

AVIS

AT.26.17.AV

Avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon
modifiant l'AGW du 13 juillet 2023 portant sur
l'accompagnement et le soutien financier apportés aux
opérations de développement urbain modifié le
6 novembre 2025

Avis adopté le 30/01/26

DONNEES INTRODUCTIVES

<u><i>Demandeur :</i></u>	Ministre de l'Aménagement du territoire
<u><i>Date de réception de la demande :</i></u>	23/12/2025
<u><i>Délai de remise d'avis :</i></u>	45 jours
<u><i>Référence légale :</i></u>	Article D.I.4 du Code du Développement territorial (CoDT)
<u><i>Préparation de l'avis :</i></u>	Section « Aménagement opérationnel » (1 réunion : 23/01/2026) Le dossier a été présenté au Pôle le 23/01/2026 par Mme Stéphanie BADOT, Conseillère du Ministre François DESQUESNES
<u><i>Approbation :</i></u>	30/01/2026

Brève description du dossier :

L'AGW du 13 juillet 2023 a profondément réformé deux outils d'aménagement opérationnel que sont la rénovation et la revitalisation urbaines en les regroupant au sein d'un dispositif unique qui est l'opération de développement urbain. Cette rationalisation permet aux autorités locales d'aborder ces opérations de manière globale et de concentrer le cas échéant les moyens régionaux sur l'outil le plus adapté.

Le 6 novembre 2025, le Gouvernement wallon a approuvé définitivement un arrêté modifiant cet AGW de 2023. Les modifications apportées sont d'ordre budgétaire, à savoir la diminution du taux de subvention relevant de la rénovation urbaine, le report de la liquidation des tranches de subvention, la prorogation possible du délai de mis en œuvre de 6 ans fixée à un an, la suppression de la subvention relative au conseiller en développement urbain et la suppression des 5 % supplémentaires de la subvention que les communes peuvent réserver à des dépenses de fonctionnement et de personnel.

Le 18 décembre 2025, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture un avant-projet d'arrêté qui vise à diminuer le taux de subventionnement pour les projets relevant de la revitalisation urbaine et à revoir la liquidation des subventions dites « dossiers simplifiés 2023-2024 ».

1. AVIS

1.1. Sur la réduction du taux de subventionnement en matière de revitalisation urbaine

Le Pôle constate que la proposition de réduction du taux de subventionnement en matière de revitalisation urbaine s'inscrit dans la continuité des modifications opérées par l'AGW du 6 novembre 2025, à savoir une réduction de la part régionale, par projet, dans le financement public des opérations de développement urbain. Cela conduit inmanquablement à rendre ce mécanisme de partenariat public-privé moins attractif pour les pouvoirs locaux, alors même que les effets positifs sur la revitalisation des quartiers, notamment au travers de son effet levier, ne sont plus à démontrer.

Au vu des enjeux urbains en termes de redynamisation des centralités, mais également des enjeux territoriaux repris notamment dans le SDT, le Pôle réaffirme sa demande d'augmenter les budgets régionaux réellement disponibles en vue du soutien aux opérations d'aménagement opérationnel dans les centralités, afin que ceux-ci soient en corrélation avec le nombre de projets proposés par les villes et communes.

Si la diminution de taux projetée devait être adoptée, Le Pôle estime qu'elle ne doit pas entraîner une réduction de l'enveloppe globale régionale, mais bien viser exclusivement à soutenir davantage des projets locaux.

Le Pôle rappelle à nouveau la volonté du Gouvernement, à travers la Déclaration de Politique Régionale (DPR), qui s'est engagé à « *accorder une attention particulière à la politique wallonne de la ville en vue de la rénovation des quartiers, en concentrant des moyens sur les projets de développement urbain visant leur reconversion économique, sociale et environnementale* ».

La possibilité pour les villes et communes de diminuer leur part de financement, à hauteur de 10 %, est toutefois appréciable. À ce sujet, le Pôle insiste pour que les termes « *un ou plusieurs intervenants* » s'entendent au sens large, et incluent également les subventions qui seraient, le cas échéant, octroyées par la Région dans d'autres thématiques et viendraient utilement compléter le financement du projet. Cette remarque vaut également pour les compléments de financement des opérations de rénovation urbaine¹. Il estime toutefois que les réelles possibilités de financement par d'autres intervenants risquent également d'être limitées au vu du contexte budgétaire régional et de la difficulté de coordination des démarches administratives pour l'obtention au bon moment des autres subsides.

Par ailleurs, le Pôle insiste pour que les termes « *budget total du projet* », dont 10 % doivent être financés par la commune, soient compris comme visant exclusivement les acquisitions et marchés engagés par la commune, et non pas l'ensemble du projet de partenariat (incluant la part financière du ou des acteurs privés). Une interprétation incluant la part privée conduirait en effet, de facto, à réduire la part du subside régional en-deçà de 75 %, compte tenu de la règle selon laquelle, pour chaque euro pris en charge par la Région, l'acteur privé doit en investir deux.

Enfin, le Pôle constate qu'alors qu'initialement les travaux finançables dans le cadre de la revitalisation urbaine étaient limités à « *des aménagements sur le domaine public* » (voirie, égouttage, ...), le projet d'AGW vise, sans autre précision, « *les travaux et acquisitions de biens immobiliers* »². Il en découle que, selon notre lecture, le financement régional pourrait porter non seulement sur des aménagements du domaine public, mais également sur des acquisitions immobilières ou encore des travaux publics sur du

¹ V. art. 16, § 2, de l'AGW du 13 juillet 2023, tel que modifié par l'AGW du 6 novembre 2025.

² Rappelons à cet égard que l'article 14 de l'AGW du 13 juillet 2023 se limite à définir des notions utilisées aux articles D.V.13 et D.V.14 du CoDT. Il n'établit pas une liste fermée des dépenses éligibles.

domaine privé (logements publics, bureaux administratifs, etc.). Cette extension n'étant toutefois pas explicitement abordée dans la note au Gouvernement, il semblerait utile qu'elle soit clarifiée et, le cas échéant, actée de manière explicite.

1.2. Sur la révision de la liquidation des subventions dites « dossiers simplifiés 2023-2024 »

Dès lors que les projets sont en cours de réalisation par les communes, la modification projetée risque d'entraîner des contraintes de liquidité pour les villes et communes concernées et impacte ainsi leur capacité de financement et d'investissement pour les années affectées par ce report.

Compte tenu de la situation difficile dans laquelle se trouvent les finances communales, et dans le respect des principes de prévisibilité et de légitime confiance, le Pôle demande que la Région respecte ses engagements initiaux.

En l'état, la circulaire du 6 février 2024³ précise que les délais de mise en œuvre des dossiers simplifiés « *sont identiques à ceux prévus à partir du 1^{er} janvier 2025* ». Si cet étalement de la liquidation des futures tranches se confirme, le Pôle demande que les délais imposés pour la mise en œuvre des actions soient également reportés en conséquence. Une adaptation du projet d'AGW en ce sens serait dans ce cas souhaitable.

Plus généralement, ce report conduit, à tout le moins pour les dossiers simplifiés⁴ approuvés en 2024, à postposer le versement de la dernière tranche de subvention à l'année 2029.

Enfin, le Pôle regrette que ces décisions de reports de liquidation de tranches de subventions existent également dans d'autres dossiers en matière de développement urbain. Le report récemment décidé en matière de politique intégrée de la Ville conduit à postposer la tranche prévue en 2026 à l'année 2029. En matière d'opérations de développement urbain, les modifications introduites par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 novembre 2025⁵, applicables aux opérations approuvées à partir de 2025, ont eu pour effet de déplacer l'échéancier de liquidation des tranches, initialement prévu de l'année N à N+5, vers une période s'étalant désormais de N+4 à N+7. Il en résulte que la première tranche des dossiers soumis à ce régime ne sera liquidée qu'à partir de 2029.

Le Pôle s'inquiète de ces différents reports d'échéance dans la liquidation des tranches de subvention engagées. Ceux-ci font peser sur les villes et communes l'obligation d'un préfinancement accru des projets, avec des incidences directes sur leur trésorerie et leur capacité d'investissement. Par ailleurs, ils ont pour effet de reporter la charge de la liquidation des tranches de subvention sur les futurs exécutifs régionaux, ce qui soulève des questions en termes de soutenabilité budgétaire pour les futurs politiques menées.


Yves HANIN
Président

³ Circulaire portant sur la procédure et les modalités de mise en œuvre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 juillet 2023 portant sur l'accompagnement et le soutien financier apportés aux opérations de développement urbain.

⁴ Comme expliqué précédemment, les « dossiers simplifiés » sont ceux de la période transitoire, déposés en 2023 et 2024.

⁵ AGW 6.11.2025 mod. l'AGW 13.7.2023 portant sur l'accompagnement et le soutien financier apportés aux opérations de développement urbain