

EDITO

EN 2013 DÉJÀ ...

La rédaction du décret sol avait fait l'objet de nombreuses discussions, heureusement prises en compte par le Ministre Henry à l'époque. Une Banque de Données (BDES) devait être créée.

EN 2020, LA BDES SE COMPLETE ...

Loin de moi, l'idée de critiquer une meilleure prise en compte de la nécessité environnementale dans la gestion des PME. La démarche est louable, nécessaire et durable. Son application et sa compréhension par les acteurs portent à l'évidence à questions.

Passage obligé pour toute vente, évaluation, refinancement, demande de permis, ... d'un bien immobilier, la BDES revêt d'une importance quasi plus fondamentale que les plans de secteur.

Force est de constater, que plutôt qu'une analyse fine des sols pollués, cette BDES, probablement par manque de référentiel pointu, ne devient qu'un recensement de permis d'environnement obtenus récemment et légalement en Wallonie. Autorisations octroyées à la plupart des PME.

L'IMMOBILIER, PISTE DE REFINANCEMENT POST COVID

Mesdames et Messieurs les propriétaires de PME en Wallonie, vous avez 65 % de « chance » de retrouver votre bien en couleur « pêche » dans cette base de données.

Qu'avez-vous fait de mal ? RIEN ... qu'une obtention légale d'un permis d'environnement. Demander une rectification/mise à jour est possible, preuves à l'appui. MAIS, vous devrez en payer les analyses et cela prendra de deux à six mois.

En aurez-vous le temps et les moyens face à votre demande de refinancement bancaire post Covid ?

Ir Christophe NIHON

La Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) – une bombe à retardement post Covid-19 pour les PME.

Définitions :

Les parcelles concernées par la BDES sont distinguées par deux couleurs, à savoir :

Bleu lavande

Parcelle concernée par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret). Une page web décrit le [processus pour obtenir les informations pour les parcelles de cette couleur](#).

Pêche

Parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret). Une page web décrit le [processus pour obtenir les informations pour les parcelles de cette couleur](#).

Ainsi :

Pêche ne veut pas dire pollué, mais que la parcelle a déjà fait l'objet, ou doit encore faire l'objet de démarche de gestion du sol et qu'une attention particulière doit lui être portée.

Sauf que, dans la pratique, vu le doute :

Cette ambivalence est traduite en 'parcelle polluée' par tous les intervenants, quelle que soit la transaction !

A chaque propriétaire, coupable de pollution par défaut, de prouver l'erreur/l'incertitude d'information ou d'encodage !

Cette situation, rend impossible, RAPIDEMENT, toute prise de décision, toute vente, toute évaluation de son patrimoine, toute réflexion pour l'effet de levier bancaire via un refinancement de son prêt hypothécaire.

La gestion environnementale est nécessaire ; les encodages ont été faits sans discernement : « coupable ou suspect ». La parcelle et son entreprise ne bénéficient pas de la constitutionnelle présomption d'innocence.

Economie et Ecologie doivent cohabiter et se compléter sans s'opposer.

Pourquoi ne pas soutenir les entreprises en attribuant une autre couleur correspondant à la réalité d'une situation intermédiaire :

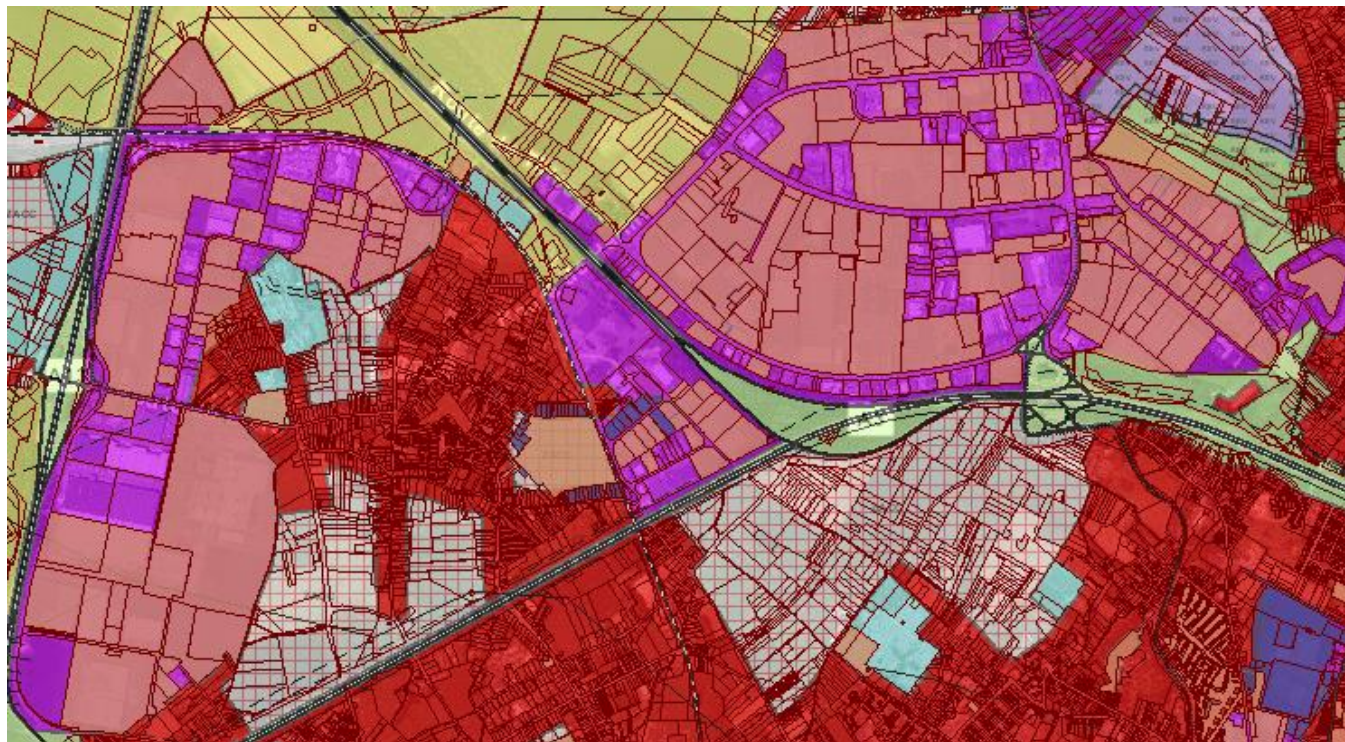
Jaune – EN ORDRE DE PERMIS d'ENVIRONNEMENT

Quelques exemples de Parcs d'activités économiques en Région Wallonne.

En **VIOLET** (à ne pas confondre avec 'bleu lavande'), les plans de secteur d'Activité Economique.

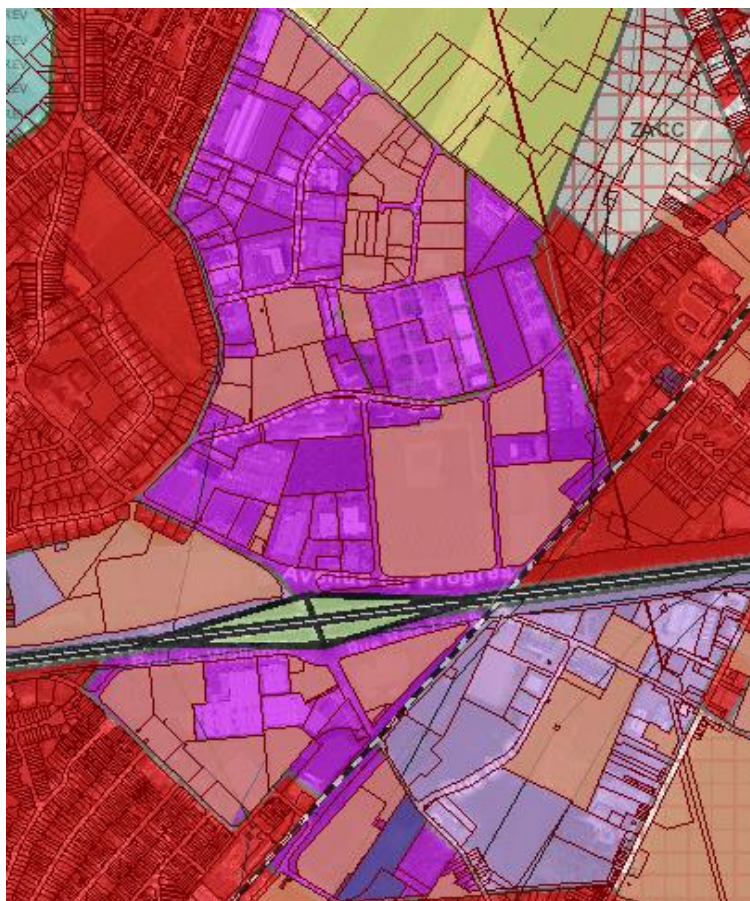
En superposition, la BDES. Constat : aucune couleur 'bleu lavande', tout est en 'pêche' ou 'neutre'.

En Province de LIEGE - HAUTS SARTS – HERSTAL : +/- 75 % des surfaces **PECHE**



En Province de LIEGE - PAE ALLEUR

+/- 55 % des surfaces **PECHE**

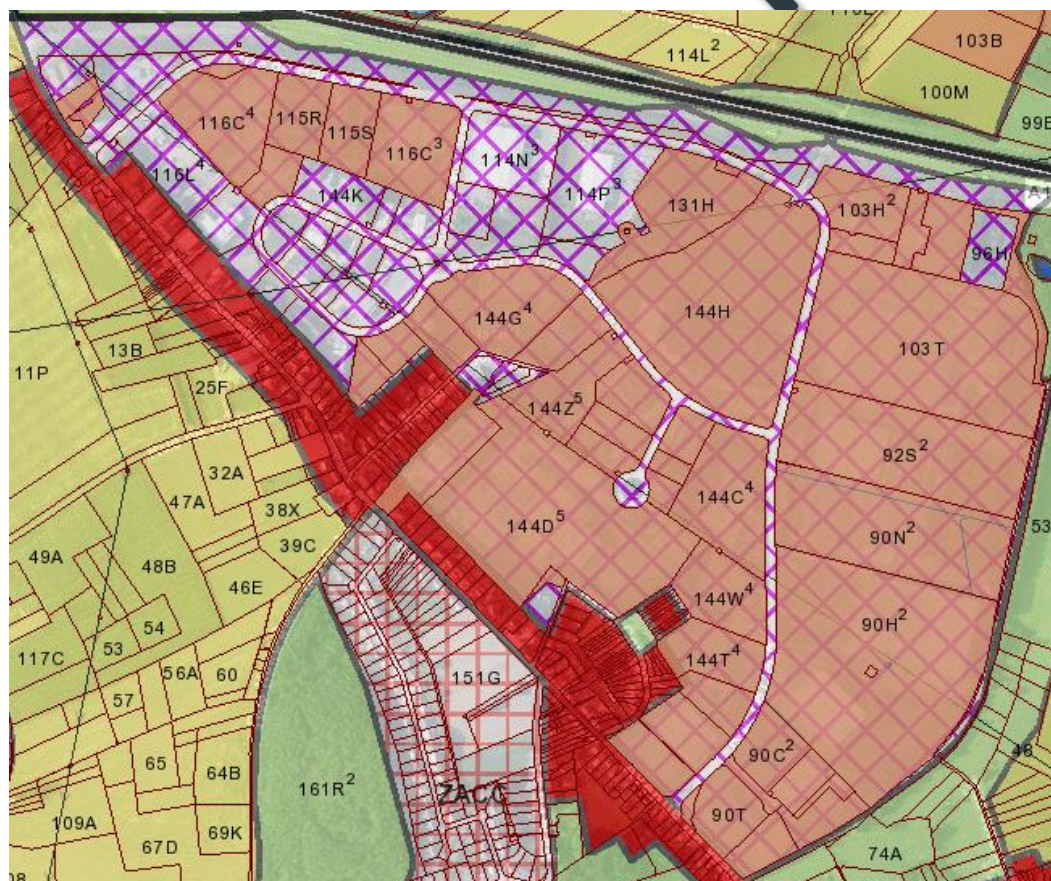


En Hainaut -

PAE COURCELLES :

+/- 85 % des surfaces

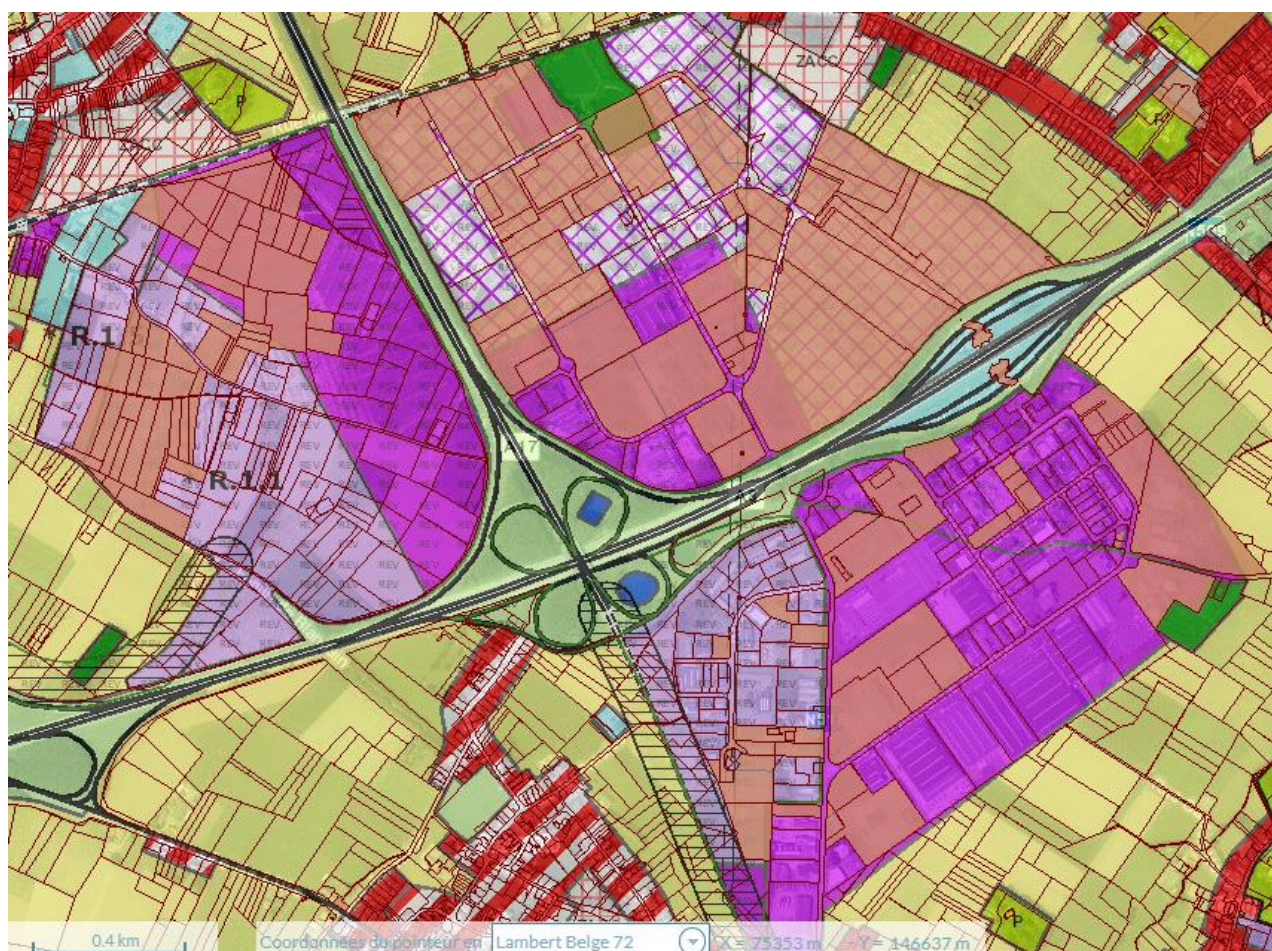
PECHE



En Hainaut - PAE TOURNAI

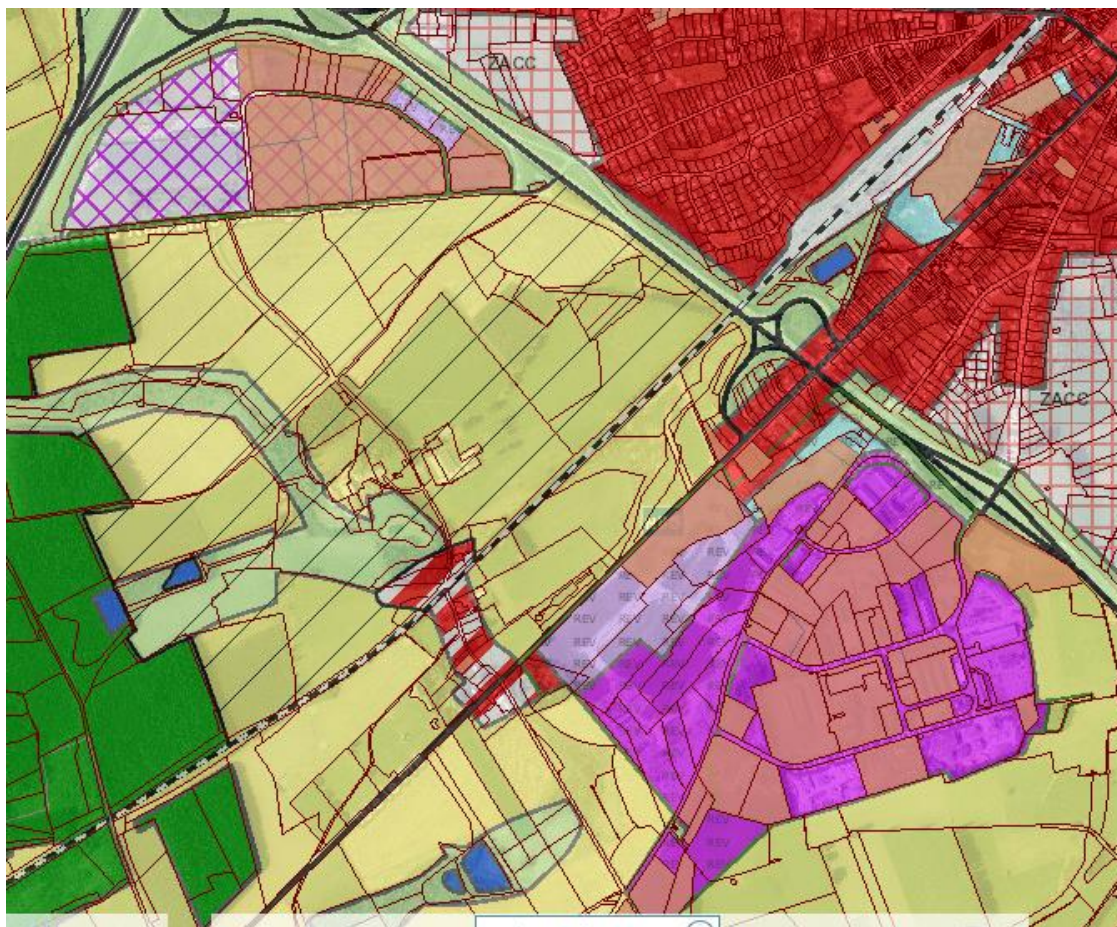
+/- 65 % des surfaces

PECHE



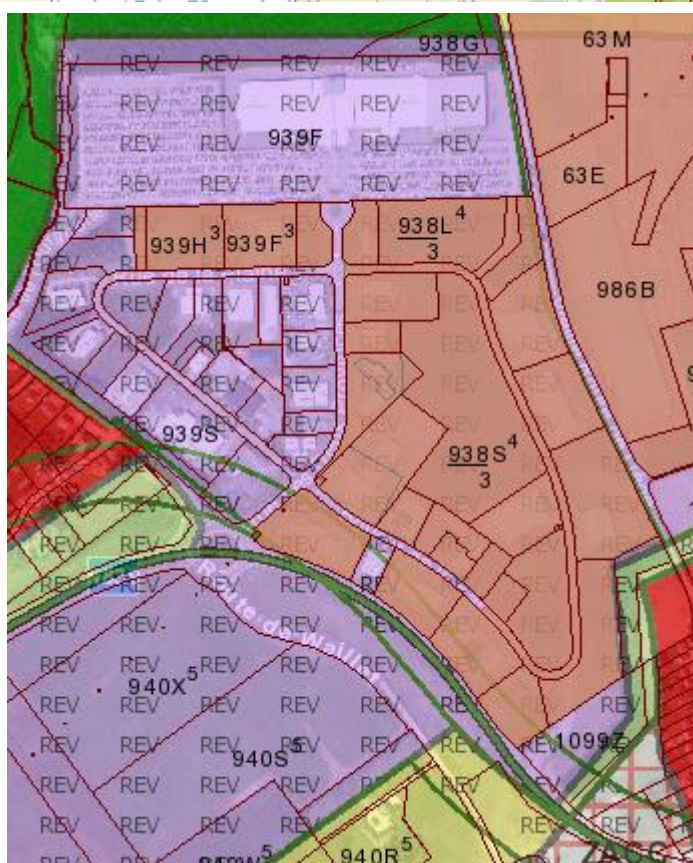
En Province de Luxembourg - BASTOGNE :

+/- 65 % des surfaces **PECHE**



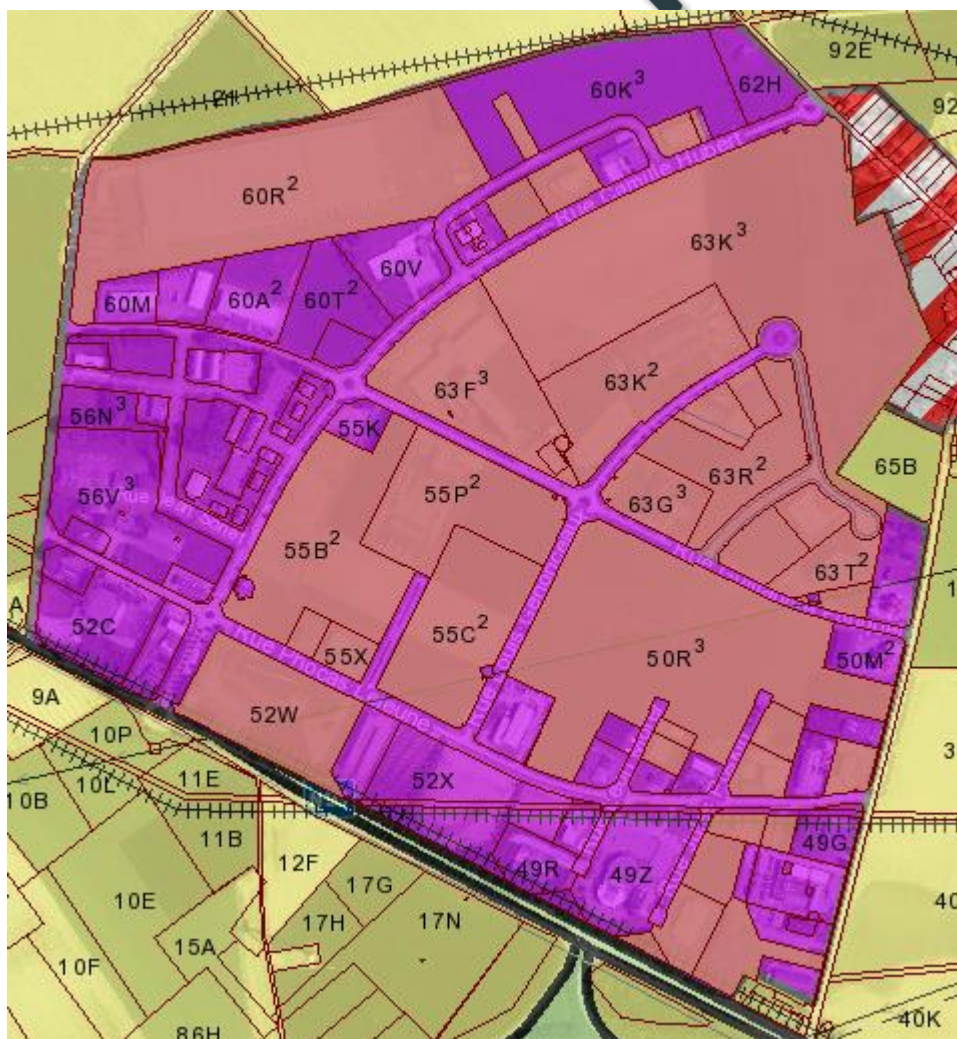
En Province de Luxembourg - MARCHE :

+/- 70 % (hors WEX) des surfaces **PECHE**



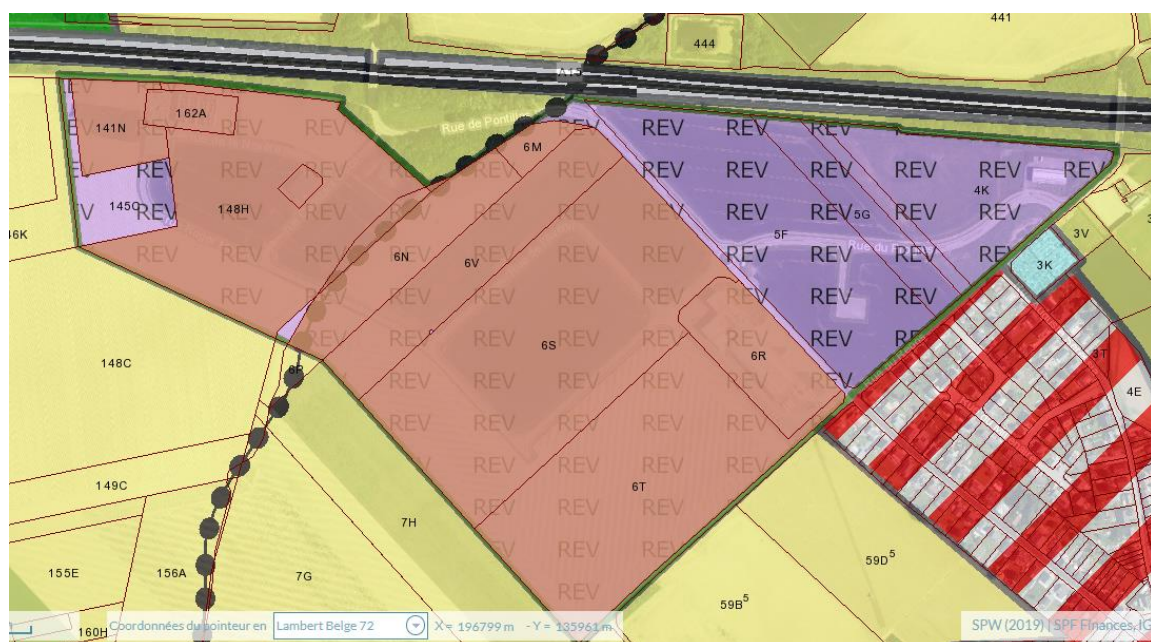
En Province de Namur - Créalys :

+/- 65 % des surfaces **PECHE**



En Province de Namur - le tout nouveau PAE d'Andenne :

+/- 75 % **PECHE**



En Brabant Wallon - Nivelles

+/- 70 % des surfaces **PECHE**

