



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

RECHERCHE R1 : PERSPECTIVES LIEES A LA POLITIQUE DES INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES



ANNEXE 6A

QUEL SYSTEME D'INFORMATION POUR LA STRATEGIE REGIONALE ?



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université catholique
de Louvain - CREAT

Responsable scientifique

Pr. Jean-Marie HALLEUX (Lepur-ULiège)

Chercheur

Jean-Marc LAMBOTTE (Lepur-ULiège)

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	4
2. CONTEXTUALISATION	5
3. FINALITES DU SYSTEME D'INFORMATION	6
4. DONNEES A COLLECTER ET MODALITES DE LA COLLECTE	7
4.1 VUE D'ENSEMBLE DES DONNÉES.....	7
4.2 DONNÉES SPÉCIFIQUES À CHAQUE TYPE DE ZONE OU DE PARC D'ACTIVITÉS	12
4.2.1 Données propres aux PAE gérés par une IDE ou la SOWAER.....	12
4.2.2 Données propres aux PAE gérés jusqu'ici par les ports autonomes	16
4.2.3 Données propres aux PAE de type parc communal, PAE de type <i>business park</i> (opérateur privé) et aux autres ZAE non gérées collectivement par un opérateur	17
4.3 DONNÉES SPÉCIFIQUES AUX ENTREPRISES IMPLANTÉES	19
4.4 DONNÉES SPÉCIFIQUES À L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROJETS DE PAE	21
4.5 DONNÉES SPÉCIFIQUES À L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	23
4.5.1 Indicateur relatif à l'objectif de porter la part des nouveaux terrains à vocation économique aménagés sur des terres déjà artificialisées à 30% à l'horizon 2030 et à 100 % à l'horizon 2050, sauf en cas de désartificialisation	23
4.5.2 Indicateurs relatifs à l'évolution de l'offre immobilière disponible sur le marché immobilier de seconde main	25
4.5.3 Suivi du rythme des mutations de la nature cadastrale entre les terrains urbanisés et ayant une vocation économique et les autres utilisations du sol d'après le cadastre, quelle que soit l'affectation au plan de secteur.....	51
5. RAPPORTAGE PERIODIQUE ET MISE A DISPOSITION DES DONNEES.....	53
6. CONCLUSION.....	55
7. BIBLIOGRAPHIE.....	57

1. INTRODUCTION

Sur demande du Gouvernement wallon et à la suite du rapport d'audit de la Cour des comptes portant sur la politique wallonne relative aux parcs d'activités économiques, la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) a été chargée de mener une recherche visant à définir des balises destinées à éclairer les autorités régionales dans l'élaboration d'une stratégie renouvelée en matière d'infrastructures d'accueil pour les activités économiques. Cette stratégie doit à la fois soutenir le développement économique régional et s'inscrire dans les objectifs d'optimisation spatiale et de limitation de l'artificialisation des sols.

Les résultats de la recherche CPDT s'articulent autour de six questionnements :

- Q1. Quelles sont les principales caractéristiques de la politique actuelle ?
- Q2. Quels scénarios macro-économiques en matière de réindustrialisation ?
- Q3. Quelle spatialisation pour la stratégie régionale ?
- Q4. Quels acteurs pour la stratégie régionale ?
- Q5. Quelle trajectoire de fin d'artificialisation nette pour la stratégie régionale ?
- Q6. Quel système d'information associer à cette stratégie ?

Une synthèse de l'ensemble des résultats figure dans le rapport scientifique de la recherche. Les résultats détaillés relatifs aux questionnements sont, quant à eux, présentés dans des annexes dédiées.

La présente annexe porte sur le sixième questionnement de la recherche. Elle est consacrée au sujet du système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les activités économiques. Elle identifie les éléments qui devraient être pris en compte pour mettre en place un système d'information qui puisse soutenir la stratégie wallonne et en assurer le suivi.

Elle constitue, d'une certaine manière, la synthèse de la thématique n°2 de la première année de recherche consacrée à l'amélioration du système d'information. Les recommandations émises s'appuient sur les enseignements du benchmark (bonnes pratiques) réalisé en 2024 (cf. Annexe 6B) et sur ce qui fonctionne déjà ou est à améliorer dans l'embryon de système d'information qui existe déjà en Wallonie (BDA9, Inventaire des ports et concessions...). À ce sujet, les entrevues réalisées auprès des acteurs consultés en 2024 sont mis à profit ; des rencontres complémentaires ont également été menées cette année.

L'annexe est composée de quatre parties. La première partie propose quelques éléments de contextualisation. La deuxième porte sur les finalités auxquelles le système d'information doit répondre (on ne récolte des données que si l'on sait à quoi celles-ci doivent servir). La troisième est consacrée aux données à collecter pour les différentes composantes du système d'information (tenant notamment compte des différents types d'infrastructures d'accueil et de leur gestionnaire). Outre la nature des données à collecter, elle évoque les modalités (en ce compris la fréquence) et le responsable de la collecte et de la gestion de celles-ci. La quatrième partie traite de la question du rapportage périodique et de la mise à disposition des données à destination des différents publics susceptibles d'avoir recours aux données intégrées dans ce système d'information.

2. CONTEXTUALISATION

En Wallonie, la volonté européenne de limitation de l'artificialisation s'est traduite par la réforme du Code du Développement Territorial (CoDT), qui introduit le concept d'optimisation spatiale. « *L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation* » (Art. D.I.1 du CoDT). La volonté de limiter l'artificialisation s'est également traduite par l'adoption du Schéma de développement du territoire (SDT). Ce schéma stratégique fixe une série d'objectifs en matière de limitation de l'artificialisation et de réponse à divers besoins sociétaux. Par exemple, il vise à ce que « *30 % des nouveaux terrains à vocation économique soient aménagés sur des terres déjà artificialisées à l'horizon 2030, et à porter ce taux à 100 % à l'horizon 2050, sauf en cas de désartificialisation* » (SA3éco.M1 du SDT).

Tant le suivi des trajectoires par bassin d'optimisation spatiale pour ce qui concerne le foncier économique que celui lié à l'objectif de faire rapidement progresser la part des nouveaux terrains à vocation économique aménagés sur des terres déjà artificialisées (30% à l'horizon 2030 et 100 % à l'horizon 2050) nécessitent la mise en place d'un dispositif de monitoring.

En parallèle, la DPR 2024-2029 du Gouvernement wallon fixe à ce sujet de nouveaux objectifs complémentaires à ceux du SDT, dont notamment ceux-ci qui ont un lien direct ou indirect avec le système d'information relatif aux infrastructures d'accueil pour les activités économiques :

- « *élaborer une stratégie régionale de développement des parcs d'activité économique, et veiller à ce que les programmations pluriannuelles des opérateurs concernés s'inscrivent dans cette stratégie (...)* ;
- *disposer d'une disponibilité de terrains équipés, localisés à proximité des nœuds de communication et mobilisables rapidement. Pour ce faire, le Gouvernement entend renforcer la disponibilité des terrains en travaillant prioritairement sur la valorisation des friches stratégiques, au travers de partenariats publics privés, mais également en déployant un plan d'activation de nouveaux parcs d'activités économiques et en renforçant l'équipement des parcs d'activité économique, tout en préservant les terres agricoles.*
 - o *L'objectif pour la législature est de déployer 1500 hectares pour favoriser la réindustrialisation et la création d'emplois industriels sur notre territoire. Une "Task Force Friches" sera mise en place afin d'identifier les actions nécessaires à mettre en œuvre, les freins à lever et les financements à mobiliser pour accélérer ce déploiement ainsi qu'un objectif de déploiement de terrains déjà urbanisés ;*
- *assurer la protection de la spécificité des zones d'activité économique, singulièrement industrielles, pour les orienter majoritairement vers l'accueil d'activités économiques et industrielles ayant besoin de cet environnement spécifique* ».
- S'assurer de disposer en permanence d'une offre suffisante en matière de terrains équipés et plus largement en infrastructures d'accueil pour les activités économiques (en ce compris via l'offre immobilière de seconde main) pour répondre aux différents besoins nécessite ici aussi la mise en place d'un dispositif de veille. Ce dernier doit permettre de procéder à une évaluation régulière des besoins, tenant compte de la demande tant endogène qu'exogène.

Par ailleurs, pour rappel, la Cour des comptes a achevé en mars 2023 son rapport d'audit sur la politique des parcs d'activités économiques en Wallonie, adressant, à la suite de multiples constats, une série de douze recommandations dont les six premières impliquent *a minima* un dispositif de veille qui peut constituer le cœur de ce système d'information relatif aux ressources foncières et immobilières destinées aux activités économiques (Figure 1).

Recommandations	
1	Mettre en œuvre les outils et méthodes pour doter l'administration de la connaissance nécessaire au suivi et au pilotage de la politique des parcs d'activités économiques.
2	Adopter une méthode d'évaluation périodique des besoins qui soutient la mise en œuvre des orientations prises par le gouvernement en matière de développement économique.
3	Élaborer une stratégie régionale de développement des parcs d'activités économiques et veiller à ce que les programmations pluriannuelles des opérateurs s'inscrivent dans cette stratégie.
4	Évaluer l'opportunité de développer la capacité d'accueil des entreprises de grande taille sur le territoire wallon.
5	Identifier les pistes qui permettent de réduire le délai de mise à disposition de nouveaux terrains.
6	Améliorer la visibilité de l'offre de biens immobiliers à destination économique (terrains, bâtiments) pour les candidats investisseurs.
7	Porter une attention au maintien et/ou à l'amélioration de l'attractivité des parcs d'activités économiques
8	Concevoir et mettre en œuvre une stratégie de maîtrise de l'artificialisation réaliste qui ne mette pas en péril le développement économique régional. • Évaluer la possibilité de répondre aux besoins en terrains par la reconversion de sites à réaménager en tenant compte des délais et du coût de mise en œuvre. • Mobiliser les opérateurs pour donner la priorité aux projets de réhabilitation et lever, autant que possible, les freins au montage et à la réalisation de ceux-ci. • Identifier les situations et les conditions permettant de recourir à des alternatives à la réhabilitation de sites déjà artificialisés.
9	Doter les opérateurs d'outils juridiques qui facilitent la récupération foncière de biens immobiliers inoccupés.
10	Mettre en place une gestion collective dans les parcs d'activités économiques et soutenir l'émergence d'initiatives de mutualisation d'infrastructures et de services.
11	Réviser les modalités de subventionnement des parcs d'activités économiques, et le cas échéant des intercommunales, en veillant à la transparence et à l'utilisation rationnelle des deniers publics. Respecter les normes applicables à l'octroi et au contrôle des subventions.
12	Doter l'administration d'un outil informatique de gestion des subventions, et à défaut, améliorer la base de données existante.

Figure 1 : Recommandations de la Cour des comptes (2023)

3. FINALITES DU SYSTEME D'INFORMATION

Selon nous, le système d'information relatif aux ressources foncières et immobilières destinées aux activités économiques doit remplir sept finalités. Celles-ci sont les suivantes :

- Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande au sujet des entreprises qui souhaitent un nouveau lieu d'implantation en Wallonie (tant pour la demande endogène qu'exogène et tant au niveau du marché foncier – les terrains équipés – qu'immobilier) tout en s'inscrivant dans une gestion parcimonieuse de la ressource foncière destinée à l'activité économique.
- Disposer d'une vue régulièrement actualisée de l'état d'occupation et donc des disponibilités foncières (en terrains déjà équipés et en terrains restant à équiper) au sein des ZAE et du rythme des cessions de ces terrains afin d'anticiper les éventuelles pénuries via un évaluation périodique des besoins par sous-région et par type d'infrastructures d'accueil.
- Assurer un suivi de l'état d'avancement des projets visant à créer et aménager de nouvelles infrastructures d'accueil pour les activités économiques. Il s'agirait ainsi, d'une part, de s'assurer du respect de l'objectif lié aux 1500 hectares en 2029 ainsi qu'à celui visant à porter la part des *nouveaux terrains à vocation économique aménagés* sur des terres déjà artificialisées à 30 % d'ici 2030 et à 100 % d'ici 2050. D'autre part, un tel suivi s'avère nécessaire pour identifier les blocages inhérents aux multiples étapes à franchir en vue de reconstituer ce stock de terrains disponibles et équipés afin de résoudre ceux-ci. Ce travail est à effectuer pour les ZAE à aménager tant sur terrain vierge que sur terrain déjà artificialisé (*brownfield*).
- Avoir une vue sur les futurs chantiers d'aménagement prévus par les opérateurs susceptibles de bénéficier des subventions liées au décret de février 2017. Il s'agit ainsi pour la Région d'aider ses services à disposer d'une certaine prévisibilité quant aux

ressources budgétaires à affecter à cette politique et de lui permettre de poser les arbitrages nécessaires à ce propos ;

- Assurer le suivi de la trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation nette (et dès lors de l'artificialisation et de la désartificialisation) en ce qui concerne le foncier dédié à l'activité économique.
- Permettre le pilotage par la Région wallonne de la recherche des compensations qu'elles soient, dès à présent, de nature planologique et donc en termes d'affectation (cf. l'article D.II.45, § 3 du CoDT qui fixe à un minimum de 85% celles-ci lors de la création d'une nouvelle zone urbanisable) ou, à l'approche de 2050, en matière d'utilisation du sol (via dès lors le processus de la désartificialisation).
- S'assurer que l'on tend à mettre la bonne entreprise au bon endroit (notamment vis-à-vis des terrains mouillés ou raccordés au chemin de fer ou vis-à-vis des entreprises compatibles avec un voisinage résidentiel) et que l'on utilise le foncier économique avec une certaine efficacité grâce au suivi des entreprises implantées au sein des ZAE, de l'espace au sol qu'elles occupent au vu de leur volume d'emploi (via dès lors un suivi de la densité d'emploi).

4. DONNEES A COLLECTER ET MODALITES DE LA COLLECTE

En vue de couvrir l'ensemble des sept finalités listées ci-avant, le système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises doit concerner l'état d'occupation ainsi que, lorsque c'est possible, le rythme des cessions et la liste des futurs chantiers d'aménagement prévus par les opérateurs pour cinq grands types de zone ou parc d'activités :

- les PAE gérés par une intercommunale de développement économique (IDE) ou la SOWAER ;
- les PAE de type zone portuaire gérés jusqu'ici par un des quatre ports autonomes ;
- les PAE de type parc communal ;
- les PAE de type *business park* gérés par un opérateur privé ;
- les autres ZAE non gérées collectivement par un opérateur.

4.1 VUE D'ENSEMBLE DES DONNÉES

Pour chaque type de ZAE/PAE, il est proposé via le tableau suivant une liste des données à collecter. Pour chaque type de données à collecter, il est précisé succinctement certaines modalités de la collecte dont la fréquence de celle-ci, qui est/sont ou pourrai(en)t être le(s) fournisseur(s) de la donnée et qui est ou pourrait être le gestionnaire de la donnée. Ces données spécifiques à chaque type de ZAE/PAE et leurs modalités de collecte et de gestion sont ensuite précisés au sein du point 3.2 ci-après.

Tableau 1 : Liste des données à collecter spécifiques à chacun des cinq grands types de zone ou parc d'activités économiques

Type de ZAE et d'opérateur associé	Données à collecter	Fréquence de la collecte	Autre modalité de la collecte	Fournisseur de la donnée	Gestionnaire de la donnée

PAE gérés par une IDE ou la SOWAER	État d'occupation (tableau dichotomique de la table 3.5 de la BDA9)	Deux fois par an (voire quasi en continu – une fois par mois si automatique via un SIG)	Réexpliquer la signification de chaque colonne du tableau + ajouter une colonne sur la plus grande surface équipée disponible ou sur celles de + de 5 ha	Les 8 IDE + la SOWAER	SPW EER - DEPA
	Les cessions (surfaces vendues ou cédées via un droit réel)	Rythme annuel			
	Les futurs chantiers d'aménagement prévus par les opérateurs	Rythme annuel	Prévisibilité sur trois ans ?		
PAE de type zone portuaire gérée jusqu'ici par un des quatre ports autonomes	État d'occupation (tableau dichotomique à adapter)	Rythme annuel	Adapter le tableau dichotomique destiné aux IDE aux ports pour plus d'homogénéité en tenant en compte des spécificités des zones portuaires	Les quatre ports autonomes, puis, à brève échéance, la société unique de droit public amenée à les remplacer	SPW MI
	Les cessions (surface des nouvelles concessions accordées)	Rythme annuel	Distinguer les premières occupations d'un terrain fraîchement aménagé (cf. Trilogiport) des remises en concession ? Quid des soumissionnaires non retenus ?		
	Les futurs chantiers d'aménagement prévus par les ports	Rythme annuel ou bi-sannuel	Prévisibilité sur trois ans ?		
PAE de type parc communal	État d'occupation	Rythme triennal	Sur la base du cadastre (et, si nécessaire, de photointerprétation)		SPW TLPE et SPW EER - DEPA

			Inventaire de ces PAE à actualiser en premier	La CPDT (Centre de ressources) ou l'IWEPS-ODT ou autre	
PAE de type <i>business park</i> (opérateur privé)	État d'occupation	Rythme triennal	Sur la base du cadastre (et, si nécessaire, de photointerprétation) Inventaire de ces PAE à actualiser en premier		
Autres ZAE non gérées collectivement par un opérateur	État d'occupation	Rythme triennal	Sur la base du cadastre (et, si nécessaire, de photointerprétation)		

Un second type de données est relatif aux entreprises implantées au sein des PAE/ZAE. Produire ces données implique un important travail de croisement de bases de données statistiques officielles impliquant la géolocalisation à la parcelle de chaque entreprise. Attacher chaque entreprise ou établissement (en cas d'entreprises multi-établissements) à la parcelle sur laquelle elle est implantée doit permettre ensuite de croiser cette donnée avec la surface de la parcelle et avec l'emploi par établissement lorsque la donnée est disponible. Il s'agit là de données qui sont nécessaires pour construire des indicateurs associés à une des finalités du système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises. Celle-ci est la suivante : s'assurer que l'on tend à mettre la bonne entreprise au bon endroit et que l'on utilise le foncier économique avec une certaine efficacité. Les modalités de la collecte de ces données spécifiques à chaque entreprise implantée en ZAE/PAE sont précisées plus en détail au sein du point 4.3 ci-après.

Tableau 2 : Liste des données à collecter relatives à l'ensemble des entreprises présentes dans des ZAE et PAE

Autres données à collecter	Fréquence de la collecte	Autre modalité de la collecte	Fournisseur de la donnée	Gestionnaire de la donnée
Liste des entreprises (ou établissements) installées au sein de chaque ZAE	Rythme annuel ou triennal (vu l'ampleur de la tâche)	Gros travail de géolocalisation à la parcelle sur la base de l'adresse postale au départ des données fournies par la source authentique qu'est la BCE	BCE + traitement via un acteur maîtrisant les SIG (cf. CPDT, IWEPS-ODT...)	SPW EER
Secteur d'activité de chaque entreprise	Rythme annuel ou triennal (vu l'ampleur de la tâche)		BCE	
Emploi associé à chaque entreprise ou établissement	Rythme annuel ou triennal (vu l'ampleur de la tâche)		ONSS (pour les entreprises et établissements qui en dépendent)	

Un troisième type de données qui mériterait une actualisation régulière (a priori annuelle) consiste en l'état d'avancement de chaque projet de création ou d'extension d'un PAE sur terrain vierge ou sur terrain déjà artificialisé. Les modalités de la collecte de ces données spécifiques à chaque projet de création ou d'extension d'un PAE, qu'il implique ou non une révision du plan de secteur, sont ensuite précisés au sein du point 4.4 ci-après.

Tableau 3 : Lise des données à collecter visant à suivre l'état d'avancement de chaque projet de création ou d'extension d'un PAE

Autres données à collecter	Fréquence de la collecte	Autre modalité de la collecte	Fournisseur de la donnée	Gestionnaire de la donnée
État d'avancement de chaque projet de création ou d'extension d'un PAE sur terrain vierge (quel que soit son stade d'avancement tant qu'une étape reste à franchir avant que l'ensemble des terrains à équiper le soient et les parcelles commercialisées ou disponibles à la commercialisation)	Rythme annuel	(Copier le suivi du PDS ZAE au Luxembourg ou le suivi des <i>brownfield convenants</i> en Flandre)	L'opérateur porteur du projet (qu'il soit public ou privé) + les différents services du SPW (EER-DEPA, TLPE-DDT, MI, ARNE) + ELIA, ORES/RESA...	SPW EER et SPW TLPE
État d'avancement de chaque projet de création ou d'extension d'un PAE sur terrain déjà artificialisé	Rythme annuel	(Copier le suivi des <i>brownfield convenants</i> en Flandre – cf. Recherche Réhabilitation des friches 2022 et 2023)	Wallonie Entreprendre (y compris SPAQUE) ou tout autre opérateur porteur du projet (public ou privé) + les différents services du SPW (EER-DEPA, TLPE-DDT, MI, ARNE)	

En plus de ces trois types de bases de données, il serait pertinent de se doter à terme de trois autres types de données destinées à la production d'indicateurs dont il sera de plus en plus nécessaire d'assurer le suivi dans la perspective de la mise en œuvre de l'objectif de réduire progressivement l'artificialisation du sol et de tendre progressivement à cet égard vers 0 km²/an à l'horizon 2050. Ceci découle du fait que l'immobilier à vocation économique doit contribuer, tout autant que les autres fonctions, à cet objectif global qui s'entend toutes affectations et utilisations du sol confondues. Ces trois autres types de données destinées à la production d'indicateurs qui mériteraient d'être intégrés au système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises sont relatives :

- à l'objectif spécifique inscrit au SDT visant ceci : 30 % des nouveaux terrains à vocation économique seront aménagés sur des terres déjà artificialisées à l'horizon 2030 et ce

taux est porté à 100 % à l'horizon 2050, sauf en cas de désartificialisation (SA3éco.P3 du SDT) ;

- à l'évolution de l'offre immobilière disponible sur le marché immobilier de seconde main ;
- au rythme des mutations de la nature cadastrale entre les terrains urbanisés et ayant une vocation économique et les autres utilisations du sol d'après le cadastre, quelle que soit l'affectation au plan de secteur (qu'il s'agisse d'une progression ou d'un recul des terrains dédiés à l'activité économique).

Nous précisons les modalités de la collecte de ces trois derniers types de données spécifiques au sein du point 4.5 ci-après.

4.2 DONNÉES SPÉCIFIQUES À CHAQUE TYPE DE ZONE OU DE PARC D'ACTIVITÉS

4.2.1 Données propres aux PAE gérés par une IDE ou la SOWAER

Trois principaux types de données faisant déjà l'objet d'une collecte dans le cadre de l'Annexe 9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 mai 2017 portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques méritent de bénéficier d'un relevé régulier pour alimenter le système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises. Il s'agit de :

- l'état d'occupation (cf. le tableau dichotomique) ;
- les cessions (surface vendues ou cédées via un droit réel) ;
- les futurs chantiers d'aménagement prévus par les opérateurs.

L'état d'occupation des PAE (ou tableau dichotomique où la superficie globale de chaque périmètre de reconnaissance économique est à répartir entre différents types de surfaces) fait à présent l'objet de la table 3.5 dans le cadre de l'actuelle base de données de l'Annexe IX (BDA9)¹. Cela fait plus de 20 ans que ce tableau existe. Il ne pose guère de problème dans son utilisation. Néanmoins, les intitulés des différentes colonnes de ce tableau mériteraient selon plusieurs opérateurs d'être accompagné d'un explicatif afin notamment de s'assurer d'une compréhension homogène entre chaque opérateur des différentes surfaces à associer avec chaque colonne. Cette remarque sur la nécessité d'accompagner chaque tableau à remplir par une fiche explicative vaut d'ailleurs a priori pour l'ensemble des données appelées à constituer le système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises.

Il conviendrait en plus, dans cette fiche explicative, de préciser à quoi sert la donnée demandée aux opérateurs à un rythme régulier. Lorsque nous les avons interviewés, plusieurs des opérateurs ont en effet évoqué le fait qu'ils ne savent pas à quoi servent les données qu'ils sont contraints de fournir. Ils ont même l'impression que l'administration et les décideurs ne font pas un usage régulier de ces données pour appuyer leurs décisions. Ainsi, lorsqu'une question parlementaire nécessite pour le ministre de disposer de l'état d'occupation ou d'autres données relatives à un ou plusieurs PAE, l'administration a tendance à se retourner à chaque fois vers eux de façon spécifique pour obtenir des données actualisées alors que celles-ci ne diffèrent que peu ou pas du tout de ce que contient déjà la BDA9.

¹ Une description de cette Base de données de l'Annexe IX (ou BDA9) que gère le SPW EER – DEPA et des différentes tables qu'elle contient a été rédigée aux pages 161-164 du rapport final 2024 de la recherche – disponible via le lien : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf. Les opérateurs qui bénéficient de subsides à l'équipement octroyés par la Région en vertu du décret de février 2017 sont tenus par ce même décret de rentrer auprès de l'administration ces tables dûment complétées de façon régulière (par trimestre pour certaines tables comme la 3.5 ou par année pour d'autres tables).

Un autre souci souligné par certains opérateurs concernant le remplissage des données relatives à l'état d'occupation relève du fait qu'il est demandé de remplir une ligne de ce tableau pour chaque périmètre de reconnaissance économique (PRE). Pour de grands parcs d'activités, cela fait donc plusieurs lignes à remplir alors que, pour l'opérateur, l'ensemble du parc est habituellement traité comme un tout. Décomposer l'état d'occupation non pas par PAE mais par PRE, a constitué au départ une légère surcharge. À présent, cette façon de remplir les tableaux de la BDA9 PRE par PRE ne pose désormais plus de problème particulier sauf là où certains vieux PRE se recouvrent sur une partie de leur surface. Or, il faut éviter de compter deux fois le même terrain.

Tandis qu'actuellement ce tableau 3.5 relatif à l'état d'occupation de chaque PRE doit être rentré par chaque opérateur soumis au décret de 2017 à un rythme trimestriel, il y a un certain consensus entre la DEPA et les différentes intercommunales et autres opérateurs consultés pour dire qu'un rythme semestriel serait plus pertinent. En effet, cet état d'occupation évolue le plus souvent assez lentement d'un trimestre à l'autre. D'ores-et-déjà, certains opérateurs ne renvoient à la DEPA ce tableau 3.5 et les autres dont la fourniture doit intervenir chaque trimestre qu'une à deux fois par an.

En Flandre, cet état d'occupation de l'ensemble des Zones d'activités économiques fait l'objet chaque année d'une mise à jour en ligne par le VLAIO sur le site <https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/ruimtegebruik-op-bedrijventerreinen-in-vlaanderen-niveau-terrein-toestand-03-01-2024>. Sur cette page web, est mis à disposition à la fois :

- un tableau Excel avec la situation la plus récente (11-2024) de l'état d'occupation des parcs d'activités (*Ruimtegebruik op bedrijventerreinen in Vlaanderen, niveau terrein, toestand 03/01/2024*) qui, avec ses 22 colonnes ressemble fortement au tableau dichotomique constituant en Wallonie la table 3.5 de la BDA9 ;
- un manuel expliquant l'intitulé de chaque colonne de ce tableau afin d'aider les divers opérateurs amenés à compléter ce travail au sein des différentes POM (*Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen*), de le compléter de façon la plus homogène depuis La Panne jusqu'aux Fourons.

À plus long terme, on peut s'interroger si les informations que contient cette base de données sur l'état d'occupation des PAE ne pourraient pas être fournies par les opérateurs à la région autrement que sous forme de tableaux complétés PRE par PRE deux fois par an. Chaque opérateur dispose en fait des données de base sur un outil cartographique où chaque parcelle du PAE est associée à différentes données dans une table attributaire. C'est en extrayant de cette table attributaire les informations liées aux différentes catégories de surfaces reprises au sein du tableau dichotomique que l'opérateur génère les surfaces à encoder pour chaque PRE dans la table 3.5 de la BDA9. L'administration pourrait elle-même extraire ces données d'une telle cartographie si les opérateurs mettent régulièrement à jour pour leur territoire la couche de données relative à l'état d'occupation des PAE qui ferait partie d'une cartographie en ligne de l'état d'occupation des PAE.

Un tel outil de cartographie en ligne relatif à l'état d'occupation des parcs d'activités existe déjà depuis de nombreuses années dans diverses régions de l'Europe du Nord-Ouest, notamment en Flandre sous la tutelle de l'*Agentschap Innoveren & Ondernemen* / l'Agence Innover et Entreprendre² et dans la province de Limbourg néerlandais au travers de leur système de monitoring REBIS³.

La cartographie en ligne développée dans le cadre du projet Interreg Euregio Meuse-Rhin The locator⁴ qui a été en fonctionnement durant une dizaine d'années autour des années 2010-2015 a montré qu'une intercommunale de développement économique wallonne (SPI en l'occurrence) a la capacité de fournir et mettre à jour de façon régulière ce type de données et que celles-ci sont d'ailleurs compatibles avec ce qui se réalise au Limbourg néerlandais avec REBIS, dans la Province belge du Limbourg via la *Provinciale Ontwikkelings-Maatschappij - POM Limburg* ou dans la région d'Aix-la-Chapelle au niveau de l'AGIT (*Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer mbH*).

Les données relatives aux cessions (surfaces vendues ou cédées via un droit réel) au cours de l'année écoulée font partie actuellement de la table 4 partie A de la BDA9. Cette table 4 porte actuellement sur les statistiques relatives au nombre d'entreprises installées, aux investissements réalisés par celles-ci et au nombre d'emplois directs créés. Pour ce qui concerne l'emploi, nous pensons que le contenu de cette table peut se rapporter à ce qu'a annoncé à ce sujet le candidat ayant procédé à l'acquisition de la parcelle. Il s'agit là d'une donnée qui risque de ne pas se concrétiser telle quelle par la suite dans la réalité. Attribuer à chaque entreprise ou établissement d'une entreprise multi-établissement implanté au sein d'un PAE le volume d'emploi qui lui est associé année après année à une date précise sur la base des données officielles (c'est-à-dire de l'ONSS) est en revanche un point spécifique que nous traitons au point 4.3 ci-après.

Les données relatives aux futurs chantiers d'aménagement prévus par les opérateurs constituent une partie des données collectées par la DEPA auprès des opérateurs dans le cadre de la BDA9. Actuellement, à ce sujet les tables 1 et 2 de la BDA9 se rapportent à cette thématique. Celles-ci sont les suivantes :

² Depuis 2015, l'*Agentschap Innoveren & ondernemen* a développé et tient à jour avec l'aide des POM (*Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen*) la cartographie Entreprendre / *Ondernemen* sur le géoportail de la Flandre Geopunt : <https://www.geopunt.be/ondernemen>. Une description de cette cartographie en ligne a été présentée dans le cadre du benchmark intégré à la thématique 2 du rapport final 2024 de la présente recherche aux pages 122 à 127 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf.

³ Plus d'information sur ce Système de Monitoring / *Monitoringssysteem REBIS* est disponible via le site : <https://portal.prvlimburg.nl/rebis2/>. Celui-ci a été décrit dans le cadre du benchmark intégré à la thématique 2 du rapport final 2024 de la même recherche aux pages 137 à 139 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf. REBIS est l'acronyme de *Regionaal Economisch Bedrijventerreinen Informatiesysteem* (ou Système d'information régional des zones d'activités économiques)

⁴ Le site internet <http://www.the-locator.eu/> ne fournit plus désormais une cartographie en ligne couvrant les 3 pays et 4 territoires formant l'Euregio Meuse-Rhin mais renvoi vers le portail de cartographie en ligne spécifique à chaque région à savoir :

- Pour la Flandre (B), le site : www.geopunt.be/ondernemen
- Pour la Province de Liège (B), le portail : WalOnMap (sans que ne s'ouvre directement la couche des Périmètres de reconnaissance économique qui figure bien en son sein mais qui ne dit rien de l'état d'occupation des PAE gérés par la SPI)
- Pour la Province du Limburg (NL), le portail : [REBIS-Limbug](https://www.rebis-limburg.nl/)
- Pour la région d'Aix-la-Chapelle (D), le site : [gisTRA](https://www.gisTra.de/)

- Table 1 : État de mise en œuvre du programme pluriannuel d'investissements infrastructurels et de ses actualisations visées par le Gouvernement
- Table 2 : État des investissements réalisés au cours de l'année écoulée qui n'étaient pas intégrés au programme pluriannuel d'investissements

Ces données servent au suivi des budgets alloués par la Région aux opérateurs en vertu du décret de février 2017 et afin de planifier les budgets qu'il faudra allouer du côté de la Région à quel moment à chaque opérateur si cette dépense est acceptée par les autorités régionales. Il va de soi qu'à condition que tout ou partie des travaux d'équipement des PAE puisse encore à l'avenir bénéficier d'un financement régional partiel même à un niveau moindre qu'actuellement, que ce type de données devra continuer à être relevé dans le cadre du système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises qui doit être mis en place. Il s'agit de données nécessaires pour permettre à l'administration et au gouvernement régional d'avoir une certaine prévisibilité quant aux montants futurs à dépenser au niveau de cette politique de l'équipement des PAE même si les opérateurs sont à l'avenir bien moins subsidiés lorsqu'ils aménagent des PAE sur terrain vierge.

Au sujet de la question de l'équipement des PAE existants, il semble de plus en plus stratégique de disposer de certaines données concernant les capacités de desservir les entreprises en électricité haute tension, en gaz voire en hydrogène et en eau. Si dans certains cas, il est davantage nécessaire de savoir si le parc est raccordé à ce réseau (gaz, hydrogène...), dans le cas de l'eau et, plus encore de l'électricité, il s'agit davantage de savoir quelle capacité de transport il subsiste et si des renforcements du réseau sont envisagés et, si oui, à quel horizon.

On sait en effet qu'en vue de réduire leurs émissions de CO₂, beaucoup d'entreprises ont électrifié leur processus de fabrication afin de minimiser le recours aux combustibles fossiles. Ce faisant, l'équipement haute tension de certains parcs d'activités s'avère parfois insuffisant pour que le PAE puisse encore accueillir de nouvelles entreprises énergétivores. Vu que cette évolution est mondiale, certains types d'équipement liés à l'alimentation électrique haute tension font l'objet d'une relative pénurie touchant bien d'autres territoires européens que la seule Wallonie. Face à cela il convient de pouvoir anticiper et planifier les investissements, notamment par rapport aux capacités des PAE existants et futurs à pouvoir encore accueillir des entreprises ayant besoin de grosses capacités en électricité haute tension. Même dans les PAE existants dont tous les terrains ont été commercialisés, ce problème des capacités de l'alimentation en électricité haute tension peut être un frein à leur densification.

De même, en matière d'alimentation en eau, on sait aussi que certaines sous-régions de Wallonie sont moins dotées en ressources en eau disponible en été lorsque deux ou trois saisons d'affilées sont caractérisées par de très faibles pluviosités, surtout quand sont concernés le printemps et l'été. Ces sous-régions moins dotées en ressources en eau en cas de sécheresse s'étalant sur plusieurs mois sont surtout situées en Ardenne et en Fagne-Famenne, là où les roches sont peu fracturées et très dures ou formées essentiellement de schistes (d'où des aquifères assez limités et peu profonds). Même si la Wallonie tente de résoudre ces problèmes d'alimentation en eau en période estivale via son Schéma régional des ressources en eau, il semble important d'avoir une idée des contraintes liées à la desserte en eau des différents PAE existants. Il s'agit là aussi d'une contrainte significative pour beaucoup d'entreprises en raison de leur taille et lorsque leurs activités requièrent beaucoup d'eau pour leur processus de fabrication (cf. l'industrie agroalimentaire, fabrication de béton...) ou pour assurer le refroidissement.

Notons que même si, à l'avenir, le Gouvernement régional venait à décider de ne plus octroyer de subvention régionale pour aider les opérateurs à équiper leurs parcs d'activités lorsqu'elles se réalisent sur terrain vierge ou à réduire fortement ce subventionnement, il deviendrait sans doute nécessaire qu'en contrepartie du travail de rapportage qu'impose la Région à l'égard de ces acteurs leur soit versée une contribution financière récurrente et spécifique par celle-ci. Pour déterminer la contribution régionale dédiée à ce travail qui leur est imposé, il faudrait évaluer le temps exact que prend annuellement ce travail chez chaque opérateur et en déduire un coût salarial brut moyen. C'est ainsi que pourrait être estimé le montant du subside à octroyer à chaque opérateur. Ce montant pourrait se composer à la fois d'une petite partie forfaitaire, identique quel que soit l'opérateur, et d'une seconde partie au prorata du volume d'habitants associé au périmètre de référence de chacun d'eux.

Il va de soi que c'est à la DEPA qu'il conviendrait de continuer à assurer la gestion de ces données comme elle le fait actuellement avec la BDA9.

4.2.2 Données propres aux PAE gérés jusqu'ici par les ports autonomes

Pour les zones portuaires, il serait bon qu'annuellement la future société publique qui est amenée d'ici peu à absorber les quatre ports autonomes puisse adresser à l'administration régionale qui assure leur tutelle, le SPW MI, une série de données. Par analogie avec ce qui se pratique déjà au niveau des PAE gérés par les IDE et la SOWAER au travers de la BDA9, il nous semble que cette série de données devrait également porter sur ces trois thématiques :

- l'état d'occupation des zones portuaires (via un tableau adapté aux spécificités du métier des ports autonomes par rapport à celui de la table 3.5 de la BDA9) ;
- les cessions (les nouvelles concessions accordées au cours de l'année écoulée avec la surface ainsi concédée) ;
- les futurs chantiers d'aménagement prévus par la société qui va absorber les quatre ports autonomes.

En ce qui concerne l'état d'occupation des zones portuaires, un travail de mise en place d'une base de données des domaines portuaires et des concessions couplée à une cartographie qui fixerait les limites précises de celles-ci avait été initiée début 2024 à l'initiative du SPW MI, mais ce travail n'a pas pu aboutir et a depuis été interrompu⁵.

Pour ce qui concerne l'état d'occupation des zones portuaires, un gros problème d'absence de limites parcellaires fixées via un bornage pose problème au sein de chacun des ports autonomes. Il conviendrait à présent que, lors de chaque nouvelle concession, la réalisation du bornage de la parcelle en question soit d'office imposée. Cependant, pour récupérer le passif, c'est-à-dire les surfaces concédées et occupées depuis déjà un certain temps, il conviendrait sans doute qu'un budget soit alloué par la Région wallonne à la très prochaine société de droit public dans laquelle vont prochainement fusionner les quatre ports autonomes afin de procéder au bornage de chaque terrain (non seulement de l'ensemble du périmètre de chaque domaine portuaire mais aussi de chacune des concessions en leur sein). Vu que quasi chacun des terrains que gèrent les ports autonomes sont la propriété du SPW et que les ports autonomes sont des organismes qui ont bien des difficultés à être rentable vu les faibles tarifs appliqués en Wallonie sur ces concessions, les ports autonomes consultés plaident pour que ce soit la Région qui prenne en charge cette dépense.

⁵ Pour plus d'informations sur le travail qui avait été initié en 2024, on peut se reporter à la description de cette base de données en cours d'élaboration telle que décrite dans la partie consacrée à la thématique 2 Système d'information du rapport final 2024 de la présente recherche aux pages 165 à 167 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf

Doter la société de droit public amenée à remplacer les quatre ports autonomes d'un outil de cartographie informatique pour gérer et mettre régulièrement à jour la base de données de l'état d'occupation de chaque domaine portuaire est une nécessité forte en vue d'alimenter le système d'information régional en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises. Cela implique de disposer au sein du personnel de cette nouvelle structures d'une personne ayant les compétences et le temps pour s'occuper de cette tâche. À priori, comme chacun des quatre ports autonomes n'est à ce stade qu'une très petite structure, accomplir ce travail et le suivi régulier que cela impose n'était jusqu'ici pas chose aisée, surtout pour les deux ports autonomes de la province de Hainaut. À cet égard, la création de la nouvelle société de droit public qui va fédérer les quatre ports autonomes offre la perspective de doter enfin ce secteur d'un personnel adéquat pour disposer d'une gestion cartographique des concessions à l'aide d'un système d'information géographique ad-hoc. L'outil dont dispose à ce sujet le PAN (Port autonome de Namur) est a priori l'outil adéquat qui mériterait d'être étendu aux zones portuaires des trois autres ports autonomes dans le cadre de leur intégration prochaine.

C'est à la condition qu'une telle cartographie ad hoc de chaque domaine portuaire et de chaque concession soit en place que le travail de mise à jour annuel puisse être réalisé afin d'alimenter de façon pérenne le système d'information régional en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises. C'est encore plus vrai si l'on veut qu'en ce qui concerne l'état d'occupation des zones portuaires, on puisse intégrer ces données dans l'outil de cartographie en ligne de l'ensemble des infrastructures d'accueil (ZAE et PAE) existant dans l'ensemble de la Wallonie, à l'image de ce que réalise en Flandre l'*Agentschap Innoveren & Ondernemen* ou la Province de Limbourg avec son système de monitoring REBIS.

4.2.3 Données propres aux PAE de type parc communal, PAE de type *business park* (opérateur privé) et aux autres ZAE non gérées collectivement par un opérateur

Étant donné la multiplicité des acteurs communaux et des opérateurs privés qui ont mis en place (il y a parfois plusieurs décennies) des parcs communaux d'activités et des *business parks* et que ces acteurs ne sont pas souvent redevables envers le SPW EER, il paraît quasi impossible d'imposer aux gestionnaires de ces parcs d'activité de fournir chaque année un ensemble de données relatives à l'état d'occupation de la zone qu'ils ont aménagée en parc d'activité ainsi que du volume de terrains cédés année par année.

Nous suggérons que l'ensemble que forment ces deux types de PAE et le solde des ZAE (celles non gérées collectivement par un opérateur) fasse l'objet d'une analyse de leur état d'occupation une fois tous les trois ans sur la base du cadastre (complétées éventuellement par une analyse de photo-interprétation ou par une analyse d'images satellitaires). En utilisant ces sources de données, on peut à la fois évaluer l'état d'occupation de ces deux types de PAE et des autres ZAE à une date récente, mais aussi évaluer comment, en leur sein, a évolué cet état d'occupation par rapport à un précédent relevé. Vu l'ampleur du travail à consentir pour ce genre d'analyse, réaliser une telle évaluation une fois tous les trois ans serait un bon compromis tenant compte du rythme de l'évolution de l'état d'occupation dans ce type d'infrastructures d'accueil.

Un peu comme en Suisse, dans le Canton de Neuchâtel⁶, dans la Province du Limbourg néerlandais⁷ ou dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie⁸, le résultat d'une telle analyse pourrait faire l'objet d'une publication qui ferait aussi le point sur l'évolution de l'état de l'occupation des PAE gérés par les IDE et la SOWAER et des zones portuaires gérées jusqu'ici par les quatre ports autonomes.

Pour réaliser cette analyse, il faudrait recourir a priori aux compétences d'un organisme habitué au croisement des données SIG du cadastre et des plans de secteurs ainsi que d'autres géodonnées. Celui-ci pourrait être la CPDT ou l'IWEPS-ODT. Rappelons ici que ce dernier coopère avec l'équipe de la CPDT en charge de la Mission deux de son Centre de ressources (Information territoriale au service des politiques d'aménagement) dans le cadre des réflexions devant déboucher sur la mise en place du monitoring de l'étalement urbain, de l'artificialisation et des disponibilités foncières que prévoit l'article D.1.2 §1 du Code du Développement Territorial (CoDT). Cet article du CoDT prévoit en effet que le Gouvernement dépose tous les trois ans sur le bureau du Parlement un monitoring de l'étalement urbain, de l'artificialisation et des disponibilités foncières, au regard des objectifs et orientations du Schéma de développement du territoire (SDT).

Avec le développement de parcs d'activités économiques d'initiative privée, la question se pose de comment réussir à les identifier afin de disposer de données à leur propos sachant qu'on peut difficilement imposer une charge à l'égard de ces opérateurs visant à signaler auprès de SPW EER DEPA chacun de leurs projets et réalisations. À cet égard, nous voyons trois moyens de les identifier complémentaires :

- Une première manière consiste en la transmission automatique entre administration lorsqu'un permis est octroyé pour un nouveau projet de *business park* initié par un opérateur privé depuis le SPW Territoire vers la DEPA au sein du SPW EET ;
- La seconde consiste, une fois le projet réalisé ou en voie d'achèvement, de repérer les sites concernés par une analyse de la nature cadastrale des parcelles situées en Wallonie afin d'identifier au sein de ZAE et ZACCI non couvertes par un PRE là où se concentre sur au moins une dizaine de parcelles différentes qui sont couverts de bâtiments récents (par exemple postérieurs à 1990) et qui ont sur la base de la nature cadastrale une utilisation comme immeuble industriel ou semi-industriel ou comme immeuble de bureau. Ce travail un peu fastidieux ne devrait pas être effectué plus souvent qu'une fois tous les 3 ans a priori ;
- La troisième méthode complémentaire pour identifier ce type de PAE serait au cours de sa commercialisation à repérer ceux-ci au travers des offres qui à un moment ou un autre, devraient figurer dans les annonces à vendre ou à louer qui devraient être reprises au sein de l'inventaire tel que proposé ci-après au point 4.5.2. consacré à la mise en place en Wallonie d'un inventaire permanent en ligne de l'offre immobilière à

⁶ Pour plus d'information sur le monitoring bisannuel des ZAE du Canton de Neuchâtel qui est produit sur base du Système cantonal de gestion des Zones d'activités économique, on peut se rendre dans le benchmark intégré à la thématique 2 du rapport final 2024 aux pages 103 à 109 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf.

⁷ Voir à ce sujet le rapport *Werklocaties* rédigé grâce aux données du Système de Monitoring / *Monitoringssysteem* REBI dont le contenu est décrit dans le benchmark intégré à la thématique 2 du rapport final 2024 aux pages 140 à 144 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf.

⁸ Voir à ce sujet le *Siedlungsflächenmonitoring* (monitoring des espaces destinées à l'urbanisation) qui est publié tous les trois ans par le Land NRW sur la base d'une analyse menée par le bureau d'étude ILS tel que décrit dans le benchmark intégré à la thématique 2 du rapport final 2024 aux pages 147 à 154 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf.

vocation économique disponible à la vente et à la location (sachant que cet inventaire pourrait concerner tout autant l'offre de seconde main que l'offre nouvellement bâtie ou commercialisée sur plan).

La publication dédiée à l'évolution de l'état d'occupation des ZAE et PAE que nous proposons ici et qui aurait elle aussi un rythme de sortie triennal pourrait constituer une partie de ce rapport du monitoring visé par l'article D.1.2 §1 du CoDT.

Il va de soi que cette publication spécifique à l'évolution de l'état d'occupation des ZAE et PAE devrait idéalement être coordonnée à la fois par le SPW TLPE mais aussi par le SPW EER – DEPA et par le SPW MI.

4.3 DONNÉES SPÉCIFIQUES AUX ENTREPRISES IMPLANTÉES

Mis à part pour les nouvelles cessions de terrain au sein de l'année écoulées dans les PAE gérés par les IDE et la SOWAER ou dans les zones portuaires, nous pensons que demander à ces multiples opérateurs de fournir annuellement un inventaire complet de toutes les entreprises implantées au sein des périmètres dont ils assurent la gestion n'est pas la manière la plus efficiente de procéder en termes de gestion des deniers publics. Le travail s'avère complexe et nécessite pour être réalisé au mieux de s'appuyer sur les données de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE), sur celles du cadastre et sur celles de l'ONSS.

De son côté, la BCE permet de fournir la liste de chaque entreprise mono établissement et de chaque établissement des entreprises multi établissements avec une bonne fiabilité en lui associant une adresse postale et un numéro BCE.

En théorie, les adresses fournies au sein des données de la BCE peuvent être croisées avec les adresses contenues au sein de la matrice cadastrale afin de géolocaliser chaque entreprise ou établissement sur la bonne parcelle.

Lorsque l'entreprise dépend de l'ONSS et non pas de l'INASTI, donc lorsqu'elle emploie des salariés et non pas un ou des indépendants, le numéro BCE de l'entreprise et l'adresse de ou des établissement(s) devraient idéalement pouvoir être associés au volume d'emploi qui leur est attaché.

Réaliser de tels croisements de données à intervalle régulier (par exemple une fois par an) s'avère particulièrement utile, si l'on souhaite connaître quelles entreprises sont implantées dans chaque parc ou zone d'activité et du volume d'emploi qui leur est associé. Disposer de ces données est indispensable pour construire des indicateurs permettant d'assurer le suivi d'une des finalités du système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises. Pour rappel, celle-ci consiste à s'assurer que l'on tend à mettre la bonne entreprise au bon endroit et que l'on utilise le foncier économique avec une certaine efficience.

Réaliser un croisement de ces diverses sources de données est un travail assez chronophage, surtout en vue de géolocaliser chaque entreprise sur la bonne parcelle car cela nécessite de comparer des listes d'adresses dans la base de données de la BCE et dans la matrice cadastrale. Or, une seule faute d'orthographe dans une des deux bases de données ou la présence d'une abréviation d'un côté et pas de l'autre... pose un significatif problème lors d'adéquation qu'il convient de résoudre un par un. Un tel exercice est un travail qui nécessite un important savoir-faire en termes de gestion de bases de données géoréférencées.

Actuellement, trois types d'acteurs disposent de cette expertise pour réaliser ce type de croisement avec une certaine efficacité.

- La Direction des réseaux d'entreprises du SPW Économie, Emploi, Recherche qui a constitué, dès 2012, et met à jour mensuellement la banque de données « entreprises

- »⁹, qui reprend plus de 3600 entreprises implantées en Wallonie dans les domaines de l'industrie, de la sous-traitance métal et plastique-élastomère (y compris les commerces de gros, les bureaux d'études et les laboratoires), de l'environnement et des services aux entreprises.
- L'équipe de la CPDT en charge de la Mission deux du Centre de ressources (Information territoriale au service des politiques d'aménagement) qui, en 2024, a réalisé un travail très poussé de croisement entre les données de la BCE et les adresses contenues dans la matrice cadastrale pour l'ensemble des entreprises et établissements situé sur le territoire wallon. Ce travail s'est appuyé sur le fichier open data de la BCE qui recensait, au premier septembre 2023, environ 244 900 entreprises en personne morale dont le siège social est situé sur le territoire wallon et 216 251 établissements associés à ces personnes morales. En plus de ceux-ci, elle dénombre 244 000 entreprises en personne physique dont l'adresse est située en Wallonie. Le travail réalisé l'an dernier par cette équipe a fait l'objet d'une Note de recherche CPDT « Spatialisation des lieux d'activités économiques – Approche méthodologique et perspectives d'analyse » mise en ligne en mai 2025¹⁰. Notons que le travail mené par la CPDT au travers de la Mission 2 « Information territoriale au service des politiques d'aménagement » de son Centre de ressources n'a pas été à ce stade jusqu'à croiser ces données de chaque unité d'établissement de chaque entreprise implantée en Wallonie avec le volume d'emploi qui lui est associé dans la base de données de l'ONSS lorsque l'entreprise en question emploie des salariés.
 - Les intercommunales de développement économique tentent parfois ce genre de croisement de bases de données, notamment en vue de remplir la table 4 partie A de la BDA9 (Statistiques relatives au nombre d'entreprises installées, aux investissements réalisés par celles-ci et au nombre d'emplois directs créés). Chacune des IDE avoue avoir du mal avec le croisement des bases de données nécessaires pour disposer d'un inventaire à jour de l'ensemble des entreprises installées au sein de leur PAE et de leur associer le volume d'emploi correspondant. En raison de multiples problèmes d'adéquation liés à la non-convergence de certaines adresses entre les bases de données que l'on compare, ces opérateurs aboutissent en général à des résultats loin d'être optimaux vu la charge de travail que nécessiterait la résolution de ceux-ci pour chacun d'eux. Effectuer ce travail avec un haut taux d'adéquation entre les bases de données nécessiterait pour chacun de ces opérateurs que sont les huit IDE de consacrer un important volume de travail de la part d'une personne dotées de compétences élevées en SIG et en gestion de base de données.

Il apparait que, vu sa complexité, réaliser ce travail de géolocalisation à la parcelle de chaque unité d'établissement de chaque entreprise avec soin (donc avec un haut taux d'adéquation) ne prend pas beaucoup plus de temps si on le réalise vis-à-vis des centaines de milliers d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire wallon que si on se concentre sur quelques milliers d'entreprises relevant d'un nombre limité de secteurs d'activités ou sur quelques milliers d'entreprises situées au sein du territoire de référence d'une des huit IDE, même le plus petit.

⁹ Voir à ce sujet le site internet suivant : <https://www.entreprisesdewallonie.be/Entreprises/FR/Entreprises.wb?REFID=nBQAAAAAAAAAAAAAwCnCptiUyIpAfSe>

¹⁰ Cette note de recherche est accessible via le lien : <https://cpdt.wallonie.be/publications/spatialisation-des-lieux-dactivites-economiques/> Cette publication a pour intérêt de mettre en avant comment faire face à de nombreux pièges qui tendent à minimiser la part des entreprises reprises à la BCE à qui a pu être attribuée, sur la base de son adresse postale, la bonne parcelle sur laquelle elle est localisée grâce au matching entre ces bases de données. Cette note de recherche vise donc à rendre reproductible à l'avenir un tel exercice de matching avec un haut taux de réussite.

Dès lors, il apparaît qu'il serait bien plus efficient qu'un tel travail puisse être réalisé par un organisme unique pour l'ensemble de la Wallonie. Celui-ci devrait disposer d'un accès aisé aux données fournies par les diverses sources authentiques de données au niveau fédéral (y compris à celles du volume d'emplois salarié par établissements à obtenir auprès de l'ONSS). De même, pour géolocaliser à la parcelle chaque unité d'établissement ou entreprise, cet organisme devrait idéalement appliquer les diverses solutions identifiées par l'équipe en charge de la Mission deux du Centre de ressources de la CPDT afin d'augmenter le taux d'adéquation lors du croisement entre données de la BCE et matrice cadastrale.

Vu les importants mouvements qui touchent les entreprises intégrées dans les bases de données de la BCE et de l'ONSS et qui touchent leur volume d'emploi, il serait pertinent que cet important travail puisse être mené annuellement.

En Flandre, la localisation au niveau de la parcelle de chaque entreprise et unité d'exploitation inscrite à la BCE (Banque Carrefour des Entreprises), indépendamment de leur localisation au sein ou en dehors des zones d'activités économiques / *bedrijventerreinen*, est disponible en ligne. Cette couche des entreprises et unités d'exploitation inscrites à la BCE / *VKBO ondernemingen en vestigingseenheden*¹¹ a été conçue par l'Agence du Numérique de Flandre (*Agentschap Digitaal Vlaanderen*) au départ des données de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Elle est actualisée de façon très régulière.

Notons également que tant aux Pays-Bas qu'en Suisse, il est là aussi possible de géolocaliser à la parcelle chaque entreprise ou unité d'établissement et de lui associer son volume d'emploi. Cela permet notamment de produire des indicateurs servant à évaluer l'utilisation plus ou moins efficace du foncier occupé au sein des zones d'activités / *bedrijventerreinen* mais aussi, en Suisse, d'identifier après rasterisation du volume d'emplois par pixel de 100 m x 100 m les lieux où se concentrent l'emploi afin de coordonner l'aménagement du territoire et l'offre en transport collectif.

C'est le même type de résultat auquel il serait bon de parvenir en Wallonie dans le cadre du système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises ; cela en vue d'analyser dans quelle mesure l'on parvient à la fois à mettre la bonne entreprise au bon endroit et à utiliser le foncier économique avec une certaine efficience (en termes de densité d'emploi par surface occupée).

Vu les diverses finalités de ce type de bases de données sur la géolocalisation à la parcelle de chaque entreprise ou unité d'établissement (avec ses attributs tels que son secteur d'activité et son volume d'emploi), la gestion de ces données devrait sans doute être assurée par le SPW EER en concertation avec le SPW TLPE.

4.4 DONNÉES SPÉCIFIQUES À L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROJETS DE PAE

Constituer et mettre à jour chaque année une base de données relative à l'état d'avancement de chaque projet de création ou d'extension d'un PAE qu'il soit d'initiative publique (IDE, SOWAER, Port autonome...) ou privée nous paraît être une nécessité à plusieurs égards.

¹¹ Voir à ce sujet le site : https://download.vlaanderen.be/product/3942-vkbo_ondernemingen_en_vestigingseenheden et, pour plus d'explications à ce sujet, les pages 122 à 127 du rapport final 2024 de la présente recherche : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf

Il s'agit notamment d'objectiver la durée habituelle globale de l'ensemble des procédures nécessaire pour reconstituer le stock de terrains équipés disponibles que ce soit pour des opérations menées sur terrain vierge ou sur terrain déjà artificialisé, que celles-ci nécessitent ou non une révision préalable du plan de secteur. Objectiver la durée habituelle globale de l'ensemble des procédures nécessaire pour mener une opération de restockage est nécessaire afin de savoir quand il convient d'enclencher le lancement d'une telle opération afin d'anticiper un éventuel problème de pénurie.

Il s'agit également d'identifier les principaux problèmes qui semblent retarder à divers stades des procédures à mener divers projets de PAE afin d'éventuellement pouvoir corriger le tir en y apportant une réponse soit individuelle (pour ce cas précis) ou plus collective et davantage pour des projets futurs (en modifiant notamment une procédure, par exemple au travers la modification d'un décret, en fournissant à tel ou tel service des précisions sur comment il convient d'agir dans tel ou tel cas de figure ou en renforçant les effectifs de tel ou tel service dont le staff est incomplet...).

Le but de cette base de données ne devrait pas être d'alimenter une chasse aux sorcières, d'aider à désigner des coupables qu'il faudrait punir ou mettre au pas. Elle devrait au contraire aider à identifier là où il conviendrait de mettre de l'huile dans les rouages, là où du dialogue est nécessaire entre acteurs et où un arbitrage est nécessaire entre plusieurs acteurs ayant des points de vue peu conciliables.

Pour élaborer une telle base de données relative à l'état d'avancement de chaque projet de création ou d'extension d'un PAE puis pour en tirer les enseignements, on pourrait s'inspirer de ce qui vient d'être mis en place au Grand-Duché dans la foulée de l'adoption en 2021 du Plan Directeur Sectoriel ZAE (PDS ZAE) qui a désigné à travers le pays 456 hectares de terrains qui ont nouvellement été dédiés à l'accueil des activités économiques (456 ha répartis en 26 périmètres : 4 extensions ou nouvelles ZAE nationales et 22 extensions ou nouvelles ZAE régionales). Dans la foulée de cette approbation du PDS ZAE, a été mise en place une commission de suivi du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » pour s'assurer de la mise en œuvre en un délai raisonnable de ces terrains ainsi désignés¹².

En vue de mettre de l'huile dans les rouages entre l'ensemble des acteurs impliqués dans un projet de PAE, on peut aussi inviter la Région wallonne à s'inspirer de la pratique des *brownfield covenant*¹³ qui a été mise en place en Flandre en vue de mieux maîtriser la durée des projets de reconversion de grandes friches d'activités économiques ; projets qui d'office impliquent à un moment ou à un autre d'une procédure un grand nombre d'acteurs. Dans ce cadre, les acteurs sont réunis autour de la table pour discuter du projet et sont unis par une convention. Cette convention, soutenue par l'administration flamande, offre un certain nombre d'avantages en termes administratifs, juridiques et financiers, mais avant tout, réduit le degré d'incertitude dans le processus décisionnel. Ce cadre sécurisé rassure les porteurs de projet et limite les mauvaises surprises en cours de route.

¹² Voir à ce sujet la fin du point 6.3.1 Plan Directeur Sectoriel des ZAE de 2021, à la page 113, dans le benchmark intégré à la thématique 2 – Amélioration du système d'information du rapport final 2024 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf

¹³ Pour plus d'information, consulter le site : <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/brownfieldcovenant>. Voir également à ce sujet les pages 76 à 83 de l'Annexe 2 : Leviers CA et bonnes pratiques du rapport final 2023 de la recherche CPDT R1 : Réhabilitation des friches : <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2023-Leviers-et-bonnes-pratiques.pdf>. Le processus des *brownfield covenant* a fait l'objet en Flandre d'un décret (celui du 30 mars 2007 qui fournit une base pour la création de conventions *Brownfield*) et de 3 arrêtés du Gouvernement flamand (celui du 19 juillet 2007 qui règle les objections aux servitudes d'utilité publique pour la réalisation d'un projet *Brownfield*, l'Arrêté du 7 septembre 2007 qui concerne les obligations d'information dans le cadre des conventions *Brownfield* et celui du 23 décembre 2016 qui fixe la condition minimale pour la négociation et la procédure minimale pour la création et le suivi des conventions *Brownfield*).

Une convention *Brownfield* ne permet donc pas de réduire les délais pour l'octroi d'un permis. En revanche, elle facilite le processus, vu que les trois types d'acteurs impliqués que sont le gouvernement, les promoteurs et les régisseurs (c'est-à-dire les diverses administrations publiques concernées) se mettent d'accord sur de nombreux aspects en amont de la réalisation du projet.

En vue d'élaborer et de mettre à jour (de préférence une fois par an) cette base de données relative à l'état d'avancement de chaque projet de création ou d'extension d'un PAE qu'il soit d'initiative publique (IDE, SOWAER, Port autonome...) ou privée en Wallonie, il faudrait impliquer dans son alimentation divers acteurs. Cela concerne à la fois chacun des opérateurs porteurs d'un tel projet (qu'ils soient publics ou privés), les différents services du SPW susceptible d'intervenir dans un tel dossier (EER-DEPA, TLPE-DDT, MI, ARNE) ainsi que les gestionnaires de réseaux ELIA, ORES/RESA... et, quand il s'agit spécifiquement d'un projet sur *brownfield*, le SPW-TLPE-DAOV et, le cas échéant, Wallonie Entreprendre et la SPAQUE.

Une telle base de données de l'état d'avancement des projets de PAE qui doivent prendre la place d'anciennes friches (qu'elles soient reconnues ou non comme SAR de droit) mériterait d'ailleurs d'alimenter les réflexions de la « Task Force Friches » qu'envisage de mettre en place l'actuelle majorité régionale dans le cadre de sa Déclaration de politique régionale. Pour rappel, cet organe est destiné à identifier les actions nécessaires à mettre en œuvre, les freins à lever et les financements à mobiliser pour accélérer le redéploiement de tels terrains déjà urbanisés.

4.5 DONNÉES SPÉCIFIQUES À L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Sachant que l'immobilier à vocation économique doit contribuer, tout autant que les autres fonctions, à l'objectif global de réduction du rythme de l'artificialisation des sols qui s'entend toutes affectations et utilisations du sol confondues, il convient de monitorer également cet objectif au travers de la production de quelques indicateurs.

Trois autres types de données, que nous proposons de relever à l'avenir, sont destinées à la production d'indicateurs qui mériteraient d'être intégrés au système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises. Elles sont relatives :

- À l'objectif spécifique inscrit au SDT visant ceci : 30 % des nouveaux terrains à vocation économique seront aménagés sur des terres déjà artificialisées à l'horizon 2030 et ce taux est porté à 100 % à l'horizon 2050, sauf en cas de désartificialisation (SA3éco.P3 du SDT) ;
- À l'évolution de l'offre immobilière disponible sur le marché immobilier de seconde main ;
- Au rythme des mutations de la nature cadastrale entre les terrains urbanisés et ayant une vocation économique et les autres utilisations du sol d'après le cadastre, quelle que soit l'affectation au plan de secteur (qu'il s'agisse d'une progression ou d'un recul des terrains dédiés à l'activité économique).

4.5.1 Indicateur relatif à l'objectif de porter la part des nouveaux terrains à vocation économique aménagés sur des terres déjà artificialisées à 30% à l'horizon 2030 et à 100 % à l'horizon 2050, sauf en cas de désartificialisation

La mise en place de cet indicateur nécessite des arbitrages qui relèvent davantage de choix politiques que de considérations techniques. Il faut à ce sujet opérer des choix sur plusieurs paramètres :

- Quelles surfaces sont à ranger derrière cette notion de nouveaux terrains à vocation économique aménagés ? Y range-t-on uniquement les terrains en parcs d'activités

économiques nouvellement équipés ? Applique-t-on cela uniquement aux PAE gérés par les IDE et par la SOWAER ou y intègre-t-on aussi les zones portuaires gérées jusqu'ici par les quatre ports autonomes (sachant que les terrains nouvellement aménagés par eux sont rares) ainsi que les *business parks* et autres parcs d'activités nouvellement aménagés par des promoteurs privés (en dehors des PAE gérés par des IDE) ?

- Sur la base de quel critère considère-t-on qu'un terrain à vocation économique est aménagés sur des terres déjà artificialisées préalablement ? Est-ce que ces terres déjà artificialisées préalablement incluent des terrains qui n'ont jamais été construits mais ont simplement fait l'objet de dépôt de stériles de charbonnages (des terrils aujourd'hui aplanis) ou de remblais, sachant que certains acteurs se battent parfois pour préserver de tels sites de toute artificialisation nouvelle ? Il en va de même pour d'anciennes friches industrielles qui ont été débarrassées il y a de cela plusieurs décennies de leurs installations de surface et qui se sont vu depuis lors recolonisées par une végétation et une faune qui, parfois, bénéficie d'une protection légale.
- Que mettre dans le calcul qui se rapporte à la quantité de terrains jadis dédiés à l'activité économique et qui font l'objet d'une désartificialisation ? Comment séparer les surfaces jadis vouées à l'activité économiques et qui se voient débarrassées de leurs installations de surface et souterraine mais qui ont vocation dans le futur à servir (au moins partiellement) à être réartificialisées de celles qui, après assainissement, sont vouées à retourner à long terme à une fonction n'impliquant pas d'urbanisation ?
- Sur quelle période de référence se base-t-on pour le calcul de ce taux par rapport à l'horizon 2030 et à l'horizon 2050 ? A priori, de tels indicateurs sont amenés à fortement fluctuer d'une année à l'autre. Il convient donc de vérifier si ce taux de 30 % à l'horizon 2030 est en moyenne atteint sur une période de 3 à 5 ans qui pourrait se répartir autour de 2020 (période 2029-2031 ou période 2028-2032).
- Une question qui interpelle les représentants de certaines intercommunales consultées l'an dernier est la suivante : à quelle échelle le calcul de cet indicateur doit-il être effectué ? Certaines des intercommunales qui disposent au sein de leur territoire de référence de fort peu de SAR de grande taille qu'il est possible de mobiliser en vue d'une réaffectation en tant que nouvelle infrastructure d'accueil pour les entreprises (à l'image de la province de Luxembourg ou de l'ouest du Hainaut) craignent d'être bridées à court terme si ce taux de 30 % est à atteindre dès 2030 dans chacun des bassins d'optimisation spatiale, voire au sein, pour le Hainaut, du territoire de référence de chaque intercommunale de développement économique. Selon nous, le calcul de cet indicateur n'a de sens qu'à l'échelle de l'ensemble de la Région wallonne. D'ailleurs c'est ce que précise explicitement le SDT au tout début de la première phrase que contient ce principe SA3éco.P3.
- Qui sera chargé de produire cet indicateur de suivi du SDT ? À priori, la réponse à cette question est à articuler avec le travail de mise en place des autres indicateurs de suivi des objectifs du SDT en ce qui concerne le monitoring de l'étalement urbain, de l'artificialisation et des disponibilités foncières que prévoit l'article D.1.2 §1 du CoDT. À ce stade, la production de ces indicateurs de suivi du SDT est une mission confiée à l'équipe en charge de la Mission deux du Centre de ressources de la CPDT, en partenariat avec l'IWEPS-ODT.

4.5.2 Indicateurs relatifs à l'évolution de l'offre immobilière disponible sur le marché immobilier de seconde main

Le benchmark réalisé l'an dernier¹⁴ au sujet du système d'information relatif aux zones d'activités économiques avait permis de mettre en avant le fait que plusieurs des territoires voisins de la Wallonie assurent un suivi régulier de l'évolution dans le temps et de la répartition spatiale de l'offre immobilière disponible à vocation économique sur le marché immobilier de seconde main. Ces territoires ont compris la nécessité de disposer de façon récurrente de données adéquates au sujet de ce marché des bâtiments d'entreprises à vendre ou à louer au sein des zones d'activités économiques afin de piloter la politique des parcs d'activités dans la perspective d'une raréfaction progressive des disponibilités foncières vierges destinées après équipement à accueillir des entreprises dans la perspective de l'objectif européen du ZAN (Zéro artificialisation nette).

Cette partie vise surtout à préciser comment fonctionnent les services mis en place à Bruxelles chez Citydev (Inventimmo) et en Flandre au sein du VLAIO (couche des *Aangeboden bedrijventerreinpercelen* au sein du *WEBGIS bedrijventerreinen*) afin de faciliter la rencontre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier de seconde main à vocation économique.

Suite à la présentation du fonctionnement de ces inventaires à Bruxelles et en Flandre, nous suggérons des pistes en vue de dupliquer ce type de service en Wallonie.

Avant d'aborder les inventaires permanents de l'offre immobilière à vocation économique mis en place à Bruxelles (chez Citydev) et en Flandre (au sein du VLAIO), faisons un petit détour par la Province du Limbourg néerlandais.

4.5.2.1 La partie la *BOG-Aanbod* du rapport *Werklocaties* de la Province du Limbourg néerlandais

Les services en charge du développement économique de la Province du Limbourg néerlandais se sont dotés depuis une vingtaine d'années d'un outil de gestion cartographique des Zones d'activités intitulé *Système de Monitoring / Monitoringssysteem REBIS (Regionaal Economisch Bedrijventerrein Informatie Systeem)*¹⁵. Sur la base de ce *Monitoringssysteem REBIS* un rapport intitulé *Werklocaties* est rédigé annuellement. Ce rapport contient plusieurs indicateurs au sein d'une partie qu'ils intitulent la *BOG-Aanbod*¹⁶ (désignant l'offre en matière d'immobilier d'entreprise / *aanbod van bedrijfstvastgoed*). Ces statistiques en matière d'immobilier d'entreprise sont extraites de leur *BOG Monitor Limburg* qui recense l'ensemble de l'offre immobilière située au sein des terrains à vocation économique.

¹⁴ Cf. Partie 6. Benchmark de la Thématique 2 — Amélioration du système d'information au sein du Rapport scientifique final 2024 de la recherche CPDT Perspectives liées à la politique des infrastructures d'accueil pour les activités économiques (Fettweis R. et al., pp. 103-158).

¹⁵ Cf. <https://portal.prvlimburg.nl/rebis2/>

¹⁶ Pour la version 2024 de ce rapport *Werklocaties*, il est à télécharger via la colonne de droite de la page principale du site internet provincial consacrée aux zones d'activités économiques : <https://www.limburg.nl/onderwerpen/economie/bedrijventerreinen/>. En son sein la partie consacrée à ce *BOG-Aanbod* forme la partie 7 aux pages 44 à 47.

Cet outil de suivi de l'immobilier d'entreprise qu'est le *BOG Monitor Limburg* est développé par le bureau d'étude ETIL¹⁷. Cet enregistrement de l'offre en immobilier d'entreprise existe depuis 2005 dans le Limbourg. De cette base de données, sont extraites chaque année quelques statistiques sur l'ensemble des annonces immobilières liées aux bâtiments à vocation économique situés dans les zones d'activité publiées par les agents immobiliers actifs dans la province.

Dans ce *BOG Monitor*, les indicateurs produits relatifs à ce marché de l'immobilier d'entreprise portent sur l'évolution et la répartition spatiale du volume de l'offre disponible (en termes de m² de surface plancher et de nombre de biens) ainsi que sur le nombre de transactions et sur les prix pratiqués sur ce marché qu'ils segmentent en trois types de biens : les espaces d'entreprises / *Bedrijfsruimten* (c'est-à-dire les halls industriels et les halls logistiques principalement), les espaces de bureau / *Kantoorruimten* et les espaces de commerce de détail / *Winkelruimten*.

Au sujet des prix de vente, les niveaux de prix de chaque transaction dont a pu se procurer ETIL ont pu être rattachés à la parcelle concernée reprise au sein du REBIS. Dans le cadre du *BOG Monitor*, l'offre et les transactions de locaux commerciaux sont actuellement cartographiées à partir de plus de 350 sources (des agences immobilières le plus souvent).

Dans la version 2024 de ce rapport *Werklocaties*, il apparaît que 501 biens étaient proposés à la location dans les zones d'activité du Limbourg néerlandais, représentant une surface locative totale d'environ 892 990 m². Cela signifie que l'offre a augmenté par rapport à l'année dernière (647 130 m² à la fin de 2023). Cette offre se répartit en 22 propriétés à vocation commerciale (33 160 m²), 198 propriétés de bureaux (138 890 m²) et 281 propriétés à vocation industrielle ou semi-industrielle (720 940 m²).

¹⁷ Cf. <https://www.etil.nl/expertises/vastgoed>

BOG-aanbod op werklocaties in Limburg 2015-2024

Aanbod van bedrijfsthuur op werklocaties, per 31-12-2024

	Aantal	Oppervlakte vvo in m²			
	Totaal	Totaal	waarvan:		
			winkel-opp.	kantoor-opp.	bedrijfs-opp.
Winkelruimten	22	33.160	32.390	0	770
Kantoorruimten	198	138.890	0	133.480	5.420
Bedrijfsruimten	281	720.940	3.130	53.180	664.630
Totaal	501	892.990	35.520	186.660	670.810

vvo = verhuurbare vloeroppervlakte

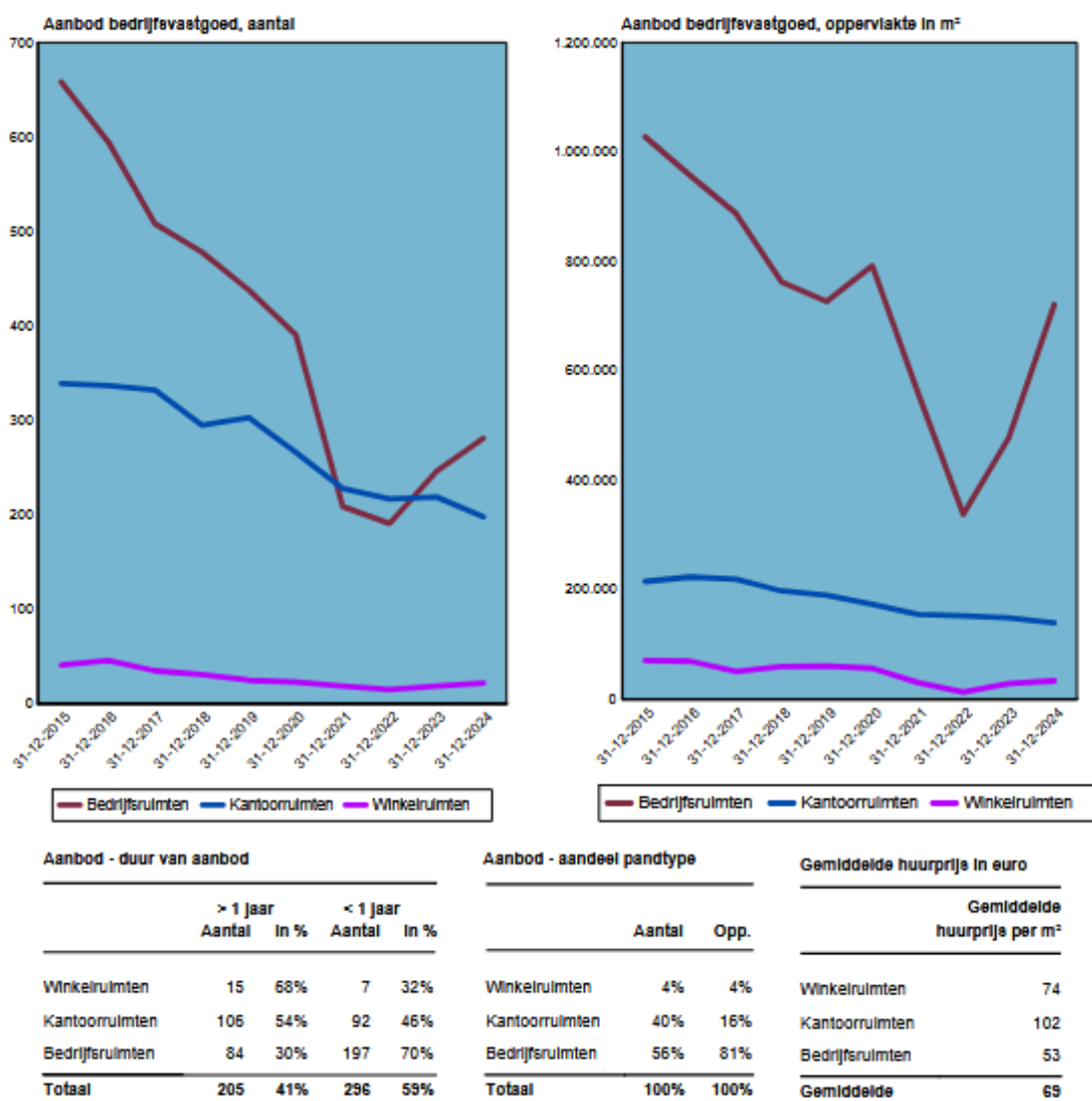


Figure 2 : Extrait du rapport *Werklocaties 2024* de la Province du Limbourg néerlandais présentant divers indicateurs relatifs à la *BOG-Aanbod* (l'offre en matière d'immobilier d'entreprise / *aanbod van bedrijfsthuur*)

Source : Provincie Limburg & ETIL BV, 2025, p. 42.

4.5.2.2 Fonctionnement du service Inventimmo chez Citydev à Bruxelles

À plusieurs reprises¹⁸, la CPDT ainsi que l'ex-UWE ont mis en avant en tant que bonne pratique la gestion d'un inventaire permanent des bâtiments à vocation économiques disponibles à la vente ou à la location existant en Région de Bruxelles-Capitale via le site Inventimmo¹⁹ hébergé au sein de Citydev (ex-SDRB, il s'agit de l'équivalent en Wallonie des intercommunales de développement économique).

Depuis quatre décennies, étant donné la rareté du terrain disponible de type terrain vierge, la Région de Bruxelles-Capitale est contrainte pour continuer à accueillir et à conserver des entreprises à la recherche d'une nouvelle implantation de mettre en avant l'offre immobilière disponible qui relève pour l'essentiel du marché de seconde main.

Nous avons interrogé les responsables²⁰ de ce service Inventimmo afin d'en savoir plus sur comment fonctionne ce service. Inventimmo se présente comme un service de recherche de locaux commerciaux, atelier, bureaux et terrains à vendre ou à louer au sein de la Région de Bruxelles-Capitale, offrant des mises à jour hebdomadaires, en collaboration avec les professionnels de l'immobilier. Ce site internet trilingue (FR / NL / UK) répertorie et met en avant quatre types de biens à vendre ou à louer :

- L'immobilier industriel et logistique (atelier et entrepôt) ;
- Les bureaux ;
- Les cellules commerciales ;
- Les terrains.

Le contenu de cette base de données et l'habillage du site ayant vocation à être trilingue, les traductions sont générées de façon automatique.

¹⁸ Voir notamment à ce sujet :

- le rapport final du Thème 1B « Gestion des zones d'activité économique existantes » de 2010, pp. 22-23 ;
- la Note de recherche CPDT n°54 « Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager : enseignements de la table ronde et perspectives pour la Wallonie » (2014), pp. 7-9 + 14-15 ;
- l'étude de l'UWE 2016-2017 sur l'occupation et la réutilisation des bâtiments dans les Parcs d'Activité Économique, p. 15 + 23-24 ;
- le rapport final de l'Expertise complémentaire : Evaluation des besoins en ZAE CPDT 2017, pp. 148-150 ;
- l'Annexe II Fichier de mesures individuelles – Mesures existantes et Benchmarking du rapport final subv. 2018 de la recherche « Gérer le territoire avec parcimonie », pp. 89-91 ;
- le Rapport final de la subvention 2019 de la recherche « Gérer le territoire avec parcimonie », pp. 90-91 ;
- Expertise E1 : Appui à l'actualisation du Schéma de Développement du Territoire - Note relative à de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale, pp. 38-39

¹⁹ Voir : <https://www.citydev.brussels/fr/inventimmo>

²⁰ Interview réalisée le 23/09/2025 avec Messieurs Pierre Demeuter, responsable du service Inventimmo, Bart Hanssens (son principal collaborateur et un des créateurs du service il y a + de 30 ans) et Madame Roxanne Vanhaeren.

Le service Inventimmo de Citydev est composé d'un personnel dont le temps de travail implique six équivalents temps plein (ETP). Sur ces six ETP, deux ETP sont consacrés au marché immobilier de type atelier et entrepôt (soit le type d'immeuble qui se rencontrent massivement en Wallonie au sein des parcs d'activités même si, dans le cadre de Bruxelles, une partie de ce stock correspond à tout ou partie d'immeubles mixtes dans des quartiers mixtes également). La gestion complète de cet inventaire est un service rendu de façon totalement gratuite tant pour les propriétaires et leurs intermédiaires (agences immobilières, notaires) chargés de trouver un candidat acheteur ou locataire que pour les acteurs en recherche d'un bien immobilier à vocation économique.

La personne qui s'occupe chez Citydev de la partie commerce d'Inventimmo est détaché chez Atrium Brussels. Cet organisme est l'Agence Régionale du Commerce. Elle vise à stimuler le développement commercial, à renforcer le dynamisme des quartiers commerçants en améliorant leur environnement et à mettre en œuvre une stratégie de marketing urbain.

a) L'évolution dans le temps du service Inventimmo

Au départ (milieu des années 1980), cet inventaire permanent se consacrait uniquement aux ateliers et entrepôts afin de lutter contre la désindustrialisation et la dévitalisation des tissus urbains de la capitale. Initié par Inter-Environnement-Bruxelles, ce service a été rapidement pérennisé par sa prise en charge par la SDRB devenue Citydev.

Assez rapidement, en plus des bâtiments de type ateliers et entrepôts, se sont ajoutés dans l'inventaire les terrains à vocation économique. Ce n'est qu'au début des années 2000 qu'Inventimmo a étendu son champ d'application aux bureaux et commerces en raison de l'accroissement du vide locatif au sein de ces deux stocks et de la nécessité de disposer des outils nécessaires afin de monitorer l'évolution de ce marché immobilier afin d'éclairer les politiques nécessaires à mettre en place à cet égard. C'est d'ailleurs pourquoi, toujours aujourd'hui, les parties inventaires des bureaux et des commerces sont moins exhaustives que ne l'est la partie atelier d'Inventimmo.

b) Les objectifs d'Inventimmo

Pour Citydev, les objectifs liés au service Inventimmo sont multiples :

- Favoriser la rencontre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier de seconde main au sein de la Région et, ce faisant, lutter contre la vacance et dès lors la déprises des anciens quartiers mixtes et à vocation économique, d'une part, et favoriser l'implantation des entreprises en Région de Bruxelles-Capitale et contribuer ainsi à son développement économique (sachant que le territoire est particulièrement exigu), d'autre part ;
- Permettre de monitorer l'évolution de ces différents marchés immobiliers en vue d'aider les autorités de la Région et de Citydev à initier de nouvelles politiques ou réorienter certaines politiques visant à dynamiser le développement économique ou celles liées à l'aménagement du territoire (notamment au travers du PRAS, le Plan Régional d'Affectation des sols²¹ qui est l'équivalent du Plan de secteur même s'il est plus précis (réalisé à l'échelle de la parcelles, affectations et prescriptions plus précises notamment à l'égard de la mixité des fonctions...) ;
- Permettre à Citydev de mieux connaître la demande en locaux à vocation économique au sein du territoire régional issue tant du tissu économique endogène que d'investisseurs exogènes et comment cette demande est plus ou moins en adéquation avec

²¹ Voir à ce sujet : <https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/plans-et-programmes-dinitiative-regionale/pras>

l'offre existante afin d'identifier les caractéristiques des biens en pénurie, c'est-à-dire ceux pour lesquels l'offre est bien plus faible que la demande, en vue de développer via un autre de ses métiers les projets nécessaires pour rencontrer cette demande latente ;

- Permettre à Citydev de repérer au plus tôt certaines opportunités immobilières à vendre sur lesquelles elle pourrait prioritairement mettre le dévolu afin de développer des projets, qu'ils soient destinés à l'activité économique ou à la production de logements moyens (cette activité fait aussi partie de ses métiers²² que lui a confié la Région de Bruxelles-Capitale). En deux / trois décennies, le patrimoine immobilier à vocation économique détenu par Citydev en dehors de ses zones d'activités créées dans les années 60 et 70 est passé de 0 m² à plus de 350.000 m² de surfaces plancher. Ces bâtiments dont ils sont les propriétaires sont loués ou mis à disposition uniquement par bail emphytéotique.

Eu égard à l'objectif de valoriser les informations contenues dans la base de données d'Inventimmo pour éclairer les politiques méritant d'être prise tant en matière de développement économique que d'aménagement du territoire, signalons que Perspective.Brussels (l'équivalent du SPW TLPE dans la capitale) dispose d'un service d'Analyse territoriale qui produit, avec l'appui de Citydev, des publications dans le cadre de plusieurs observatoires qui exploitent en grande partie les données contenues dans cet inventaire. Il s'agit de :

- [L'Observatoire des activités productives](#) ;
- [L'Observatoire du commerce](#) ;
- [L'Observatoire des bureaux](#).

Le dernier cahier de l'Observatoire des activités productives qui valorise notamment les données extraites de la partie atelier de la base de données du service Inventimmo est le Cahier n°5 paru en novembre 2024²³, en particulier dans son Point 4 « La vacance » de sa partie 1 « Activités productives à Bruxelles – État des lieux » (aux pages 37 à 40). Notons que le Point 5 de cette première partie du Cahier n°5 est consacrée aux conversions vers d'autres affectations (sur la base d'une analyse des permis octroyés). Au préalable, la précédente publication grand public de l'Observatoire des activités productives qui faisait le point à ce sujet (le n°4) datait de 2018.

Entre la sortie de ces publications grand public successives, les données contenues dans cet inventaire font l'objet par Citydev et Perspective.Brussels d'une brève analyse à usage interne pour évaluer les évolutions récentes du marché immobilier de seconde main au regard de celles des précédentes années.

c) Le nombre de biens recensés sur Inventimmo par type de biens ces dernières années

En moyenne, pour l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, cet inventaire en ligne comprend environ :

- 300 biens de type atelier (cette partie de l'inventaire a vocation à être la plus exhaustive possible) ;
- 600 biens de type bureau (en se concentrant sur l'offre située en dehors des quartiers centraux et d'affaires, c'est-à-dire là où le turn-over est moins rapide et où le fonctionnement habituel du marché grâce aux agences immobilières ne suffit pas à minimiser l'inoccupation) ;

²² Voir à ce sujet : <https://www.citydev.brussels/fr/principes>

²³ Cahier disponible via le lien : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/oap5_250313_light.pdf

- 350 biens de type commerce ;
- une dizaine de terrains (ces biens à vocation économique sont très rares dans un territoire exigu comme Bruxelles).

Au total, le site Inventimmo contient en moyenne près de 1 300 biens qui y sont décrits avec un turn over assez significatif mois par mois.

d) L'origine des offres recensées et les avantages de la partie Atelier d'Inventimmo par rapport au website Immoweb.be

Sur les centaines de biens immobiliers qui chaque année sont repérés et alimentent la partie « Atelier » de la base de données d'Inventimmo, voici l'origine des sources utilisées :

- 50 % sont repérés dans la partie « Industrie » d'Immoweb avec l'adresse précise indiquée ;
- 13 % sont repérés dans la partie « Industrie » d'Immoweb sans adresse précise (le service Inventimmo doit dans ce cas négocier avec le propriétaire pour qu'il accepte de fournir l'adresse précise, ce qui est nécessaire pour associer à l'offre différentes données souvent absentes chez Immoweb) ;
- 10 % sont repérés sur Immoweb dans une autre rubrique que la partie « Industrie » (notamment lorsqu'il s'agit de biens à usage mixte (résidentiel et économique) ou des biens économiques de plusieurs niveaux qui sont vendus comme futurs lofts et qui sont rangés dans la catégorie des biens résidentiels à vendre ou à louer d'Immoweb. La difficulté du service Inventimmo est dans ce cas de les repérer ;
- 20 % sont repérés sur le terrain via la collecte des infos figurant sur des affiches (ce relevé est dans ce cas bien plus exhaustif dans les quartiers qui bordent le canal, là où se concentrent les anciens immeubles industriels et à vocation économique autres que le commerce de détail et le bureau, que dans les quartiers à dominante résidentielle du sud-est de la Région).
- Le solde (quelques pourcents) provient des sites de divers agents immobiliers partiellement ou totalement spécialisés dans l'immobilier économique.

Dans le cas de Bruxelles, le listing des biens figurant à l'inventaire est donc en moyenne un peu plus de 50% plus complet (100 %/63 %) quant au nombre d'ateliers et d'entrepôts répertoriés que ne l'est le site Immoweb.

Jusqu'il y a quelques années, le service dépouillait également le VLAN mais celui-ci a vu la quantité d'offre qui y sont proposés se réduire en raison de la concurrence d'Immoweb. Il n'y a pas, par contre, de contact particulier avec les notaires actifs dans la région.

Par rapport au site Immoweb, Inventimmo présente l'avantage de fournir de façon systématique différentes informations que ne comporte pas (d'habitude ou parfois) Immoweb. C'est le cas des informations suivantes qui sont générées automatiquement une fois la bonne parcelle identifiée avec son identifiant unique qu'est le capakey :

- l'affectation au PRAS ;
- le revenu cadastral de la parcelle (en cas de vente).

D'office, dans 100 % des cas, les offres reprises sur Inventimmo comportent la localisation précise repérée sur la carte en ligne ainsi qu'au moins une photo (même si au départ l'annonce sur Immoweb n'en comporte pas), quitte à ce qu'il s'agisse d'un printscreen de street view. Cette localisation précise de chaque bien répertorié permet aussi d'éviter les doublons.

Nous verrons aussi que le site Inventimmo permet de faire certaines requêtes de sélection que ne permet pas un site généraliste comme Immoweb.

En résumé, pour le type de biens que sont les ateliers, entrepôts, bâtiments industriels et halls logistiques, le site Inventimmo est nettement plus exhaustif grâce à son caractère mutisources et plus fourni en informations utiles pour un opérateur économique.

e) *Les critères de sélection des biens enregistrés dans l'inventaire mobilisables*

Sur la base des nombreuses informations contenues dans la base de données de l'Inventaire Inventimmo, il est possible de faire de multiples requêtes pour sélectionner le bien recherché. Certains des critères de sélection sont assez classiques et se rencontrent donc aussi sur Immoweb :

- Sur le type de transaction (trois options : à vendre, à louer ou tout – cette troisième catégorie évoquant l'absence de préférence entre l'achat ou la location) ;
- Sur le type de bien (quatre options : atelier, bureau, commerce ou terrain) ;
- Sur la commune ou le quartier d'implantation (via un menu déroulant) ;
- Sur la superficie du bien (surface plancher s'il s'agit d'un bâtiment / surface au sol s'il s'agit d'un terrain) ;
- Sur la gamme de prix (avec un prix minimum et un prix maximum à encoder).

De même, comme sur Immoweb, il est possible de naviguer sur la carte en ligne pour repérer l'ensemble des biens inventoriés sur un territoire donné et de cliquer sur chaque bien pour ouvrir sa fiche descriptive.

The screenshot displays the 'Inventimmo' search interface. At the top, there's a header with the site name and a brief description. Below this, a search bar allows users to filter by transaction type (Tout, A vendre, A louer), property type (Type de biens: Commerce), location (Toutes les communes et quartiers: Plus d'options), and surface area (Superficie: Entre 0 et 9999999 m2). A 'Chercher' button is present. Below the search bar, there are three main categories: 'Tous les biens', 'Nouveaux biens', and 'Biens citydev.brussels'. A 'Mots-clés' section follows, featuring various filters like 'accès camions', 'accessible aux personnes à mobilité réduite', 'site citydev.brussels', 'bureaux neufs ou récents', 'bureaux partagés', 'chambre froide', 'commerce à remettre', 'congélateur', 'par achat de société', 'pas de fonds de commerce', 'meublé', 'hauteur libre 4 à 5,9 m', 'hauteur libre 6 m et plus', 'maison de maître', 'HORECA', 'location court terme', 'quai de déchargement', 'parking', 'permis pour garage', 'Zone d'Intervention Prioritaire', 'sans pas de porte', and 'showroom'. A 'Filtrer les résultats' button is at the bottom.

Figure 3 : Captures d'écran du site <https://www.citydev.brussels/fr/inventimmo> montrant les divers types de critères pouvant être appliqués pour sélectionner un bien immobilier à vocation économique

Par contre, d'autres types de filtres sont possibles sur Inventimmo et que ne permet pas un site comme Immoweb. On peut ainsi y opérer une sélection de biens en s'appuyant sur des critères tels que :

- accès camions
- chambre froide
- congélateur
- par achat de société
- hauteur libre de 4 à 5,9 m vs. de 6 m et plus
- location court terme
- quai de déchargement
- parking
- showroom
- Zone d'Intervention Prioritaire (ce qui donne le droit à des aides spécifiques ou à une majoration de certaines aides)...

f) Le rythme de mise à jour des données sur Inventimmo

Grâce au personnel affecté au sein de Citydev à la gestion de cet inventaire, il y a une remise à jour régulière des annonces immobilières contenues dans la base de données. Cette mise à jour concerne tant l'ajout de nouvelles offres détectées, le retrait d'offres ayant trouvé preneur ou retirées et la modification de telle ou telle caractéristique éventuelle de l'offre (à l'image du prix). Le rythme de mise à jour dépend de la source des données mobilisée :

- toutes les semaines pour l'ensemble des annonces reprises sur Immoweb ;
- une fois tous les deux mois en moyenne pour les offres identifiées à partir d'autres canaux.

Notons que Citydev ne se base plus pour ses mises à jour (sauf pour la détection de nouvelles annonces) sur les sites internet des agences immobilières. Trop souvent, le constat a été fait que ces opérateurs laissent trainer les offres les plus recherchées parmi les annonces présentées comme actuelles sur leur propre site alors qu'elles ont déjà trouvé preneur.

Lorsque l'on est en période où une partie du personnel est en congé, la priorité au niveau du travail de mise à jour est accordée à la partie consacrées aux ateliers.

En moyenne chaque semaine, les agents en charge de l'inventaire procèdent à une centaine de visites de biens sur le terrain et ont environ 500 contacts (surtout téléphoniques) avec les acteurs dont le bien a été repéré en vue de l'ajouter sur le site ou dont le bien figure déjà sur le site afin de vérifier si les informations à son sujet sont toujours d'actualité.

Ces mises à jour permettent chaque semaine de détecter de nouvelles offres. Au niveau des biens de type ateliers, les représentants d'Inventimmo signalent l'existence d'un assez rapide turn over (beaucoup d'entrées et sorties) car ces biens sont très recherchés. Dès lors, contrairement aux années 1980, il n'y a quasi plus de friches (donc de sites qui ne trouvent durablement pas preneur) en Région de Bruxelles-Capitale. Ce rapide turnover (touchant plus encore le marché locatif que le marché acquisitif) s'explique par le fait que le volume d'activité d'une partie significative des sociétés hébergées dans ce type de biens varie au cours du temps ce qui implique tant de nouvelles demandes que de nouvelles offres. En milieu urbain plus qu'ailleurs, on voit se créer de façon régulière de nouvelles entreprises ayant besoin de lieux d'activité de type atelier mais aussi des sociétés de ce type disparaître à un rythme significatif.

C'est pour le marché des bureaux dans les quartiers un peu ou clairement excentrés que la commercialisation s'avère la plus lente. Depuis en particulier la crise du covid et le développement du télétravail, c'est donc au niveau de ce type de biens qu'une reconversion (a priori surtout vers le logement) est dans de nombreux cas à privilégier.

Si durant les années 1990 et le début des années 2000, de nombreux immeubles à vendre comme atelier ont été réaffectés notamment en lofts, cette mode semble être un peu passée (notamment en raison d'une plus forte attention à la question de la performance énergétique au niveau des biens destinés à la résidence).

g) La fréquentation du site et ses perspectives

En moyenne, le site internet d'Inventimmo fait l'objet d'environ 400 000 visites par an. Ces 400 000 visites sont le fait de 10 à 11 000 utilisateurs uniques chaque année (identifiés sur la base de leur adresse IP). Le plus souvent, ces utilisateurs sont bien des entrepreneurs issus du tissu économique endogène de la Région de Bruxelles-Capitale.

Comme cela fait plusieurs années qu'il n'y a plus eu de campagne massive de publicité autour de l'existence de ce service Inventimmo, le volume de visiteurs tend ces dernières années à stagner.

Signalons aussi que les visiteurs qui fréquentent le site à la recherche de biens peuvent s'abonner (souvent temporairement pendant quelques semaines ou mois) à une newsletter hebdomadaire qui présentent les nouvelles offres détectées pendant la semaine. En moyenne, cette newsletter est envoyées à 2000-2500 abonnés qui sont souvent des entrepreneurs mais aussi dans certains cas des acteurs de l'immobilier. Il y a ici aussi un turnover significatif de mois en mois dans la liste des personnes abonnées à cette newsletter (surtout chez les entrepreneurs).

Pour l'an prochain, le service en charge d'Inventimmo chez Citydev envisage une refonte du site internet.

Le site internet Inventimmo est assez peu utilisé par les investisseurs étranger. Lorsqu'un tel type d'acteur susceptible d'investir en Région de Bruxelles-Capitale est détecté, l'objectif n'est pas qu'il consulte lui-même ce site internet. Dans cette situation, un collaborateur de chez Citydev épaulé Hub Brussel - ex Bruxelles International (l'équivalent de l'AWEX) qui va concevoir un dossier avec diverses informations utiles. Parmi celles-ci, les disponibilités immobilières susceptibles de répondre à ses besoins ne sont qu'un des volets des renseignements fournis. Celles-ci seront en outre présentées avec un certain storytelling, notamment pour évoquer d'autres entreprises situées à proximité qu'il est susceptible de connaître ou qui peut représenter pour lui un certain intérêt. En fonction de son profil, d'autres types d'informations seront mises en avant.

h) Conclusion au sujet du service Inventimmo de Citydev

Le grand volume de visiteurs qui fréquentent ce site internet chaque année atteste du fait qu'un tel inventaire peut s'avérer bien plus performant pour ce type de biens immobiliers de type ateliers et entrepôts qu'un site tel qu'Immoweb. Pour cela, il faut qu'un tel inventaire soit très régulièrement mis à jour et offre un relevé assez exhaustif de l'ensembles des offres disponibles mois par mois. De plus, il faut qu'il mette à disposition sur chaque offre une information de qualité et pour partie standardisée (avec possibilité d'affiner les requêtes sur divers critères). En plus de faciliter la rencontre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier à vocation économique de seconde main, un tel service peut aussi constituer pour l'opérateur qui le gère et pour les autorités régionales une mine d'informations utiles tant au sujet de l'offre disponible que de la demande et des problèmes d'adéquation entre offre et demande (biens en pénurie vs. biens qui tardent à trouver preneur).

À l'heure où l'on doit s'orienter vers la limite de l'artificialisation comme le recommande l'Europe, un service comme Inventimmo pour un territoire qui ne peut plus guère mettre en œuvre de greenfield pour héberger de nouvelles activités s'avère un outil particulièrement utile et performant. Comme le suggère l'Europe, il faudra de plus en plus répondre aux besoins des entreprises en privilégiant la réutilisation du stock immobilier et foncier déjà urbanisé. Un service de type Inventimmo s'inscrit pleinement dans cette logique.

Tandis que dans les années 1980, les communes qui bordaient le canal en Région de Bruxelles-Capitale comptaient de nombreux sites à vocation économique en déshérence, le service Inventimmo de la SDRB puis de Citydev a depuis permis de faciliter la remobilisation de ce stock immobilier. Le succès de ce service a été tel que même les promoteurs l'ont utilisé pour mettre la main sur certains biens immobiliers à vocation économique bien situés pour les transformer en lofts ou pour les démolir et reconstruire des tours à appartements à la place. Inventimmo a donc contribué :

- D'une part, à faire grandir rapidement le volume d'habitants qui résident au sein de la Région de Bruxelles-Capitale (gains de près de 250 000 habitants soit environ 25 % de population en plus en 30 ans), sachant que ce sont les communes qui disposaient le plus d'un stock immobilier à vocation économique qui ont contribué à cette croissance de population grâce à la nouvelle mode des lofts et des tours d'habitation le long du canal ;
- D'autre part, à permettre à un grand volume de travailleurs n'ayant pas les qualifications requises pour travailler dans des bureaux de continuer à travailler au sein de la Région de Bruxelles-Capitale grâce au maintien au sein des tissus urbains de nombreuses activités productives ou de services aux entreprises souvent à faible valeur ajoutée et impliquant de la manutention et du stockage de produits. Sans Inventimmo, la situation du chômage au sein de la Région de Bruxelles Capitale aurait été sans conteste bien plus critique.

Même à l'heure où un service payant (pour celui qui a une annonce à diffuser) comme l'est Immoweb peut en partie servir d'alternative à un service de type Inventimmo, ce dernier semble garder un grand intérêt de par diverses caractéristiques qui le démarquent de ce que permet de faire Immoweb. C'est la raison pour laquelle la fréquentation d'un tel service correctement géré grâce aux moyens humains qui lui sont attribués reste particulièrement impressionnant (environ 400 000 visites par an).

4.5.2.3 Gestion de la couche des *Aangeboden bedrijventerreinpercelen* au sein du *WEBGIS bedrijventerreinen* du VLAIO en Flandre

Lors du benchmark²⁴ réalisé en 2024 consacré au système d'information mis en place dans différents territoires européens notamment voisins de la Wallonie en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises, nous avons mis en évidence l'existence d'une couche d'information sur les *Aangeboden bedrijventerreinpercelen*²⁵, c'est-à-dire les parcelles d'entreprises disponibles à la vente ou à la location au sein de l'outil de cartographie en ligne relatif à l'état d'occupation des parcs d'activités existant en Flandre, le *WEBGIS bedrijventerreinen*. Celui-ci a été mis en place et continue à être mis à jour en permanence par le VLAIO qui est la *Vlaamse Agentschap Innoveren & Ondernemen* / l'Agence Flamande Innover et Entreprendre²⁶.

Nous avons cherché à en savoir plus sur comment était gérée cette couche de données. Pour ce faire, nous avons interrogé la personne responsable de la gestion de ce WEBGIS, M. Idris Peiren (*Teamleader GIS* au sein de l'*Agentschap Innoveren & Ondernemen* – VLAIO).

Ces informations sur les biens immobiliers à vendre ou à louer au sein des parcs d'activités sont mises à jour en continu de plusieurs manières :

- Il existe en Flandre un site internet (<https://www.spotto.be>) qui regroupe les offres de la plupart des agences immobilières qui y sont actives. Sur ce site, existe une section consacrée au marché immobilier d'entreprise / *bedrijfsvastgoed* qui fait l'objet d'une collaboration avec le VLAIO (<https://www.spotto.be/nl/home/bedrijfsvastgoed>). Les offres qui y paraissent sont automatiquement récupérées quotidiennement et intégrées par le VLAIO à la section « Terrains de parcs d'activités à vendre ou à louer » sur son *WEBGIS bedrijventerreinen*.
- Un employé du VLAIO examine également régulièrement une série de sites d'agences immobilières pour identifier les annonces qui ne proviennent pas de Spotto (les agents immobiliers ne sont pas tous affiliés à Spotto). Cet employé consacre à ce travail environ 120 jours par an, soit un peu plus d'un mi-temps.
- Le VLAIO collabore également avec les promoteurs et gestionnaires de parcs d'activités (c'est-à-dire les 8 POM – Provinciale *Ontwikkelingsmaatschappijen*, soit l'équivalent des intercommunales de développement économique). Celles-ci gèrent chacune une base de données qui est centralisée au niveau régional (BIZGIS) dont VLAIO peut obtenir une extraction mensuelle. Ceci permet à chaque reprise une mise à jour sur environ 8 000 hectares de zones d'activités gérées par ces huit promoteurs. Notons que cette base de données BIZGIS fait l'objet par le VLAIO d'un Manuel du SIG des terrains en parcs d'activité : le *Handleiding BIZGIS*²⁷ ou *Handleiding GIS bedrijventerreinen*. Chaque POM est tenue d'appliquer ces consignes communes normalisées au niveau régional à travers ce manuel. La base de données BIZGIS a été mise au point

²⁴ Cf. partie 6. Benchmark du Rapport final de la subvention 2024 de la recherche (pp. 103-158).

²⁵ Voir en particulier le point 6.4.3 La cartographie en ligne de l'état d'occupation de chaque parcelle en ZAE en Flandre aux pages 122-127.

²⁶ Depuis 2015, l'*Agentschap Innoveren & ondernemen* a développé et tient à jour avec l'aide des POM (*Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen*) la cartographie *Entreprendre / Ondernemen* sur le géoportail de la Flandre Geopunt : <https://www.geopunt.be/ondernemen>. Une description de cette cartographie en ligne a été faite dans le cadre du benchmark intégré à la thématique 2 du rapport final 2024 de la présente recherche aux pages 122 à 127 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf.

²⁷ La version 2024 de ce Manuel est disponible via le lien : https://bedrijventerrein.vlaanderen.be/cms/Handleiding_BIZGIS.pdf

dès 2015 et le manuel qui l'accompagne est régulièrement actualisé. La version actuelle date de 2024.

De plus, chaque année, tous les parcs d'activités de plus de 5 hectares gérés par une des POM sont inspectés par un collaborateur du VLAIO, ce qui permet notamment d'enregistrer l'offre et la vacance.

Pour repérer des bâtiments susceptibles de se trouver sur le marché immobilier, le VLAIO essaie aussi de repérer les cessations d'activités et déménagements d'entreprises en réalisant également un suivi de l'évolution des activités sur les parcs d'activités grâce à la base de données du VKBO (VKBO = copie flamande de la Banque Carrefour des Entreprises – *Vlaamse Kruispuntbank van Ondernemingen*). Cette liste est mise à jour quotidiennement afin de repérer les entreprises ayant fait faillite ou ayant déménagé car cela peut entraîner la vacance ou la mise en vente du bien.

Par ailleurs, le VLAIO est en train d'élaborer un projet pour créer une plateforme de données sur les (parcelles) vacantes (qui peuvent être considérées comme des annonces potentielles), au sein des ZAE qui ne sont pas gérées par les POM ou les grands ports maritimes (celui d'Anvers-Zeebrugge et celui de Gand). Ce projet nécessite une collaboration avec le Ministère de l'Environnement et les collectivités locales.

4.5.2.4 Pistes en vue de dupliquer un service de type *Inventimmo* au sein du territoire wallon afin de dynamiser plus encore le marché immobilier de seconde main à vocation économique.

Dans sa stratégie pour la protection des sols d'ici 2030²⁸ publiée en novembre 2021, la Commission européenne recommande en vue de parvenir à zéro artificialisation nette des sols d'ici à 2050, aux États membres en sa page 12 d'intégrer la « hiérarchie de l'artificialisation des sols » dans leurs pratiques, c'est-à-dire à appliquer la séquence Eviter, Réemployer, Réduire au minimum, Compenser. Rappelons au sujet de cette séquence ERC, que le précédent Gouvernement wallon a décidé de la mettre en pratique en Wallonie comme le recommande l'UE en l'inscrivant dans son SDT au travers de son principe SA1.P2 dans le cadre de son objectif visant à « Développer le territoire en consommant moins de sol - Réduire la consommation de sol selon les trajectoires d'artificialisation nette ».

Afin d'éviter de consommer de nouvelles terres agricoles forestières ou naturelles pour répondre aux besoins des entreprises, il faut, avant même de recycler les friches par des opérations de démolition – rééquipement d'anciens terrains préalablement artificialisés, faciliter la rencontre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier de seconde main à vocation économique.

En Wallonie aussi, il serait bon que le premier réflexe qu'aient les opérateurs gestionnaires d'infrastructures d'accueil des entreprises face à une entreprise qui cherche à s'implanter (qu'il s'agisse d'une demande exogène ou d'une demande endogène) soit de lui proposer non plus un terrain nouvellement équipé mais en premier lieu une sélection d'immeubles à vendre ou à louer disponibles pour l'essentiel sur le marché de l'immobilier d'entreprise de seconde main.

²⁸ Cf. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021DC0699>

À de nombreuses reprises, la CPDT a suggéré²⁹ de confier aux intercommunales de développement économique une mission visant à tenir à jour un inventaire permanent des bâtiments à vocation économique disponibles à la vente ou à la location existant au sein de leur territoire de référence.

Entre deux sous-régions marquées toutes les deux par une très nette pénurie à court terme en termes de terrains disponibles équipés au sein de leurs parcs d'activités, il ne faudra pas nécessairement leur attribuer d'office la même quantité de nouveaux terrains à équiper tenant compte de l'importance des disponibilités sur le marché de seconde main. S'il y en a une qui conjugue à cette proche pénurie foncière en PAE une très faible offre immobilière de seconde main et une rotation rapide de celle-ci tandis que l'autre dispose à cet égard d'une offre bien plus abondante qui trouve plus lentement preneur, toutes choses étant égales par ailleurs, il conviendra d'être plus « généreux » dans la quantité de terrains qui pourra être attribuée à la première sous-région dans le cadre du restockage de disponibilités foncières. Dans la seconde, on veillera particulièrement à proposer aux entreprises qui y recherchent un nouveau lieu d'implantation (surtout les TPE et PME) d'opter de préférence pour un bien immobilier disponible sur le marché de la seconde main afin de réserver les ressources foncières aux investisseurs qui, au vu des caractéristiques de leurs besoins, ne peuvent trouver une réponse adéquate à ceux-ci au sein du bâti existant.

Pour tenir compte de ce type de considérations, il apparaît indispensable de disposer de données régulièrement actualisées concernant l'ensemble des immeubles à vendre ou à louer disponibles sur le marché de l'immobilier d'entreprise de seconde main. Disposer d'un tel inventaire, qui serait mis à jour régulièrement par chaque IDE pour son propre territoire, n'aurait toutefois pas pour vocation première d'alimenter le système d'information relatif aux infrastructures d'accueil des entreprises. Sa finalité principale serait en effet de faciliter la rencontre entre l'offre et la demande au sujet des entreprises qui souhaitent un nouveau lieu d'implantation en Wallonie tout en s'inscrivant dans une gestion parcimonieuse de la ressource foncière destinée à l'activité économique, conformément à l'objectif inscrit dans le SDT visant à tendre d'ici 2050 vers le 0 km² d'artificialisation nette.

a) Le constat d'un manque de connaissance de l'état du marché immobilier à vocation économique de seconde main en Wallonie et de son évolution

Que sait-on de l'état du marché immobilier à vocation économique de seconde main en Wallonie et de son évolution ? À ce stade, pas grand-chose apparemment.

²⁹ Voir à ce sujet les pages 38-39 de la note relative à de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale rédigée en septembre 2022 dans le cadre de l'Expertise E1 : Appui à l'actualisation du schéma de développement du territoire (note disponible via le lien : <https://hdl.handle.net/2268/301393>). D'autres ressources bibliographiques peuvent également être mises en avant par rapport à cette même proposition :

- [Rapport final du Thème 1B « Gestion des zones d'activité économique existantes » de 2010](#), pp. 22-23
- [Note de recherche CPDT n°54 « Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager : enseignements de la table ronde et perspectives pour la Wallonie »](#), pp. 7-9 + 14-15.
- [Etude de l'UWE 2016-2017 sur l'occupation et la réutilisation des bâtiments dans les Parcs d'Activité Économique](#), p. 15 + 23-24
- [Rapport final de l'Expertise complémentaire : Evaluation des besoins en ZAE CPDT 2017](#), pp. 148-150
- [Annexe II Fichier de mesures individuelles – Mesures existantes et Benchmarking du rapport final subv. 2018 de la recherche « Gérer le territoire avec parcimonie »](#), pp. 89-91
- [Rapport final de la subv. 2019 de la recherche « Gérer le territoire avec parcimonie »](#), pp. 90-91

D'ores-et-déjà, plusieurs intercommunales sont néanmoins en mesure de dresser des statistiques annuelles sur la quantité de transactions (en termes de nombre de cessions et de superficie concernées) sur le marché de la revente de seconde main au sein de leurs parcs d'activités. En effet, les notaires lors d'une telle revente sont contraints, en vertu de l'acte de vente initial entre l'intercommunale et le premier propriétaire, de demander l'aval de l'opérateur qui a équipé ce parc d'activités. Dès lors, le Conseil d'administration de ces IDE doit préalablement à la revente marquer ou pas son accord tenant compte du profil du candidat acheteur et de l'activité qu'il souhaite y développer.

Il s'agirait là de données intéressantes à mobiliser pour prendre également dès à présent le pouls du marché immobilier de seconde main au sein des parcs d'activités.

Chez un opérateur comme SPI, les données relatives à ces reventes peuvent être comparées aux ventes de terrains équipés que réalise l'opérateur lui-même. Selon SPI, il est fréquent depuis au moins une dizaine d'années que la quantité de terrains (en termes de superficie globale) qui font l'objet d'une revente sur ce marché secondaire soit supérieure à celle des terrains nouvellement équipés qu'eux-mêmes ont cédé durant l'année écoulée. Lorsque l'on intègre la question des mises en location au sein de ce parc immobilier d'entreprise de seconde main, on se rend compte que, dans la plupart des sous-régions de Wallonie, c'est d'ores-et-déjà en recourant à ces biens de seconde main que la plupart des entreprises qui y emménagent ont pu trouver un nouveau lieu d'implantation.

b) Mieux connaître l'évolution et la répartition spatiale du marché immobilier à vocation économique de seconde main et faciliter la rencontre entre l'offre et la demande en son sein, deux enjeux importants pour des raisons diverses

Si, à l'avenir, en favorisant la rencontre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier à vocation économique de la seconde main, on parvient à augmenter cette proportion d'entreprises qui trouvent chaussure à leur pied au sein de ce stock immobilier au lieu d'opter pour l'achat d'un terrain équipé à construire, cela contribuerait de façon significative aux efforts de réduction de la consommation de sol par de l'artificialisation nouvelle à des fins économiques comme le recommande la Commission européenne et la Wallonie à travers son SDT.

En privilégiant une exploitation optimale du stock bâti existant à vocation économique, on ne tend pas seulement à minimiser la consommation de terrain vierge en vue de rencontrer les besoins des entreprises ainsi que les frais d'équipement de ces terrains à charge en large partie des pouvoirs publics, on tend aussi à prévenir la formation de nouvelles friches. À ce sujet, même si l'inventaire des SAR ne contient pas encore à ce stade beaucoup de sites à réaménager qui se situent au sein de parcs d'activités / PRE, il apparaît que les actualisations de celui-ci³⁰ font apparaître qu'un grand nombre de nouveaux sites répondent aux conditions pour être qualifiés de SAR à chaque décennie. Sachant combien cette politique visant à démolir puis reconstruire sur d'anciens sites industriels est très coûteuse pour les pouvoirs publics, il semble pertinent d'améliorer la prévention liée à l'apparition de nouvelles friches en favorisant la rencontre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier de seconde main à vocation économique.

Jusqu'ici, l'état du fonctionnement du marché immobilier de seconde main au sein des diverses sous-régions qui composent le territoire wallon et son évolution est quelque chose d'assez méconnu. Il est fort probable que pour certains types de biens et certaines sous-régions (notamment dans celles où les dynamiques économiques et démographiques sont les plus fortes), la demande excède largement l'offre et que l'on est, dès lors, dans une situation de relative pénurie au niveau de ce marché de seconde main. Par contre, pour d'autres types de biens immobiliers et pour d'autres sous-régions, il se peut que les délais de commercialisation soient plus élevés et que certains biens peu recherchés restent plus durablement sur le carreau, au risque de se transformer progressivement en friche.

Il paraît dès lors nécessaire, dans le cadre du système d'information lié aux zones d'activités économique, de combler cette lacune afin d'objectiver cette question vu le rôle croissant que doit jouer ce marché immobilier de seconde main à vocation économique dans la perspective de la mise en œuvre du ZAN.

En vue de doter la Région wallonne d'un inventaire permanent de l'offre immobilière à vocation économique à vendre ou à louer à l'image du site Inventimmo chez Citydev, on peut dès lors se poser diverses questions :

- un tel service serait-il vraiment plus performant pour faciliter le matching entre l'offre et la demande sur ce marché que ce que permet déjà Immoweb ?
- quels acteurs sont les plus pertinents à mobiliser pour mettre en place un tel service ?
- quels moyens humains et donc financiers consacrer à un tel service et d'où pourrait venir ce financement ?

³⁰ Voir à ce sujet la partie 4 « Statistiques et premiers enseignements » du Rapport final de l'actualisation de l'inventaire des SAR de juin 2015 rédigé par le Consortium Lepur ULg - Convento - Walphot (LAMBOTTE J.-M., BASTIEN B. et al., pp. 97-134)

- quelles sources d'information mobiliser et peut-on gagner en efficience à faire collaborer chaque acteur sur une même plateforme commune pour l'ensemble du territoire wallon ?

Nous allons proposer une réponse ci-après à chacune de ces questions ?

- c) *Un service de type Inventimmo serait-il vraiment plus performant pour faciliter le matching entre l'offre et la demande sur le marché immobilier de seconde main à vocation économique que ce que permet déjà Immoweb ?*

Un petit détour sur la rubrique « Industrie » du site internet Immoweb permet de se rendre compte que le nombre d'offres qui concernent des biens de type atelier, entrepôt, bâtiment industriel ou hall logistique et qui sont recensées sur ce website au sein des 5 provinces wallonnes est significatif mais ne reprend a priori qu'une fraction de l'offre réelle. A la mi-novembre 2025, nous avons ci-après relevé le nombre d'offres de type « Industrie » que l'on recense sur le site Immoweb par province en distinguant les biens à vendre et ceux à louer (Tableau 1). La colonne « Liste » indique le nombre de biens total repris dans la base de données tandis que la colonne « Carte » indique le nombre de biens renseignés avec une adresse précise ayant permis une géolocalisation à la parcelle du bien en question.

Au total, à la mi-novembre 2025, on comptait sur l'ensemble du territoire wallon dans la rubrique des biens à vendre de type industrie un total de 819 biens à vendre et un total de 1117 biens à louer. On remarque d'office deux choses :

- seulement environ 75 % des offres sont décrites avec une adresse suffisamment précise pour pouvoir avoir été localisées au niveau de la parcelle sur la carte en ligne que propose le site ;
- la répartition du volume des offres par province est assez conforme au poids démographique de chaque province, sauf pour ce qui concerne la Province de Luxembourg, où les offres recensées sont vraiment minimales en comparaison du poids démographique de cette province (8,0% du total de la population de la Wallonie au 01/01/2025). Au contraire, les offres sont un peu plus abondantes en Province du Brabant wallon que ne le suppose son poids démographique (11,2% du total de la population wallonne).

Province	Nombre de bâtiments de type industriel recensés sur Immoweb			
	à vendre		à louer	
	Liste	Carte	Liste	Carte
Brabant wallon	117	81	183	135
Hainaut	304	206	442	355
Liège	246	207	274	224
Luxembourg	28	22	49	45
Namur	124	83	169	121
Total RW	819	599	1117	880

Tableau 4 : Nombre de biens de type « Industrie » recensés à la mi-novembre 2025 sur le site internet Immoweb en Wallonie

Source : Immoweb

En analysant le type d'offres que l'on trouve sur cette partie du site Immoweb, on remarque que moins d'un bien sur trois présentés sur cette plateforme ne semble être localisé au sein d'un parc d'activité. Cela confirme bien le fait qu'une partie importante du stock immobilier destiné à l'accueil d'activités économiques continue à se rencontrer en dehors des parcs d'activités, que ce soit au sein des tissus urbains mixtes, le long d'une grand-route en entrée de ville ou bourgade ou sur d'anciens sites industriels.

Plusieurs indices semblent indiquer que le volume des biens repris sur cette partie du site internet d'Immoweb ne reflète à l'instant t qu'une partie du stock existant en Wallonie et que cherchent à vendre ou à louer leur propriétaire (et que cette proportion est sans doute plus forte près des métropoles comme Bruxelles qu'en zone rurale, en particulier au sud du Sillon Sambre-et-Meuse).

Tout d'abord, rappelons que pour le vendeur ou son intermédiaire (l'agent immobilier), déposer une offre sur ce site internet est un service payant. Voici des infos actualisées sur ce que coûte de publier une offre sur ce site :

Immoweb étant la plateforme immobilière la plus utilisée en Belgique, les prix pratiqués sont bien plus élevés que sur d'autres plateformes moins réputées (comme Immovlan). Pour une annonce de vente, Immoweb propose de choisir entre trois tarifs différents : Basic, Classic ou Premium.

Voici les prix TVA incluse pour chaque option en fonction du temps de mise en ligne de l'annonce :

- 1 mois : Basic 98,49€ / Classic 133,50€ / Premium 172,49€ ;
- 2 mois : Basic 121,50€ / Classic 165,51€ / Premium 210,51€ ;
- 4 mois : Basic 138,50€ / Classic 185,51€ / Premium 232,50€ ;
- 6 mois : Basic 157,50€ / Classic 211,50€ / Premium 267,50€.

Plus le prix augmente, plus l'annonce est visible. Cela se traduit de deux manières :

- l'annonce est plus haute dans la liste de résultats ;
- la photo dans la liste de résultat est plus grande.

Vu le coût que représente de publier une annonce sur ce site, pas mal de vendeurs se passent de passer par ce canal pour faire connaître leur bien. À priori cette attitude visant à éviter le recours à cette plateforme ou à limiter la durée de l'usage de celle-ci est d'autant plus important que le prix de la vente ou de la location est bas. C'est une des raisons possibles expliquant la surreprésentation des offres de ce type recensées en Brabant wallon et la très nette sous-représentation de la Province de Luxembourg.

Il est donc probable que bien plus qu'en Région de Bruxelles-Capitale où les prix de vente et de location des biens immobiliers destinés à l'accueil d'entreprise sont en général élevés (souvent bien plus que dans le Brabant wallon), la Wallonie soit caractérisée dans pas mal de ses sous-régions par une forte proportion d'offres immobilières de ce type qui ne sont pas mises en avant sur le portail Immoweb. Si à Bruxelles, les collaborateurs en charge chez Citydev estiment que pour ce type de bien, leur inventaire sur Inventimmo est proche d'être exhaustif et qu'ils parviennent par leurs recherche multicanales à recenser un peu plus de 50% d'offres en plus que celles figurant dans la partie Industrie du site Immoweb, il est fort probable que cette proportion soit plus élevée en Wallonie, surtout au sud du sillon Sambre-et-Meuse ainsi que dans les tissus urbain anciens du sillon où les prix pratiqués sont bien plus faibles que dans la capitale.

Par ailleurs, remarquons qu'accéder à la rubrique Industrie du site internet Immoweb n'est pas « *user friendly* ». Depuis la page d'accueil, l'accès à cette partie du site n'est pas direct et pas si intuitif à trouver. On peut y accéder dès la première partie de cette page d'accueil en choisissant dans la rubrique « Service » l'option « Recherche avancée ». Il faut ensuite, dans la rubrique consacrée au type de bien, sélectionner dans le menu déroulant l'option « Industrie ». Celle-ci se trouve quasi en bas de la liste (ce qui semble indiquer qu'en ce qui concerne le nombre de requêtes pour ce type de biens, cette partie du site est bien moins populaire vu que le contenu de cette liste n'est pas rangé par ordre alphabétique).

On peut aussi accéder à la partie « Industrie » du site internet Immoweb en choisissant au bas de cette page d'accueil l'option « Autre » dans la rubrique « Explorer » par types de propriétés à vendre. Il faut alors ici aussi choisir l'option « Industrie » dans le menu déroulant qui liste les différents types de bien aussi proposés.

Le double constat du caractère assez lacunaire des offres recensées dans la rubrique « Industrie » du website Immoweb et leur manque de visibilité sur celui-ci est sans doute a priori également la raison pour laquelle, en Flandre, le VLAIO s'est associé au site internet www.spotto.be qui regroupe les offres de la plupart des agences immobilières qui y sont actives. C'est grâce à cette collaboration qu'une section bien mise en avant y est consacrée au marché immobilier d'entreprise / *bedrijfsvastgoed* (<https://www.spotto.be/nl/home/bedrijfsvastgoed>). Par rapport à Immoweb, cette partie *bedrijfsvastgoed* du site [spotto.be](https://www.spotto.be) a l'avantage d'être mise en avant explicitement dès la partie supérieure de la page d'accueil.

d) Quels acteurs sont les plus pertinents à mobiliser pour mettre en place un tel service ?

A priori, ce sont les intercommunales de développement économiques qui sont les plus à même de gérer ce type d'inventaire. Ces acteurs ont l'avantage d'avoir du personnel en contact permanent avec les acteurs de l'immobilier et le monde des entreprises de leur territoire de référence.

On sait par ailleurs que les responsables de la plupart des entreprises actives en Wallonie qui cherchent un nouveau lieu d'implantation ont le réflexe de solliciter assez rapidement l'intercommunale de développement économique active dans leur région, même s'ils ne cherchent pas un terrain à acheter mais un simple entrepôt à louer. D'ailleurs, pour cette raison, certains de ces opérateurs continuent à gérer, de façon assez informelle et aléatoire en termes de fréquence de mise à jour, un petit inventaire des biens à vocation économique à vendre ou à louer. Vu le caractère très partiel et peu à jour des informations que ces acteurs peuvent proposer, les entreprises à la recherche d'un tel bien se voient contraintes de se tourner vers un site internet comme Immoweb qui est loin lui aussi d'être exhaustif. Le manque de visibilité dont souffre une partie significative des biens immobiliers à vocation économique à vendre ou à louer en Wallonie pousse ainsi depuis toujours les intercommunales de développement économique à mettre d'office en avant vers les entreprises qui les consultent l'option de l'achat d'un terrain équipé libre de construction, même là où la réutilisation d'un bien immobilier existant sur le marché de la seconde main aurait pu être privilégié.

Notons que le personnel de ces agences de développement territorial se rend régulièrement sur le terrain, dans les parcs d'activité, voir dans certains quartiers urbains où se localisent par exemple des friches. Lors de ces visites, il arrive à ces personnes de passer devant des affiches à vendre ou à louer sur le devant de bâtiments industriels ; affiches qui concernent parfois des biens qui ne sont pas mis en avant sur des plateformes telles qu'Immoweb ou ImmoVlan.

e) Quels moyens humains et donc financiers consacrer à un tel service et d'où pourrait venir ce financement ?

À terme, il serait utile de consacrer un certain volume de travail à la tenue à jour d'un tel inventaire au sein de chacune des IDE. Comme ce service doit être rendu par ces opérateurs gratuitement tant pour celui qui propose un bien à vendre ou à louer que celui qui en recherche un, il se pose avec acuité la question de la mise en place d'un financement pérenne d'un certain volume de travailleurs affecté à cette tâche à répartir entre les huit IDE.

Si, à Bruxelles, Citydev consacre (totalement sur ses fonds propres) six ETP pour l'ensemble de son service Inventimmo dont deux rien que pour la partie « Atelier » qui regroupe l'ensemble de l'offre immobilière de type industriel, semi-industriel ou logistique, quel serait le volume de travailleurs qu'il serait raisonnable de consacrer à un tel service en Wallonie dans la perspective de la mise en œuvre du ZAN ? Rappelons tout d'abord que la Wallonie est trois fois plus peuplée que la Région de Bruxelles-Capitale (3 704 990 habitants au 01/01/2025 contre 1 255 795). Consacrer entre six et huit ETP pour l'ensemble de la Wallonie à une telle mission pour actualiser en permanence le recensement à la fois de l'offre immobilière de type industriel, semi-industriel et logistique ainsi que de l'offre de bureaux à vendre ou à louer, nous semble un volume adéquat pour pouvoir faire un travail de qualité à un coût raisonnable.

Avant d'aborder la répartition possible de cet effectif global entre les huit IDE / ADT, il nous semble important de proposer d'où pourrait venir le financement des frais de personnel associé à ces travailleurs. Du côté des intercommunales de développement économiques, un tel service ne pourra générer directement aucune recette, vu que, pour qu'il fonctionne, ce service doit être rendu gratuitement tant pour ceux qui ont un bien à faire figurer dans cet inventaire que pour ceux qui en recherchent un à travers cette plateforme. Cet inventaire peut-être néanmoins pour eux jouer le rôle de produit d'appel afin ensuite de pouvoir proposer aux entreprises intéressées d'autres services payants. Néanmoins, si l'on envisage à l'avenir de réduire progressivement le taux de subsides accordé pour l'équipement des parcs d'activité, la situation financière de ces acteurs risque de devenir problématique, sauf si le prix de vente des terrains équipés au sein des PAE augmente rapidement très fortement.

Nous suggérons dès lors qu'une partie des montants qui seront économisés dans le budget régional suite à la réduction progressive du taux de subside pour l'équipement des PAE soit réallouée de façon pérenne à ces ADT pour qu'elles rendent ce type de service moyennant un certain nombre d'objectifs à atteindre. Sans doute moins de 5 % de l'économie ainsi réalisés à terme devrait suffire pour payer le personnel affecté à la gestion de ce service au sein de chaque ADT. Notons que, à travers l'ensemble de la Région wallonne, si le service en question permet d'épargner chaque année le fait de devoir consommer deux ou trois ha de terrain vierge et donc équiper ceux-ci et s'il permet d'éviter la production d'une friche supplémentaire dont l'assainissement sera un jour à charge du budget de la Région wallonne, cette dépense supplémentaire pour ce niveau de pouvoir se justifie a priori amplement.

Revenons à la répartition possible entre les huit IDE / ADT de l'effectif global estimé à entre six et huit ETP qu'il serait pertinent de consacrer pour dupliquer en Wallonie un service tel qu'Inventimmo actif chez Citydev en Région de Bruxelles-Capitale. Nous faisons à cet égard une proposition (Tableau 2).

Nous suggérons dans un premier temps de répartir les ETP à consacrer à ce service de la façon suivante :

- un volume de base de 0,2 ETP identique attribué à chaque opérateur (soit un total de 1,6 ETP au niveau de la Wallonie) ;
- un volume de 6 ETP répartis cette fois au prorata du volume de population du territoire de référence de chaque ADT au 01/01/2025.

Dans une seconde étape, nous suggérons d'arrondir ces premières estimations en ajustant celles-ci en tenant compte de certaines caractéristiques des différents territoires de référence :

- En Province du Brabant wallon, le volume d'ETP attribué à InBW serait un peu plus faible que ce que justifie son poids démographique car Immoweb y recense a priori une plus grande part de l'offre immobilière à vocation économique existante en son sein et car son territoire de référence est assez limité (surtout en comparaison de celui du BEP, d'IDELUX et de SPI).
- On suggère d'appliquer un correctif du même type que dans le Brabant wallon à IEG étant donné le caractère très restreint de son territoire.
- Au contraire, en Province de Luxembourg, où les distances à parcourir sont grandes vu la superficie du territoire et où le site Internet Immoweb recense fort peu d'offres ; il est suggéré d'arrondir le volume d'ETP basé sur son poids démographique vers le haut.

ADT	Population au 01/01/2025	Part de la population au 01/01/2025	Répartition du nombre d'ETP sur base de la population	Répartition ajustée liées aux caractéristiques du territoire
InBW	415.381	11,2%	0,87	0,70
IGRETEC	494.625	13,4%	1,00	1,00
IEG	89.519	2,4%	0,34	0,25
IDETA	267.824	7,2%	0,63	0,60
IDEA	513.360	13,9%	1,03	1,00
SPI	1.122.925	30,3%	2,02	2,00
IDELUX	296.008	8,0%	0,68	0,70
BEP	505.348	13,6%	1,02	1,00
Total RW	3.704.990	100,0%	7,6 ETP	7,25 ETP

Tableau 5 : Proposition de répartition du nombre d'ETP à consacrer au sein des 8 Agences de développement territorial en vue de gérer à terme de façon permanente l'inventaire des biens immobilier à vocation économique disponibles à la vente ou à la location en Wallonie

Source : Walstat, d'après STATBEL

Ce n'est pas dès demain que ces sept ou huit ETP devraient être financés par la Région. Dans un 1^{er} temps il faut construire l'architecture de cette base de données, envisager les types de requêtes qu'elle doit permettre d'effectuer, associer ce service à une cartographie en ligne couplant potentiellement d'autres informations utiles comme le périmètre des PAE / PRE ainsi que le Plan de secteur.

Dans un 1^{er} temps, on pourrait se contenter de mobiliser pendant un an ou deux quelques jours par mois quelques personnes issues de plusieurs ADT pour ce travail de conception et d'habillage de la base de données en ajoutant à ces agents l'aide de l'une ou l'autre personnes issues de l'Agence du Numérique, d'une part, et du Géoportail, d'autre part.

f) Comment gagner en efficience en faisant collaborer chaque acteur sur même plateforme commune pour l'ensemble du territoire wallon ?

Si disposer d'un personnel suffisant pour mettre à jour en permanence un tel service représente un coût non négligeable, c'est aussi le cas du travail à réaliser afin de mettre au point la structure de cette base de données et l'habillage de celle-ci avec l'ensemble des fonctionnalités qu'elle doit comporter (possibilité de procéder à des requêtes complexes car multicritères, ajout automatique de données générées au départ de la localisation au niveau de la parcelle comme l'affectation au Plan de secteur, la présence dans un PAE ou un autre périmètre particulier, la mise à disposition d'une cartographie en ligne permettant de repérer chaque bien à la parcelle...).

Si chacune des huit ADT réalise ce travail de manière isolée, cela va générer un important surcout car le même travail devra être fait huit fois. De plus, le produit de ce travail risque de ne pas être compatible afin de pouvoir le décliner en une version régionale qui grouperait les inputs venant des huit ADT. Or, si la Région demande aux opérateurs de mettre en place un tel service en contrepartie d'une subvention, cela doit impliquer que la solution mise en place puisse automatiquement être récupérée pour être regroupée sur une même plateforme régionale qui deviendrait un service complémentaire proposé sur la base de données WalSpace³¹.

g) Quelles sources d'information mobiliser dans le cas de la Wallonie pour alimenter et tenir à jour un service du type Inventimmo ?

Comme à Bruxelles, la source principale pour alimenter de façon régulière l'inventaire des biens à vocation économique à vendre ou à louer dans les différents sous-régions de Wallonie devrait rester le website Immoweb. Pourrait venir en complément le site internet d'Immovlan. N'oublions pas qu'il faudra régulièrement pour les agents en charge de cet inventaire ne pas se contenter des informations trouvées sur ces sites d'annonce immobilières, notamment afin d'identifier l'adresse précise du bien immobilier lorsqu'elle est manquante, de trouver une photo et de rajouter l'une ou l'autre info n'apparaissant pas sur Immoweb et qui serait utile pour permettre d'identifier si le bien répond ou non à certains critères associées aux requêtes les plus couramment utilisées par les personnes qui fréquenteront ce futur Inventaire.

Autour de chacune des huit intercommunales, il faudrait créer un réseau d'acteurs qui devraient si possible avoir progressivement le réflexe de transmettre les nouvelles annonces auprès du service en charge de cet inventaire en ligne et d'informer lorsqu'une précédent annonce est devenue obsolète et doit être retirée ou modifiée.

Parmi ce réseau d'acteurs à mobiliser doivent figurer d'office l'ensembles des agences immobilières que ce soient celles qui sont spécialisées dans l'immobilier professionnel (Jones Lang Lasalle, Knight Frank, CBRE, Immoquest...) ou celles actives dans une sous-région particulière ou dans l'ensemble de la Wallonie. Pour sensibiliser celles-ci, il conviendra sans doute d'associer à cette initiative la partie francophone et germanophone de l'IPI/BIV, l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers. Collaborer avec eux s'inscrirait dans la même logique que celle qui prévaut en Flandre entre le VLAIO et la CIB au niveau de la partie du site internet spotto.be qui est consacrée au marché immobilier d'entreprise / *bedrijfsvastgoed*.

Dans la même logique, une collaboration est à mettre en place entre les sections francophones et germanophones de la Fédération des notaires et les services en charge de cet inventaire au sein des huit ADT.

³¹ Cf. <https://www.digitalwallonia.be/fr/publications/walspace-cartographie-terrains-activite-economique/> + <https://www.odwb.be/pages/economie-walspace/>

Une collaboration doit aussi être recherchée entre ces huit ADT et les autres acteurs publics et privés de l'immobilier d'entreprises (le futur port autonome de Wallonie, la SOWAER, la SOFINPRO, Wallonie Entreprendre, les invests tels que NOSHAQ..., d'une part, ainsi que BVI, ZABRA..., d'autre part).

Pour maximiser tant le réflexe des acteurs ayant potentiellement une offre immobilière à vocation économique à proposer de se tourner vers ce service au sein de l'ADT du territoire concerné que celui des acteurs de l'entreprise susceptible de parcourir cet outil lorsqu'ils sont à la recherche d'un nouveau lieu d'implantation en Wallonie, il serait utile d'initier lors du lancement de ce service en ligne une campagne de communication à l'échelle régionale et, à l'échelle sous-régionale au niveau de chaque ADT, vis-à-vis de l'existence de ce service. Par la suite, les médias pourront être utilisés pour continuer à mettre en avant ce type de service lorsque sera publié à intervalle régulier un rapport qui présentera des résultats chiffrés extraits de l'analyse de données contenues dans cette base de données ou de celles liées à la fréquentation et aux requêtes les plus fréquentes. Un des objectifs liés à la mise en place d'un tel service est en effet de pouvoir se servir d'un tel inventaire en ligne pour en tirer des enseignements sur la dynamique de ce marché immobilier à vocation économique, tant au niveau de l'offre que de la demande et de l'(in-)adéquation entre les deux. La sortie d'un tel rapport peut faire l'objet d'un communiqué de presse avec intervention du ministre et de tel ou tel représentant d'une ADT afin d'attirer l'attention du grand public ainsi que du monde de l'immobilier et du monde de l'entreprise vers un tel service.

Il nous semble nécessaire que cet inventaire des offres immobilières à vocation économique ne se centre pas uniquement sur les seuls bâtiments industriels, semi-industriels ou de bureaux situés au sein des PAE, qu'il soit d'initiative publique ou privée. Ce relevé devrait aussi concerner ce même type de bâtiments lorsqu'il se situe dans une ZAE qui n'est gérée collectivement par aucun opérateur ainsi que dans toute autre affectation urbanisable (y compris en zone d'habitat). Lorsqu'il s'agit d'un atelier ou entrepôt, même si l'environnement de ce bâtiment implique d'office des restrictions quant au type d'activité qui peut y être mené (par exemple un environnement résidentiel en cas de situation au sein ou directement au contact avec une zone d'habitat), il devrait idéalement figurer aussi dans l'inventaire lorsqu'il est mis en vente ou en location.

Pour repérer un nombre optimal de nouvelles offres de façon régulière, en plus de faire du *scraping*, c'est-à-dire de l'extraction automatisée de données effectuée par un programme informatique (un « bot »), depuis les site web d'Immoweb, d'Immovlan et des principales agences immobilières active au niveau wallon ou de chaque sous-région, un repérage de visu sur le terrain mérite d'être pratiqué plusieurs fois par an.

Vu qu'on ne peut pas consacrer un temps indéfini à ce type de repérage sur terrain très chronophage, on pourrait fixer dans le cahier des charges que la région adresserait aux ADT en contrepartie de la subvention accordée pour la gestion permanente de cet inventaire au sein de leur territoire de référence qu'un repérage de terrain est nécessaire trois fois par an minimum dans chaque ZAE qui intègre en son sein au moins 50 parcelles occupée par du bâti industriel ou semi-industriel ou du bureau. Cette règle de trois fois pour un regroupement de 50 parcelles destinée à de tels usages pourrait aussi s'appliquer là où pour atteindre ce seuil de 50 parcelles dans un voisinage proche (par exemple dans un rayon de 500 ou 600 mètres), il faut intégrer aussi des parcelles situées dans d'autres affectations que la ZAE au plan de secteur (par exemple dans un ancien quartier mixte industrie et résidences aux abords d'une gare ou ancienne gare). Ce cahier des charges pourrait aussi suggérer un repérage de terrain au moins deux fois par an là où se concentre dans une ZAE ou dans d'autres affectations urbanisables un regroupement de 25 parcelles bâties proches et destinées à l'industrie et aux services aux entreprises.

Pour faciliter ce travail lorsque l'on se situe surtout en dehors des PAE gérés par les ADT, un repérage de ces environnements où l'on dépasse ces seuils de 25 et de 50 parcelles bâties à usage industriel, semi-industriel ou de bureau pourrait être réalisé au départ des données du cadastre et du plan de secteur. Il s'agirait en fait de produire une carte de chaleur via le dénombrement en tout point du territoire (via l'usage de pixels de 100x100 m ou de 50x50m) dans le rayon ayant été tenu de chacune des parcelles voisines ayant pour nature cadastrale certains types d'usage habituellement présentes dans les PAE. .

h) Quels indicateurs serait-il pertinent de produire et d'assurer le suivi au départ de ces données et dans quel but ?

Comme au Limbourg néerlandais et à Bruxelles, il est utile de pouvoir exploiter les données d'un tel inventaire des offres immobilières à vendre et à louer pour évaluer dans le temps et sous-région par sous-région l'évolution de l'offre sur le marché immobilier de seconde main.

Lors de la conception de cette base de données et de son interface en ligne, il nous semble aussi utile de pouvoir anticiper l'objectif d'extraire également des enseignements quantitatifs au départ des requêtes réalisées par les personnes qui vont utiliser cet inventaire en ligne pour rechercher un bien.

L'idée est notamment de connaître les critères de sélections les plus utilisés et les moins utilisés afin de veiller à ce que les caractéristiques de chaque bien associés aux critères les plus recherchés figurent bien dans les données associées à chacune des offres reprises dans l'inventaire. Ceci imposera parfois pour les gestionnaires de cette base de données dans chacune des huit ADT de ne pas se contenter des données déjà renseignée à propos de l'offre trouvée sur Immoweb ou sur le site internet de l'agence immobilière où elle figure. Ces caractéristiques devront parfois être spécifiquement demandées aux propriétaires ou à l'intermédiaire qu'est l'agence immobilière.

Les enseignements tirés de l'analyse des caractéristiques de la demande en immobilier d'entreprise au sein du territoire wallon méritent surtout d'être croisés avec les caractéristiques des offres en termes de localisation préférentielle, de type de bien, de surface au sol et d'autres caractéristiques. Il s'agit notamment d'identifier dans quelles sous-régions et pour quels types de biens, les tensions sur ce marché spécifique de l'immobilier d'entreprise sont les plus fortes ou au contraire les plus faibles.

Des indicateurs complémentaires autres que le volume d'offres et le volume de demandes pour des biens immobilier associés aux mêmes caractéristiques (localisation, type de bien, surface...) peuvent aussi permettre de bien identifier les tensions ou l'absence de tension sur le marché. On peut supposer que les biens les plus recherchés trouveront preneur rapidement et resteront donc disponible un temps limité après l'apparition de l'offre sur internet. Au contraire, les biens moins recherchés devraient avoir tendance à rester plus longtemps sur le marché avant de trouver preneur. La durée durant laquelle une offre est maintenue sur la plateforme en ligne est donc une caractéristique qui pourrait faire l'objet d'un suivi. Toutefois, cette durée durant laquelle une offre est maintenue sur la plateforme en ligne risque d'être aussi, dans certains cas, fortement influencée par le rythme de mise à jour de l'inventaire par celui ou ceux qui en ont la gestion.

Un second type d'indicateur permettant d'analyser la présence ou l'absence de tension sur le marché sera l'analyse de l'évolution des prix de location ou de vente. Si les prix décollent pour un type de biens ou un territoire particulier, c'est un indice qu'il existe sans doute davantage qu'ailleurs un déséquilibre dans ce sous-marché. Au contraire, des prix déprimés pour certains types de biens et certaines sous-régions doit aussi interpeller car c'est dans ce cas qu'il y a potentiellement le risque que de nouvelles friches soient générées.

Si chaque ADT pouvait faire sa propre analyse au départ de ses données, notamment en vue de pouvoir communiquer sur l'intérêt d'un tel service pour son propre territoire, nous pensons qu'il serait plus efficient que l'analyse de ces données en vue de la production d'indicateurs soit réalisée chaque année au sein de l'administration (a priori la DEPA au sein du SPW EER). Il faut dire que cette analyse annuelle de ces statistiques par ce service du SPW aurait un double but : pouvoir éclairer les acteurs dont le Gouvernement wallon sur l'état du marché immobilier de seconde main à vocation économique, d'une part, et pouvoir vérifier que le personnel en charge au sein de chacune des ADT a bien réalisé le travail pour lequel la Région lui octroie une subvention annuelle, d'autre part.

i) Repérage et activation via cet inventaire de l'offre immobilière à vocation économique à vendre ayant un faible coefficient d'occupation du sol

Désormais, plutôt que d'étendre indéfiniment le stock de parcs d'activités au détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers, il convient de recycler et densifier le stock de terrains déjà artificialisés. À cet égard, dans la majorité des parcs d'activités économiques de la plupart des sous-régions, il subsiste des parcelles bâties de grande taille mais dont le bâti n'a qu'un faible coefficient d'emprise au sol. Ces parcelles sont dès lors particulièrement propices dans la perspective de la zéro artificialisation nette d'ici pour être concernées par un processus de densification. En vue de mettre en œuvre cet objectif de densification des PAE existants, il convient de profiter de la mise en vente de telles parcelles par leur propriétaire pour mettre en relation ce vendeur avec un des opérateurs qui soit en capacité de mener une telle opération de densification, qu'il soit public (l'intercommunale de développement économique) ou privé (un promoteur de type BVI, ZABRA...).

Nous suggérons dès lors que dans le cadre de la base de données interne de cet inventaire de l'offre immobilière à vocation économique disponible à la vente ou à la location, soient reprises comme données faisant l'objet systématique d'un remplissage en cas de vente les trois variables suivantes :

- la surface totale de la parcelle ;
- la surface au sol du ou des bâtiments ;
- le coefficient d'emprise au sol (CES).

Une fois ces données encodées, une sorte de signal d'alarme devrait être allumé dès que l'on conjugue pour une même parcelle une surface totale relativement élevée et un faible coefficient d'emprise au sol. Plus la surface de la parcelle serait grande, plus le coefficient d'emprise au sol qui génère le déclenchement du signal d'alerte pourrait être lui aussi progressivement relevé.

On pourrait par exemple paramétrer les seuils suivant vis-à-vis de ce déclenchement du « signal d'alarme » :

- En deçà de 5 000 m² de surface totale, pas de signal d'alarme ;
- Entre 5 000 et 10 000 m² et un CES inférieur à 25% : signal d'alarme ;
- Entre 10 000 m² et 15 000 m² et un CES inférieur à 40% : signal d'alarme ;
- Entre 15 000 m² et 25 000 m² et un CES inférieur à 50% : signal d'alarme ;
- Entre 25 000 m² et 50 000 m² et un CES inférieur à 60% : signal d'alarme ;
- Au-delà de 50 000 m² et un CES inférieur à 70% : signal d'alarme.

Ce déclenchement d'un signal d'alarme vise à ne pas rater une bonne occasion de densifier une parcelle qui se prête assez aisément à ce type d'opération. Même pour des cas d'ampleur moyenne (inférieure à 10 000 ou 15 000 m²), il pourrait être proposé d'office au propriétaire de procéder à une division parcellaire afin de valoriser la partie non bâtie lorsqu'elle est accessible depuis une route ou de revendre l'ensemble de sa parcelle à un acteur qui soit en capacité de densifier celle-ci par l'ajout de nouveaux bâtiments ou via une opération de démolition-reconstruction dans le cas où le bâti existant est peu fonctionnel.

4.5.3 Suivi du rythme des mutations de la nature cadastrale entre les terrains urbanisés et ayant une vocation économique et les autres utilisations du sol d'après le cadastre, quelle que soit l'affectation au plan de secteur

L'objectif du zéro artificialisation nette d'ici 2050 inscrit au sein du SDT dans le cadre du concept de l'optimisation spatiale nécessite de disposer d'un bilan annuel des quantités de terres nouvellement artificialisées, d'une part, et des quantités de terres jadis urbanisées et qui après un assainissement redeviennent des terrains non artificialisés, d'autre part (on parlera dans ce cas de désartificialisation). D'ici 2050, c'est bien le solde de ce bilan qui doit tendre vers zéro ha/an et non pas la seule composante de la quantité de terres nouvellement artificialisées.

Si ce bilan de l'artificialisation nette est avant tout un bilan à réaliser tous types d'artificialisation confondus, il est pertinent aussi de s'intéresser au bilan de l'artificialisation concernant spécifiquement les types de bâtiments qui tendent à occuper l'essentiel des surfaces cadastrées artificialisées au sein des parcs d'activités. Au niveau du cadastre, ces multiples natures cadastrales peuvent être rangées pour la plupart dans la rubrique des terrains à usage industriel et artisanal.

Il nous paraît indispensable que, dans le cadre du système d'information relatif aux infrastructures d'accueil des entreprises, on puisse analyser annuellement (ou a minima à un rythme triennal) le bilan des mutations qui concernent l'ensemble des biens fonciers repris dans la rubrique des terrains à usage industriel et artisanal au niveau de la nature cadastrale. Les mutations à comptabiliser concernent à la fois l'attribution nouvelles à des parcelles de cette nature cadastrale « terrains à usage industriel et artisanal » (au détriment le plus souvent de terres à usage agricole) mais aussi celles qui consistent en l'attribution nouvelle, à des parcelles ayant précédemment comme nature cadastrale « terrains à usage industriel et artisanal », d'une nouvelle nature qui diffère de la précédente. On retrouve dans ce second type de mutations à la fois des opérations de démolition qui peuvent aboutir au processus de désartificialisation (en rendant après assainissement le terrain à la nature ou à l'agriculture par exemple) ou à une reconstruction avec réaffectation à une autre fonction (par exemple de la résidence, du commerce de détail ou des infrastructures publiques). On y retrouve aussi des réutilisations accompagnées de la conservation de la structure bâtie du bâtiment à vocation économique préexistant.

Un tel travail de production d'indicateurs de suivi de la trajectoire en matière d'artificialisation liée aux terrains à usage industriel et artisanal (au sein desquels font aussi parties les halls dévolus à la logistique) est une tâche à confier à un acteur qui maîtrise les SIG et a l'habitude de manipuler les données du cadastre. A priori, il s'agit là aussi d'une mission qui mériterait d'être confiée soit à la CPDT (par exemple à l'équipe en charge de la Mission deux de son Centre de ressources), soit à l'IWEPS-ODT.

Un tel bilan des mutations associées aux terrains à usage industriel et artisanal a été mené en 2019 par la CPDT en comparant les données du cadastre de 2012 à 2017. Cette analyse a été réalisée dans un bilan plus large de l'artificialisation telle qu'elle peut être mesurée au travers de l'utilisation des données du cadastre. Le résultat de ce travail a fait l'objet d'une Note de recherche CPDT intitulée « Bilan de l'artificialisation des sols en Wallonie »³². Celle-ci a été produite dans le cadre de la recherche CPDT intitulée « Gérer le territoire avec parcimonie » (2018 – 2019).

³² Cette note de recherche est disponible via le lien : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_BilanArtificialisation.pdf.

C'est dans le tableau 1 page 16 et aux pages 19 et 20 que ce bilan des mutations est présenté au sein de cette note de recherche. On y apprend notamment que, sur les 1200 ha/an de consommation foncière nette mesuré durant la période 2012-2017, l'artificialisation nette de terrains à usage industriel et artisanal correspond à 111 ha/an, soit près de 9 % du total mesuré. Par ailleurs, ce solde annuel positif d'ampleur assez modeste masque en fait à la fois une bien plus importante progression de l'artificialisation liée à cette nature cadastrale (aux dépends surtout des terres agricoles) mais celle-ci est compensée par ailleurs par de significatifs reculs la quantité de terrains dévolus à cette nature cadastrale (au profit par exemple de la fonction résidentielle).

La carte présentée à la page 20 de cette note de recherche et reproduite ci-après (Figure 3) présente le bilan annuel de l'évolution par commune des terrains à usage industriel et artisanal sur cette période 2012-2017. Pour ce type de nature cadastrale, on observe de forts contrastes entre de nombreuses communes qui connaissent une progression légère ou forte de la quantité de terrains à usage industriel et artisanal (représentés ci-dessous à la figure 2 par des cercles de couleur bleue) et une cinquantaine de communes qui connaissent en leur sein un recul de la quantité de terrains à usage industriel et artisanal (représentés par des cercles de couleur rouge).

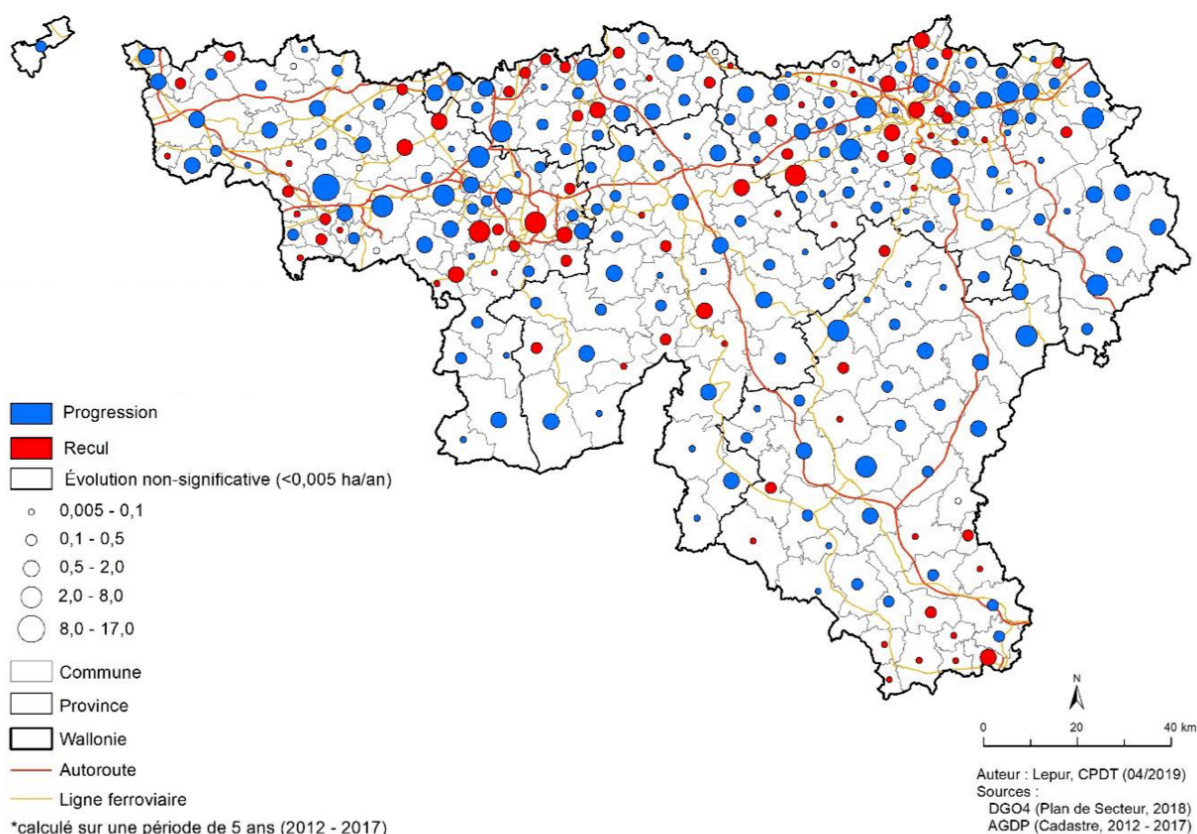


Figure 3 : Bilan des mutations liée aux terrains à usage industriel et artisanal, par commune (ha/an) de 2012 à 2017

On observe que les cercles de couleur bleue les plus significatifs se trouvent au niveau de petites villes et de communes périurbaines de grandes agglomérations. Il s'agit le plus souvent de communes qui disposaient encore au sein de leurs parcs d'activités d'importants gisements fonciers disponibles qui ont été vendus au début des années 2010 par les intercommunales de développement économique.

À l’opposé, un nombre important de communes connaissent un recul de la quantité de terrains à usage industriel et artisanal et ce type de communes a tendance à se situer surtout au cœur des grandes agglomérations (notamment dans la ville centre, sauf là où l’on a fait une très large fusion des communes dans les années 1970) ainsi que dans de nombreuses communes dont l’urbanisation occupe pour une large part des terrains en fond de vallée (cf. Haute Meuse, vallées de la Vesdre, de la Haute Sambre...).

Il nous semble essentiel de bien monitorer ces tendances à la progression et au recul de la quantité de terrains à usage industriel et artisanal dans le cadre de l’élaboration de la trajectoire à suivre qui doit nous amener d’ici 2050 vers le zéro artificialisation nette ou, plus exactement en ce qui concerne les infrastructures d’accueil des entreprises, vers l’objectif suivant : 30 % des nouveaux terrains à vocation économique seront aménagés sur des terres déjà artificialisées à l’horizon 2030 et ce taux est porté à 100 % à l’horizon 2050, sauf en cas de désartificialisation. Si, notamment au sein des zones d’habitat et plus largement, dans les centralités, bon nombre d’anciens sites dédiés jadis à l’activité économique sont reconvertis à d’autres usages (que ce soit par exemple à la résidence ou à la nature), il va de soi que, même après 2050, il devrait sans doute rester possible tout en s’inscrivant dans l’objectif du zéro artificialisation nette, de mobiliser chaque année de petites quantités de terres non artificialisées afin de les dédier à l’accueil des entreprises. Il s’agirait de la sorte de compenser ce qui est perdu chaque année comme potentiel immobilier dévolu jadis à l’activité économique, que ce soit au travers d’un processus de désartificialisation ou au travers d’une reconversion du site à une autre fonction urbaine comme la résidence ou le commerce de détail.

5. RAPPORTAGE PERIODIQUE ET MISE A DISPOSITION DES DONNEES

Le benchmark mené l’an dernier (partie 6 de la thématique 2 du rapport final 2024) et présenté dans l’annexe 6B cette année a permis de montrer que, dans plusieurs territoires voisins, il existe une certaine transparence quant à l’état d’occupation des PAE et autres ZAE (notamment au travers de cartographies en ligne comme le Système de Monitoring / *Monitoringssysteem REBIS* dans la Province du Limbourg néerlandais ou comme la cartographie *Entreprendre / Ondernemen* sur le géoportail de la Flandre Geopunt). Dans ces portails cartographiques, il arrive souvent qu’une partie des données soit en *open access*, tandis que d’autres, plus sensibles, ne sont accessibles qu’à un nombre limité d’acteurs moyennant l’usage d’un identifiant et d’un mot de passe ou d’un code d’accès.

Dupliquer en Wallonie un tel ensemble de couches cartographiques centrées sur l’état d’occupation des terrains au sein des PAE et autres ZAE n’est a priori pas un travail qui pourra être mené à bien à courte échéance faute de compétences adéquates chez plusieurs opérateurs et vu l’ampleur de la tâche de conception d’une telle base de données communes à de multiples partenaires. Le fait qu’en copiant ce qui existe en Flandre ou dans le Limbourg néerlandais, il faille inclure in fine l’ensemble des PAE quel que soit son gestionnaire ainsi que le reste des ZAE complexifie l’ampleur de la tâche. Celle-ci ne serait déjà pas évidente à mener à bien si on se limite uniquement aux PAE qui sont gérées par les gestionnaires les mieux équipés (comme le sont la plupart des intercommunales de développement économique).

En attendant la mise en place d'une cartographie en ligne à la parcelle de l'état d'occupation de l'ensemble des ZAE qui serait actualisé de façon régulière (par exemple tous les 2 ou 3 mois) pour les terrains gérés par les IDE, la SOWAER et la structure appelée à remplacer les quatre ports autonomes tous les mois ou tous les deux mois, le site internet Walspace qui présente l'ensemble des PAE pourrait être couplée à la base de données relative à leur l'état d'occupation (la table 3.5 de la BDA9). Il s'agirait d'en extraire, pour chaque PAE / Zone portuaire, non pas l'ensemble des données contenues dans cette table 3.5 mais quelques données utiles actualisées qui seraient mises à disposition de toute personne intéressée en libre accès (à l'image de la surface totale du PAE, la surface utile totale, la surface disponible, le taux d'occupation...).

Au sujet de l'état d'occupation des PAE et autres zones portuaires, en attendant la mise en place de cette cartographie en ligne à la parcelle, il serait pertinent d'envisager que les opérateurs fournissent pour chaque PAE dans lequel il reste du terrain disponible quelle est la taille de la parcelle déjà équipée mais toujours disponible la plus grande. Il nous semble utile que la Région wallonne (tant la DEPA que l'AWEX puisse avoir une vue régulièrement actualisée à ce propos), que ce soit pour répondre au ministre ou à un investisseur notamment étranger à la recherche d'un grand terrain. Ce n'est pas parce qu'il reste 12 ha de disponible dans un PAE qu'il reste une parcelle disponible faisant à elle seule plus de 5 ha d'un seul tenant. Cela dépend bien sûr du morcellement de ces disponibilités.

Dans plusieurs territoires voisins, en plus d'alimenter un portail cartographique, ces bases de données relatives à l'état d'occupation des ZAE font l'objet d'analyses statistiques impliquant la production de divers indicateurs. Ces derniers alimentent ensuite un rapport qui paraît de façon récurrente au bout de deux ou trois années. C'est le cas notamment en Suisse, dans le Canton de Neuchâtel³³, dans la Province du Limbourg néerlandais³⁴ ou dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie³⁵.

Dans le cas de la Wallonie également, il serait bon que les données contenues dans le système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises à mettre en place puissent faire l'objet de façon régulière d'analyses statistiques débouchant sur la production de différents indicateurs. Le résultat de ce travail pourrait faire l'objet d'une publication qui ferait ainsi le point sur l'évolution de l'état de l'occupation de l'ensemble des ZAE, qu'il s'agisse des PAE gérés par les IDE et la SOWAER, des zones portuaires gérées jusqu'ici par les quatre ports autonomes ainsi que des PAE de type parc communal, des PAE de type *business park* (opérateur privé) et des autres ZAE non gérées collectivement par un opérateur.

³³ Pour plus d'information sur le monitoring bisannuel des ZAE du Canton de Neuchâtel qui est produit sur base du Système cantonal de gestion des Zones d'activités économique, on peut se rendre dans le benchmark intégré à la thématique 2 du rapport final 2024 aux pages 103 à 109 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf.

³⁴ Voir à ce sujet le rapport *Werklocaties* rédigé grâce aux données du Système de Monitoring / *Monitoringssysteem* REBIS dont le contenu est décrit dans le benchmark intégré à la thématique 2 du rapport final 2024 aux pages 140 à 144 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf.

³⁵ Voir à ce sujet le *Siedlungsflächenmonitoring* (monitoring des espaces destinées à l'urbanisation) qui est publié tous les trois ans par le Land NRW sur la base d'une analyse menée par le bureau d'étude ILS tel que décrit dans le benchmark intégré à la thématique 2 du rapport final 2024 aux pages 147 à 154 : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/CPDT_RF_122024_Annexe_R4_a_Rapport_scientifique.pdf.

La publication spécifique à l'évolution de l'état d'occupation des ZAE et PAE, que nous proposons ici, devrait selon nous idéalement avoir un rythme de sortie triennal. Ce faisant cette publication pourrait servir de base à la rédaction d'une partie du rapport visé par l'article D.1.2 §1 du CoDT. Pour rappel, cet article du CoDT prévoit en effet que le Gouvernement dépose tous les trois ans sur le bureau du parlement un monitoring de l'étalement urbain, de l'artificialisation et des disponibilités foncières, au regard des objectifs et orientations du Schéma de développement du territoire (SDT).

Cette même publication devrait aussi inclure l'analyse de quelques indicateurs produits au départ des données relative à la localisation à la parcelle des entreprises (et des attributs qui leur sont associés tels que le volume d'emploi ou le secteur d'activité). Ces indicateurs produits sur la base de ces données pourraient ainsi notamment permettre d'analyser si l'on tend à localiser la bonne entreprise au bon endroit (notamment par rapport à la volonté de favoriser le recours aux alternatives à la route pour le transport de marchandises ou à celle visant à limiter l'implantation dans les PAE périphériques des entreprises peu nuisantes et dès lors compatibles avec un voisinage résidentiel aux seins ou aux abords immédiats des centralités). Ils pourraient aussi contribuer à vérifier si les ressources foncières au sein des PAE sont utilisées avec une efficacité suffisante (en termes de densité d'emploi par surface occupée, tenant compte du type d'entreprise ou du type de PAE)

6. CONCLUSION

Les réflexions relatives au système d'information sur les infrastructures d'accueil pour les activités économiques, à associer à la stratégie régionale, mettent en évidence que la Wallonie a intérêt à se doter d'un véritable système d'information structuré, complet et opérationnel. Ce système doit être conçu comme un levier essentiel d'aide à la décision en vue d'atteindre les objectifs de la stratégie régionale, en particulier en matière d'optimisation spatiale, de réduction de l'artificialisation des sols, et de réindustrialisation du territoire.

Le système d'information devrait assurer sept finalités principales, allant du suivi de l'état d'occupation des zones d'activités à l'amélioration de l'adéquation entre l'offre et la demande foncière et immobilière, en passant par le pilotage stratégique des projets d'aménagement et la production d'indicateurs d'évaluation.

Quatre types de données sont distingués :

- celles portant sur l'état d'occupation des parcs d'activités et autres ZAE inscrites au plan de secteur (tenant notamment compte des différents types d'infrastructures d'accueil en fonction de leur gestionnaire) et sur l'évolution dans le temps du remplissage de ces infrastructures d'accueil des entreprises ;
- celles portant sur l'inventaire des entreprises et unités d'établissement d'entreprises présents au sein de ces PAE et autres ZAE (avec géolocalisation à la parcelle) ; à chacune ou chacun d'eux serait associé le secteur d'activité ainsi que le volume d'emploi lorsque l'entreprise emploie des salariés ;
- celles portant sur l'état d'avancement des projets de parcs d'activités (qu'ils soient portés par un opérateur public ou par un opérateur privé et qu'ils concernent un site en terrain vierge ou en terrain déjà artificialisé) en vue d'identifier les freins ou blocages à l'avancement de ces projets ; une telle base de données devant permettre d'objectiver la durée de l'ensemble des opérations nécessaires au restockage et d'aider à trouver des solutions qui pourraient être individuelles (au cas par cas) ou collective (en modifiant certaines dispositions légales) aux problèmes identifiés ;
- celles destinées à assurer le suivi de trois indicateurs liés à l'objectif de réduction progressive de l'artificialisation des sols. Cette quatrième et dernière famille de données à intégrer au système d'information en matière d'infrastructure d'accueil pour les entreprises sont relatives :

- à l'objectif spécifique inscrit au SDT visant ceci : 30 % des nouveaux terrains à vocation économique sont à aménager sur des terres déjà artificialisées à l'horizon 2030 et ce taux est porté à 100 % à l'horizon 2050, sauf en cas de désartificialisation (SA3éco.P3 du SDT) ;
- à l'évolution de l'offre immobilière disponible sur le marché immobilier de seconde main (celui-ci étant appelé à jouer de plus en plus le rôle principal afin de répondre à la demande des entreprises, il deviendra sans cesse plus nécessaire de disposer de données adéquates à ce sujet, comme s'en sont dotées plusieurs régions voisines) ;
- au rythme des mutations de la nature cadastrale entre les terrains urbanisés et ayant une vocation économique et les autres utilisations du sol d'après le cadastre, quelle que soit l'affectation au plan de secteur (qu'il s'agisse d'une progression ou d'un recul des terrains dédiés à l'activité économique).

À terme, la mise à disposition des données devrait idéalement se faire au travers d'un outil de cartographie en ligne, comme il en existe en Flandre et dans la Province du Limbourg néerlandais.

En outre, comme dans les territoires voisins, il serait bon que les données contenues dans ce système d'information puissent faire l'objet d'un rapportage périodique et d'analyses statistiques débouchant sur la production de différents indicateurs. Le résultat de ce travail pourrait faire l'objet d'une publication qui ferait ainsi le point sur l'évolution de l'état de l'occupation de l'ensemble des PAE et autres ZAE. Celle-ci devrait idéalement avoir un rythme de sortie triennal. Ce faisant, cette publication pourrait servir de base à la rédaction d'un monitoring de l'étalement urbain, de l'artificialisation et des disponibilités foncières, au regard des objectifs et orientations du Schéma de développement du territoire.

Par ailleurs, pour continuer à accueillir et à conserver des entreprises à la recherche d'une nouvelle implantation, il convient de mettre en avant l'offre immobilière disponible sur le territoire qui relève pour l'essentiel du marché de seconde main. Il est ainsi recommandé de mettre en place et de gérer un site web portant sur l'immobilier de seconde main. Celui-ci pourrait s'inscrire dans une double approche : premièrement favoriser à son niveau l'appariement entre l'offre et la demande, et deuxièmement, permettre de développer une meilleure connaissance du marché de seconde main et de ses dynamiques.

Mettre en place le système d'information suppose de faire collaborer de nombreux acteurs, nécessitant de clarifier le rôle de chacun. Afin d'aider les acteurs à remplir adéquatement et de façon homogène les diverses bases de données à compléter, il paraît vital d'accompagner l'encodage des données d'une fiche explicative qui précise une série d'instructions et de définitions communes des notions. Il s'agirait également, au travers de telle fiche explicative, de préciser aux divers acteurs sollicités pour le remplissage des données à quelles fins celles-ci doivent servir en tant qu'élément d'un outil d'aide à la décision dans le cadre de la politique des infrastructures d'accueil pour les entreprises.

A ce sujet, on peut s'inspirer des exemples des manuels rédigés en Flandre par le VLAIO pour leur *GIS bedrijventerreinen*, d'une part, et concernant l'état de l'utilisation du sol à sein des ZAE (VLAIO, 2024a et b)³⁶, d'autre part, ainsi que, au Limbourg néerlandais, au sujet du *Monitoringssysteem REBIS* (Provincie Limburg, 2016).

³⁶ Voir la *Handleiding Bezettingstabel*, qui est isponible via le lien : <https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/ruimtegebruik-op-bedrijventerreinen-in-vlaanderen-niveau-terrein-toestand-03-01-2024>

Cette collaboration également que différentes administrations communiquent entre elles. Cela doit notamment être le cas entre le SPW TLPE, le SPW EER et le SPW MI (cette troisième administration étant concernée tant par les zones portuaires que pour les éventuelles contraintes liées à certains projets de PAE vis-à-vis de l'équipement routier). Pour s'assurer d'une bonne collaboration entre administrations en matière d'échange de données, il s'avérera parfois nécessaire de préciser dans un texte divers aspects associés à ceux-ci afin de fixer qui est responsable de la collecte et des corrections à apporter à certaines données ainsi que sous quelle forme doivent être transmises ces données.

De même, cet échange de données entre administrations est aussi nécessaire dans un souci de simplification administrative. Plutôt que de demander aux opérateurs de remplir pour les différents périmètres de leurs PAE / PRE des données qui se trouvent déjà dans les bases de données de l'administration et qui sont assez peu susceptibles d'avoir évolué, il serait bon que les tableaux que doivent remplir les opérateurs soient déjà préremplis avec les données déjà présentes dans une version antérieure de la base de données. Dans ce cas, il serait juste demandé à l'opérateur de vérifier si ces données sont toujours à jour et, si ce n'est plus le cas, de les corriger.

7. BIBLIOGRAPHIE

Commission européenne, 2021. *Stratégie de l'UE pour la protection des sols à l'horizon 2030 Récolter les fruits de sols en bonne santé pour les êtres humains, l'alimentation, la nature et le climat, Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité Économique et Social Européen et au Comité des Régions*, COM(2021) 699 final, 31 p. Disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021DC0699>

Cour des comptes (2023). Les parcs d'activités économiques en Région wallonne. Rapport de la Cour des Comptes transmis au Parlement wallon. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.ccrek.be/FR/Publications/Fiche.html?id=85F06E9C-EB8B-4163-A591-7C2214852796>

Fettweis, R., Halleux, J.-M., Lambotte, J.-M., Maldague, H. (2024). Perspectives liées à la politique des infrastructures d'accueil pour les activités économiques. CPDT subvention 2024. Rapport de recherche final, 214 p. Disponible à l'adresse suivante : <https://hdl.handle.net/2268/331136>

Lambotte J.-M., Bastien B. et al., 2015. *Actualisation de l'inventaire des SAR - Rapport final de juin 2015*, DGO4 - Direction de l'Aménagement Opérationnel + Consortium Lepur ULg - Convento – Walphot, 398 p. Disponible à l'adresse suivante : <https://hdl.handle.net/2268/194355>

Lorquet T., Hendrickx S., Lambotte J.-M., Ruelle C., 2020. Bilan de l'artificialisation des sols en Wallonie - Note de recherche n°79, CPDT, 38 p. Disponible à l'adresse suivante : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_BilanArtificialisation.pdf

Perspective.Brussels & Citydev, 2018. *Observatoire des activités productives n°4 - Immobilier logistique et état des lieux 2017*, Bruxelles, 80 p. Disponible à l'adresse suivante : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/oap5_250313_light.pdf

Perspective.Brussels & Citydev, 2024. *Observatoire des activités productives n°5 - Focus sur la production alimentaire*, Bruxelles, 124 p. Disponible à l'adresse suivante : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/oap5_250313_light.pdf

Provincie Limburg, 2016. *REBIS Gebruikshandleiding*, 16 p. Disponible à l'adresse suivante : https://portal.prvlimburg.nl/rebis2/pdf/instructions_nl.pdf

Provincie Limburg & ETIL BV, 2025. Werklocaties Limburg 2024 - Resultaten monitor Limburgse bedrijventerreinen en dienstenlocaties in 2024, Maastricht, 84 p. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.limburg.nl/onderwerpen/economie/bedrijventerreinen/>

SPW Territoire et Consortium CREAT-UCLouvain – UpCity – HSP – BDO, 2024. *Schéma de Développement du Territoire - Vers une optimisation spatiale*, Namur, Ediwall, 278 p. Disponible à l'adresse suivante : <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/publication/sdt-web-pages.pdf>

VLAIO, 2024a. *Handleiding BIZGIS - Versie: November 2024*. Disponible à l'adresse suivante : https://bedrijventerrein.vlaanderen.be/cms/Handleiding_BIZGIS.pdf

VLAIO, 2024b. *Handleiding Bezettingstabel - Documentversie 2.0*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/ruimtegebruik-op-bedrijventerreinen-in-vlaanderen-niveau-terrein-toestand-03-01-2024>