



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

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



ANNEXE 1

**QUELLES SONT LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA
POLITIQUE ACTUELLE ?**



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université catholique
de Louvain - CREAT

Responsable scientifique

Pr. Jean-Marie HALLEUX (Lepur-ULiège)

Chercheur

Réginald FETTWEIS (Lepur-ULiège)

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	4
2. DEFINITION DES CONCEPTS	5
2.1 INFRASTRUCTURE D'ACCUEIL	5
2.2 ZONE OU PARC D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ?	6
2.3 RÔLE DES AUTORITÉS PUBLIQUES	7
3. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE	7
3.1 HISTORIQUE	7
3.2 OBJECTIFS	9
3.3 DÉCRET EN VIGUEUR	10
4. ÉVALUATION DE LA POLITIQUE WALLONNE	11
4.1 EFFICACITE SPATIALE	11
4.1.1 Une gestion foncière peu économe en terrains	11
4.1.2 L'articulations entre la politique d'aménagement du territoire et la politique du développement économique	12
4.1.3 Faut-il imiter la Flandre et sa politique « IJzerend voorraad » ?	12
4.2 EFFICACITE ECONOMIQUE	12
4.2.1 Les terrains constituent-ils un réel atout ?	13
4.2.2 L'impact limité des prix	15
4.2.3 Une politique foncière mais pas immobilière	16
5. DEFIS CONTEMPORAINS	17
5.1 SOBRIETE FONCIERE	17
5.2 DIFFICULTÉS BUDGÉTAIRES	17
6. CONCLUSION	19
7. BIBLIOGRAPHIE	20

1. INTRODUCTION

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

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

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

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

Dans un contexte marqué par de profondes mutations économiques et par des exigences accrues en matière de gestion parcimonieuse du foncier, la politique wallonne en matière d'infrastructures d'accueil pour les activités économiques est appelée à évoluer. Toute révision d'une politique ne peut faire l'économie d'un diagnostic partagé sur la politique actuelle, afin de fournir aux décideurs une base commune de réflexion. C'est dans cette perspective que s'inscrit la présente annexe.

Elle vise à répondre au premier questionnement de la recherche (Q1) : Quelle est la politique menée en Wallonie en matière d'accueil physique de l'activité économique ? Cette politique est-elle efficace sur les plans économiques et spatiaux ?

L'annexe est structurée en quatre sections. La première section revient sur la définition des concepts mobilisés. La deuxième section détail l'historique, les objectifs et le cadre légal en vigueur de la politique régionale. La troisième section développe une analyse sur l'efficacité spatiale et économique de la politique menée en Wallonie. L'efficacité spatiale renvoie ici à la capacité de la politique à s'inscrire dans un aménagement rationnel du territoire, tandis que l'efficacité économique se rapporte à son impact sur le développement économique. Enfin, la quatrième section revient sur deux défis auxquels cette politique est actuellement confrontée.

La littérature disponible sur l'accueil physique des activités économiques demeurant encore limitée, l'annexe s'appuie principalement sur les constats issus du benchmark réalisé par Halleux et Zangl (2018), sur les matériaux collectés en 2024 dans le cadre de cette recherche (Fettweis *et al.*, 2024), ainsi que sur l'évaluation produite par la Cour des comptes (2023).

Ce travail s'inscrit dans le cadre plus large d'une recherche menée par la CPDT, dont l'objectif est de fournir une série de balises visant à aider la Région à se doter d'une stratégie renouvelée en matière d'infrastructure d'accueil pour les activités économiques, à même de contribuer au développement territorial wallon tout en respectant les principes de l'optimisation spatiale et à préciser les contours du système d'information à associer à cette stratégie.

2. DEFINITION DES CONCEPTS

2.1 INFRASTRUCTURE D'ACCUEIL

Le rapport de la première année de recherche a analysé plusieurs ressources territoriales qui influencent la compétitivité régionale et les décisions de localisation des activités économiques. Parmi ceux-ci figurent l'accessibilité, la performance des infrastructures de transport, l'offre foncière et immobilière, l'accès à une énergie abordable, la qualité des réseaux de télécommunication, ainsi que la disponibilité des ressources en eau. La répartition de ces ressources est souvent inégale, et la Wallonie n'échappe pas à cette réalité (Fettweis *et al.*, 2024).

Les infrastructures d'accueil ne se réfèrent pas de manière univoque à un instrument de politique publique. Elles regroupent l'ensemble des supports physiques, y compris les équipements, qui permettent aux entreprises de s'implanter sur un territoire donné (Figure 1). Elles se composent de trois éléments complémentaires : le foncier à vocation économique, qui peut être vierge, viabilisé ou en friche ; l'immobilier, qu'il soit neuf ou de seconde main ; et les équipements tels que les réseaux viaires, d'eau, d'énergie et de télécommunications.

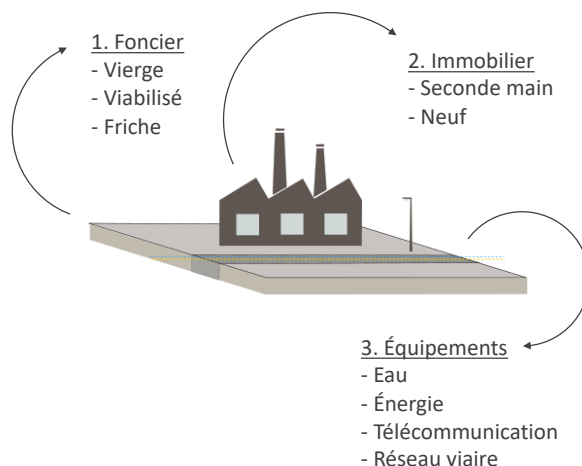


Figure 1 : Les composantes des infrastructures d'accueil pour les activités économiques

La disponibilité en infrastructures d'accueil constitue une condition nécessaire, mais non suffisante, au développement économique (Martin, 2003). L'offre foncière et immobilière n'est qu'un facteur parmi d'autres dans les stratégies d'implantation des entreprises, dont l'importance varie selon l'entreprise, la filière ou le contexte spécifique. Il convient dès lors de ne pas surestimer l'impact des facteurs matériels sur le développement économique. Les ressources immatérielles telles que la disponibilité et la qualification de la main-d'œuvre, l'innovation, les réseaux d'acteurs, ou encore la fiscalité, jouent également un rôle majeur (Fettweis *et al.*, 2024).

2.2 ZONE OU PARC D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ?

La planification territoriale en Belgique repose sur un zonage mis en place à la suite de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 (Mérenne-Schoumaker, 2011). Le Code du Développement Territorial (CoDT) et les plans de secteur en vigueur aujourd'hui sont les héritiers de cette législation et fixent, entre autres, l'affectation du sol afin de favoriser un développement harmonieux du territoire. Ces plans comportent des zones non destinées à l'urbanisation et des zones destinées à l'urbanisation (Art. D.II.23 du CoDT), parmi lesquels figurent des zones dédiées à l'activité économique (ZAE) : les zones d'activité économique mixte, industrielle, spécifique, les zones d'aménagement communal concerté à caractère économique et les zones de dépendances d'extraction (Art. D.II.28. du CoDT).

Situation « de droit » ou situation « de fait » ?

Les plans de secteur fixent l'aménagement du territoire qu'ils couvrent (Art. D.II.18. du CoDT). Ses prescriptions ont valeur réglementaire (Art. D.II.55. du CoDT). Cette situation « de droit » est à distinguer de la situation « de fait », qui reflète l'occupation ou l'utilisation réelle du sol selon que la zone ait été urbanisée ou non. Ainsi, une zone d'activité économique peut présenter plusieurs formes d'occupation : bâtiments, surfaces imperméabilisées, pelouses... Mais elle peut aussi, lorsque la zone n'a pas encore été urbanisée, être couverte de bois ou de cultures.

Depuis de nombreuses années maintenant, la Région wallonne intervient, via ses opérateurs, pour acquérir, aménager et équiper des terrains à destination de l'activité économique en particulier dans les parcs d'activités économiques (PAE).

Un parc d'activités économiques correspond à des parcelles équipées spécifiquement pour accueillir des activités économiques (situation de fait). En Belgique, le terme « zoning » a longtemps été utilisé pour désigner ce type d'infrastructure, ce qui peut prêter à confusion avec le concept de zone d'activité économique, qui correspond à une affectation planologique d'une parcelle qui, d'après les plans de secteur, est réservée pour accueillir des activités économiques.

Les PAE connaissent depuis près de 60 ans un vif succès en Wallonie. Ils ont permis d'accueillir la majorité des nouvelles activités industrielles et du tertiaire lourd, ainsi que de nombreux transferts d'entreprises existantes, en grande partie en provenance de milieux urbanisés. Ils présentent, de par leur localisation en périphérie des agglomérations, plusieurs atouts, notamment en termes d'accessibilité (autoroutière) et de disponibilité foncière. Pour les pouvoirs publics, qui les ont largement promu, le développement des parcs vise à stimuler l'économie tout en assurant un aménagement rationnel du territoire et en limitant les externalités négatives (Mérenne-Schoumaker, 2007). En parallèle, parce qu'ils ont aussi attiré des entreprises compatibles avec l'environnement urbain, ils ont participé à la dévitalisation de nombreux centres-villes wallons (Mérenne-Schoumaker, 2011 ; Lejoux et Linossier, 2023).

Les objectifs des PAE sont-ils contradictoires ?

« Les deux objectifs (NDLR : stimuler l'économie tout en assurant un aménagement rationnel) sont généralement contradictoires. En effet, si le parc a pour mission première de favoriser le développement, il ne peut être question de généraliser les parcs, mais, au contraire, il faut les limiter aux régions en difficultés. Par contre, s'il doit accueillir des activités incompatibles avec d'autres fonctions (notamment l'habitat), il doit être présent dans tous les documents d'urbanisme et chaque commune devrait disposer d'un ou de plusieurs parcs. »

Mérenne-Schoumaker (2007)

2.3 RÔLE DES AUTORITÉS PUBLIQUES

Les autorités publiques peuvent potentiellement assumer deux rôles distincts en matière d'accueil physique des entreprises. Il s'agit, d'une part, dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire, d'une intervention comme planificateur, au sens tant de l'aménagement stratégique (élaboration des schémas stratégiques) que de l'aménagement réglementaire (délivrance des permis). Il s'agit, d'autre part, ici plutôt dans le cadre de la politique du développement économique, d'une intervention pour améliorer le fonctionnement des marchés des localisations. Cela peut passer par des interventions au titre de promoteur (pour l'offre foncière et/ou pour l'offre immobilière), mais également par des interventions visant à améliorer l'appariement offre-demande : cela par exemple via la mise sur pied de bases de données qui répertorient l'ensemble de l'offre en biens fonciers et/ou immobiliers (Halleux et Zangl, 2018).

3. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE

3.1 HISTORIQUE

La Wallonie mène depuis plusieurs décennies une politique volontariste de développement économique. Celle-ci s'incarne à travers la création de parcs d'activités économiques. Cette politique repose sur un socle légal relativement ancien, qui a connu plusieurs réformes depuis la fin des années 1950, en lien avec les transformations institutionnelles de la Belgique et les mutations du tissu économique.

L'évolution du cadre législatif peut être mise en parallèle avec l'évolution des procédures de choix de localisation des entreprises. Celle-ci s'est mise en œuvre au sein du contexte wallon en trois grandes phases successives (Figure 2).

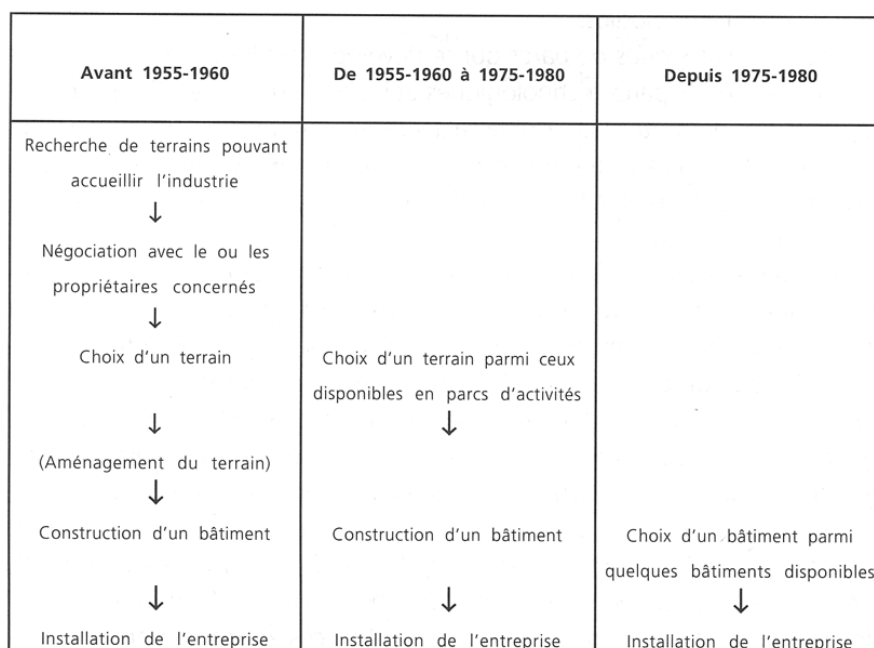


Figure 2 : Évolution des procédures de choix de localisation des entreprises (Mérenne-Schoumaker, 2007)

Avant 1955 – 1960, les entreprises identifient elles-mêmes un terrain susceptible d'accueillir leur activité, engagent des négociations avec les propriétaires concernés, puis assurent elles-mêmes l'aménagement du site, la construction de leurs bâtiments et leur installation. Cette logique repose sur l'initiative privée, dans un contexte où l'intervention publique reste marginale. Il n'existe alors pas de politique structurée de développement économique, ni de cadre pour répondre aux besoins de localisation des entreprises.

De 1955 – 1960 à 1975 – 1980, un tournant majeur s'opère avec, d'une part, l'entrée en vigueur des plans de secteur permettant de définir un zonage à vocation économique, suite à la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962, et, d'autre part, la loi du 18 juillet 1959 sur l'expansion économique qui instaure des mesures en vue de stimuler l'expansion économique et la création d'industries nouvelles. Celle-ci marque la reconnaissance officielle du parc industriel, ancêtre du parc d'activités économiques, comme outil de développement économique. Cette loi autorise l'expropriation pour cause d'utilité publique à des fins économiques, et permet la création des premières intercommunales de développement économique (IDE). Cette législation sera renforcée par les lois du 14 juillet 1966 et du 30 décembre 1970, avant que la compétence ne soit transférée à la Région wallonne en 1975 (Cour des comptes, 2023). Dès lors, la puissance publique, via les IDE, devient producteur de foncier économique et organise une offre de terrains viabilisés au sein de parcs, intégrant voiries et équipements. À partir de cette phase, les entreprises ne recherchent plus un terrain « brut » mais sélectionnent une parcelle prête à bâtir parmi celles disponibles au sein de l'offre publique. Cette période marque aussi l'entrée dans une logique de planification territoriale liée à la politique d'aménagement du territoire. Dans ce cadre le foncier, via le zonage mis en place, est mobilisé comme levier d'attractivité économique.

Depuis 1975 – 1980, une nouvelle mutation s'opère : le tissu économique alors centré sur l'industrie lourde et les grandes entreprises se recompose autour de petites et moyenne entreprises (PME)¹, plus souples et innovantes (Capron, 2007 ; Huwart, 2007). Cette évolution s'accompagne d'une transformation de la demande : montée en puissance du secteur tertiaire, recherche de flexibilité, importance de l'ancrage local et de la proximité aux réseaux d'entreprises, réduction des coûts et des délais d'installation. Les entreprises tendent alors de plus en plus à s'installer dans des bâtiments existants, plutôt que de construire sur un terrain vierge.

S'est aussi développé un mouvement croissant de « dépossession » de l'immobilier et des infrastructures associées en faveur de la location (cf. revue de la littérature (thématique 1A) du rapport 2024). Ce choix permet aux entreprises de gagner en flexibilité (Batsch, 2006 ; Mérenne-Schoumaker, 2024). De telle sorte, l'entreprise peut se concentrer pleinement sur son activité, et concentrer l'essentiel de son capital sur son corps de métier (Duarte *et al.*, 2024). Cette tendance reflète également une forme de maturité du marché : les besoins d'implantation ne se traduisent plus systématiquement par de nouveaux aménagements, mais par la mobilisation du stock existant, voire la réhabilitation d'espaces vacants.

3.2 OBJECTIFS

Si le cadre légal a été adapté au fil du temps, la logique sous-jacente reste marquée par une vision aménagiste du développement économique, héritée du paradigme industrialiste dominant dans l'après-guerre et une vision hygiéniste de l'aménagement du territoire (post Le Corbusier) avec le souci de sortir les activités sources de nuisances hors des zones d'habitats. Cette double approche repose sur l'idée que la puissance publique, via ses opérateurs, peut impulser des dynamiques économiques en créant des zones dédiées excentrées, principalement sous forme de terrains équipés, prêts à bâtir, dans des PAE. Selon l'IWEPS (2019), cette politique aurait pour objectif d'améliorer l'appariement entre l'offre foncière et les besoins des entreprises, en termes de quantité et de qualité, à un prix attractif pour l'entreprise afin d'attirer des entreprises étrangères pourvoyeuses d'emplois.

À l'échelle de l'entreprise (niveau microéconomique), cela devrait permettre de minimiser les coûts immobiliers, y compris les coûts de transaction (l'entreprise face à une décision de localisation trouve facilement et rapidement un espace qui répond à son besoin), et influencer ainsi positivement sur sa productivité.

À l'échelle de la région (niveau macroéconomique), la disponibilité foncière constituerait un facteur d'attractivité, permettant à la fois de maintenir et d'attirer en Wallonie des entreprises cherchant à se (re)localiser, condition nécessaire pour un développement économique régional durable.

En marge du développement économique régional, un objectif de développement parcimonieux du territoire est également visé en cherchant à situer les activités aux localisations les plus propices.

¹ Les très petites entreprises (TPE) et les petites entreprises (PE) représentent aujourd'hui près de 84 % des entreprises implantées dans les PAE selon l'IWEPS (2019) et la CPDT (Fettweis *et al.*, 2024).

3.3 DÉCRET EN VIGUEUR

La politique de mise à disposition de terrains pour l'activité économique est régie par le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques (Gouvernement wallon, 2017a) et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 mai 2017 portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques (Gouvernement wallon, 2017b).

Le décret définit notamment les concepts mobilisés, explicite les procédures du périmètre de reconnaissance, de l'expropriation et du droit de préemption et organise notamment l'octroi de subsides pour l'acquisition et l'équipement (viabilisation) des PAE.

Pour mener à bien cette politique, le Gouvernement s'appuie sur des opérateurs publics, en l'occurrence huit intercommunales de développement économique (IDE) et quatre ports autonomes, qui se répartissent sur le territoire wallon et sont les principaux interlocuteurs en matière d'acquisition, d'équipement et de vente de terrains pour les entreprises, ainsi que la Société wallonne des Aéroports (SOWAER), la Société wallonne de Gestion et de Participations (SOGÉPA), la Société publique d'aide à la qualité de l'environnement (SPAQuE), la Société d'assainissement et de rénovation des sites industriels du Brabant wallon (SARSI) et la Société d'assainissement et de rénovation des sites industriels (SORASI).

Ce dispositif est financé par plusieurs sources budgétaires, à savoir des crédits régionaux ordinaires, des financements alternatifs, ainsi que des fonds européens FEDER (IWEPS, 2019).

Le taux du subside accordé pour une viabilisation est fixé à 65 %. Le taux de base peut être majoré de maximum 20 % dans certains cas et conditions. Le taux de subside accordé pour l'acquisition est de 15 %. Le taux peut atteindre 50 % lorsque l'acquisition porte sur un bien immobilier situé dans les domaines des infrastructures ferroviaires, dans une zone d'habitat, dans une zone d'habitat à caractère rural, dans une zone de services publics et d'intérêts communautaires, dans une zone d'aménagement communal concerté ou dans une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique au plan de secteur ou, dans un périmètre de site à réaménagement (Gouvernement wallon, 2017b).

Par ailleurs, le décret détaille les règles de rapportage, de contrôle et de sanction associées à la politique. Un rapport annuel est notamment demandé aux opérateurs et l'annexe 9 de l'arrêté détaille les informations précises à transmettre (cf. Q6 du rapport scientifique).

4. ÉVALUATION DE LA POLITIQUE WALLONNE

4.1 EFFICACITE SPATIALE

La Wallonie fait face à des enjeux majeurs en matière d'aménagement du territoire. Le CoDT a pour objectif d'assurer un développement durable et attractif du territoire² dans le respect du principe d'optimisation spatiale³ (Art. D.I.1. du CoDT). Le Schéma de Développement du Territoire (SDT) vise, quant à lui, la réduction globale de l'artificialisation des terres à l'horizon 2050. Toutefois, de nombreuses analyses convergent aujourd'hui vers un diagnostic critique de la politique d'accueil physique des entreprises, notamment en matière d'efficacité spatiale. L'efficacité spatiale renvoie ici à la capacité de la politique wallonne à s'inscrire dans un aménagement rationnel du territoire.

4.1.1 Une gestion foncière peu économe en terrains

Les analyses de la littérature sont convergentes quant au diagnostic d'une gestion foncière globalement peu économe en terrains. Cette problématique est au cœur de l'enjeu de l'efficacité spatiale des politiques d'accueil de l'activité économique et implique, selon Halleux et Zangl (2018), de considérer deux sujets distincts, sur lesquels il faudrait intervenir conjointement afin d'améliorer la situation.

Le premier sujet est celui de la densité au sein des PAE. En Wallonie, la densité d'emploi au sein des PAE est estimée à 17 emplois par hectare. Cette moyenne est faible vis-à-vis des pays voisins et, en outre, contrairement à l'idée généralement véhiculée, il semble que les parcs d'activités récents affichent des niveaux de densité plus faibles encore. Cette évolution trouve notamment son origine dans la croissance du taux de perte entre l'offre brute non mise en œuvre et l'offre nette commercialisable (Halleux et Zangl, 2018). Sur le terrain, une faible densité peut s'expliquer par de vastes zones de parcage et par l'octroi aux entreprises de réserves qu'elles tardent à mettre en œuvre. Les règles relatives au recul des bâtiments vis-à-vis des limites de parcelles et le caractère inhabituel des constructions mitoyennes ou même semi-mitoyennes peuvent également contribuer aux faibles densités.

Le second sujet est relatif à l'accueil au sein des PAE d'entreprises qui pourraient convenir à des localisations plus urbaines. Certaines activités économiques, notamment dans le secteur tertiaire, sont parfaitement compatibles avec une implantation urbaine, où elles bénéficieraient d'une meilleure accessibilité multimodale. De plus, dans le même ordre d'idée, force est de constater que les nouveaux PAE ne s'implantent pas davantage dans des localisations centrales ou urbaines. Au contraire, les développements récents sont généralement associés à des localisations à l'écart des tissus urbains, où la dépendance à l'automobile est patente. Le discours porté par les partisans d'une politique plus parcimonieuse montre que la localisation des entreprises dans des PAE périphériques peut avoir des effets négatifs sur la cohésion sociale et le fonctionnement organisationnel des entreprises (Dawance, 2006).

² Le développement durable et attractif du territoire renvoie à la rencontre ou l'anticipation de façon équilibrée des besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.

³ L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain.

La mauvaise adéquation entre type d'activité et localisation contribue à une forme de dévitalisation économique des centres urbains (Mérenne-Schoumaker, 2024 ; Lejoux et Linossier, 2023). En d'autres termes, la centralité urbaine offre parfois plus de valeur socio-économique que l'aménagement standardisé d'un parc excentré qui entraîne plusieurs effets pervers : une dépendance forte à la voiture, tant pour les travailleurs que pour les clients et les fournisseurs, un isolement fonctionnel des zones d'activités, et une contribution directe à l'étalement urbain.

4.1.2 L'articulations entre la politique d'aménagement du territoire et la politique du développement économique

Un autre constat largement partagé concerne la segmentation persistante entre les politiques d'aménagement du territoire et du développement économique. En Wallonie, la trop faible coordination entre ces deux politiques affaiblit l'efficacité globale de la politique d'accueil des activités économiques (Halleux et Zangl, 2018 ; Vandermeer, 2016). Tandis que les documents d'aménagement visent une gestion parcimonieuse du sol, les acteurs du développement économique privilégient encore l'expansion de l'offre foncière comme réponse principale aux besoins des entreprises, alimentée par une peur latente, mais pas systématiquement justifiée, d'une pénurie de terrains disponibles.

Cette dissociation des objectifs débouche sur une action publique parfois incohérente. Alors que certaines sous-régions souffrent d'un manque de terrains disponibles pour accueillir de nouvelles activités, d'autres disposent de réserves importantes mais peu attractives. Cette inégale répartition territoriale met en évidence l'incapacité du système à répondre finement à la demande des entreprises (IWEPS, 2019). Cette logique est renforcée par l'influence d'intérêts politiques et institutionnels. Les intercommunales de développement, en tant qu'opérateurs publics, ont tout intérêt à créer de nouveaux PAE pour générer des revenus, au détriment d'une gestion plus rationnelle des espaces existants.

Cette gestion extensive du sol s'accompagne d'une tendance marquée à privilégier l'implantation sur des terres vierges, plus simples et moins coûteuses à aménager. Cette logique historique, incompatible avec les ambitions de réduction de l'artificialisation des sols (cf. Q5 du rapport scientifique), constitue une entrave majeure à la mise en œuvre effective des objectifs du Schéma de développement du territoire qui définit la stratégie territoriale pour la Wallonie (Cour des comptes, 2023).

4.1.3 Faut-il imiter la Flandre et sa politique « IJzerend voorraad » ?

Certains suggèrent l'adoption en Wallonie d'une politique inspirée du modèle flamand « *IJzeren Voorraad* », fondée sur un fond de réserve stratégique qui permet d'éviter une pénurie en terrains à vocation économique (Halleux et Zangl, 2018). Cette stratégie a été mise en place en réaction aux problèmes des délais croissants induits par les procédures nécessaires à la création de nouveaux parcs d'activités économiques. Fondamentalement, la stratégie en question se base sur la différenciation entre les deux étapes de la planification et de la promotion. Comme cela a été rappelé ci-dessus (cf. point 2.3), ces étapes renvoient aux deux rôles distincts que peuvent assumer les autorités publiques en matière d'accueil physique des entreprises. Toutefois, cette stratégie ne serait pertinente que si elle s'accompagnait de régulations plus strictes, tant en matière de densité d'emplois qu'en matière de sélectivité des firmes susceptibles de s'implanter en ZAE, faute de quoi elle risquerait d'accentuer les dérives actuelles (Halleux et Zangl, 2018).

4.2 EFFICACITE ECONOMIQUE

L'efficacité économique renvoie au fait que le premier objectif de la politique menée en matière d'accueil physique des activités économiques est de contribuer au développement économique.

Sur ce sujet, Halleux et Zangl (2018) sont frappés par le décalage entre, d'une part, la littérature scientifique sur le développement territorial et, d'autre part, les idées mises en avant par les acteurs « de terrain ». En effet, pour les chercheurs en économie territoriale, le rôle des marchés fonciers et immobiliers est marginal dans les mécanismes de développement économique. En général, ce sujet n'est pris en compte que pour expliquer les mouvements d'exurbanisation vers les périphéries. Pour la communauté scientifique, ce qui fait le développement régional aujourd'hui tient d'abord à des facteurs immatériels (cf. Q3 du rapport scientifique), tels que la qualité de la main d'œuvre, les réseaux d'entreprises, les capacités d'innovation (Fettweis *et al.*, 2024). En revanche, pour les acteurs « de terrain », à l'image des représentants des entreprises, des collectivités ou des agences de développement, l'enjeu des marchés fonciers est à considérer comme un enjeu fondamental pour le développement régional, enjeu qui alimente régulièrement les débats au sein de la sphère publique (Fettweis *et al.*, 2024).

4.2.1 Les terrains constituent-ils un réel atout ?

Le postulat fondateur de la politique régionale repose sur l'idée que la disponibilité de terrains abordables constitue un atout déterminant pour attirer des entreprises et stimuler l'économie régionale. Toutefois, la recherche académique tend à relativiser ce rôle. Pour de nombreux économistes, les marchés fonciers et immobiliers s'autorégulent généralement de façon suffisamment souple pour s'adapter à la demande des entreprises, sans provoquer de blocages significatifs (Halleux et Zangl, 2018).

Selon les travaux de Vandermeer (2016), l'impact des PAE sur la croissance dépend fortement des contextes régionaux. Au sein des principales régions métropolitaines et des régions rurales, mettre en place des PAE ne jouerait qu'un rôle marginal. Dans les aires métropolitaines, ce caractère marginal s'explique parce que le développement y est principalement induit par des activités à haute valeur ajoutée spatialement peu extensives. Au sein des régions rurales, l'absence d'impact de l'ouverture de PAE sur le développement tient au fait qu'il est inutile d'offrir des terrains si le milieu local n'est pas suffisamment dynamique pour induire une croissance nouvelle. Vandermeer (2016) montre cependant que, dans les régions intermédiaires, la disponibilité en terrains est susceptible d'entraîner un impact réel sur le développement. L'impact sur la création de richesse semble toutefois devoir rester limité car cela est principalement dû à des activités qui, à l'image de la logistique, génèrent peu d'emplois et de valeur ajoutée par unité de surface.

Ces constats ne sont pas éloignés de ceux faits par Wilmotte (2021) qui montrent qu'une localisation en PAE n'a pas un effet positif sur la productivité des entreprises. La question est toutefois de savoir si c'est par échec d'attraction des entreprises porteuses pour le développement régional dans ces infrastructures d'accueil ou par absence d'effet positif des parcs en tant que tels sur la productivité des entreprises qui s'y trouvent.

Les travaux de Gilbert (2023) corroborent également ces observations. Selon cet auteur, une localisation en PAE ne semble pas influencer significativement la productivité des entreprises. En effet, les PAE ne génèrent pas systématiquement de dynamiques endogènes ni de collaborations entre entreprises s'y trouvant. Dans le même ordre d'idée, le critère d'une stimulation due au réseau d'entreprises, à la densité industrielle ou à la présence d'un pôle économique n'apparaît pas dans les premières places des éléments de choix d'implantation des entreprises installées dans la plupart des parcs d'activité économique, bien derrière la recherche d'une bonne accessibilité (auto)routière et de davantage d'espace (Bianchet et Xhignesse, 2012 ; IWEPS, 2019). Ces éléments renvoient à l'idée que l'agglomération d'activités (similaires), c'est-à-dire la proximité géographique entre ces dernières, n'est pas nécessairement synonyme d'interactions et de collaborations (proximité organisée). La proximité géographique demeure en effet une condition certes facilitatrice mais non suffisante pour la mise en place de cette proximité organisée (Torre et Rallet, 2005 ; Bianchet *et al.*, 2022).

Par ailleurs, si une pénurie de terrains peut entraver certaines opportunités économiques, la mise à disposition de foncier à bas coût ne constitue pas un levier significatif de compétitivité pour les entreprises (Wilmotte, 2021). Autrement dit, la disponibilité en terrains ne semble pas être un facteur déterminant d'attractivité. Une nuance peut toutefois être apportée pour les entreprises fortement consommatrices d'espace et/ou peu intensives en emplois, où la part de la dépense pour l'acquisition du foncier (ou de l'immobilier) peut représenter un montant substantiel. Une segmentation des activités peut donc mener à des résultats quelque peu différents (Vandermeer, 2016). D'autres travaux ont également trouvés un effet positif de la localisation des entreprises dans un parc de type « scientifique » ou « technologique » sur la croissance de l'emploi (da Silva Martins *et al.*, 2023). Toutefois, une location dans ce type de parc aurait un impact différencié selon les caractéristiques des entreprises. Ainsi, Arauzo-Carod *et al.* (2018) mettent en évidence une relation positive uniquement pour les entreprises à forte croissance, tandis que Spencer (2015) démontre de son côté que les entreprises à forte dimension scientifique tirent un réel bénéfice d'une localisation au sein de ce type d'environnement.

Il en résulte que la politique wallonne en matière de mise à disposition de foncier économique ne produit d'effets significatifs que dans un spectre réduit de cas, principalement pour des entreprises espacivores, faiblement intensives en main-d'œuvre. L'état de l'art ne permet pas d'identifier d'arguments forts qui vérifieraient l'hypothèse selon laquelle l'intervention des autorités publiques sur le foncier soit un levier significatif de la croissance économique régionale. La littérature converge vers une lecture plutôt nuancée du rôle du foncier. Loin d'être un moteur autonome de développement, il apparaît plutôt comme un facteur d'accompagnement du développement économique. Autrement dit, la disponibilité de terrains est nécessaire pour absorber des dynamiques existantes ou futures, mais elle ne les génère pas par elle-même. Ainsi, investir dans la création de parcs d'activités, sans stratégie de ciblage ni articulation aux besoins sectoriels réels, s'apparente davantage à une gestion passive de l'offre qu'à une véritable politique économique.

Cette approche contraste avec les discours encore dominants en Wallonie, où de nombreux décideurs mettent l'accent sur le foncier comme levier important de développement économique. Afin d'expliquer cette situation, Halleux et Zangl (2018) mettent en avant deux grandes pistes explicatives. La première piste est celle d'une concurrence exacerbée entre territoires pour attirer les investissements et les emplois. Cette concurrence entre territoires, à l'intérieur du « couple » belge, est sans doute exacerbée par la proximité spatiale et par d'importants différentiels de développements économiques. Une seconde piste explicative est celle de l'étalement urbain. Dans les deux grandes régions du pays, l'étalement résidentiel très important complexifie la tâche des promoteurs actifs dans le développement des parcs d'activités. Il en résulte que les terrains les plus facilement mobilisables ont déjà été utilisés et « consommés ».

4.2.2 L'impact limité des prix

La thèse de doctorat de Vandermeer (2016) a permis une analyse des coûts fonciers et immobiliers à assumer par les entreprises. Il est ressorti de cette analyse que ces coûts demeurent en moyenne relativement limités vis-à-vis des autres coûts et, en particulier, vis-à-vis des coûts de main d'œuvre. Face à ces résultats, il semble utopique à Halleux et Zangl (2018) de considérer que la Wallonie se dote d'une meilleure attractivité économique parce que les opérateurs y offrent des terrains peu coûteux. En effet, limiter la charge foncière ne peut avoir qu'un impact mineur dans un territoire où les coûts de la main d'œuvre sont parmi les plus élevés d'Europe. Dans cette perspective, Halleux et Zangl (2018) s'interrogent sur l'opportunité de mettre en avant les faibles niveaux de prix pratiqués en Wallonie. Face à ce type de statistiques, l'investisseur potentiel ne risque-t-il pas de considérer que ces faibles prix sont à associer à un environnement économique faiblement performant ?

Est-il opportun de (continuer à) chercher à avoir des prix fonciers (qui continuent à être) inférieurs aux prix pratiqués dans les régions voisines ?

« Les analyses réalisées ont montrés que les coûts immobiliers représentent une composante relativement faible des charges d'exploitation des entreprises actives en Wallonie. Une légère augmentation des prix de vente ne devrait pas entraver leur décision à s'installer sur le territoire wallon car d'autres critères pour la sélection des terrains apparaissent aussi importants pour les entreprises (notamment : le niveau d'équipement public, l'accessibilité pour les travailleurs, l'accessibilité des marchandises, les possibilités d'extension, etc.). »

PWC (2016)

À l'exception des prix pratiqués dans la province du Brabant wallon⁴, les prix moyens que l'on observe dans les provinces wallonnes sont à ce jour largement inférieurs à ceux pratiqués au sein des régions limitrophes. Parmi les différentes raisons sous-jacentes à ces écarts, il y a lieu d'indiquer que la politique wallonne a contribué à garantir une offre du foncier relativement plus abordable pour les entreprises (PWC, 2016).

Les analyses de Halleux et Zangl (2018) indiquent également qu'il faudrait développer une planification économique plus fine. La politique wallonne est assez peu différenciée, avec une principale ligne directrice qui est d'offrir suffisamment de terrains à des prix les plus faibles possibles (PWC, 2016). Cette politique devrait sans doute prendre davantage en compte les différents types d'entreprises et, par exemple, moduler plus finement les prix en fonction des différents secteurs d'activités et des sous-régions. Par exemple, faut-il offrir des terrains aux mêmes conditions à des firmes logistiques, à des firmes industrielles et à des firmes du secteur des services aux entreprises ? De même, une attention spécifique devrait être portée aux petites entreprises mais également aux territoires qui sont proches des sous-régions flamandes où l'offre est la plus limitée et où la disponibilité en terrains pourrait avoir les impacts les plus notables sur les flux d'investissements.

⁴ L'attractivité du Brabant wallon doit essentiellement s'apprécier avec la Région bruxelloise et le Brabant flamand alors que celle des autres provinces wallonnes s'apprécie avec les autres provinces flamandes et les régions limitrophes (PWC, 2016).

Par ailleurs, la politiques régionale échoue souvent à capter les flux d'investissements étrangers, tandis que certains PAE se peuplent d'activités en provenances des tissus urbains voisins. L'absence de critères clairs pour orienter l'allocation du foncier public aboutit à une efficience économique discutable (Halleux et Zangl, 2018).

4.2.3 Une politique foncière mais pas immobilière

La politique relative à l'accueil physique des entreprises se focalise sur un segment de marché bien précis, c'est-à-dire le segment des terrains à bâtir au sein des PAE. Certes, il peut aussi exister des promotions immobilières publiques (à l'exemple des bâtiments relais et des centres d'entreprises), mais Halleux et Zangl (2018) n'ont pas trouvé d'exemples où des moyens conséquents seraient mobilisés sur ce type de réalisations.

Pourtant, les besoins des entreprises sont extrêmement variés et elles n'ont pas toutes vocations à acheter un terrain et à faire construire un bâtiment (cf. point 3.1). À ce propos, les données de l'UWE (2017) confirment une baisse de l'intérêt pour les terrains équipés au profit de bâtiments de seconde main, traduisant un décalage entre l'offre publique et la demande réelle. Ce déficit de connaissance sur les attentes locatives ou sur les marchés secondaires constitue un frein potentiel à l'efficience de la politique publique. Halleux et Zangl (2018) ignorent si la situation des entreprises pourrait s'améliorer avec des mesures relatives aux autres segments des marchés de l'immobilier d'activité : le marché locatif des nouveaux immeubles, le marché acquisitif des nouveaux immeubles, le marché locatif de seconde main et le marché acquisitif de seconde main. Il s'agit là d'une problématique importante qui mériterait des investigations complémentaires.

Les petites entreprises sont-elles le public cible de la politique ?

« Aucun document ne caractérise les bénéficiaires ou destinataires de la politique. Plusieurs alternatives sont possibles.

Soit la politique de mise à disposition de terrains vise à faciliter le développement de petites entreprises. L'accueil et le maintien de ces entreprises permettent une forme de stabilité pour l'économie wallonne. En effet, leurs lieux de décision sont, dans la plupart des cas, localisés en Wallonie ou à Bruxelles, parfois en Flandre. Il existe donc une forme d'ancrage territorial par rapport à la Wallonie, ce qui n'est bien souvent pas le cas pour de plus grosses entreprises. Il est alors important de noter que les petites entreprises ont des besoins spécifiques et, en ne les ciblant pas particulièrement, la politique manque d'efficacité.

Soit le but de la politique de mise à disposition de terrains n'est pas d'attirer une telle proportion de petites entreprises dans les PAE. On peut alors supposer que les petites entreprises en PAE sont pour certaines mal localisées. Si le secteur d'activité s'y prête et que les nuisances par rapport à l'usage résidentiel du sol ne posent pas de problème particulier, il faudrait encourager leur localisation en dehors des PAE, dans des zones plus proches des centres urbains, dans de petits espaces, etc.

Soit le public cible recherché est un équilibre entre des entreprises de tailles différentes.

Dans tous les cas, une clarification du public cible et de ses caractéristiques permettrait de mieux cibler les réponses apportées par la politique et accroîtrait son efficacité. »

(IWEPS, 2019)

5. DEFIS CONTEMPORAINS

5.1 SOBRIETE FONCIERE

La politique wallonne d'accueil des activités économiques se heurte à des défis majeurs liés à l'évolution des priorités en matière d'aménagement du territoire. L'analyse de la Cour des comptes (2023), appuyée par les objectifs du SDT, met en lumière un décalage significatif entre les ambitions affichées et les pratiques des opérateurs.

Le SDT fixe des objectifs clairs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols : 30 % des nouveaux parcs à implanter sur des terrains déjà artificialisés d'ici 2030, et 100 % d'ici 2050 (SDT, 2024). Or, aucune mesure structurelle contraignante n'a encore été mise en place pour assurer cette trajectoire (cf. Q5 du rapport scientifique). Les opérateurs de développement économique privilégient la création de parcs d'activités économiques sur des terrains vierges plutôt que sur des sites à réaménager. Cette préférence est rationnelle du point de vue des opérateurs, car les terrains vierges présentent :

- une plus grande facilité de conception et d'aménagement,
- un coût d'intervention initial plus faible (maîtrise foncière moins chère en zone non urbanisée, pas de dépollution ni de démolition),
- un risque opérationnel réduit,
- des délais plus courts pour la mise en marché.

À l'inverse, les friches, dont la mobilisation est indispensable dans une perspective de recyclage du foncier, génèrent des surcoûts importants et des incertitudes techniques (pollution, stabilité, impétrants). Les opérateurs sont donc réticents, malgré les subventions octroyées, à aménager un parc d'activités économiques sur une friche (Cour des comptes, 2023)

Un autre défi central réside dans la lenteur des procédures d'aménagement. Il faut aujourd'hui 10 à 15 ans pour concrétiser un nouveau PAE sur terrain vierge, en raison de la complexité des démarches : révision des plans, reconnaissance des périmètres, octroi des subsides, recours devenus fréquents, etc. Cette inertie nuit à la capacité de la Région à répondre aux besoins économiques.

5.2 DIFFICULTÉS BUDGÉTAIRES

La politique wallonne liée aux PAE mobilise d'importants moyens financiers. Selon l'IWEPS (2019), entre 2014 et 2017, la Région wallonne a consacré 86 millions d'euros de son budget ordinaire à l'équipement des PAE et 14 millions d'euros à celui des ports. Sur cette même période, la part régionale des fonds FEDER attribuée aux PAE et aux ports s'élevait respectivement à 59 millions et 4,5 millions d'euros. Par ailleurs, le remboursement des emprunts liés aux mécanismes de financement alternatif était de 64 millions d'euros pour les PAE et 10 millions d'euros pour les ports autonomes (IWEPS, 2019). Les montants évoqués récemment lors d'un échange avec le SPW-EER (DEPA) confirment cette tendance à la mobilisation de ressources importantes, qui continue encore aujourd'hui.

Cependant, selon la thèse de Vandermeer (2016), cette politique représenterait majoritairement des effets d'aubaine pour les bénéficiaires. La subsidiation de l'offre tire les prix de vente à la baisse. Or, pour la plupart des entreprises, la question du coût du foncier n'apparaît pas comme l'une des préoccupations principales⁵ au regard, notamment, d'autres postes de dépenses importants comme la rémunération de la main d'œuvre (Fettweis *et al.*, 2024). Dès lors, une grande partie des entreprises sont à même de supporter des prix du foncier reflétant davantage un dynamique de marché sans intervention de la puissance publique. La différence entre les niveaux de prix proposés du fait de la subsidiation et ce qu'ils seraient sans cette intervention se retrouve dès lors « captée » par les entreprises, ce qui invite à relativiser la nécessité d'un soutien public.

Précisons que l'octroi de subsides n'est pas une pratique commune à tous les États de l'Europe continentale. En comparaison, le système belge est très interventionniste. Par exemple, aux Pays-Bas, les coûts de viabilisation sont entièrement répercutés sur le prix de vente (van der Krabben et Ploegmakers, 2015). Selon PWC (2016), modifier les taux de subvention engendrerait une augmentation des prix de vente des terrains par rapport à la situation actuelle. Cela ne devrait cependant pas entraver la position concurrentielle du territoire wallon et permettrait à la Wallonie de conserver un avantage compétitif par rapport aux territoires voisins. La Cour des comptes (2023) rappelle par ailleurs que la subsidiation de l'équipement de terrains sur du foncier vierge est contraire aux recommandations de l'Union européenne et aux objectifs fixés par le Gouvernement wallon en matière de sobriété foncière.

Il convient également de noter que la mise en œuvre des objectifs sur SDT rend le modèle actuel de moins en moins soutenable. Les opérateurs reconnaissent que le subventionnement de l'équipement des parcs d'activités leur permet de réduire le coût de revient des terrains équipés et, ainsi, de dégager un bénéfice lors de leur commercialisation (Halleux et Zangl, 2028 ; Cour des comptes, 2023). À l'avenir, la raréfaction des opérations sur terrains vierges et la diminution concomitante des ventes de terrains⁶, pourrait ainsi induire une baisse des recettes des opérateurs, ce qui réduit les capacités d'autofinancement du système. Par ailleurs, une baisse des subsides régionaux n'est pas à exclure dans les années à venir. Cela implique un partage des responsabilités plus fort avec le secteur privé (L'Echo, 2025).

Cette tendance oblige à repenser les logiques de financement et d'allocation des ressources : faut-il encore équiper des terrains à grands frais si leur attractivité est incertaine ? Quel sera le rôle des opérateurs publics (*cf.* Q4 du rapport scientifique) ?

⁵ À l'exception d'activités fortement consommatrices d'espace et des plus petites entreprises.

⁶ Depuis 2008, la superficie des terrains vendus par les intercommunales de développement économique a diminué : elle s'établit, à l'échelle de la région, à 123,6 ha par an sur la période 2009 – 2015, contre 204,4 ha par an de 2002 à 2008. Derrière cette diminution se cachent des causes tant conjoncturelles, la crise et, localement, une raréfaction temporaire relative aux terrains de grandes dimensions disponibles dans certaines sous-régions, que structurelles, changement dans la nature des activités, croissance du rôle du marché de seconde main, renchérissement des prix de vente, nouvelles pratiques des opérateurs pour compactifier les parcs d'activités... (Bianchet *et al.*, 2018)

Est-ce le rôle d'un opérateur public d'investir dans l'immobilier professionnel ?

« L'interventionnisme public dans le domaine de l'immobilier professionnel prend des proportions très importantes. Les risques liés à ces investissements sont pourtant immenses. Or, le privé est beaucoup mieux à même d'estimer le potentiel réel de la demande. Pire, dans quelle mesure cette hyperactivité publique ne dissuade-t-elle pas les promoteurs privés d'investir, si le potentiel est réel ? Pourquoi ne pas laisser des promoteurs privés prendre leur part de risque ? La promotion immobilière publique a permis de donner l'impression d'un début de redéploiement économique. Toutefois, elle a aussi sans doute dissuadé des acteurs privés, plus compétents, d'investir et de s'installer. »

Huwart (2024)

Enfin, la Cour des comptes (2023) juge que l'utilisation des deniers publics pour l'aménagement des parcs d'activités économiques manque de transparence. L'administration n'est pas en mesure d'établir le bilan financier du développement des parcs d'activités économiques. En effet, elle n'effectue pas de suivi par parc du total des subventions octroyées ni des recettes engrangées par les opérateurs. Le juste niveau de subventionnement des opérateurs ne peut donc pas être évalué.

6. CONCLUSION

La politique wallonne en matière d'infrastructures d'accueil pour les activités économiques repose sur un cadre législatif structuré, qui encadre l'action publique. Cette organisation, appuyée par le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques permet de déployer une politique de développement économique fondée sur la création et l'équipement de parcs d'activités économiques, avec une forte intervention publique, tant en planification qu'en financement.

S'agissant de l'évaluation de la politique d'accueil de l'activité économique, force est ici de constater les contradictions croissantes entre les enjeux relatifs à l'efficacité économique d'une part (offrir des terrains aux entreprises) et spatiale d'autre part (limiter la consommation en terrains).

Sur le plan spatial, les analyses convergent vers un diagnostic critique de la politique wallonne. Deux enjeux majeurs ressortent : d'une part, une gestion foncière peu économe, marquée par de faibles densités d'emplois dans les PAE et une tendance à l'étalement urbain ; d'autre part, une inadéquation fréquente entre type d'activité et localisation, qui conduit à éloigner certaines entreprises des centres urbains alors qu'elles y trouveraient une meilleure accessibilité et un environnement fonctionnel plus cohérent.

Du point de vue économique, la politique wallonne repose sur le postulat selon lequel la disponibilité en terrains abordables constitue un levier majeur d'attractivité et de développement économique. Or, cette hypothèse est largement nuancée par la littérature scientifique. De nombreux travaux montrent que les facteurs immatériels, comme la qualité de la main-d'œuvre, l'innovation ou les réseaux d'entreprises, jouent un rôle bien plus décisif. De plus, la focalisation de la politique sur le foncier, au détriment d'une politique immobilière, crée un décalage croissant entre l'offre publique et la demande des entreprises. Celles-ci recherchent de plus en plus des bâtiments existants ou modulables, plutôt que des terrains à bâtir.

La Région wallonne consacre chaque année plusieurs dizaines de millions d'euros à l'équipement des PAE, via des financements directs, européens ou alternatifs. Cette mobilisation de fonds publics pose la question de leur efficacité, dans un contexte de ressources contraintes. Le financement élevé des coûts de viabilisation, parfois jusqu'à 85 %, et des coûts d'acquisition, soulève également la question des effets d'aubaine, en particulier lorsqu'il n'est pas assorti d'une stratégie ciblée sur les besoins prioritaires ou d'une conditionnalité stricte. La concurrence croissante d'acteurs privés appelle à repenser en profondeur la logique économique de cette politique.

L'analyse met également en lumière un décalage criant entre les ambitions affichées, notamment en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, et les pratiques actuelles. L'absence de mesures contraignantes pour favoriser la reconversion des friches, conjuguée à la complexité des procédures administratives, freine la transition vers un développement durable et attractif du territoire. La trajectoire actuelle, fondée en grande partie sur la consommation de foncier vierge, apparaît donc en contradiction avec les engagements pris par la Wallonie.

7. BIBLIOGRAPHIE

Gouvernement wallon. (2017a) Décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques.

Gouvernement wallon. (2017b) Arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques.

Batsch, L. (2006). Pourquoi les entreprises veulent devenir locataires ? *Alternatives économiques*, 251, 70-71.

Bianchet, B., Xhignesse, G. (2012). *Expertise E3 : Retombées des zones d'activité économique au niveau communal*. Rapport scientifique final de la subvention 2011-2012. Conférence Permanente du Développement Territorial.

Bianchet, B., Bottiau, V., Costerman, D., Courtois, X., Grandjean, M., Haine, M., Lambotte, J.M., Leclercq, A., Maldague, H., Malherbe, A., Hendrickx S., Roberti, T. (2018). Schéma de développement du territoire : contribution de la CPDT à l'analyse contextuelle. Note de recherche.

Bianchet, B., Gathon, H.-J., Maldague, H., Malherbe, A., Massart, F., Veys, M., Uyttebrouck, C. (2022). *Recherche n°2 : Dynamiques économiques émergentes et nouveaux enjeux territoriaux. Rapport scientifique final. Février 2022*. Conférence Permanente du Développement Territorial.

Capron, H. (2007). « Croissance et développement spatial inégal des régions », *L'espace Wallonie-Bruxelles. Voyage au bout de la Belgique* (B. Bayenet, H. Vapron et P. Liégeois), De Boeck, IWEPS, Bruxelles, pp. 199-226.

Cour des comptes. (2023). Les parcs d'activités économiques en Région wallonne.

Dawance, S. (2006). *Travailler en ville. Comment promouvoir l'activité économique en milieu urbain ?* Dossier Inter-Environnement Wallonie.

Fettweis, R., Halleux, J.M., Lambotte, J.M., Maldague, H. (2024). Perspectives liées à la politique des infrastructures d'accueil pour les activités économiques. *Rapport scientifique final. Décembre 2024*. Conférence Permanente du Développement Territorial.

Gilbart, A. (2023). *Dans un cadre de sobriété foncière : quel(s) dispositif(s) d'action publique en vue d'une potentielle reconnexion urbano-productive ? – Etude du territoire montois*. Thèse de Doctorat en art de bâtir et urbanisme de l'Université de Mons, défendue le 8 mai 2023.

- Halleux, J.M., Zangl, S. (2018). Les politiques d'accueil de l'activité économique : benchmark sur la Wallonie et ses régions/pays limitrophes.
- Huwart, J.Y. (2007). *Le second déclin de la Wallonie. S'en sortir*, Editions Racine, Bruxelles.
- Huwart, J.Y. (2024). L'immobilier privé wallon étouffé par les développeurs publics ? L'Écho.
- IWEPS. (2019). Les terrains équipés mis à disposition des entreprises pour favoriser leur développement - Analyse évaluative.
- L'Echo. (2025). La Wallonie veut casser le monopole de ses agences de développement territorial.
- Lejoux, P., Linossier, R. (2023). Lyon, aménager la métropole industrielle. *Revue d'économie industrielle*, 181-182, 133-160.
- Martin, R.L. (2003). *A study on the Factors of Regional Competitiveness. A draft final report for the European Commission Directorate-General Regional Policy*, Cambridge Econometrics, University of Cambridge.
- Mérenne-Schoumaker, B. (2007). L'avenir des zones d'activités économiques en Wallonie. Territoire en mouvement.
- Mérenne-Schoumaker, B. (2011). *La localisation des industries – Enjeux et dynamiques*. 3^{ème} édition corrigée et mise à jour. Rennes : Presses Universitaires de Rennes, 263 pages.
- Mérenne-Schoumaker, B. (2024). *Marchés immobiliers d'entreprises*. Présentation orale. Université de Liège.
- PWC. (2016). Analyse de l'impact économique et financier d'une révision des taux de subsides régionaux.
- SPW. (2024). Schéma de Développement du Territoire.
- SPW. (2025). Code du Développement Territorial.
- Torre, A., Rallet, A. (2005). Proximity and Localization. *Regional Studies*. 39, 1, 47-59.
- UWE. (2017). Étude sur l'occupation des bâtiments dans les Parcs d'Activité Économique.
- Vandermeer, M.-C. (2016). *La disponibilité et le prix du foncier à vocation économique : quel impact sur le développement économique en Wallonie ?* Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de Docteur en Sciences, Université de Liège.
- Van der Krabben, E. Ploegmakers, H. (2015). Countering decline of industrial sites: Do local economic development policies target the neediest places?
- Vandermotten, C. Marissal, P. (2004). *La production des espaces économiques*. Tome 1, 2^e édition revue et augmentée, Bruxelles, Éditions de l'Université de Bruxelles.
- Wilmotte, P.-F. (2021). *Ressources territoriales et productivité des entreprises : approches d'analyse spatiale et d'économétrie – Une application aux entreprises wallonnes*. Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de Docteur en Sciences, Université de Liège.