

THÈME 1B – IDENTIFICATION DES LOCALISATIONS OPTIMALES DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LOCALES

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

La recherche menée dans le cadre du thème 1B poursuivait deux objectifs principaux :

- d'une part, identifier les activités économiques d'intérêt local et évaluer les besoins en parcs d'activités locaux ;
- d'autre part, dans un objectif de mixité raisonnée des fonctions telle que promue par le SDER, dresser une typologie des entreprises susceptibles d'être intégrées dans un tissu urbanisé à vocation essentiellement résidentielle et mettre en évidence les bonnes pratiques visant à favoriser l'implantation d'activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle dans des petits parcs insérés ou accolés aux noyaux d'habitat.

2. TÂCHES MENÉES

2.1 ANALYSE DE LA DIMENSION INTÉRÊT LOCAL/RÉGIONAL

Durant cette subvention, les tâches menées dans le cadre du premier volet peuvent être synthétisées comme suit :

- réflexion théorique visant à répondre aux questions suivantes : Qu'est-ce qu'une activité d'intérêt local ? Comment établir le caractère local d'un établissement donné ? Quelle est l'utilité de cette démarche dans une perspective d'aménagement du territoire ?
- élaboration d'une méthodologie permettant d'évaluer la demande en parcs d'activités locaux ;
- confrontation de l'approche théorique à la réalité du terrain au travers d'entretiens avec des témoins privilégiés.

2.2 ANALYSE DE LA DIMENSION MIXITÉ/SÉPARATION FONCTIONNELLE

Au cours de la subvention 2007-2008, le second volet de la recherche s'est articulé autour de trois axes principaux :

- la diffusion des travaux via une communication ayant pour titre « *Localisation des entreprises et mixité fonctionnelle* » au sein de l'atelier « *Les dynamiques économiques et les choix de localisation des entreprises et des services* » du colloque de la CPDT du 11 décembre 2007 ;
- la finalisation de l'analyse statistique des entreprises présentes dans les parcs d'activités sous l'angle de leur compatibilité avec un voisinage résidentiel d'après la classification néerlandaise du zonage environnemental ;
- la réalisation d'enquêtes auprès de témoins privilégiés sur la problématique de la mixité fonctionnelle. Celles-ci poursuivaient un triple but :
 - la validation de classification des entreprises selon le zonage environnemental ;
 - l'identification de bonnes pratiques ;
 - la mise en exergue de blocages à la réalisation de petits parcs destinés à accueillir des activités compatibles avec la résidence et de pistes de mesures correspondantes pour lever ces blocages.

Préalablement à ces entretiens, une série de cartes mettant en exergue les sites potentiels à l'accueil de tels parcs a en outre été réalisée sur base d'un système d'informations géographiques (prise en compte des principales contraintes à la construction et de l'accessibilité par les alternatives à la voiture).

3. PRINCIPAUX RÉSULTATS/ENSEIGNEMENTS DE LA RECHERCHE

3.1 ANALYSE DE LA DIMENSION INTÉRÊT LOCAL/RÉGIONAL

3.1.1 Identification des activités d'intérêt local

Tout d'abord, il ressort de la réflexion menée au sujet des activités économiques d'intérêt local qu'il est possible de trouver des activités de portée locale (une dizaine de kilomètres) selon les quatre optiques suivantes : inputs matériels, aire de chalandise, aire de recrutement des travailleurs et prise de décisions. Cependant, les activités d'intérêt local selon l'ensemble de ces quatre dimensions n'existent pratiquement pas.

Ensuite, le travail aboutit au constat qu'il n'est pas envisageable d'être dispensé d'une analyse au cas par cas pour évaluer le caractère local d'un établissement donné. L'approche sectorielle n'est effectivement pas pertinente pour atteindre cet objectif. Ainsi, un outil visant à objectiver ce type d'analyse et reposant sur les quatre critères évoqués ci-dessus a été proposé.

La réflexion se rapportant à l'utilité de la démarche dans la perspective de l'aménagement du territoire met en évidence que celle-ci semble moins opportune que l'analyse du degré de compatibilité de l'activité avec l'habitat en vue d'une localisation des activités économiques s'inscrivant dans une logique de développement économique durable.

3.1.2 Évaluation des besoins en parcs d'activités locaux

En tentant d'approcher la situation actuelle en Wallonie en ce qui concerne les parcs d'activités locaux, deux difficultés ont été rencontrées : manque de clarté en ce qui concerne le niveau d'intérêt stratégique des parcs gérés par les intercommunales (local, supralocal, régional...) et vide statistique au sujet des parcs communaux. Toutefois, il a été mis en évidence que près d'un parc géré par les intercommunales sur trois aurait un profil plutôt local et que, comme attendu, ce type de parc accueille essentiellement des PME. Par ailleurs, leurs « spécialités » correspondent surtout à des secteurs d'activités caractérisés par une aire de recrutement des travailleurs peu étendue (commerce de détail, services aux personnes, construction, industrie textile...).

Des recommandations stratégiques ont été formulées et, tout d'abord, à l'égard de l'attribution des terrains dans les parcs locaux. A l'instar de ce qui est prôné par le plan de politique environnementale de la Province néerlandaise du Limbourg, il est préconisé d'utiliser les zones d'activités locales exclusivement pour l'extension des entreprises existantes ainsi que pour le déplacement ou le lancement d'entreprises issues de la commune en question (et éventuellement de ses communes directement voisines si celles-ci ne possèdent pas de parcs). A ces conditions, il est suggéré d'ajouter : la démonstration de l'impossibilité de trouver une solution d'implantation adaptée à l'intérieur du tissu urbain existant. Ensuite, les recommandations ont porté sur la localisation selon deux échelles différentes : région et commune. Au niveau régional, un lien entre pôles du SDER et niveau d'intérêt stratégique des parcs pourrait être établi afin de renforcer la structure spatiale prônée par ce document. Au niveau communal, l'intérêt de développer ce type de parcs à l'intérieur ou juste à côté des noyaux d'habitat a été souligné.

Un outil SIG visant à évaluer les besoins en matière de parcs d'activités locaux a été développé. Celui-ci repose sur l'association d'une aire d'influence locale à l'ensemble des parcs généralistes gérés par les intercommunales dont la durée théorique avant saturation s'est révélée inférieure à 5 ans. L'aire d'influence locale a été représentée par un cercle de 10 km de rayon car il est démontré que la grande majorité des entreprises qui déménagent en Belgique le font à une distance maximale de 10 km de leur lieu d'origine afin de ne pas perdre leurs fournisseurs, leurs clients ainsi que leurs travailleurs. La carte obtenue, intimement liée à ces choix, souligne qu'un peu plus de 20 % du territoire wallon n'est pas « desservi » localement par un parc d'activités généraliste offrant encore certaines disponibilités (une trentaine de communes sont concernées).

Les entretiens menés auprès de représentants politiques et/ou d'agents de six communes sujettes à une lacune (Beauraing, Philippeville, Crisnée, Martelange, Gouvy et Waimes) révèle que la démarche menée est pertinente puisque la majorité d'entre eux (5 sur 6) ont fait part de leur souhait de mettre en œuvre un ou des parc(s) d'activités (le plus souvent via une procédure PCAC). Il est à noter que les projets dépassent souvent l'intérêt local. En effet, bien que leur but premier soit de répondre à une demande émanant des entrepreneurs locaux, ces parcs ont aussi pour objectif d'attirer des entreprises venant d'ailleurs. Par ailleurs, la confrontation avec le terrain conduit à prendre conscience que le poids à accorder aux recommandations théoriques devrait pouvoir être nuancé en fonction des spécificités locales dans lesquelles le projet s'inscrit.

3.2 ANALYSE DE LA DIMENSION MIXITÉ/SÉPARATION FONCTIONNELLE

3.2.1 Analyse des entreprises présentes dans les parcs d'activités selon leur compatibilité avec un voisinage résidentiel

L'analyse globale à l'échelle de la Région wallonne a permis l'identification de nombreuses entreprises (essentiellement PME et TPE) de divers secteurs d'activités clairement compatibles avec l'habitat actuellement présentes dans les parcs d'activités. Ces multiples implantations, inappropriées lorsque le parc est éloigné d'un noyau d'habitat, ont montré l'existence d'une demande en alternatives aux parcs d'activités périphériques (l'immobilier d'entreprise de seconde main, les petits parcs urbains accolés ou insérés aux noyaux d'habitat, les mini-zones urbaines implantées sur d'anciennes friches industrielles).

L'analyse de la distribution d'entreprises compatibles avec l'habitat au sein des parcs d'activités selon l'accessibilité de ces derniers par les alternatives à la voiture a permis l'identification d'une série d'optimums en termes de localisation de PAE (forte dépendance à la voiture d'un parc et incompatibilité avec l'habitat des entreprises en son sein ; dépendance modérée à la voiture et compatibilité avec l'habitat des entreprises qui y sont localisées). Elle a également démontré les choix inadéquats, sous l'angle de l'accessibilité par les alternatives à la voiture, liés à l'implantation de divers parcs d'activités notamment d'affaires et scientifiques.

3.2.2 Rencontre avec des témoins privilégiés

La série d'entretiens a permis de démontrer que la mise en œuvre de petits parcs bien localisés visant à accueillir des activités économiques compatibles avec la résidence est confrontée à toute une série de freins. Toutefois, ceux-ci ne sont pas insurmontables pour la plupart des sites et des solutions, déjà appliquées dans certains cas, peuvent être identifiées.

Des pistes issues de l'analyse des sites potentiels ont dans un premier temps été avancées :

- valorisation des biens de seconde main à travers un inventaire des biens à vendre et à louer ;

- gestion parcimonieuse du sol par le biais de mesures telles que la révision des règles de recul et des rapports plancher/surface, la limitation des espaces de stationnement ou l'introduction de la mitoyenneté des bâtiments ;
- adjonction de futurs lotissements aux nouveaux parcs d'activités à la proche périphérie des noyaux d'habitats.

Ensuite, les pistes se sont penchées sur les quatre phases du montage de projet :

- les démarches planologiques. Dans ce volet, une attention particulière a été portée à l'affectation actuelle de nombreux sites potentiels en ZAEI, ce qui ne correspond plus au type d'entreprises projetées pour ce type de sites.
- l'acquisition du foncier. Les suggestions concernent alors la mise en application du droit de préemption, la définition d'une stratégie en matière d'implantations commerciales, la mise en place de partenariats avec des sociétés de logement social...
- la mise en œuvre. L'évaluation des causes de surcoûts rencontrés lors de chantiers de dépollution et de rénovation semble pour ce domaine une des pistes à privilégier.
- la commercialisation. A ce niveau, les propositions portent surtout sur les niveaux de prix (augmentation générale ou incitants à proximité des zones d'habitat) et sur l'attractivité pour les activités à haute valeur ajoutée (requalification paysagère et limitation des choix d'implantation pour le bureau).

Par après, l'étude de la problématique du Nimby a permis de dégager des pistes relatives à la communication (mise en place d'un comité d'accompagnement, discussion du projet en amont, journées portes ouvertes...), à la gestion environnementale (meilleure diffusion de la législation, rapport environnemental, solutions techniques...) et aux bénéfices que peuvent retirer les riverains de l'implantation d'une entreprise dans leur quartier (recrutement de la main d'œuvre locale et création d'équipements destinés aux habitants).

Le principal frein à de tels projets réside toutefois dans le manque de conscientisation de la part de l'ensemble des acteurs aux enjeux que constituent la mixité fonctionnelle et la lutte contre la dépendance à l'automobile dans un objectif de développement durable. Une sensibilisation à cet égard apparaît donc comme indispensable. Des orientations favorables à la mixité des fonctions pourraient par ailleurs être inscrites dans la future révision du SDER.

ANNEXES AU THÈME 1B

- Annexe 1 : "Identification des activités d'intérêt local et évaluation des besoins en matière de parcs locaux".
- Annexe 2 : deux documents :
 - "Localisation des entreprises et mixité fonctionnelle" ;
 - le second document porte sur les freins à l'inscription des opérateurs économiques dans la mixité raisonnée des fonctions et les pistes de solutions pour lever les blocages rencontrés.
- Le programme de travail faisait référence, outre les notes précitées, à une publication de type guide des bonnes pratiques en matière de mixité fonctionnelle. Celle-ci ne peut par son essence qu'être envisagée au terme de la recherche. Or, au vu de l'avancée des travaux, il avait été décidé au mois de mai, d'un commun accord avec le groupe de travail, qu'elle serait rédigée au cours de la subvention 2008-2009. Cependant, vu la décision du Gouvernement du mois de juillet 2008 d'arrêter au terme de la présente subvention ce thème de recherche afin de mobiliser les chercheurs pour d'autres expertises, il n'a pas été possible de finaliser un guide des bonnes pratiques. L'équipe de recherche pense néanmoins que les informations collectées dans le cadre de cette recherche constituent un grand potentiel pour réaliser ce type de publication.