



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



ANNEXE 7

CONSULTATION DES ACTEURS SUR LES RECOMMANDATIONS



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université catholique
de Louvain - CREAT

Responsable scientifique

Pr. Jean-Marie HALLEUX (Lepur-ULiège)

Chercheurs

Réginald FETTWEIS (Lepur-ULiège)

Jean-Marc LAMBOTTE (Lepur-ULiège)

Hubert MALDAGUE (Lepur-ULiège)

Eymeric PAULY (Lepur-ULiège)

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	4
2. LISTE DES RECOMMANDATIONS.....	4
3. DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE	6
4. PANEL DE REpondants	7
5. RESULTATS DE LA CONSULTATION.....	8
6. CONCLUSION	42

1. INTRODUCTION

Sur demande du Gouvernement wallon et à la suite du rapport d'audit de la Cour des comptes portant sur la politique des 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 complets relatifs aux questionnements sont présentés dans des annexes dédiées.

L'un des objectifs de la recherche est de formuler un ensemble de recommandations susceptibles d'alimenter la construction de la future stratégie régionale. Cette annexe porte sur le processus de consultation par un panel d'acteurs de ces recommandations.

L'annexe est structurée en quatre sections. La première liste l'ensemble des recommandations soumises à consultation. La deuxième décrit la démarche méthodologique employée pour conduire la consultation. La troisième section présente la composition du panel de répondants. Enfin, la quatrième section expose les résultats de la consultation et les principaux enseignements qui en découlent.

2. LISTE DES RECOMMANDATIONS

Dix-neuf recommandations (Tableau 1) ont été élaborées par l'équipe de recherche sur la base des analyses et échanges menés dans le cadre des différents questionnements de la recherche. Chacune est accompagnée d'informations relatives aux acteurs concernés, à l'horizon temporel de mise en œuvre, ainsi que d'éléments de contextualisation et, le cas échéant, de précisions quant aux modalités d'application. Ces recommandations ne constituent pas une position institutionnelle officielle : leur élaboration s'est déroulée en parallèle des travaux conduits par le Gouvernement wallon dans le cadre du renouvellement de la stratégie régionale d'accueil des activités économiques, et plusieurs orientations politiques sont déjà en cours de définition. Cette précision a été explicitement communiquée aux acteurs interrogés lors de l'introduction du questionnaire qui leur a été soumis.

Tableau 1 : Liste des recommandations

1	Considérer les infrastructures d'accueil dans un sens élargi, incluant, outre le foncier, l'immobilier et les équipements
2	Renforcer la prise en compte des facteurs immatériels contribuant au développement économique lorsqu'il s'agit de localiser les infrastructures d'accueil
3	Adapter l'offre d'infrastructures d'accueil à la diversité des dynamiques économiques wallonnes et aux besoins des entreprises
4	Renforcer la dimension aménagiste des infrastructures d'accueil
5	Développer des infrastructures d'accueil d'enjeu régional
6	Orienter les interventions publiques vers la requalification, la densification et la gestion de l'existant
7	Réviser progressivement le mécanisme de subside des opérations sur terrain vierge réalisées par les opérateurs publics
8	Restreindre progressivement les interventions publiques sur terrains vierges aux cas réellement justifiés et assortis d'une compensation par désartificialisation
9	Stimuler et encadrer les interventions des opérateurs privés
10	Renforcer la gouvernance territoriale des infrastructures d'accueil et adapter les critères de gestion à l'évolution des modèles économiques
11	Intégrer et suivre l'ensemble des dynamiques d'utilisation du sol à vocation économique dans la trajectoire de fin d'artificialisation nette
12	Différencier et valoriser les friches selon leur potentiel de reconversion et leur rôle dans la trajectoire de désartificialisation
13	Densifier les parcs d'activités économiques existants via des outils curatifs et la fiscalité
14	Mettre en place et gérer sur le long terme un inventaire permanent des disponibilités immobilières sur le marché de seconde main
15	Revoir les mécanismes de mise à disposition d'une partie des infrastructures d'accueil actuelles et à venir (location, démembrement du droit de propriété, bail emphytéotique, options... plutôt que vente)
16	Adopter une ambition industrielle renforcée et anticiper les besoins fonciers associés
17	Doter la Région wallonne d'un véritable système d'information
18	Disposer de données spécifiques à chaque type de zone ou de parc d'activités, aux entreprises implantées, à l'état d'avancement des projets, à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols et à l'offre immobilière disponible sur le marché de seconde main
19	Assurer un rapportage périodique des données du système d'information afin de suivre la politique des infrastructures d'accueil

3. DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

La consultation des recommandations a été réalisée au moyen d'un questionnaire en ligne diffusé à la fin du mois d'octobre 2025. Cet outil visait à recueillir, de manière systématique et comparable, l'appréciation des répondants sur chacune des recommandations formulées dans le cadre de la recherche.

Chaque recommandation était présentée de manière structurée (Figure 1) ; étaient ainsi indiqués les acteurs principalement concernés, l'horizon temporel envisagé pour sa mise en œuvre, ainsi qu'une note explicative visant à contextualiser la portée et les modalités d'application. À la suite de cette présentation, les participants étaient invités à se prononcer à l'aide d'une échelle de réponse à quatre niveaux : « d'accord », « plutôt d'accord », « plutôt pas d'accord », « pas d'accord ». Une option « pas compétent » était également prévue pour les situations où le répondant estimait ne pas disposer des informations ou de l'expertise suffisantes pour formuler une appréciation pertinente.

1. Considérer les infrastructures d'accueil dans un sens élargi, incluant, outre le foncier, l'immobilier et les équipements *

Acteurs : Pouvoirs publics régionaux et administration régionale

Horizon : Court terme

Explication : La politique régionale d'accueil des activités économiques doit évoluer d'une logique centrée sur la disponibilité foncière vers une approche globale et systémique de l'infrastructure. Celle-ci doit inclure, aux côtés du foncier, la dimension immobilière et les équipements (énergétiques, numériques et de mobilité), qui conditionnent aujourd'hui la compétitivité des territoires.

Une telle approche intégrée vise à réduire le décalage entre l'offre en infrastructures d'accueil et la demande des entreprises. L'objectif n'est plus seulement de mettre du foncier à disposition, mais de fournir des infrastructures d'accueil capables de soutenir les écosystèmes économiques locaux et de faciliter l'installation et la croissance des entreprises. Cela implique une coordination renforcée entre les politiques du développement économique, de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de l'énergie, du numérique... Ces synergies doivent permettre d'anticiper les besoins structurels (réseaux énergétiques, voiries, connectivité haut débit, immobiliers) et d'assurer une cohérence entre planification économique et planification spatiale.

☐ D'accord
 ☐ Plutôt d'accord
 ☐ Plutôt pas d'accord
 ☐ Pas d'accord
 ☐ Pas compétent

Figure 1 : Extrait du questionnaire en ligne

Pour chaque recommandation, un champ de « commentaire libre » offrait la possibilité aux répondants d'apporter des précisions qualitatives, de nuancer la position exprimée ou d'identifier des conditions particulières de mise en œuvre. Ces commentaires constituent un matériau essentiel pour l'analyse, en permettant de repérer les points de convergence et de divergence, les préoccupations récurrentes ainsi que les éléments de clarification nécessaires.

En parallèle de cette consultation en ligne, une série d'observations et de suggestions apportées par certains membres du comité d'accompagnement de la recherche ont également été prises en compte. Ces contributions viennent compléter l'analyse.

4. PANEL DE REPONDANTS

L'expertise d'un large éventail d'acteurs a été mobilisée tout au long des questionnements structurant la recherche. À ce titre, les intercommunales de développement économique, les ports autonomes ainsi que les opérateurs privés actifs dans la promotion immobilière à vocation économique, rencontrés dans le cadre du questionnaire Q4 relatif aux rôles des acteurs, ont apporté des éclairages essentiels quant à leurs logiques d'intervention. Parallèlement, les pôles de compétitivité, les fédérations sectorielles et plusieurs organismes parapublics, consultés dans le cadre du questionnaire Q3 portant sur la spatialisation de la stratégie régionale, ont contribué à affiner la compréhension des dynamiques territoriales et des conditions de localisation des activités économiques.

Compte tenu de leur expertise et de la continuité méthodologique recherchée dans l'ensemble du processus de recherche, ces acteurs ont été à nouveau sollicités pour donner leur avis sur recommandations formulées.

Le questionnaire a recueilli 18 réponses, ce qui constitue un échantillon réduit mais pertinent compte tenu du caractère spécialisé des thématiques abordées. Le panel est dominé (56 % - 10 réponses) par les acteurs publics de type « opérateurs » (intercommunales de développement économique et ports autonomes), ce qui reflète leur forte implication dans la gestion et le développement des infrastructures d'accueil. Les pôles de compétitivité et fédérations sectorielles représentent 28 % (5 réponses) des répondants. Les 17 % (3 réponses) restants sont constitués de promoteurs privés, de services de l'administration régionale et d'autres acteurs parapublics. Les organismes répondants sont :

- Logistics in Wallonia
- BVI
- Port autonome de Namur
- Wallonie Entreprendre
- BEP
- Port autonome de Liège
- SPW EER
- IEG
- Entreprendre.wapi
- Embuild Wallonie
- IDELUX
- Igretec
- Port Autonome de Charleroi
- Wagraim
- in BW
- SPI
- IDETA
- Canopea

Dans l'ensemble, la composition du panel garantit une variété de regards et offre un ancrage opérationnel solide grâce à la forte participation des acteurs parapublics. Toutefois, la moindre présence des opérateurs privés invite à interpréter les résultats avec prudence. Les retours, limités à une seule réponse, ne permettent pas de consolider suffisamment une position qui serait celle des opérateurs privés en général.

Par ailleurs, des commentaires nous ont été communiqués par mail au-delà de la phase de consultation des recommandations par deux organismes : IDEA et AKT. Leurs retours sont également intégrés à l'analyse des recommandations.

5. RESULTATS DE LA CONSULTATION

Les résultats de la consultation témoignent d'un niveau global d'adhésion relativement élevé aux recommandations formulées dans le cadre de la recherche. Sur l'ensemble des réponses recueillies, 72 % se déclarent « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec les recommandations proposées. Dans le détail, 39 % des réponses expriment un accord explicite (« d'accord »), tandis que 33 % indiquent un accord plus nuancé (« plutôt d'accord »).

Les réponses défavorables ne représentent qu'une proportion limitée de l'échantillon, soit 14 % au total : 12 % des répondants se disent « plutôt pas d'accord » et seulement 2 % expriment un désaccord marqué (« pas d'accord »). Ces résultats suggèrent un consensus vis-à-vis des propositions formulées, tout en laissant apparaître une série de réserves ponctuelles.

Par ailleurs, 14 % des réponses correspondent à l'option « pas compétent ». Ce taux, non négligeable, reflète la diversité des profils consultés et est concordant avec le fait que certaines recommandations touchant des champs opérationnels ne relevant pas directement de l'expertise des répondants. En excluant les réponses « pas compétent », la proportion de réponses favorables atteint alors 84 %, contre 16 % de réponses défavorables. Cette lecture ajustée renforce l'idée d'une adhésion majoritaire solide parmi les participants effectivement en mesure de se prononcer.

Dans l'ensemble, ces résultats suggèrent que les recommandations élaborées apparaissent pertinentes aux yeux des parties prenantes consultées. Les nuances exprimées dans les commentaires libres constituent par ailleurs des éléments importants pour affiner, préciser ou contextualiser certaines recommandations dans la perspective de leur intégration à la future stratégie régionale. La suite de la section présente le détail de la consultation pour chacune des recommandations.

5.1 CONSIDERER LES INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL DANS UN SENS ELARGI, INCLUANT, OUTRE LE FONCIER, L'IMMOBILIER ET LES EQUIPEMENTS

Acteurs : Pouvoirs publics régionaux et administration régionale, autres acteurs (GRT, GRD, SWDE...)

Horizon : Court terme

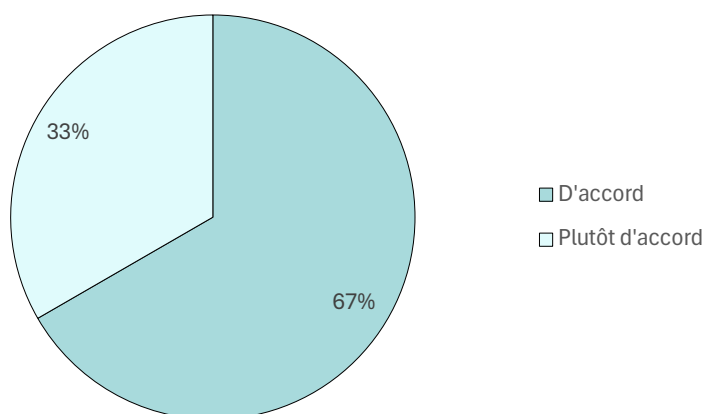
Explication : La politique régionale d'accueil des activités économiques doit évoluer d'une logique centrée sur la disponibilité foncière vers une approche globale et systémique de l'infrastructure. Celle-ci doit inclure, aux côtés du foncier, la dimension immobilière et les équipements (énergétiques, numériques et de mobilité), qui conditionnent aujourd'hui la compétitivité des territoires. L'objectif est dès lors de développer une stratégie échelonnée dans le temps et tenant notamment compte des besoins et des capacités d'alimentation en fluide et énergie pour l'accueil des investissements à vocation économique sur le territoire.

Une telle approche intégrée vise à réduire le décalage entre l'offre en infrastructures d'accueil et la demande des entreprises. L'objectif n'est plus seulement de mettre du foncier à disposition, mais de fournir des infrastructures d'accueil capables de soutenir les écosystèmes économiques locaux et de faciliter l'installation et la croissance des entreprises. Cela implique une coordination renforcée entre les politiques du développement économique, de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de l'énergie, du numérique... Elle est susceptible de davantage associer d'autres acteurs tels que les grands gestionnaires de transport de fluides et d'énergie (GRT, GRD, SWDE...). Ces synergies doivent permettre d'anticiper les besoins structurels (réseaux énergétiques, voiries, connectivité haut débit, immobiliers) et d'assurer une cohérence entre planification économique et planification spatiale.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 100 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec cette recommandation découlant directement des enseignements tirés de la recherche.

Figure 2 : Résultats de la consultation de la recommandation n°1 (n = 18)



5.2 RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES FACTEURS IMMATERIELS CONTRIBUANT AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LORSQU'IL S'AGIT DE LOCALISER LES INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL

Acteurs : Multiples : pouvoirs publics régionaux et administration régionale, organismes (para)publics (entre autres agences de développement territorial, Wallonie Entreprendre, Investis...), opérateurs privés...

Horizon : Long terme

Explication : Le développement économique ne peut reposer uniquement sur la mise à disposition d'infrastructures physiques. Il dépend aujourd'hui tout autant de facteurs immatériels tels que la qualité du capital humain, la capacité d'innovation, la culture entrepreneuriale et la densité des réseaux d'acteurs. Ces dimensions constituent les véritables moteurs de compétitivité et de résilience des territoires. Il apparaît ainsi souhaitable de mieux faire correspondre la localisation des infrastructures d'accueil avec le (re)déploiement économique et adapter l'offre et la typologie en fonction de la demande (potentielle) (voir recommandation n°3).

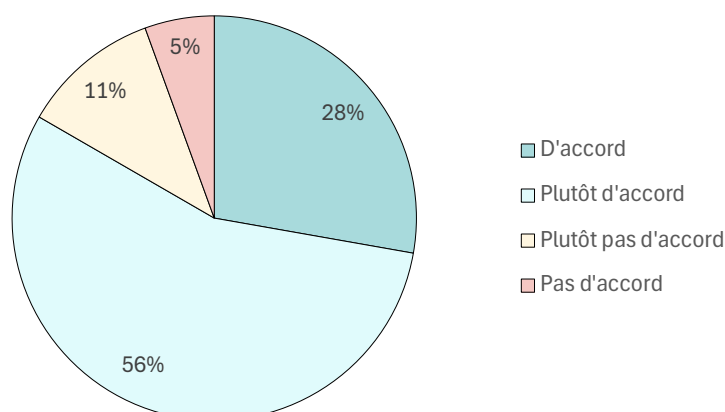
L'infrastructure d'accueil est un levier qui doit être activé en parallèle d'autres actions dans le cadre d'une politique de (re)déploiement économique. L'enjeu est ainsi de mieux articuler la politique des infrastructures d'accueil avec les politiques connexes qui influencent directement ces leviers : formation, recherche, innovation, mobilité, logement, cadre de vie... Trois priorités se dégagent : renforcer l'intégration du nord de la Wallonie aux dynamiques métropolitaines belges (Bruxelles, Gand, Anvers) afin de capter les flux d'innovation et d'investissement ; rehausser le potentiel du Sillon industriel en misant sur la montée en compétences, l'innovation appliquée et la requalification des espaces productifs ; promouvoir le rôle économique des grandes villes wallonnes comme pôles de services, de créativité et de formation, via des interventions ciblées favorisant la concentration d'activités et d'acteurs économiques.

Cette approche intégrée doit être portée par une gouvernance élargie mobilisant les opérateurs économiques, les acteurs de la formation, les universités et les collectivités locales, afin de faire du territoire une véritable matrice d'interactions socio-économiques.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 84 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 3 : Résultats de la consultation de la recommandation n°2 (n = 18)



Les positions divergentes, portées principalement par des intercommunales, précisent que « la recommandation est soutenue dans son principe, mais les priorités proposées apparaissent trop centrées sur le nord de la Wallonie, le Sillon Sambre-et-Meuse et les grandes villes, au risque de négliger d'autres territoires dynamiques. Il est essentiel d'intégrer également les liens stratégiques entre le sud de la Wallonie et le pôle majeur que constitue le Grand-Duché de Luxembourg, ainsi que les développements économiques significatifs dans des pôles de taille moyenne et au sein d'écosystèmes innovants (biotech à Marche-en-Famenne, cybersécurité à Libin, filière bois ou logistique, etc.). De même, les villes plus petites mais à forte dynamique économique et de R&D, notamment dans des zones comme le Brabant wallon, doivent être reconnues et soutenues. Bien que l'intégration des facteurs immatériels soit pertinente, la gouvernance doit rester lisible et éviter de multiplier les acteurs au risque de freiner l'action. Enfin, les notions de " nord du territoire " ou de " Sillon Sambre-et-Meuse " semblent trop restrictives et ne reflètent pas la diversité des zones d'activités performantes telles que les Plenesses ou l'East Belgium Park, qui doivent aussi être pleinement considérées dans les priorités territoriales ».

Ces avis en désaccord rejoignent toutefois une série de constats et d'enseignements nuancés notamment formulés dans le questionnaire Q3. Ainsi, même si le potentiel pour l'économie productive y est moindre, le sud de la Wallonie n'est toutefois pas un « vide ». Tant l'exercice de synthèse cartographique que la conclusion présentée dans l'annexe 3A insistent sur la nécessité de tenir compte des configurations locales particulières et d'en renforcer les polarités. Il en va de même dans d'autres territoires qui ne sont pas nécessairement ceux des grandes villes wallonnes : le cœur du Brabant wallon et la région verviétoise au sens large sont de tels espaces dynamiques. Ces éléments sont par ailleurs évoqués dans la recommandation suivante.

5.3 ADAPTER L'OFFRE D'INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL A LA DIVERSITE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES WALLONNES ET AUX BESOINS DES ENTREPRISES

Acteurs : Multiples : acteurs publics et parapublics de l'aménagement du territoire et du développement économique (dialogue nécessaire avec les représentants du monde industriel et entrepreneurial), opérateurs privés

Horizon : Long terme

Explication : L'adaptation de l'offre en infrastructures d'accueil aux réalités économiques variables à travers la Wallonie repose d'abord sur la reconnaissance d'un gradient nord-sud du potentiel économique productif, sans toutefois verser dans un profilage rigide des territoires, et sans exclure quelques configurations locales particulières.

- Les zones métropolitaines (Brabant wallon, région liégeoise dans une certaine mesure...) concentrent des activités de pointe : secteur high-tech, à forte intensité de connaissances et d'innovation, pour lesquels la proximité des universités, des centres de recherche, des marchés et des grands pôles urbains ouverts à l'international est déterminante.
- À l'écart des grandes zones métropolitaines, dans des territoires disposant de ressources spécifiques ou d'une tradition industrielle, tels que le Sillon wallon, on retrouve plutôt des activités plus extensives, plus « basiques » et/ou au plus proche des premières phases de transformation de la matière première, aux côtés de quelques filières plus « high-tech ».
- Les espaces excentrés (tel que le sud de la Wallonie) demeurent davantage orientés vers une économie présentielle et résidentielle, mais certaines configurations locales (exploitation de ressources naturelles, petites villes bien équipées avec entreprises actives sur des marchés locaux...) peuvent y soutenir des niches d'activités spécifiques ou ancrées dans des circuits courts.

Cette diversité spatiale se double d'une distinction entre développement exogène et endogène. Le premier correspond aux investissements directs étrangers, souvent localisés au nord du Sillon, sensibles à la compétitivité du territoire, à la qualité des infrastructures et à la connectivité multimodale. Le second, beaucoup plus structurant en nombre, repose sur le tissu de TPE et PME wallonnes, fortement enracinées localement, attachées à leur bassin et travaillant souvent sur des marchés de proximité. Ces entreprises constituent la principale base de redéploiement économique et nécessitent des solutions d'accueil flexibles, accessibles et réparties sur l'ensemble du territoire, en milieu urbain comme rural. Certaines PME ou grandes entreprises wallonnes à croissance rapide combinent par ailleurs les deux logiques : développement endogène mais ouverture croissante vers les marchés extérieurs, ce qui renforce l'importance d'un territoire attractif et bien desservi. Enfin, les *startups* et entreprises à forte croissance recherchent des localisations proches des métropoles, des pôles de recherche et des écosystèmes d'innovation, nécessaire à une insertion rapide sur des marchés non locaux.

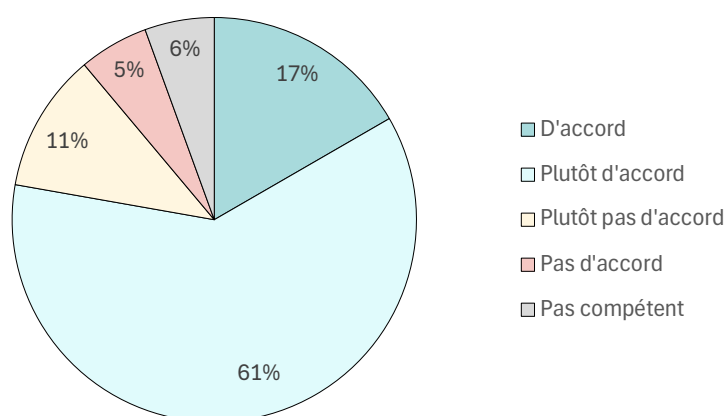
Les typologies d'entreprises conditionnent également la nature des infrastructures d'accueil nécessaires. Les très petites structures et les jeunes entreprises privilégient la location de surfaces bâties déjà existantes pour des raisons financières et de flexibilité. Les PME stabilisées avec des besoins assez standards recherchent plutôt l'achat d'un immobilier (de seconde main) ou de foncier de petite taille, tandis que les entreprises plus importantes continuent de privilégier le foncier équipé, garantissant stabilité et capacité d'adaptation.

À ces comportements s'ajoute une tendance à la dépossession immobilière, certaines entreprises préférant externaliser la gestion de leurs actifs pour se concentrer sur leur activité principale, renforçant ainsi la demande locative. La demande en grands terrains demeure réelle, mais elle concerne surtout le nord du territoire. Parallèlement, une demande latente existe pour de petits terrains ou des bâtiments de seconde main.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 78 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 4 : Résultats de la consultation de la recommandation n°3 (n = 18)



Les positions divergentes, portées principalement par des intercommunales, précisent que « les jeunes entreprises ne se tournent pas uniquement vers des bâtiments existants : elles recherchent aussi des immobiliers neufs et performants sur le plan énergétique afin d'améliorer leurs conditions de financement, de réduire leur consommation d'énergie et de renforcer leur image. Si la diversification des équipements selon les sous-territoires est pertinente, la répartition spatiale proposée apparaît trop simplifiée et ne reflète pas la réalité du sud de la Wallonie. Celui-ci ne peut être considéré comme une zone périphérique à faible développement : il bénéficie d'une dynamique économique forte liée à la proximité du Grand-Duché de Luxembourg, accueille de grands employeurs industriels (L'Oréal, Ferrero, Burgo, ESA, Pierret, Jindal, ...) et voit émerger des écosystèmes de pointe — biotech, spatial, cybersécurité — soutenus par le Gouvernement wallon et reconnus au niveau national et international. Les secteurs structurants tels que le bois et la logistique y disposent également d'acteurs majeurs, confirmant l'importance stratégique de ce territoire dans le développement wallon. Un point de vigilance est également apporté en rappelant que les politiques d'implantation visent plutôt un développement territorial équilibré, appuyé par les tendances récentes en matière d'investissements directs étrangers. Par ailleurs, les infrastructures industrielles existantes et en développement, ainsi que la diversité réelle de l'offre foncière, constituent des atouts importants pour la réindustrialisation portée par le Gouvernement wallon ».

Il est à noter que ces retours rejoignent les propos de l'équipe de recherche. Ceux-ci précisent en effet que le sud de la Wallonie ne doit pas être vu comme un territoire dénué de toute dynamique ou de potentiel en termes d'économie productive. Les perspectives y sont cependant moins importantes que plus au nord (cf. Annexe 3A et commentaires de la recommandation précédente).

5.4 RENFORCER LA DIMENSION AMENAGISTE DES INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL

Acteurs : Multiples : pouvoirs publics et administrations, organismes (para)publics, opérateurs privés...

Horizon : Court terme

Explication : Les infrastructures d'accueil pour les activités économiques ne peuvent être considérées uniquement comme des espaces de production ou de localisation d'entreprises : elles sont des objets d'aménagement à part entière. Leur implantation doit contribuer à organiser le territoire wallon de manière équilibrée, durable et cohérente avec les grandes transitions (climatique, énergétique, urbaine).

Cette dimension aménagiste se traduit par une différenciation spatiale et fonctionnelle entre deux familles de sites :

(i) Les infrastructures « urbaines », accueillant des activités compatibles avec la ville (tertiaire, artisanat, high-tech, logistique urbaine...), localisées à proximité des tissus résidentiels et/ou des grands nœuds de mobilité multimodale, pouvant contribuer à la requalification et à la vitalité des quartiers. Ces sites doivent offrir une qualité d'aménagement élevée (espaces publics, services, mixité d'usages) pour attirer des entreprises dans des localisations plus centrales, voire en centralité, et être sanctuarisés afin de les protéger contre la reconversion vers d'autres usages non productifs.

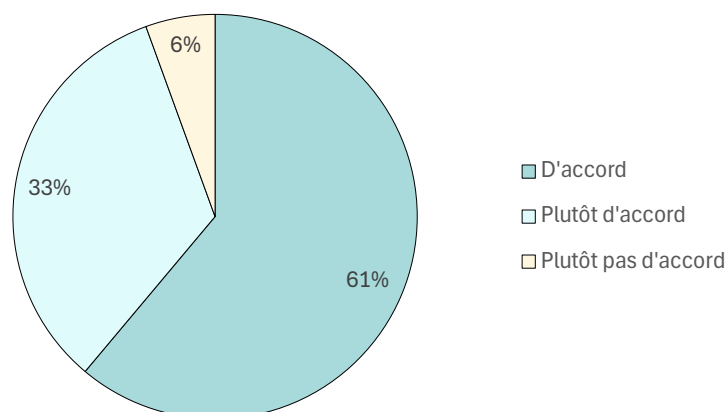
(ii) Les infrastructures « lourdes », destinées à l'industrie « lourde », à la logistique et aux activités génératrices de nuisances (bruit, rejets, charroi...), à implanter à l'écart des zones d'habitat mais à proximité immédiate des grands réseaux (énergétiques et de transport).

Cette approche suppose une gestion proactive des conflits d'usages, notamment en limitant les développements résidentiels autour des infrastructures « lourde ». Sur le plan de la mobilité, il s'agit de rapprocher les infrastructures lourdes des réseaux de transport existants, de hiérarchiser les modes (routier pour la flexibilité, fluvial pour les flux massifiés, ferroviaire selon les opportunités), et d'étendre l'offre en terrains mouillés le long des voies navigables pour soutenir la logistique bas carbone et l'économie circulaire.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 94 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 5 : Résultats de la consultation de la recommandation n°4 (n = 18)



L'organisme en désaccord évoque que « *pour autant d'ajouter dans le plan mobilité d'étendre l'offre des terrains mouillés le long de la Meuse, de l'Escaut (Seine-Nord Europe) et des canaux principaux* ».

La recherche est revenue assez longuement sur la contribution des parcs d'activité économique sur le développement économique et territorial (cf. Annexe 1 et Annexe 3B). Le PAE en tant que tel n'a pas systématiquement d'effet réel sur le développement économique. Ce sont plutôt des facteurs comme la localisation des PAE et les dynamiques économiques observées sur le territoire dans lequel ils sont implantées qui lui confèrent une utilité dans ce cadre.

Par ailleurs, le PAE est avant tout un outil de conciliation entre fonctions du territoire. Historiquement, il a permis de concentrer dans des espaces adaptés les activités incompatibles avec la ville. Toutefois, il a aussi attiré des entreprises compatibles avec le milieu urbain. L'enseignement principal de la recherche à ce niveau est bien de reconférer à l'infrastructure d'accueil sa dimension aménagiste, particulièrement pour les activités lourdes et/ou génératrices de nuisances en demande d'espaces adaptés, bien desservis et à l'écart des zones résidentielles. En complément, d'autres infrastructures d'accueil, proches voire intégrées dans les tissus urbanisés, doivent permettre d'accueillir des activités compatibles avec un environnement résidentiel.

5.5 DEVELOPPER DES INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL D'ENJEU REGIONAL (IAR)

Acteurs : Pouvoirs publics régionaux et administration régionale (gouvernance précise à définir, coordination/soutien a minima >< gestion intégrée par un organisme existant ou à créer), implication et exécution éventuelles par Wallonie Entreprendre, agences de développement territorial, ports autonomes, opérateurs privés, SOWAER, SPAQUE...

Horizon : Long terme

Explication : Les infrastructures d'accueil d'enjeu régional (IAR) sont des infrastructures dont le pilotage est porté à l'échelle régionale. Elles doivent être envisagées avant tout comme un outil permettant de lever les blocages rencontrés par le modèle actuel de mise à disposition de foncier (et d'immobilier) économique, plutôt que comme une fin en soi.

Les IAR constituent un levier pour débloquer la disponibilité foncière dans les territoires les plus sous tension, par la création de nouvelles disponibilités en terrains vierges strictement ciblées, mais également pour accélérer la réhabilitation de friches (logique de « *brownfield convenants* »), notamment celles offrant un potentiel stratégique (moyenne ou grande taille, proximité d'une voie d'eau, d'un réseau ferroviaire ou d'une infrastructure énergétique). Ces infrastructures doivent aussi contribuer à détendre les pressions financières pesant sur les opérateurs publics, en réduisant la nécessité de « vendre rapidement », et à faciliter la concertation avec les gestionnaires de réseaux et les investisseurs, dans une logique de meilleure préparation des projets et de simplification administrative.

Les IAR, comme l'ensemble des infrastructures d'accueil, devraient également aider, à leur niveau, le monde économique à faire face à plusieurs vents contraires : phénomènes NIMBY, enjeux liés à l'énergie (transition énergétique et desserte capacitaire), rareté du foncier adapté, bien localisé et bien équipé, complexité réglementaire, ou encore besoin d'infrastructures modernes et connectées.

Elles ne doivent cependant pas être conçues selon un modèle unique : toutes ne doivent pas être de grands parcs industriels et elles ne se résument pas à du « grand terrain ». Les besoins varient selon les territoires ; certaines IAR pourront viser un ancrage industriel « lourd », d'autres un profil scientifique/technologique, logistique ou circulaire, toutes offrant des parcelles de tailles diverses. Elles peuvent également être mobilisées pour l'accueil d'activités économiques en lien avec les politiques économiques européennes et wallonnes, notamment celles liées à la Stratégie de Spécialisation Intelligente de la Wallonie.

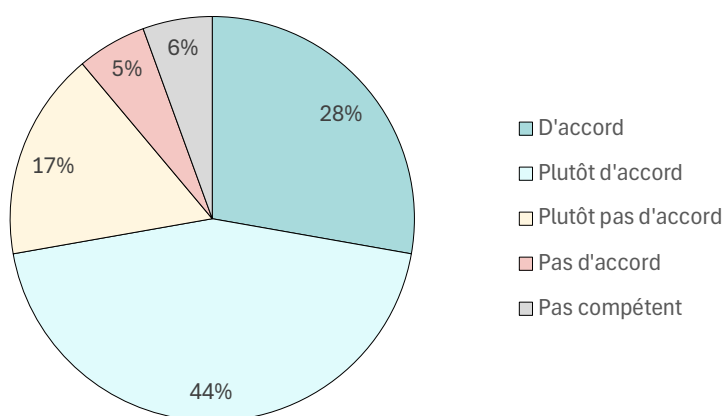
Leur implémentation peut soit reposer sur une gouvernance intégrée, soit sur l'articulation des acteurs existants autour d'un pilotage transversal porté à l'échelle régionale. Ces infrastructures devraient accueillir prioritairement les activités stratégiques identifiées par les politiques économiques wallonnes et européennes. Elles ne devraient pour autant pas exclure d'autres activités, notamment celles qui peuvent devenir stratégiques en fonction de la conjoncture mondiale (exemple : secteur de la défense).

Les IAR devraient être « préparées » tant matériellement et qu'administrativement pour un panel d'activités présentant certaines particularités (exemple : génération de nuisances) nécessitant une série de réponses : maîtrise foncière assurée, gestion des éventuels conflits de voisinage, raccordement aux grands corridors de transport, raccordements énergétiques capacitaires anticipés, incidences sur l'environnement préalable, procédures simplifiées (logique de « *fast-track* ») afin de garantir une réactivité face aux opportunités économiques. Leur localisation stratégique est ainsi déterminante. Outre les considérations de localisation « fine » (selon les fonctions, réseaux de transport et énergétiques...) elles doivent être implantées dans les territoires où la demande est réelle et le tissu économique dynamique, de manière à renforcer les polarités économiques.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 72 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 6 : Résultats de la consultation de la recommandation n°5 (n = 18)



Les positions divergentes, portées principalement par des intercommunales, précisent que « la création de zones d'enjeu régional peut être pertinente, à condition de définir clairement ce qu'est un véritable enjeu régional et de ne pas confondre cet enjeu avec l'outil mobilisé pour y répondre, d'autant que les IAR sont aujourd'hui présentées comme de simples périmètres fonciers ou bâtis aux critères très larges, allant de l'industrie lourde à la recherche, la logistique ou l'économie circulaire. Pour garantir leur efficacité, ces zones doivent bénéficier de procédures facilitées et d'un soutien régional réel, tout en impliquant étroitement les acteurs locaux, notamment les ADT, dans l'identification des sites et dans toutes les phases opérationnelles, grâce à leur connaissance du territoire et leur expertise en matière d'urbanisme, de montage de projets et de partenariats ».

5.6 ORIENTER LES INTERVENTIONS PUBLIQUES VERS LA REQUALIFICATION, LA DENSIFICATION ET LA GESTION DE L'EXISTANT

Acteurs : Agences de développement territorial, ports autonomes, SOWAER, éventuellement pouvoirs locaux

Horizon : Long terme

Explication : La stratégie régionale d'accueil des activités économiques doit amorcer une réorientation progressive des interventions publiques vers la gestion qualitative de l'existant plutôt que la seule création de nouveaux parcs, cette dernière devant être progressivement réservée à des cas particuliers dans des territoires où les alternatives sont peu nombreuses (voir notamment les recommandations n°5 et n°8).

Cette évolution s'inscrit dans la logique de la fin de l'artificialisation nette et dans une approche de sobriété foncière, tout en répondant à la réalité économique des entreprises, dont une part croissante recherche des espaces de seconde main.

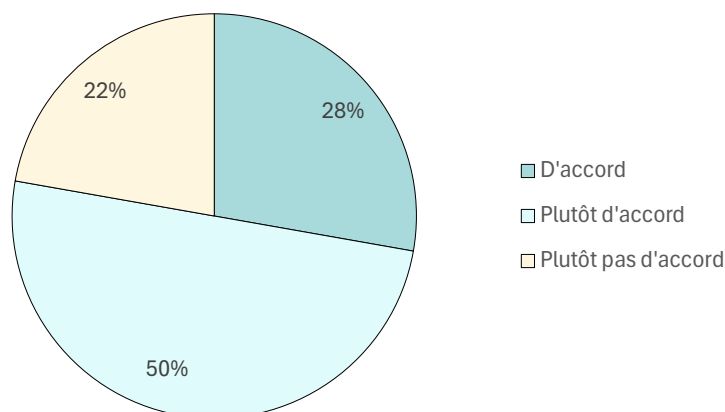
L'intervention publique doit désormais privilégier à chaque fois que c'est possible la réhabilitation des friches, la densification et le *revamping* (réaménagement) des parcs d'activités existants, ainsi que la gestion active du stock immobilier à vocation économique.

Ces actions permettent de valoriser les infrastructures déjà existantes sans nouvelle consommation d'espace. Elles contribuent également à réinscrire l'action publique dans une économie circulaire de l'aménagement, où la réutilisation du foncier et du bâti constitue un levier majeur d'efficacité territoriale.

Pour atteindre cet objectif, le mécanisme de subside des opérations sur terrain vierge devrait évoluer (voir recommandation n°7).

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 78 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 7 : Résultats de la consultation de la recommandation n°6 (n = 18)

Certains opérateurs ont exprimé une série de réserves au regard de cette recommandation, malgré son inscription dans les préoccupations actuelles. Selon eux, dans certains territoires et en l'absence d'un accompagnement financier conséquent, la compensation par désartificialisation est financièrement impossible à couvrir par la revente de terrains lorsque ledit territoire ne dispose que de très peu de réserves foncières et presque aucune friche. Pour ces territoires, un écart vis-à-vis de cette recommandation leur apparaît nécessaire.

Ces orientations fragiliseraient l'attractivité de ces territoires et entraînerait un report des activités vers d'autres bassins, possiblement en-dehors de la Wallonie. La situation est similaire dans des territoires où les friches sont déjà largement mobilisées par le privé pour des projets n'étant pas liés à de l'activité économique, où les PAE sont déjà denses et où les possibilités de recréer des parcelles sont limitées.

Les retours du Comité d'accompagnement ont également suggéré que l'intervention d'opérateurs, promoteurs et propriétaires privés pourrait constituer un levier pour remobiliser/densifier les espaces économiques inoccupés et actuellement sous statut privé. Ces réserves sont à recadrer dans l'un des grands enseignements de la recherche. S'il est possible d'envisager, à l'échelle de la Wallonie, une conciliation entre le développement économique et les principes de l'optimisation spatiale, l'exécution devrait toutefois être adaptée selon les caractéristiques des différentes parties du territoire wallon (cf. Annexes 3A et Annexe 5).

Certains bassins sont concernés au premier chef par cette conciliation plus difficile. D'une part, ils sont caractérisés par une demande soutenue en foncier économique très bien localisé, bien desservi et bien occupé. D'autre part, une telle demande ne peut être rencontrée dans les deux alternatives que sont la densification et le réusage dans les parcs d'activité économique existants et les friches et SAR réellement intéressants aux yeux du monde économique. Dans ces bassins, les potentiels identifiés au niveau de ces deux alternatives (et qui sont par ailleurs des potentiels « bruts ») ne semblent pas toujours suffisants pour faire l'économie de nouveaux aménagements en terrain vierge.

5.7 RÉVISER PROGRESSIVEMENT LE MÉCANISME DE SUBSIDIATION DES OPÉRATIONS SUR TERRAIN VIERGE RÉALISÉES PAR LES OPÉRATEURS PUBLICS

Acteurs : Pouvoirs publics régionaux et administration régionale

Horizon : Court terme

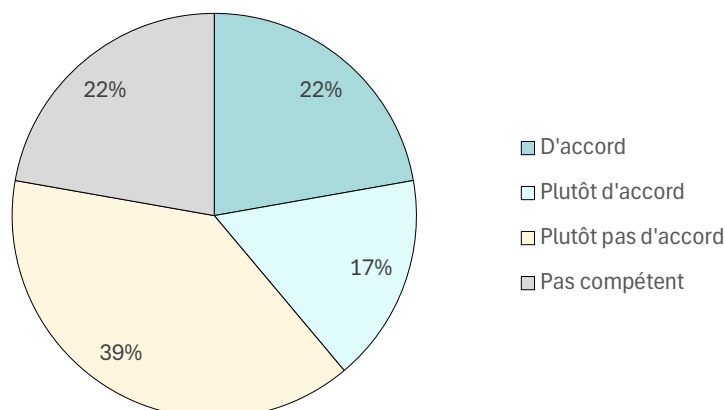
Explication : Dans sa Stratégie sol de novembre 2021, la Commission européenne a appelé les États membres à donner la priorité au recyclage urbain en supprimant progressivement les incitants financiers destinés à convertir des terres agricoles et des espaces naturels en environnement bâti. Par ailleurs, en Wallonie, avec le niveau de subsides actuellement octroyés aux opérateurs publics pour l'équipement des parcs d'activités en vertu du décret du 02 février 2017, le proto-aménagement des friches s'avèrent souvent non rentables tandis que les opérations sur terrain vierge présentent un meilleur niveau de rentabilité, même avec un prix de vente assez limité. Par conséquent, il est proposé de revoir graduellement le taux de subside lorsque ces opérations se font sur terrain vierge, afin (i) de contribuer à l'effort budgétaire régional, (ii) de créer un différentiel net au profit des projets sur terrains en recyclage et (iii) d'aligner la politique avec la séquence Éviter–Réduire–Compenser prônée par le SDT et la probable future directive sur la santé des sols. Une grande partie des économies dégagées pourraient être réallouées à d'autres types d'actions dans lesquelles ces mêmes acteurs devraient avoir un rôle significatif à jouer comme les opérations de *revamping* et la dynamisation du marché immobilier de seconde main.

Mise en œuvre : la révision se ferait par étapes, afin de laisser un temps d'adaptation aux opérateurs. Elle devrait par ailleurs être modulée spatialement tenant compte des niveaux de prix des terrains pratiqués dans les régions voisines : baisse plus rapide dans les bassins les plus attractifs (nord de la Région et voisinage des grandes aires métropolitaines), surtout là où l'accessibilité par la route est optimale, plus progressive au sud du Sillon, en particulier à proximité de la frontière française (sauf au voisinage de Lille), et à l'écart du réseau autoroutier, où l'intervention publique demeure davantage nécessaire. Certaines opérations devraient continuer à être fortement subsidiées : opérations sur friches, *revamping* et, dans une certaine mesure, les infrastructures d'accueil d'enjeu régional (voir recommandation n°5).

Une hausse progressive des prix de vente des terrains équipés pourrait absorber la baisse de subsides, incitant à une consommation plus parcimonieuse du foncier équipés et à un recours plus systématique au marché de seconde main. De plus, cette hausse des prix du terrain équipé pourrait être bénéfique indirectement à la dynamisation des opérations d'immobilier d'entreprise réalisées par les opérateurs privés.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont partagés sur la recommandation, avec autant d'avis « plutôt pas d'accord », que d'avis « d'accord » et « plutôt d'accord » (pour 22 % ne s'estimant pas compétent).

Figure 8 : Résultats de la consultation de la recommandation n°7 (n = 18)

Les positions divergentes, portées principalement par des intercommunales, précisent que « dans certains territoires (Province de Namur, Wallonie picarde, Brabant wallon...), les friches valorisables sont rares, mal réparties et insuffisantes pour répondre aux besoins économiques, tandis que le prix du foncier reste un facteur déterminant pour les TPE/PME, ce qui impose de maintenir des terrains disponibles à des conditions attractives, contrairement aux activités à haute valeur ajoutée dont la localisation est moins sensible aux coûts.

Réduire les subsides sur les terrains vierges fragiliserait fortement des projets déjà engagés, comme à Nivelles, Louvain-La-Neuve ou Hélécinne, et pourrait provoquer des reports d'investissements vers des pays ou régions plus rapides et moins contraignants, notamment la France voisine. Si la subsidiation renforcée des friches, du revamping et des IAR est cohérente avec la transition écologique, elle ne suffira pas à compenser l'absence de foncier neuf, indispensable dans plusieurs territoires pour maintenir leur attractivité économique.

Dès lors, des mesures transitoires, des outils juridiques plus efficaces pour récupérer les biens inoccupés, et un maintien des subventions, y compris pour les coûts de réseaux, les charges cachées des ADT (gestion des PAE, etc...) et, au besoin, pour certains terrains vierges stratégiques, sont indispensables pour garantir la viabilité des opérations et éviter un ralentissement du développement économique wallon ».

Certains commentaires sont plus spécifiques. Citons notamment :

- « Principe cohérent avec la transition écologique, mais notre territoire dépend encore du foncier neuf pour attirer les entreprises. La rentabilité des opérations reste faible sans subvention suffisante. Une baisse des subsides pourrait rendre les opérations publiques non viables, freinant les investissements ».
- « Le développement économique doit pouvoir être largement subsidié et avancer rapidement, ce même dans des zones d'expansion économiques vierges, car d'autre pays moins regardants, eux vont avancer beaucoup plus rapidement que l'Europe qui est déjà extrêmement lente à décider... L'investisseur risque de choisir un autre pays plus rapide pour mettre à disposition des terrains et à conditions plus avantageuses ».
- « Moyennant que les terrains vierges qui nécessitent des coûts de connexion aux réseaux de distribution soient repris ».
- « Pas OK sur la réduction des taux de subsidiation sur terrains vierges quand il s'agit de projets en cours (terrains déjà acquis ex. Werihet) à intégrer donc dans la réduction progressive des taux. OK sur le fait que "certaines opérations" devraient continuer à

être fortement subsidiées : opérations sur friches, revamping et, dans une certaine mesure, les infrastructures d'accueil d'enjeu régional ».

Le comité d'accompagnement a également formulé plusieurs observations fondamentales au regard de cette recommandation :

- La réallocation des moyens dégagés par la révision du taux de subside vers d'autres types d'actions est à envisager dans un cadre plus large, celui du financement de l'évolution des métiers des agences de développement territorial, qui évolueraient davantage vers un modèle d'animation territoriale promouvant l'attractivité économique, davantage que celui de la seule promotion foncière et immobilière. Les aides correspondantes seraient ainsi redirigées vers le fonctionnement des opérateurs.
- De même, la réallocation des moyens ne permettrait pas uniquement des actions dans des opérations de *revamping* et de dynamisation du marché immobilier de seconde main. Elle intéresserait plus largement toutes les opérations utiles visant l'intensification des PAE, la remobilisation des friches et la préservation des terres agricoles.
- La mise en œuvre proposée, à savoir la révision par étapes, doit absolument tenir compte des dynamiques du marché du foncier économique et des besoins jugés prioritaires sur les régions en tension.

La question de l'importance du coût du foncier pour les entreprises a été abordé dans le questionnaire Q3 (cf. Annexes 3A et Annexe 3B). Pour les agents économiques, l'hébergement de l'activité (achat d'un terrain, construction d'un bâtiment, location...) ne représente généralement qu'une petite partie des coûts, et est inférieur à d'autres postes comme celui de la rémunération de la main d'œuvre.

Toutefois, selon le type d'activité et la taille de l'entreprise, cette part peut varier, et devenir significative. Dans ce cas, le coût du foncier devient effectivement un point d'attention majeur. C'est essentiellement le cas pour les petites entreprises. Les activités extensives, nécessitant d'importantes superficies pour déployer leur activité, sont aussi concernées par cette question. À noter que les très petites entreprises et les structures en phase de démarrage sont également concernées au premier chef par le coût de l'hébergement. Elles se détourneront du foncier, préférant souvent la location d'un espace immobilier. Eventuellement, lorsque l'activité est stabilisée, elles peuvent envisager l'achat de celui-ci, s'agissant souvent de bien en seconde main.

Ici aussi, il convient de replacer le coût du foncier dans une réflexion plus large liée à la localisation et aux coûts subis. Par exemple, pour les opérateurs de transport et logistique, le prix du foncier entre en considération dans les réflexions liées au choix d'implantation, mais celui-ci est mis en balance avec d'autres facteurs, le premier étant l'accessibilité. L'achat d'un terrain bon marché mais mal localisé peut, dans les coûts d'exploitation, se révéler être au final plus coûteux qu'un terrain un peu plus cher mais directement desservi par les grands axes de transport.

5.8 RESTREINDRE PROGRESSIVEMENT LES INTERVENTIONS PUBLIQUES SUR TERRAINS VIERGES AUX CAS REELLEMENT JUSTIFIES ET ASSORTIS D'UNE COMPENSATION PAR DESARTIFICIALISATION

Acteurs : Agences de développement territorial, ports autonomes, SOWAER, pouvoirs publics régionaux et administration régionale (dans le cadre des IAR), opérateurs privés, éventuellement pouvoirs locaux

Horizon : Long terme

Explication : Dans le cadre de la trajectoire de fin de l'artificialisation nette, la politique régionale d'accueil doit progressivement concentrer les interventions publiques sur les terrains déjà artificialisés, tout en limitant strictement les opérations nouvelles sur terrains vierges. Par ailleurs, l'analyse des besoins se réalise à l'échelle régionale et non par sous-régions, autorisant ainsi les compensations entre territoires et donc entre opérateurs. D'ici 2050, les opérations nouvelles sur terrain vierges ne devront plus être autorisées qu'à titre exceptionnel, dans des configurations clairement identifiées :

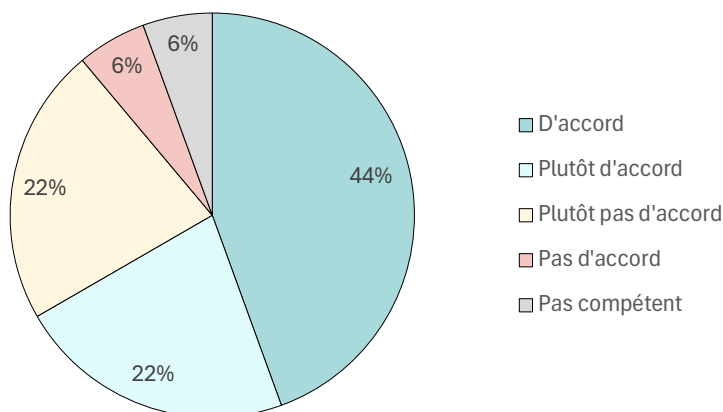
1. Les bassins disposant d'un stock insuffisant de terrains déjà artificialisés et présentant un dynamisme économique important. À cela s'ajoute des configurations particulières plébiscitées suffisamment par le monde économique (terrains mouillés...) ;
2. La création d'infrastructures d'accueil régional (voir recommandation n°5), répondant à un besoin économique ou industriel structurant pour la Wallonie ;
3. Les territoires moins attractifs économiquement où l'absence de rentabilité empêche l'intervention d'opérateurs privés, et où l'action publique reste un levier indispensable de développement.

Dans tous les cas, les nouvelles opérations sur terrains vierges doivent être strictement conditionnées à une compensation effective par désartificialisation à l'échelle régionale, conformément à la séquence Éviter–Réduire–Compenser (ERC), déjà portée par le SDT.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 68 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 9 : Résultats de la consultation de la recommandation n°8 (n = 18)



Les positions divergentes, portées par des intercommunales et des pôles de compétitivité, précisent que « *l'accueil d'activités économiques doit rester flexible et réactif, car les besoins d'aujourd'hui ne reflètent pas nécessairement ceux de demain. Dans ce cadre, les opérations sur terrains vierges ne doivent pas imposer aux opérateurs privés de compenser systématiquement par la désartificialisation d'autres parcelles, car le coût et la durée de telles procédures seraient prohibitifs ; cette compensation doit plutôt incomber aux opérateurs publics, par exemple via l'assainissement de friches sans potentiel économique. La situation du Brabant wallon, sous forte tension foncière et dépourvu de friches disponibles pour constituer des réserves stratégiques, illustre le besoin impératif de superficies en pleine terre pour répondre à la demande de croissance. Il est donc essentiel que les terrains vierges destinés à de nouveaux PAE bénéficient d'un soutien public maximal afin d'assurer la compétitivité et l'attractivité du territoire* ».

Les réserves sont parallèles à celles exprimées dans le cadre de la recommandation n°6. Nous renvoyons à la discussion effectuée dans cette recommandation, au sujet de la nécessaire adaptation de la conciliation entre développement économique et optimisation spatiale selon les caractéristiques des bassins.

5.9 STIMULER ET ENCADRER LES INTERVENTIONS DES OPERATEURS PRIVES

Acteurs : Pouvoirs publics régionaux et administration régionale, éventuellement pouvoirs locaux, AKT...

Horizon : Court terme

Explication : Dans un contexte de contraintes budgétaires, le développement d'infrastructures d'accueil ne peut plus reposer exclusivement sur les opérateurs publics. Il est donc nécessaire de stimuler et d'encadrer l'intervention des opérateurs privés, en complémentarité avec l'action publique.

Les opérateurs privés interviennent principalement via un modèle intégré, combinant promotion foncière et immobilière pour garantir la rentabilité sans subvention. Ce modèle, souvent matérialisé sous la forme de *business parks*, optimise l'usage du sol grâce à des bâtiments mitoyens, une rationalisation des voiries, le rôle multifonctionnel des espaces verts... Bien qu'ils s'écartent des normes techniques classiques (ex. pas d'application du cahier des charges Qualiroutes), ces projets s'inscrivent pleinement dans la logique régionale de sobriété foncière.

L'activité des opérateurs privés présentent plusieurs atouts :

- Leur capacité à valoriser de petites et moyennes surfaces (à partir de 1,5 ha), dans et hors des PAE existants, y compris sur des sites délaissés par les agences de développement territorial car jugés trop petits.
- Leur offre immobilière standardisée et modulable, particulièrement adaptée aux TPE et PME cherchant des solutions rapides, abordables et prêtes à l'emploi.
- Leur rapidité d'intervention, y compris sur des sites déjà artificialisés, là où les procédures publiques sont plus longues.

Leur champ d'action reste toutefois concentré sur les territoires les plus dynamiques (principalement au nord du Sillon wallon). Une intervention dans les zones moins dynamiques ou rurales pourrait être encouragée par des partenariats public-privé ciblés (PPP) : le secteur public assumant le proto-aménagement (réhabilitation de friches, révision de plans de secteur, viabilisation lourde) et le secteur privé prenant ensuite le relais pour la promotion immobilière.

Mise en œuvre : Via une hausse des prix de vente des terrains équipés concomitante à une baisse progressive des taux de subside régionale liées à l'équipement des PAE (voir recommandation n°7), l'intervention des opérateurs privés serait indirectement favorisée tant en ce qui concerne les projets sur des parties de ZAE non couverte par un Périmètre de reconnaissance économique (donc hors PAE) qu'en ce qui concerne les opérations de densification de vastes parcelles déjà bâties au sein des ZAE mais avec un faible coefficient d'emprise au sol. Cette mesure pourrait poursuivre deux objectifs :

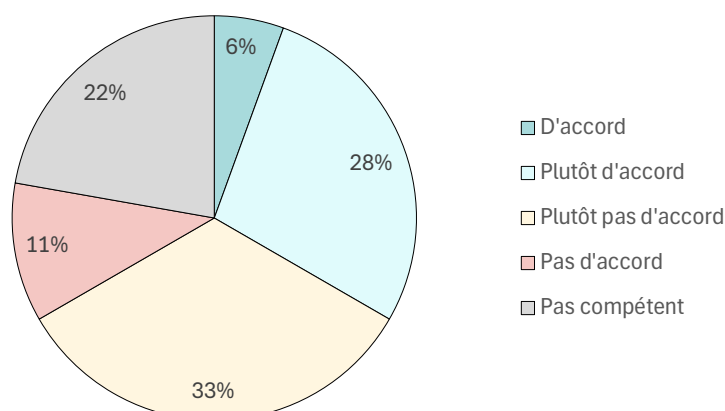
- Pratiquer une utilisation plus parcimonieuse du foncier économique ;
- Élargir l'espace d'intervention du privé sur des segments non rentables actuellement.

Par ailleurs, les interventions des opérateurs privés pourraient financer les interventions des opérateurs publics sur terrain déjà artificialisé via des charges d'urbanisme.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont globalement en désaccord avec la recommandation. Ils sont 44 % « pas d'accord » ou « plutôt pas d'accord » contre 34 %, « d'accord » ou « plutôt d'accord » (pour 22 % ne s'estimant pas compétent).

Figure 10 : Résultats de la consultation de la recommandation n°9 (n = 18)



S'agissant de la recommandation la plus sensible au regard du panel de répondant, les positions divergentes, qui sont principalement portées par des intercommunales, précisent « *qu'il existe depuis des années des opérations en partenariat avec le privé, mais certaines offres immobilières de type "village PME" ne répondent pas aux besoins spécifiques de certaines entreprises, notamment dans les secteurs de la construction et du transport, qui requièrent des zones de stockage ou des parkings étendus. Les prix pratiqués par le privé ne sont pas toujours compétitifs par rapport à un investissement individuel, et la différenciation tarifaire par type d'entreprise, telle que proposée dans PEPS 2050, semble difficile à mettre en œuvre sans compétences comptables et fiscales supplémentaires, ouvrant le risque de discussions ou de contournements législatifs* ».

Le privé agit selon une logique strictement financière et n'est pas soumis aux contraintes des ADT, telles que les périmètres d'isolement ou les objectifs d'emploi. Cette différence permet une plus grande agilité et rapidité d'action pour le privé sur certaines parcelles, mais au prix d'une moindre prise en compte des critères territoriaux et économiques publics. La commercialisation par le privé soulève également la question de l'accessibilité pour les entreprises : des prix trop élevés pourraient limiter la possibilité pour certaines sociétés de construire leur propre bâtiment, tout en favorisant la location et en renforçant le risque de spéculation immobilière.

Il est donc indispensable de conserver un rôle actif des ADT et de leur donner les moyens financiers et réglementaires d'encadrer le privé afin de préserver la cohérence territoriale, la densification des sites et les objectifs d'emploi. Sans cet encadrement, le développement des PAE pourrait privilégier la rentabilité financière au détriment de la mixité des entreprises, de la qualité du bâti et de l'intérêt public. La capacité du privé à aménager des sites jugés " trop petits " est limitée et répond uniquement à une logique de rentabilité, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur l'emploi et sur l'attractivité globale des zones économiques ».

Certains commentaires indiquent :

- *« Il est nécessaire de donner des moyens financiers et réglementaires aux Agences de Développement pour encadrer le secteur privé qui a une approche de rentabilité financière. Sans cet encadrement, ces acteurs privés pourraient favoriser des implantations spéculatives proches de la frontière, sans cohérence territoriale. Les objectifs d'emploi et d'aménagement risquent d'être relégués derrière la rentabilité ».*
- *« Nous menons depuis des années des opérations de ce type avec le privé. Nous continuerons à procéder de la sorte. Cependant, nous soulignons que ces offres immobilières en village PME ne sont pas adaptés à certains besoins de nos entreprises, comme les secteurs construction et transport qui ont besoin de zones de stockage, d'autres candidats nécessitant davantage de zones de parking, etc. Par ailleurs, les prix pratiqués ne sont pas forcément compétitifs par rapport à un investissement individuel. Cela mérite d'être davantage analysé ».*
- *« Les opérateurs privés n'ont pas toujours une offre abordable. Elle est souvent moins adaptable. Élargir l'intervention du privé dans des segments non rentables actuellement est utopique sauf si une subvention permet au privé de récupérer une certaine rentabilité. Attention également à la post commercialisation par le privé : quid du suivi par le privé des reventes de terrains, bâtiments, etc... après 10 ou 20 ans. Il faudrait que les privés assument un rôle "d'utilité publique ou d'aménagement territorial" afin d'éviter que les PAE privés ne deviennent les futurs chancres de demain ».*

Parmi les enseignements de la recherche, il est notamment apparu que les opérateurs privés privilégiaient des opérations sans contraintes importantes. Par exemple, une nécessaire modification du plan de secteur est de nature à réduire sensiblement leur intérêt. D'autre part, une partie des opérateurs privés privilégient des projets « standardisés », par exemple de l'immobilier mis à disposition d'entreprises ayant des besoins standardisés (bureaux, mais aussi espaces de type hall, ateliers...) (voir notamment l'annexe 4).

Ainsi et entre autres, des opérations foncières nécessitant des modifications de plan de secteur et/ou encore de lourds travaux de réhabilitation (friches) ainsi que des aménagements, équipements et dessertes spécifiques, devront probablement continuer à recevoir le soutien de la puissance publique (soit directement, soit via des collaborations de type PPP). Par exemple, les terrains destinés à l'industrie « lourde » et/ou les infrastructures d'accueil d'enjeu régional sont ici visés.

5.10 RENFORCER LA GOUVERNANCE TERRITORIALE DES INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL ET ADAPTER LES CRITERES DE GESTION A L'EVOLUTION DES MODELES ECONOMIQUES

Acteurs : Multiples : pouvoirs publics régionaux et administration régionale, pouvoirs locaux, organismes parapublics (notamment agences de développement territorial, ports autonomes...).

Horizon : Court et moyen terme

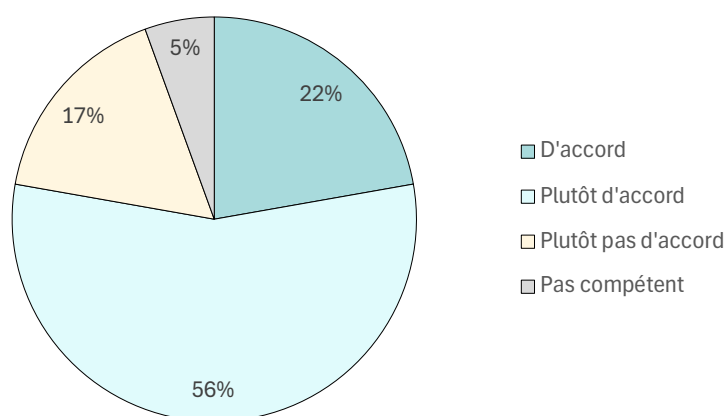
Explication : La gouvernance des infrastructures d'accueil des activités économiques doit évoluer vers une approche plus coordonnée, à l'échelle du territoire de la Wallonie, afin d'assurer une utilisation optimale du foncier économique et d'éviter les concurrences infrarégionales inutiles. Dans le cas d'infrastructures d'accueil de taille limitée, souvent communales, et afin de préserver les capacités d'accueil des TPE et PME avec un fort ancrage local, il convient de limiter la mise en concurrence entre opérateurs ou zones voisines et de privilégier le renforcement ou à l'agrandissement des sites existants lorsque la demande le justifie. Cette logique de consolidation plutôt que de multiplication des parcs d'activités vise à maintenir la cohérence territoriale, à éviter la dispersion des investissements publics et à renforcer la viabilité des infrastructures déjà en place.

Par ailleurs, il est nécessaire d'adopter une approche plus souple du critère de l'emploi à l'hectare dans les infrastructures d'accueil, afin de favoriser également l'implantation d'entreprises peu intensives en emploi mais générant des valeurs ajoutées importantes. Actuellement, certains projets sont découragés dans leur installation alors qu'ils pourraient apporter une contribution significative à la réhausse de la valeur ajoutée (industrielle) wallonne. Ce fait concerne singulièrement l'industrie qui est concernée par un caractère de moins en moins intensif en main d'œuvre directe, et qui voit apparaître des usines fortement automatisées et robotisées mais génératrices de fortes valeurs ajoutées. Cette évolution concerne l'emploi direct, une évolution plus favorable de l'emploi indirect et induit étant possible. Toutefois, les emplois indirects et induits ne sont pas considérés.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 78 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 11 : Résultats de la consultation de la recommandation n°10 (n = 18)



Les positions divergentes, portées principalement par des intercommunales et pôles de compétitivité, précisent que « le critère emploi devait être minoré, il devrait être compensé par la prise en compte de la valeur ajoutée de l'entreprise pour la région ou l'écosystème local, en lien avec les axes stratégiques (par exemple, une usine automatisée de biotech serait prioritaire, contrairement à une activité de transport gourmande en espace et peu créatrice d'emplois). Il est cependant nécessaire de définir clairement ce qu'on entend par "valeur ajoutée importante" et de trouver des indicateurs fiables pour quantifier les emplois indirects ou induits, qui ne sont pas négligés par les ADT dans leurs critères de commercialisation. Enfin, il convient de rappeler que peu d'infrastructures d'accueil sont communales en Wallonie picarde, la grande majorité étant intercommunale, ce qui rend inexistante la concurrence communale évoquée ».

Les apports des questionnements Q2 et Q3 (cf. Annexe 2 et Annexe 3) nécessitent d'apporter ici un éclairage complémentaire. Premièrement, il s'agirait de compléter la recommandation. Deuxièmement, il convient de discuter le positionnement relatif à l'intérêt (plutôt que la valeur ajoutée qui prête à confusion dans ce cas-ci) de l'entreprise pour la région ou l'écosystème local, car une interprétation biaisée peut en être faite. Le redéploiement économique (et entre autres la réindustrialisation) apparaît en effet comme « un tout », avec à la fois des activités à haute valeur ajoutée, mais également des activités plus « basiques », dans un contexte d'interdépendances entre filières et écosystèmes. Certaines activités en soutiennent d'autres, permettant de consolider et de rétablir des chaînes de production de valeur sur un même territoire. Cela est d'autant plus vrai dans le contexte certes récent mais qui pousse à (r)établir la souveraineté et la résilience de l'économie productive européenne. Or, même un territoire de petite taille comme la Wallonie peut être le réceptacle de différents pans de ce redéploiement économique productif.

Il est certes opportun de privilégier certaines filières, mais cela ne doit en revanche pas fermer les portes à d'autres secteurs peut-être moins « vendeurs » mais tout aussi nécessaires (aciérie, métallurgie, chimie, tertiaire lourd, traitement et recyclage des déchets (économie circulaire)...), ainsi qu'à certains porteurs soutenant ces filières « privilégiées ». Ces activités « basiques », de soutien, ne sont pas forcément productrices de hautes valeurs ajoutées ni d'emploi direct élevé.

5.11 INTEGRER ET SUIVRE L'ENSEMBLE DES DYNAMIQUES D'UTILISATION DU SOL A VOCATION ECONOMIQUE DANS LA TRAJECTOIRE DE FIN D'ARTIFICIALISATION NETTE

Acteurs : Administration régionale

Horizon : Long terme

Explication : La mise en œuvre de la fin de l'artificialisation nette ne peut se limiter au suivi de la seule urbanisation de terrains vierges. Elle doit englober l'ensemble des dynamiques territoriales liées au changement d'utilisation du sol à des fins économiques, qu'il s'agisse :

- d'artificialisation nouvelle, résultant de l'aménagement de nouvelles infrastructures d'accueil ;
- de désartificialisation, par renaturation de sites économiques désaffectés ;
- de reconversion positive, lorsque des terrains artificialisés ayant un usage autre qu'économique sont mutés en activité économique sans nouvelle artificialisation ;

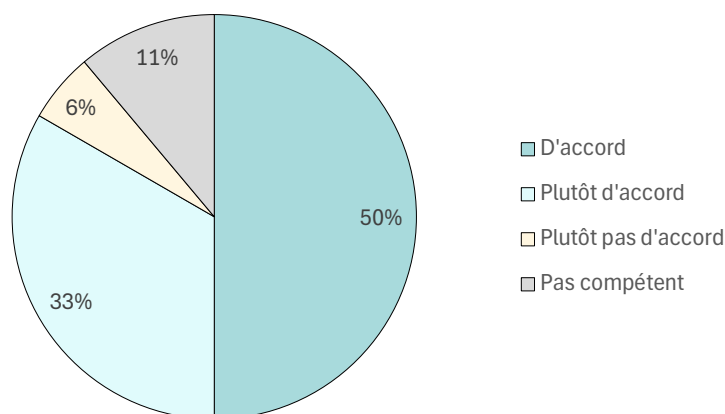
- de reconversion négative, lorsque des terrains ayant un usage économique sont mutés vers d'autres usages urbains (habitat, commerce, infrastructure publique, etc.), réduisant le stock disponible.

Intégrer ces quatre dimensions dans la trajectoire régionale permettra d'assurer un pilotage global. Il est à noter que ces processus s'inscrivent dans des temporalités longues (souvent 10 à 20 ans entre désaffectation, dépollution, réaménagement et réutilisation), ce qui nécessite une anticipation accrue et des outils de suivi robustes. La recommandation vise à instaurer un dispositif de suivi quinquennal afin d'évaluer la progression de la Wallonie sur sa trajectoire de limitation de l'artificialisation nette et d'ajuster les politiques en conséquence. Ce suivi devra s'appuyer sur un système d'information régional (voir recommandation n°17) et pourrait intégrer le monitoring CoDT.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 83 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » la recommandation.

Figure 12 : Résultats de la consultation de la recommandation n°11 (n = 18)



L'organisme en désaccord évoque des raisons identiques à la recommandation n°7, à savoir que « le développement économique doit pouvoir être largement subsidié et avancer rapidement, ce même dans des zones d'expansion économiques vierges, car d'autre pays moins regardants, eux vont avancer beaucoup plus rapidement que l'Europe qui est déjà extrêmement lente à décider... L'investisseur risque de choisir un autre pays plus rapide pour mettre à disposition des terrains et à conditions plus avantageuses ».

5.12 DIFFERENCIER ET VALORISER LES FRICHES SELON LEUR POTENTIEL DE RECONVERSION ET LEUR ROLE DANS LA TRAJECTOIRE DE DESARTIFICIALISATION

Acteur : Administration régionale, éventuellement en concertation avec les agences de développement territorial, ports autonomes...

Horizon : Court terme

Explication : Les friches constituent une ressource territoriale majeure pour atteindre les objectifs de fin d'artificialisation nette tout en accompagnant la réindustrialisation et la relocalisation des activités productive en Wallonie. Toutes ne sont cependant pas intéressantes et mobilisables par les acteurs économiques et leur localisation n'est pas toujours en adéquation avec les besoins économiques actuels : la majorité d'entre elles se trouvent dans le Sillon Sambre et Meuse, tandis qu'il existe un potentiel économique (et une demande d'implantation) dans les bassins dynamiques au nord du Sillon wallon.

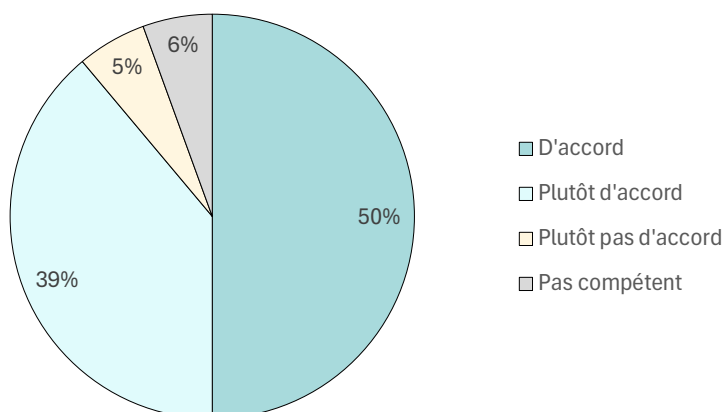
Les friches représentent dès lors à la fois une opportunité pour densifier et requalifier le tissu économique existant et à la fois un enjeu de renaturation en lien avec la loi sur la conservation de la nature et de compensation pour les extensions sur terrains vierges qui seraient encore jugées nécessaires.

Mise en œuvre : Adopter une stratégie différenciée qui distingue le potentiel de reconversion des friches selon leur contexte, leurs contraintes à l'urbanisation et leur localisation. Si elles ne sont pas intéressantes pour un usage économique, elles peuvent être renaturées (et utilisées comme compensation d'artificialisation), destinées à accueillir des unités de production (notamment photovoltaïque) et de stockage d'énergie (parcs de batteries) ou encore être réutilisées pour d'autres usages « urbanisés » (résidence, services publics et équipements communautaires...).

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 89 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 13 : Résultats de la consultation de la recommandation n°12 (n = 18)



L'organisme en désaccord évoque que « *Les zones économiques ont souvent été associées à des zones d'habitat et de service. N'abandonnons pas trop vite la volonté d'y redévelopper de l'activité au risque d'accélérer encore la concentration de l'activité (ne pourrait-on les voir comme des haies qui retiennent les terres fertiles ?)* ».

5.13 DENSIFIER LES PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTS VIA DES OUTILS CURATIFS ET LA FISCALITE

Acteurs : Agences de développement territorial, pouvoirs publics régionaux/communaux

Horizon : Long terme

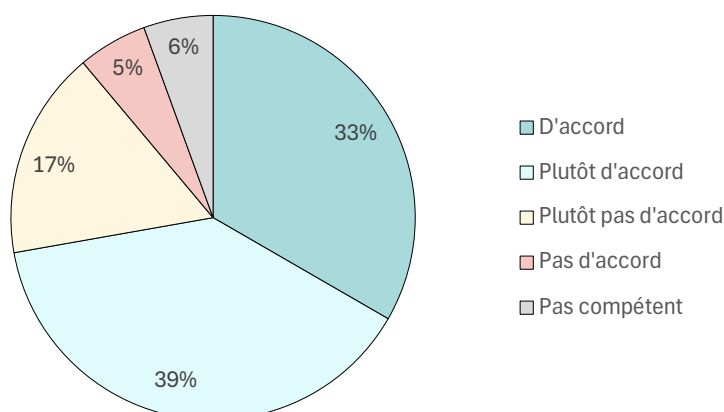
Explication : Il existe un réel potentiel de densification des PAE existants (non homogène sur le territoire) qu'il convient de mobiliser. Cette politique, qui s'inscrit davantage dans un temps long plutôt qu'au travers d'opérations pilotes ponctuelles doit considérer les périmètres identifiés comme offrant un potentiel de densification au sol, en privilégiant l'intensification des usages existants (mutualisation, utilisation des temps creux, etc..) pour favoriser la mutation du foncier.

Mise en œuvre : Cibler parc par parc les parcelles à densifier. Remobiliser le foncier dormant identifié via les outils curatifs disponibles – tels que le droit de préemption et la négociation directe avec les propriétaires – ou via le développement de taxes annexes.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 72 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 14 : Résultats de la consultation de la recommandation n°13 (n = 18)



Les positions divergentes, portées principalement par des pôles de compétitivité, précisent que « *introduire de nouvelles taxes dans un contexte international très concurrentiel n'est pas recommandé ; il vaut mieux éviter d'utiliser la fiscalité comme outil de négociation avec les entreprises et privilégier des solutions « gagnant-gagnant », en favorisant des incitants fiscaux plutôt que de nouvelles charges, afin de stimuler l'attractivité et le développement économique* ».

5.14 METTRE EN PLACE ET GERER SUR LE LONG TERME UN INVENTAIRE PERMANENT DES DISPONIBILITES IMMOBILIERES SUR LE MARCHE DE SECONDE MAIN

Acteurs : Agences de développement territorial, SOWAER, ports autonomes, administration régionale, Agence du numérique, Agences immobilières (actives dans l'immobilier d'entreprise), Fédération des notaires

Horizon : Court terme

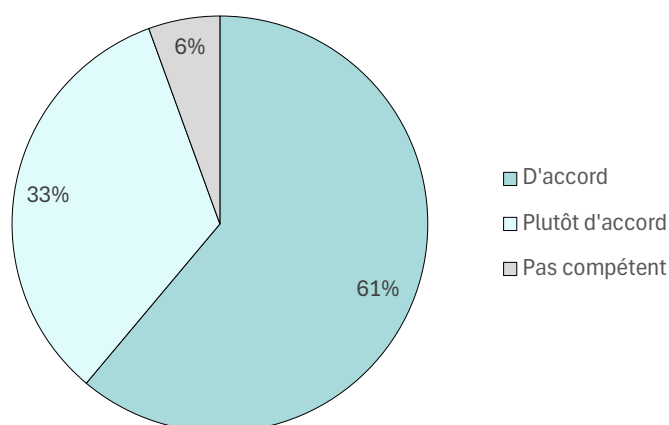
Explication : La Wallonie ne dispose pas de données actualisées sur le stock de bâtiments d'entreprises à vendre ou à louer et sa distribution spatiale car les sources de données à ce sujet sont dispersées. Or, favoriser la rencontre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier de seconde main pour les entreprises est nécessaire dans le cadre de l'objectif de réduire progressivement le rythme de l'artificialisation à des fins économiques. Au sein de l'ensemble des PAE de certaines agences de développement territorial, la quantité de terrains bâtis revendus sur le marché de la seconde main dépasse d'ores-et-déjà la quantité de terrains équipés à bâtir vendue certaines années. De même, la plupart des entreprises qui s'installent dans un PAE quittent par ailleurs un autre bâtiment pour lequel il est nécessaire de trouver dès que possible un nouvel occupant.

Mise en œuvre : Confier aux agences de développement territorial la mise en place et la gestion sur le long terme d'un inventaire permanent des disponibilités immobilières sur le marché de seconde main en compensant cela par un subsidie régional spécifique. Il s'agit à cet égard de dupliquer en Wallonie une recette qui fait ses preuves dans diverses régions voisines, à l'image de la Région de Bruxelles-Capitale via son service Inventimmo basé chez Citydev, de la Flandre avec sa couche *Aangeboden bedrijventerreinperceel* du *WebGIS bedrijventerrein* du VLAIO et la partie *bedrijfsvastgoed* du site internet Spotto.be ainsi que de la Province du Limbourg néerlandais avec son BOG-Monitor alimenté par les données relative à l'offre immobilière actualisées chaque mois dans le cadre de son système d'information REBIS. Pour l'ensemble de la Wallonie, un tel service nécessiterait de mobiliser un total de 5 ou 6 ETP à répartir entre les agences de développement territorial (par exemple au prorata du nombre de parcelles qui abritent des bâtiments industriels et artisanaux dans leur territoire). Vu le coût potentiellement important à charge de la Région, il sera étudié la meilleure allocation des ressources afin de confier la mission à la structure adéquate, laquelle pourrait le cas échéant émaner du secteur privé. Il est suggéré que la mise en place d'un tel service se réalise avec un standard unique impliquant notamment un géoréférencement à la parcelle (ce qui permet de générer de façon automatique des informations utiles telles que l'affectation au plan de secteur, les coordonnées du gestionnaire en cas de PAE, la taille de la parcelle, le coefficient d'emprise au sol en cas de vente...). Un standard commun inspiré par le modèle d'Inventimmo permettrait aussi de regrouper l'ensemble des offres recensées sur le territoire wallon via une seule base de données commune consultable via Walspace.

Il est également suggéré de valoriser cette base de données à travers la production régulière au niveau régional de statistiques concernant tant le volet offre que le volet demande (via les consultations) au niveau des principales caractéristiques des biens offerts et recherchés. Ces informations doivent notamment permettre d'objectiver la distribution spatiale des éventuelles pénuries en offre disponible.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 94 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation. Un répondant a jugé ne pas être pas compétent vis-à-vis de cette recommandation et n'a donc pas exprimé d'opinion.

Figure 15 : Résultats de la consultation de la recommandation n°14 (n = 18)

5.15 REVOIR LES MECANISMES DE MISE A DISPOSITION D'UNE PARTIE DES INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL ACTUELLES ET A VENIR (LOCATION, DEMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIETE, BAIL EMPHYTEOTIQUE, OPTIONS... PLUTOT QUE VENTE)

Acteurs : Agences de développement territorial, pouvoirs publics régionaux et administration régionale pour la mise en œuvre

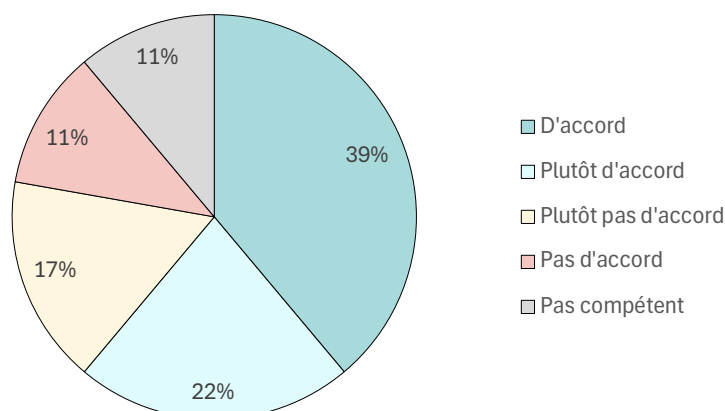
Horizon : Court terme

Explication : Un paradoxe semble émerger entre la prévision de croissance des entreprises à moyen et à long terme, ce qui les pousse à acheter un terrain plus grand que leur besoin actuel, de manière à pouvoir procéder à une extension de leurs activités sur le même site le moment venu ; et la volonté d'avoir un usage plus parcimonieux de la ressource foncière, en densifiant autant que possible les activités économiques. L'une des réponses à ce paradoxe pourrait être de généraliser une approche agile de mise à disposition du foncier.

Mise en œuvre : (i) Privilégier des mécanismes alternatifs à la vente de terrain, tels que la location ou l'emphytéose, afin de maintenir une gestion foncière publique, tout en favorisant des modes de construction mitoyens ou semi-mitoyens pour assurer une densité d'emploi suffisante sur les parcelles accueillant des entreprises. (ii) Mettre en place un mécanisme d'option foncière sur des parcelles attenantes. Une entreprise pourrait ainsi « prendre une option », éventuellement payante, sur un ou deux lots contigus, en plus de celui acquis pour établir son activité. Au terme d'une durée déterminée (tous les cinq ans par exemple), ces options pourraient être rediscutées entre l'opérateur et l'entreprise. Elles pourraient ainsi être remises sur le marché si l'entreprise ne ressent pas le besoin de renouveler ses options.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 61 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 16 : Résultats de la consultation de la recommandation n°15 (n = 18)

Les positions divergentes précisent que « *la maîtrise du foncier par le secteur public comporte des effets pervers, car les entreprises privilégient la pleine propriété du terrain pour sécuriser leur projet et sa valeur.*

L'usage de baux emphytéotiques, comme pratiqué par CityDev, peut se justifier en cas de rareté du foncier, mais en Wallonie cette contrainte entraîne une diminution de l'attractivité du terrain, impactant sa valeur à l'achat et à la revente, comme le montre le parc de Wavre-Nord avec ses droits de préemption et de rachat. De plus, ils représentent des risques pour les ADT en cas de faillite (perte de loyers), de récupération de terrains pollués et de complications pour le financement des investissements des entreprises par les banques.

Aussi, les options foncières doivent rester limitées dans le temps (maximum 5 ans sans renouvellement, voire 3 ans) ».

Le Comité d'accompagnement a formulé quelques réserves au regard de la mise en œuvre de cette recommandation. Ainsi, il est :

- Proposé i) de prévoir des clauses de réméré suffisamment robustes pour permettre une rotation utile des espaces sous-utilisés ou inoccupés et (ii) de prévoir un mécanisme pour remobiliser du foncier déjà historiquement cédé à des propriétés privés ;
- Avancé que le mécanisme d'option foncière n'est pas suffisamment efficace pour contrer les effets de la spéculation foncière. Il ne semble donc pas utile de mettre ce point en avant dans le cadre de cette recommandation.

5.16 ADOPTER UNE AMBITION INDUSTRIELLE RENFORCEE ET ANTICIPER LES BESOINS FONCIERS ASSOCIES

Acteurs : Pouvoirs publics régionaux et administration régionale

Horizon : Long terme

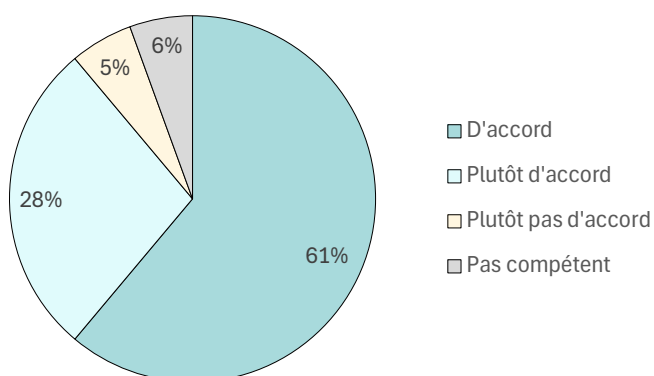
Explication : Dans un scénario de stabilisation de l'industrie, qui maintient la part de la valeur ajoutée manufacturière autour de 12 % du PIB, les besoins en foncier économique supplémentaire pour l'industrie manufacturière sont peu importants. Renforcer l'ambition industrielle de la Wallonie implique de dépasser ce scénario « de stabilisation », pour viser un scénario de réindustrialisation soutenue, comparable à la situation en Flandre. Ce scénario dit « Flandre » suppose une hausse de la part de l'industrie manufacturière à 15 % du PIB wallon, traduisant une véritable politique industrielle. Il impliquerait un besoin additionnel de 1 000 à 2 000 hectares de foncier spécifiquement dédié à l'industrie manufacturière. Il devrait également être tenu compte de la nécessité de constituer une réserve foncière stratégique à l'échelle de la Wallonie pour répondre aux besoins de grands investissements étrangers et de grandes implantations.

Ce besoin additionnel est à recontextualiser dans l'enjeu de la qualité des infrastructures d'accueil. En termes bruts, la Wallonie disposerait de suffisamment de foncier en activant les friches ainsi qu'en densifiant les PAE existants. Toutefois, l'ensemble de ce foncier n'est pas nécessairement bien localisé, ni bien équipé, ni bien desservi, ni intéressant pour y redéployer de l'activité économique. Des aménagements sur terrain vierge peuvent s'avérer nécessaire dans des bassins où les alternatives de ce type ne sont guère légion, sous réserve du respect des compensations à mener dans le cadre des principes de l'optimisation spatiale. C'est une combinaison articulée de ressources physiques, énergétiques, humaines, logistiques et institutionnelles qui permettra de répondre aux scénarios les plus ambitieux de réindustrialisation.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 89 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 17 : Résultats de la consultation de la recommandation n°16 (n = 18)



L'organisme en désaccord évoque que « " toutefois, l'ensemble de ce foncier n'est pas nécessairement bien localisé, ni bien équipé, ni bien desservi, ni intéressant pour y redéployer de l'activité économique. " Il s'agit dès lors de pouvoir déclasser les zones non nécessaires aux plans de secteur afin de les réaffecter à d'autres fonctions ».

Il s'agit là d'un des enseignements de la recherche. Au-delà de l'infrastructure d'accueil en tant que telle, ce sont des facteurs comme sa localisation, son équipement, sa desserte qui importent tout autant. De nombreux terrains, en ce compris les friches, ne sont guère intéressants aux yeux (d'une partie du) du monde économique car trop engoncés dans les tissus urbanisés, peu accessibles, dans des territoires qui ne sont pas forcément ceux où la demande en foncier (et en immobilier) à vocation économique est la plus forte. Par contre, ils peuvent entrer en compte en tant que compensation, au profit de terrains dans des localisations plus intéressantes (voir annexes 2A, 3A et 5 notamment).

5.17 Doter la Région wallonne d'un véritable système d'information

Acteurs : Agences de développement territorial, ports autonomes, SOWAER, administration régionale

Horizon : Moyen terme

Explication : Le système d'information vise à fournir à l'administration la connaissance nécessaire au suivi et au pilotage de la politique des parcs d'activités économiques, en s'appuyant sur ce qui existe déjà, et ainsi contribuer à :

Améliorer l'appariement entre l'offre et la demande pour les entreprises qui souhaitent un nouveau lieu d'implantation en Wallonie (dans le respect de l'optimisation spatiale).

Disposer régulièrement de l'état d'occupation (donc des disponibilités foncières) au sein des ZAE et du rythme des cessions des terrains afin d'anticiper les éventuelles pénuries via une évaluation périodique des besoins par sous-région et type d'infrastructures d'accueil (en y intégrant tous les types).

Assurer un suivi de l'état d'avancement des projets visant à créer et aménager de nouvelles infrastructures d'accueil pour les activités économiques (cf. suivi de l'objectif lié aux 1 500 ha en vue de 2029 PLUS identification des blocages récurrents en vue de les solutionner).

Avoir une vue sur les futurs chantiers d'aménagement prévus par les opérateurs susceptibles de bénéficier de subventions régionales afin d'établir une prévision budgétaire et de permettre à la Région d'arbitrer.

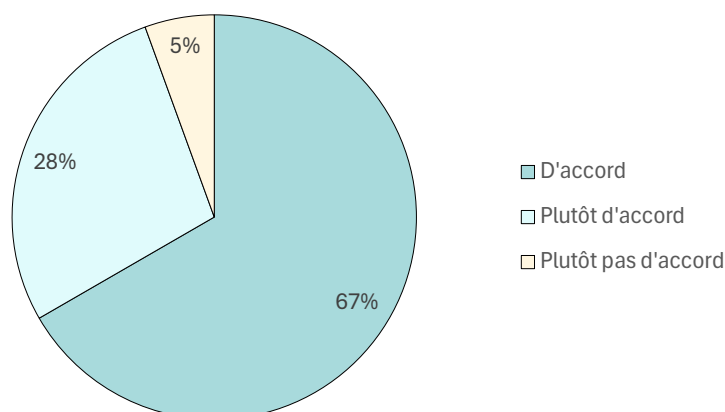
Assurer le suivi de la trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation nette en ce qui concerne le foncier dédié à l'activité économique.

Permettre le pilotage par la Région de la recherche des compensations qu'elles soient, dès à présent, de nature planologique ou, à l'approche de 2050, en matière d'utilisation du sol (désartificialisation).

S'assurer, d'une part, 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, d'autre part, qu'on utilise le foncier économique avec une certaine efficience (cf. calcul de densités d'emploi).

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 94 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 18 : Résultats de la consultation de la recommandation n°17 (n = 18)

L'organisme en désaccord évoque que « *bien sûr l'objectif semble souhaitable, mais la mise en œuvre semble peu réaliste... qui entretiendrait un tel système ? en particulier s'il est centralisé. Le système devrait pouvoir s'appuyer et conjuguer d'autres outils existants et s'inscrire dans la digitalisation d'autres compétences régionales et communales* ».

5.18 DISPOSER DE DONNEES SPECIFIQUES A CHAQUE TYPE DE ZONE OU DE PARC D'ACTIVITES, AUX ENTREPRISES IMPLANTEES, A L'ETAT D'AVANCEMENT DES PROJETS, A L'OBJECTIF DE REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET A L'OFFRE IMMOBILIERE DISPONIBLE SUR LE MARCHE DE SECONDE MAIN

Acteurs : Administration régionale

Horizon : Moyen terme

Explication : La recommandation vise à collecter, harmoniser et centraliser régulièrement un ensemble de données clés

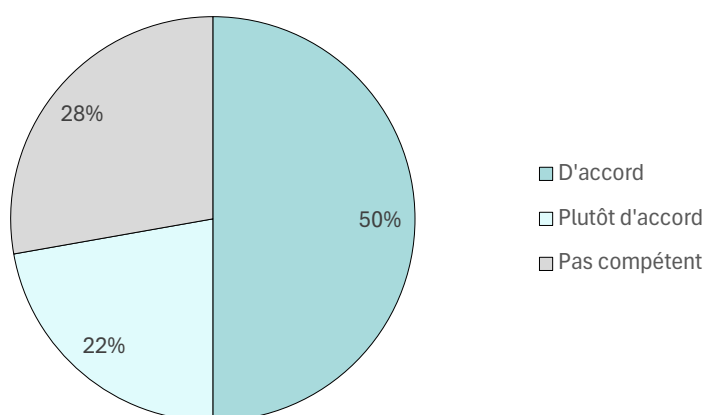
Résultats de l'enquête :

(1/6) Pour les PAE gérés par une agence de développement territorial ou la SOWAER

Les données dont la collecte par l'administration régionale auprès de ces opérateurs est à poursuivre sont :

- L'état d'occupation de chaque PAE sur la base du tableau dichotomique de la table 3.5 de la BDA9 gérée par la DEPA), à un rythme de deux fois par an.
- La surface de chaque terrain nouvellement concédé entre le 01/01 et le 31/12 (surfaces vendues ou cédées via un droit réel), à fournir à un rythme annuel.
- Les futurs chantiers d'aménagement prévus par les opérateurs, à fournir à un rythme annuel.

Les répondants sont à 78 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la sous partie (1/6) de la recommandation.

Figure 19 : Résultats partiels (1/6) de la consultation de la recommandation n°18 (n = 18)**(2/6) Pour les PAE de type zone portuaire gérée par un des quatre ports autonomes**

Les données à collecter par l'administration régionale de ces opérateurs concernent :

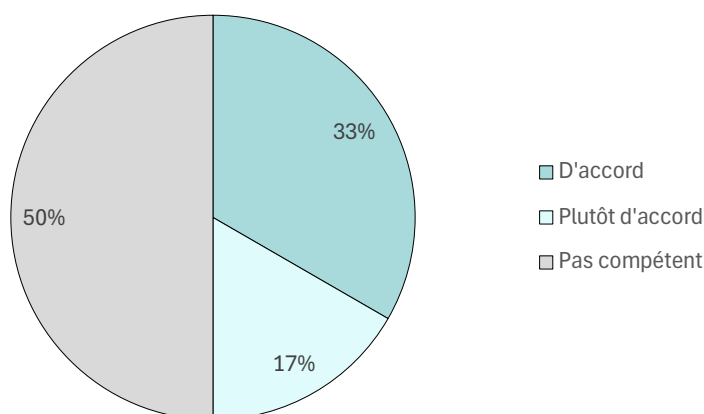
- L'état d'occupation de chaque zone portuaire, donnée à fournir à un rythme annuel (en adaptant au préalable le tableau dichotomique destiné aux agences de développement territorial et aux ports pour plus d'homogénéité en tenant en compte des spécificités des zones portuaires).
- La surface de chacune des nouvelles concessions accordées entre le 01/01 et le 31/12, à fournir à un rythme annuel, en distinguant en leur sein les premières occupations d'un terrain fraîchement aménagé (cf. Trilogiport) des remises en concession.
- Les futurs chantiers d'aménagement prévus par les ports, donnée à fournir à un rythme annuel.

Pour permettre aux quatre ports autonomes de fournir à l'administration régionale chaque année les données nécessaires mentionnées ci-avant, il faut préalablement résoudre deux problèmes :

- Le bornage de chaque parcelle au sein des zones portuaires car actuellement celles-ci ne sont généralement pas délimitées par des bornes.
- L'équipement de certains ports autonomes qui n'en disposent pas encore d'un logiciel de cartographie numérique et d'une base de données géoréférencées répertoriant les limites de chaque zone portuaire et de chaque parcelle.
- Pour les PAE de type parc communal, pour les PAE de type *business park* (initiés par un opérateur privé en dehors des périmètres de reconnaissance économique) ainsi que pour le solde des autres ZAE qui ne sont gérées collectivement par aucun opérateur, il convient de confier à un rythme a priori triennal le travail d'évaluer l'état d'occupation de ces ZAE sur la base du cadastre (et, si nécessaire, de photo-interprétation). Ce type de travail serait à confier à la CPDT (à son Centre de ressources), à l'IWEPS-ODT ou à un autre opérateur qui dispose des compétences nécessaires. Les données ainsi élaborées sont à transmettre à l'administration régionale. Préalablement, il convient de procéder à (l'actualisation d') un inventaire de ces PAE de de type parc communal ou de type *business park*)

Les répondants sont à 50 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la sous partie (2/6) de la recommandation, les répondants restants ne s'estimant pas compétent pour y répondre.

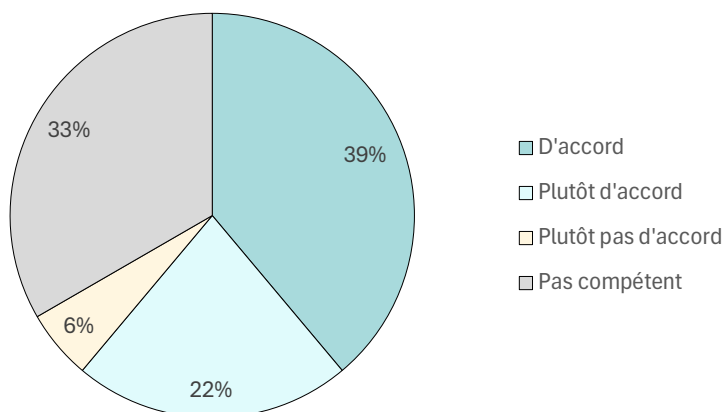
Figure 20 : Résultats partiels (2/6) de la consultation de la recommandation n°18 (n = 18)



(3/6) Pour les PAE de type parc communal, pour les PAE de type *business park* (initiés par un opérateur privé en dehors des périmètres de reconnaissance économique) ainsi que pour le solde des autres ZAE qui ne sont gérées collectivement par aucun opérateur

Il convient de confier à un rythme a priori triennal le travail d'évaluer l'état d'occupation de ces ZAE sur la base du cadastre (et, si nécessaire, de photo-interprétation). Ce type de travail serait à confier à la CPDT (à son Centre de ressources), à l'IWEPS-ODT ou à un autre opérateur qui dispose des compétences nécessaires. Les données ainsi élaborées sont à transmettre à l'administration régionale. Préalablement, il convient de procéder à (l'actualisation d') un inventaire de ces PAE de de type parc communal ou de type *business park*)

Les répondants sont à 61 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la sous partie (3/6) de la recommandation, pour 33 % ne s'estimant pas compétent pour y répondre.

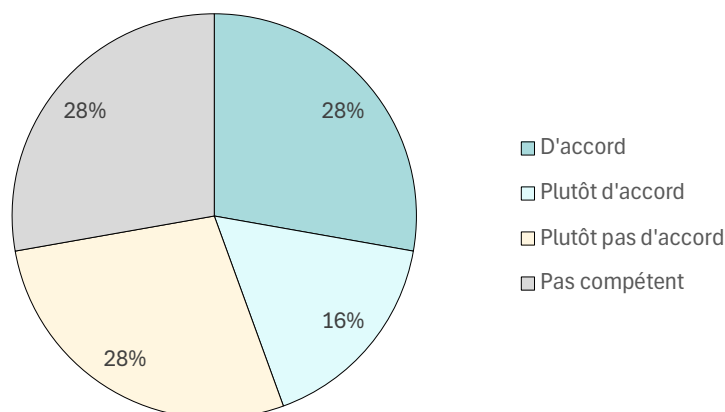
Figure 21 : Résultats partiels (3/6) de la consultation de la recommandation n°18 (n = 18)

L'organisme en désaccord précise que « *la centralisation [doit être faite] par les ADT* ».

(4/6) Données spécifiques aux entreprises implantées

Il s'agit de confier à un acteur régional unique la création puis la mise à jour annuelle de la base de données relatives à l'ensemble des entreprises présentes dans des ZAE et PAE géoréférencées à la parcelle via le croisement de diverses données (les données issues de la BCE et de l'ONSS avec celles du cadastre). En plus d'associer à chaque entreprise implantée dans une ZAE la parcelle sur laquelle elle est implantée, il s'agit aussi de lui associer son secteur d'activité (principal) et le volume d'emploi qui lui est associé (au niveau dudit établissement en cas d'entreprise multi établissements). Cette base de données doit permettre d'assurer, d'une part, 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, d'autre part, que l'on utilise le foncier économique avec une certaine efficacité (cf. calcul de densités d'emploi).

Les répondants sont à 45 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la sous partie (4/6) de la recommandation et à 28 % « plutôt pas d'accord », pour 33 % ne s'estimant pas compétent pour y répondre.

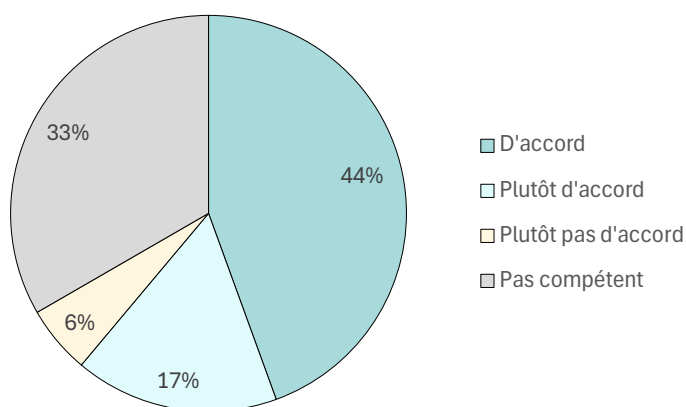
Figure 22 : Résultats partiels (4/6) de la consultation de la recommandation n°18 (n = 18)

Les positions divergentes précisent que « le critère emploi ne permet pas toujours de mesurer la plus-value réelle d'une entreprise au sein d'un écosystème. Bien que les ADT disposent déjà de la plupart des informations nécessaires dans les PAE qu'ils gèrent, le droit de vérification complet (sur l'exactitude de la données) par les ADT est limité, notamment en raison des contraintes des banques carrefour et de l'ONSS, et de la fiabilité variable des déclarations d'entreprises, en particulier dans les zones transfrontalières. Il serait donc préférable que la Région mette en place un dispositif annuel obligeant chaque entreprise à répondre, afin de garantir la qualité et l'exactitude des données ».

(5/6) Données spécifiques à l'état d'avancement des projets de PAE

A l'image du dispositif de suivi mis en place par le Grand-duché de Luxembourg concernant la mise en œuvre du Plan directeur sectoriel ZAE, il s'agit de créer et de mettre à jour de façon récurrente un tableau de bord relatif à l'état d'avancement de chacun des projets de PAE, qu'ils soient initiés par un opérateur public ou privé. L'intérêt d'un tel dispositif qui devrait être alimenté et donc cogéré à la fois par les opérateurs eux-mêmes (pour les sites qui les concernent) et par les administrations régionales serait d'objectiver la durée complète des procédures et autres étapes nécessaires à la mise en œuvre des PAE et de permettre d'identifier certaines sources de blocages récurrentes. À ce sujet, l'idée n'est pas de mener une chasse aux sorcières mais de permettre d'identifier les causes sous-jacentes aux retards et allongement des délais réguliers afin de trouver une solution concertée (renforcement du personnel dans tel ou tel service, note interprétative vis-à-vis de tel ou tel dispositif légal ou vis-à-vis de situations où des intérêts contradictoires s'opposent...). Pour les projets nécessitant le réaménagement de friches, des opérateurs tels que la DAOV, Wallonie Développement et la SPAQUE méritent d'être associés à ce tableau de bord. Pour l'ensemble des projets, il en va de même pour des gestionnaires d'impétrants tels qu'ELIA et ORES/RESA vu les soucis récurrents liés à l'alimentation en électricité des projets de PAE, voire du renforcement de l'alimentation des PAE existants.

Les répondants sont à 61 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la sous partie (5/6) de la recommandation, pour 33 % ne s'estimant pas compétent pour y répondre.

Figure 23 : Résultats partiels (5/6) de la consultation de la recommandation n°18 (n = 18)

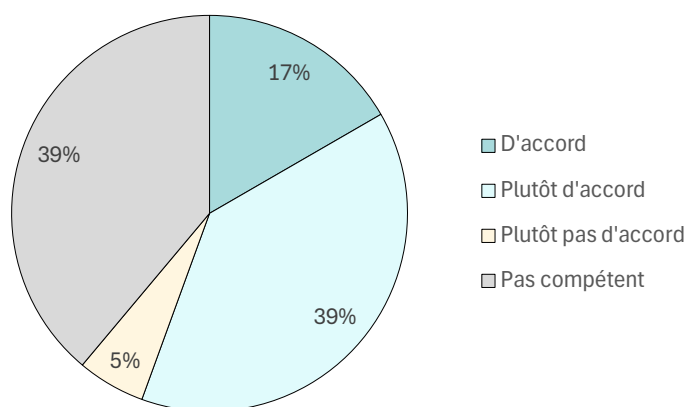
L'organisme en désaccord n'a pas précisé son choix.

(6/6) Données spécifiques à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols

Il serait pertinent de se doter de trois autres types de données destinées à la production d'indicateurs dont il est 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 nette du sol en vue de tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050. 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).

Les répondants sont à 56 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la sous partie (6/6) de la recommandation, pour 39 % ne s'estimant pas compétent pour y répondre.

Figure 24 : Résultats partiels (6/6) de la consultation de la recommandation n°18 (n = 18)

L'organisme en désaccord évoque des raisons identiques à la recommandation n°7, à savoir que « le développement économique doit pouvoir être largement subsidié et avancer rapidement, ce même dans des zones d'expansion économiques vierges, car d'autre pays moins regardants, eux vont avancer beaucoup plus rapidement que l'Europe qui est déjà extrêmement lente à décider... L'investisseur risque de choisir un autre pays plus rapide pour mettre à disposition des terrains et à conditions plus avantageuses ».

5.19 ASSURER UN RAPPORTAGE PERIODIQUE DES DONNEES DU SYSTEME D'INFORMATION AFIN DE SUIVRE LA POLITIQUE DES INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL

Acteurs : Agences de développement territorial, SOWAER, ports autonomes, administration régionale

Horizon : Moyen terme

Descriptif : Pour piloter la politique des infrastructures d'accueil, il convient de tirer régulièrement des enseignements au départ des données compilées par le système d'information.

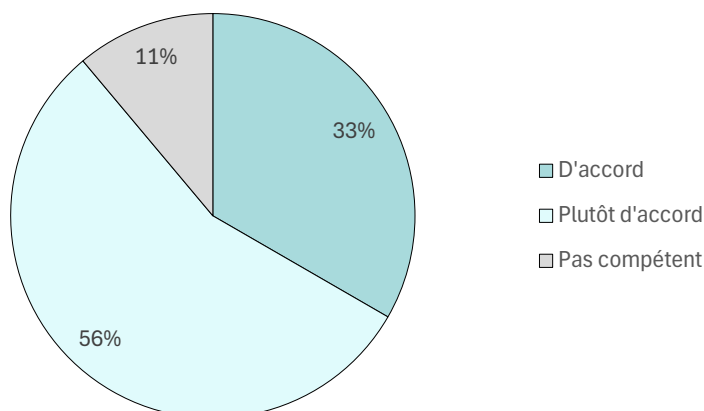
Mise en œuvre : Procéder de façon périodique (par exemple à un rythme triennal) à une publication sur l'évolution de l'état de l'occupation de l'ensemble des PAE et autres ZAE. Elle pourrait aussi aborder la question de l'évolution de l'artificialisation nette liées aux activités économiques (bâtiments à usage industriel et artisanal), de l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché de seconde main, sur les dynamiques liées à la densification des PAE (au travers notamment d'un suivi de la densité d'emploi/ha occupé).

Cette publication pourrait servir à alimenter une partie du rapport visé par l'article D.1.2 §1 du CoDT. Cette publication devrait surtout permettre à la Région d'anticiper les éventuelles pénuries et de prendre ou rectifier les mesures nécessaires pour concilier les objectifs du redéploiement économique et de réduction du rythme de l'artificialisation nette en vue de tendre vers le ZAN d'ici 2050.

Résultats de l'enquête :

Les répondants sont à 89 % « d'accord » ou « plutôt d'accord » avec la recommandation.

Figure 25 : Résultats de la consultation de la recommandation n°19 (n = 18)



6. CONCLUSION

La consultation des recommandations formulées dans le cadre de la recherche constitue une étape essentielle pour apprécier leur réception par les acteurs consultés et pour identifier les points de convergence ou de réserve qui en ressortent. Conçue dans la continuité d'un processus structuré autour de six questionnements relatifs aux infrastructures d'accueil des activités économiques, cette démarche visait à recueillir le positionnement d'un panel d'acteurs concernés par les enjeux analysés. Le dispositif méthodologique mis en place a permis d'obtenir un ensemble de retours exploitables.

Les résultats obtenus témoignent d'un niveau d'adhésion significatif à l'égard des recommandations. Sur l'ensemble des réponses, 72 % des participants se déclarent « d'accord » ou « plutôt d'accord », ce qui reflète une appréciation globalement positive des propositions formulées. La distinction entre accord explicite (« d'accord ») (39 %) et accord nuancé (« plutôt d'accord ») (33 %) met en évidence un soutien partagé, tout en révélant une certaine prudence chez une partie des répondants, notamment face à des recommandations perçues comme exigeant des adaptations opérationnelles concrètes. À l'inverse, les avis défavorables demeurent marginaux, ne représentant que 14 % des réponses, dont seulement 2 % de désaccord marqué (« pas d'accord »).

La proportion de réponses « pas compétent » (14 %) constitue également un indicateur éclairant. Elle atteste de la spécialisation de certaines recommandations et de l'hétérogénéité des champs d'expertise représentés dans le panel. Lorsque ces réponses sont exclues de l'analyse, la part d'avis favorables atteint 84 %, confirmant ainsi la robustesse de l'adhésion exprimée par les répondants effectivement en mesure de se prononcer.

Cette adhésion n'est cependant pas homogène sur l'ensemble des recommandations. Les recommandations les plus « sensibles » au regard du panel de répondant ne recueillent pas une majorité d'avis favorable (« d'accord » ou « plutôt d'accord »).

La recommandation n°7 « réviser progressivement le mécanisme de subsidiation des opérations sur terrain vierge réalisées par les opérateurs publics » en fait partie, les répondants étant à 22 % « d'accord », à 17 % « plutôt d'accord » et à 39 % « plutôt pas d'accord » (pour 22 % ne s'estimant pas compétent).

Les organismes évoquent que « dans certains territoires (Province de Namur, Wallonie picarde, Brabant wallon...), les friches valorisables sont rares, mal réparties et insuffisantes pour répondre aux besoins économiques, ce qui impose de maintenir des terrains disponibles à des conditions attractives, contrairement aux activités à haute valeur ajoutée dont la localisation est moins sensible aux coûts. Réduire les subsides sur les terrains vierges fragiliserait fortement des projets déjà engagés et pourrait provoquer des reports d'investissements vers des pays ou régions plus rapides et moins contraignants. Par ailleurs, si la subsidiation renforcée des friches, du revamping et des IAR est cohérente avec la transition écologique, elle ne suffirait pas à compenser l'absence de foncier neuf, indispensable dans plusieurs territoires pour maintenir leur attractivité économique. Les répondants ayant réagi négativement avancent ainsi que des mesures transitoires, des outils juridiques plus efficaces pour récupérer les biens inoccupés, et un maintien des subventions, y compris pour les coûts de réseaux, les charges cachées (gestion des PAE, etc...) et, au besoin, pour certains terrains vierges stratégiques, semblent nécessaires pour garantir la viabilité des opérations et éviter un ralentissement du développement économique wallon ».

La recommandation n°9 « stimuler et encadrer les interventions des opérateurs privés » fait également partie des recommandations ne recueillant pas une majorité d'avis favorable. Les répondants sont à 11 % « pas d'accord », à 33 % « plutôt pas d'accord », à 6 % « d'accord » et à 28 % « plutôt d'accord » (pour 22 % ne s'estimant pas compétent).

Les répondants ayant réagi négativement avancent notamment que les opérateurs privés, qui travaillent parfois avec des opérateurs publics, ne sont pas soumis aux mêmes contraintes, tendent à privilégier des opérations sans frein majeur et visent notamment les entreprises ayant des besoins standardisés. Ces opérations ne rencontrent généralement pas les demandes de certaines activités ayant des besoins spécifiques (construction, transport/logistique, industrie « lourde »...). Ainsi, pour certaines opérations complexes (modification du plan de secteur, réhabilitation lourde de friches, équipement en infrastructures et desserte spécifiques...), le soutien de la puissance publique demeurera vraisemblablement nécessaire.

Plus généralement, ces répondants avancent que les agences de développement territorial conservent un rôle à jouer dans le cadre de la stratégie renouvelée de l'accueil des activités économiques, impliquant des moyens financiers et réglementaires suffisants.

Au-delà des résultats quantitatifs, les commentaires libres fournis par les participants jouent un rôle déterminant dans la compréhension des nuances qui traversent la consultation. Ils permettent d'identifier les recommandations nécessitant une clarification supplémentaire, celles pour lesquelles des conditions particulières de mise en œuvre sont évoquées, ainsi que les points jugés prioritaires ou sensibles par les acteurs. Ces éléments qualitatifs enrichissent la lecture globale et offrent des indications précieuses sur les attentes et préoccupations qui structurent les pratiques de terrain.

Il convient toutefois de souligner certaines limites liées à la composition du panel. La forte représentation des acteurs parapublics de type « opérateurs » confère à l'exercice un ancrage opérationnel solide, mais elle tend également à orienter la consultation vers la perspective de ceux qui gèrent ou développent directement les infrastructures d'accueil. À l'inverse, la présence plus faible des opérateurs privés ou d'autres catégories d'acteurs économiques limite la possibilité d'identifier des positions plus hétérogènes ou divergentes.

Cette asymétrie doit être prise en compte dans l'interprétation des résultats : elle ne remet pas en cause les tendances observées, mais elle invite à considérer que certains points de vue potentiellement différenciés ou critiques restent peu documentés. Pour l'illustrer, parmi les répondants, les désaccords sont plus marqués pour les intercommunales. Sur l'ensemble des réponses en désaccord, soit 59 en tout, 57 % proviennent des intercommunales (qui représentent 39 % du panel).

Également, il importe de rappeler à nouveau ici que les recommandations ne constituent pas une position institutionnelle officielle. Leur élaboration s'est déroulée en parallèle des travaux conduits par le Gouvernement wallon dans le cadre du renouvellement de la stratégie régionale d'accueil des activités économiques, et plusieurs orientations politiques sont déjà en cours de définition.

En somme, les résultats de cette consultation confirment que les recommandations formulées dans le cadre de la recherche bénéficient d'un accueil largement favorable de la part des acteurs consultés. Ils apportent un éclairage clair sur la perception de ces propositions et contribuent à affiner leur portée et leur formulation. Cette analyse constitue avant tout un apport objectif et documenté, susceptible de nourrir la réflexion et d'éclairer les ajustements futurs relatifs à la future stratégie régionale en matière d'infrastructures d'accueil pour les activités économiques.