



**UNIVERSITÉ DE LIÈGE**  
**Faculté des Sciences**  
**Département de géographie**

# **La disponibilité et le prix du foncier à vocation économique : quel impact sur le développement économique en Wallonie ?**

Dissertation présentée par  
**Marie-Caroline VANDERMEER**  
En vue de l'obtention du grade de  
**Docteur en Sciences**  
Janvier 2016

Promoteur : J.-M. Halleux, Université de Liège  
Membres du Jury : B. Mérenne-Schoumaker, Université de Liège  
M. Dejardin, Université de Namur et Université catholique de Louvain  
S. Schmitz, Université de Liège (Président)  
G. Devillet, Université de Liège (Secrétaire)  
C. Demazière, Université François Rabelais de Tours  
G. Baudelle, Université de Rennes 2







## RÉSUMÉ

Cette dissertation doctorale porte sur la problématique de la politique de production foncière relative aux terrains à vocation économique en Wallonie. Cette politique correspond à l'aménagement de parcs d'activités par les autorités publiques, via les intercommunales de développement économique, pour y accueillir les entreprises. Elle s'appuie sur l'argument selon lequel la disponibilité en terrains – bon marchés si possible – est un facteur essentiel de l'attractivité et de la compétitivité des territoires. Les réflexions présentées dans cette dissertation tirent leur origine du décalage entre cet argument et la littérature scientifique dédiée au développement régional. En effet, à la différence des élus et des agences de développement économique, les scientifiques actifs dans le champ des sciences régionales n'invoquent que très rarement l'impact des marchés fonciers sur les niveaux de développement. Plutôt que le thème des prix fonciers et de la disponibilité en terrains, ces chercheurs mettent en exergue l'importance de facteurs immatériels tels l'innovation, la formation, l'insertion dans les réseaux, l'identité territoriale, la gestion stratégique ou la gouvernance. Au regard de ce décalage, il nous a semblé opportun d'évaluer l'efficacité spatiale et économique de la politique de production foncière wallonne relative aux terrains à vocation économique. Pour ce faire, notre volonté est d'objectiver le rôle réel de la disponibilité et du prix des terrains à vocation économique sur le développement des territoires.

La première partie de ce travail développe une réflexion sur la littérature dédiée aux relations entre les marchés fonciers et immobiliers et le développement régional. Elle conduit à souligner la nécessité de développer les connaissances sur l'impact de ces marchés fonciers et immobiliers sur la compétitivité des entreprises, l'attractivité régionale et le développement économique.

La deuxième partie de ce travail est consacrée à l'étude de la disponibilité en foncier à vocation économique. Elle s'attache à évaluer l'efficacité spatiale et économique des politiques qui visent à proposer une offre importante en terrains économiques. Pour ce faire, des analyses statistiques ont été menées sur deux territoires d'étude : l'Europe du Nord-Ouest et la Belgique. Sur le plan de l'efficacité spatiale, les résultats engrangés conduisent, d'une part, à souligner les importants différentiels nationaux en matière de consommation d'espace et, d'autre part, à épinglez l'étalement économique qui caractérise la France et la Belgique. Concernant l'efficacité économique, nos résultats démontrent que l'impact du développement de parcs d'activités sur la croissance dépend largement des contextes régionaux. Nos analyses ont identifié trois profils de régions. Premièrement, *les régions urbaines*, dans lesquelles la disponibilité foncière joue un rôle marginal en raison de la présence de nombreuses activités à haute valeur ajoutée peu extensives spatialement. Deuxièmement, *les régions intermédiaires*, dans lesquelles la disponibilité foncière a un réel impact sur le développement. Pour autant, il apparaît que ces régions sont particulièrement adaptées aux activités qui, à l'image de la

logistique, génèrent peu d'emplois et de valeur ajoutée par unité de surface. Troisièmement, *les régions rurales*, dans lesquelles l'ouverture de terrains à l'urbanisation n'offre pas les résultats escomptés. Dans ces régions, la disponibilité en terrains n'est pas une condition suffisante à la croissance économique et à la création d'emplois. Ajoutons toutefois que les régions rurales belges s'apparentent plutôt aux régions intermédiaires en raison de leur bonne connectivité vraisemblablement.

La troisième partie de ce travail concerne l'étude du prix du foncier à vocation économique et s'attache à évaluer l'impact de ces prix sur la part des coûts immobiliers dans le budget des entreprises. L'analyse développée se base sur les données comptables d'un panel d'entreprises mono-établissements localisées dans les parcs d'activités économiques wallons. Les résultats suggèrent que les coûts immobiliers sont faibles. Ils représentent, en moyenne, 1,4 % des charges d'exploitation et 5,4 % de la valeur ajoutée des entreprises. En comparaison, les coûts de personnel sont huit fois plus élevés. Par ailleurs, nos analyses suggèrent qu'une augmentation des prix fonciers n'aurait qu'un impact limité sur les coûts immobiliers. Ces résultats tendent à invalider l'hypothèse selon laquelle de faibles prix fonciers sont un facteur déterminant du développement régional. Pour autant, les coûts immobiliers dépendent largement de l'activité et de la taille des entreprises. Par exemple, pour les entreprises du secteur de la logistique et pour les petites entreprises, les coûts immobiliers représentent plus de 10 % de leur valeur ajoutée et 2 à 5 % de leurs coûts opérationnels. Ces résultats tendent à souligner que des prix fonciers plus élevés pourraient avoir un impact négatif sur le développement de ces entreprises.

Finalement, notre conclusion suggère une adaptation de la politique de production foncière wallonne en fonction du profil des territoires et du profil des entreprises. En effet, dans les régions urbaines, proposer une importante offre foncière à bas prix apparaît inefficace d'un point de vue économique. Par contre, mener une politique active dans les régions intermédiaires et rurales devrait encourager le développement économique. Par ailleurs, une attention spécifique devrait être portée aux petites entreprises.

## ABSTRACT

This doctoral dissertation concerns the policy of land production related to economic land in Wallonia. This policy corresponds to the development of economic estates by public authorities, through economic development agencies, to accommodate businesses. It is based on the argument according to which the availability of land – cheap if possible – is an essential factor in territorial attractiveness and competitiveness. The reflections presented in this dissertation originate from the discrepancy between this argument and the scientific literature devoted to regional development. Indeed, unlike elected representatives and economic development agencies, scholars active in the field of regional sciences only very rarely refer to the impact of the land markets on levels of development. Rather than focusing on the theme of land prices and land availability, regional scientists underline the importance of intangible factors such as innovation, education, integration into networks, territorial identity, strategic management or governance. In view of this difference, it seems appropriate to assess the spatial and economic effectiveness of the Walloon policy of land production. To do this, our wish is to objectify the real role of the availability and the price of economic land on territorial development.

The first part of the dissertation develops a reflection on the literature dedicated to the relationships between land and property markets and regional development. It leads to highlight the need to develop knowledge on the impact of land and property markets on business competitiveness, regional attractiveness and economic development.

The second part is devoted to the study of the availability of economic land and aims to assess the spatial effectiveness and the economic effectiveness of policies which offer an important quantity of economic land. To do this, statistical analyses were conducted on two study areas: the Northwest Europe and Belgium. As regards spatial effectiveness, the results underline significant national differentials in terms of land consumption on the one hand, while highlighting the economic sprawl that characterises France and Belgium on the other hand. As regards economic effectiveness, our results show that the impact of the development of economic estates on growth depends largely on regional contexts. Our analyses identified three regional profiles. First, *urban regions*, where land availability only plays a marginal role, most likely owing to the presence of numerous activities that are not very extensive spatially, yet very productive in terms of added value. Secondly, *intermediate regions*, where the availability of economic land has a real impact on development. However, it would appear that the profile of these regions is adapted to the presence of activities which, like logistics, generate a limited amount of jobs and added value per surface unit. Thirdly, *rural regions*, where the opening of land to urbanisation does not deliver the desired results. In these regions, the availability of land is not a sufficient condition for economic growth and job creation. However, we have to precise that the Belgian rural regions are rather similar to intermediate regions, probably thanks to their good connectivity.

The third part concerns the study of the economic land prices. It tends to assess the impact of these prices on company property costs. The developed statistical analysis is based on annual accounts of companies with one reporting unit localised in Walloon economic estates. Results suggest that property costs are rather low. On average, they represent 1.4% of all their operational costs and 5.4% of their added-values. By contrast, labour costs are eight times higher. In addition, our analyses suggest that an increase in land prices would have a limited impact on property costs. These results tend to invalidate the hypothesis that low land prices are a key determinant of regional development. Although, property costs are highly dependent on the business sector and the size of firms. For instance, for logistic companies and small firms, property costs represent more than 10% of their added-values and 2% to 5% of their operational costs. These results tend to highlight the fact that high land prices can have a negative impact on the development of these companies.

As a final point, our conclusion discusses the recommendation that economic land supply policies must be adapted according to both, the profile of the territories and the profile of the firms. Indeed, in urban regions, land supply policies aiming to supply an important land supply at low price is probably inefficient from an economic standpoint. By contrast, economic development can be expected in intermediate regions with active land policies dedicated to land-intensive activities. Moreover, a specific attention should be paid to small companies.



## REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier mon promoteur, Monsieur Jean-Marie HALLEUX, sans qui cette thèse de doctorat n'aurait jamais vu le jour. Je lui adresse mes remerciements pour la confiance qu'il m'a accordée en me proposant ce sujet de recherche. Je le remercie également pour son encadrement, ses conseils, ses critiques et ses commentaires qui, par leur efficacité, m'ont permis de progresser.

J'adresse également mes plus vifs remerciements à Madame Bernadette MÉRENNE-SCHOUMAKER et à Monsieur Marcus DEJARDIN pour avoir accepté de faire partie de mon comité de thèse. Plus particulièrement, je les remercie pour leurs conseils avisés et leur soutien dont ils m'ont fait part tout au long de ces quatre années de recherche.

Je tiens également à remercier Messieurs Guy BAUELLE, Christophe DEMAZIÈRE, Guénaël DEVILLET et Serge SCHMITZ qui ont accepté de participer à mon jury de thèse.

Un tout grand merci également aux différents acteurs économiques wallons, bruxellois et étrangers qui m'ont donné un peu de leur temps. Leurs conseils et leur expertise m'ont sans nul doute permis de progresser dans ma recherche.

Merci aussi à tous mes collègues, directs ou indirects, pour leur présence au quotidien. Un merci particulier à Jean-Paul KASPRZYK de l'Unité de Géomatique pour son aide technique.

Finalement, je remercie ma famille et mes amis pour leur soutien et leurs encouragements tout au long de ce travail. Un merci tout particulier à Benoît pour sa patience et sa compréhension.

Cette recherche a été financée par :

La Chaire doctorale de la Conférence Permanente du Développement Territorial  
Région Wallonne,  
Rue des Brigades d'Irlande, 1  
5100 Jambes, Belgique

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION GÉNÉRALE

1. Le contexte de notre recherche : un développement de PAE qui pose de plus en plus questions
2. La problématique et les principaux questionnements de notre recherche
3. La structure de la dissertation et le contenu des chapitres

## PREMIÈRE PARTIE

---

### CHAPITRE 1 : ANALYSE DE LA LITTÉRATURE

Introduction

1. Le marché de l'immobilier d'entreprise
2. La compétitivité territoriale et le développement régional
3. Quel est le rôle de l'immobilier d'entreprise dans la compétitivité des territoires et le développement régional ?

## DEUXIÈME PARTIE

---

### CHAPITRE 2 : LES RELATIONS ENTRE LA CONSOMMATION D'ESPACE À VOCATION ÉCONOMIQUE ET LE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL EN EUROPE DU NORD-OUEST

Introduction

1. Méthodologie
2. Étude comparative de la consommation d'espace à vocation économique en Europe du Nord-Ouest
3. Relation(s) entre la consommation d'espace à vocation économique et le niveau de développement des régions

Conclusion

### CHAPITRE 3 : LES RELATIONS ENTRE LA CONSOMMATION EN TERRAINS À VOCATION ÉCONOMIQUE ET LE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL EN BELGIQUE

Introduction

1. Méthodologie
2. Étude de la consommation en terrains à vocation économique en Belgique
3. Relation(s) entre la consommation en terrains à vocation économique et le niveau de développement des arrondissements belges

Conclusion

## **TROISIÈME PARTIE**

---

### **CHAPITRE 4 : LA FORMATION DES PRIX SUR LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER INDUSTRIEL EN WALLONIE**

#### Introduction

1. La méthode hédonique
2. Objectif de la modélisation et territoire d'analyse
3. Données et méthodologie d'acquisition
4. Définition des variables explicatives
5. Description et analyse de la base de données
6. Analyse de corrélation
7. Développement du premier modèle
8. Développement du modèle final
9. Discussion des résultats du modèle final
10. Analyses complémentaires à partir des résultats du modèle final

#### Conclusion

### **CHAPITRE 5 : LE COÛT DE L'IMMOBILIER POUR LES ENTREPRISES MONO-ÉTABLISSEMENTS IMPLANTÉES DANS LES PAE WALLONS**

#### Introduction

1. Méthodologie
2. Profil de l'échantillon d'entreprises
3. Analyse des coûts immobiliers par ETP
4. Analyse des coûts immobiliers par rapport à l'activité commerciale des entreprises
5. Comparaison entre les coûts immobiliers et les coûts de personnel
6. Analyse des coûts immobiliers par secteur d'activité
7. Impact de la politique de production foncière (à vocation économique) sur les coûts immobiliers

#### Conclusion

## **CONCLUSION GÉNÉRALE**

1. La disponibilité du foncier à vocation économique
2. Les prix du foncier à vocation économique
3. Recommandations
4. Perspectives