

Dynamique « Horizon 2022 » - Novembre 2012

Ligne de force :

Mobilisation du territoire, les communautés de territoire et leur organisation

Défis :

Rencontrer les besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises en foncier et en immobilier

Nom des experts :

Jean-Marie Halleux (ECOGEO – ULg) et André Marsden (AWEX)

1. ETAT DES LIEUX

1.1 IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET COMPETITIVITE DES TERRITOIRES : CLARIFICATION DES NOTIONS PRINCIPALES

La littérature sur le développement économique des territoires est abondante. A quelques nuances près, ce sont les mêmes facteurs de compétitivité qui y sont généralement considérés : le capital humain, le contexte économique, la gouvernance et les configurations territoriales (R. Shearmur, 2006 ; M. Quévit, 2007 ; B. Mérenne-Schoumaker, 2007a). Pour les « configurations territoriales », les analystes différencient généralement la qualité des lieux, la qualité des réseaux de transports et la disponibilité en terrains et bâtiments pour les entreprises. Le sujet de l'immobilier d'entreprise fait précisément référence à cette problématique de la disponibilité en terrains et en bâtiments.

L'immobilier d'entreprise est un domaine de plus en plus complexe (I. Nappi-Choulet, 2010). Il renvoie au fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers relatifs à l'achat, à la vente et à la location de biens destinés aux activités économiques. Il peut s'agir de terrains viabilisés (par exemple au sein des parcs d'activités) ou de locaux (bureaux, bâtiments industriels, entrepôts, etc). En la matière, il est donc opportun de différencier deux grands types de production : d'une part, la production foncière, correspondant à la mise sur le marché de terrains constructibles et, d'autre part, la production immobilière, correspondant à la production ou à la réhabilitation de terrains construits, c'est-à-dire de bâtiments.

Les dernières décennies ont été marquées par la professionnalisation de l'immobilier d'entreprise. Les promoteurs – publics et privés, fonciers et immobiliers –, les investisseurs, les agents conseils et autres consultants y sont devenus des acteurs de plus en plus centraux. Sans aucun doute, cette professionnalisation s'accompagne d'une influence croissante de ces acteurs sur la production des espaces à vocation économique (B. Mérenne-Schoumaker, 2002 et 2003). Avant les années soixante, l'immobilier d'entreprise n'était pas structuré et les firmes avaient dès lors à gérer tout le processus de développement (y compris la prospection foncière). À partir des années soixante, le modèle prédominant est celui de l'entreprise qui gère la construction d'un bâtiment après avoir choisi un terrain parmi les offres disponibles en parcs d'activités. Aujourd'hui, les entreprises tendent à limiter leur implication en matière de construction afin de se focaliser sur leur cœur de métier. En effet, elles sont de plus en plus nombreuses à externaliser les tâches afférentes et à solliciter des professionnels susceptibles de leur offrir des solutions immobilières à leurs besoins spécifiques. En parallèle, les mutations de plus en plus rapides de la vie économique ainsi que la complexité croissante des contextes administratifs et juridiques poussent un nombre croissant d'entreprises à choisir une location plutôt qu'une acquisition (L. Batsh, 2006).

Le développement de la flexibilité que l'on observe sur les marchés de l'immobilier professionnel est indissociable d'une évolution où les investissements des entreprises sont

de plus en plus volatiles. Avec l'ouverture des frontières et l'éclatement géographique des chaînes de valeurs (les entreprises essaient leurs établissements dans les espaces les plus adéquats), les entreprises sont de plus en plus attentives à leur choix de localisation, mais aussi de délocalisation. Au-delà du sujet de l'immobilier d'entreprise, ce constat de la volatilité croissante des investissements doit être pris en compte par les autorités publiques dans leurs politiques de développement économique et en particulier dans leurs dispositifs d'aides financières à l'investissement.

1.2 LE SUJET DES PARCS D'ACTIVITES : UN BREF ETAT DES LIEUX

En matière de terrains viabilisés, les besoins des entreprises sont étroitement liés au sujet des zones d'activités économiques (ZAE) et des parcs d'activités économiques (PAE). Les ZAE correspondent aux espaces affectés à l'activité économique dans les plans d'aménagement (par exemple les plans de secteur) tandis que les PAE correspondent aux espaces aménagés et équipés pour accueillir des activités économiques. La notion de ZAE fait donc référence à la situation de droit alors que la notion de PAE fait référence à la situation de fait.

Force est de constater le succès des parcs d'activités économiques. Sur base de données au 1^{er} janvier 2012 rassemblées par la CPDT (B. Bianchet et al., 2012, p. 15), la Wallonie compterait 231 PAE, au sein desquels seraient concentrés 6350 entreprises et 147 900 emplois. Cela représente 12 % du total de l'emploi wallon mais 34 % des secteurs secondaires et tertiaire marchand. Ces chiffres sont impressionnants mais ils témoignent également du fait que l'essentiel de la valeur ajoutée wallonne continue à être produite en dehors du périmètre des parcs d'activités. Cela atteste du fait qu'il est insuffisant de ne considérer que les PAE si l'on veut traiter du sujet des besoins des entreprises en immobilier.

Les facteurs qui font le succès des parcs d'activités sont bien connus (B. Mérenne-Schoumaker, 2002 et 2003) : un environnement « professionnel » qui réduit les conflits de voisinage, l'accessibilité (auto)routière et également la disponibilité en terrains à des prix peu élevés. Malgré le succès des parcs d'activités, force est de constater que le dispositif suscite de plus en plus de questions. En effet, il renvoie à deux finalités de plus en plus sous tension : d'une part, le développement économique et, d'autre part, l'aménagement du territoire (B. Mérenne-Schoumaker, 2007b). Cette mise sous tension tient au fait que le modèle du parc d'activité périphérique s'accompagne d'une grande consommation d'espaces ouverts et, paradoxalement, comme nous allons le développer ci-dessous, d'une pénurie en terrains réellement disponibles pour accueillir de nouveaux investissements dans certaines parties de la Wallonie.

1.3 LA DISPONIBILITE EN TERRAINS ET L'ATTRACTIVITE DE LA WALLONIE

En matière d'attractivité territoriale et de développement économique, il est généralement considéré que la disponibilité en terrains est un atout important pour la Wallonie (en particulier vis-à-vis de la Flandre). À ce propos, nous observons que les IDE (investissements directs étrangers) qui se dirigent vers la Wallonie se localisent très préférentiellement au sein des parcs d'activités (G. Philipkin, en cours). Pourtant, les années 1990 et 2000 ont vu se développer et s'accroître une pénurie en ZAE au sein de certaines sous-régions wallonnes. Cette pénurie, qui fut mise en avant par les intercommunales de développement économique et objectivée en 2007 par une expertise de la CPDT (J.-M. Lambotte et al., 2007), est à expliquer par la difficulté de mettre en adéquation, d'une part, les besoins des entreprises sur le court terme et, d'autre part, la longueur des procédures administratives. En effet, les délais qu'implique la création ou l'extension d'un PAE sont généralement compris entre 5 et 10 ans. Bien sûr, « *la durée des procédures constituerait un problème moins criant si la Wallonie disposait, comme cela se fait chez certains de nos pays et régions limitrophes, d'une réserve foncière permanente directement commercialisable et affectable à l'activité économique* » (CESW, 2012, p. 4).

Suite aux constats des intercommunales et de la CPDT, l'UWE des entreprises a clairement mis en avant le problème de la disponibilité en terrains dans l'édition 2008 de son « Rapport sur la situation de l'Entreprise » (UWE, 2008). Parallèlement, les autorités régionales ont mis en place différentes mesures permettant d'y apporter des solutions. Fin 2010, une mesure importante a consisté dans le plan prioritaire ZAE visant à mobiliser près de 900 hectares (Gouvernement wallon, 2010)¹. Parallèlement, l'administration wallonne (la DGO6) a initié un système d'audit permettant d'estimer les risques de déficit à moyen – long terme (voir ci-dessous le point 2.1.2). Des informations issues de ce système d'audit et relatives à l'année 2011 ont été publiées dans le Diagnostic territorial réalisé par la CPDT afin de préparer la révision du SDER (CPDT, 2011, pp. 88-90). Le lecteur intéressé pourra aisément y accéder.

En dépit des mesures adoptées par les gouvernements wallons successifs (en particulier le plan prioritaire ZAE de 2010), le problème de la disponibilité demeure d'actualité, comme le souligne d'ailleurs le Gouvernement wallon : « *La Wallonie manque de disponibilités foncières et immobilières capables de "capter" un grand projet d'investissement lorsqu'il se présente* » (Gouvernement wallon, 2012, p. 18). Le même constat est également dressé par le CESW dans un avis récent : « *Depuis de nombreuses années, la Wallonie, ou à tout le moins certaines de ses sous-régions, accuse un déficit récurrent en matière de disponibilités de terrains à vocation économique adaptés aux besoins des entreprises. Cet état de fait est régulièrement dénoncé par les opérateurs économiques pour des investissements d'entreprises locales mais aussi et surtout pour des projets émanant d'investisseurs étrangers. Alors que plusieurs décisions ont pourtant été prises en la matière par le Gouvernement wallon depuis 2009, de nombreuses procédures tardent à être mises en œuvre pour certaines ou n'avancent pas pour d'autres. La Wallonie risque dès lors de ne pouvoir mobiliser pleinement les outils de la reprise économique dont elle a tant besoin, vu que la disponibilité de terrains destinés à l'activité économique constitue un levier essentiel pour le redéploiement économique régional. Ce constat est d'autant plus préoccupant que la Région doit faire face à l'horizon 2022, en vertu du dernier accord institutionnel, à une décroissance des transferts financiers dont elle bénéficie. Cette échéance, couplée à la longueur des procédures de mise à disposition de terrains nouveaux, met le CESW une nouvelle fois dans l'obligation d'interpeller le Gouvernement wallon quant à l'urgence de mettre le développement économique au cœur de toutes ses préoccupations et singulièrement la place qu'on doit lui attribuer sur le territoire* » (CESW, 2012, p. 2).

La position de l'AWEX confirme que la disponibilité en terrains demeure un problème récurrent qui entrave les IDE (A. Marsden, 2012). Pour cette agence, la situation économique de la Wallonie devrait l'inciter à rester dans une position très commerciale et accueillante pour tous les projets de qualité. Pour ce faire, les opérateurs wallons devraient disposer en permanence d'un portefeuille important et diversifié de terrains situés dans toute la région afin de répondre, de manière complète, diversifiée et très rapide (délai de 10 jours) aux premières questions de l'investisseur potentiel. Actuellement, le portefeuille de projets en cours provenant d'investisseurs étrangers comprend une demande que l'AWEX considère être de plus de 150 hectares. Cette demande se répartit comme suit :

- 6 projets souhaitant des terrains de plus de 10 hectares,
- 3 projets souhaitant des terrains compris entre 5 hectares et 10 hectares,
- 9 projets souhaitant des terrains compris entre 5 hectares et 1 hectare,
- 3 projets souhaitant des terrains de moins de 1 hectare.

En outre, plus de 50 clients potentiels n'ont pas encore clarifié leur souhait en termes de terrains à utiliser. Sur cette base, il apparaît que la Wallonie devrait disposer d'un portefeuille constant de 50 à 100 hectares disponibles si l'on veut éviter que certains IDE ne soient entravés par le problème de la disponibilité foncière. Ces réserves de terrain à vocation économique devraient être immédiatement disponibles, de bonne qualité, parfaitement

¹ Soulignons qu'un premier Plan ZAE avait été mis en place en 2004 en prévoyant 1500 hectares supplémentaires de ZAE.

équipées, non contestées par des tiers et équitablement réparties sur tout le territoire wallon.

Pour l'AWEX, l'appariement offre-demande continue à être problématique car les intercommunales de développement ne disposent pas du portefeuille souhaité. En effet, les offres concernant des terrains de qualité tardant à se renouveler, elles sont tentées de mettre sur le marché des terrains de moindre qualité, qui ne répondent pas bien à la conformation souhaitée et qui nécessitent des frais complémentaires importants (pieux, drainage, traitement du sol). Ces frais peuvent amener un investisseur à abandonner son projet, c'est-à-dire, en d'autres termes, à choisir une localisation en dehors de la Wallonie ! Face à ce problème, l'AWEX est amenée à rechercher des terrains de remplacement auprès de propriétaires privés ou auprès d'opérateurs publics alternatifs (Infrabel, Sowaer, Défense nationale). Cela implique des démarches et des procédures longues et d'autant plus difficiles à mener qu'elles ne sont pas habituelles. Cela entraîne également une situation délicate pour l'intercommunale de développement, à laquelle on devrait pouvoir confier les travaux de mise en valeur et d'infrastructure du site concerné, mais qui, en l'occurrence, ne retire aucun bénéfice de la vente.

Comme nous l'avons invoqué ci-dessus, la création ou l'extension d'un PAE nécessite une période généralement comprise entre 5 et 10 ans. Cette durée est à relier au problème de l'insécurité juridique, à la multiplication des recours par les riverains ainsi qu'à la lenteur anormale de certaines procédures. Suite à la montée en puissance du syndrome Nimby, de très nombreux projets de PAE sont contestés, de manière plus ou moins organisée, par des riverains ou voisins. Ces plaintes sont reçues, écoutées et traitées par les services juridiques et techniques des intercommunales qui, très souvent, obtiennent le retrait de la plainte avant qu'elle arrive en justice. Pour autant, il en résulte des retards importants dont on peut penser qu'ils contrarient le redéploiement de l'économie wallonne.

1.4 L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

En plus de poser question en termes de développement économique, les parcs d'activités posent également question en termes d'aménagement du territoire. En effet, leur multiplication lors des dernières décennies a engendré une forte croissance de la consommation d'espace ainsi que la localisation sur sites excentrés d'activités économiques pourtant adaptées aux tissus urbains traditionnels.

Comme nous l'avons précisé ci-dessus, le succès des PAE tient à la disponibilité en terrains bons marchés ainsi qu'à la bonne accessibilité routière. Ces facteurs de localisation étant particulièrement importants pour les industries, il n'est pas surprenant que l'activité industrielle soit de loin la plus importante dans les PAE wallons : 41 % de l'emploi y sont de nature industrielle et ces emplois représentent près de la moitié de l'emploi industriel wallon (UWE, 2008, p. 26). Bien qu'ils soient en général orientés vers l'industrie, les parcs d'activités sont également occupés par des secteurs qui ne sont pas nécessairement attendus (commerce automobile, santé et action sociale, informatique). Une analyse menée pour l'ensemble de la Wallonie montre que près de 50 % des entreprises et 20 % des emplois situés au sein des PAE correspondraient à des activités dont les caractéristiques auraient parfaitement pu convenir aux quartiers urbains centraux (faible nuisance pour le voisinage et nombre important d'emplois par unité de surface) (Deloitte & Touche et al., 2002, p. 20). Cette situation est problématique du point de vue de la structuration du territoire² car elle contribue tant à la dévitalisation des tissus urbains traditionnels qu'à la croissance des besoins en déplacement (consommation énergétique et dépendance à l'automobile). En outre, comme le signale l'UWE (2008, p. 61), cette situation représente également un problème en termes de développement économique. En effet, l'on peut supposer que ces entreprises qui auraient pu se localiser en milieu urbain occupent des

² Voir la note relative à l'enjeu du dynamisme et de la qualité de la ville.

terrains qu'il aurait été plus judicieux d'affecter au développement industriel ou au tertiaire lourd³.

Concernant le sujet de la consommation d'espace, il apparaît d'un travail récent de la CPDT que la densité d'emploi au sein des parcs d'activités wallons est particulièrement faible (J.-M. Lambotte et al., 2010a et 2010b). Les données utilisées pour cette étude chiffrent à 17 emplois par hectare la densité moyenne au sein des PAE wallons. À titre de comparaison, les moyennes observées dans la province du Limbourg néerlandais et dans la région du Nord – Pas de Calais sont respectivement de 30 et 28,4 emplois par hectare. Bien que les différentiels observés résultent en partie de structures économiques différentes (par exemple l'importance de la logistique en Wallonie), ils sont également liés à une maîtrise insuffisamment rigoureuse de la ressource foncière.

Lors des années deux-mille, la consommation d'espace pour les parcs d'activités wallons a représenté ± 200 hectares par an (J.-M. Lambotte et al., 2007). Sur base des propositions d'objectifs mises en avant dans le cadre de la révision du SDER, il apparaît que le Gouvernement wallon ne souhaite pas réduire cette consommation d'espace : « *l'on veillera à affecter à l'activité économique les espaces permettant de rencontrer les besoins soit de l'ordre de 200 ha nets par an* » (Gouvernement wallon, 2012, p. 19). Nous sommes d'avis qu'il est regrettable de continuer à urbaniser le territoire sur le même rythme car cela risque d'aggraver de nombreux problèmes : la dépendance à l'automobile et la croissance des émissions de gaz à effet de serre, le déficit d'exploitation des TEC vu la faible densité de l'emploi, l'accès difficile aux emplois pour les travailleurs non motorisés, la multiplication des friches tant dans les tissus urbains que dans les parties anciennes des parcs, ... En outre, comme en témoignent les données sur la densité d'occupation des PAE wallons, il existe de nombreuses solutions techniques (voir ci-dessous) qui pourraient permettre d'utiliser la ressource foncière de manière plus parcimonieuse. Par la mise en place d'une politique foncière digne de ce nom, il pourrait donc être possible de mieux conjuguer le développement économique à des objectifs plus ambitieux quant à la limitation de la consommation d'espace.

2. PROPOSITIONS DE MESURES

Les éléments développés dans l'état des lieux nous poussent à mettre en avant trois temporalités concernant les mesures à adopter afin de rencontrer l'enjeu des besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises en foncier et en immobilier. Il s'agirait de mesure à adopter à court terme (d'ici quelques mois), à moyen terme (d'ici quelques années) et à long terme (à l'horizon des 5 prochaines années).

2.1 PROPOSITIONS DE MESURES A COURT TERME

Concernant les mesures à adopter à court terme, nous pouvons nous appuyer sur les propositions du CESW (2012, p. 3) relatives à la mise en place d'un tableau de bord ainsi qu'à la dynamisation de la concertation entre les opérateurs concernés par les ZAE. En parallèle, il nous semble que le problème de la lenteur au niveau de l'acquisition pourrait également être pris en compte assez rapidement par les autorités compétentes.

2.1.1 La concertation entre les opérateurs concernés par les ZAE

Comme nous l'avons souligné dans l'état des lieux, la décision du Gouvernement de mobiliser 900 hectares (plan prioritaire) tarde à se concrétiser. D'après les informations recueillies auprès des intercommunales, un premier lot pourrait être mis à disposition des

³ Tertiaire lourd : activités du secteur tertiaire (commerces de gros, transport de marchandises, garages pour poids lourds, lavoirs industriels, logistique) qui, par leurs exigences en surface, transport et nuisances (bruits, trafic, pollution...) présentent de nombreuses analogies avec le secteur de la production tout en ayant, comme les services, plus de liens avec leurs clients.

demandeurs dans un délai de 2 à 3 ans et un deuxième lot dans un délai de 6 à 8 ans (requis pour les expropriations, la mise en valeur et l'équipement commun). Dans cette perspective, le CESW « *plaide fortement en faveur d'une concertation à brève échéance des différents opérateurs concernés par la problématique des ZAE (cabinets ministériels, Administration, Wallonie Développement asbl, communes...) en vue d'améliorer leur coordination et d'établir un calendrier serré de lancement ou d'accélération des procédures décidées et ce, afin de progresser plus rapidement et de façon plus efficace vers l'atteinte des objectifs fixés par le Gouvernement en matière d'infrastructures d'accueil des activités économiques* » (2012, p. 3).

2.1.2 Mise en place d'un tableau de bord

Le constat d'un déficit d'informations relatives aux entreprises présentes au sein des parcs d'activités est récurrent au niveau des différentes réflexions sur ce sujet. Par rapport à la situation passée, un cap a toutefois été franchi suite à la mise en place du site Bspace, auquel est accolé une base de données. Toutefois, il s'agit d'un outil essentiellement promotionnel à l'attention des investisseurs plutôt que d'un réel SIG (système d'informations géographiques) permettant la gestion des PAE et l'évaluation des besoins. En outre, il apparaît que la qualité des informations varie en fonction des intercommunales concernées. C'est dans cette perspective qu'il faut entendre la proposition suivante formulée par le CESW : « *Le conseil estime essentiel de pouvoir disposer rapidement d'un tableau de bord de référence relatif aux projets d'infrastructures foncières à vocation économique (ZAE, micro-zones...) ou de requalification d'espaces dédiés à l'activité économique (SAR, SRPE...). Cet outil, mis à jour en temps réel et accessible à tous les opérateurs, reprendrait, à l'échelle des intercommunales de développement économique, différentes données telles que les disponibilités foncières, les décisions gouvernementales prises et les échéances des procédures planologiques et des travaux d'équipement ou d'accessibilité. Pour le CESW, cette concertation et ce tableau de bord sont des éléments indispensables à court terme au volet territorial du processus de redressement de la Wallonie* » (CESW, 2012, p. 3).

2.1.3 Renforcer les moyens financiers et humains des comités d'acquisition

Les nouveaux projets de mise à disposition de ZAE nécessitent souvent de recourir à la procédure d'expropriation que gèrent les Comités d'acquisition du SPF Finances. Ces comités étant notoirement sous-staffés, cela allonge, souvent de manière déraisonnable, et surtout sans visibilité, la durée de la procédure. Pour l'AWEX, tout cela oblige à faire patienter certains investisseurs potentiels et à dépendre ainsi de leur capacité de compréhension. En la matière, une priorité devrait donc être accordée aux dossiers économiques d'intérêt régional.

Sur le même sujet, le CESW « *réclame le renforcement des moyens financiers et humains des comités d'acquisition afin de lever les freins importants liés à la lenteur de l'obtention des estimations, de la négociation des acquisitions et de l'exécution des arrêtés d'expropriation. Il souhaiterait savoir si des contacts ont été pris entre les autorités fédérales et le Gouvernement wallon en vue de trouver des solutions ; il se demande si la mise en place d'un protocole officiel entre les entités fédérale et fédérées ne pourrait pas constituer une solution* » (CESW, 2012, p. 5).

2.2 PROPOSITIONS DE MESURES A MOYEN TERME : VERS UNE REFORME DU SYSTEME DE PRODUCTION DES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

L'expertise réalisée par la CPDT en 2007 (J.-M. Lambotte et al., 2007) mettait en avant deux conclusions quant aux actions à mener par les autorités publiques en matière de PAE. La première portait sur le court terme et soulignait la nécessité de mobiliser de nouvelles ZAE dans les sous-régions wallonnes affectées par une pénurie en terrains. La seconde conclusion se rapportait davantage au moyen terme, en insistant sur la nécessité de réformer le système de production des espaces à vocation économique. Il apparaît des

développements synthétisés dans l'état des lieux que cette conclusion demeure d'actualité. Nous pensons donc qu'il est important de réformer le système de production des espaces à vocation économique. Cela devrait notamment impliquer une réflexion approfondie sur le rôle des opérateurs actifs en matière de parcs d'activités et en particulier sur leurs modes de financement. La CPDT n'est pas la seule institution wallonne à souligner la nécessité d'une telle réforme. En effet, cette recommandation est également mise en avant par l'UWE (2008) et par le CESW (2008 et 2012). C'est en grande partie sur base des propositions de ces organismes que nous dressons ci-dessous les possibles contours de cette réforme.

Concernant la nécessité de revoir le mode de financements des opérateurs actifs en matière de parcs d'activités, épinglons le constat établi par Perspective consulting et al. (2012, p. 104) dans le cadre de l'évaluation du CWATUPE :

Les promoteurs des ZAE « *ont actuellement intérêt à acheter les terrains le moins cher possible (zone agricole ou verte) et à vendre leur terrain le plus rapidement possible (éviter l'immobilisation des capitaux et valoriser leur action en termes de création d'emplois). Dès lors :*

- *la localisation des ZAE n'est pas toujours optimale :*
 - *certaines sont occupées par des activités qui pourraient être localisées ailleurs (parking des TEC, siège social d'entreprises publiques, commerces...) [...] ;*
- *l'animation des zones, la mise à disposition de services spécifiques n'est pas considérée comme une priorité des opérateurs, hormis certaines initiatives, ce qui nuit à l'attractivité sur le long terme des ZAE ».*

2.2.1 Une stratégie qui clarifie mieux les objectifs à rencontrer par les PAE

Nous pensons que la stratégie et la ligne directrice à adopter pour la réforme souhaitée devrait s'appuyer sur une clarification des objectifs à rencontrer par les PAE. Comme nous l'avons développé ci-dessus, ces équipements s'inscrivent dans deux finalités de plus en plus sous tension que sont, d'une part, le développement économique et, d'autre part, l'aménagement du territoire.

Sur cette base, il nous semble fondamental de mieux préciser les relations entre la consommation foncière et le développement économique. Le cœur de la problématique nous semble pouvoir être résumé de la manière suivante : dans quelle mesure la disponibilité en terrains peu coûteux et rapidement disponibles est-elle un facteur important pour attirer des IDE en Wallonie, pour soutenir la compétitivité des firmes wallonnes sur les marchés internationaux et pour résister à la concurrence des firmes situées en dehors du territoire régional ? Répondre à cette question devrait permettre de préciser la stratégie de la Wallonie en matière de terrains à vocation économique. Une telle stratégie pourrait, par exemple, mieux intégrer la différenciation entre secteurs d'activités et justifier ainsi la mobilisation de nouveaux terrains pour certains secteurs stratégiques⁴. En parallèle, la réflexion pourrait être affinée sur les indispensables synergies entre les différentes parties du territoire régional. Cela pourrait, par exemple, conduire à accepter une planification moins généreuse en terrains vierges dans certaines sous-régions et, complémentairement, accroître l'offre nouvelle dans les parties de la Wallonie où les besoins sont les plus stratégiques (par exemple parce qu'il s'agit de territoires susceptibles d'attirer des IDE ou parce que les économies d'agglomération y sont particulièrement porteuses⁵). Nous pensons que la stratégie régionale devrait également porter sur les niveaux de prix pratiqués au sein des parcs. En fonction des contextes, il s'agirait d'identifier les prix optimaux permettant de limiter les effets d'aubaine et le gaspillage de la ressource foncière tout en évitant de compromettre la compétitivité des firmes (J.-M. Lambotte et al., 2010a et 2010b).

⁴ Il y a ici une articulation à développer avec les travaux de la ligne de force « Compétitivité, Politique industrielle, Recherche & Innovation ».

⁵ Voir la note relative à l'enjeu du dynamisme et de la qualité de la ville.

2.2.2 Le niveau d'échelle et la différenciation entre les deux objectifs de l'aménagement et du développement

À propos de la différenciation entre les deux objectifs de l'aménagement et du développement, nous pouvons faire référence à la recommandation de l'UWE quant à une mise en œuvre des PAE à trois niveaux d'intérêt stratégique :

« L'ensemble des terrains sont gérés de la même manière, sans distinction de leur niveau d'intérêt stratégique (local, sous-régional, régional). Nous pensons qu'il serait utile de mettre en œuvre une gestion à 3 niveaux :

- les terrains stratégiques (aéroports, universités, parcs logistiques, terrains de grande superficie...) et les zones thématiques d'influence régionale ou suprarégionale [...];
- les parcs généralistes ou spécialistes d'influence sous-régionale [...];
- les petites zones (ZACC, SAR ou SRPE) » (UWE, 2008, p. 89).

La proposition de l'UWE met en avant la relation entre le niveau d'échelle et la différenciation entre les deux objectifs de l'aménagement spatial et du développement. Pour les terrains stratégiques pour le développement régional, les gestionnaires des parcs d'activités – les intercommunales de développement, les ports autonomes et la SOWAER – devraient travailler en collaboration étroite avec les acteurs régionaux – le Gouvernement, l'Administration, l'AWEX – afin de veiller à leur meilleur usage dans une optique de croissance régionale.

Pour les petites zones, c'est avec les autorités locales que les gestionnaires de zones devraient prioritairement collaborer. Cette collaboration devrait se développer dans une optique d'aménagement du territoire et d'urbanisme, en veillant tant à la limitation des effets des activités nuisibles pour les voisinages résidentiels qu'à la recherche de la mixité des fonctions favorables à la redynamisation des tissus urbains traditionnels.

a) Comment rencontrer les besoins en développement régional ?

Concernant le sujet du développement économique, tant l'AWEX que le CESW mettent en avant l'enjeu de la création de zones dites d'intérêt régional, notamment en lien avec le transport et la logistique :

« Se référant à des politiques menées dans d'autres pays, le Conseil plaide pour la création de zones dites d'intérêt régional (zones aéroportuaires, zones logistiques...) qui contribueraient efficacement au redéploiement économique et social régional. Une approche régionale des terrains stratégiques permettrait d'en préserver la spécificité, d'y valoriser des activités d'ambition suprarégionale et d'en améliorer la visibilité au niveau international avec des conséquences positives pour le développement de l'ensemble de la région. Une concentration des activités est d'autant plus justifiée dans un contexte de crise économique et de raréfaction des surfaces disponibles. Il serait donc particulièrement opportun d'installer des zones d'intérêt régional dans les bassins, en particulier urbains, à haut taux de chômage et à forte disponibilité de main d'œuvre.

Le Conseil considère que la Wallonie, en concertation avec les opérateurs, serait la plus apte à définir ces zones (via des critères à déterminer), la gestion opérationnelle étant du ressort des opérateurs. Cette proposition s'inscrit parfaitement dans la logique de gestion parcimonieuse des terrains poursuivie tant par le Gouvernement wallon que par le Conseil » (CESW, 2012, p. 5).

Il serait utile de constituer des « "zones économique d'intérêt régional", pouvant accueillir des sociétés de taille importante et dont l'intérêt économique-social serait considéré comme majeur. Leur localisation pourrait être jumelée avec un plan de développement d'infrastructure important et permettrait de valoriser celui-ci au maximum. A titre d'exemples, nous pourrions citer une zone de ce type accolée à Trilogiport, une autre en Hainaut, directement liée aux plans de mise en valeur des voies navigables, ou enfin une vaste zone industrielle connectée directement à la plate-forme multimodale de Athus » (A. Marsden, 2012, p. 3).

b) Comment rencontrer les besoins en aménagement du territoire ?

Le sujet du financement

Concernant l'objectif de l'aménagement du territoire, nous pensons qu'il est opportun d'invoquer le sujet du financement des intercommunales de développement économique. À l'heure actuelle, comme cela a été rappelé ci-dessus, ce financement demeure trop dépendant de la production foncière sur terre vierge et de la vente de terrains qui en résulte. Si les autorités wallonnes souhaitent que les intercommunales de développement renforcent leur rôle d'aménageur, il faudra les y inciter financièrement en modifiant leurs modes de financement. La réflexion sur le rôle des intercommunales en tant qu'aménageur devrait intégrer la proposition de les transformer en agence de développement territorial, comme nous le suggérons dans la note consacrée à l'enjeu sur le dynamisme et la qualité de la ville.

L'utilisation parcimonieuse du sol et la mixité raisonnée

En matière d'aménagement du territoire, deux enjeux majeurs correspondent à l'utilisation parcimonieuse du sol ainsi que la mixité raisonnée, c'est-à-dire l'adéquation entre les types de localisation et les besoins des entreprises (notamment afin d'éviter que des activités adaptées aux milieux urbains ne s'implantent en périphérie). Sur ces sujets, de très nombreuses mesures pourraient être mises en œuvre afin d'améliorer la situation actuelle, comme en témoigne une analyse récente de la CPDT à laquelle nous avons déjà fait référence et pour laquelle une série de recommandations ont été évaluées par un panel d'experts (J.-M. Lambotte et al., 2010a et 2010b). En la matière, nous pensons notamment aux idées de développer de nouvelles mini-zones et de mieux diffuser l'information sur l'offre immobilière de seconde main. Pour de nombreux experts, ces missions pourraient être prises en charge par les intercommunales de développement, à condition toutefois de les y inciter financièrement. Les travaux de la CPDT ont également permis d'identifier de nombreuses mesures susceptibles de contribuer à hausser les densités d'emplois au sein des PAE : faire référence à des indicateurs de densité d'emploi lors de la délivrance des permis, mieux moduler le prix des terrains pour éviter les effets d'aubaine, limiter les terrains pour de futures extensions, réviser les règles relatives au recul et au COS, aider à la production d'immeubles (semi-)mitoyens.

En plus d'être utiles en matière de consommation d'espace, ces mesures liées au développement d'une politique foncière digne de ce nom pourraient également se révéler utiles vis-à-vis de l'objectif du développement économique. En effet, les adopter limiterait les besoins en terrain dans un contexte qui, qu'on le veuille ou non, devient de plus en plus difficile quant au développement de vastes zones d'activités. Comme nous l'avons mis en évidence avec les problèmes rémanents liés aux procédures, tout indique qu'il sera de plus en plus ardu de mobiliser des terrains vierges au sein des régions wallonnes les plus urbanisées, tant parce que les meilleures localisations ont déjà été développées qu'en raison de la dispersion croissante de l'habitat. Suite à cette évolution, les risques de rencontrer des populations hostiles à une modification de leur cadre de vie se renforceront inévitablement. En outre, il est bien avéré que les communes sont de plus en plus réfractaires au développement de nouvelles ZAE. En limitant les besoins en nouveaux terrains, on limite donc tant les risques de pénuries futures que les moyens financiers considérables qu'il sera indispensable de mobiliser afin de créer des accès routiers ou autoroutiers aux terrains périphériques qui ne sont pas encore suffisamment accessibles.

L'attractivité des parcs

La thématique de l'aménagement du territoire renvoie également aux mesures à prendre en matière d'attractivité des parcs d'activité, comme l'illustre le passage ci-dessous rédigés par le CESW : « *Le Conseil rappelle toute l'importance de financer l'aménagement des parcs d'activités pour faire face aux attentes qualitatives des entreprises (fibre optique, réseau de chaleur, verdurisation du site...), sans oublier la nécessité d'organiser une mobilité efficace (avec des transports collectifs partout où c'est possible) vers et en provenance de ces zones*

se situant généralement en périphérie des centres urbains » (CESW, 2012, p. 4).

Le sujet de la qualité de l'aménagement des parcs concerne tant les nouveaux développements que les parcs plus anciens. Soulignons ici que pour les PAE les plus anciens, il serait sans doute judicieux de donner les moyens aux intercommunales de reprendre à leur charge des immeubles industriels vétustes (si pas complètement abandonnés), de les démolir et de remettre les terrains sur le marché. Plusieurs sites industriels ont été conçus et construits dans les années soixante, suivant des normes constructives tout à fait obsolètes, notamment évidemment au point de vue énergétique. Certains bâtiments ont été revendus par leur propriétaire original, souvent morcelés et, de transformations en transformations, sont devenus pratiquement inutilisables. De plus, ils constituent une image très négative, en particulier lors de visites des PAE par de potentiels investisseurs étrangers.

Le sujet de l'attractivité des parcs est lié au sujet de la mixité raisonnée des fonctions. En effet, l'implantation de certaines activités adaptées aux localisations urbaines (peu de nuisances et forte densité d'emplois) est parfois justifiée par le fait que ces activités sont susceptibles de répondre à une demande de la part des travailleurs (horeca, salles de sport, crèches...). En la matière, il pourrait être opportun que les gestionnaires de zones étudient la mutualisation de certaines prestations *« à commencer par la livraison de proximité vis-à-vis de demande comme la petite restauration, le nettoyage et repassage de vêtements, ... Celle-ci pourrait être effectuées par des structures du type "titres-services" autonomes à mettre en place par les IDE »* (B. Bianchet et al., 2012, p. 64).

Afin d'améliorer l'attractivité des parcs, outre l'intervention sur certains bâtiments invoquée ci-dessus, il faudra également veiller à améliorer l'entretien des voiries, souvent considéré comme peu satisfaisant par les entreprises, ainsi que la propreté, la signalétique et l'entretien des abords. Ces problématiques ont récemment été investiguées par la CPDT (B. Bianchet et al., 2012, pp. 63-64) qui propose les mesures suivantes :

« Nous proposons que cet entretien [des voiries] ainsi que les interventions annexes sur la voirie qui sont traditionnellement du ressort de la commune (marquage, curetage des égouts, entretien de l'éclairage, ...)»⁶ soient clairement identifiés et programmés lors et en parallèle à l'élaboration des plans triennaux des communes. En effet compte tenu du niveau de recettes dégagées par la présence des PAE, l'autorité communale devrait être en mesure d'allouer une partie de celles-ci à cet entretien. Bien évidemment, il sera toujours possible d'inscrire certaines interventions sur les voiries des PAE dans le cadre du plan triennal communal ».

« Nous proposons l'étude d'un accord entre les communes et les IDE afin qu'une petite fraction des additionnels au précompte immobilier, par exemple 5 %, ce qui représente un montant total de 3,4 millions d'euros pour la Wallonie, soit spécifiquement dédié à la gestion courante des parcs. Cette mission pourrait être prise en charge par des structures spécifiques constituées sur le modèle de l'économie sociale, ce qui permettrait d'en réduire les coûts de fonctionnement. Le calcul de l'enveloppe budgétaire serait effectué par la DGO6, ce qui lui permettrait d'optimiser l'information relative aux ZAE à sa disposition. L'amélioration de la qualité environnementale des parcs se révèle une attente importante exprimée non seulement par les entreprises mais, également par les communes. Or, celles-ci s'avèrent démunies face à cette question d'où l'intérêt de l'intervention de l'intercommunale concernée. Cette question se pose avec d'autant plus d'acuité pour les parcs situées en bordure de zones d'habitat. A noter que la politique régionale en la matière évolue positivement avec, notamment, le lancement d'expériences-pilotes de requalification de parcs d'activités existant. »

Valoriser les SAR

Le sujet de la dégradation progressive des PAE nous amène tout naturellement à la thématique des friches. En la matière, le CESW *« estime important de renforcer la politique*

⁶ Rappelons que depuis le décret du 11 mars 2004, au préalable à la mise en œuvre d'une ZAE, la commune doit s'engager à reprendre à sa charge l'entretien des voiries.

d'assainissement des SAR en vue d'accroître leur réaffectation à l'activité économique. Bien que coûteuse, cette solution présente de nombreux avantages. La présence d'un nombre important de friches industrielles constitue une atteinte incontestable à l'image de la Région et freine le redéploiement économique local par manque d'attrait pour les candidats investisseurs. L'assainissement des SAR prévient ou corrige les éventuels problèmes d'environnement et de santé publique. L'assainissement de ces derniers améliorerait donc non seulement le cadre de vie de la population mais offrirait également un potentiel en terrains non négligeable. Toutefois, les freins à la réhabilitation des friches sont nombreux (procédure lourde, coût d'acquisition, insécurité juridique...) et par ailleurs, certaines communes se montrent régulièrement peu enclines à orienter les terrains réhabilités vers l'activité économique. Le Conseil estime pourtant important de les analyser rapidement afin de trouver une solution durable aux divers aspects liés à cette problématique. Celle-ci doit nécessairement s'accompagner d'une politique de production foncière ambitieuse et anticipatrice » (CESW, 2012, p. 5).

Concernant la problématique des terrains pollués, nous constatons aujourd'hui un monopole de la SPAQuE sur les opérations de décontamination menées en Wallonie. En parallèle, nous observons, tant à l'étranger qu'ailleurs en Belgique, le développement de sociétés privées ayant développé une expertise sur ce type d'activités (A. Fabris, 2012). Sur cette base, il nous semble opportun de mener une réflexion visant à évaluer si le recours au marché et à la concurrence pourrait permettre de maximiser les retombées des moyens importants mobilisés par la Wallonie pour assainir ses nombreuses friches industrielles.

2.2.3 Procédures et sécurité juridique

Comme nous l'avons souligné dans l'état des lieux, la mise en place des PAE s'accompagne de procédures très longues où les risques de recours peuvent s'avérer très dommageables. Dans cette perspective, il faudra que l'élaboration d'une stratégie visant à mieux clarifier les objectifs à rencontrer par les PAE s'articule à un travail d'analyse des législations afférentes, c'est-à-dire le CWATUPE mais également le décret relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques. Observons ici que l'existence de cette double législation – et donc la multiplication des intervenants – témoigne du fait que l'outil du PAE a été développé pour assurer conjointement le développement économique et un bon aménagement du territoire. Concernant ce travail d'analyse visant à proposer des modifications législatives au Gouvernement wallon, il va de soi qu'il faut prévoir une articulation au chantier actuel de la réforme du CWATUPE (Perspective Consulting et al., 2012), une réforme qui vise précisément à limiter les lourdeurs administratives associées au droit de l'urbanisme.

Concernant le sujet de la longueur des procédures, une première proposition générale tient à la possibilité que différentes procédures puissent être entreprises en parallèle, tant au stade préparatoire (échanges planologiques, reconnaissance de zone, expropriation, réalisation des travaux d'équipement) qu'au stade de traitement d'un dossier particulier (permis, consultations publiques, avis communal). Concernant la sécurité juridique, un objectif important des réformes à mettre en place serait de mieux limiter les contestations lors de la phase de traitement des dossiers particuliers (par la commune, par le fonctionnaire dirigeant, par des comités locaux ou encore par des particuliers influents). En conséquence, il semble nécessaire de prévoir des mesures permettant de mieux anticiper les problèmes lors des phases préparatoires.

Afin de renforcer la sécurité juridique, nous suggérons que les activités éligibles sur une zone définie soient le plus clairement déterminées en amont de la procédure relative aux dossiers particuliers. En la matière, le CWATUPE devrait permettre de tendre vers une lecture unique par tous les intervenants, ce qui n'est suffisamment pas le cas aujourd'hui. En effet, « *les types d'entreprises appelées à s'implanter sur les zones d'activités industrielles ou mixtes ne sont pas clairement définies* » (Perspective Consulting et al., 2012, p. 103). Illustrons le propos par l'exemple de certaines ZAE proches de l'aéroport de Liège. Ces zones qui sont directement gérées par la SOWAER sont en principe réservées à des activités « directement liées à l'activité aéronautique », une acceptation qui n'est pas précisément définie et qui laisse donc place à la libre interprétation du fonctionnaire dirigeant local. Un autre exemple correspond à la différenciation entre les « activités de logistique » et les « activités de distribution ». Cette différenciation ne fait l'objet d'aucune clarification officielle alors que les premières peuvent être installées sur des zones industrielles et les secondes en zone mixte. Concernant le sujet des activités admissibles sur les ZAE, il faudrait également mieux préciser si, comme nous l'avons discuté ci-dessus, des activités de services pourtant adaptées aux localisations urbaines peuvent s'y implanter afin de répondre à une demande de la part des travailleurs.

On observe aujourd'hui que de nombreuses communes sont de plus en plus frileuses quant à l'accueil d'activités économiques sur leurs territoires (B. Bianchet et al., 2012). Pour l'AWEX, cette situation devient très problématique lorsque les autorités locales expriment des réserves et formulent des restrictions particulières alors que les certains investisseurs étrangers ont déjà témoigné un intérêt pour une offre précise (et qu'ils se sont parfois déplacés sur le site en question). Nous nous trouvons donc de nouveau avec le constat d'activités éligibles sur une zone définie qui ne sont pas suffisamment définies en amont des procédures. La réforme du système de production des espaces à vocation économique devrait permettre d'éviter ce genre de situation qui nuit à l'image globale de la Wallonie auprès des investisseurs étrangers. En la matière, nous proposons donc de mieux anticiper en impliquant les communes dans la phase préparatoire en vue de définir plus finement le type d'activités susceptible d'être acceptées.

La réforme de code wallon qui devrait accompagner la réforme du système de production des espaces à vocation économique devrait également intégrer le problème des recours. En la matière, il faudrait que les recours éventuels soient groupés et traités par une procédure unique, sans permettre l'introduction de recours successifs se basant sur des éléments différents et nécessitant à chaque fois le traitement complet du dossier.

Les quelques réflexions que nous venons de présenter sont convergentes avec le point de vue du CESW sur le sujet des procédures et de la sécurité juridique :

« Le Conseil estime également nécessaire de simplifier la charge administrative des procédures (couplage ou fusion des procédures, intégration des processus liés aux permis, même procédure quelle que soit la nature juridique du demandeur...) en vue d'assurer une réglementation accessible et cohérente pour les opérateurs. De même, la portée des outils locaux et régionaux, contraignants ou indicatifs, doit être recadrée en vue d'une réorganisation ou une suppression de certains d'entre eux.

Le Conseil insiste ensuite sur la mise en place, là où c'est possible, de délais de rigueur dans toutes les procédures existantes, imposables à toutes les parties prenantes du projet. Ces délais doivent être formalisés en spécifiant les actes définissant le début du délai de rigueur et les obligations des organes consultatifs. Cette disposition doit s'accompagner si nécessaire d'un renforcement des moyens humains et financiers des administrations compétentes.

Le Conseil souhaiterait en tout cas que l'Administration adopte une attitude plus réactive et plus positive dans le suivi des dossiers (guichet unique, project manager par dossier...).

Par ailleurs, le Conseil considère également essentiel d'assurer une réelle sécurité juridique des outils et des actes et travaux afin de limiter les dommages en cas de recours » (CESW, 2012, p. 4).

En matière de procédure, une autre problématique importante correspond au sujet des compensations. Pour le CESW, « *il est urgent que la tâche que le Gouvernement s'est assignée dans le cadre de la DPR, à savoir "préférer les compensations planologiques lors de l'inscription de nouvelles zones urbanisables et baliser les modes de compensation tant planologiques qu'alternatifs", soit menée à son terme. Dans la même logique, le CESW préconise que la procédure retenue privilégie avant tout les compensations planologiques. Il note toutefois que cette formule peut s'avérer irréalisable dans certains cas de figure, nécessitant alors le recours à des compensations alternatives mais dont les modes de détermination doivent être davantage précisés.*

Concernant ces compensations alternatives, le Conseil insiste également pour que celles-ci n'aient pas pour effet de grignoter des espaces non urbanisés supplémentaires au projet, ce qui serait contraire à l'objectif recherché de la compensation planologique » (CESW, 2012, pp. 4-5).

Sur le sujet des compensations planologiques, l'AWEX met en avant l'idée qu'elles doivent « *pouvoir s'exercer sur de larges territoires, impliquant plusieurs Intercommunales de développement économiques* » (A. Marsden, 2012, p. 3).

Concernant la lourdeur administrative, beaucoup peut donc être fait pour mettre en place des procédures plus rapides et un aménagement plus efficient. Pour autant, certaines évolutions structurelles font qu'il est illusoire d'espérer une simplification majeure des procédures administratives liées au droit de l'urbanisme (Z. Lejeune et al., 2010). Nous pensons ici tant à la prégnance croissante des enjeux liés à la protection de l'environnement et à l'utilisation parcimonieuse de la ressource foncière qu'aux tendances vers davantage de décentralisation, de participation citoyenne et également de juridisme. En conséquence, la réflexion sur les procédures ne pourra pas faire l'économie d'une analyse sur la création d'un mécanisme de « remplacement automatique » des terrains vendus. Sur base des développements rassemblés ci-dessus, la création de ce mécanisme permettant d'assurer une réserve foncière permanente directement disponible pour l'activité économique nous apparaît particulièrement importante pour les terrains considérés comme stratégiques pour le développement régional. En la matière, force est toutefois de constater que les mutations de l'activité économique rendent les estimations en besoins fonciers de plus en plus difficiles.

2.3 PROPOSITIONS DE MESURES A LONG TERME

2.3.1 Des mesures pédagogiques en vue de limiter le syndrome Nimby

Concernant le syndrome Nimby, des mesures pédagogiques visant à limiter l'ampleur du phénomène devraient être imaginées. Ces mesures pourraient, par exemple, intégrer une campagne collective d'explication et de valorisation du bien commun auprès du grand public.

2.3.2 Approfondir la réflexion sur les relations entre la compétitivité de la Wallonie et l'immobilier d'entreprise

À ce jour, les recherches et analyses wallonnes consacrées aux relations entre la compétitivité territoriale et l'immobilier d'entreprise se sont essentiellement focalisées sur les sujets des parcs d'activités et de la production foncière (la disponibilité en terrains). Bien que très importante, cette problématique ne recouvre pas complètement le sujet puisque, comme nous l'avons précisé dans l'état des lieux, les entreprises sont de plus en plus exigeantes quant à leurs besoins en bâtiments. Aujourd'hui, la production foncière, par le développement des parcs d'activités, demeure le principal outil wallon de politique économique spatiale. Afin de s'adapter aux besoins changeants des entreprises, il semble donc utile de s'interroger sur l'opportunité de compléter ce type de dispositifs par des outils susceptibles de dynamiser la production et la réhabilitation immobilière.

L'idée de développer des outils permettant de dynamiser la production et la réhabilitation immobilière est à mettre en relation avec l'évolution vers la professionnalisation de l'immobilier d'entreprise décrite ci-dessus. En effet, cela nous pousse à souligner la thèse

selon laquelle la compétitivité des firmes et des territoires est de plus en plus influencée par les modalités de la production immobilière (et pas uniquement foncière). Cette thèse est développée par la littérature scientifique internationale depuis maintenant une quinzaine d'années (E. D'Arcy et G. Keogh, 1999). Par ailleurs, elle est soutenue par certains agents immobiliers locaux⁷, pour qui l'immobilier d'entreprise wallon demeure peu efficace en matière de production immobilière : faible transparence, manque de professionnels de qualité, inadaptation de l'offre, absence d'intérêt de la part des investisseurs, non réalisation d'une demande potentielle, ... Pour ces acteurs de terrain, la Wallonie pourrait renforcer son potentiel entrepreneurial si le fonctionnement des marchés immobiliers permettait un appariement plus efficace entre offre et demande immobilières. Dans cette perspective, l'efficacité des marchés de l'immobilier à vocation économique nous semble être une thématique de recherche à développer afin de compléter la réflexion des acteurs wallons sur les relations entre la compétitivité et les structures d'accueil des entreprises.

Deux recherches consacrées au sujet des relations entre compétitivité régionale et production immobilière sont en cours depuis maintenant quelques mois. Elles sont toutes deux financées par la CPDT et correspondent, d'une part, à la recherche doctorale développée à l'ULg par Marie-Caroline Vandermeer sous la direction de Jean-Marie Halleux et, d'autre part, à la recherche de commande « *Analyse des nouvelles formes de développement de l'activité économique et de leur lien au territoire* ». À ce stade, les résultats de ces travaux ne sont malheureusement pas suffisamment avancés pour en induire des conclusions opérationnelles.

BIBLIOGRAPHIE CITEE

Batsch L., 2006.- « Immobilier : pourquoi les entreprises veulent devenir locataires ». *Alternatives économiques*, n°251, pp. 70-71.

D'Arcy E. et Keogh G., 1999.- « The property market and urban competitiveness: a review », *Urban Studies*, Vol. 36, n°5-6, pp. 917-928.

Bianchet B., Xhignesse G., Gathon H.-J., Jurion B. et Teller J., 2012.- *Retombées des zones d'activités économiques au niveau communal*. Expertise E3, Rapport final de la subvention 2011-2012, CPDT. URL : <http://hdl.handle.net/2268/132988>

CPDT, 2011.- *Diagnostic territorial de la Wallonie*, Namur.
URL : <http://cpdt.wallonie.be/fr/content/diagnostic-territorial-de-la-wallonie>

CESW, 2008.- Avis sur les besoins en matière de zones d'activité économique, n°933.
URL : http://www.cesw.be/uploads/fichiers_avis/933.pdf

CESW, 2012.- Avis relatif aux zones d'activités économique, n°1076.
URL : http://www.cesw.be/uploads/fichiers_avis/1076.pdf

Deloitte & Touche, CREAT et Institut Wallon, 2002.- *Etude stratégique visant à éclairer le Gouvernement wallon en matière d'affectation d'espace à l'activité économique dans le cadre de la révision des plans de secteur*. Rapport phase II, inédit.

Fabris A., 2012.- *Rapport de stage à la SORASI*, Université de Liège, Faculté des Sciences Appliquées, Master Complémentaire en Urbanisme et Aménagement du Territoire, inédit.

⁷ Voir par exemple l'article de presse à l'adresse suivante : <http://www.lalibre.be/actu/gazette-de-liege/article/641749/immobilier-commercial-et-de-bureaux-peu-de-nouvelles-offres-a-liege.html>

- Gouvernement wallon, 2010.- *L'évaluation du plan prioritaire des zones d'activité économique a donné lieu à une décision équilibrée entre la volonté de créer de l'espace pour les entreprises en Wallonie et la nécessité de gérer et repenser la localisation des parcs d'activité économique*, Communiqué de presse du 4 novembre 2010. URL : <http://henry.wallonie.be/l-evaluation-du-plan-prioritaire-des-zae-donne-lieu-une-decision-equilibree-entre-la-volonte-de-creer-de-l-espace-pour-l>
- Gouvernement wallon, 2012.- *Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER). Propositions d'objectifs*, Approuvé par le Gouvernement wallon le 28 juin 2012. URL : <http://henry.wallonie.be/sites/default/files/nodes/story/4306-sderpropositionsobjectifsbd.pdf>
- Lejeune Z., Marique A.-F., Teller J., Michel Q. et Halleux J.-M., 2010.- « Des coûts de transaction et de développement incompressibles ? L'exemple du remembrement urbain en Wallonie ». *Etudes foncières*, n°145, pp. 10-12. URL : <http://hdl.handle.net/2268/31758>
- Lambotte J.-M., Bastin A., Lepers E., Neri P., Halleux J.-M. et Hanin Y., 2007.- *Evaluation des besoins en matière de zones d'activités économiques*. Mission expertise, Décision du Gouvernement wallon du 21-09-06, CPDT. URL : <http://hdl.handle.net/2268/105360>
- Lambotte J.-M., Halleux J.-M., Girolimeto F et Labbeuw F.-L., 2010.- *Gestion des zones d'activités économiques existantes. Présentation des résultats et des propositions avant évaluation par les experts* (Thème 1B, Rapport final provisoire), CPDT. URL : <http://hdl.handle.net/2268/105271>
- Lambotte J.-M., Girolimeto F. et Halleux, J.-M., 2010.- *Gestion des zones d'activité économique existantes. Synthèse des avis des experts sur le projet de rapport final* (Thème 1B, Rapport final provisoire), CPDT, URL : <http://hdl.handle.net/2268/112862>
- Marsden A., 2012.- *Mobilisation du territoire. Aspect « attractivité des investissements étrangers »*, Contribution de l'AWEX à la Dynamique « Wallonie 2022 », note de travail du 4 octobre 2012, inédit.
- Mérenne-Schoumaker B., 2007a.- « De la compétitivité à la compétence des territoires. Comment promouvoir le développement économique ? Exposé de synthèse ». *Territoire(s) wallon(s)*, Hors-série, pp. 51-58.
- Mérenne-Schoumaker B., 2007b.- « L'avenir des zones d'activités économiques en Wallonie. Réflexions et propositions ». *Territoire en mouvement*, n°3, pp. 3-14.
- Mérenne-Schoumaker B., 2002.- *La localisation des industries : enjeux et dynamiques*. PUR, Didact Géographie, Rennes.
- Mérenne-Schoumaker B., 2003.- *La localisation des services et des commerces*. PUR, Didact Géographie, Rennes.
- Nappi-Choulet I., 2010.- *L'immobilier d'entreprise*. Economica, Paris.
- Perspective Consulting, CREAT, BOURS&ASSOCIÉS, AXcess sa et Abr Sc, 2012.- *Evaluation du CWATUPE. Rapport de caractérisation des régimes juridiques évalués*. URL : http://cwatupe.perspective-consulting.eu/wp-content/uploads/2012/07/CWATUPE_Rapport-de-caractérisation.pdf
- Philipkin G., en cours.- *Les IDE en Wallonie*, Mémoire présenté en vue de l'obtention du grade de Master en Sciences Géographiques, Université de Liège, inédit.
- Quévit M., 2007.- « Territoires innovants et compétitivité territoriale : de nouveaux enjeux pour le développement territorial en Wallonie. Exposé de synthèse ». *Territoire(s) wallon(s)*, Hors-série, pp. 59-80.

Schearmur R., 2006.- « L'aristocratie mobile du savoir et son tapis rouge. Quelques réflexions sur les thèses de Richard Florida ». *La compétitivité urbaine à l'heure de la nouvelle économie* (Tremblay D.-G. et Tremblay R.), Québec, Presses de l'Université du Québec, pp. 285-303.

UWE (Union Wallonne des Entreprises), 2008.- *Étude sur la situation de l'entreprise. Thème 2008 : entreprises et développement territorial*. URL : <http://www.uwe.be/publications/etudes-rapports-guides-pratiques/rapports-annuels-etudes/etudes-2008-sur-la-situation-de-lentreprise/>