baux emphytéotiques, portage foncier public, Community Land Trust,...)

- qui mette en œuvre les droits de gestion publique et de réquisition sur des expériences pilotes à généraliser : les logements inoccupés et les bureaux vides.

# Recommandations politiques

---

- qui prévoit un mécanisme de droit de **préemption à un coût inférieur au prix du marché**, par exemple par une extension du concept d'expropriation pour cause d'utilité sociale et bioclimatique.

### **3° Une définanciarisation de l'investissement dans le logement**

- Cela implique de **réguler les loyers** pour assurer l'acceptabilité et l'équité sociale d'une sobriété foncière. C'est la contrepartie sociale de la charge écologique et permet de rendre accessible à un grand nombre le bâti existant.

- Cela implique de plaider au fédéral pour **une taxation des loyers réels** afin de désarmorcer l'effet de valeur refuge que représente l'immobilier. Cette réforme permettrait de rétablir une certaine justice fiscale et de rediriger les investissements disponibles vers des priorités sociales et écologiques.

### **3. Scénario écosophique : penser l'habitat comme un problème commun à tous les vivants**

La particularité de ce scénario est qu'il repose essentiellement sur des obligations d'abstention et de retrait ou réserve de la part des pouvoirs publics (quand le foncier est public). En effet, il s'agit de :

- **renoncer à la direction et à la gestion institutionnelle des processus sociaux et écologiques existants** et s'engager à un partenariat égalitaire avec les parties prenantes au niveau local.

- **ne pas entraver les dynamiques spontanées** (par des expulsions, règlements, interventions de gestion, dispositifs d'activation et de revitalisation). Faire confiance et accompagner.

- **ne pas planifier d'aménagement ex nihilo/hors sol des espaces sentinelles**, même par des processus « participatif ». Les espèces sentinelles indiquent que le meilleur aménagement écologique est bien souvent déjà réalisé par les non-humains.

- **renoncer au droit de propriété en tant que droit exclusif** sur une chose

- **reconnaître les attachements humains et non-humains comme des « faisceaux de droits »** tels que définis par Elinor Ostrom.

- de **reconnaître le caractère insécable, indivisible et inaliénable de certains sites** (comme le Marais Wiels) en passant éventuellement par de **nouveaux statuts juridiques** pour ces lieux, pourquoi pas celle de personne physique. Comme l'a montré la recherche, ce type de milieu de vie – notamment

# Recommandations politiques

---

les résurgences de zones humides urbaines – ne sont pas des exceptions. Au contraire, ils sont communs à de nombreuses métropoles (Rome, Berlin, Madrid, Bucarest). Leur persistance est plus rare et d'autant plus précieuse. Plusieurs scénarios de reconnaissance juridique de la valeur écologique et sociale ont été identifiés en droit positif, en guise de mesures transitoires : **l'inscription des plans d'eau résurgents à l'atlas hydrographique**, le **classement patrimonial** comme ensemble hybride culturel et naturel (des modèles existent déjà à Bruxelles et dans plusieurs métropoles européennes), **l'inscription au PRAS socio-bioclimatique** ou comme zone protégée **au sein du réseau écologique**.

# Liste de publications

---

**Deligne, C., & Wei, A.-L. (2022).** *Écologie urbaine et prospective*. Cycle de séminaires du LIEU-ULB, présentations et podcasts des séances. [En ligne].

**Wei, A.-L. (2022).** *Une personnalité juridique pour le Marais comme instrument de légalisation d'un commun multispécifique ?*, Actes de la 53<sup>e</sup> école urbaine de l'ARAU : Faire de la ville un sujet de droit: Pour une meilleure défense de l'environnement urbain.

**Wei, A.-L., Chopot, A., & Balaud, L. (2023).** *La part sauvage des communs ? Une enquête écologique au Marais Wiels*, Revue Terrestres [En ligne], mis en ligne le 14 février 2023.

**Deligne, C., Vanden Berghe, C., & Wei, A.-L., (2023).** *La "gouvernance" écologique à l'épreuve des pratiques de terrain*. Cycle de séminaires du LIEU-ULB, présentations et podcasts des séances. [En ligne].

**Wei, A.-L. (2023).** *Accès au logement et destruction des habitats, une crise indissociable*. La chronique de la ligue des droits humains, 204.

**Cirillo, V., & Wei, A.-L. (2023).** *Penser avec les zones humides. En quête d'avenirs désirables*. Le journal de Culture et Démocratie, 57.

**Wei, A.-L. (2023).** *Comment (re)devenir terrestres.: Démanteler les héritages négatifs ou s'allier aux soulèvements non-humains ?* Revue Dérivations, 8.

**Wei, A.-L. (2024).** *Accompagner l'ensauvagement, une promesse d'émancipation ?* Bruxelles en Mouvements, 328.

**Bastin, M., Scohier, C., & Wei, A.-L. (2024).** *Des Marais en lutte en Europe*. Bruxelles en Mouvements, 331.

**Wei, A.-L. (à paraître).** *Des sols bruxellois entre gouvernamentalité écologique et communs multispécifiques: Marais Wiels et Friche Josaphat*. Revue Espaces et sociétés.

**Cirillo, V., & Wei, A.-L. (à paraître),** *Donner consistance aux résurgences urbaines. Pratiques spéculatives avec le Marais Wiels*. Revue Française de Méthodes Visuelles.

**Wei, A.-L., (à paraître).** *Les sols urbains en friche. Des usages aux futurs*. Editions de l'Université Libre de Bruxelles, collection Territoires, environnement, sociétés.

# L'équipe de recherche

---

Allan Wei est historien, formé en droit, en géographie et en philosophie. Il a enseigné pendant 14 ans dans plusieurs écoles techniques bruxelloises et travaillé dans une administration communale. Avec la librairie associative *Par Chemins et Ruines*, basée à Forest, il participe à la diffusion de théories et de pratiques critiques. Entre l'automne 2021 et l'été 2024, il réalise une recherche en écologie urbaine sur le rôle des friches bruxelloises (Marais Wiels, Friche Josaphat, Schaerbeek Formation...) dans la constitution de nouveaux imaginaires urbains dans un contexte d'écologie cybernétique, de spéculation immobilière et de résistances écosophiques.

Chloé Deligne, promotrice du projet, est historienne (médiéviste) et a complété cette formation par des études en Gestion de l'Environnement et en Géographie humaine. Elle est chercheuse au FNRS depuis 2006 et enseignante à l'ULB depuis 2011 où elle donne les cours « Histoire, urbanisation et savoirs urbains », « Géo-histoire des relations sociétés-environnement » et « Histoire et Ecologies ». Ses projets de recherche sont souvent interdisciplinaires et cherchent à donner de l'épaisseur historique aux questions d'écologie politique. Elle est spécialiste des questions d'eau.

---

## CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Cette recherche a été financée par Innoviris. Toutes les opinions, convictions et recommandations exprimées dans ce document appartiennent entièrement à l'auteur. Innoviris ne peut en être tenu responsable.

*Version traduite de l'anglais*

## Raison d'être du programme Prospective Research

La Région de Bruxelles Capitale est traversée par un ensemble de défis de société majeurs auxquels elle doit se préparer à faire face, qu'il s'agisse des crises sanitaires et écologiques qui viennent interroger radicalement nos modes de production et de consommation ; des changements climatiques qui affectent nos possibilités de vivre dans des espaces urbains complexes ; des inégalités sociales et économiques qui minent les fondements de notre vivre-ensemble ou encore des façons de se loger, d'aménager et de préserver l'espace, de se déplacer en ville qui viennent confronter durement des pratiques et des représentations de ce que doit être un territoire comme celui de la RBC. Ces défis peuvent être appréhendés comme des carrefours : ils ne peuvent se résumer à une seule composante, mais s'articulent de façon complexe autour de multiples causes, domaines, effets et acteurs dont les valeurs, les intérêts et les points de vue divergent. Il n'existe pas de vraie ou de fausse solution, mais des solutions pires ou meilleures en fonction des points de vue<sup>1</sup>. Leur devenir est incertain, les développements futurs imprévisibles et les implications sur le temps long considérables. Ces éléments compliquent la gouvernance de nos sociétés confrontées aux enjeux de leur développement durable et inclusif. De fait, les modèles de prévision, reposant sur la projection de données passées et auxquels on demande d'annoncer ce que sera l'avenir, ne fonctionnent plus dans des périodes d'instabilité relative comme celles que nous traversons, ni pour penser l'après-demain. Nos systèmes évolueront très loin de leur régime actuel sans pour autant que l'on puisse en prévoir tous les effets<sup>2</sup>.

Née au lendemain de la seconde guerre mondiale en France, la prospective s'est formalisée pour répondre aux interrogations politiques et sociales qui restent d'actualité : « un sentiment permanent d'accélération du temps ; la reconnaissance d'une incertitude totale et anxiogène ; le constat d'une complexité croissante des problèmes humains sous les effets des multiples interdépendances issues de la globalisation ; un potentiel quasi infini de la technique, accompagné de promesses toujours plus impressionnantes, mais le plus souvent déconnectées de réflexions éthiques ; une forte demande de réflexion sur les finalités des actions humaines ».<sup>3</sup>

Dès lors, depuis quelques années, bon nombre de pays se dotent d'analyses prospectives solides pour pouvoir agir dans un monde incertain. Le programme Prospective Research for Brussels s'inscrit dans ces développements en étant un programme de financement pionnier en Région de Bruxelles Capitale. Il soutient des recherches scientifiques prospectives portant sur des défis de sociétés majeurs, analysés de façon systémique, collaborative et pluridisciplinaire. Adossée à la recherche scientifique, la prospective vient construire un ensemble de recommandations basées sur des futurs possibles, à partir de jeux d'hypothèses précises et des récits qui articulent l'ensemble. Ces recommandations ont pour objectif d'interroger notre présent et d'aider les acteurs régionaux à s'orienter dans la nébuleuse d'incertitudes et de controverses, à se préparer à des changements de société anticipés et à provoquer des évolutions souhaitées, permettant de s'émanciper des logiques plus immédiates de gestion de crises aux conséquences environnementales, sociales et économiques particulièrement coûteuses. Ainsi, la prospective invite à « se réapproprié, individuellement et collectivement, l'avenir, (et à) devenir ensemble les artisans d'un futur choisi, plutôt que des victimes d'un avenir subi ».

---

<sup>1</sup> Cf. thèse de doctorat d'**Aurore Fransolet** (2019), Knowing and Governing Super-Wicked Problems: A Social Analysis of Low-Carbon Scenarios. Cf : <https://2100.org/wp-content/uploads/Synthese-these-Aurore-Fransolet.pdf>.

<sup>2</sup> **Jean-Pierre Laurent et Monnet Éric**, « Manières de dire l'avenir sans nier l'incertitude : de l'économie aux sciences du climat. Entretien avec Michel Armatte », Tracés. Revue de Sciences humaines [En ligne], 24 | 2013. URL: <http://journals.openedition.org/traces/5671>.

<sup>3</sup> **Durance Philippe** (sous la dir.), La prospective stratégique en action, 2014, Odile Jacob.



Prospective  
research

*Funding research &  
Innovation  
Promoting science*