

Notes de Recherche

Evaluation des besoins
en matière de zones d'activité économique
Résumé

J.-M. Lambotte, A. Bastin, N. Guillaume et S. Hiligsmann,
E. Lepers et P. Néri
avec la collaboration de C. Schenke et B. Vauchel

sous la direction scientifique de J.-M. Halleux et Y. Hanin

The logo for the Conférence Permanente du Développement Territorial (CFDT) in the Wallonia region. It features the letters 'CFDT' in a stylized, bold font, with a small graphic element resembling a globe or a cluster of dots integrated into the letter 'D'.

CFDT

Conférence Permanente
du Développement Territorial
Région wallonne
Numéro 2 • Mai 2007

Crédit Photo :

Couverture : Zoning de Naninne - Photo Jean-Louis Carpentier - MRW Dircom

Note liminaire

Luc Maréchal
Fonctionnaire gestionnaire de la CPDT

Le 21 septembre 2006, le Gouvernement confiait à la CPDT une mission d'expertise en vue d'évaluer les besoins spatiaux en matière de zones d'activité économique. Le rapport demandé était remis en janvier 2007. On trouvera dans ce deuxième numéro de la série «Notes de recherche» le résumé et ledit rapport (à l'exception d'un chapitre listant les projets précis à l'étude dans les intercommunales).

Le Gouvernement a pris acte de ce rapport le 10 mai 2007 en même qu'il décidait d'une série d'actions. La présente note porte uniquement sur le rapport et non sur les contacts, rapports, réunions consécutifs aux décisions du 10 mai. Au moment où paraît cette note le processus est toujours en cours.

Dans la note d'envoi lors du transmis du rapport aux autorités ministérielles, le fonctionnaire gestionnaire de la CPDT émettait une série de considérations aux fins de cadrer ce rapport.

«Ce rapport ne peut être considéré comme un plan stratégique. Il constitue néanmoins une actualisation des principaux acquis de l'étude stratégique menée en 2001-2002 par Deloitte & Touche, le CREAT et l'Institut wallon, étude qui, vu les délais et les moyens, se basait sur des hypothèses plus détaillées.

Un travail important de recherche documentaire, d'interviews, d'analyse de données et d'interprétation a été réalisé sur une courte période au regard de cette vaste problématique.

La première partie du rapport porte sur la méthodologie retenue (sources des données, découpage spatial en sous-régions et identification des parcs spécialisés).

La deuxième partie évalue la disponibilité en terrains à la vente dans les parcs intercommunaux et extrapole des données de vente des années antérieures, afin d'estimer la demande future en la matière.

Une approche selon la source cadastrale fait l'objet de la troisième partie du rapport. Celle-ci se base non plus sur les données de disponibilité nette à la vente, mais sur la disponibilité brute à la construction. Elle porte en outre non seulement sur les parcs intercommunaux, mais également sur l'ensemble des zones d'activité

économique et des zones d'aménagement différé à caractère industriel. Les difficultés relatives à la mise en œuvre des Sites d'activité économique à réhabiliter y sont également soulignées.

Le rapport se conclut par une évaluation quantitative et qualitative des besoins en nouveaux parcs d'intérêt régionaux (...).

Un atlas et des annexes techniques complètent l'étude. Un résumé de treize pages synthétise l'ensemble du travail. Y est jointe une approche des zones d'activité économique via les statistiques d'occupation du sol (...).

L'évaluation des besoins dans les parcs intercommunaux distingue les parcs «généralistes» des parcs spécialisés. Cette évaluation se base sur les disponibilités dans les seuls parcs gérés par les intercommunales (dont les zones du plan prioritaire) et sur une extrapolation des ventes dans ces parcs, par sous-région. Une première estimation fait l'hypothèse de la disponibilité des sept zones du plan prioritaire ayant fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat (dont Theux) ainsi que des options dont on considère qu'elles pourraient se fonder dans les ventes futures. Une estimation maximaliste se base sur les hypothèses inverses : annulation des sept dossiers du plan prioritaire (le désistement sur Nivelles-Sud III ayant été anticipé) et concrétisation de l'ensemble des options actuelles, s'ajoutant aux ventes annuelles moyennes.

Sur les vingt-neuf sous-régions identifiées, huit devraient faire l'objet d'une saturation endéans les dix ans selon la première estimation. La prise en compte des hypothèses maximalistes (annulation de tous les dossiers en recours et concrétisation de l'ensemble des options) concerne cinq sous-régions supplémentaires, susceptibles de faire l'objet d'une saturation endéans les dix ans.

Si l'on envisage une échéance de saturation à moyen terme (2017-2024), six autres sous-régions sont certainement concernées par des besoins selon la première estimation; trois autres sous-régions le sont selon les hypothèses maximalistes.

Dans tous les cas de figure, sept sous-régions ne devraient pas être concernées par des besoins en parc généraliste d'intérêt régional, à court ou moyen terme. Ces estimations concluent à l'existence de besoins en parcs généralistes d'ici 2017 estimés à 304 hectares minimum et 567 hectares maximum. En portant l'échéance à 2024, la fourchette est de 1 016 à 1 580 hectares. Pour les parcs spécialisés, les besoins sont de quarante-trois hectares à dix ans et de 105 à 116 hectares d'ici 2024.

Les principales données issues des tableaux de superficie fournis par les Intercommunales de développement économique au 30 juin 2006 sont les suivantes : sur les 11 542 hectares gérés par ces opérateurs, 69 % sont «valorisés» (vendus ou sous options), 12,5 % «valorisables» (disponibles à la vente), 7,5 % «à opérationnaliser» (à équiper) et 11 % «non valorisables» (équipements et superficies résiduelles). Une approche cartographique, basée sur les données cadastrales au 1er janvier 2004, indique que sur les 11 068 hectares de parcs (hors plan prioritaire), 51 % sont occupés, 42 % sont libres d'occupation et 7 % non cadastrés.

Les zones d'activité économique et ZADI non encore gérées par les Intercommunales de développement économique représentent 14 888 hectares (hors plan prioritaire). Sur base des données cadastrales, l'analyse effectuée dans le cadre de l'expertise montre que 45,5 % de ces terrains sont occupés, 41,5 sont libres d'occupation et 13% non cadastrés (équipements, principalement). Ces terrains libres d'occupation pourraient pour partie répondre aux besoins en nouveaux parcs et pour partie être désaffectés.

Une approche qualitative nuance et commente tant les méthodes et les hypothèses retenues que les résultats obtenus. Celle-ci est fortement imprégnée de l'interview des représentants de l'OFI et de chacune des Intercommunales de développement économique. Les réactions de l'auteur de l'étude par rapport aux remarques transmises par la Direction de l'Aménagement Régional sur le rapport intermédiaire de décembre 2006 sont également fortement présentes dans le rapport.

L'ensemble de ces remarques, parfois divergentes, trouve source dans les métiers et missions différentes des intervenants qui relèvent de l'économie régionale ou sous-régionale, de l'aménagement du territoire, de la promotion économique vers les marchés étrangers, du développement territorial. Ces points de vue différents

devraient être perçus comme un atout dans le cadre d'un plan stratégique à élaborer, car ils permettent de dégager une approche globale.

Le **principal acquis** de cette étude, pouvant se traduire dans une action concrète du Gouvernement est l'identification des sous-régions connaissant un besoin à court terme en matière de parcs intercommunaux. Dans la majorité de ces sous-régions, les besoins dépassent souvent les disponibilités en zones d'activité économique non gérées par les intercommunales. Des révisions de plan de secteur devraient être rapidement menées pour répondre à ces besoins.

A plus long terme, au regard de l'importance des besoins estimés par la CPDT, il apparaît que des mesures de gestion plus parcimonieuse du sol devront être adoptées sous peine de ne pouvoir répondre aux sollicitations des entreprises. L'expérience montre en effet que les intercommunales adoptent de telles mesures lorsqu'elles sont confrontées à une raréfaction des terrains disponibles.

Sur base du rapport, les **réflexions** suivantes mériteraient en outre d'être approfondies :

- Le mode de financement des Intercommunales de développement économique dépend pour une grande part de la plus-value issue de la modification d'affectation et de l'équipement de terres agricoles. Cela n'incite pas les opérateurs à rencontrer les objectifs de la Région wallonne en matière de gestion parcimonieuse du sol et de structuration du territoire.
- Les auteurs parlent de blocages à propos des SAR (Sites à Réaménager), voire de la nécessité de modifications législatives. La question doit être prise plus en amont que ce qui a été fait. La politique des SAR vise à assurer l'attractivité de la Wallonie, en éliminant les stigmates d'un passé économique qui fut majeur. Ce nettoyage produit des espaces susceptibles de réaffectation et donc augmente l'offre foncière. La législation a allégé fortement les capacités d'action avec l'article 127. Par ailleurs les moyens financiers ont été largement augmentés via des financements alternatifs et les fonds liés à la politique européenne de convergence. La question est que la réaffectation des SAR impose par la nature même du problème une ingénierie financière, technique et territoriale nettement plus complexe que la mobilisation de terrains vierges.
- Les différents opérateurs n'appliquent pas la même sélectivité lorsqu'ils accueillent les entreprises au

sein de leurs parcs. De même, ils appliquent le principe de gestion parcimonieuse du sol à des degrés divers. De manière générale, la volonté de densifier l'urbanisation, notamment dans les parcs d'activités, semble beaucoup plus présente chez nos voisins.

Il serait opportun d'identifier les mesures à prendre pour généraliser les bonnes pratiques en la matière. Les enjeux des emplacements de parking, des règles de recul et des coefficients d'occupation du sol mériteraient d'être mieux connus. L'enjeu d'une production d'immeubles (semi-)mitoyens répondant aux besoins des TPE (Très Petites Entreprises) et PME (Petites et Moyennes Entreprises) semble mériter une attention spécifique.

- Comparativement aux régions voisines, les terrains disponibles sont nombreux et bon marché. Par ailleurs, le lien entre le nombre d'emplois créés et la consommation d'espace est très contestable. La possibilité de proposer aux entreprises de vastes terrains bon marché est-elle un avantage important à entretenir de façon volontaire ? Ne conduit-elle pas à favoriser des entreprises à faible taux d'emploi, au détriment des secteurs à forte valeur ajoutée ? Via la dépendance à l'automobile que cette pratique renforce, cela ne conduit-il pas à fragiliser notre économie ? Le volume très important de terrains vendus à des entreprises françaises ou flamandes dans certaines sous-régions bénéficie-t-il au marché de l'emploi wallon ?
- Dans l'évaluation des besoins, les parcs spécialisés ont été distingués des parcs généralistes. Même si les besoins en parcs spécialisés sont assez faibles, une réflexion plus approfondie devrait être menée, pour identifier les localisations les plus opportunes, en fonction des spécialisations souhaitées. Le secteur de la logistique et l'accueil de grandes entreprises étrangères devraient faire l'objet d'une attention particulière.

En ce qui concerne la **récolte des données**, les enseignements à tirer de cet exercice sont les suivants :

- Faute d'actualisation, les données annuelles de vente 2003-2006 ont dû être demandées en urgence aux Intercommunales pour pouvoir alimenter l'analyse. (...)
- Comme les données annuelles de vente, l'origine des nouvelles entreprises (délocalisation, création, extension), le nombre d'emplois occupés et les secteurs d'activité concernés, initialement repris dans la

base de données «superficie des parcs d'activités», n'ont pas fait l'objet d'une actualisation et n'ont dès lors pu être exploités dans le cadre de la présente étude.

La stabilisation et l'actualisation en continu de la base de données «superficie des parcs d'activités» est un préalable indispensable pour permettre un suivi régulier de la mise en œuvre des parcs d'activité.

- Cette étude a pointé les divergences entre les superficies déclarées par les intercommunales dans les tableaux de superficie et les superficies issues des périmètres délimités dans le cadre de la base de données.

Il y est souligné que les superficies perdues pour la commercialisation (équipements et terrains non valorisables) pourraient dans certains parcs atteindre voire dépasser les 20 %.

L'écart important entre les surfaces commercialisables et les disponibilités brutes à la construction pose question.

Seule la mise en place d'une base de données cartographique permettrait d'approfondir l'analyse, pouvant alimenter la réflexion et l'adoption de mesures efficaces.

(...) je relève la nécessité et la volonté commune d'une connaissance en continu des disponibilités dans les parcs et dans les autres zones ad hoc du plan de secteur, d'une structure de dialogue et d'une politique territoriale précise ainsi que des processus administratifs et politiques clairs qui assurent notamment une meilleure maîtrise des terrains vendus dans les parcs, ou encore des terrains faisant l'objet d'un SAR.

En conclusion, (...) trois axes de travail (émergent) :

- 1° mettre sur pied une base de données partenariales sur les zones d'activité économique alimentée par une collecte systématique. Cette base de données offrira aux acteurs du processus un système de veille qui permettra d'anticiper les stratégies foncières à mener et les modes d'occupation et d'aménagement internes auxdits parcs (si la disponibilité foncière est un atout, la qualité de l'occupation l'est dans la plupart des cas). Une telle base est indispensable comme outil d'aide à la décision et de stratégie et évite que temps et moyens financiers soient mobilisés dans la collecte d'informations au détriment de la réflexion stratégique;
- 2° pour les territoires où l'étude a relevé une probabilité de déficit en terrains, identifier et dégager les terrains à mobiliser (révisions de plans de secteur, PCAD, etc);

3° élaborer un plan stratégique de référence, qui couvre la totalité des secteurs d'activité ou les envisage successivement. Ce plan serait soumis à évaluation en fonction du point 1, ainsi qu'en fonction (notamment) de l'évolution des facteurs de localisation (par exemple, l'impact du facteur énergétique sur les transports et la fonction de stockage ou encore de l'évolution des caractéristiques actuelles et visées du capital humain - formation), du développement durable, des objectifs de la politique économique régionale et européenne, des stratégies des régions voisines, de la mobilité des biens et des personnes, de la structure urbaine wallonne (villes grandes et petites, bourgs).»

En conclusion, le processus initié par la Gouvernement par ses décisions des 21 septembre 2006 et 10 mai 2007 générera d'autres documents de recherche et d'aide à la décision sur cette relation complexe «territoire-économie», qui est par ailleurs le thème d'une réunion internationale organisée par la Présidence Allemande de l'Union Européenne (janvier - juin 2007). Cette réunion aura lieu en 2008 dans la lignée de l'Agenda territorial adopté par les Ministres du développement territorial lors du Conseil ministériel européen de Leipzig en mai 2007.

Evaluation des besoins en matière de zones d'activité économique. Résumé

J.-M. Lambotte, A. Bastin, N. Guillaume et S. Hiligsmann, avec l'aide de C. Schenke et B. Vauchel
E. Lepers et P. Néri¹

Le 21 septembre 2006, le Gouvernement wallon a chargé « le Ministre du Développement territorial (...) de confier une mission d'expertise à la Conférence permanente du développement territorial pour ce qui concerne les plans globaux des zones d'activité économiques ». La note du Gouvernement précise qu'il convient d'établir « un état des lieux en matière de consommation d'espace et de perspectives de besoins » qui vise « non seulement à rassembler les informations existantes mais également à en parfaire l'étendue ou la portée et ce, en prenant tout contact utile, notamment avec la DGATLP (DAR), la DGEE (DEZI), l'OFI, les intercommunales de développement économique ». Cette note du Gouvernement wallon stipule également que les conclusions intégreront la quantification des zones d'affectation concernées et le taux de consommation de l'espace tout en tenant compte des projets en cours (notamment ceux liés au Plan Prioritaire). Enfin, il est demandé que, sur base « des modifications apportées par le décret programme RESA du 3 février 2005 aux dispositions du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, l'accent soit mis sur la conjonction localisation des zones - mobilité - accessibilité ».

Remplir cette mission d'expertise très ambitieuse et très complexe dans un délai aussi court était une gageure. Six chercheurs (quatre ETP) travaillant sur le thème 1 de recherche et sur l'Observatoire du développement territorial ont été détachés pour tenter de répondre à la demande.

Le premier objectif du travail a été de déterminer l'offre disponible en terrains destinés à l'activité économique, d'évaluer la demande et de confronter offre et demande en vue de quantifier les besoins à l'horizon 2016. Répondre à cet objectif a nécessité l'élaboration d'une méthode originale basée sur certains choix. Conformément au souhait du Gouvernement wallon, nous ne nous sommes pas contentés d'une approche quantitative. En effet, nous avons également procédé à différents entretiens avec les représentants des intercommunales de développement économique (IDE) et de l'OFI². Au travers de ces entretiens, il s'agissait de donner une dimension davantage qualitative à ce travail, en mettant en évidence les clés nécessaires à la correcte interprétation des chiffres fournis.

Concernant les choix méthodologiques opérés pour les

ZAE gérées par les intercommunales, notre démarche a intégré la préparation d'un rapport intermédiaire discuté lors d'une réunion réunissant des représentants des IDE, de la DGATLP-DAR et de la DGEE-DEZI. De multiples remarques constructives – mais parfois divergentes – ont été fournies dans le cadre de cette réunion. Nous nous sommes ensuite efforcés d'en tenir compte, ce qui a conduit à une légère modification des prévisions chiffrées.

Au final, le travail réalisé met en évidence deux grands types de résultats, cela en fonction de la temporalité adoptée. Pour l'action politique à court terme, l'approche quantitative a permis d'identifier les territoires économiques où les besoins en terrains supplémentaires sont urgents afin de répondre aux demandes des entreprises. Complémentairement, différents enjeux relevant de l'action politique à moyen terme ont pu être identifiés par la réflexion davantage qualitative. Nous nous sommes appuyés sur cette grille de différenciation entre les résultats à court terme et à moyen terme afin de structurer ce résumé, les premiers étant développés au premier chapitre et les seconds au chapitre deux.

¹ Jean-Marc Lambotte, Aurore Bastin, Nicolas Guillaume, Stéphane Hiligsmann, Christophe Schenke et Bernadette Vauchel sont chercheurs CPDT auprès du Laboratoire d'Etudes en Planification Urbaine et Rurale de l'Université de Liège. Erika Lepers et Pierre Néri sont chercheurs CPDT auprès du Centre d'Etudes en Aménagement du territoire de l'Université Catholique de Louvain.

² Nous n'avons pas procédé de la sorte ni avec la DGATLP-DAR ni avec la DGEE même si de nombreux contacts plus officieux ont été noués au long de cette expertise avec ces administrations. Faut de temps, nous n'avons pas non plus, comme nous le suggérait la DAR, interrogé les représentants de l'UWE et de l'IWEPS pour traiter avec eux - notamment - des besoins des entreprises en relation avec la création d'emplois.

1. Les résultats pour l'action politique à court terme

1.1 Présentation de la méthodologie

Les analyses menées dans le cadre de la présente expertise ont permis d'évaluer les besoins en matière de nouveaux terrains à proposer aux entreprises au sein des parcs d'activité gérés par les intercommunales actives en matière de développement économique (IDE). Cette approche quantitative se base sur une confrontation entre, d'une part, les disponibilités actuelles à la vente et, d'autre part, une estimation des besoins pour les dix prochaines années (période 2007-2016). Il est essentiel de préciser que les résultats sont dépendants des choix méthodologiques adoptés, tant en matière de découpage spatial qu'en termes de disponibilités (volet offre) ou de besoins (volet demande).

Cette évaluation basée sur les ventes est complétée par une approche «occupation du sol», selon les sources cadastrales et ce pour les parcs intercommunaux, les zones portuaires et les autres zones d'activité économique.

1.1.1 Le choix du découpage spatial et la différenciation entre parcs spécialisés et parcs généralistes

L'analyse a privilégié un découpage de la Wallonie en vingt-neuf sous-régions économiques inspiré d'un précédent découpage réalisé en 2001 par la DGEE-DEZI et validé à l'époque par les différentes intercommunales (carte en Annexe 1). Bien que discutable, ce découpage présente une série d'avantages. En effet, il ne présente pas de chevauchement entre le territoire des intercommunales et, surtout, il apparaît relativement cohérent vis-à-vis de la logique spatiale adoptée par les entreprises en recherche d'une localisation – à la différence notamment du découpage en bassins d'emploi qui répond à une autre logique. Compléter l'analyse par d'autres découpages aurait sans doute permis d'affiner les résultats (sans toutefois les remettre fondamentalement en cause), mais les délais à tenir ne l'ont malheureusement pas permis.

A propos du découpage, il est essentiel d'observer qu'il existe une relation directe entre, d'une part, la taille des entités considérées et, d'autre part, les résultats de la confrontation entre l'offre et la demande. Plus exactement, les possibilités de transferts entre entités expliquent qu'un découpage moins fin s'accompagnera

de besoins réduits. Par exemple, mener l'analyse à l'échelle de l'ensemble de la Wallonie conduit à considérer qu'il y a un équilibre global entre les disponibilités et la demande. En réalité, il s'agit d'un résultat irréaliste puisqu'il s'appuie sur l'hypothèse que les choix de localisation des entreprises s'opèrent en considérant la Wallonie comme un ensemble homogène (en postulant par exemple que des entreprises originaires du Hainaut occidental soient intéressées par une implantation dans l'arrondissement de Dinant).

Sur le plan méthodologique, relevons que l'analyse s'est efforcée de distinguer les parcs spécialisés et les parcs généralistes. Cette approche se justifie par le fait que les offres de ces deux types d'équipements sont peu interchangeables. En d'autres termes, une saturation dans un type de parcs ne pourra pas mécaniquement être compensée par l'offre présente dans l'autre type de parcs.

1.1.2 Evaluation de l'offre disponible à la vente dans les parcs IDE

L'analyse des disponibilités à la vente est basée sur des informations fournies par les intercommunales et datées du 30 juin 2006. Ces données, qui intègrent les terrains concernés par le Plan Prioritaire, ventilent les superficies en une quinzaine de rubriques (terrains vendus et construits, superficie disponible équipée, superficies consommées par les équipements...). Notre travail a ici consisté à traiter cette information afin d'estimer le potentiel commercialisable d'ici l'échéance 2016. En rencontrant chaque opérateur, nous avons ainsi répertorié et quantifié :

- les terrains situés au sein des parcs mais non commercialisables car gérés par un autre opérateur ;
- les terrains dont la mise en œuvre se heurte à des blocages techniques ou juridiques ;
- les superficies non valorisables des terrains non encore équipés (équipements, zones d'isolement...);
- les terrains en liste d'attente ou sur lesquels repose une option.

L'analyse a notamment mis en évidence que les intercommunales se caractérisent par des pratiques très différenciées en matière d'options. En effet, certaines IDE accordent de nombreuses options alors que d'autres ne pratiquent pas de la sorte. Le fait de considérer (ou de ne pas considérer) les superficies concernées par les options dans le potentiel conduisant à modifier les résultats de manière relativement significative, il a été choisi de confronter l'offre à la demande en procédant

de deux manières : d'une part, en considérant les options dans l'offre et, d'autre part, en ne tablant pas sur ce potentiel. Pour la DAR, les options vont se fondre dans les ventes estimées pour les prochaines années et il est donc cohérent de ne pas les soustraire de l'offre. Nous partageons cet avis mais pensons important de souligner qu'un risque de saturation anticipée existe au sein de certaines sous-régions où les options actuelles sont très importantes en comparaison des ventes moyennes annuelles.

1.1.3 Evaluation de la demande dans les parcs IDE

L'évaluation de la demande a été établie sur base d'une extrapolation linéaire des ventes réalisées par les intercommunales entre 1995 et 2005 (soit une période de onze années). En conséquence, la méthode s'inscrit explicitement dans une logique de court terme. Par « court terme », nous ne faisons pas uniquement référence à une mesure chronométrique. En réalité, cet adjectif fait surtout référence, comme souvent en matière d'analyse économique, à la distinction entre deux temporalités qui se différencient sur base de la possibilité de faire varier les facteurs de production. Par « facteur de production », nous entendons ici le fonctionnement des intercommunales et leur manière de procéder en matière de production foncière. En d'autres termes, l'approche s'est efforcée d'évaluer les besoins en terrains pour un scénario correspondant à une prolongation des tendances récentes. Il est important de souligner que ce scénario ne doit en aucun cas être considéré comme une fatalité. En effet, comme nous le développerons au chapitre suivant, la problématique des espaces voués à l'activité économique renvoie à de nombreux enjeux où les choix politiques interviennent directement. Par exemple, il est possible que le renforcement de pratiques plus parcimonieuses en matière d'utilisation du sol permette de limiter les besoins en consommation d'espace tout en continuant à offrir les terrains nécessaires au développement des entreprises.

A l'instar des traitements relatifs à la composante de l'offre de terrains disponibles à la vente, les traitements réalisés sur la composante de la demande demeurent fortement dépendants des choix méthodologiques. A ce propos, un élément important évoqué par de nombreuses intercommunales correspond au fait que les ventes réalisées dernièrement ont été freinées suite à la rareté de l'offre disponible. Sur cette base, l'analyse a identifié les sous-régions pour lesquelles les ventes réalisées entre 2001 et 2005 ont été nettement moins

importantes qu'entre 1995 et 2000, cela afin de considérer la référence à cette seule période de six ans. Cinq sous-régions sont ici concernées : IBW Centre, IDETA Est, IEG, SPI Nord-Ouest, SPI Sud-Est francophone.

Pour le calcul de la demande, un autre choix méthodologique important correspond à la référence à une période de dix-sept années. L'idée est ici que les intercommunales ne devront pas disposer d'un stock de terrain nul au terme de 2016, mais d'un stock de terrains permettant de répondre à la demande durant la période nécessaire à la mise sur le marché de nouveaux terrains. Cette période a été estimée à sept ans, cela en référence aux démarches à remplir avant de procéder à la commercialisation d'un parc d'activité : révision du plan de secteur, éventuels recours juridiques, reconnaissance de la zone dans le cadre des lois d'expansion économique, adjudication des marchés relatifs aux équipements, viabilisation des terrains... Même si toutes les démarches ne seront pas à remplir pour la totalité des dossiers (notamment les opérations planologiques), considérer un délai moyen de sept ans semble être conforme à l'usage actuel. Pour autant, tabler sur une politique efficace en matière de simplification administrative pourrait ici conduire à retenir un autre scénario si les autorités responsables l'estiment opportun.

Tant les intercommunales que la DGATLP-DAR ont souligné les limites de la méthode par extrapolation linéaire. Il faut toutefois attirer l'attention du lecteur sur le fait que, dans la mesure où ils ne visent pas les mêmes objectifs, leur point de vue diverge quant aux résultats de la méthode. En effet, les intercommunales considèrent nos estimations comme des valeurs « minimalistes » alors que la DAR les considère au contraire comme des valeurs « maximalistes ». Les arguments des intercommunales et de la DAR sont respectivement les suivants.

Les IDE insistent sur le fait que :

- les ventes de ces dernières années ont été freinées en raison de la saturation observée depuis plus d'une décennie, et encore davantage depuis les années 2000. Sur ce sujet, certaines IDE insistent sur l'impossibilité d'accueillir des entreprises étrangères à la recherche de terrains de grandes dimensions ;
- l'offre crée la demande dans le cas où l'on aménage un grand parc d'intérêt régional bénéficiant d'une bonne accessibilité autoroutière dans une région qui en était dépourvue. Dans ce cas, des ventes de terrains à des entreprises d'origine extérieure à la région s'ajoutent aux seules demandes issues de l'activité locale.

Pour la DGATLP-DAR, il y a lieu d'intégrer un scénario volontariste visant :

- à reporter une partie de la demande vers les noyaux d'habitat³;
- à une gestion plus parcimonieuse du sol alors qu'il semble souvent possible de réduire le nombre d'hectares vendus tout en générant le même volume d'emplois.

C'est en tenant compte de ces multiples éléments de réflexion qu'il faut appréhender le résultat selon lequel la moyenne annuelle corrigée des ventes se chiffre à 216,9 hectares de superficie nette pour l'ensemble de la Wallonie. Sur dix-sept années, cela se traduit par une demande évaluée à 3 688 hectares. Il convient toutefois d'ajouter un certain taux de perte, estimé actuellement à 12 % et dans le futur à 15 %, afin d'obtenir les superficies brutes intégrant les équipements et autres terrains non viabilisables, ce qui aboutit à l'ordre de grandeur des 4 000 hectares. Pour évaluer les besoins en nouveaux parcs d'intérêt régional, il convient de soustraire à cette demande les disponibilités actuelles à la vente.

1.1.4 L'approche cadastrale relative aux ZAE non gérées par les IDE et évaluation du potentiel des SAR

L'approche menée sur base des données de vente relatives aux zones gérées par les intercommunales de développement économique a été complétée par une analyse relative à l'occupation du sol de l'ensemble des ZAE. Cette analyse s'est appuyée sur les données cartographiques du PLI (plan de localisation informatique) et sur les données de la matrice cadastrale associées à celui-ci. En croisant le plan vectoriel à cette source, il a en effet été possible d'appréhender l'occupation de l'ensemble des ZAE et de réaliser un atlas des terrains libres d'occupation. Cet atlas a notamment été utilisé lors des interviews auprès des IDE. Plus précisément, il a permis d'interroger les IDE sur la situation de terrains dont elles n'ont pas la gestion et qui représentent une offre potentielle de plus de cinq hectares. Cette démarche a permis de glaner de l'information sur la manière dont ce potentiel pourrait répondre aux besoins, ce qui, au final, a notamment permis de préciser l'interprétation des résultats relatifs à la confrontation entre l'offre et la demande.

Les données du PLI et de la matrice cadastrale ont également été utilisées afin de suivre l'évolution en matière de consommation d'espace. Globalement, cette analyse soulève plus de questions qu'elle ne permet d'en résoudre. En effet, elle montre que le cadastre demeure un outil fiscal parfois assez peu fiable en matière de consommation d'espaces voués à l'activité économique. Au vu des problèmes méthodologiques soulevés, il nous semble utile de poursuivre la réflexion sur le sujet au sein de l'Observatoire du développement territorial en affinant la méthodologie utilisée. La poursuite de cette réflexion devra impliquer un réel dialogue avec l'administration du cadastre.

Des investigations complémentaires ont également été menées afin d'étudier le potentiel foncier des SAR. Sur le plan quantitatif, nous estimons que les SAR offrant un réel intérêt dans le cadre de cette problématique représentent un maximum de 1500 hectares bruts. Par ailleurs, si l'on se concentre sur les sites de plus de cinq hectares hors terrils et carrières, ce potentiel ne concerne de façon significative que quelques sous-régions correspondant aux bassins de tradition charbonnière et/ou sidérurgique (IGRETEC, SPI Centre, IDEA Mons-Borinage, IDEA Centre, IDEA Nord). Par contre, au sein des régions de tradition textile, les SAR de grande dimension sont rares.

Sur un plan plus qualitatif, il est nécessaire de rappeler que la régénération de SAR s'accompagne de nombreux blocages :

- présence d'activités précaires sur le site ;
- rétention foncière ;
- concurrence avec des projets commerciaux ;
- pollution ;
- surcoûts techniques et financiers.

Pour les opérateurs, ces multiples difficultés signifient que des réformes importantes sont à mettre en place si l'autorité régionale tient à significativement limiter la consommation en terres vierges par une réorientation de l'activité des IDE vers les SAR et autres friches. Nous faisons ici référence à des modifications législatives (à l'image du décret sol ou d'outils neufs servant à lutter contre la rétention foncière) et à des modifications relatives aux modes de financement des intercommunales. En d'autres termes, la mobilisation du potentiel des SAR ne pourra se concrétiser qu'en dégageant des moyens importants, ce qui implique des arbitrages financiers au

³ Signalons que l'étude stratégique du PP ZAE avait observé que 15 à 20 % des activités localisées en parcs d'activité sont parfaitement compatibles avec le voisinage d'un tissu résidentiel.

niveau de la région (par exemple par la mise en place de discriminations positives en faveur des IDE actives au sein des territoires les plus concernés par les stigmates de l'industrie lourde). Si les SAR représentent une ressource intéressante pour le moyen terme, ils ne représentent qu'un potentiel limité pour le court terme.

1.2 Présentation des résultats

1.2.1 Urgence à apporter une réponse aux besoins des IDE sur base du délai de saturation

Ayant quantifié les disponibilités à la vente en ZAE gérées par les IDE et ayant estimé la demande future pour les dix (plus sept) prochaines années, il a été possible de procéder à :

- l'estimation de la superficie qu'il conviendrait d'octroyer aux intercommunales pour faire face aux besoins non couverts par l'offre actuelle ;
- l'évaluation de l'année de saturation complète des ZAE tenant compte du volume moyen annuel des ventes.

Les résultats de synthèse sont présentés au tableau 1. Comme nous l'avons précisé ci-dessus, ils se basent sur la double différenciation entre, d'une part, parcs spécialisés et parcs généralistes et sur, d'autre part, la prise en compte (ou la non prise en compte) des options en tant que disponibilités. Par ailleurs, la problématique des projets du Plan Prioritaire actuellement en recours y a également été considérée.

La prise en compte de l'année de saturation complète des parcs généralistes atteste de l'urgence qui caractérise certaines sous-régions. Le problème le plus crucial correspond à la sous-région de Charleroi - IGRETEC. Les autres sous-régions concernées par une saturation complète des disponibilités généralistes dans un délai inférieur à une opération éventuelle de révision de plan de secteur, de reconnaissance, d'achats et d'équipements (soit une saturation avant 2015) sont :

- le territoire d'IBW Centre ;
- l'arrondissement de Bastogne chez IDELUX ;
- les sous-régions Est et Sud d'IDETA ;
- le territoire d'IEG ;
- le territoire SPI Sud-Est Francophone (région de Malmédy).

En outre, au cas où les projets de parc querellés au Conseil d'Etat venaient à être refusés, s'ajouteraient à cette liste les sous-régions de :

- IDETA Ouest (parc de Tournai-Ouest III) ;
- IBW Est (parc de Hélocine-Jodoigne-Orp-Jauche).

Les territoires de SPI+ Centre et d'IDELUX Arlon sont proches de faire également partie de cette liste, présentant une saturation à l'horizon 2015 si les options sont déduites des disponibilités et 2016 si elles sont considérées comme disponibles (uniquement lorsque l'on déduit les zones du plan prioritaire faisant l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans le cas de la sous-région SPI+ Centre).

En comparaison des parcs généralistes, la situation des parcs spécialisés est souvent moins critique. Deux sous-régions verront cependant leurs parcs saturés à très court terme : IGRETEC (Aéropôle) et SPI Sud-Est germanophone (Kaiserbaracke).

1.2.2 Réponses aux besoins via des ZAE/ZADI non encore gérées par les IDE, en ce compris la réutilisation de SAR

L'importance des chiffres relatifs aux besoins et les difficultés rencontrées par l'ensemble des acteurs à l'occasion du Plan Prioritaire des ZAE imposent de se demander si de nouvelles révisions de plans de secteur sont déjà nécessaires ou si, à l'inverse, il est possible de les éviter par la mise en œuvre de ZAE actuellement non gérées par les IDE, en ce compris la réutilisation de SAR. Afin d'éclaircir ce questionnement, nous avons, sous-région par sous-région, procédé à une première confrontation entre la quantification des besoins et l'analyse des disponibilités en ZAE non gérées par les IDE. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le rapport.

Globalement, là où le problème de la saturation est jugé urgent, les besoins dépassent souvent les disponibilités en ZAE non gérées par les intercommunales. Dans ces sous-régions, il semble nécessaire d'initier rapidement des révisions de plan de secteur. Toutefois, ceci n'exclut pas la possibilité de puiser dans le stock de ZAE non gérées par les intercommunales pour répondre à une partie de leurs besoins. Dans le cas des régions où la saturation n'est pas un problème urgent, il est souvent possible, si l'on veut répondre dès aujourd'hui aux besoins, d'utiliser le seul potentiel non encore détenu par les intercommunales et d'éviter ainsi de consommer de la zone non urbanisable.

Par ailleurs, l'important différentiel entre les superficies disponibles à la vente et l'évaluation par le cadastre des superficies non occupées est commenté dans le rapport.

Tableau 1A : Confrontation Offre/Demande et évaluation des besoins par sous-région

Sous-Région	Type de parcs	Disponibilités nettes totales à la vente			Demande (10 ans + réserve de 7 ans)	Vente moyenne annuelle	Solde de disponibilité nette à la vente à 10 + 7 ans		Besoins en disponibilité brute à la vente à 10 + 7 ans		Année de saturation totale avec PP		Année de saturation totale avec PP sauf ZAE en recours	
		Options comprises	Options déduites	Options et zones PP en recours déduites			Options comprises comme déduites des dispo.	Options comprises comme dispo.	Options déduites des dispo. (1).	Options comprises comme dispo. (2).	Options déduites des dispo. (1).	Options comprises comme dispo. (2).	Options déduites des dispo. (1).	Options comprises comme dispo. (2).
BEPN Dinant	G	106,4	59,1	59,1	115,2	6,8	-8,8	-56,1	10,3	66,0	2016	2023	Idem (1)	Idem (2)
BEPN Namur	G	230,5	187,6	187,6	224,0	13,2	6,5	-36,4	0,0	42,8	2021	2024	Idem (1)	Idem (2)
	S	66,5	51,5	51,5	48,3	2,8	18,2	3,2	0,0	0,0	2025	2030	Idem (1)	Idem (2)
BEPN Phil.	G	23,7	12,2	12,2	33,6	2,0	-9,9	-21,4	11,6	25,2	2013	2019	Idem (1)	Idem (2)
	G	20,0	20,0	20,0	90,1	5,3	-70,1	-70,1	82,5	2011	2011	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IBW Centre	S	40,6	40,6	40,6	7,8	0,5	32,8	32,8	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	G	82,5	77,0	5,9	36,1	2,1	46,4	40,9	0,0	0,0	> 2030	> 2030	2010	2012
IBW Ouest	G	164,4	163,6	106,3	140,1	8,2	24,4	23,6	0,0	0,0	2027	2027	2020	2020
	G	114,3	94,1	94,1	76,3	4,5	38,0	17,9	0,0	0,0	2028	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDEA Centre	S	120,4	95,8	95,8	42,2	2,5	78,2	53,6	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	G	457,8	424,7	424,7	124,6	7,3	333,2	300,1	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDEA Mons Bor	S	63,6	63,6	63,6	32,5	1,9	31,1	31,1	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	G	255,9	221,8	221,8	136,0	8,0	120,0	85,8	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDEA Nord	S	58,6	46,4	46,4	55,9	3,3	2,7	-9,5	0,0	11,1	2021	2025	Idem (1)	Idem (2)
	G	26,9	26,3	26,3	53,3	3,1	-26,5	-27,1	31,1	31,8	2015	2016	Idem (1)	Idem (2)
IDELUX Arlon	S	40,0	40,0	40,0	46,2	2,7	-6,2	-6,2	7,3	7,3	2022	2022	Idem (1)	Idem (2)
	G	38,1	37,4	37,4	109,5	6,4	-71,4	-72,1	84,1	84,9	2013	2013	Idem (1)	Idem (2)
IDELUX Bast.	G	136,8	136,4	125,0	171,7	10,1	-35,0	-35,4	41,1	41,6	2021	2021	2019	2019
	G	63,9	62,7	62,7	80,8	4,8	-16,9	-18,1	19,9	21,3	2020	2020	Idem (1)	Idem (2)
IDELUX Neuf.	S	59,9	59,9	59,9	0,0	0,0	59,9	59,9	0,0	0,0				
	G	39,9	39,7	39,7	43,5	2,6	-3,6	-3,8	4,2	4,5	2023	2023	Idem (1)	Idem (2)

DGEE-DEZI, 30/06/2006 et Wallonie Développement, 11/2006 – Traitements : CPDT - LEPUR-ULg

Tableau 1B : Confrontation Offre/Demande et évaluation des besoins par sous-région

Sous-Région	Type de parcs	Disponibilités nettes totales à la vente			Demande (10 ans + réserve de 7 ans)	Vente moyenne annuelle	Solde de disponibilité nette à la vente à 10 + 7 ans		Besoins en disponibilité brute à la vente à 10 + 7 ans		Année de saturation totale avec PP		Année de saturation totale avec PP sauf ZAE en recours	
		Options comprises	Options déduites	Options et zones PP en recours déduites			Options comprises comme dispo.	Options déduites des dispo.	Options comprises comme dispo.	Options déduites des dispo. (1)	Options comprises comme dispo. (2)	Options déduites des dispo.	Options comprises comme dispo.	
IDETA centre	G	111,7	104,5	104,5	120,3	7,1	-8,6	-15,9	10,1	18,6	2022	2023	Idem (1)	Idem (2)
	G	1,5	1,5	1,5	41,1	2,4	-39,5	-39,5	46,5	46,5	2008	2008	Idem (1)	Idem (2)
IDETA Est	S	15,3	15,3	15,3	0,0	0,0	15,3	15,3	0,0	0,0				
IDETA Ouest	G	167,3	154,8	65,3	187,7	11,0	-20,4	-32,8	24,0	38,6	2021	2022	2013	2014
IDETA Sud	G	10,7	9,9	9,9	58,6	3,4	-47,9	-48,7	56,4	57,3	2010	2010	Idem (1)	Idem (2)
IEG	G	150,6	102,1	102,1	345,7	20,3	-195,0	-243,6	229,5	286,6	2012	2014	Idem (1)	Idem (2)
	G	77,8	75,9	11,2	247,6	14,6	-169,8	-171,7	199,7	202,0	2012	2012	2008	2008
IGRETEC	S	22,7	22,7	22,7	100,1	5,9	-77,4	-77,4	91,1	91,1	2011	2011	Idem (1)	Idem (2)
	G	86,1	86,1	86,1	49,3	2,9	36,8	36,8	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IGR.INTERMID	G	162,8	153,2	102,0	221,7	13,0	-58,8	-68,4	69,2	80,5	2019	2019	2015	2016
	G	160,0	160,0	160,0	165,4	9,7	-5,4	-5,4	6,3	6,3	2023	2023	Idem (1)	Idem (2)
SPI Centre	G	193,1	191,1	169,0	181,1	10,7	12,0	10,0	0,0	0,0	2025	2025	2023	2023
	S	2,3	2,3	2,3	0,0	0,0	2,3	2,3	0,0	0,0				
SPI Nord-Est	G	172,8	172,3	172,3	30,6	1,8	142,2	141,7	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	G	25,3	25,3	25,3	33,4	2,0	-8,2	-8,2	9,6	9,6	2020	2020	Idem (1)	Idem (2)
SPI Nord-Ouest	S	20,9	20,9	20,9	0,0	0,0	20,9	20,9	0,0	0,0				
	G	26,6	26,3	26,3	15,5	0,9	11,2	10,9	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
SPI Sud	G	5,9	4,3	4,3	59,5	3,5	-53,6	-55,2	63,1	65,0	2008	2009	Idem (1)	Idem (2)
	S	7,4	7,4	7,4	1,7	0,1	5,7	5,7	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
SPI Sud-Est	G	42,6	42,6	42,6	20,6	1,2	22,1	22,1	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	S	9,5	0,0	0,0	0,0	0,0	9,5	0,0	???	???	2007	2007	Idem (1)	Idem (2)
SPI Sud-Ouest	G	74,9	68,8	68,8	94,7	5,6	-19,8	-26,0	23,3	30,6	2019	2020	Idem (1)	Idem (2)
	S	102,2	96,7	96,7	45,7	2,7	56,4	50,9	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
Total RW	G	3071,0	2781,2	2413,8	3142,2	184,8	-71,2	-361,1	1016,3	1236,0	2022	2024	2020	2022
	S	789,8	723,0	723,0	545,9	32,1	244,0	177,2	104,7	115,9	2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)

Sources : DGEE-DEZI, 30/06/2006 et Wallonie Développement, 11/2006 – Traitements : CPDT - LEPUR-ULg

2. Les résultats pour l'action politique à moyen-long terme

Il ressort de nos analyses que la prolongation des tendances récentes en matière de vente de terrains voués aux activités économiques nécessiterait la mise sur le marché de près de 3 700 hectares d'ici 2024. Si l'on tient compte des superficies brutes relatives aux équipements et autres terrains non viabilisables, l'autorité wallonne et les IDE auraient donc à mobiliser plus de 4000 hectares afin de répondre à la demande des entreprises. Ces chiffres étant très importants, ils démontrent que l'autorité wallonne ne peut sans doute plus se permettre l'économie d'une réflexion approfondie sur les modalités spatiales du développement économique et sur les pressions que ce dernier exerce sur le territoire et la ressource foncière. C'est dans cette perspective qu'il nous semble opportun de souligner les grands enjeux mis en évidence par la présente expertise et susceptibles d'orienter l'action politique à moyen et à long terme. Vu les moyens très limités de la présente étude, il ne s'agit ici que d'esquisser grossièrement des pistes de réflexion qui mériteraient toutes d'importantes investigations complémentaires.

2.1 Le thème de la mobilité durable et l'enjeu des activités adaptées aux localisations centrales

Lors des rencontres avec les intercommunales, il a souvent été fait mention de l'accessibilité routière comme exerçant un rôle prépondérant dans les choix de localisation des entreprises. En effet, la demande est forte à proximité des accès autoroutiers et moindre dans les zones qui en sont éloignées. Il en résulte que les parcs ne jouissant pas d'une très bonne accessibilité routière ont une vocation surtout locale. Cette recherche de la meilleure accessibilité routière, souvent au détriment d'une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture, ne va pas sans susciter certaines questions en matière de mobilité durable (déplacements quotidiens des travailleurs avec voiture individuelle, accès au travail pour des personnes non motorisées...). Sur ce sujet, nous pouvons notamment soulever l'enjeu de la sélectivité des activités à localiser au sein des parcs et rappeler que l'étude stratégique réalisée dans le cadre du Plan Prioritaire a démontré que 15 à 20 % des ac-

tivités que l'on retrouve en leur sein pourraient parfaitement convenir aux noyaux d'habitat (commerces de détail, bureaux, PME ou TPE générant peu de nuisances...). Faire référence à ce constat dans le cadre de la problématique des besoins futurs en terrains aboutit à l'idée que les besoins en ZAE pourraient être significativement réduits si l'on ne permet plus aux entreprises compatibles avec un voisinage résidentiel de s'installer dans un parc d'activités périphérique.

Observons toutefois qu'orienter les entreprises compatibles avec la résidence vers les noyaux d'habitat est une tâche difficile et que réaliser le défi urbanistique de la mixité raisonnée⁴ nécessitera le développement de solutions alternatives acceptables pour ce type d'entreprises. A moyen-long terme, le défi consiste dans la multiplication des projets fonciers et immobiliers conformes tant aux attentes des entreprises qu'aux objectifs collectifs du développement territorial durable. Cela ne pourra se réaliser sans l'adoption de mesures susceptibles de résoudre les blocages que rencontrent les IDE lorsqu'elles s'intéressent à des friches ou à des ZAE déjà occupées. Il s'agit là d'une problématique qui conduit à souligner la nécessité de limiter l'effet Nimby, effet qui tend à renforcer la séparation des fonctions et qui pourrait sans doute être limité par une planification plus stratégique et par un effort de conscientisation des populations. Comme nous l'avons déjà évoqué, orienter l'action des IDE vers les tissus urbains et les friches nécessiterait également d'apporter des modifications législatives et, complémentairement, de modifier le mode de financement des IDE afin de limiter leur dépendance financière à l'urbanisation de zones agricoles. En attendant, il semble inévitable de poursuivre le développement des parcs actuels (qu'ils soient d'affaires, scientifiques ou généralistes), même si leur localisation répond trop rarement aux objectifs d'usage parcimonieux du sol et de structuration des villes et villages.

Il ressort des investigations menées dans le cadre de la présente expertise que les différents opérateurs n'appliquent pas la même sélectivité lorsqu'ils accueillent les entreprises au sein de leurs parcs. Sur ce sujet, nous constatons que l'intercommunale IDELUX accueille beaucoup plus de projets commerciaux (au sens du commerce de détail) que ses consoeurs. Bien que l'action d'IDELUX en matière de développement commercial se justifie d'un certain point de vue, nous nous

⁴ A ce propos signalons que l'actuel Thème 1 de la CPDT vise, entre autres, à aborder cette thématique de la mixité raisonnée des fonctions mise en avant notamment dans le SDER.

devons de signaler qu'il apparaît peu cohérent que des entreprises du secteur de la distribution puissent bénéficier de terrains dont la viabilisation a été financée par le budget régional. A propos des développements commerciaux, signalons aussi que la concrétisation des projets de Mouscron - Quevaucamps et de Tubize - Saintes conduira à fortement réduire les ressources disponibles pour les opérateurs concernés – respectivement l'IEG et l'IBW –, ceux-ci étant très concernés par la pénurie en terrains.

Développer la réflexion sur le thème des activités adaptées aux localisations centrales peut s'appuyer sur la grille de lecture consistant à la mise en adéquation du profil d'accessibilité des lieux et du profil de mobilité des entreprises. A chaque lieu correspond une certaine accessibilité, qui peut être définie comme étant la facilité plus ou moins grande avec laquelle on peut l'atteindre par les différents modes de transport. Par ailleurs, chaque activité économique témoigne de besoins en transports qui lui sont propres. A un certain besoin de mobilité, caractérisé par le profil de mobilité, on associera une certaine localisation, caractérisée par le profil d'accessibilité, qui devrait lui permettre d'y répondre de manière adéquate selon des critères prenant en compte à la fois l'intérêt particulier et l'intérêt collectif. Signalons ici que c'est en vue de s'inscrire dans cette philosophie que nous avons effectué, entre 2001 et 2005, un travail de modélisation des comportements de mobilité relatifs aux déplacements domicile - travail. Le résultat de ce travail, bientôt accessible en ligne sur le portail cartographique de la Région wallonne, constitue un outil d'aide à la décision pour localiser au mieux les activités économiques en vue de limiter notre dépendance à l'automobile. Ces cartes fournissent, en tout point du territoire wallon, une estimation de la proportion de travailleurs susceptibles de se rendre à leur lieu de travail par un des modes alternatifs à la voiture (marche à pied, vélo, bus et train).

2.2 L'attractivité de la Wallonie et l'usage parcimonieux du sol

Les IDE sont réticentes à ce que l'on renforce davantage les mesures visant à économiser le sol au-delà d'un certain seuil. En leur imposant trop de contraintes, elles craignent que cela réduise l'attractivité de leurs parcs, retarde, voire empêche divers investissements et, au final, freine le développement économique. Il est par exemple opportun de rappeler que certains intercom-

munaux n'ont pu répondre à certaines demandes d'entreprises étrangères par manque de grandes parcelles (de plus de cinq hectares d'un seul tenant). En vue d'assurer notre développement économique à long terme, il nous semble toutefois indispensable de mener une réflexion sur la nécessité de renforcer ou de limiter cette parcimonie dans la gestion du stock de terrains en ZAE. Dans la compétition pour l'accueil d'activités et le développement économique entre les régions d'Europe du Nord-Ouest, la possibilité de proposer aux entreprises de vastes terrains bon marché est-il un avantage important à entretenir de façon volontaire ? Au contraire, via la dépendance à l'automobile que cette politique renforce, cela ne conduit-il pas à fragiliser notre économie, suite notamment aux évolutions attendues relatives au coût de l'énergie ? Par ailleurs, est-il nécessaire que chaque sous-région se dote de grands parcs d'intérêt régional susceptibles d'accueillir les investisseurs étrangers ? Il s'agit là de questions non tranchées qui mériteraient d'importantes investigations complémentaires et des décisions politiques.

De l'analyse des documents stratégiques de développement spatial pour les régions limitrophes de Flandre, des Pays-Bas, d'Allemagne et du Grand-Duché (Expertise n°2 de la CPDT en cours au sein du LEPUR), il apparaît que la volonté de densifier l'urbanisation – en ce compris les parcs d'activités – est beaucoup plus présente chez nos voisins. Il est donc clair que de nombreuses entreprises trouvent à s'installer en Wallonie plutôt qu'au sein des régions voisines aux parcs souvent plus saturés et plus chers. Néanmoins, il semble que cet avantage comparatif ne s'exerce pas de la même façon sur tous les secteurs d'activités. Les secteurs les plus sensibles à ce facteur sont composés d'activités faiblement intensives en matière d'emploi et de valeur ajoutée. Par contre, pour les secteurs à plus haute valeur ajoutée et à plus forte densité d'emploi, ce facteur de localisation a sans doute beaucoup moins d'importance, car les régions concurrentes à la Wallonie demeurent capables de répondre à cette demande malgré leurs maigres disponibilités.

Concernant l'attractivité de la Wallonie, il est également important de souligner que certaines sous-régions – notamment le Hainaut occidental – se caractérisent par un volume très important de terrains vendus à des entreprises françaises ou flamandes. Il semble que cette consommation d'espace ne bénéficie au marché de l'emploi wallon que de manière assez limitée et qu'il favorise plutôt l'accroissement des migrations pendulai-

res de travail depuis les régions voisines. Nous pensons qu'il s'agit là aussi d'un enjeu important qui mériterait une réflexion approfondie.

A propos des relations entre le développement économique et la consommation d'espace, il est important de relever que le lien entre emplois créés et consommation d'espace est très contestable. En réalité, il ne semble pas exister de corrélation temporelle significative entre, d'une part, la croissance de l'activité et, d'autre part, la commercialisation des parcs d'activité économique. Les perspectives économiques à court et moyen terme n'étant dès lors d'aucune utilité pour anticiper l'activité du marché foncier en parcs d'activités, c'est pour cette raison que nous avons choisi d'évaluer la future demande par une méthode d'extrapolation linéaire plutôt qu'en référence à des scénarios de croissance. Sans conteste, il s'agit là aussi d'une problématique qui mériterait des investigations complémentaires, où une attention particulière devrait être portée sur le fait que le développement des parcs semble d'abord résulter de transferts locaux (ce qui pose d'ailleurs la question de la réoccupation du local originel) qui ne sont pas toujours associés à une création d'emplois.

2.3 La gestion parcimonieuse du sol au sein des parcs

Les IDE reconnaissent avoir vendu de grandes réserves d'espaces à des entreprises qui n'ont construit que sur une maigre partie du site acquis. Selon les opérateurs, ces pratiques ont essentiellement eu cours durant les décennies soixante et septante, époque pendant laquelle on se souciait peu d'environnement et d'aménagement. Avec la raréfaction des terrains constituant leur stock, les intercommunales ont ensuite adopté différentes mesures pour limiter la consommation d'espace, ce qui illustre le fait qu'elles dispos(ai)ent de capacités de réaction vis-à-vis de la pénurie foncière. De ce point de vue, il faut éviter, comme le craint la DGATLP-DAR, d'octroyer trop de nouvelles disponibilités pouvant ainsi conduire à un « relâchement » des efforts. En plus d'être variable dans le temps, notre analyse montre que le degré de parcimonie des IDE est également variable dans

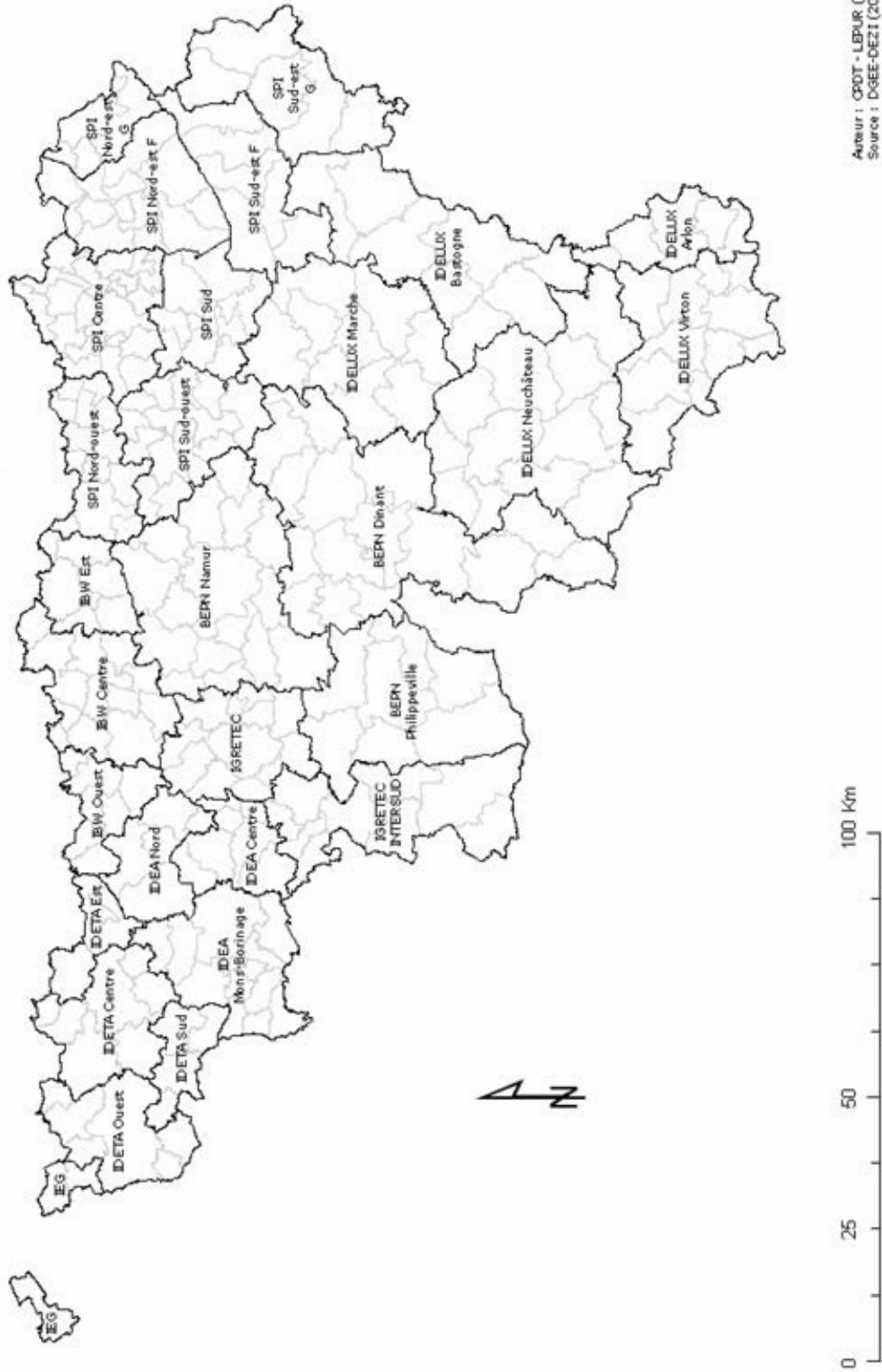
l'espace. Il est ainsi assez clair que les approches des opérateurs demeurent fortement dépendantes de leur contexte foncier, comme en attestent notamment les pratiques relativement parcimonieuses d'IBW et, dans une moindre mesure et plus récemment, de la SPI+ et d'IGRETEC.

Le dialogue constructif que nous avons pu entamer avec les représentants des intercommunales nous a permis de tirer un grand nombre d'enseignements sur la question de la gestion parcimonieuse du sol. Parmi ces enseignements, nous pouvons notamment relever les différentes mesures progressivement adoptées et qu'il s'agirait de renforcer afin de limiter la consommation en terres vierges périphériques :

- l'adoption de normes indicatives de densité d'emplois par hectare (différenciées en fonction du type d'entreprises) ;
- l'empêchement de toute tentative de spéculation ou de tout gel prolongé de la construction des terrains vendus, notamment par l'application du droit de vente à réméré ;
- la limitation de la quantité de terrains vendus en vue d'extensions ;
- le refus de certains types d'entreprises auparavant accueillies dans les parcs ;
- le rôle d'intermédiaire entre l'offre et la demande sur le marché immobilier de seconde main ;
- la récupération à l'amiable des vastes réserves foncières des entreprises ayant acquis leur terrain dans les années soixante-septante et n'ayant pas de projet de mise en œuvre.

Il ressort également de nos travaux que la problématique des superficies perdues et du ratio entre les surfaces commercialisables et les surfaces brutes mériterait d'être approfondie. Il nous semble ici notamment opportun de mener une réflexion sur le bien-fondé de la multiplication des aménagements paysagers spacieux. Par ailleurs, les enjeux des emplacements de parking, des règles de recul et des COS mériteraient aussi d'être mieux connus. Une analyse des bonnes pratiques étrangères nous semble ici être d'un intérêt potentiel élevé. L'enjeu d'une production d'immeubles (semi-)mitoyens répondant aux besoins des TPE et PME nous semble aussi mériter une attention spécifique.

Annexe 1 : Proposition de découpage du territoire des intercommunales en sous-régions



Auteur : CROT - LBPUR (2006)
Source : DSEE-DEZI (2001)