



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

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



ANNEXE 3A

QUELLE SPATIALISATION POUR LA STRATEGIE REGIONALE ?



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université catholique
de Louvain - CREAT

Responsable scientifique

Pr. Jean-Marie HALLEUX (Lepur-ULiège)

Chercheurs

Réginald FETTWEIS (Lepur-ULiège)

Hubert MALDAGUE (Lepur-ULiège)

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	4
2. ENSEIGNEMENTS DE LA REVUE DE LITTÉRATURE	5
3. MÉTHODOLOGIE	8
3.1 RENCONTRES AUPRES DE TÉMOINS PRIVILÉGIÉS	8
3.2 LISTES DES ACTEURS RENCONTRES	9
4. RESULTATS ET ENSEIGNEMENTS	10
4.1 POTENTIEL ÉCONOMIQUE PRODUCTIF DE LA WALLONIE	10
4.2 LIEN ENTRE TERRITOIRES ET TYPE D'ACTIVITÉS	11
4.3 DEMANDE EN TERMES D'INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL	13
4.4 FONCIER OU IMMOBILIER ?	14
4.5 INTÉGRATION DANS LES TISSUS URBAINS DES FILIÈRES NON-NUISANTES.....	16
4.6 CONNEXION AU RÉSEAU DE TRANSPORT ROUTIER ET FLUVIAL ET AUX HUBS MAJEURS	16
4.7 ÉNERGIE	18
4.8 RESSOURCE EN EAU EN TANT QUE PROCESSUS INDUSTRIEL	19
4.9 RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION.....	20
4.10 GOUVERNANCE LIÉE AUX INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL	20
4.10.1 Problèmes identifiés	20
4.10.2 Solutions avancées et infrastructures d'accueil d'enjeu régional	22
4.11 RESSOURCES IMMATERIELLES	24
4.11.1 Capital humain.....	24
4.11.2 Proximité avec la recherche-développement.....	26
4.11.3 Intégration dans les tissus économiques existants (possibilité de réseautage).....	26
4.11.4 Ancrage et attachement territoriaux.....	27
4.12 AUTRES CONSIDÉRATIONS	27
5. CONCLUSION.....	27

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.

Le troisième questionnement (Q3) de la recherche approfondit la dimension territoriale des enjeux de réindustrialisation et de redéploiement économique. Il vise à établir des enseignements et des balises permettant la mise en adéquation de la politique des infrastructures d'accueil des activités avec les dynamiques actuelles et futures du (re)déploiement économique de la Wallonie, notamment celles faisant l'objet de politiques wallonnes et/ou européennes. Il cherche ainsi à préciser comment la stratégie régionale pourrait :

- intégrer la diversité des sous-territoires wallons, celle-ci influençant le potentiel et les orientations du (re)déploiement économique productif ;
- rencontrer davantage les besoins et demandes des entreprises, leur permettant ainsi de mieux faire face à certains enjeux qu'elles rencontrent.

Au-delà de ces considérations, il s'agit entre autres de préciser l'opportunité de soutenir le développement d'infrastructures d'accueil d'enjeu régional. Il convient également d'examiner l'enjeu lié à la mobilisation des friches ainsi que celui lié à l'implantation de projets participant à la décarbonation de l'industrie.

Ce questionnement repose sur des entretiens effectués auprès de témoins privilégiés, eux-mêmes réalisés sur la base d'un guide d'entretien élaboré à partir des matériaux de la première année de recherche (2024). Les résultats de ces entrevues sont présentés dans cette annexe dédiée. Ils recoupent et complètent la revue de la littérature réalisée pour une grande part en 2024.

La présente annexe est structurée en trois sections :

- la première section synthétise la revue de la littérature effectuée en 2024 ;
- la deuxième section présente la méthodologie appliquée et les acteurs rencontrés ;
- la troisième section présente les résultats et enseignements dégagés de ces rencontres. Une partie de ceux-ci rejoint une série de constats et enjeux formulés dans

le Schéma de Développement du Territoire. Ces derniers nourrissent eux-mêmes un certain nombre de principes de mise en œuvre¹. Cette partie est structurée selon différentes entrées thématiques ;

L'ensemble de la revue de la littérature de 2024 (et amendée en 2025) fait l'objet d'une annexe dédiée (annexe 3B).

2. ENSEIGNEMENTS DE LA REVUE DE LITTÉRATURE

Nous proposons ici un résumé de la revue de la littérature effectuée en 2024. Le lecteur pourra, dans l'annexe 3B, prendre connaissance des résultats complets de cette revue ainsi que d'une synthèse plus développée.

Les infrastructures d'accueil pour les activités économiques ne sont qu'un élément parmi d'autres facteurs (ressources territoriales) du développement économique présents sur un territoire donné. Ces facteurs et ressources sont répartis de manière inégale à travers le territoire wallon, conditionnant les niveaux de développement de ses différents bassins. Ces ressources territoriales peuvent être matérielles ou immatérielles.

Outre les infrastructures d'accueil des activités économiques en tant que telles, les ressources matérielles font également référence à l'accès aux ressources naturelles (*in situ* ou importées), à l'accessibilité en transport (fret et personnes), à la connexion aux infrastructures de transport énergétiques (électricité, gaz, hydrogène...) et assimilés (évacuation du CO₂...), à la connexion aux infrastructures digitales (télécommunications, réseau haut débit, datacenters...), à l'approvisionnement en eau... Elles sont notamment caractérisées par le fait que les compétences d'aménagement du territoire et d'urbanisme peuvent avoir une influence sur celles-ci, voire agir directement et concrètement sur certaines d'entre elles. Cela requiert toutefois une éventuelle coordination avec d'autres politiques sectorielles liées au territoire (mobilité, environnement, énergie...).

Les ressources immatérielles concernent l'accès au marché et à la main d'œuvre (en lien avec la démographie), le niveau de qualification de cette main d'œuvre et la formation de celle-ci (capital humain), l'innovation et la recherche, le tissu économique existant, le réseautage entre acteurs, la culture entrepreneuriale, le support et l'acceptation sociale, l'attachement au territoire... La politique d'aménagement du territoire a moins de prise (voire pas du tout) sur celles-ci afin de les mettre en adéquation avec la politique et les besoins économiques. Leur modification/amplification nécessaire au redéploiement économique est du ressort d'autres politiques sectorielles souvent moins liées au territoire (nonobstant une intervention parfois secondaire de l'aménagement du territoire). Il semble cependant nécessaire que la distribution spatialement inégale de certaines de ces ressources immatérielles soit *a minima* prise en compte dans le cadre d'une réflexion stratégique de développement territorial (et industriel), dans la mesure où elles conditionnent elles aussi le développement régional². À son niveau, au travers de la « bonne » localisation des infrastructures d'accueil et de l'emploi de la « bonne » typologie (foncier, immobilier varié...), l'aménagement du territoire est en mesure d'optimiser le potentiel des ressources territoriales sur le développement économique.

¹ Notamment les constats, enjeux et principes de mise en œuvre exprimés dans le cadre de l'objectif SA3 « Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol ».

² Il est à noter que cette idée apparaît partiellement dans le principe de mise en œuvre SA3éco.P10 du SDT.

De manière générale, les niveaux de présence et de disponibilités des ressources territoriales nécessaires au redéploiement économique productif et à l'industrie sont davantage élevés dans le nord de la Wallonie qu'au sud. Leur localisation conditionne non seulement le niveau de développement socio-économique actuel et ses disparités, mais aussi le redéploiement économique et la réindustrialisation à court (et moyen) terme. En outre, les régions urbaines³ sont les lieux dans lesquels ces ressources sont les plus présentes (le « bouquet » y reste néanmoins incomplet et perfectible, notamment dans les villes wallonnes). Cependant, certaines filières et/ou types d'entreprises (notamment industrielles) présentent des variations en termes d'appétence pour ces ressources. Elles/ils peuvent aussi trouver des conditions de développement favorables dans des territoires à première vue moins privilégiés, à l'écart des métropoles et/ou des grandes villes, pourvu que les (quelques) ressources territoriales déterminantes y soient présentes, notamment des ressources naturelles.

Il est cependant délicat de définir, secteur par secteur, filière par filière, la pondération de l'importance des différentes ressources dans les choix de localisation des entreprises. Cependant, les ressources territoriales sous-régionales conditionnent d'ores et déjà l'économie wallonne. Le(s) futur(s) économique(s) et les types de réindustrialisation qui se produiraient les mobiliseraient possiblement de façon différente, avec pour conséquence des gains variables pour les différents bassins. Les suppositions en la matière sont les suivantes, sans pour autant tomber dans le compartimentage territorial :

- Un redéploiement économique axé sur les services et sur les activités économiques à haute intensité de connaissance et/ou technologiques⁴, « de pointe », aurait vraisemblablement un comportement métropolitain affirmé ;
- Un redéploiement davantage axé sur d'autres filières, notamment plus éloignées des consommateurs et plus proches des premières phases de transformation de la matière, aurait le potentiel de se déployer à l'écart des métropoles (Lluansi, 2024).

À long terme, l'action de différents vents favorables et défavorables est de nature à rabattre les cartes et à modifier le pattern des territoires « gagnants ». Notamment, des modifications dans la disponibilité des ressources territoriales sont susceptibles de se produire, du fait notamment de l'action de diverses politiques sectorielles (système de formation, aide à la recherche...). Ainsi, en Wallonie, des territoires aujourd'hui peu attractifs ou peu compétitifs pour toute une série de filières peuvent le devenir à long terme. C'est notamment le cas du sillon industriel wallon qui pourrait, sous cette condition, devenir intéressant pour des secteurs et filières plutôt « high-tech » qui privilégient aujourd'hui essentiellement la proximité aux grands pôles métropolitains en se localisant dans le Brabant wallon et en région liégeoise dans une moindre mesure⁵.

³ Il faut entendre ici le périmètre élargi des villes. Par exemple, le Brabant wallon est en grande partie intégré aux dynamiques urbaines bruxelloises, bien que présentant quelques traits de développement endogène.

⁴ Une définition des activités ou de l'industrie « high-tech » pourrait être le périmètre des activités reposant sur des technologies avancées, une forte intensité en recherche et développement et une innovation rapide. Elle est notamment caractérisée par le cycle de vie court de ses produits (innovation constante), leur forte valeur ajoutée en général et par l'emploi d'une main d'œuvre hautement qualifiée (ingénieurs, chercheurs, techniciens hautement formés...).

⁵ Il convient de signaler ici que le sillon industriel n'est pas complètement écarté de l'accueil d'activités « high-tech », puisque certaines implantations de ce type, pour certaines très récentes, y existent déjà.

Une autre hypothèse est que, selon le « bouquet » d'activités privilégiées dans le cadre du redéploiement économique, il serait nécessaire de prévoir des types d'infrastructures d'accueil variables en termes de morphologie, de taille, de localisation et d'équipements (pouvant également englober des infrastructures d'accueil existantes). La répartition ci-dessous n'est en aucun cas une distinction claire, mais elle indique des tendances :

- Les activités « lourdes » et/ou nuisantes et/ou dangereuses nécessitent du foncier à l'écart des tissus résidentiels pour gérer charroi et nuisances, avec notamment une desserte capacitaire en énergie et en transport multimodal orienté fret. Les industries énergivores seraient également demandeuses de solutions externes pour leur décarbonation (évacuation et stockage du CO₂...). La rentabilisation de ces différentes opérations nécessiterait un groupement d'industries. Les espaces fonciers d'un seul tenant de moyenne voire de grande taille seraient à privilégier. Ces solutions se rapprochent plutôt du profil du parc industriel et/ou du parc logistique.
- Une industrie plus « hightech » s'insérerait davantage dans les tissus urbanisés ou à proximité immédiate de ceux-ci, dans des localisations dotées d'une bonne l'accessibilité multimodale aux personnes. Le profil des PAE visés ici est plutôt celui des parcs scientifiques et/ou technologiques.
- Les activités d'artisanat, de petite industrie peu nuisante ou encore les services sont à localiser prioritairement dans des infrastructures d'accueil en milieu urbanisé, adaptées pour les indépendants ainsi que les petites et moyennes structures (petit foncier, immobilier...).

Ces constats se croisent avec les stratégies de localisation et de développement des entreprises. Il est ainsi utile de mettre en exergue l'approche très rationnelle des dirigeants des grandes entreprises internationales vis-à-vis de la compétitivité et de l'attractivité des territoires. Ils prêteront dès lors une grande attention aux ressources territoriales correspondantes. Le rapport de force avec les autorités publiques leur est favorable (Mérenne-Schoumaker, 2011). Ces développements « exogènes » trouveraient dans le nord de la Wallonie un terreau davantage favorable à la bonne marche de leurs activités. À l'inverse, les plus petites structures, au fonctionnement et aux marchés locaux ou régionaux, sont moins sensibles à ces questions et les mettent en balance avec l'ancrage local et l'attachement territorial. Cette importance de l'attachement et de l'ancrage explique (en partie) pourquoi une grande part des déménagements réalisés par de petites structures se font avant tout au sein d'un même territoire.

Les moyennes (et grandes) entreprises ayant leur siège en Wallonie se positionnent de manière plutôt intermédiaire sur ces réflexions. Malgré l'attachement territorial que peuvent éprouver leurs dirigeants, elles considéreront également avec attention les questions de compétitivité et d'attractivité du territoire wallon. Si elles déménagent, elles considéreront dès lors tant leur voisinage actuel que des territoires plus lointains, possiblement à l'étranger.

Les startups ont un profil particulier. Pour assurer leur croissance (avec une visée souvent internationale), elles prêteront rapidement une attention à la compétitivité et à l'attractivité du territoire, et n'hésiteront pas à déménager vers des territoires leur apparaissant plus intéressants de ce point de vue. Le poids accordé à ces aspects pourra ainsi prendre le pas sur l'ancrage et l'attachement territoriaux.

Généralement :

- les petites structures et les entreprises en phase de démarrage vont privilégier la location d'immobilier ;
- Les petites structures ayant atteint leur maturité pourront aussi regarder à l'achat d'immobilier en seconde main (et bon marché) ;
- cet immobilier pourra également intéresser des entreprises aux besoins assez standards ;

- lorsque l'entreprise atteint un développement robuste et stable et/ou n'est pas (plus) une petite structure, elle se tournera plutôt vers l'acquisition de foncier (ou d'immobilier) ;
- ce choix entre foncier et immobilier, location et acquisition, varie toutefois d'une filière à l'autre, en fonction de la nature de l'activité et des besoins associés.

Il convient également de rappeler qu'avant un déménagement, entreprises petites et grandes considéreront en premier lieu les possibilités d'extension de leur site actuel, sauf par exemple lorsqu'elles souhaitent conquérir un nouveau marché. Par ailleurs, une bonne partie des entreprises mise de plus en plus sur la location et la dépossession immobilière, de manière à rester flexibles et à ne pas immobiliser du capital dans des bâtiments. Par ailleurs, selon le profil d'activités, la propension à déménager peut être plus ou moins forte. Ainsi, si certaines entreprises comme la chimie sont concernées par une forte inertie à ce niveau, d'autres secteurs comme la logistique sont au contraire assez volatils en termes de localisation.

3. MÉTHODOLOGIE

3.1 RENCONTRES AUPRES DE TEMOINS PRIVILEGES

Les rencontres ont pris la forme d'entretiens semi-directifs effectués sauf exception via Teams, d'une durée d'une heure environ. Les échanges se structurent autour d'un guide d'entretien. Toutes les questions qui sont reprises dans ce guide ne sont pas forcément investiguées, leur investigation dépend du déroulé de l'entretien et des propos recueillis. L'échange se décompose en trois grandes parties.

- 1) Un premier ensemble de questions générales est destiné à entamer la discussion. Ces questions portent sur les tendances de localisation des entreprises à l'heure actuelle, une appréciation spatialisée de la demande en terrains, l'affinité ou non avec les tissus urbains, les territoires pressentis pour accueillir la réindustrialisation et le redéploiement économique... Selon les organismes rencontrés, les questions portent sur l'économie productive et l'industrie en général ou sur des filières/secteurs plus particuliers (au regard des activités présentes dans ou représentées par les fédérations sectorielles, les Pôles de compétitivité et les clusters).
- 2) Le second temps porte sur la question des ressources territoriales. Une diapositive (Figure 1) est partagée avec la liste des ressources identifiées lors de la revue de la littérature de 2024. Il est ainsi demandé à la personne interviewée d'identifier les ressources qui lui paraissent les plus importantes. Ensuite, l'interviewé(e) est amené(e) à discuter ces points importants, en mettant notamment l'accent sur les enjeux et les manquements territoriaux.
- 3) Le troisième temps découle directement du second. Chacune des ressources territoriales est accompagnée d'une série de questions qui sont mobilisées selon les besoins et le déroulé de l'entretien. L'accent est notamment mis sur les infrastructures d'accueil ainsi que leur gouvernance, mais les autres ressources sont (re)discutées au besoin.

Les ressources territoriales

Matérielles • Foncier et/ou immobilier à vocation économique • Réseaux de transports • Transition énergétique • Accès aux réseaux de télécommunication et aux infrastructures numériques • Accès à la ressource en eau • Accès aux ressources premières dans une économie davantage circulaire • Environnement de l'entreprise et cadre de vie	Immatérielles • Densités démographiques • Capital humain, entrepreneuriat et marché du travail • Services aux entreprises • Innovation et recherche & développement • Tissu économique existant et possibilités de réseautage • Attachement affectif porté au territoire, ancrage local et proximités culturelle et sociale • Acceptation et support sociétaux portés à l'économie • Financements et investissements • Fiscalité (en ce compris infrarégionale) • Gouvernance (au niveau de l'aménagement du territoire mais aussi plus large)
--	---


 Recherche R1 : Perspectives liées à la politique des infrastructures d'accueil pour les activités économiques
 Q3- Spatialisation 2

Figure 1 : Diapositive reprenant la liste des ressources présentée lors des entretiens.

3.2 LISTES DES ACTEURS RENCONTRES

Les organismes rencontrés sont les suivants :

- AWEX (7 mai)
- Wallonie Entreprendre (7 mai)
- SPW-EER (8 mai)
- Cluster TWIST (12 mai)
- CERPE & Faculté Economie Management Communication SciencePo (UNamur) (14 mai)
- Logistics in Wallonia (15 mai)
- Biowin (21 mai)
- Wallonie Développement (27 mai)
- Essenscia (11 juin)
- Fevia (11 juin)
- Wagrallim (11 juin)
- AGORIA (12 juin)
- Embuild (2 juillet)
- Denuo (19 août)
- AKT for Wallonia (deux acteurs rencontrés, 25 août et 12 septembre)
- Mecatech (26 août)
- SkyWin (13 octobre)

Les organismes contactés et pour lesquels un retour n'a pu être obtenu sont les suivants :

- Cluster TWEED & H2O
- Cap Construction
- Eco-Construction
- Infopole Cluster TIC
- Plastiwin
- GreenWin

- Fedustria
- Indufed
- Deloitte
- Elia

4. RESULTATS ET ENSEIGNEMENTS

Les enseignements des entretiens sont présentés ci-dessous de manière à dégager les grandes tendances et enjeux. De manière générale, ils rejoignent les enseignements de la revue de la littérature effectuée en 2024, avec toutefois quelques nuances particulières.

4.1 POTENTIEL ECONOMIQUE PRODUCTIF DE LA WALLONIE

Il apparaît que le nord de la Wallonie demeure davantage plébiscité par les acteurs économiques que le sud. La raison majeure en est la plus grande présence des ressources territoriales utiles au développement économique au nord et sur le sillon, et singulièrement au niveau et à proximité des polarités urbaines. Un acteur rencontré explique d'ailleurs que « *personne ne s'installera au milieu de nulle part. Avant ça marchait, mais plus maintenant* ». Pour un autre, les infrastructures d'accueil sont utiles là où les conditions sont réellement réunies pour le développement économique. Or, ces dernières, à elles-seules, ne font pas ce développement (« *Si on est dans un "désert", ce n'est pas intéressant* »).

Toutefois, ce constat d'une partie nord de la Wallonie plus favorable au développement ne doit pas être envisagé comme une dichotomie nette. Certaines activités et filières trouvent aussi dans le sud une série de ressources et facteurs pour leur déploiement. Le sud de la Wallonie n'est donc pas dépourvu de toute possibilité en matière d'économie productive.

Un redéploiement économique et une réindustrialisation accrue à court et moyen termes s'inscriraient donc vraisemblablement dans cette tendance, sans exclure toutefois quelques localisations privilégiées au sud du sillon (Marche-en-Famenne a notamment été évoquée) pour quelques filières particulières (notamment basées sur l'exploitation et la transformation des matières premières) ainsi que des entreprises plutôt actives sur des marchés locaux. Néanmoins, la province de Luxembourg est régulièrement citée pour son manque de ressources territoriales pour l'économie productive. Si elle possède de la place et des terrains (et, pour les filières concernées, des matières premières), les autres infrastructures sont moins denses, la densité démographique et économique est inférieure aux autres territoires wallons, et cela contraint les possibilités de développement économique productif. Cela ne l'écarte cependant pas complètement du jeu économique (« *La province du Luxembourg est une terre d'indépendants* »), mais la concurrence fiscale exercée par le Grand-Duché voisin accentue les difficultés. *A contrario*, les difficultés grandissantes rencontrées de l'autre côté de la frontière pour accueillir des activités consommatrices d'espace sont à considérer ; elles ont quelques retombées potentielles pour le sud-est de la province de Luxembourg (Arlon, Athus...).

Des nuances sont toutefois à apporter au regard de l'origine des activités économiques appelées à redéployer l'économie productive et l'industrie wallonnes. En premier lieu, le développement exogène, généré par des investissements en provenance de l'extérieur de la Wallonie (notamment les investissements directs étrangers) a des logiques de localisation liées à la compétitivité et à l'attractivité du territoire et prête donc une grande attention aux ressources correspondantes (tant matérielles qu'immatérielles). Toute chose étant égale par ailleurs, le dégradé nord-sud se retrouve ici.

Ce dégradé est rendu flou en raison de l'appréciation variable des distances par certains investisseurs en provenance de grands pays. « *La Wallonie est un confetti* » est un élément qui est revenu à quelques reprises. Il semble exister une sorte d'équilibre entre la localisation fine des différentes ressources territoriales recherchées et ce fait. La proximité est donc à nuancer, et les stratégies de localisation peuvent plutôt être le fait d'une échelle de dizaines de kilomètres que de kilomètres.

A l'inverse, le développement endogène, lié au développement de nouvelles activités et à la croissance d'activités existantes initiées par des entrepreneurs et dirigeants wallons (« *les gens du cru* »), intègre bien souvent des considérations de l'ordre de l'attachement local et de l'ancrage territorial. Cette dimension plus culturelle balance la dimension strictement économique qui correspond à l'optimisation du développement au regard de ce que le territoire a à offrir en termes de ressources liées à la compétitivité et à l'attractivité. Autre argument avancé, celui de la « peur » des petites entreprises concernant la perte de la main d'œuvre et les difficultés de remplacement en cas de déménagement supra local. Ces constats, également mis en évidence par la revue de la littérature effectuée en 2024⁶, viennent recontextualiser le dégradé nord-sud susmentionné. Or, il convient de rappeler que le potentiel de réindustrialisation réside avant tout dans ce développement endogène lié aux activités de nombreuses TPE et PME wallonnes existantes et à venir. Ce fait a été avancé à de multiples reprises au cours des entretiens.

Ainsi, le nord de la Wallonie (sillon compris) concentre(rail) tant l'action d'entreprises wallonnes (très nombreuses petites, nombreuses moyennes et quelques grandes) que le potentiel d'investissements de plus grande taille, en provenance notamment de l'étranger. Le reste du territoire ne serait pour autant pas à écarter en totalité, du fait du développement endogène (« *Le développement endogène, on peut en attendre partout* »). Les dynamiques économiques y seraient cependant moindres en raison de la plus faible densité. Pour ces territoires, « *garder un peu de terrain* », de manière raisonnée et bien localisée, n'apparaît ainsi pas superflu.

4.2 LIEN ENTRE TERRITOIRES ET TYPE D'ACTIVITES

L'hypothèse de l'activation spatialement variée du territoire wallon en fonction des grands types de réindustrialisation semble se vérifier et être partagée par une bonne partie des personnes interviewées. De manière générale, celles-ci l'appuient sur les disparités actuelles. L'industrie de pointe, « *hightech* », à haute intensité de connaissance et technologique, et/ou proche des consommateurs finaux, est marquée par une forte appétence pour les dynamiques métropolitaines et les économies d'agglomération. Les activités liées privilégient la proximité à Bruxelles (Brabant wallon et notamment son cœur) ainsi que la région liégeoise dans une moindre mesure pour certaines filières. Sont ainsi évoqués les secteurs des biotechnologies, de l'industrie pharmaceutique... voire de l'IT qui, en Belgique, se masse dans ou en périphérie immédiate de Bruxelles.

⁶ Voir annexe 3B.

Le tertiaire « lourd », qui comprend des activités aux marges de l'économie productive comme le transport, la logistique ou encore le commerce de gros, cherche(ra) également à se localiser plutôt dans le nord de la Wallonie, dans des configurations très accessibles en périphérie des grands pôles urbains⁷.

Ensuite, il est attendu que d'autres industries et activités plus « basiques », de soutien, plus extensives, plus proches des premières phases de transformation de la matière... puissent aussi s'implanter dans d'autres territoires (« *Les PME mécaniques, ateliers... ne sont pas dans le cœur des métropoles* »). En parallèle, le maintien et le renforcement des entreprises et activités présentes y est à privilégier.

Le sillon industriel wallon, notamment, conserve quelques atouts au niveau des ressources territoriales (densités démographiques, main d'œuvre (potentielle⁸), réseaux de transport développés... sans être trop éloigné des grands hubs et polarités économiques). Cependant, le bouquet de celles-ci demeure incomplet, faisant du sillon une configuration territoriale intermédiaire. Par ailleurs, certains intervenants demeurent pessimistes quant aux probabilités à court terme d'une réindustrialisation « basique » étant donné les nombreux « vents contraires » (coût de l'énergie, contexte géopolitique incertain...) subis par l'économie wallonne (et européenne). Pour certains secteurs comme la chimie et la sidérurgie subsistante dont la localisation historique est plutôt le sillon industriel wallon, il s'agit là d'un véritable enjeu.

Cette distinction territoriale est davantage un dégradé qu'une compartimentation nette. Le sillon wallon n'est ainsi pas écarté de l'accueil des activités « high-tech », d'autant plus que certaines entreprises actives dans ces domaines y sont localisées. A l'inverse, le Brabant wallon n'est pas non plus totalement dépourvu de potentiel quant à l'accueil d'activités plus « basiques » et d'industries « lourdes ». Toutefois, le manque de grandes superficies foncières dans cet espace proche de la métropole bruxelloise et les niveaux de prix du foncier apparaissent comme deux freins à l'implantation d'activités consommatrices d'espace. Ce problème est fonction de la distance à Bruxelles, de telle sorte que des entreprises se trouvant dans ou à proximité de la capitale n'ont guère d'autres alternatives que de rechercher des localisations plus « lointaines » dans le Brabant wallon ou le Brabant flamand (« *A Bruxelles, agrandir son bâtiment ou déménager, c'est compliqué.* » « *Par exemple, Nivelles est déjà moins cher* »).

Au sud du sillon Sambre-et-Meuse, les activités productives, moins présentes, se concentreraient plutôt autour des secteurs d'exploitation et de transformation des ressources premières, et/ou agiraient sur des marchés plutôt locaux. La Stratégie de Spécialisation Intelligente vise notamment à développer l'innovation dans la bioéconomie, la sylviculture...

L'idée n'est toutefois pas de transposer cette volonté d'identification de pattern territoriaux à des secteurs ou des filières bien particuliers. Mettre en évidence de potentiels bassins de spécialisation est hautement hasardeux, et n'est par ailleurs pas l'objet du présent travail. Quelques intervenants évoquent notamment le fait que des écosystèmes et des clusters existants peuvent faire émerger une réindustrialisation qui n'est pas forcément traditionnelle au sens de l'histoire du territoire. On voit ainsi apparaître des « micro-territoires » spécialisés dans des filières nouvelles bien différentes de l'industrie historique qui y prévalait les décennies précédentes. Les politiques de « clustering » n'y semblent pas étrangères.

⁷ Il existe des déclinaisons territoriales en fonction des marchés visés et, sans rentrer dans le détail d'un passage en revue secteurs par secteurs, le domaine de la logistique illustre assez bien ces déclinaisons. Le marché belge fait davantage du Brabant wallon une localisation intéressante, tandis qu'un marché international peut reposer sur des carrefours entre corridors de transport (multimodaux) comme la région liégeoise, permettant la desserte du sud-est des Pays-Bas et de l'ouest de l'Allemagne notamment.

⁸ Ce point a été nuancé à plusieurs reprises vu les manques de compétences et les besoins en formation.

Cette cartographie est vraisemblablement amenée à se modifier avec le temps et, à long terme, les modifications portées à la disponibilité des ressources territoriales pourront contribuer à l'émergence d'un « pattern » de réindustrialisation différent.

Une autre manière de voir les choses est la distinction entre petites structures travaillant sur le marché local (voire régional) et les grandes entreprises dont le marché est international. Pour ces dernières, la petite taille de la Belgique et de la Wallonie peut être un frein pour des investisseurs étrangers en raison des réglementations nationales sur les produits. Selon les dires de certains acteurs rencontrés, ces investisseurs préféreront s'installer dans de grands pays comme la France ou l'Allemagne pour élargir leur marché, et profiter aussi éventuellement des aides d'État massives octroyées par ces pays et vis-à-vis desquelles la Belgique ne peut rivaliser. Ce fait ne supprime toutefois pas totalement l'intérêt de ces investisseurs étrangers qui seront alors attentifs aux aspects de la compétitivité et de l'attractivité du territoire wallon.

4.3 DEMANDE EN TERMES D'INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL

La question des besoins en grands terrains est avancée, mais doit ici aussi être replacée dans le contexte d'une réindustrialisation et d'un redéploiement économique qui viendraient pour grande partie de petites et de moyennes entreprises dont les demandes unitaires en termes de superficies sont moins importantes, mais dont il peut être attendu de nombreuses sollicitations en cas de trajectoire de réindustrialisation poussée. Le fait que le tissu économique wallon soit en très grande partie composé de petites structures (et ayant des besoins spécifiques) a été rappelé à de nombreuses reprises par les personnes interviewées. C'est dans ce tissu de petites structures que réside une bonne part du potentiel de réindustrialisation et de redéploiement économique.

Pour de grands projets d'investissements notamment internationaux, des demandes pour des très grands terrains d'un seul tenant, de quelques dizaines d'hectares, existent. De telles superficies ne sont pas légion à l'heure actuelle en Wallonie, où les plus grands terrains connus et disponibles avoisinent la dizaine d'hectares (« *Des terrains de 20 hectares, il n'y en a pas beaucoup* »). De plus, la question de leur bonne localisation se pose⁹, le Brabant wallon étant pratiquement dépourvu de grandes superficies alors que des intérêts y sont évoqués. Les (projets de) grandes superficies foncières à vocation économique se situent plutôt à l'heure actuelle au niveau du sillon industriel, avec toutefois une offre de ce type possiblement un peu plus présente dans le Hainaut qu'à Liège. À l'échelle macro, ces quelques grands terrains seraient à localiser préférentiellement dans la partie nord de la Wallonie (sillon compris) ; la demande pour ce type d'infrastructure étant moins importante au sud, à l'exception éventuelle du sud-est de la province de Luxembourg.

À l'inverse, de plus petites superficies, parfois de taille très réduite, sont susceptibles d'être demandées par le fait du développement endogène aussi à proximité des petites villes du sud de la région. Il conviendra cependant d'éviter les effets d'aspiration des activités compatibles en-dehors des tissus urbains et les concurrences entre infrastructures d'accueil proches. La plus grande part de demande réside cependant plus au nord :

- Dans les régions urbaines, centre-nord du Brabant wallon compris ;
- Dans et à proximité des villes moyennes et des petites villes bien équipées.

⁹ Conformément au constat SA3éco.C1 du SDT.

Il est à noter que, au niveau du sillon industriel, quelques personnes interviewées ont apporté une nuance entre Liège et le Hainaut, en évoquant le fait que trouver du terrain pour des activités économiques et industrielles s'avérait plus compliqué en région liégeoise que dans le Hainaut.

A été également mis en évidence un possible « effet Flandre » du fait de la saturation progressive des disponibilités foncières au nord du pays. Il n'est pas impossible que le mouvement d'installation d'entreprises flamandes en Wallonie (et essentiellement dans le nord de la région) se poursuive, voire s'intensifie.

En ce qui concerne les prix, quelques intervenants avancent que ce sont essentiellement les « vraies industries » consommatrices d'espace et les activités comme la logistique qui sont attentives à la question du coût du foncier (ou de l'immobilier)¹⁰. Les plus petites structures sont également attentives à ce coût. Cette variable semble moins importante pour les autres activités.

4.4 FONCIER OU IMMOBILIER ?

L'intérêt pour l'immobilier et la location se développent, mais le foncier à l'achat reste privilégié, notamment pour les grandes implantations (« *Le foncier que l'on achète, ça reste simple à gérer* »). L'achat d'un terrain et la possession d'un bâtiment demeurent vus comme des investissements au sens immobilier par la plupart des entreprises.

Par ailleurs, certains intervenants soulignent que le foncier présente un avantage sur l'immobilier, celui de son caractère « prêt à tout accueillir ». Certaines filières ont besoin d'espaces spécifiques et d'équipements ad-hoc selon plusieurs intervenants ;

- les biotechnologies nécessitent notamment du foncier de petite ou moyenne taille, avec un relatif potentiel d'insertion et d'acceptation en milieu urbanisé. Si bâtiment, il doit être « taillé sur mesure » et peut éventuellement être loué lors d'une phase de démarrage ;
- les activités liées à la chimie et de collecte/traitement/recyclage des déchets requièrent plutôt du foncier de moyenne ou de grande taille, avec une desserte adaptée en énergie et en transport, bien à l'écart des zones habitées car elles génèrent de fréquentes réactions de type NIMBY ;
- l'agro-alimentaire recherche plutôt du foncier de petite et moyenne superficie pour les entreprises à maturité, intégrant l'enjeu de la décarbonation et pour certaines assez proche des matières premières. Le besoin en grands sites est moins prégnant que dans d'autres secteurs. Le secteur voit également se développer l'achat de bâtiments existants. Les entreprises en démarrage sont plutôt intéressées par de l'immobilier en location.

Certains opérateurs publics comme privés se sont lancés dans des développements immobiliers répondant aux besoins particuliers de certaines activités, mais principalement lorsque la densité économique associée devient importante et que la demande existe.

¹⁰Dans le cas de la logistique notamment, le coût du foncier entre en balance avec d'autres paramètres essentiels, à commencer par l'accessibilité. Un terrain bon marché mais mal situé par rapport aux grands axes de transport peut au final grever plus fortement le chiffre d'affaires d'un opérateur en transports/logistique qu'un terrain un peu plus cher mais directement desservi par lesdits grands axes.

Néanmoins, et plus généralement, l'immobilier intéressera plutôt les plus petites entreprises. Dans ce cas, la location ou l'acquisition de bâtiments « de seconde main » pourra être privilégiée. L'immobilier est également intéressant pour des entreprises avec des besoins assez standards ; c'est le cas, par exemple, de « l'industrie » numérique et digitale. Il en va de même pour des activités de stockage, toutes tailles confondues.

Une idée générale mérite d'être creusée : si l'entreprise pressent un développement robuste et stable, elle aura plutôt tendance à privilégier l'achat de foncier. Si, à l'inverse, l'entreprise est en phase de démarrage et/ou active dans une filière hautement spéculative, elle ne voudra pas prendre le risque d'immobiliser du capital dans un achat, et privilégiera la location d'un bâtiment ou d'un espace. Si l'entreprise demeure une petite structure à maturité, elle pourra considérer l'acquisition d'immobilier (en seconde main). Les start-ups, caractérisées par une certaine instabilité, privilégieront également une location moins risquée d'un point de vue financier. Lorsqu'elles atteignent une vue plus claire sur leur avenir et une certaine stabilité de croissance, une bonne part de ces structures envisage alors l'acquisition de foncier pour y construire un bâtiment dédié à l'activité. Néanmoins, la « dépossession immobilière » n'est pas écartée par certaines entreprises mûres et/ou filières, par exemple la logistique et le secteur de la construction (en partie), qui préfèrent louer ou revendre leur bâtiment à une société immobilière afin de ne pas y immobiliser des fonds et demeurer agiles.

Les friches sont souvent mises en avant par les diverses institutions (notamment pour respecter l'optimisation spatiale), mais quelques intervenants soulignent l'intérêt réel d'ampleur limitée de la part des entreprises, pour une série de raisons diverses (présence d'une certaine biodiversité qui peut s'avérer bloquante, trop grande proximité avec le voisinage résidentiel pour une industrie « nuisante », pollution du sol...). In fine, l'intérêt pour les friches apparaît comme étant variable au vu des réponses très partagées sur cette question. Il est davantage présent lorsque la friche a déjà été réhabilitée ou est en fin de réhabilitation. Les délais relatifs à cette dernière apparaissent ainsi bloquants pour les entreprises qui souhaitent disposer rapidement du terrain.

Ceci étant, force est de constater que, malgré une dépollution et une réhabilitation achevée, certains facteurs liés aux friches demeurent problématiques. Premièrement, l'insécurité juridique liée aux réglementations changeantes quant à la pollution des sols rendent certaines entreprises réticentes à l'installation sur de tels sites (*« Si on a des SAR qui ont été réhabilités, il ne faut pas qu'un changement de législation impose à l'entreprise de nouvelles investigations quelques années plus tard à peine »*) et, en cas de problème, l'engagement de coûts pour la nouvelle dépollution). Leur localisation souvent peu avantageuse est également évoquée par certaines personnes pour quelques filières spécifiques génératrices de nuisances et de charroi notamment (*« Certaines ZAE désaffectées sont réhabilitées, mais ce n'est pas intéressant pour nous car elles sont trop enclavées dans les tissus urbains »*). Ces friches peu intéressantes aux yeux du monde économique pourraient toutefois avoir une série d'usages en lien avec la conciliation de l'objectif de réindustrialisation et les principes de l'optimisation spatiale. En premier lieu, elles pourraient être désartificialisées et utilisées en guise de compensation au sens de l'optimisation spatiale lorsque de nouvelles ZAE en terrain vierge sont nécessaires. En second lieu, elles pourraient servir de soutien indirect à la réindustrialisation qui est hautement concernée par l'enjeu énergétique. Les friches les plus mal localisées et polluées pourraient accueillir des unités de production énergétique (photovoltaïque par exemple) ainsi que des parcs de batteries pour le stockage de l'électricité.

Aussi, les équipements ayant servi à l'activité préexistante doivent régulièrement être remis à niveau pour accueillir de nouvelles activités « lourdes » et/ou énergivores. C'est notamment le cas de la desserte en électricité.

Il est toutefois mentionné qu'énormément de friches sont réhabilitées pour du logement et du commerce, en ce compris des espaces dont les caractéristiques auraient pu intéresser des entreprises. Une approche plus stratégique de leur réhabilitation apparaît comme judicieuse. En effet, quelques installations d'entreprises sur d'anciennes friches réalisées ces dernières années démontrent que, lorsque les conditions sont réunies, ces espaces peuvent être de réels atouts pour concilier réindustrialisation et optimisation spatiale. Safran Blades (aéronautique), récemment installé à Marchin (près de Huy), est ainsi mis en exemple.

Quelques acteurs interrogés soutiennent des déclassements de certaines ZAE mal situées à des fins de compensation planologique au profit d'autres inscriptions plus avantageuses en termes de localisation.

Enfin, une plus grande attention devrait être accordée aux parcs d'activité économique existants. Pour les plus anciens d'entre eux, l'attractivité devient un problème majeur, et leur modernisation devrait être accélérée afin de les doter d'un arsenal de services, d'infrastructures et d'aménités équivalent à celui des PAE les plus récents. Outre le cadre, les enjeux en matière de décarbonation et de numérisation nécessitent des investissements parfois conséquents pour « upgrader » le niveau d'infrastructures de ces parcs.

4.5 INTEGRATION DANS LES TISSUS URBAINS DES FILIERES NON-NUISANTES

Paradoxalement, les personnes interviewées ne font pas toutes remonter une réelle appétence des entreprises et des activités pour un « retour » en ville. Ce fait concerne aussi des activités pourtant compatibles avec les tissus urbains. Il semble ainsi exister un décalage entre les souhaits réels des entreprises et les orientations souhaitées en termes de développement territorial plus durable.

L'enjeu qui semble ressortir ici est de parvenir à offrir aux activités compatibles des infrastructures d'accueil « urbaines » adaptées et de grande qualité dans des localisations plus centrales. Certaines personnes interviewées poussent ainsi pour un retour en ville non seulement des services, mais aussi des activités artisanales et de petite industrie. L'une des personnes interrogées soulignait que les manufactures d'aujourd'hui sont pour un grand nombre de plus petite taille et plus silencieuses, renforçant leur compatibilité potentielle avec les tissus urbanisés.

A l'inverse, l'industrie « lourde », nuisante et/ou dangereuse (Seveso...) devra continuer à disposer d'infrastructures d'accueil parfois très à l'écart des tissus urbanisés et des lieux d'habitation.

4.6 CONNEXION AU RESEAU DE TRANSPORT ROUTIER ET FLUVIAL ET AUX HUBS MAJEURS

Les infrastructures de transport sont vues comme une condition *sine qua non* (mais non-suffisante) pour le développement industriel. Parmi les divers réseaux de transport, la route conserve la préséance pour sa flexibilité et son plus faible coût (« *Le transport routier est le "price maker"* »), mais le fluvial semble susciter un certain intérêt pour du transport massifié et du grand import/export de matériaux pondéreux à faible valeur ajoutée et peu périssables. La Meuse wallonne notamment présente l'intérêt d'être connectée au Port d'Anvers par le Canal Albert et de disposer d'un port intérieur de premier ordre (Liège). La présence de ces différentes infrastructures de transport centrées autour de la voie d'eau semble susciter ainsi un intérêt auprès des agents économiques pour une localisation à proximité voire au contact de celles-ci. Le canal Bruxelles-Charleroi, notamment dans sa partie nord, est également avancé comme un axe intéressant pour des activités lourdes générant de gros tonnages à transporter.

Un intervenant avançait aussi la plus grande inertie de la Meuse face aux épisodes de pluie intense et de sécheresse, permettant le maintien des seuils de navigabilité par rapport à d'autres cours d'eau dans les régions limitrophes¹¹. La question de l'activation et de la gestion des terrains mouillés est revenue à plusieurs reprises.

Enfin, la question du *last-mile* apparaît importante. Elle requiert des infrastructures dédiées. Ainsi, quelques intervenants insistaient sur le fait que mettre à disposition du terrain le long de la voie d'eau n'était parfois pas suffisamment intéressant pour les entreprises, et qu'un équipement (éventuellement mutualisé) en quais de déchargement, grues et services divers pouvait jouer un rôle déterminant.

Le fait que les voies d'eau desservent certains centres urbains est présenté comme un éventuel atout pour la logistique urbaine plus légère. La possibilité de concrétisation devrait toutefois être davantage étudiée.

Certains intervenants ont également évoqué la plus ou moins forte proximité des aéroports de Zaventem et de Bierset comme élément favorisant l'émergence d'écosystèmes particuliers. Certains produits et matériaux nécessitent des transports rapides et conditionnés (chaîne du froid, produits spécifiques...) que seul l'avion est en mesure d'offrir.

S'il n'est pas totalement mis de côté, le ferroviaire est cependant moins plébiscité à l'heure actuelle. Sa faible flexibilité et son coût sont deux arguments mis en avant. Certains intervenants n'écartent pas pour autant son utilité pour du transport sur moyenne distance (plusieurs centaines de kilomètres) et/ou pour certains produits et matériaux. Des solutions plus locales peuvent également se développer entre sites industriels d'un même groupe (exemples : Holcim, Solvay...) ou dans le cadre de partenariats, mais elles concernent alors souvent de gros tonnages. La multimodalité des chaînes de déplacement avec rail semble ainsi difficile à mettre en place pour des distances de seulement quelques centaines de kilomètres, le seuil des 300 étant évoqué.

Plus généralement, la question de l'accessibilité reste donc importante, avec une tendance modérée ou forte selon les types d'activités à vouloir se concentrer dans ou près d'un hub de transport.

Le niveau d'infrastructures en termes de capacités est considéré comme généralement satisfaisant par certaines personnes. Des travaux ont été par ailleurs initiés par les pouvoirs publics pour renforcer ces capacités, notamment sur le domaine fluvial. Par contre, pour d'autres intervenants, il subsiste de réels points noirs au point de contraindre le développement de certaines zones (« *Le contournement de Wavre est bloqué et bloque à son tour le développement des parcs d'activité économique de Wavre-Nord. Pourtant, des terrains y sont prêts* »). Enfin, bien davantage que le fluvial, le réseau ferroviaire est proche de la saturation sur certaines de ses lignes, avec une forte concurrence vis-à-vis du transport de personnes. C'est entre autres le cas de certaines sections de la Dorsale wallonne et de lignes proches de Bruxelles et de Liège.

¹¹ L'étude AWAC met toutefois en exergue un risque accru sur la navigabilité estivale des cours d'eau dans un scénario de réchauffement climatique à +4°C. Par ailleurs, des problèmes apparaissent potentiellement dès les scénarios à +2 et +3°C sur les cours d'eau de l'est du Hainaut (Basse Sambre, canal Bruxelles-Charleroi...). Harchies, M et al. (2025). *Risques climatiques en Wallonie. Rapport final de l'étude de vulnérabilité et d'adaptation de la Wallonie*. Service Public de Wallonie (SPW) - Agence Wallonne de l'Air et du Climat (AWAC). https://awac.be/wp-content/uploads/2025/09/Adaptation-RW-Rapport-Final_VF_Final.pdf

Si le coût est pris en compte dans les stratégies de transport, la fiabilité des infrastructures apparaît également comme un enjeu majeur. Prenant le fluvial en exemple, l'un des intervenants signalait que si de lourds investissements sont opérés pour rehausser le gabarit des écluses de la Meuse, d'autres infrastructures sont affectées par un manque de fiabilité. Le besoin d'automatisation des écluses est également un élément avancé.

4.7 ÉNERGIE

Le coût de l'énergie, et notamment de l'électricité, est le premier élément d'attention qui est évoqué par les personnes interviewées. À l'exception éventuelle de l'Allemagne, la Wallonie connaît des prix de l'électricité plus élevés que dans les régions limitrophes.

L'enjeu de la décarbonation et la demande en électricité verte par et pour les entreprises sont également mis en avant (« *Les besoins sont énormes* »). Néanmoins, la décarbonation ne semble pas être un élément systématiquement considéré au début du processus de réflexion de localisation des entreprises. Cette donne intervient généralement plus tard dans la négociation, et peut *in fine* se révéler bloquante.

L'insuffisance de la desserte en électricité a été régulièrement évoquée comme un problème pour les entreprises. La saturation du réseau capacitaire et des postes y afférant a été évoquée à plusieurs reprises (« *Le réseau électrique n'est pas à niveau, il demande des investissements colossaux* »). L'investissement dans les infrastructures de transport d'électricité apparaît primordial là où des tensions sont d'ores et déjà observées. Le Hainaut et le manque de sa « Boucle » ont été évoqués à plusieurs reprises, avec un maximum d'attention sur la région montoise. Le Namurois est également marqué par une saturation prononcée des postes, les raccordements capacitaires y étant désormais difficiles. Les entreprises en sont conscientes et certains opérateurs de mise à disposition du foncier s'en inquiètent également. Ici aussi l'importance de la fiabilité de l'infrastructure énergétique (production et transport), notamment de l'électricité, est mise en avant.

Il est à noter qu'Elia propose, sur son site internet, une carte mise à jour tous les mois des capacités restantes du réseau haute tension. Elle permet de donner quelques indications partielles quant à l'état de saturation du réseau et les possibilités d'accueil d'entreprises grandes consommatrices d'électricité dans les différents territoires¹². Cette carte ne donne par contre pas d'indications quant aux capacités du réseau de distribution.

Généralement, les grandes entreprises ont davantage de capacité à supporter les investissements nécessaires pour la décarbonation de leurs processus industriels, internalisant parfois complètement leur stratégie en la matière. C'est à l'inverse plus difficile pour les petites structures. Comme aide « externe », la possibilité de développer de manière accrue des capacités de production renouvelable (photovoltaïque) et de stockage par batterie dans les PAE est avancée comme une solution éventuelle parmi d'autres.

Certains secteurs énergivores (chimie, sidérurgie...) considèrent avec grande attention les développements autour de l'hydrogène mais aussi de la captation du CO₂. L'hydrogène demeure toutefois perçu comme trop cher actuellement, mais pourrait toutefois intéresser quelques filières dans un futur plus ou moins proche, faute d'alternative satisfaisante.

¹² Sur base de cette carte, le réseau électrique haute tension apparaît généralement fort sollicité voire saturé. Il semble toutefois exister quelques marges par endroits, notamment dans les régions de Liège et de Charleroi, sans toutefois remettre en question le besoin d'*upgrade* général du réseau. Voir <https://www.elia.be/fr/clients/raccordement/capacite-d-accueil-du-reseau>

Le réseau de captation de CO₂ semble susciter un intérêt pour certaines filières fortement émettrices. Pour quelques intervenants, il pourrait devenir un facteur important lors des réflexions concernant la localisation de ces activités, voire contribuer au maintien d'activités existantes (« *Sans ce réseau de CO₂, certaines industries vont disparaître en Wallonie* »). Il est même parfois considéré comme un réel atout d'attractivité pour le territoire. L'une des personnes interviewées suggère ainsi de développer des PAE dédiés connectés à ce réseau de transport de CO₂ (et d'hydrogène), à réserver à des activités en ayant réellement besoin. Enfin, au côté de l'envoi vers des sites de stockage géologique, il est avancé que certaines activités ayant besoin de CO₂ dans leur processus industriel pourraient être éventuellement intéressées par une localisation sur ce futur réseau.

Certains intervenants ont émis des réserves quant à la possibilité de « réussir » la décarbonation et la réindustrialisation compte tenu des besoins en électricité (à prix acceptable) qui s'avèrent immenses, de nombreux industriels devant progressivement se passer des énergies fossiles pour se reporter sur l'électricité. Dans ce contexte, face à la demande très forte que le réseau de transport électrique pourrait ne pas rencontrer, un recours au réseau de captation CO₂ (et H₂) pourrait apparaître comme un réel « plan B » pour toute une série d'activités.

4.8 RESSOURCE EN EAU EN TANT QUE PROCESSUS INDUSTRIEL

Cette ressource est importante pour une série de filières (métallurgie, agro-alimentaire, construction, chimie, papeterie...), mais son approvisionnement ne semble pas poser de problème majeur, sauf en province de Luxembourg. Un lien avec la revue de la littérature peut ici être fait, celle-ci ayant identifié la moindre capacité des nappes aquifères en Ardenne du fait de la géologie locale. Par ailleurs, quelques personnes interviewées ont regretté que soit donnée une image tronquée de la Wallonie en termes de disponibilité en eau. Au contraire de la Flandre qui apparaît bien plus impactée par le risque de sécheresse, la Wallonie conserverait une marge relativement conséquente entre ses réserves et l'utilisation qui en est faite. Elle pourrait accueillir davantage d'industries consommatrices de cette eau sans exacerber les tensions d'approvisionnement de manière significative, ce qui n'exclut pas quelques problèmes localement¹³. Plusieurs intervenants ont en tout cas confirmé qu'une partie des industriels devenaient de plus en plus regardants à la continuité de l'approvisionnement en eau, et commençaient à intégrer le risque de sécheresse dans leur stratégie de localisation.

Certaines filières rejettent également de grandes quantités d'eau. Pour certaines, ces rejets sont pollués/contaminés et doivent être épurés. Des problèmes de sous-capacité de certaines stations d'épuration desservant (notamment) des parcs et zones d'activité économiques ont été avancés à plusieurs reprises.

En revanche, pour d'autres filières comme l'agro-alimentaire, cette eau « usée » est souvent réutilisable à peu de frais, et peut susciter un intérêt d'autres entreprises, dans des logiques de symbioses industrielles notamment.

¹³ L'étude « AWAC » a notamment mis en évidence que le réchauffement climatique exercerait principalement des pressions sur les nappes aquifères de l'Ardenne. A l'inverse, les résultats pour les autres territoires wallons ne permettent pas d'affirmer un risque accru de sécheresse sur les nappes correspondantes. Un risque accru s'exerce par contre sur les cours d'eau en été, singulièrement dans un scénario à +4°C. Ce risque existe pour la Basse Sambre et les canaux est-hennuyers dès les scénarios à +2 et +3°C. Voir Harchies, M et al. (2025). *Risques climatiques en Wallonie. Rapport final de l'étude de vulnérabilité et d'adaptation de la Wallonie*. Service Public de Wallonie (SPW) - Agence Wallonne de l'Air et du Climat (AWAC). https://awac.be/wp-content/uploads/2025/09/Adaptation-RW-Rapport-Final_VF_Final.pdf

L'un ou l'autre intervenant a également évoqué le fait que l'accès à la ressource en eau ne dépendait pas uniquement des nappes aquifères, mais que certaines entreprises privilégiaient une localisation proche du réseau hydrographique non pas nécessairement pour le transport, mais avant tout pour pouvoir y puiser les quantités d'eau nécessaires à certains processus physiques comme le refroidissement ou le nettoyage. C'est ainsi le cas du secteur énergétique, de certaines activités liées à la chimie ou encore de la verrerie, de la sidérurgie ou de la cimenterie, ou encore le traitement et le recyclage de certains déchets. Disposer d'un cours d'eau à proximité permet également de réagir plus fortement à un départ d'incendie. En corollaire, le risque d'inondation peut apparaître comme un élément pris en compte par les entreprises se localisant près de ces cours d'eau. Il est néanmoins souligné que la cartographie de l'aléa d'inondation devrait être davantage mis à jour et intégrer les éventuels travaux et aménagements dédiés à la gestion et à la mitigation de ce risque.

4.9 RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

Des efforts sont entrepris en matière de desserte des infrastructures d'accueil en fibre optique, bien que la desserte de certains territoires demeure problématique.

Certains intervenants soulignent que l'adoption de l'intelligence artificielle dans les entreprises et la digitalisation de l'économie sont en train de rapidement rehausser les niveaux de demande pour des infrastructures à large bande passante. Les besoins en *data centers* sont également de plus en plus importants.

4.10 GOUVERNANCE LIEE AUX INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL

4.10.1 Problèmes identifiés

Plusieurs intervenants ont émis des réserves concernant le mode de mise à disposition actuel du foncier à vocation économique, sur plusieurs points :

- Maintenir parfois pendant de longues années des terrains stratégiques et/ou de grande taille pour pouvoir répondre à un grand investissement (étranger) est en décalage avec les pratiques actuelles de mise à disposition du foncier. Les opérateurs sont amenés à vendre assez rapidement les terrains qu'ils viennent d'équiper. Lorsqu'ils créent de grandes superficies, l'absence de vente peut au bout de quelques années les amener à réorienter ces superficies vers des ventes pour des activités diversifiées et des entreprises de plus petite taille (« *Il faut résister à l'envie de brader les grands terrains* »).
- La taille des terrains mis à disposition est parfois trop petite pour certains secteurs (comme celui de la chimie¹⁴) ou pour certaines entreprises qui anticipent une croissance à plus ou moins long terme et se retrouvent dès lors contraintes dans leurs possibilités d'extension.
- Au regard de certains grands projets d'investissement (étrangers), la concurrence entre opérateurs (qui n'est pas forcément néfaste en soi) les engage parfois dans un jeu de négociations. Cela peut notamment pousser certains opérateurs à dérouler le tapis rouge à l'entreprise en question en lui proposant une implantation dévoyée de son objectif de départ, sans lien avec une éventuelle stratégie existante.
- Le manque de stratégie quant à la nature des activités à accueillir et à l'objectif (consolidation de chaînes de valeur, inscription dans des écosystèmes et renforcement...) est également avancé. Quand une telle stratégie existe, elle est parfois remise en question au profit d'opportunités, de besoins de vendre ou de gestion des phénomènes NIMBY (« *Quand on a des projets de grandes ZAE, on essaie de concilier l'opposition* »).

¹⁴ « On a beaucoup de zonings avec des petites parcelles mais qui ne sont pas adaptées aux besoins de nos entreprises. On a besoin de place, on est moins acceptés par les riverains ».

des riverains. Parfois, cela entraîne une baisse d'ambition » notamment en termes d'activités industrielles à accueillir).

- Les terrains sont mis à disposition d'activités diverses et variées et pour lesquelles se pose la question d'une autre localisation plus adéquate (en ville par exemple). Les activités réellement demandeuses pour des raisons légitimes (charroi, nuisances...) sont concurrencées par ces activités. De plus, ces activités nuisantes ne sont parfois pas acceptées en raison de phénomènes de type NIMBY, particulièrement préoccupants pour une réindustrialisation souhaitée.
- Pour les activités lourdes et/ou nuisantes, la proximité et l'étalement de l'urbanisation résidentielle est une source de tensions et de conflit de plus en plus importante.
- L'information tant pour les potentiels investisseurs que pour les pouvoirs publics et les riverains demeure peu disponible (*« il faut communiquer auprès des riverains ; il faut avoir une image claire de là où vont être les industries [...] un cadastre des zones à réserver à l'industrie et bien connues de tous. C'est plus que simplement le plan de secteur » « Il faut davantage communiquer l'information concernant les terrains »*). Il est également évoqué le fait que WALSPACE ne renseigne pas suffisamment sur le niveau d'équipement des terrains disponibles.
- Les réticences des élus locaux à voir un gros projet industriel s'installer sur les communes peuvent bloquer celui-ci, que ce soit directement ou indirectement à travers la représentation de la commune dans différentes instances (intercommunales...).
- Plus généralement, au-delà des questions de NIMBY et de conflits entre usages, quelques intervenants ont fait part de leur impression selon laquelle l'importance sociale de l'économie et de la réindustrialisation n'étaient pas suffisamment mise en avant. Si elles font l'objet de l'actualité, le panel d'actions concrètes pour permettre leur déploiement reste incomplet.
- Il arrive que des terrains vendus aux entreprises se retrouvent *in fine* beaucoup moins intéressants qu'au départ en raison d'une desserte insuffisante en électricité et/ou de l'impossibilité d'établir cette desserte (notamment en raison de la saturation des postes sur le réseau moyenne et haute tension). Il en va de même pour les capacités liées à l'épuration des eaux usées. De lourds travaux et des retards de démarrage de l'activité doivent alors être supportés par l'entreprise souhaitant s'installer.
- Les opérateurs privés semblent également à intégrer dans ces réflexions (*« Le développement de petits terrains, les acteurs privés le font bien »*). L'un des intervenants met notamment en avant le fait que certaines entreprises ne se tournent pas systématiquement vers des acteurs publics lorsqu'elles souhaitent trouver un terrain ou un bâtiment, préférant s'adresser à des acteurs privés. Néanmoins, le besoin de rentabilité contraint ces opérateurs privés dans la palette d'interventions possibles. La révision d'une affectation au plan de secteur ou la dépollution lourde d'une friche par exemple sont de nature à limiter leur intérêt.
- L'une des causes de la concurrence entre opérateurs (para)publics et le secteur privé est liée au Décret du 2 février 2017 qui cadre le type d'activités pouvant être accueillies dans les infrastructures d'accueil des premiers.
- Pour un intervenant, la mise à disposition d'infrastructures d'accueil manque d'une vision intégrée quant à l'insertion dans des écosystèmes. De nombreux masterplans, notamment pour des reconversions de friches mais pas uniquement, proposent des orientations parfois sans réelle adéquation avec le voisinage économique. Or, le besoin de créer des synergies est mis en avant. Il ne s'agit pas uniquement de mettre à disposition du terrain, il faut aussi animer, aller chercher les entreprises. L'exemple du District Cleantech à Charleroi est ainsi mis en avant. La synergie qui émerge autour de Prayon et d'Hydrometal à Engis est également avancée.
- Une autre difficulté avancée est celle de l'extension des sites. Il est rappelé qu'avant de déménager, une entreprise considère en premier lieu et avant tout une extension de ses activités sur son site. Il s'agit là d'un problème aigu car cette extension peut

intervenir à long terme, laissant des parties de terrain inutilisées pendant longtemps. Cette problématique se heurte donc aux préceptes d'un usage plus raisonné de la ressource foncière et des volontés de densification des parcs d'activité économique.

4.10.2 Solutions avancées et infrastructures d'accueil d'enjeu régional

Une majorité de personnes interviewées accueille favorablement l'idée d'une révision des mécanismes de mise à disposition du foncier (et de l'immobilier). Le bail emphytéotique de SPI est évoqué, de même que des logiques de type « droit de préemption ou de superficie » pour garder une certaine maîtrise foncière publique et faciliter la récupération des terrains à la fin de l'activité.

Aux yeux de plusieurs intervenants, Il serait de plus opportun que le niveau régional prenne la main pour prendre à bras le corps les problèmes et enjeux évoqués ci-dessus et mette à disposition notamment des infrastructures d'accueil d'enjeu régional (« *La Wallonie devrait gérer un stock de grands terrains stratégiques* »). Toutefois, la forme de la concrétisation diffère :

- sur l'ampleur du périmètre d'activités ici visé. Si certains intervenants pensent que cela doit en premier lieu servir la stratégie de la Wallonie et de l'Europe en matière de re-déploiement économique, de réindustrialisation et/ou de décarbonation de la société¹⁵, quelques autres intervenants ne font guère de distinction de filières ou de secteurs ;
- sur l'organisation de cette gestion. Une solution intégrée au niveau régional est parfois évoquée par quelques acteurs, tandis qu'un rôle régional de coordination et de soutien des activités des opérateurs est avancé par d'autres (« *Les ADT ont un rôle essentiel pour le développement stratégique des grands terrains, mais il faut pouvoir supporter le risque financier* »). La création d'un nouvel organisme n'est ainsi pas portée à l'unanimité, il est aussi proposé un réseau de personnes dans les administrations et organisations concernées et qui travaillerait de manière transversale ;
- sur la nature des infrastructures. Ainsi, s'il est fait référence par certains acteurs à de « grands terrains », d'autres personnes sont plus ambiguës à ce sujet, évoquant un panel de possibilités plus large. Selon le type d'activités, les besoins moyens en termes de superficies diffèrent.
- sur le pourquoi de ces infrastructures. Il apparaît qu'elles peuvent être davantage un moyen de faire face aux différentes difficultés liées à la production d'infrastructures d'accueil qu'une fin en soi. C'est singulièrement le cas dans les territoires où le modèle actuel éprouve des difficultés à faire correspondre l'offre à la demande, quelles que soient les raisons de ces blocages.

¹⁵ Le principe de mise en œuvre SA3éco.P7 rejoint cette idée.

Une gestion plus dynamique des terrains est ainsi avancée, avec un plus grand accueil destiné aux activités nuisantes (chimie, mécanique...) et/ou pour lesquelles le besoin de place est essentiel pour l'exécution de leur *Business Model* (logistique, activités de traitement et de recyclage des déchets...). Il est proposé de davantage anticiper les fonctions à accueillir sur tel ou tel site, et de mettre le terrain « en ordre » au préalable avec l'administration mais aussi les riverains (« *sans tomber dans le masterplan précis, il faudrait pouvoir pré-flécher les terrains vers des grands domaines d'activités dont on sait qu'ils généreront par exemple des nuisances* »), et communiquer publiquement, notamment auprès d'éventuels investisseurs, que ces sites sont prêts à accueillir telle ou telle activité car une série de points de blocages (permis, NIMBY, équipements et dessertes divers...) auront été travaillés en amont. Notamment pour la « grosse industrie », « *il faudrait pouvoir sanctuariser certaines ZAE, les équiper avec de l'infrastructure énergétique et de transport qui soit capacitaire, y rendre l'investissement et l'obtention des permis faciles [...] Tout doit être rapide* ». Le fait de préserver et protéger les ZAE stratégiques est ainsi revenu à plusieurs reprises.

Quelques sites bien étudiés pourraient être suffisants pour toute la Wallonie, dans des localisations très accessibles, avec une gestion (ou une coordination) éventuellement confiée au niveau régional. Ceux-ci pourraient être signalés à l'Europe, permettant de se conformer avec la volonté de développer des « fast-tracks » pour les activités supportant la décarbonation de la société et/ou en lien avec les activités visées par le *Net-Zero Industry Act* ou encore le *Clean Industrial Deal*. Plus largement, le développement de logiques « fast-tracks » pour les gros industriels est ainsi appuyée. En tant que moyen, l'infrastructure d'accueil d'enjeu régional peut aussi constituer un levier pour proposer une offre foncière (et immobilière) dans des localisations stratégiques, où la demande est bien identifiée, mais où l'offre adaptée peine à voir le jour. En termes planologiques, elle devrait ainsi reposer sur des mécanismes et affectations comme celle des ZER (zones d'enjeu régional) du Plan de secteur.

Infrastructures d'accueil d'enjeu régional : quelques points saillants

Solution intégrée au niveau régional >> **Coordination** entre structures existantes (pilotage « transversal » par la Région).

Alignement sur les **politiques économiques (et industrielles) wallonnes et européennes** >> **pas de distinction particulière** au niveau des activités à accueillir.

« **Préparées** » tant matériellement qu'administrativement pour un panel d'activités particulier (ex : fortes nuisances et charroi, pour faciliter la mise en œuvre des « fast-tracks » demandés par l'Europe et/ou initiées par la Wallonie...).

Pas forcément que du « grand terrain » : les besoins des entreprises sont divers.

Localisées stratégiquement :

- dans les territoires où la **demande existe** et le **dynamisme économique** le justifie
- vis-à-vis des **corridors de transport et de hubs**
- en **tenant compte des conflits potentiels** avec les autres fonctions
- sur le **réseau électrique haute tension** et/ou les **futurs réseaux CO2/hydrogène** si l'accueil d'industrie « lourde » est pressenti.

Flexibles et « animées »

Davantage **un moyen de résoudre des points de blocage** qu'une fin en soi

- Créer quelques nouvelles disponibilités en « greenfield » dans des territoires en tension (exemple : renforcer les pôles économiques du Brabant wallon)

- Accélérer la réhabilitation de friches stratégiques pour l'industrie lourde (grande taille, voie d'eau, énergie...) (exemple : dans les bassins hennuyers et liégeois)
- Réduire la pression liée à la nécessité de « vendre rapidement »
- Faciliter la négociation avec les gestionnaires de réseaux (transport, électricité...)
- Favoriser le démarchage auprès d'investisseurs et faciliter les procédures administratives... (guichet unique)
- ...

Aussi un moyen d'**aider** (à son niveau) **le monde économique à faire face à certains enjeux** qu'il rencontre (vents contraires...).

Plus généralement, la mise en place de nouvelles infrastructures d'accueil devrait poser la question de l'intégration dans les écosystèmes existants. L'animation et la gouvernance de ces infrastructures devraient évoluer vers davantage de synergie avec les autres politiques sectorielles, et notamment la politique économique et industrielle de la Wallonie. La gestion de ces infrastructures par une structure de type « *delivery unit* », pouvant se charger tant des aspects matériels des infrastructures d'accueil que de l'identification et de l'installation des activités et entreprises, est ainsi proposée (le développement de symbioses industrielles peut également tirer profit de ces initiatives).

Enfin, c'est un changement de paradigme qui se dessine. Plutôt que de vouloir ou attendre qu'une activité se localise à un endroit, la stratégie d'accueil des activités économiques devrait faire en sorte de proposer des infrastructures d'accueil adaptées et bien localisées, soutenant des écosystèmes économiques, permettant à leur niveau de concrétiser plus fortement le potentiel (la demande) économique sur le territoire et aidant les agents économiques à faire face à une série d'enjeux qu'ils rencontrent.

4.11 RESSOURCES IMMATERIELLES

Les personnes interviewées ont pratiquement toutes plébiscité une partie ou une totalité des ressources immatérielles présentées, les considérant comme importantes pour le développement économique et/ou les entreprises représentées. L'hypothèse de leur caractère territorialement clivant est validée dans les grandes lignes.

4.11.1 Capital humain

Le capital humain et la disponibilité de la main d'œuvre constituent la ressource territoriale la plus fortement mise en avant (« *les entreprises font particulièrement attention à la disponibilité de la main d'œuvre lorsqu'elles cherchent à s'implanter dans une région* »). Pour quelques personnes interviewées, les manquements sont tels que le problème en vient à pratiquement supplanter les autres ressources, en ce compris matérielles (« *Il y a eu un focus sur le territoire ces dernières années, mais on en revient inévitablement à la question du marché du travail* »). Les problèmes apparaissent de plus généralisés. Certaines causes sont territoriales ; ainsi, la distance à parcourir entre le domicile et le travail est avancée, avec une propension des catégories socio-professionnelles plus qualifiées (mieux payées) à accepter de parcourir de plus grandes distances que les catégories moins formées. Les horaires de travail peuvent également influencer cette propension (« *Un ouvrier qui travaille selon un horaire à pauses préférera se déplacer moins loin pour aller travailler, d'autant plus que les horaires des transports publics ne correspondent pas à ce type de profils* »).

Une tentative de distinction peut être faite entre :

- Les profils très qualifiés, dont l'aire de recrutement est parfois supra-régionale voire internationale. En Wallonie, les plus grandes concentrations de ces profils se rencontrent dans et à proximité des métropoles et des pôles universitaires. Il existe quelques pénuries à ce niveau, bien que la plus grande mobilité (parfois internationale) des cadres compense, mais en partie seulement, ces problèmes.
- Les profils scientifiques et les chercheurs sont parfois en pénurie dans certaines filières (« *Il y a peu d'inscriptions dans les filières de formation STEM¹⁶* »), mais la grande mobilité internationale de ces derniers tempère quelque peu les problématiques liées au recrutement.
- Les profils ouvriers qualifiés, dont la pénurie est particulièrement mise en avant en Wallonie (logisticien, opérateur, techniciens et ouvriers de production...). La refonte de la formation et la relance de l'intérêt pour ces filières d'étude apparaît primordiale dans certains territoires où une partie de la population en âge de travailler est fort éloignée du travail, pour des effets qui ne se feront sentir qu'à long terme. C'est notamment le cas pour le sillon hennuyer où, paradoxalement, « *on est pratiquement au plein emploi si l'on considère la population en âge de travailler qui peut rapidement être disponible sur le marché du travail compte tenu de ses compétences actuelles [...] Il y a des pans entiers de savoir-faire qui n'existent plus* »).

Le cas de la province du Luxembourg est évoqué car, au-delà de la plus faible densité de population et donc de main d'œuvre recrutables, il existe pour cette dernière une forte concurrence du Grand-Duché de Luxembourg.

Se pose également la question de l'accessibilité de la main d'œuvre actuelle et future compte tenu des localisations d'une bonne part d'entreprises (en PAE mais pas seulement) à l'écart des axes de transports collectifs, au point de contribuer significativement aux problèmes liés au recrutement. Ce problème est particulièrement aigu pour la main d'œuvre moins qualifiée pour laquelle les entreprises sont moins enclines à mettre à disposition un véhicule de société ou de fonction.

Par ailleurs, certains profils qualifiés ont une appétence forte pour une localisation résidentielle dans les grandes villes (services, culture, cadre de vie urbain agréable...). Or, la Wallonie apparaît comme peu plébiscitée à ce niveau, les profils en question demeurant surtout à Bruxelles. L'enjeu est de parvenir à les attirer en Wallonie :

- au travers d'un cadre de vie (et de travail) agréable, en ville mais pas uniquement ;
- via une bonne accessibilité multimodale, qui invite d'une part les entreprises à privilégier des localisations plus proches des gares et d'autre part les opérateurs à proposer des infrastructures d'accueil davantage situées dans des espaces bien desservis en transports en commun.

Les problèmes de formation sont dès lors aigus, et ici aussi, le territoire entre en compte. Pour certaines personnes rencontrées, l'accessibilité aux lieux de formation et la proximité entre ceux-ci et les personnes à former devraient être renforcées.

¹⁶ Acronyme pour Science, Technologie, Ingénierie et Mathématique.

4.11.2 Proximité avec la recherche-développement

La proximité avec la recherche et le développement est évoquée tant par des personnes appartenant à des organismes « généralistes » que par certains organismes « spécialisés » (parmi les pôles de compétitivité, fédérations sectorielles...). Ces personnes reconnaissent cette ressource territoriale comme particulièrement importante, bien que sa trop forte fragmentation dans le paysage wallon soit évoquée à plusieurs reprises. Elle se traduit territorialement par une volonté de vouloir se localiser, pour une partie des activités, à proximité des universités et des centres de recherche. Les start-ups notamment sont généralement à la recherche de cette proximité. Toutes ces entreprises y trouvent non seulement un accès à du savoir (recherche), mais aussi à du savoir-faire (chercheurs et étudiants dont les profils peuvent intéresser les entreprises).

Toutefois, la petite taille de la Wallonie fait que les distances à parcourir n'apparaissent pas forcément rébarbatives, au point que la proximité « physique » entre entreprises et universités/centres de recherche n'apparaît pas comme absolument indispensable pour une partie des agents économiques. Ces dernières années, le développement de plateformes numériques d'échange ont facilité les collaborations en ligne, notamment pour des tâches plus routinières.

4.11.3 Intégration dans les tissus économiques existants (possibilité de réseautage)

L'intégration dans les écosystèmes et les tissus économiques est également jugée importante, mais avec davantage de nuances au regard des secteurs et filières, certains profils d'activités en ayant moins besoin que d'autres. Toutefois, il est reconnu que la réindustrialisation devrait avant tout s'appuyer sur le tissu économique existant en Wallonie.

Par ailleurs, le développement de solutions numériques performantes pour les réunions et le partage de documents ces dernières années relativise désormais, à l'échelle d'une région comme la Wallonie, le besoin de proximité « physique », sans pour autant totalement l'écarter. Pour des réunions importantes, il peut être considéré que le présentiel demeure optimal, mais à l'inverse, d'autres tâches moins importantes, plus informelles, peuvent désormais se dérouler en ligne. En sommant les besoins de réunions, le moindre nombre de rencontres en présentiel peut amener à considérer la distance comme moins contraignante pour les quelques déplacements « physiques » nécessaires.

Ce point s'applique également aux échanges de matériaux, biens et produits entre des entreprises wallonnes qui collaborent entre elles. Une distance de quelques dizaines de kilomètres n'apparaît pas rébarbative et l'enjeu consiste plutôt à assurer un transport fiable et optimisé entre elles plutôt qu'à se rapprocher physiquement. Des distances dépassant largement la centaine de kilomètre deviennent par contre moins intéressantes (« *Pour une entreprise en région liégeoise, envoyer des matériaux à Charleroi n'est généralement pas problématique. Assurer des échanges réguliers sur une distance comme Tournai – Visé est par contre moins intéressant* », notamment si des alternatives plus proches existent).

4.11.4 Ancrage et attachement territoriaux

Évoqué déjà à quelques reprises, la question de l'ancrage territorial et de l'attachement au lieu de vie est mis en avant notamment pour les entrepreneurs et les petites structures. Ceux-ci souhaitent rester dans le territoire où ils ont grandi et/ou étudié. Il existe ainsi une forme de « rétention » territoriale sur ces (très) petites entreprises wallonnes, qui peut supplanter d'autres considérations plus économiques (chercher à rentabiliser et à faire grandir au maximum son activité). Un intervenant soulignait la volonté des entrepreneurs avec qui il travaille de vouloir « soutenir la Wallonie » par leurs activités et leur localisation. Même quand elles grandissent, ces PME fondées par des Wallons conservent un management plutôt familial et un certain attachement à leur territoire. Les entreprises dont les produits sont fortement liés au terroir/territoire (notamment des produits brassicoles, agro-alimentaires...) sont d'autant plus concernés par ce lien territorial fort.

La peur de perdre le capital humain (main d'œuvre) en cas de déménagement lointain s'ajoute à cette rétention. La revue de la littérature de 2024¹⁷ avait également attiré l'attention sur cet attachement territorial. L'appréciation des distances joue sans doute un rôle ici aussi : contrairement à de grandes entreprises et/ou des entreprises internationales pour qui la Wallonie est un « confetti », une distance de plusieurs dizaines de kilomètres peut déjà apparaître comme rébarbative pour des entrepreneurs locaux.

4.12 AUTRES CONSIDERATIONS

Enfin, certains intervenants avancent que les différents organismes (opérateurs mais pas seulement) pourraient être davantage impliqués dans l'accueil des entreprises, en établissant une stratégie cohérente quant au type d'activités visées, et en effectuant un démarchage plus proactif auprès des candidats identifiés ou se manifestant.

Certaines entreprises recrutent leur personnel à l'international. Au-delà de l'accueil procuré par l'entreprise se pose également la question de l'accueil du territoire, au travers des différentes aménités (services mais aussi cadre de vie). Or, l'une des personnes interrogées évoquait à ce titre la concurrence entre les villes wallonnes et Bruxelles. Cette dernière, « internationale », propose bien plus d'aménités urbaines que les villes wallonnes. Il est parfois difficile de faire accepter à une famille étrangère une installation dans l'une de ces villes en raison d'un cadre de vie moins agréable, du moindre niveau d'aménités et du manque d'opportunité professionnelle pour le conjoint/la conjointe.

Concernant la proximité aux ressources naturelles, ce facteur a notamment été avancé par l'industrie agro-alimentaire, une série d'entreprises cherchant à tout prix à conserver des filières locales.

5. CONCLUSION

Les enseignements issus des rencontres et de la littérature confirment la pertinence d'une spatialisation différenciée de la stratégie régionale en matière d'infrastructures d'accueil pour les activités économiques. Cette différenciation devrait ainsi s'appuyer sur la répartition inégale des ressources territoriales, tant matérielles qu'immatérielles, qui se traduit par un dégradé nord-sud diffus du potentiel de l'économie productive, avec toutefois quelques configurations locales particulières. Un autre élément à considérer est la diversité des trajectoires de développement observées ou envisagées au sein des différents bassins wallons.

¹⁷ Voir annexe 3B.

Le redéploiement économique et la réindustrialisation seraient facilités par une meilleure prise en compte du système économie – territoire et des déclinaisons de celui-ci à travers la Wallonie. Certaines filières « de pointe », à haute intensité de connaissance et technologique et/ou proches des consommateurs se concentrent/se concentreront plutôt dans des territoires à caractère métropolitain, y bénéficiant notamment d'économies d'agglomération et d'un capital humain hautement qualifié. Ce type de territoires concerne plutôt le nord de la Wallonie. D'autres filières en revanche, notamment plus « basiques », au plus proche des premières phases de transformation de la matière ou des activités plus extensives, peuvent aussi trouver leur place dans des configurations territoriales moins métropolitaines mais disposant de certaines ressources déterminantes. Le Sillon wallon se positionne ainsi dans une configuration territoriale intermédiaire.

Les bassins situés au sud du Sillon wallon sont quant à eux caractérisés par un potentiel moins élevé en termes d'économie productive, sans pour autant en faire un « espace vide ». S'y rencontrent des activités de l'économie présente, d'exploitation et de transformation des ressources naturelles ainsi que de petites activités productives tournées plutôt vers des marchés locaux.

Cette activation territoriale différenciée, mais pour autant non « compartimentée », suppose de mettre en adéquation les typologies d'infrastructures d'accueil (parcs industriels, technopôles, friches réhabilitées, espaces urbains pour activités compatibles...) avec les logiques économiques à l'œuvre et pressenties.

Les constats exprimés, tant du point de vue du foncier que de l'immobilier, révèlent en effet une grande diversité au niveau des attentes des entreprises en termes d'offre en infrastructures d'accueil et la nécessité d'anticipation stratégique (réserves foncières, terrains d'un seul tenant, infrastructures lourdes...). Si de grands investissements notamment étrangers (développement exogène) posent la question d'une disponibilité en (grands) terrains dans les territoires à plus fort potentiel (plutôt la partie nord de la Wallonie), le redéploiement économique et la réindustrialisation sont surtout le fait du développement endogène, soit de l'activité de nombreuses plus petites structures existantes ou à venir. Ces dernières, à plus fort ancrage territorial, sont à la recherche de plus petites superficies foncières mais aussi d'immobilier, en location ou en acquisition (notamment en seconde main).

Par ailleurs, la gouvernance actuelle des infrastructures d'accueil est questionnée dans sa capacité à répondre aux multiples objectifs économiques et environnementaux portés tant par la Wallonie que par l'Europe. La mise en place d'infrastructures d'accueil d'enjeu régional pilotées, coordonnées ou soutenues par le niveau régional présente un intérêt pour résoudre une série de points de blocage rencontrés par les pratiques actuelles de mise à disposition du foncier (et de l'immobilier) à vocation économique. Elles apparaissent ainsi davantage comme un moyen qu'une fin en soi et ne constituent pas une réponse standardisée à la complexité des réalités territoriales et des demandes des agents économiques. Elles sont au contraire à décliner selon l'écosystème économique qu'elles cherchent à soutenir et les enjeux rencontrés par les activités qu'elles souhaitent accueillir. Ainsi, l'infrastructure d'accueil d'enjeu régional n'est pas forcément un synonyme de « grand terrain ». Si ces infrastructures peuvent effectivement proposer de telles superficies d'un seul tenant pour rencontrer la demande de certaines activités, elles offriraient aussi un bouquet de solutions à d'autres entreprises moins consommatrices d'espace mais dont la nature de l'activité peut être reconnue comme étant stratégique pour le redéploiement économique wallon.

Compte tenu de leur importance, ces infrastructures d'accueil d'enjeu régional sont à localiser stratégiquement sur le territoire wallon, en tenant compte des enjeux rencontrés et des besoins exprimés par les acteurs économiques (foncier (immobilier) adapté, connexion au réseau de transport, desserte énergétique adaptée, gestion des éventuelles nuisances, insertion dans les tissus économiques, accessibilité au capital humain...). Ces sites seraient ainsi « préparés » d'un point de vue administratif, permettant l'application de logiques « *fast-tracks* » et l'accélération des actions initiées en 2024 par la Wallonie en la matière.

Plus généralement, c'est un changement de paradigme qui se dessine pour les infrastructures d'accueil. Plutôt que de vouloir ou attendre qu'une activité se localise à un endroit, la stratégie d'accueil des activités économiques devrait faire en sorte de proposer des infrastructures d'accueil adaptées et bien localisées, soutenant des écosystèmes économiques, permettant à leur niveau de concrétiser plus fortement le potentiel (la demande) économique sur le territoire et aidant les agents économiques à faire face à une série d'enjeux qu'ils rencontrent.

Les travaux du questionnaire Q3 permettent en bout de course de formuler des recommandations opérationnelles. Celles-ci visent à nourrir une stratégie régionale de l'infrastructure d'accueil articulant attractivité, optimisation spatiale et synergie entre politiques sectorielles, dans la perspective d'un développement territorial équilibré et soutenable.