

# REGION WALLONNE

Conférence Permanente du Développement Territorial

---

## RAPPORT FINAL DE LA SUBVENTION 2011-2012 Octobre 2012

### EXPERTISE E3 : RETOMBÉES DES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE AU NIVEAU COMMUNAL

#### Rapport scientifique



#### Rédaction

Bruno Bianchet (ULg-Lepur) & Guillaume Xhignesse (ULg-Lepur) sous la direction scientifique de Henry-Jean Gathon (ULg), Bernard Jurion (ULg) & Jacques Teller (ULg)

---

Université  
de Liège  
Lepur

## Table des matières

<b>1. INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ETAT DE L'ART .....</b>	<b>5</b>
2.1.    LE FINANCEMENT DES COMMUNES .....	5
2.2.    LES BESOINS LOCAUX EN MATIERE DE PARCS D'ACTIVITE ET L'INTEGRATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES .....	8
2.3.    LA GESTION DES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE EXISTANTES .....	8
2.3.1. <i>La densité d'emplois.....</i>	9
2.3.2. <i>Mesures à promouvoir en vue d'une gestion parcimonieuse du sol au sein des ZAE.....</i>	9
2.4.    LES RETOMBEES DES PARCS D'ACTIVITE ECONOMIQUE .....	10
<b>3. ANALYSE QUANTITATIVE – IMPACTS DIRECTS.....</b>	<b>15</b>
3.1.    ETUDE DE L'EMPLOI AU SEIN DES PARCS D'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	15
3.1.1. <i>Présentation des données .....</i>	15
3.1.2. <i>Analyses.....</i>	17
3.1.3. <i>Enseignements.....</i>	25
3.2.    RETOMBEES COMMUNALES RESULTANT DE L'IMPOT DES PERSONNES PHYSIQUES .....	26
3.2.1. <i>Présentation des données .....</i>	26
3.2.2. <i>Analyse .....</i>	26
3.2.3. <i>Enseignements.....</i>	28
3.3.    RETOMBEES COMMUNALES RESULTANT DU PRECOMPTE IMMOBILIER .....	29
3.3.1. <i>Présentation des données .....</i>	29
3.3.2. <i>Analyse .....</i>	30
3.3.3. <i>Enseignements.....</i>	32
3.4.    RECETTES ET DEPENSES COMMUNALES LIEES A LA PRESENCE D'UN PARC D'ACTIVITE ECONOMIQUE..	34
3.4.1. <i>Présentation des données .....</i>	34
3.4.2. <i>Analyse .....</i>	35
3.4.3. <i>Enseignements.....</i>	35
<b>4. ANALYSE QUALITATIVE – IMPACTS INDIRECTS.....</b>	<b>37</b>
4.1.    ENQUETE ENTREPRISES .....	37
4.1.1. <i>Présentation des données .....</i>	37
4.1.2. <i>Analyse .....</i>	40
4.1.3. <i>Enseignements.....</i>	53
4.2.    ENQUETE PERSONNEL.....	53
4.2.1. <i>Présentation des données .....</i>	53
4.2.2. <i>Analyse .....</i>	55
4.2.3. <i>Enseignements.....</i>	57
4.3.    AUTRES CONTRAINTES ET RETOMBEES LOCALES.....	57
4.3.1. <i>Présentation des données .....</i>	57
4.3.2. <i>Analyse .....</i>	58
4.3.3. <i>Enseignements.....</i>	59
<b>5. CONCLUSIONS : RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>60</b>
5.1.    RECOMMANDATIONS GENERALES .....	60
5.1.1. <i>Une information à optimiser .....</i>	60
5.1.2. <i>Des parcs d'activité à densifier.....</i>	60
5.1.3. <i>Un levier majeur pour le développement de l'emploi à localiser de manière plus efficiente.....</i>	61
5.1.4. <i>Des recettes fiscales locales issues des additionnels au précompte immobilier conséquentes et à préserver.....</i>	61
5.1.5. <i>Un retour limité de l'emploi sur les recettes locales.....</i>	61

---

5.1.6.	<i>Une recette fiscale conséquente mais tributaire de la densité d'emplois</i> .....	62
5.1.7.	<i>La mobilité, un critère de choix, mais aussi de frustration</i> .....	62
5.1.8.	<i>La proximité, un levier pour accroître les retombées locales</i> .....	62
5.2.	RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES .....	62
5.2.1.	<i>Programmation et contractualisation des futurs développements des ZAE en parallèle aux autres mobilisations foncières communales</i> .....	62
5.2.2.	<i>Définition, au niveau des budgets communaux, d'une enveloppe spécifiquement dédiée à l'entretien des voiries des PAE en marge des plans triennaux d'investissement des communes</i> .....	63
5.2.3.	<i>Prise en charge de la gestion courante des PAE par les IDE à travers des structures spécifiques</i> 64	
5.2.4.	<i>Développement de services de distributions internes au sein des PAE</i> .....	64
5.2.5.	<i>Cession du foncier dans les nouveaux PAE par bail emphytéotique avec un droit de superficie</i> .	65
<b>6.</b>	<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>66</b>
<b>7.</b>	<b>ANNEXES</b> .....	<b>67</b>

## 1. INTRODUCTION

La création d'une zone d'activité économique sur le territoire d'une commune engendre des conséquences et des retombées pour cette dernière. Toutefois, compte tenu de la suppression de la taxe sur le personnel occupé<sup>1</sup> et de celle sur la force motrice (sur tout nouvel investissement à partir de 2006<sup>2</sup>), d'une part, et de l'effet « Nimby » d'autre part, les communes seraient de moins en moins favorables à accueillir des activités économiques sur leur territoire.

L'objectif de cette expertise est de faire l'état des lieux de la question permettant ainsi d'évaluer les principaux impacts issus de l'accueil d'activités économiques, ainsi que de formuler des propositions en vue d'inciter les communes à accueillir ou développer, sur leur territoire, de nouveaux espaces dédiés à l'activité économique.

Ce rapport se décompose en quatre grandes parties, elles-mêmes subdivisées en plusieurs sous-parties.

La première partie, l'état de l'art, présente de manière synthétique l'état de la réflexion ayant déjà eu lieu sur le thème des zones d'activité économique : besoins locaux en matière de parcs d'activité et intégration des activités économiques, gestion des zones d'activité économique existante, financement des communes et retombées des parcs d'activité économique.

La seconde partie, appelée « analyse quantitative », évalue les retombées directes des parcs d'activité économique pour la commune d'implantation, à trois niveaux. Tout d'abord, au niveau de l'emploi : importance de l'emploi au sein des parcs, origine des travailleurs et croissance de l'emploi. Ensuite, les retombées fiscales sont abordées : celles générées par les travailleurs (les additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques), dans un premier temps, et celles générées par les biens immeubles qui sont établis dans les parcs (les additionnels communaux au précompte immobilier), dans un second temps. Enfin, une estimation des coûts liés à l'entretien et à la réfection des voiries des parcs est exposée et permet de contrebalancer les recettes fiscales.

La troisième partie propose une approche des retombées indirectes par des méthodes qualitatives. Plusieurs enquêtes ont été menées, avec des résultats variables, auprès des entreprises établies dans les parcs d'activité économique, auprès de leur personnel, ainsi qu'auprès d'un certain nombre de notaires des communes concernées par la problématique, afin de tirer une série d'enseignements : motivations des entreprises, avantages et inconvénients constatés, influence sur le commerce de biens et services dans le parc ou aux alentours, mobilité des travailleurs, impact sur les prix du foncier et de l'immobilier de la commune.

La dernière partie, quant à elle, énonce un certain nombre de recommandations, basées sur les enseignements tirés des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> parties, et qui visent à inciter les communes à accueillir de nouvelles zones dédiées à l'activité économique.

---

<sup>1</sup> Suite à l'instauration de la paix fiscale en 1997.

<sup>2</sup> Par ailleurs la « taxe industrielle compensatoire » correspondant à un pourcentage de la valeur vénale des immeubles bâtis et non bâtis dans lesquels se déroulait une activité industrielle, commerciale, financière, agricole, artisanale ou autre, et sur la valeur d'usage du matériel et outillage, notamment mise en œuvre par la province du Hainaut, fut annulée par le conseil d'Etat (décision du 23 septembre 2010).

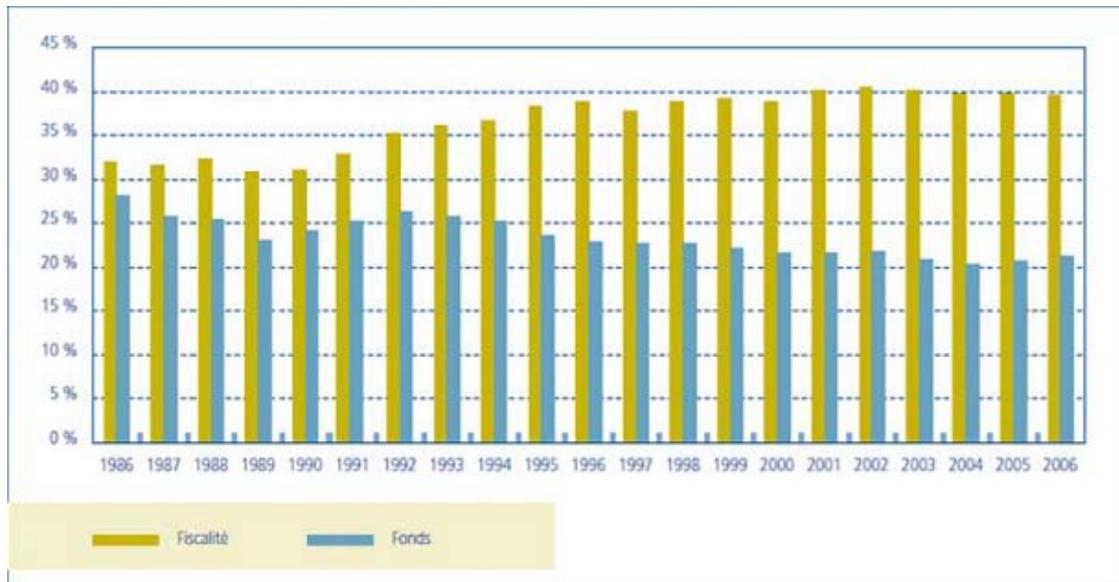
## 2. ETAT DE L'ART

La problématique des retombées communales des activités économiques fut déjà traitée dans le cadre d'une recherche menée par la CPDT dans le programme de la subvention 2009 – 2010 (Vandermotten, Wayens, D'Andrimont, & Kummert, 2010). Toutefois, avant de tirer les principaux enseignements de cette réflexion, il nous paraît utile de préciser certains aspects connexes à la thématique étudiée, abordés dans la présente réflexion.

### 2.1. LE FINANCEMENT DES COMMUNES

Cette question fut spécifiquement étudiée en 2010 (D'Andrimont et al., 2010). Pour rappel, durant les années '70, le fonds des communes représentait environ 30% des recettes communales en Wallonie, pour ne plus atteindre que 24% actuellement. En conséquence, les autorités locales ont dû trouver des sources de financement alternatives, à commencer par la fiscalité, tant sur les ménages que sur les entreprises. Celle-ci est passée d'environ 30% à la fin des années '70 à plus de 48% des recettes<sup>3,4</sup>. Quant aux taxes communales proprement dites, ce qui exclut le précompte immobilier, elles représentent environ 11 % des recettes ordinaires des communes wallonnes. En ce qui concerne les activités économiques, la taxe sur la force motrice et la taxe industrielle compensatoire représentent respectivement 1,3 % et 0,3 % des recettes ordinaires (UVCW, 2011). Le graphique 1, ci-après, illustre cette situation.

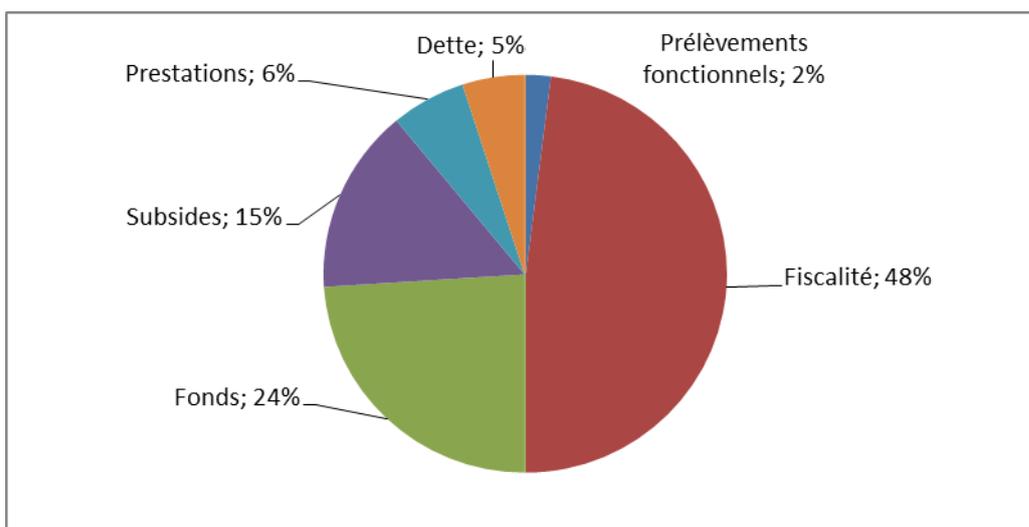
**Graphique 1. Evolution de la part relative des recettes de fonds et de celles issues de la fiscalité dans le total des recettes communales wallonnes – Budgets communaux wallons 1986-2006**



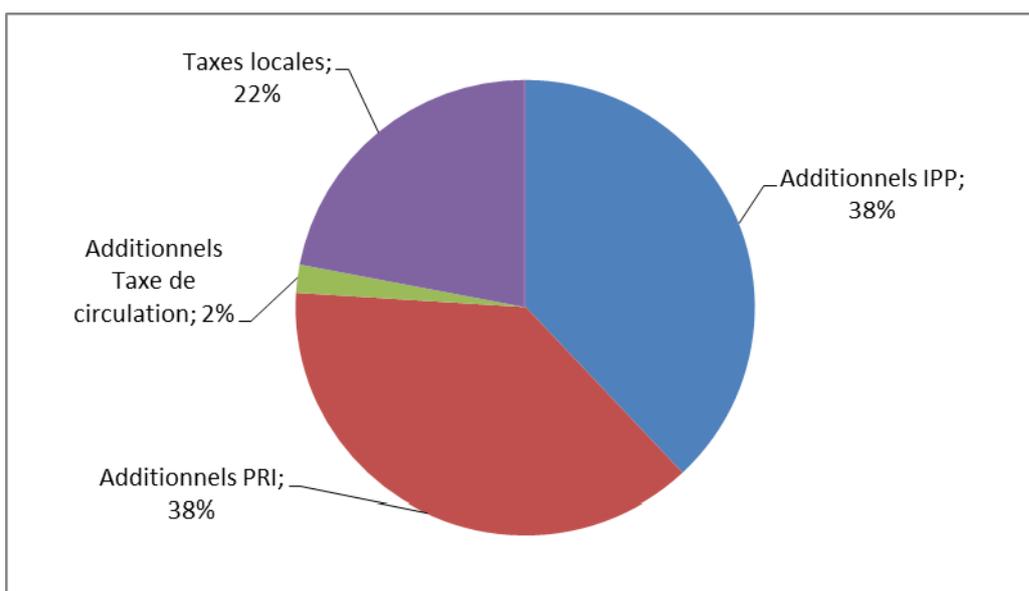
Source : D'Andrimont, 2010

<sup>3</sup> En 2010, la fiscalité a représenté 48 % des recettes communales ordinaires (Mouvement communal, n°859, juillet 2011).

<sup>4</sup> Pour 2011, les recettes ordinaires de l'ensemble des communes wallonnes s'élèvent à 4,4 milliards d'euros

**Graphique 2. Recettes ordinaires des communes en 2009**

Source : Dexia, 2010

**Graphique 3. Recettes fiscales des communes en 2009**

Source : Dexia, 2010

Différentes mesures ont cependant restreint l'autonomie fiscale communale, notamment vis-à-vis des entreprises. En 1997, le « pacte de paix fiscale », a limité l'action des communes. Outre la suppression de certaines taxes, dont celle sur le personnel occupé, et le transfert d'autres prélèvements au niveau régional (comme la taxe sur les logements inoccupés), ce pacte imposait un plafond maximum pour les taxes communales. En échange, et comme compensation pour les pertes qui en découleraient pour les communes, le fonds des communes a alors été indexé automatiquement tous les ans selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Cette mesure n'a toutefois pas toujours permis aux communes de surmonter les déficits chroniques.

Dans un deuxième temps, en 2005, les Autorités wallonnes ont mis en place le « Plan Marshall » afin de promouvoir les activités économiques en Wallonie, dont un des leviers fut de réduire la fiscalité – qu'elle soit régionale, provinciale ou communale - pesant sur les entreprises installées en Wallonie. Ces mesures ont engendré une réduction des recettes locales. La taxe sur la force motrice fut supprimée, ainsi que la « taxe industrielle compensatoire » qui ne concernait que quelques communes très industrielles<sup>5</sup>.

A partir du 1er janvier 2006, fut appliquée l'exonération du précompte immobilier sur tous les investissements en matière de matériel et outillage, acquis ou constitués à l'état neuf. La mesure concerne toutes les entreprises se situant dans les zones franches locales et aux petites et moyennes entreprises implantées en Wallonie. Précisons que le Gouvernement wallon s'était engagé à pallier les pertes encourues par les communes. Des compensations financières à l'impact des mesures du « Plan Marshall » ont été annoncées. En 2010, celles-ci ont représenté un montant dépassant légèrement 23 millions d'euros (UVCW, 2011). Quant au Fonds des communes wallonnes, depuis son instauration en 1989, de nombreuses critiques ont été émises, à la fois sur les critères de répartition de la dotation et sur sa trop faible progression. Par le décret du 15 juillet 2008, le Gouvernement wallon consacre le refinancement du Fonds des communes et l'adaptation de son mode d'indexation. Depuis 2010, les montants inscrits au budget régional évoluent au rythme de l'inflation augmenté de 1 %, afin de garantir une croissance de la dotation davantage en rapport avec celui des besoins financiers réels des communes. Par ailleurs, la nécessité de revoir les critères était communément admise. La réforme de 2008 prévoit donc un mode de répartition radicalement modifié qui s'appuie sur 5 critères principaux. La référence aux catégories de communes, notamment, n'apparaît plus, ce qui signifie que la dotation de l'ensemble des 253 communes wallonnes francophones répond désormais à des critères identiques (UVCW, 2011):

- un critère "péréquation fiscale" qui vise à compenser le différentiel de rendement fiscal des communes. Il représente 30 % des moyens du fonds répartis en 22 % pour le rendement fiscal de l'impôt des personnes physiques et 8 % pour celui du précompte immobilier ;
- un volet "externalités" destiné à couvrir les charges des services offerts par certaines communes et bénéficiant également aux habitants d'entités voisines. Il représente 53 % des moyens du fonds et sa répartition répond à une formule complexe établie, selon une démarche empirique où intervient principalement le volume de population ;
- un critère "logement public" qui représente 7 % des moyens du fonds;
- un critère "densité de population" afin de couvrir les surcharges liées à la faible densité. Il représente 5,5 % des moyens du Fonds des communes;
- un critère "chef-lieu d'arrondissement et de province" qui représente 4,5 % des moyens du fonds.

Par ailleurs, rappelons qu'un fond spécifique existe pour les communes germanophones.

---

<sup>5</sup> Les communes qui bénéficient de cette taxe qui devait compenser la dernière péréquation cadastrale de 1980 sont : Ciney; Seneffe, Oupeye, Flémalle, Seraing, Visé, La Louvière, Herstal Sambreville, Wanze, Brugelette, Liège et Couvin.

## **2.2. LES BESOINS LOCAUX EN MATIERE DE PARCS D'ACTIVITE ET L'INTEGRATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

Afin de répondre aux spécificités de certaines activités économiques considérées comme de portée et d'intérêt davantage locaux (notion précisée à travers quatre critères : inputs matériels, aire de chalandise, aire de recrutement des travailleurs et prise de décisions), l'opportunité de parcs spécifiques a été examinée (Hiligsmann, 2008). Un parc local fut défini comme un « équipement de petites dimensions (15 ha de superficie vendable maximum) qui accueille des petites et moyennes entreprises (PME) de divers secteurs, principalement issues du milieu local, n'engendrant pas d'importants flux de transport (rejet des entreprises de transport ou de distribution) et à l'exclusion des entreprises polluantes » (Bruck, Devillet, Lambotte, Mérenne, & Veithen, 1999). Les intercommunales de développement économique wallonnes (IDE) reconnaissent volontiers qu'il existe des parcs présentant un profil davantage local surtout du point de vue du profil des entreprises.

Les parcs locaux furent considérés comme des « outils devant surtout permettre la résolution de conflits effectifs ou potentiels entre l'activité économique et l'habitat ». Et, à l'instar de ce qui est prôné par le « Provinciaal Omgevingsplan Limburg » à savoir le plan de politique environnementale de la Province néerlandaise du Limbourg, il a été préconisé d'utiliser les zones d'activités locales exclusivement pour l'extension des entreprises existantes ainsi que pour le déplacement ou le lancement d'entreprises de la commune. Du point de vue de leur localisation, « les parcs d'activités locaux doivent être ubiquistes à l'échelle du territoire wallon et se rencontrer aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain » (Bruck. et al., 1999). Mais la démonstration de la nécessité et l'utilité d'un tel équipement devrait constituer un préalable à tout investissement (Hiligsmann, 2008).

En regard de la question de l'intégration des activités, outre l'indispensable prise en compte de la nature même de celles-ci et des types de nuisances engendrées (Lepers, Neri, Brevers, Bastin, & Lambotte, 2009, et Lambotte, et al., 2007), il fut démontré que face aux « dynamiques centrifuges qui poussent les activités économiques vers la périphérie », des mécanismes de discriminations spatiales positives apparaissent nécessaires tant au profit des entreprises concernées que des collectivités locales. Ceux-ci doivent viser à compenser les surcoûts privés (à court terme) et à anticiper les avantages collectifs (à long terme) (Bianchet, Pluris, & SEGEFA-ULg, 2004). Cela implique également des approches foncière et immobilière spécifiques ainsi qu'une gestion de la coexistence de différentes fonctions. Dans cette optique, la localisation des zones d'activités économiques ainsi que leur conception furent également abordées à travers l'examen du zonage environnemental (Bastin & Cheveau, 2008) et le cadrage du concept d'éco-zoning (Bory, Brevers, Dopagne, Droeven, & Van Der Kaa, 2010).

## **2.3. LA GESTION DES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE EXISTANTES**

L'objectif de cette recherche (Lambotte, Halleux, Girolimetto, & Labeeuw, 2010) fut, d'une part de réfléchir à la mise en oeuvre de diverses mesures favorisant une densification des parcs d'activités économiques existants tout en assurant le renforcement de leur attractivité et en permettant le développement des entreprises qui s'y trouvent et, d'autre part, d'examiner la mise en adéquation du profil de mobilité des entreprises avec le profil d'accessibilité des parcs d'activités existants en vue d'optimiser le recours aux modes alternatifs et ainsi de minimiser la dépendance à la voiture.

### 2.3.1. LA DENSITE D'EMPLOIS

Le chiffre estimé en 2006 pour la Wallonie est 17 emplois/ha<sup>6</sup>. On peut, compte tenu de la méthode de calcul, considérer qu'il s'agit d'une valeur nette. Elle paraît néanmoins faible par rapport aux références reprises dans l'étude : 46 travailleurs/ha pour les Pays-Bas (31 pour la Province du Limbourg néerlandais) et 28 pour la Région Nord-Pas-de-Calais (24 si l'on retire les 20 % de l'ensemble des surfaces des zones d'activités du Nord-Pas-de-Calais qui sont situés dans la métropole lilloise).

Afin de tendre vers une gestion foncière plus efficiente, le Gouvernement flamand a pris différentes mesures visant à remobiliser les réserves de terrains disponibles au sein des ZAE dont la mise en place un inventaire dynamique, sous la houlette de l'Agentschap<sup>7</sup> Ondernemen en partenariat avec les POM (Provinciale OntwikkelingsMaatschappij), équivalents des Intercommunales de développement économique (IDE). Quant au Pays-Bas, il mène une politique très volontariste dans le domaine de la restructuration des zones d'activités économiques existantes.

### 2.3.2. MESURES A PROMOUVOIR EN VUE D'UNE GESTION PARCIMONIEUSE DU SOL AU SEIN DES ZAE

Une étude précédente (Lambotte et al., 2010) avait identifié 12 mesures susceptibles de contribuer à une gestion plus parcimonieuse du sol au sein des ZAE.

- 1) Ébaucher des indicateurs de densité d'emplois par ha (différenciées en fonction du type d'entreprises : selon la nature des activités qu'elles soient industrielles ou de services et selon la taille) ;
- 2) Moduler le prix des terrains au sein des ZAE selon la sous-région concernée et selon le type d'activités concernées ;
- 3) Limiter la proportion de terrains perdus dans les infrastructures de viabilisation et autres aménagements (et donc le différentiel entre la superficie commercialisable et la surface brute des parcs d'activités) ;
- 4) Tenir compte de l'adéquation entre les terrains disponibles et le besoin des entreprises à court ou moyen terme, concernant la quantité de terrains vendus en vue d'extensions ;
- 5) Adapter les règles relatives au recul par rapport aux limites de parcelles, aux rapports surface de plancher/surface au sol ou aux coefficients d'occupation au sol selon le type d'activité, en tenant compte notamment des impératifs liés aux procédés industriels mis en oeuvre par les entreprises candidates et aux impératifs de sécurité ;
- 6) Veiller adéquatement au nombre d'emplacements de parking au lieu de travail en tenant compte de l'accessibilité du site ;
- 7) Mettre en place des immeubles (semi-)mitoyens répondant aux besoins des TPE et PME ;

---

<sup>6</sup> La densité d'emploi obtenue au sein des parcs d'activités wallons gérés par les intercommunales de développement économique a été obtenue en croisant le volume de travailleurs recensés au sein de ces parcs d'activités selon Wallonie Développement (127 250 travailleurs) et le nombre d'ha de terrains vendus par les IDE en leur sein au 30 juin 2006 (7 477 ha).

<sup>7</sup> L'« Agentschap Ondernemen » (anciennement VLAO) est l'agence officielle du gouvernement flamand, sous la tutelle du Ministre-président et du Ministre de l'Economie, qui a pour mission l'exécution de la politique économique et sa préparation opérationnelle.

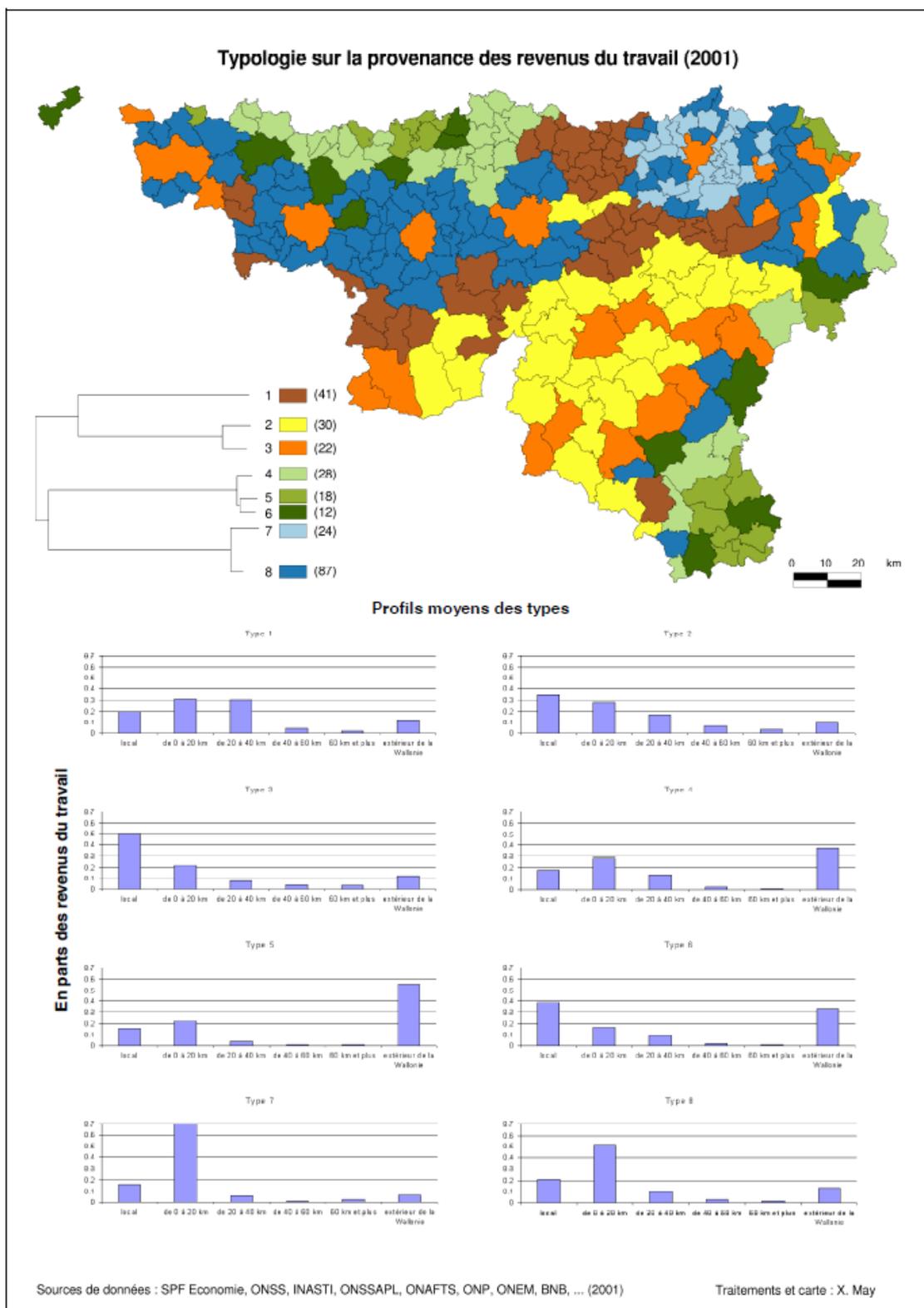
- 8) Bâtir sur plusieurs niveaux les locaux destinés aux fonctions ne nécessitant pas obligatoirement une surface de plain pied (bureaux, voire parking et stockage de matières manipulées en petites quantités – local d'archives par exemple) ;
- 9) Mettre en commun à plusieurs entreprises divers services ou fonctions à l'image de ce qui est réalisé au sein des centres d'entreprises ;
- 10) Veiller à limiter la spéculation ou tout gel prolongé de la construction des terrains vendus, notamment par l'application des dispositions offertes actuellement par la législation ;
- 11) La problématique des stocks dormants : compte tenu du besoin des entreprises, récupérer à l'amiable les réserves foncières éventuelles des entreprises d'une taille minimale suffisante ;
- 12) Favoriser le rôle que peuvent jouer les IDE d'intermédiaire entre l'offre et la demande sur le marché immobilier de seconde main.

## **2.4. LES RETOMBEES DES PARCS D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

La question des retombées des activités économiques a, dans un premier temps, été abordée à travers l'étude des flux économiques et, plus précisément, des revenus (Vandermotten, May, D'Andrimont, & Fontaine, 2009). L'objectif initial de cette recherche était de mettre au point un outil d'aide à la décision permettant aux fonctionnaires et élus locaux et régionaux de mesurer les flux économiques locaux et les impacts prévisibles sur ceux-ci des modifications du tissu économique (de type fermeture ou ouverture d'entreprise). La réflexion porte sur les effets directs. Au départ des 262 cartes précisant l'origine des revenus du travail des habitants de chaque commune, une typologie de synthèse a été élaborée au moyen d'une analyse en composantes principales (ACP). Sept types de communes furent identifiés que l'on peut regrouper en quatre catégories, illustrée par la carte 1 ci-après :

- Les communes dont les habitants se déplacent loin pour travailler (type 1)
- Les communes dont l'activité locale assure beaucoup de revenus aux habitants (types 2 et 3)
- Les communes dont beaucoup de revenus ne proviennent pas de Wallonie (types 4, 5 et 6)
- Les communes dont les habitants travaillent à proximité (types 7 et 8).

Carte 1. Typologie sur la provenance des revenus du travail (2001)



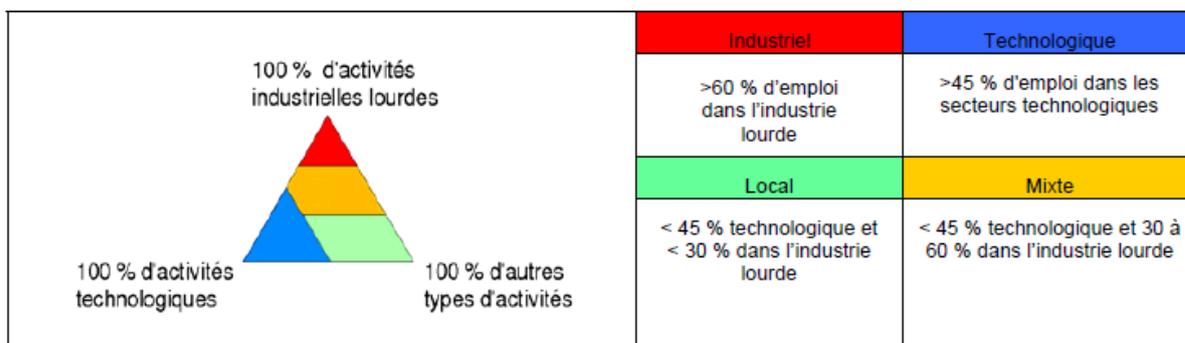
Source : Vandermotten et al., 2009

Les retombées économiques des parcs d'activité sur le tissu économique existant et notamment sur les pouvoirs locaux furent étudiées par la CPDT (Vandermotten et al., 2010). Précisons dès le départ que la réalisation de cette recherche a été fortement contrariée par le non accès aux données indispensables à sa bonne conduite. La réflexion fut abordée sous la forme de cinq questions.

**La première porte sur la nature des activités au sein des parcs.** Au préalable, il fut rappelé que les espaces d'implantation des entreprises sont en général plus complémentaires que concurrentiels. En effet, certains secteurs d'activités nécessitent pour un fonctionnement optimal des facilités en termes de contacts, d'où une prédilection pour l'environnement urbain. Au contraire, d'autres sont plutôt en recherche d'espace, d'accès aisé et de coûts fonciers et immobiliers réduits. Sur base de données de 2006, les principales activités surreprésentées dans les PAE sont : la raffinerie et la chimie (12,0% des emplois dans les PAE contre 3,0% en Wallonie), l'industrie pharmaceutique (5,1% contre 1,0%), le commerce de gros (9,8% contre 3,2%), la métallurgie et les constructions métalliques (6,6% contre 3,1%), la recherche-développement et l'informatique (4,8% contre 0,9%). A l'inverse, certains secteurs d'activités sont fortement sous-représentés : l'administration publique ne représente qu'1% de l'emploi dans les PAE, contre 13% de l'emploi en Région wallonne, l'éducation (0,2% contre 13%), la santé (2,5% contre 15,8%), le commerce de détail (1,6% pour 7,3%) et les finances et assurances (0,1% contre 2%). Sur base des activités dominantes, une typologie fut proposée. Elle est illustrée par le graphique 4, ci-après.

Pour rappel, cette typologie se base sur la détermination préalable, par une analyse en composantes principales, de trois grandes catégories d'activités cohérentes présentes dans les parcs d'activité économique : les activités « industrielles » (productives, lourdes, polluantes et génératrices de nuisances), les activités « technologiques » (recherche et développement, services avancés aux entreprises) et les activités « locales » (c'est-à-dire les autres activités). Des groupements de parcs sont ensuite formés en fonction de la part de l'emploi dans chacune des 3 catégories d'activités identifiées préalablement. Quatre types de parcs peuvent alors être dégagés : les parcs « industriels » (où une part supérieure à 60% de l'emploi se trouve dans l'industrie lourde), les parcs technologiques (où une part supérieure à 45% de l'emploi se trouve dans les secteurs technologiques), les parcs « mixtes » (où moins de 45% de l'emploi se trouve dans les secteurs technologiques et où une part comprise entre 30% et 60% de l'emploi se trouve dans l'industrie lourde) et les parcs « locaux » (où la part de l'emploi dans les secteurs technologiques est inférieure à 45% et la part de l'emploi dans l'industrie lourde est inférieure à 30%).

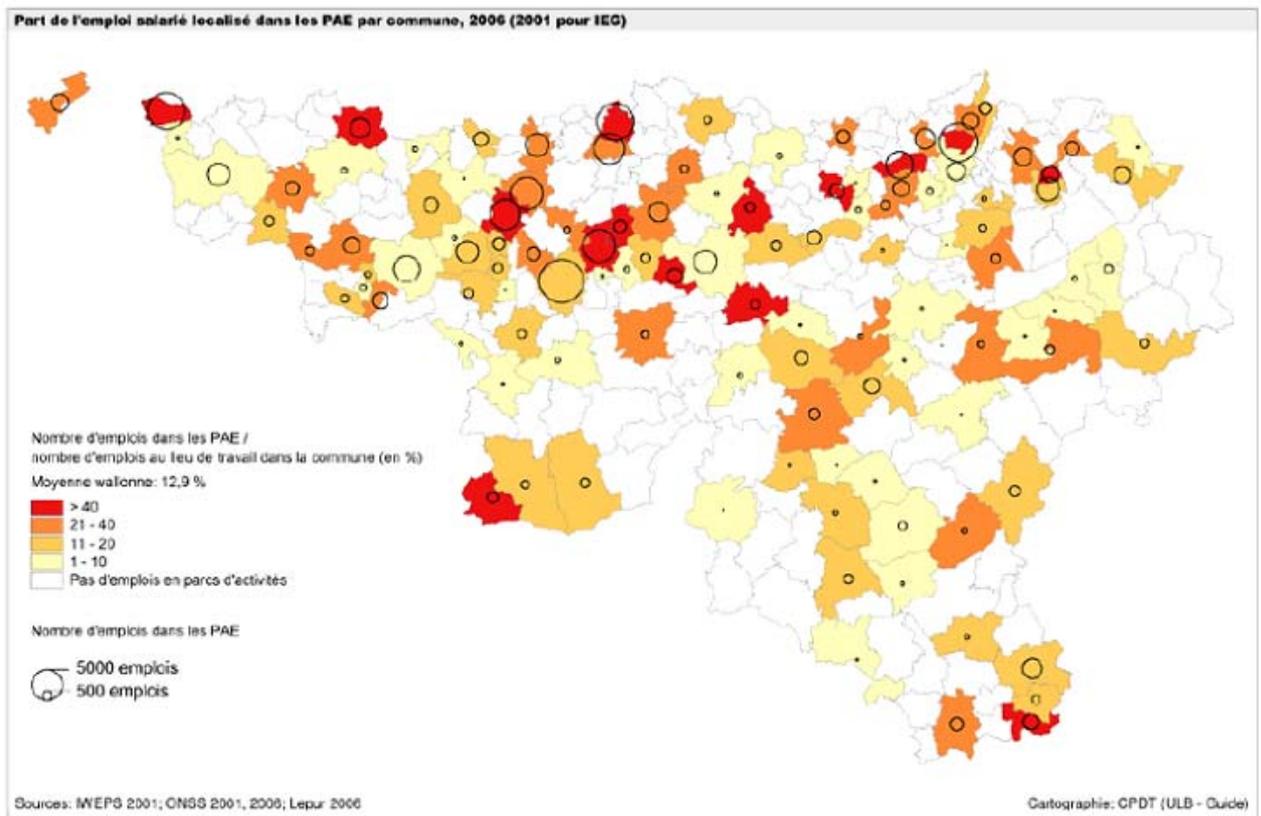
**Graphique 4. Typologie des PAE**



Source : Vandermotten et al., 2010

La deuxième question porte sur l'importance relative des parcs dans l'emploi local. Le principal enseignement est la mise en évidence de la grande diversité du poids que peut représenter un PAE dans l'emploi communal. De manière générale, les zones urbaines et, surtout, périurbaines se révèlent très attractives pour les PAE, à fortiori, de grande capacité<sup>8</sup>. La moyenne régionale de l'emploi salarié localisé dans les PAE fut estimée à 12,9%. La carte 2 ci-après illustre ces constats.

Carte 2. Part de l'emploi salarié localisé dans les PAE par commune, en 2006 (avec le chiffre de 2001 pour les parcs IEG)



Source : Vandermotten et al., 2010

La troisième question concerne la relation entre la superficie brute totale des PAE et le nombre d'emplois. Au préalable, rappelons que la densité moyenne brute des parcs présents en Région wallonne est de 12,8 emplois par ha. Comme l'ont précisé les auteurs, on peut objecter à ce chiffre fort peu élevé qu'une partie des terrains n'est pas encore vendue et que les PAE comprennent des surfaces non commercialisables. Au niveau des zones d'activités, la densité moyenne nette d'emplois fut estimée à 17 emplois par ha commercialisé. Cette valeur apparaît faible en regard de celle des régions voisines. Aux Pays-Bas, elle atteint 46 travailleurs/ha. En 2006, 39% de l'emploi dans les PAE wallons est issu d'entreprises de moins de 50 travailleurs. Toujours sur base de ces données, il ressort que les entreprises de moins de 50 travailleurs représentent 91% du total dans les PAE. Et, de manière générale, la présence de grandes entreprises dans un PAE augmente la densité d'emplois.

<sup>8</sup> La base de données utilisée dans cette étude, provenant de l'expertise de 2006 de la CPDT, totalisait 120.376 emplois.

**La quatrième question aborde la taille du bassin de recrutement des parcs.** De manière générale, plus le bassin de main-d'oeuvre est élargi, plus les retombées seront dispersées. D'autre part, les aires de recrutement tendent à s'accroître. Selon le dernier diagnostic des déplacements domicile-travail, réalisé en 2008, les distances moyennes domicile-travail sont de 18 km pour la Belgique et de 17,2 km pour ce qui concerne les entreprises localisées en Wallonie. Rappelons que, dans 80% des communes wallonnes, moins d'un tiers des revenus est gagné dans la commune du domicile. De plus, il fut constaté que :

- Les bassins de revenus des grandes villes sont en général plus étendus que ceux des petites communes.
- Le lien entre superficie du bassin de recrutement et niveau de qualification est net. Les titulaires d'un diplôme universitaire parcourent en moyenne plus du double de la distance des titulaires au mieux d'un diplôme du secondaire. Il est également montré que les travailleurs plus qualifiés (et donc en principe mieux rémunérés et occasionnant des retombées fiscales plus importantes) sont également les plus mobiles.
- La taille des entreprises joue également un rôle. Plus elles sont grandes, plus le bassin de recrutement est élargi.

Précisons que les secteurs d'activités semblent avoir moins d'influence sur l'aire de recrutement que le niveau de qualification de la main-d'oeuvre.

**La cinquième question s'interroge sur le lien entre la présence des PAE et la croissance de l'emploi.** Sur base des données collectées auprès de l'IWEPS et des intercommunales, entre 2001 et 2010, l'emploi total dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE) de la Wallonie s'est accru de près de 17.000 postes de travail. Cela correspond à un taux d'accroissement annuel moyen de 1,6%. Ce taux peut être comparé celui de la croissance annuel moyen de l'emploi salarié des secteurs d'activité spécifiques des PAE, soit 1 %, établi sur base de l'ONSS. La croissance des emplois des secteurs spécifiques des PAE s'avère légèrement plus élevée dans les PAE qu'en Région wallonne en général. Toutefois, si, lors de la création et de la commercialisation d'un PAE, on observe effectivement une augmentation de l'emploi communal, on ne mesure pas, par la suite, de corrélation significative entre croissance de l'emploi et présence de PAE. La question de l'aménagement du territoire se pose donc, les PAE ne pouvant être strictement considérés comme un outil de (re)développement économique mais plutôt comme un outil d'aménagement du territoire. Par ailleurs, certaines études (Lambotte et al, 2007) indiquent que de nombreuses entreprises présentes dans les PAE sont issues de transferts.

## 3. ANALYSE QUANTITATIVE – IMPACTS DIRECTS

### 3.1. ETUDE DE L'EMPLOI AU SEIN DES PARCS D'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'étude de l'emploi au sein des parcs constituait un préalable à la réflexion. En effet, primo, notre objectif fut de quantifier l'importance du nombre de travailleurs au sein des PAE afin d'actualiser les résultats de recherches antérieures et, secundo, cette donnée était indispensable à l'examen de deux aspects de la présente réflexion : d'une part, l'origine des travailleurs et, d'autre part, l'estimation des retombées en matière d'additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques.

#### 3.1.1. PRÉSENTATION DES DONNÉES

##### 3.1.1.1. L'information en provenance de la DGO6 et des IDE

Avant d'aborder la question de l'emploi, nous avons dû constituer un premier socle de données, celui des parcs d'activités économiques effectivement pris en considération dans la présente étude. A cette fin, nous nous sommes appuyés sur différentes sources d'information afin de constituer notre propre base :

- Le cadastre des parcs d'activité de la Direction générale opérationnelle de l'Économie, de l'Emploi et de la Recherche (DGO6) du Service public de Wallonie (SPW) constitué au départ de l'information transmise par les Intercommunales de développement économique (IDE). Celui-ci est la base de l'application accessible sur internet Bspace<sup>9</sup> dont l'objectif est de promouvoir la Wallonie et ses infrastructures, y compris les parcs d'activité économique ;
- Les bases de données directement fournies, à notre demande, par les IDE ;
- La base de données utilisée par le Lepur dans le cadre des précédentes recherches sur le sujet.

Au total, nous avons constitué un répertoire de 271 zones qui ont toutes été cartographiées à l'aide d'un système d'information géographique (SIG).

Les deux premières sources citées disposaient également d'une liste des entreprises localisées dans les parcs comprenant, outre l'identité, le nombre d'emplois ainsi que le numéro d'entreprise (anciennement numéro de TVA). Bien évidemment, il s'agit du personnel occupé déclaré par l'entreprise à l'IDE. Par ailleurs, cette information s'est révélée lacunaire pour l'une ou l'autre zone en fonction des contextes locaux. Ce fut le cas, par exemple, pour les PAE de Wavre qui étaient initialement gérés par la commune et non par l'IBW.

Sur cette base, nous avons obtenu 143.940 emplois, correspondant à 6.349 entreprises, répartis au sein de 231 parcs. En effet, 40 zones initialement recensées se sont avérées non commercialisées et, pour certaines, toujours en cours de mise en œuvre. Précisons qu'il s'agit d'un état arrêté en janvier 2012.

---

<sup>9</sup> <http://www.bspace.be/fr/>

### 3.1.1.2. L'information en provenance de l'ONSS

La collecte de l'information auprès de l'Office national de Sécurité sociale (ONSS) a nécessité plusieurs étapes préalables.

1. Au départ d'une extraction de la Banque-Carrefour des Entreprises<sup>10</sup> datant de 2010, après avoir éliminé les doublons et entreprises en cessation d'activité, nous avons constitué un répertoire de 294.546 établissements pour la Wallonie, tous secteurs et tous statuts juridiques confondus.
2. Grâce au code de rue et au numéro de police repris dans l'identification de la BCE, à l'aide du shapefile de ces codes rues provenant de l'administration du Cadastre, nous avons réussi à géoréférencer<sup>11</sup> 242.223 établissements, soit 82 %.
3. Ensuite, nous avons croisé cette couche d'informations avec celle des PAE afin d'extraire les établissements situés au sein des parcs. Nous avons obtenu un fichier de 6.281 références.
4. Ce dernier a été transmis à l'ONSS. En retour, nous avons reçu une base de données reprenant, par parc d'activité, l'emploi avec la commune d'origine des travailleurs. Toutefois, une part non négligeable de numéros d'établissement n'a pas pu être identifiée (personne physique sans salarié, firmes multi-établissements, ...) et nous avons obtenu un total de 73.569 emplois localisés au lieu de résidence, soit un peu plus de la moitié du nombre de travailleurs obtenu via les IDE. Toutefois, pour quelques parcs, le volume d'emplois fourni par l'ONSS s'est avéré supérieur à celui récolté par l'autre source. In fine, après correction de certaines zones, sachant que nous avons retenu la valeur maximale pour chacune, nous avons exploité une base de données de 147.900 emplois. Bien évidemment, le poids relatif des différents lieux de résidence, c'est-à-dire l'origine des travailleurs, fut déterminé à partir de la seule information de l'ONSS.

### 3.1.1.3. L'information en provenance du SPF Economie

Nous avons également exploité la matrice « origine – destination » (O – D) des travailleurs du dernier recensement de 2001 de la Direction générale Statistique et Information économique (DGSIE) su SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et Energie, plus couramment appelé INS. Nous savons toutefois que certaines informations du dernier census sont incomplètes, en particulier le lieu de travail selon le secteur statistique, et, dès lors, peu exploitables. En effet, pour la Wallonie, seuls 431.322 travailleurs sont identifiés selon leur lieu de travail à l'échelle des secteurs statistiques dans la matrice, soit 37 % de l'emploi régional (tous statuts confondus) ce qui correspond, en tout état de cause, à un bon échantillon de la population des travailleurs wallons..

Nous avons, toujours à l'aide d'un SIG, croisé le shapefile des parcs à celui des secteurs statistiques. Afin de sélectionner ceux concernés par la présence d'un PAE, nous avons utilisé deux clés de tris :

- Primo : pour chaque parc, nous avons retenu le secteur qui prenait la plus grande part du parc, ainsi chacun est repris une seule fois, même avec une faible part de couverture du secteur (ce qui correspond à un petit parc dans un grand secteur) ;
- Secundo : nous avons ajouté tous les secteurs où le parc représente plus de 50 % du secteur.

---

<sup>10</sup> La Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) est une banque de données, créée au sein du SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie contenant des données sur l'identification de l'ensemble des entreprises.

<sup>11</sup> Ce traitement fut effectué par Pierre Hallot de l'unité de Géomatique de l'ULg.

- Au total, nous avons retenu 290 secteurs statistiques qui totalisent 38.006 emplois, soit 8,8 % du total wallon retenu dans la matrice « O – D ». On peut supposer que les travailleurs des PAE sont sous-représentés dans cette matrice en raison d'une difficulté accrue de localisation de leur lieu de travail.

### 3.1.2. ANALYSES

#### 3.1.2.1. Importance de l'emploi au sein des PAE

Concernant la typologie des PAE nous avons repris celle établie par l'IGEAT dans le cadre de la précédente étude sur les retombées locales des parcs d'activités (Vandermotten et al., 2010) et qui est présentée au chapitre 1 du présent rapport. Toutefois, aux quatre catégories initialement retenues (mixte, industriel, local et technologique), nous en avons ajouté deux :

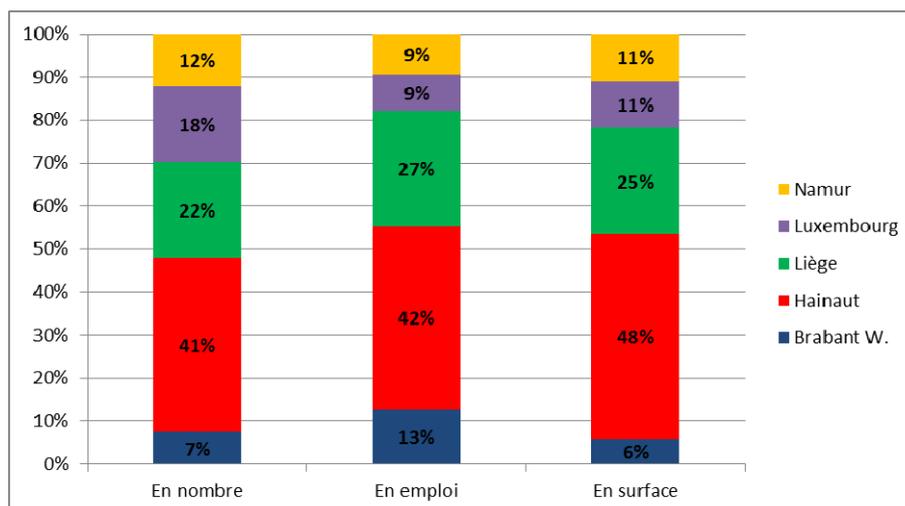
- Logistique : pour les parcs où cette activité est dominante (plus de 50 % des entreprises),
- Thématique : pour les parcs qui sont clairement dédiés à un seul secteur comme le parc d'affaires de Wavre, le P.E.M.H. de Mons dédié au recyclage ou celui de Francorchamps orienté vers l'automobile.

**Tableau 1. Nombre de PAE par type**

	Mixte	Industriel	Local	Logistique	Technologique	Thématique	Total
Brabant W.	7	4	2		3	1	17
Hainaut	48	34	1	6	3	2	94
Liège	27	13	7	1	1	2	51
Luxembourg	23	10	5	2	/	1	41
Namur	15	11	1	/	1	/	28
Total	120	72	16	9	8	6	231

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE et de l'ONSS

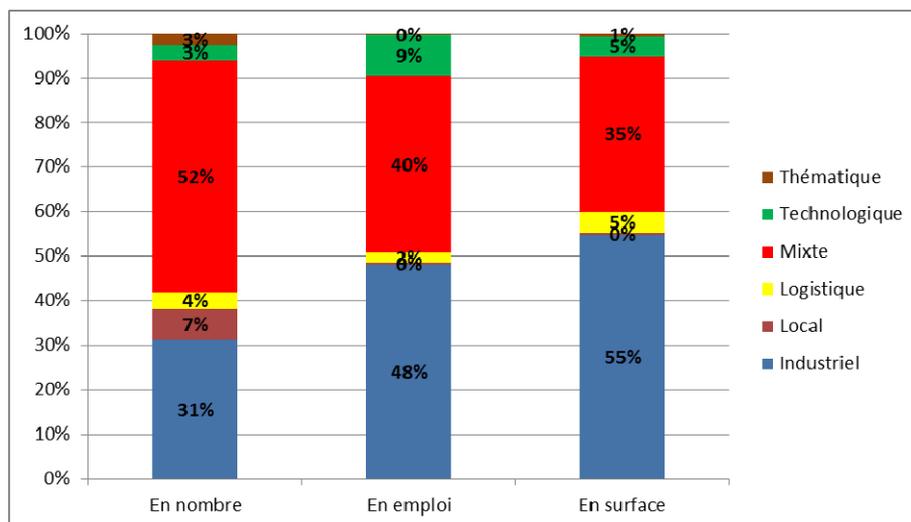
**Graphique 5. Répartition des PAE par province**



Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE et de l'ONSS

Comme l'illustrent le tableau 1 et le graphique 4, ci-avant, c'est logiquement, vu son poids démographique, en province de Hainaut que les parcs sont les plus nombreux tant en nombre qu'en emploi et en surface, suivi de la province de Liège. Par contre, si la province du Luxembourg arrive de peu en troisième position en nombre et en surface, cela ne se confirme pas en emploi, ce qui sous-entend la présence de plus petites unités moins denses en travailleurs.

**Graphique 6. Répartition des PAE par type**



Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE et de l'ONSS

Quant à la répartition par type, illustrée au graphique 5 ci-avant, si les parcs mixtes s'avèrent les plus nombreux, ce sont les zones industrielles qui occupent le plus de surface et totalisent le plus d'emplois.

**Tableau 2. Importance de l'emploi au sein des PAE**

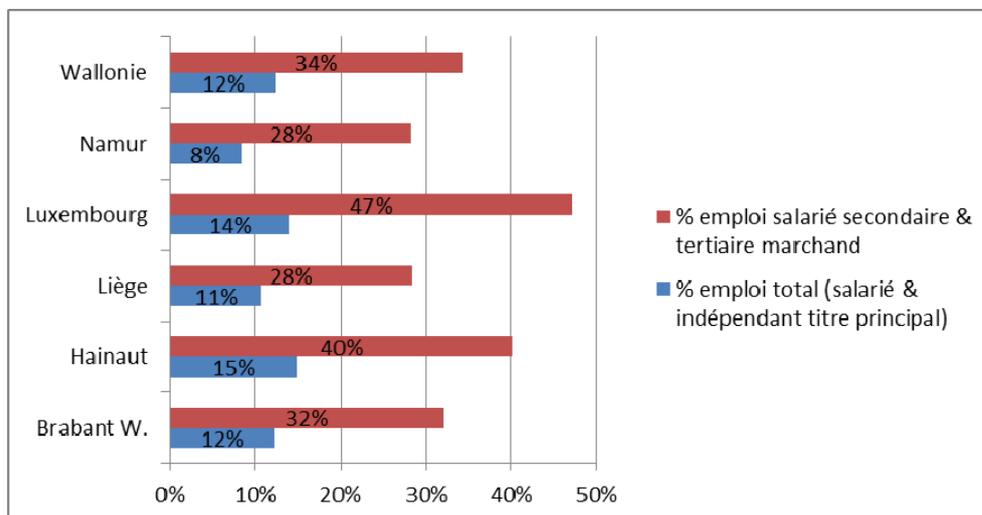
	Nombre	Surface brute en ha	Surface brute occupée en ha	Emploi total	Densité brute en emploi / ha
Brabant W.	17	721	661	18.941	29
Hainaut	94	5.916	5.521	62.798	11
Liège	51	3.078	2.826	39.766	14
Luxembourg	41	1.347	1.138	12.623	11
Namur	28	1.363	1.265	13.772	11
Total	231	12.425	11.411	147.900	13

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE et de l'ONSS

Comme indiqué au tableau 2, nous obtenons une densité brute de 13 emplois / ha, soit une valeur conforme à celle avancée par l'IGEAT (Vandermotten et al., 2010) qui avait utilisé la base de données du Lepur de 2006, avec un nombre de parc inférieur. Il s'agit évidemment d'une densité « brute » qui tient compte des surfaces « perdues » dans les équipements (souvent estimées entre 10 et 15 %) et des terrains « dormants », stockés par les entreprises. Ainsi, en se basant sur la seule superficie vendue par les IDE, le Lepur (Lambotte et al, 2010) aboutit à une estimation de 17 emplois / ha. Celle-ci se base également sur des données de 2006 avec un volume d'emploi relevé auprès des IDE de 127.205 travailleurs répartis au sein de 223 zones. On constate dès lors, outre l'augmentation du nombre de parcs, une augmentation de l'emploi de 16 %, valeur donnée à titre indicatif car les méthodes d'investigation diffèrent sensiblement.

Outre la relative faiblesse de la densité moyenne (nous renvoyons au chapitre 1 pour des points de comparaison), nous constatons une grande disparité de cet indicateur entre le Brabant wallon (29 emplois / ha, soit une valeur comparable à celle de la Région Nord-Pas-de-Calais) et les autres provinces.

**Graphique 7. Poids de l'emploi au sein des PAE**



Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE et de l'ONSS + INASTI

Les parcs d'activité représentent 12 % du total de l'emploi wallon, avec une valeur allant de 8 % pour la province de Namur à 15 % dans le Hainaut. Cette plus forte valeur nous paraît résulter de la structure économique hennuyère qui se caractérise, notamment, par la présence de grandes entreprises comme Caterpillar ou la Sonaca effectivement localisées au sein des parcs. Si l'on ne tient compte que de l'emploi salarié des secteurs secondaire et tertiaire marchand, le poids de l'emploi au sein des PAE passe à 34 %, avec un maximum de 47 % pour la province de Luxembourg.

ne convient-il pas plutôt de dire que les deux phénomènes vont de pair (on ne peut rien dire quant au sens de la causalité).

Si l'on met en perspective l'évolution de l'emploi des communes et le poids relatif des PAE au sein celles-ci, on constate qu'il n'y pas de lien formel (et mesurable) entre ces deux variables, ce qu'avait déjà démontré l'IGEAT (Vandermotten et al., 2010). Toutefois, l'examen du tableau 3 et de la carte 1 montre que la présence d'un parc d'activité et le développement local de l'emploi vont souvent de pair. Ainsi, parmi les communes qui ont connu les plus fortes croissances de l'emploi salarié secondaire et tertiaire marchand, toutes sont dotées de zones d'activité dont l'importance dans l'emploi communal total est souvent conséquente.

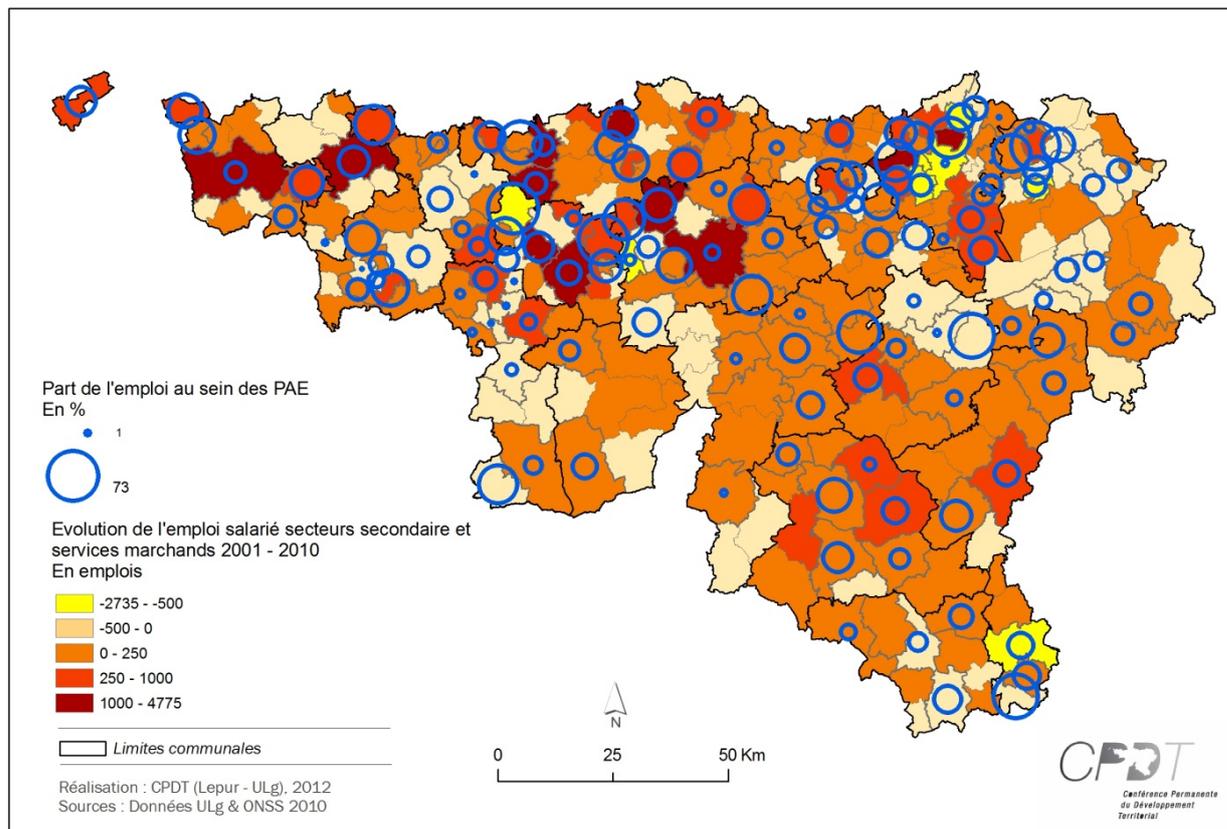
**Tableau 3. Plus fortes croissances de l'emploi secondaire et tertiaire marchand et importance de l'emploi au sein des PAE**

Commune	Emploi PAE	% PAE dans emploi communal	Evo emploi secondaire et serv. march. 2001-2010 en VA
Wavre	6.528	32	4.775
Namur	2.929	5	2.791
Herstal	8.879	48	2.599
Grâce-Hollogne	4.165	48	2.552
Ath	3.164	26	2.046
Tournai	3.703	12	1.717
Braine-l'Alleud	2.289	12	1.584
Gembloux	2.144	30	1.399
Nivelles	2.201	13	1.367
Charleroi	12.826	15	1.302

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE et de l'ONSS + INASTI

Comme l'illustre la carte 3, dans certaines situations, les PAE ont permis un redéploiement de l'activité économique. Ainsi, au niveau de l'agglomération liégeoise, les communes de la vallée, Seraing et Liège, présentent un déclin significatif de l'emploi secondaire et tertiaire marchand qui, par contre, augmente sur le plateau nord, plus particulièrement au niveau des entités de Herstal et Grâce-Hollogne. Épinglons également le cas de Seneffe qui, malgré l'importance des zones d'activité, enregistre un fort déclin de l'emploi secondaire et tertiaire marchand. C'est également le cas d'Arlon.

**Carte 3. Evolution de l'emploi salarié des secteurs secondaires et tertiaires marchands et part relative de l'emploi au sein des PAE par commune**



Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE et de l'ONSS + INASTI

### 3.1.2.2. Origine des travailleurs

**Tableau 4. Origine de la main d'œuvre des PAE par province**

	% communes(s) implantation	% province implantation	% autres provinces	% hors Wallonie
Brabant W.	8	24	35	34
Hainaut	19	47	11	23
Liège	15	69	10	6
Luxembourg	19	36	18	28
Namur	14	35	41	10
Total	16	48	17	19

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE et de l'ONSS

Grâce aux données de l'ONSS, sur base de la méthodologie explicitée précédemment, nous avons pu estimer l'origine des travailleurs des différents PAE. Les tableaux 4 et 5 présentent les données synthétiques, et nous renvoyons à l'annexe 1 pour un tableau détaillé par parc. De manière générale, on constate que, en moyenne, 16 % des travailleurs des parcs d'activités résident dans la commune d'implantation de celui-ci. Notons que, sur base de l'exploitation des données du recensement, nous avons obtenu une valeur de 27 %. Or, le recensement surestime la part de l'emploi résidant dans la commune de travail car il ne tient pas compte des travailleurs qui habitent en-dehors de la Belgique. Dès lors, nous considérons que le pourcentage précédent constitue une valeur crédible qui, tout au plus, sous-estime quelque peu à la réalité, et, dès le résultat de l'évaluation des additionnels à l'IPP qui seront présentés ultérieurement.

Quant à la part de travailleurs provenant d'au-delà des frontières wallonnes, elle atteint 19 %.

Signalons que, toujours sur base des données du recensement, nous obtenons une distance moyenne domicile – travail de 19,9 km, pour les PAE, et de 16,1 km pour l'ensemble de la Wallonie. Dans son enquête de 2008, le SPF Mobilité aboutit à une moyenne régionale de 17,2 km. Mais celui-ci ne prend en compte que les entreprises dont l'effectif est supérieur à 100 emplois.

**Tableau 5. Origine de la main d'œuvre des PAE par type de parc**

	% communes(s) implantation	% province implantation	% autres provinces	% hors Wallonie
Industriel	16	50	17	17
Local	38	39	21	2
Logistique	14	59	9	19
Mixte	16	47	15	22
Technologique	17	37	28	18
Thématique	10	45	27	19
Total	16	48	17	19

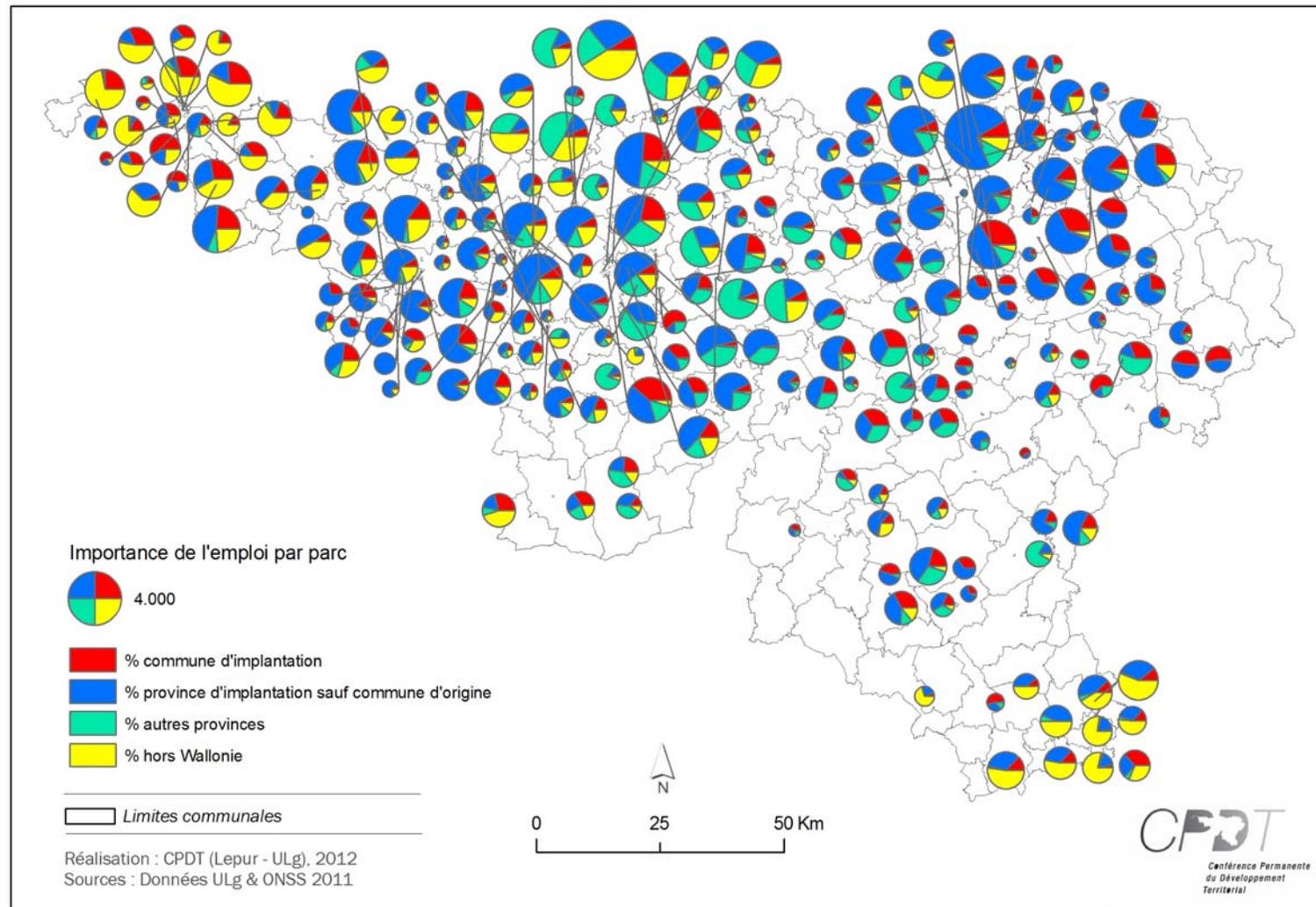
Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE et de l'ONSS

Au sein des parcs locaux, la part moyenne des travailleurs résidant dans la commune d'implantation atteint 38 %. Par contre, elle se situe en-dessous de la référence régionale au niveau des parcs thématique et logistiques.

La carte 2 met bien évidence les particularités sous-régionales en termes de bassins de recrutement des PAE essentiellement déterminées par la localisation et la structure économique. En effet, il a été démontré que, de manière générale, plus le niveau de qualification de la main d'œuvre est élevé, plus le bassin de recrutement de celle-ci est étendu (Vandermotten C. et Al., 2010).

- Le Hainaut occidental et la Lorraine belge, vu la proximité française, se singularisent par une part d'« extra-régionaux » particulièrement importante qui, parfois, dépasse les 50 %. En moyenne, cette fraction est de 28 % pour la province du Luxembourg et de 23 % pour le Hainaut. Toujours pour la partie occidentale du territoire hennuyer, elle se caractérise également par un poids très significatif de la commune d'implantation. Rappelons que les travailleurs français, non seulement pour des raisons fiscales mais aussi de salaire minimum, plus élevé en Belgique, ont intérêt à trouver un emploi en Belgique.
- La partie nord du Brabant wallon, se différencie par l'importance, à la fois, des « extra-régionaux », vu la proximité des régions flamande et bruxelloise, et des autres provinces.

- 
- Le centre de l'axe lotharingien, entre Wavre et Marche-en-Famenne, se distingue vu l'importance des travailleurs originaires des autres provinces, notamment vu la position géographique
  - Les bassins de Liège et Charleroi se caractérisent par la part prise par les actifs résidant au sein de la province, mettant en évidence des dynamiques d'agglomération et le poids démographique des communes centrales.

**Carte 4. Importance de l'emploi au sein des PAE et origine des travailleurs**

### 3.1.3. ENSEIGNEMENTS

Le premier enseignement à tirer de l'analyse de l'emploi, avant même l'examen des résultats, porte sur la qualité de l'information. En effet, constituer la base de données des parcs d'activité avec les entreprises et l'emploi fut une opération fastidieuse. Ce constat n'est pas neuf et fut avancé dans toutes les réflexions sur ce thème, à commencer par celle menée par l'IGEAT (Vandermotten et al., 2010). La première méthode de collecte utilisée, à savoir l'exploitation des données disponibles au niveau de la DGO4 consolidées à l'aide de l'information directement récoltée auprès des IDE s'est heurtée à deux difficultés :

- la première se situe au niveau des intercommunales qui ne sont pas toujours informées des mouvements opérés au sein des parcs ;
- la seconde, dans le chef de la DGO4, résulte, à la fois, de la fiabilité de l'information transmise à l'administration wallonne par les IDE et dans l'absence d'une cartographie géoréférencée.

La seconde méthode utilisée, à savoir le croisement des bases de données BCE et ONSS via des traitements spécifiques, voit son efficacité limitée par le caractère confidentiel de l'information de la sécurité sociale et les carences des bases de données, surtout celle de la BCE. Néanmoins, l'approche retenue nous a permis une analyse fine de la question étudiée.

Si, avec 147.900 unités, l'emploi au sein des PAE apparaît avoir enregistré une croissance significative avec un gain de 16 % mais dont une partie peut résulter de la méthode de collecte de l'information, par contre, la densité brute, 13 emplois / ha mais avec de grandes disparités, n'a, à priori, guère augmenté. Dès lors, face à ce constat, les différentes recommandations émises lors des réflexions précédemment menées par la CPDT restent d'actualité (voir, plus particulièrement, Lambotte et al., 2010). Ainsi, si l'on émet l'hypothèse que seules les activités des secteurs secondaire et tertiaire marchand sont présentes au sein des PAE, ceux-ci accueillent 34 % du total des travailleurs wallons des branches citées. Et, si le lien formel entre la croissance de l'emploi et la présence de parcs d'activité ne peut être démontré, ceux-ci jouent un rôle dynamogène évident sur le tissu économique, que ce soit sur le plan local ou régional, tant au niveau de la création d'entreprises que du transfert d'activités.

Grâce aux données de l'ONSS, nous avons pu estimer la part de travailleurs des parcs d'activité qui réside dans la commune d'implantation de ceux-ci qui atteint 16 %, avec de grandes disparités en fonction des localisations et structures. Cette valeur souligne encore davantage le rôle joué par les PAE au niveau du contexte économique local.

Quant à la part de travailleurs provenant d'au-delà des frontières wallonnes, si elle est de 19 % en moyenne, elle atteint, respectivement, 58 % et 54 % pour les arrondissements de Mouscron et d'Arlon. Ces valeurs sont interpellantes à plus d'un titre, surtout si l'on rappelle que le taux de chômage à Mouscron est de 15,7 % (source WSE 2010).

## **3.2. RETOMBEES COMMUNALES RESULTANT DE L'IMPOT DES PERSONNES PHYSIQUES**

### **3.2.1. PRÉSENTATION DES DONNÉES**

Chaque personne travaillant dans un parc d'activité économique et habitant la commune d'implantation de ce parc génère pour celle-ci des retombées en matière d'additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques (en abrégé, « additionnels à l'IPP », parfois aussi appelés « taxe communale », à ne pas confondre toutefois avec les diverses taxes spécifiques qui relèvent également de la compétence communale). Ces additionnels ont pour base l'impôt des personnes physiques et leur taux varie d'une commune à l'autre avec une recommandation de plafonnement à 8,8% par le Ministre des Pouvoirs locaux pour le budget 2012.

Concernant l'estimation du nombre de travailleurs résidant au sein de la commune d'implantation des différents PAE, nous avons, à nouveau, exploité le résultat du traitement BCE- ONSS, présenté au chapitre 2.

Par ailleurs, le site internet de la Direction générale Statistiques et Informations économiques (DGSIE) propose, en libre accès, des données sur le montant des additionnels à l'impôt des personnes physiques perçus par chaque commune wallonne. Nous disposons, par ailleurs, de la population active occupée de chaque commune (WSE-KUL). Par une simple « règle de trois », nous obtenons la taxe communale moyenne par personne active occupée (autrement dit, par travailleur) pour chaque commune wallonne.

En multipliant le nombre de travailleurs d'un PAE habitant la commune d'implantation de ce parc par la taxe communale moyenne par travailleur, nous obtenons une estimation du montant des additionnels à l'IPP en provenance des travailleurs du parc perçus par la commune qui héberge le PAE. Ces résultats peuvent être traités ou combinés pour les obtenir à d'autres échelles (par exemple, par province ou par type de parc).

Nous devons préciser que certaines données manquantes –pour diverses raisons- après traitements ont été obtenues par extrapolation, de manière à minimiser leur impact et à garantir la cohérence des résultats. Dès lors, dans cette partie, nous interpréterons les résultats en provenance de 224 parcs d'une superficie brute totale de 12.384 ha, établis sur le territoire de 124 communes.

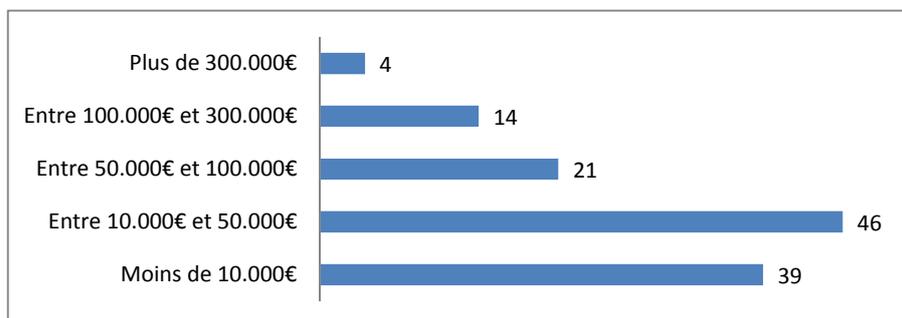
### **3.2.2. ANALYSE**

D'après nos estimations, parmi l'ensemble des travailleurs des 224<sup>1</sup> parcs d'activité économique, 23.646 habitent la commune dans laquelle ils sont actifs. Ces travailleurs génèrent, pour ces communes, des additionnels à l'IPP estimés à 7.435.962€, soit environ 1% du total des additionnels à l'IPP perçus par l'ensemble des communes wallonnes en 2010.

Comme illustré par le graphique 8 ci-après, le montant varie fortement d'une commune à l'autre, et il reste, en termes absolus comme relatifs à leur budget total, assez faible pour un grand nombre d'entre elles. En effet, les communes qui perçoivent le plus d'additionnels à l'IPP en provenance des travailleurs des PAE sont des communes très peuplées et de grande superficie.

---

<sup>1</sup> Seuls sont pris en considération ici les parcs dont une partie des travailleurs réside dans la commune d'implantation.

**Graphique 8. Nombre de communes en fonction du montant des additionnels à l'IPP générés par les travailleurs de PAE**

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE, de l'ONSS, de la DGSIE et de WSE

Il est plus pertinent de s'intéresser au ratio entre le montant total des additionnels à l'IPP perçus par une commune et le nombre d'hectares de PAE qu'elle héberge. Comme l'indique le tableau 6, ci-après, c'est dans la Province du Brabant wallon, qu'en moyenne, un hectare de zone d'activité économique rapporte le plus d'additionnels à l'impôt des personnes physiques à la commune qui l'accueille (environ 824€). Dans la Province de Liège et dans la Province du Hainaut, ce montant est plus faible (respectivement 630€ et 625€), et il est encore inférieur en ce qui concerne la Province de Namur (499€) et celle de Luxembourg (408€).

Ces différences de rendement mettent en évidence l'influence de plusieurs paramètres sur les retombées en matière d'IPP générées par un PAE pour la commune qui l'héberge. En effet, les retombées seront d'autant plus importantes que le nombre de travailleurs qui habitent la commune est important, et que le niveau de salaire de ceux-ci est élevé. Les autorités communales n'ayant pas d'influence sur ce dernier facteur, elles peuvent essayer d'augmenter le premier par le biais de ces composantes, à savoir le nombre total de travailleurs du PAE et le pourcentage de ceux-ci qui habitent la commune. Notons que dans une optique de bonne gestion du territoire, il serait préférable d'augmenter le nombre total de travailleurs du PAE en agissant d'abord sur la densité d'emploi plutôt qu'en augmentant de manière absolue la superficie du parc.

**Tableau 6. Taxe communale par hectare de PAE par province**

Province	Nombre de parcs	Surface brute (ha)	Travailleurs habitant la commune d'implantation	Taxe communale totale (€)	Taxe communale (€) par hectare de PAE	Ecart type (€)
Brabant wallon	17	721	1.566	593.774	824	51
Hainaut	89	5.894	11.769	3.682.884	625	47
Liège	50	3.064	6.067	1.931.226	630	81
Luxembourg	40	1.343	2.341	548.003	408	55
Namur	28	1.363	1.903	680.075	499	54
<i>Total</i>	<i>224</i>	<i>12.384</i>	<i>23.646</i>	<i>7.435.962</i>	<i>600</i>	<i>59</i>

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE, de l'ONSS, de la DGSIE et de WSE

Lorsqu'on classe les parcs selon leur type, comme c'est le cas dans le tableau 7, ce sont les parcs locaux qui génèrent par hectare le plus d'additionnels à l'IPP (environ 1.432€), puis les parcs technologiques (1.285€). On retrouve ensuite les parcs mixtes (710€) et industriels (501€), et enfin les parcs logistiques (268€) et thématiques (180€). Concernant les parcs locaux, nous constatons un écart type particulièrement important, qui s'explique par le faible nombre de parcs de ce type et la grande diversité des situations.

Ces résultats sont, en toute logique, liés à l'origine des travailleurs des différents types de parcs. C'est donc sans surprise que les parcs locaux sont les parcs qui présentent les meilleures retombées en matière d'additionnels à l'IPP, la zone de recrutement des entreprises établies dans ces parcs étant nettement plus restreinte que pour les autres types de parcs.

**Tableau 7. Taxe communale par hectare de PAE par type de parc**

Type	Nombre de parcs	Surface (ha)	Travailleurs habitant la commune d'implantation	Taxe communale totale (€)	Taxe communale (€) par hectare de PAE	Ecart type (€)
Industriel	69	6.797	11.115	3.401.933	501	72
Local	16	60	282	85.316	1.432	1.471
Logistique	9	587	484	157.091	268	41
Mixte	116	4.306	9.302	3.058.764	710	170
Technologique	8	560	2.422	719.126	1.285	89
Thématique	6	76	41	13.732	180	121
<i>Total</i>	<i>224</i>	<i>12.385</i>	<i>23.646</i>	<i>7.435.962</i>	<i>600</i>	<i>181</i>

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE, de l'ONSS, de la DGSIE et de WSE

### 3.2.3. ENSEIGNEMENTS

Les résultats détaillés par commune sont disponibles au tableau repris en annexe du présent rapport. On peut conclure, après un bref examen, que les retombées pour les communes en matière d'additionnels à l'IPP sont relativement faibles. En moyenne, l'additionnel à l'IPP provenant des travailleurs résidant au sein des communes d'implantation des PAE s'élève à 600 €/ ha de surface brute. Toutefois, il faut rappeler que ces retombées sont extrêmement variables et, en toute logique, liées aux caractéristiques du parc, à l'origine des travailleurs (voir supra) ainsi qu'au niveau de salaire de ceux-ci.

Néanmoins, il est nécessaire, dans une approche globale, de ne pas se limiter à la vision « par commune ». En effet, il existe probablement un effet de compensation en termes de travailleurs des PAE entre les différentes communes. En observant la carte 5, on pourrait penser que cet effet est particulièrement présent en Province de Liège, étant donné que 84% des travailleurs des différents PAE répartis sur le territoire de la province proviennent de cette même province. La prise en considération de cet effet influencerait dans une certaine mesure à la hausse les retombées pour les communes.

### **3.3. RETOMBEES COMMUNALES RESULTANT DU PRECOMPTE IMMOBILIER**

#### **3.3.1. PRÉSENTATION DES DONNÉES**

Les additionnels communaux au précompte immobilier (« additionnels au PI ») représentent la retombée la plus directe pour la commune qui accepte l'implantation sur son territoire d'un PAE. Nous avons donc cherché à estimer ceux-ci avec la plus grande précision possible. Nos calculs nous permettent de fournir des estimations relativement fiables de ce que représentent les recettes communales provenant des additionnels au PI à différentes « échelles » de calcul : depuis celle de chaque commune qui accueille un PAE, à des niveaux plus larges comme la province ou la région. Précisons néanmoins que nous ne nous intéressons ici qu'aux additionnels au PI portant sur les biens situés dans les PAE. Les logements des travailleurs génèrent aussi ce type d'impôt (et donc, ce type de recette pour la commune sur laquelle ils sont situés), mais nous ne nous y intéressons pas pour deux raisons. Premièrement, l'estimation serait, au vu des données disponibles, trop peu précise. Deuxièmement, nous pouvons raisonnablement considérer que cet impôt ne fait que compenser le coût pour la commune des services qu'elle fournit aux habitants et des équipements qu'elle met à leur disposition.

Grâce à un traitement SIG, nous avons extrait les identifiants (autrement nommés « capakeys ») des parcelles situés dans les PAE précédemment délimités par nos soins. Ces identifiants ont ensuite été transmis à l'Administration du Cadastre, qui nous a fourni un ensemble de données pour chacun d'entre eux, y compris le revenu cadastral (en abrégé, RC) de la parcelle et des biens qui s'y trouvent, et leur statut éventuel d'immunisation ou d'exonération. Le précompte immobilier et les additionnels ont dès lors été calculés sur base de ces informations, et avec les paramètres de l'année 2010 en ce qui concerne notamment l'indexation et le montant des centimes additionnels communaux.

Après traitements, les chiffres suivants sont fournis pour l'année 2010 par commune, par type de parc, par province ou par croisement entre ces paramètres, selon les ensembles souhaités : le montant du précompte immobilier, le montant des additionnels communaux au précompte immobilier, le montant des additionnels communaux immunisés ou exonérés ainsi que le nombre de biens soumis au précompte immobilier.

Nous devons préciser dès maintenant qu'un petit nombre de résultats ont été obtenu par extrapolation. En effet, nous n'avons pas réussi à obtenir des données suffisamment précises pour certains parcs de faible superficie. Ces données n'auraient toutefois modifié que très marginalement les résultats.

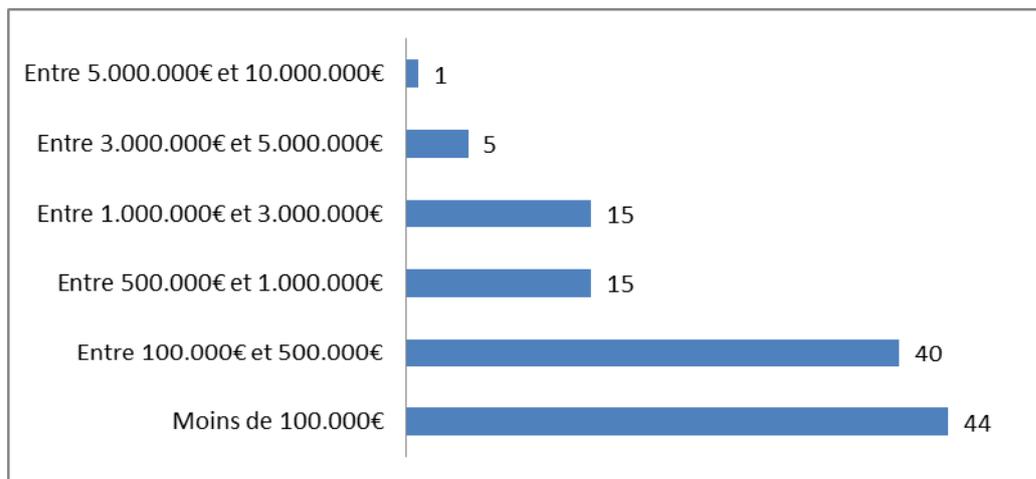
Les résultats exposés ci-après reposent sur l'analyse des données de 227 PAE établis sur le territoire de 120 communes. Le parc qui accueille la centrale nucléaire de Tihange a été volontairement exclu, car, en raison de la présence de celle-ci, les chiffres qu'il génère influencent trop fortement les statistiques.

### 3.3.2. ANALYSE

D'après l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW), en 2010, les additionnels au précompte immobilier perçus par les communes s'élevaient à 790,8 millions d'euros, tous types de biens confondus (résidentiels, commerciaux, industriels...), ce qui représente 18% des recettes totales des communes la même année. Nos calculs indiquent qu'environ 68 millions d'euros proviendraient des biens situés dans les 227 PAE pour lesquels nous pouvons fournir un résultat, soit plus de 8,6% du total des additionnels au PI perçus par les communes. Près de 12.000 biens (biens immeubles bâtis et non-bâtis, matériel et outillage présentant un caractère d'immeuble par nature ou par destination) situés dans ces zones étaient alors soumis au précompte immobilier.

Comme le montre le graphique 9 ci-après, 21 communes sur 120 (18%) ont perçu chacune plus d'un million d'euros d'additionnels au PI en provenance d'un ou plusieurs PAE. 12 de ces communes sont situées dans la province du Hainaut, 5 dans la province de Liège, 2 dans le Brabant wallon, 1 en province du Luxembourg et 1 en Province de Namur. Le haut de ce classement est tenu par 5 communes hennuyères (Ecaussines, Mouscron, Mons, Saint-Ghislain et Charleroi) et 1 communes liégeoise (Herstal), qui ont perçu plus de 3 millions d'euros chacune. Ces sont d'ailleurs les communes de ces deux provinces qui, au total, ont perçu le plus d'additionnels au PI : plus de 35 millions d'euros pour les communes du Hainaut et un environ 16,5 millions d'euros pour les communes de la Province de Liège. Il faut rappeler que ce sont aussi ces deux provinces qui comptent le plus de parc d'activité économique.

**Graphique 9. Nombre de communes en fonction des additionnels au PI générés par les PAE**



Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE, de l'ONSS et du Cadastre

Le Brabant wallon est la province où le rendement d'un hectare de PAE en termes d'additionnels communaux au PI est le plus élevé : 1 hectare de PAE rapporte en moyenne 7.349€ à la commune qui l'héberge. A l'opposé, c'est en Province du Luxembourg que ce rendement est le plus faible : 3.570€ par hectare. Les provinces du Hainaut, de Liège et de Namur affichent quant à elles des rendements intermédiaires, relativement similaires pour les deux premières (respectivement 5.972€ et 5.632€ par hectare) mais déjà nettement plus faible pour la dernière (4.216€ par hectare). L'ensemble de ces résultats se trouvent dans le tableau 8 ci-après.

**Tableau 8. Additionnels communaux au précompte immobilier par hectare de PAE par province**

Province	Nombre de parcs	Surface (ha)	Précompte immobilier (€)	Additionnels communaux (€)	Additionnels communaux (€) par hectare de PAE	Ecart type (€)
Brabant wallon	17	721	301.304	5.296.746	7.349	374
Hainaut	92	5.933	1.311.678	35.431.470	5.972	343
Liège	49	2.980	649.724	16.782.215	5.632	752
Luxembourg	41	1.347	197.137	4.806.968	3.570	362
Namur	28	1363	215.469	5.547.042	4.216	329
<i>Total</i>	<i>227</i>	<i>12.344</i>	<i>2.675.312</i>	<i>68.064.440</i>	<i>5.514</i>	<i>496</i>

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE, de l'ONSS et du Cadastre

Le classement des parcs en fonction de leur type permet d'éclairer ces résultats. On observe, en effet, dans le tableau 9 ci-après, des différences assez importantes en ce qui concerne l'impôt communal additionnel au PI par hectare de PAE.

Sans surprise, les parcs logistiques sont ceux qui génèrent le moins d'additionnels au PI par hectare : seulement 1.619€. Ces parcs sont principalement occupés par des halls de plus ou moins grande taille, sans équipement particulier. Viennent ensuite les parcs technologiques, avec 2.746€ par hectare. Ces parcs sont généralement équipés avec des surfaces de bureaux, voire éventuellement des laboratoires divers, mais sans équipement lourd. Nous trouvons ensuite les parcs mixtes, locaux et industriels, qui génèrent nettement plus d'additionnels au précompte immobilier : respectivement 5.177€, 5.633€ et 6.122€ par hectare. Ceux-ci accueillent entre autres de l'industrie légère ou lourde, qui présente un niveau d'équipement lourd qu'on peut considérer comme supérieur à celui des autres types de parcs. Le résultat obtenu pour la dernière catégorie, les parcs thématiques, n'est pas interprétable car trop fortement influencé par une seule entreprise utilisant des équipements très spécifiques. Par ailleurs, le nombre de parcs dans cette catégorie est assez faible, ce qui conduit à une valeur « exceptionnelle ».

**Tableau 9. Additionnels communaux au précompte immobilier par hectare de PAE par type de parc**

Type	Nombre de parcs	Surface (ha)	Précompte immobilier (€)	Additionnels communaux (€)	Additionnels communaux (€) par hectare de PAE	Ecart type (€)
Industriel	72	6.849	1.608.915	41.931.182	6.122	605
Local	15	58	12.817	329.337	5.633	5.029
Logistique	9	587	37.744	949.859	1.619	264
Mixte	118	4.219	888.417	21.839.932	5.177	726
Technologique	8	560	65.237	1.536.638	2.746	271
Thématique	5	71	62.183	1.477.492	20.671	3.812
<i>Total</i>	<i>227</i>	<i>12.344</i>	<i>2.675.312</i>	<i>68.064.440</i>	<i>5.514</i>	<i>770</i>

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE, de l'ONSS et du Cadastre

### 3.3.3. ENSEIGNEMENTS

Avec une moyenne wallonne de 5.514 €/ ha de surface brute, les additionnels communaux au PI générés par les parcs d'activité représentent indéniablement des retombées substantielles pour les communes. Il apparaît néanmoins clairement que ces retombées sont profondément liées au niveau d'équipement plus ou moins lourd des parcelles, c'est-à-dire de la structure du parc. En effet, les chiffres montrent que les bâtiments industriels et les équipements lourds sont, pour une même surface, nettement plus générateurs d'additionnels au PI que les bâtiments et équipements plus légers. Cette constatation appelle à la plus grande prudence en matière d'utilisation de ces chiffres à des fins d'extrapolation à de nouveaux parcs. En effet, le phénomène de désindustrialisation que connaît depuis plusieurs années la Wallonie implique de faire l'hypothèse qu'un PAE de type industriel nouvellement établi aura de grandes difficultés à capter des investissements industriels lourds. Dès lors, son rendement pourrait être nettement plus faible que ceux exposés ci-avant, et qui sont dans de nombreux cas, liés à une situation historique. Ces rendements pourraient d'ailleurs être amenés à diminuer au fil des années, car la désindustrialisation implique également la transformation des équipements industriels présents dans les PAE, qui sont converti ou utilisés pour de l'industrie plus légère ou d'autres activités, comme la logistique.

Par ailleurs, comme nous l'avons expliqué, les chiffres exposés ci-avant tiennent compte des différents statuts d'exonération et immunisation des biens soumis au précompte immobilier. Il nous semble intéressant d'exposer brièvement ce qu'auraient été, en 2010, les retombées en matière d'additionnels au PI si ces mesures n'avaient pas existé. Précisons tout d'abord quels sont les différents cas d'immunisation ou d'exonération que nous prenons en considération.

- Revenu cadastral immunisé du précompte immobilier sur base de l'article 253, 2° ou 3°, du Code des impôts sur les revenus 1992 ou d'une loi prévoyant une immunisation du précompte immobilier au profit de certains organismes ;
- Revenu cadastral immunisé du précompte immobilier en vertu de l'article 253, 1°, du Code des impôts sur les revenus 1992 ou bien partie provisoirement exonérée du revenu cadastral d'une parcelle vaine et vague mise en culture ;
- Revenu cadastral d'un immeuble ou de matériel et outillage bénéficiant de la remise du précompte immobilier à des fins économiques, entre autres, en vertu des lois (modifiées) du 17 juillet 1959 et du 18 juillet 1959 ;
- Revenu cadastral exonéré du précompte immobilier conformément à une disposition particulière émanant de l'une des trois Régions.

Comme le tableau 10 l'indique, les immunisations et exonérations au précompte immobilier pour les 227 PAE impliquent un « manque à gagner » en termes d'additionnels communaux au PI s'élevant à 18.832.545 €. 7.159 biens sont concernés, soit presque 38% de l'ensemble des biens répertoriés.

Ce sont les parcs logistiques et technologiques qui présentent la plus grande différence relative entre les additionnels au PI réellement perçus et ceux qui auraient pu l'être s'il n'y avait aucun cas d'immunisation ou d'exonération. La plupart des mesures d'exonération faisant partie d'une politique régionale récente, on peut penser que ce sont ces secteurs d'activité qui ont le plus tendance à se développer récemment au sein des PAE. Cette observation est évidemment à mettre en relation avec le phénomène de désindustrialisation évoqué précédemment.

A l'opposé, ce sont les activités dites « locales » qui semblent le moins bénéficier de ces exonérations. Ce résultat est étonnant, mais deux hypothèses peuvent être formulées pour l'expliquer :

- Les activités présentes dans les parcs locaux sont souvent des activités anciennes, voir déjà présentes avant la création du parc ;
- Les mesures d'exonération ne visent pas ou ne sont pas adaptées aux investissements des très petites entreprises (TPE), présentes en grand nombre dans les parcs locaux.

**Tableau 10. Additionnels communaux au précompte immobilier immunisés ou exonérés par type de PAE**

Type	Additionnels communaux au PI (€)	Additionnels communaux au PI « théoriques » (€)	Différence (€)	Différence (%)
Industriel	41.931.182	53.430.409	11.499.227	27
Local	329.337	373.254	43.916	13
Logistique	949.859	1.283.344	333.485	35
Mixte	21.839.932	27.918.911	6.078.978	28
Technologique	1.536.638	2.078.269	541.631	35
Thématique	1.477.492	1.812.800	335.307	23
<i>Total général</i>	<i>68.064.440</i>	<i>86.896.985</i>	<i>18.832.545</i>	<i>28</i>

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE, de l'ONSS et du Cadastre

Il est utile d'observer ce même calcul non plus en fonction du type de PAE mais bien en fonction des provinces. Le tableau 11, ci-après, montre un résultat surprenant pour la Province du Luxembourg. En effet, si les 4 autres provinces wallonnes obtiennent des résultats relativement similaires (c'est-à-dire compris dans une fourchette variant de 20% pour la Province de Liège à 28% pour la Province du Hainaut) en termes de différence relative entre les additionnels communaux au PI perçus et ces mêmes additionnels dans l'hypothèse où aucune immunisation ou exonération n'est d'application, la Province du Luxembourg affiche un résultat nettement supérieur, avec une différence relative de 68%. Il est difficile de fournir avec certitude des explications concernant cette différence, mais deux hypothèses peuvent être formulées : premièrement, les investissements sont plus récents et, par conséquent, un plus grand nombre d'entre eux bénéficie des mesures d'immunisation et d'exonération ; deuxièmement, la structure économique particulière de cette province influence à la hausse cette différence.

**Tableau 11. Additionnels communaux au précompte immobilier immunisés ou exonérés par province**

Province	Additionnels communaux au PI (€)	Additionnels communaux au PI « théoriques » (€)	Différence (€)	Différence (%)
Brabant wallon	5.296.746	6.429.265	1.132.519	21
Hainaut	35.431.470	45.178.701	9.747.231	28
Liège	16.782.215	20.180.135	3.397.920	20
Luxembourg	4.806.968	8.083.995	3.277.028	68
Namur	5.747.042	7.024.888	1.277.846	22
<i>Total général</i>	<i>68.064.440</i>	<i>86.896.985</i>	<i>18.832.545</i>	<i>28</i>

Source : base de données Lepur – ULg au départ de la DGO6, des IDE, de l'ONSS et du Cadastre

Enfin, il est important de bien noter que l'existence de mesures d'immunisation et d'exonération du précompte immobilier limite fortement toute utilisation des chiffres présentés ci-avant dans un but d'extrapolation à un nouveau parc ou à un projet de parc. En effet, sans analyse chronologique des retombées (les résultats présentés ne représentent que la situation à un instant « t », dans ce cas l'année 2010), et sans analyse profonde du cadre juridique qui entoure ces mesures, il est impossible de construire un modèle de prévision des retombées d'un PAE dans le temps. Rappelons effectivement que les immunisations et exonérations ont une durée limitée dans le temps.

### 3.4. RECETTES ET DEPENSES COMMUNALES LIÉES À LA PRÉSENCE D'UN PARC D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

#### 3.4.1. PRÉSENTATION DES DONNÉES

Notre objectif fut, ici, d'estimer le solde entre, d'une part, les revenus directs pour la commune résultant de la présence d'un parc d'activité, en l'occurrence les additionnels déjà évoqués et le principal coût dû à l'existence d'une PAE, à savoir l'entretien des voiries qui est généralement à charge de la commune<sup>2</sup>.

Concernant l'estimation du coût d'entretien, il fut procédé de la manière suivante. Nous avons d'abord estimé, à l'aide d'un SIG, la longueur des voiries par parc en croisant le shapefile des parcs à celui du réseau routier. Ensuite, nous avons utilisé un ratio coût / km établi sur les hypothèses suivantes :

- une largeur moyenne de voirie de 8 mètres, sachant qu'au sein des PAE celle-ci varie généralement entre 5 et 8 mètres ;
- un coût d'investissement pour la réalisation de voirie de 110 €/ m<sup>2</sup>, la fourchette se situant entre 100 et 120 euros d'après les IDE et la DGO1 ;
- un coût d'entretien annuel moyen de 2 % de la valeur, sachant que ce pourcentage est rarement atteint.

Dès lors, nous obtenons un coût d'entretien par km de 17.600 euros. Compte tenu des différentes hypothèses, cette valeur surestime plutôt la réalité.

<sup>2</sup> Depuis le décret du 11 mars 2004, au préalable à la mise en œuvre d'une ZAE, la commune d'implantation doit s'engager à reprendre à sa charge l'entretien des voiries

### 3.4.2. ANALYSE

La carte 3 propose une vision cumulée des recettes dues aux additionnels par commune. Ce sont Mouscron et Ecaussinnes qui, avec, respectivement, 5,6 et 5,1 millions d'euros, perçoivent les plus fortes rentrées. A noter que si pour la première les additionnels à l'IPP représentent 12 % du total, cette valeur n'est plus que de 1 % pour la seconde. En moyenne, la part des additionnels à l'IPP représente 10 % du total. Dans une seule entité, Lierneux, celle-ci dépasse 50 % (pour atteindre 65 %), ce qui s'explique par un faible rendement de l'additionnel au précompte immobilier.

La carte 4 présente le solde entre la recette fiscale et le coût d'entretien des voiries. Parmi les 124 communes concernées, 113 affichent un boni. Pour 20 localités, celui-ci dépasse 1 million d'euros, dont 6 au-dessus de 2 millions (Mouscron, Ecaussinnes, Charleroi, Mons, Herstal et Saint-Ghislain).

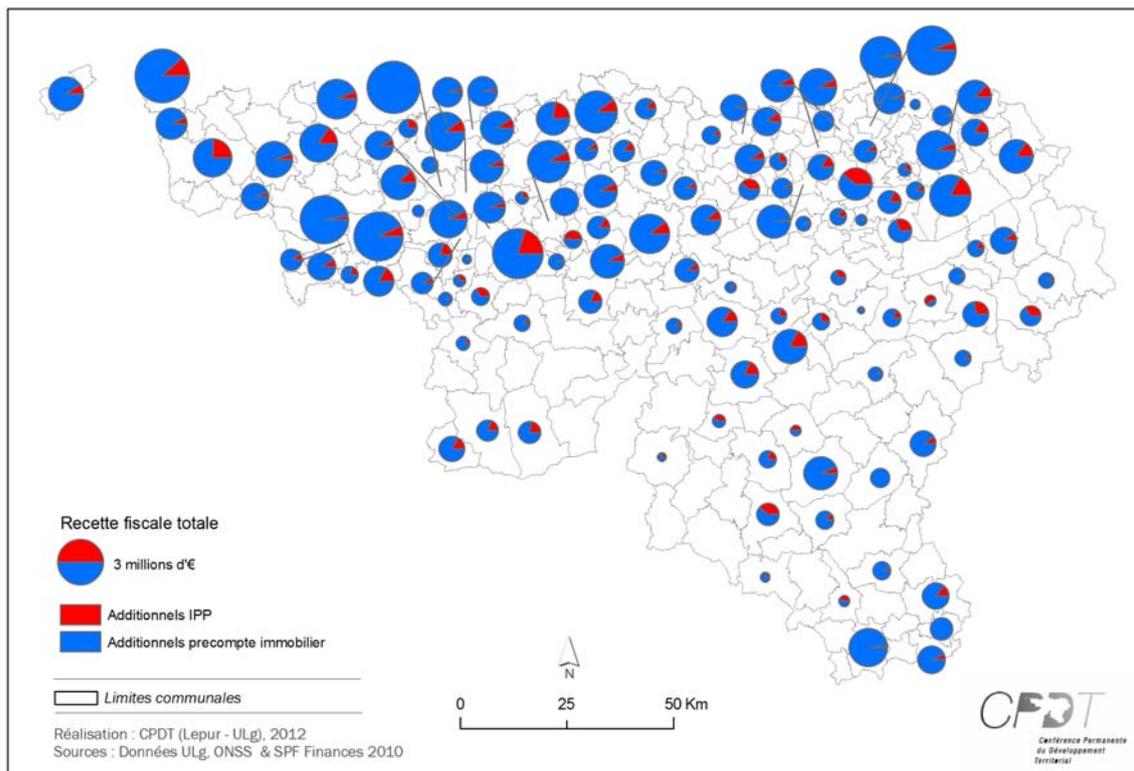
A l'autre bout du classement, 11 communes présentent une valeur négative dont le maximum est de -23.908 euros pour la commune d'Habay. Ces soldes négatifs se situent essentiellement en province du Luxembourg. Ils résultent de parcs mis en œuvre récemment et / ou d'une sous occupation. Ainsi, la zone d'Habay affiche une densité brute de 5 emplois / ha et l'Ardenne Logistics de Neufchateau de 1 emploi / ha, mais l'équipement de ce dernier n'est qu'en cours de finalisation.

### 3.4.3. ENSEIGNEMENTS

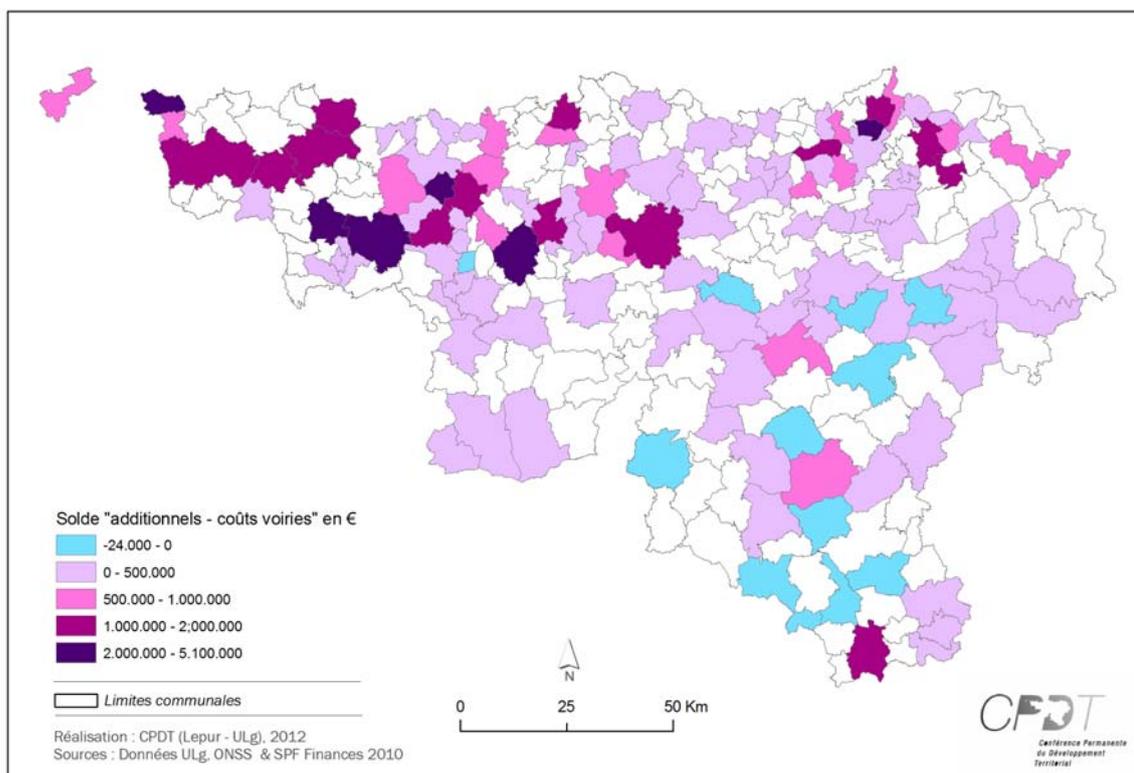
Les recettes générées par les deux additionnels, avec une valeur moyenne de 6.116 euros / ha de surface brute, apparaissent loin d'être négligeables. Quant au solde moyen, il atteint 5.144 euros / ha de surface brute. Toutefois, ces grandeurs doivent être interprétées avec une réserve certaine car, primo, elles reposent sur différentes hypothèses qui, si certes ont été établies avec prudence, nécessiteraient d'autres confirmations. Secundo, ces moyennes dissimulent des contextes extrêmement variables.

Les quelques situations déficitaires résultent d'une sous-utilisation, parfois temporaire, des parcs concernés. Toutefois, ces chiffres mettent en exergue l'intérêt financier direct à densifier les parcs d'activité.

**Carte 5. Recette fiscale communale liée à la présence d'un PAE**



**Carte 6. Solde recette fiscale – coût direct du à l'entretien des voiries**



## 4. ANALYSE QUALITATIVE – IMPACTS INDIRECTS

### 4.1. ENQUETE ENTREPRISES

#### 4.1.1. PRÉSENTATION DES DONNÉES

##### 4.1.1.1. Sélection des parcs d'activité économique à étudier

L'enquête « entreprises » a été menée auprès des dirigeants d'entreprises établies dans sept PAE préalablement déterminés en accord avec le comité d'accompagnement de cette expertise : le Parc de l'Alliance à Braine-l'Alleud (« Parc de l'Alliance »), le parc d'activités économique de Barvaux-Durbuy (« Barvaux-Durbuy »), le parc industriel, artisanal et PME de Ciney (« Ciney »), le zoning de Mons-Cuesmes (« Mons-Cuesmes »), la plateforme logistique multimodale Garocentre à La Louvière (« Garocentre »), le parc industriel des Hauts-Sarts à Liège (« les Hauts-Sarts ») et le Liège Science Park.

Comme indiqué dans le tableau 8, ci-après, ces PAE appartiennent à des catégories différentes : le Parc de l'Alliance est un parc thématique, Barvaux-Durbuy, Ciney et Mons-Cuesmes sont mixtes, Garocentre est un parc logistique, les Hauts-Sarts appartient à la catégorie industrielle et Liège Science Park est un parc technologique. Notons que toutes ces PAE ont été mis en œuvre par les intercommunales de développement économique locales, à l'exception du Parc de l'Alliance à Braine-l'Alleud qui, comme son nom semble l'indiquer, est le fruit de la collaboration entre deux acteurs privés : AG Real Estate et Axa.

Nous pouvons également différencier les sept PAE sélectionnés à l'aide de deux autres critères. Premièrement, par leur taille : celle-ci varie en effet de 6,5 ha pour Barvaux-Durbuy à 505 ha pour les Hauts-Sarts. Deuxièmement, vu leur localisation géographique : les sept zones sélectionnées sont réparties de manière équitable sur le territoire wallon.

**Tableau 12. PAE sélectionnés pour l'enquête**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liege Science Park
Type	Thématique	Mixte	Mixte	Mixte	Logistique	Industriel	Technologique
Superficie (ha)	6,5	31,61	120,19	72,70	59,36	504,87	117,66
Promoteur	AG Real Estate / Axa	Idelux	BEP	Idea	Idea	Spi	Spi

Source : base de données Lepur – ULg

##### 4.1.1.2. Echantillon et participations

Les coordonnées des entreprises établies dans les PAE sélectionnés nous ont été communiquées par les intercommunales, par AG Real Estate pour le Parc de l'Alliance, ainsi que par le Club d'entreprises du parc industriel des Hauts-Sarts et par l'Interface Entreprises-Université pour Liège Science Park. Ces différentes sources ont ensuite été compilées pour obtenir une liste de 611 entreprises qui composent notre échantillon initial.

Nous pouvons déjà souligner, à ce stade, qu'une partie non négligeable de ces coordonnées (sauf pour le Parc de l'Alliance) ne sont plus à jour : l'entreprise n'existe plus, elle a déménagé, elle ne porte plus le même nom, etc., ce qui confirme les considérations émises précédemment, relatives à la qualité de l'information fournie par les IDE.

Différents moyens d'enquête ont été mis en place : contacts téléphoniques directs, utilisation de contacts privilégiés (notamment via le club d'entreprises des Hauts-Sarts), envoi du questionnaire par e-mail ou par courrier. 174 participations ont ainsi pu être enregistrées sur les mois de mai et juin et la première semaine du mois de juillet 2012, ce qui représente un taux de participation de plus de 28%. La grande majorité des réponses ont été récoltées directement par téléphone.

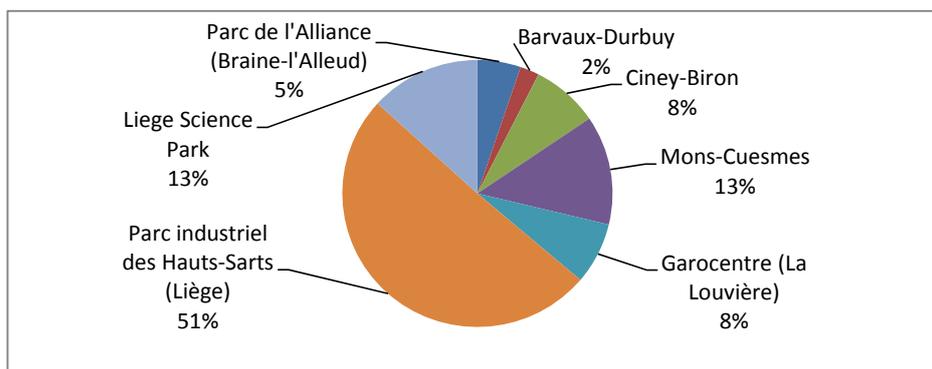
Il faut préciser d'emblée que les réponses ne sont pas équitablement réparties entre les sept PAE économique qui composent notre échantillon. En effet, la taille de ces parcs étant considérablement différente (d'après notre liste de coordonnées, la zone de Barvaux-Durbuy compte 16 entreprises contre, par exemple, 322 dans celle des Hauts-Sarts), le nombre de réponses reçues diffère fortement d'un parc à l'autre. Le tableau 9 ci-après reprend les informations relatives à l'échantillon initial et au taux de participation.

**Tableau 13. Echantillon initial et participations à l'enquête**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garo-centre	Hauts-Sarts	Liege Science Park	Total
Nombre d'entreprises	19	16	61	88	43	322	62	611
Proportion dans l'échantillon initial (%)	3	3	10	14	7	53	10	/
Nombre de participations	9	4	14	23	13	88	23	174
Taux de participation (%)	47	25	23	26	30	27	37	28
Proportion relative au nombre total de réponses (%)	5	2	8	13	8	51	13	/

Source : enquête Lepur – ULg

On observe que le poids du parc industriel des Hauts-Sarts est totalement prédominant, qu'il s'agisse de l'échantillon initial ou du nombre de participations (51% des réponses proviennent de ce PAE). Cette prépondérance s'explique d'une part par le choix initial de PAE présentant une taille et une typologie différente, et d'autre part, par le relativement faible nombre de PAE qui composent l'échantillon initial (le nombre de parcs étant limité par le temps et les moyens impartis pour la réalisation de cette expertise). Les PAE de Mons-Cuesmes et Liège Science Park ne sont pas pour autant en reste, 13% de réponses provenant de chacun de ces parcs. Les quatre autres PAE sont nettement moins représentés, et on peut même parler pour certains d'entre eux de sous-représentation. Le graphique suivant illustre cette répartition.

**Graphique 10. Proportion de réponses par parc relative au nombre total de réponses**

Source : enquête Lepur – ULg

Le taux de participation total (28%) est globalement satisfaisant. Le taux de participation le plus faible a été rencontré dans le parc de Ciney (moins de 23%), tandis que le Parc de l'Alliance enregistre un taux de réponse nettement plus élevé (plus de 47%). Néanmoins, il faut ici prendre en considération le nombre absolu de réponses pour nuancer ce taux. En effet, le Parc de l'Alliance, celui de Barvaux-Durbuy, Ciney et Garocentre ne comptabilisent chacun que quelques réponses, réduisant ainsi la pertinence de l'analyse quantitative des résultats à leur sujet. L'examen deviendra plus intéressant avec Mons-Cuesmes et Liège Science Park (23 réponses chacun) et on peut considérer qu'avec 88 réponses, le parc industriel des Hauts-Sarts constitue à lui seul une base d'analyse pertinente.

#### 4.1.1.3. Questionnaire

Le questionnaire soumis aux dirigeants des entreprises établies dans une des sept zones sélectionnées est composé de quatre parties.

La première partie vise exclusivement à identifier l'entreprise qui répond. Ce volet répond à des besoins logistiques, aucune statistique n'étant établie à l'échelle d'une entreprise.

La deuxième partie est composée de questions relatives, d'une part, à la surface occupée par l'établissement concerné (surface de terrain et surface plancher), et, d'autre part, à l'historique d'implantations de l'établissement (s'agit-il de la première implantation ou non, et si non où était implanté auparavant l'établissement).

La troisième partie recueille, de manière ouverte, les raisons qui ont motivé l'entreprise à s'établir dans une zone d'activité économique, les raisons du choix d'une zone par rapport à une autre zone, ainsi que les principaux avantages et inconvénients à posteriori de l'implantation. La question sur les raisons de choix d'établissement dans une zone d'activité économique ayant été confondue avec la question sur les raisons du choix d'une zone par rapport à une autre, le traitement et l'analyse des résultats ont été adaptés.

La quatrième partie, quant à elle, concerne le nombre de travailleurs que compte l'établissement, répartis par catégorie socioprofessionnelle (employé, ouvrier, cadre, autre) et par régime de temps de travail (temps plein ou temps partiel). Le nombre de travailleurs habitant la commune dans laquelle est situé l'établissement concerné est également demandé (et réparti par catégorie socioprofessionnelle).

Un exemplaire du questionnaire est disponible en annexe.

## 4.1.2. ANALYSE

### 4.1.2.1. Répartition selon les statuts socioprofessionnels

Les 174 entreprises qui ont répondu au questionnaire totalisent 3.819 travailleurs répartis comme suit : 2.204 employés (58%), 1.153 ouvriers (30%), 328 cadres (9%) et 134 travailleurs avec un autre statut (4%) (par exemple, intérimaire). Au vu du nombre de réponses obtenues par parc, de la taille différente des parcs et de la taille différente des entreprises qui s'y trouvent, le nombre de travailleurs représentés à travers le questionnaire diffère fortement entre les 7 PAE. Le tableau suivant reprend les principales données à ce sujet.

**Tableau 14. Nombre de travailleurs représentés**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liège Science Park	Total
<b>Nombre d'entreprises participantes</b>	9	4	14	23	13	88	23	174
<b>Nombre total de travailleurs</b>	153	9	229	338	424	1.880	786	3.819
<i>Dont employés</i>	129	4	137	215	199	880	640	2.204
<i>Dont ouvriers</i>	10	4	36	89	179	806	29	1.153
<i>Dont cadres</i>	11	0	15	25	34	155	88	328
<i>Dont autres statuts</i>	3	1	41	9	12	39	29	134

Source : enquête Lepur – ULg

Selon le type de parc, cette répartition entre statuts diffère fortement. En effet, le Parc de l'Alliance et Liège Science Park présente une proportion beaucoup plus importante d'employés (respectivement 84% et 81%), et, fatalement, une proportion beaucoup plus faible d'ouvriers (7% et 4%) par rapport aux autres PAE. Ceci s'explique par le profil que présentent ces parcs et par le type d'entreprises qui y sont établies : des entreprises du secteur technologique, médical, financier, qui recrutent du personnel très qualifié et dont les bâtiments sont principalement dédiés aux bureaux.

La proportion d'employés reste aussi relativement importante sur le parc de Mons-Cuesmes (64%), même si elle est plus faible que dans le cas du Parc de l'Alliance et de Liège Science Park. La proportion d'ouvriers est, quant à elle, déjà nettement plus importante (26%). Rappelons que cette zone est principalement dédiée au commerce, y compris du commerce de type grande distribution.

Garocentre et le parc industriel des Hauts-Sarts présentent un profil quasiment identique quant à la proportion des différents statuts des travailleurs : 47% d'employés et 42% d'ouvriers. Cette proportion importante d'ouvriers s'explique, à nouveau, par le type d'activités qu'hébergent ces parcs et qui font appel à des qualifications manuelles. Néanmoins, le nombre d'employés reste relativement important, ce qui est vraisemblablement lié, dans le cas des Hauts-Sarts, à la diversité de profils d'entreprises, et, dans le cas de Garocentre, par l'importance des départements administratifs des entreprises logistiques qui s'y sont établies ainsi que par la présence d'entreprises actives dans d'autres secteurs d'activité.

La proportion de cadres dans ces cinq PAE est relativement similaire. Elle varie entre 7% pour le parc de l'Alliance et 11% pour Liège Science Park.

La zone de Ciney présente des résultats surprenants. Si le pourcentage d'employés peut paraître cohérent (60%), celui des ouvriers (16%) semble en dessous de ce qui peut être attendu. La proportion de travailleurs ayant un autre statut est quant à elle particulièrement élevée (18%) par rapport aux autres zones. Ceci s'explique difficilement, plusieurs hypothèses pouvant être faites : présence d'un grand nombre d'intérimaires dans le parc ou problème d'interprétation. La proportion de cadres apparaît légèrement plus faible que pour les autres zones (7%).

Avec seulement 9 personnes représentées, les résultats de la zone de Barvaux-Durbuy ne sont pas interprétables individuellement.

Le tableau 15 ci-après reprend les principales données exposées ci-dessus.

**Tableau 15. Répartition des travailleurs par statut socioprofessionnel (en %)**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liege Science Park	Total
Employés	84	44	60	64	47	47	81	58
Ouvriers	7	44	16	26	42	43	4	30
Cadres	7	0	7	7	8	8	11	9
Autres	2	11	18	3	3	2	4	4

Source : enquête Lepur – ULg

#### 4.1.2.2. Origine des travailleurs

La question de l'origine des travailleurs des sept PAE se limite à déterminer quelle est la proportion de travailleurs représentés dans cette enquête qui habitent la commune dans laquelle ils travaillent. Cette proportion est relativement variable selon la typologie du parc et le statut socioprofessionnel des travailleurs.

En ce qui concerne les employés, le Parc de l'Alliance, Liège Science Park et le parc industriel des Hauts-Sarts présentent les plus faibles taux de travailleurs habitants les communes où sont situées ces zones. En effet, seuls 5% des employés du Parc de l'Alliance habitent la commune de Braine-l'Alleud, 6% des employés de Liège Science Park habitent la commune de Liège ou celle de Seraing, et 6% des employés des Hauts-Sarts habitent les communes d'Herstal ou d'Oupeye. Ce taux est plus élevé pour les quatre autres PAE, avec 12% d'employés travaillant à Garocentre et habitant la commune de La Louvière, 12% d'employés travaillant dans le parc de Mons-Cuesmes et habitants la commune de Mons et 12% d'employés travaillant dans le parc de Ciney-Biron et habitant les communes d'Hamois et de Ciney. A nouveau, il n'est pas possible d'interpréter les données de Barvaux-Durbuy, le nombre d'employés représentés étant trop faible (4 employés, habitants tous la commune). On pourrait néanmoins penser qu'au vu de la typologie, de la taille et de la localisation de ce parc, un grand nombre de travailleurs pourraient habiter la commune de Durbuy. Au total, pour les sept zones, 172 employés sur 2.204 habitent la commune dans laquelle ils travaillent, soit 8%.

La proportion d'ouvriers travaillant et habitant sur la même commune est plus élevée que celle des employés. En effet, sur les 1.153 ouvriers représentés dans notre enquête, 157 sont dans ce cas, soit 14%. C'est dans les parcs de Ciney-Biron et de Barvaux-Durbuy que cette proportion est la plus élevée, avec respectivement 50% d'ouvriers résidant Ciney ou celle d'Hamois, et 75% habitants la commune de Durbuy. Néanmoins, ces deux chiffres doivent être interprétés avec les plus grandes précautions, car seuls 36 ouvriers sont représentés dans le parc de Ciney-Biron et 4 dans le parc de Barvaux-Durbuy. Viennent ensuite les zones de Garocentre avec 15% d'ouvriers habitants la commune de La Louvière, et celle des Hauts-Sarts, avec 13% d'ouvriers habitants les communes d'Herstal et d'Oupeye. Le résultat est plus surprenant pour Mons-Cuesmes, car seuls 4 des 89 ouvriers représentés (4%) habitent la commune de Mons. Aucun ouvrier de Liège Science Park ou du Parc de l'Alliance n'habitent les communes de Liège, Seraing ou Braine-l'Alleud, mais ces parcs n'en comptent qu'un très petit nombre (29 pour Liège Science Park et 10 pour le Parc de l'Alliance).

Parmi les 328 cadres représentés, 20 habitent dans la commune dans laquelle ils travaillent, soit 6% d'entre eux. Cette proportion est assez variable d'une zone à l'autre, allant de 3% pour les Hauts-Sarts à 15% pour Garocentre. Une des explications possibles est tout simplement liée à la différenciation entre les personnes regroupées sous ce statut. En effet, il faudrait distinguer les cadres « employés » (c'est-à-dire salariés de l'entreprise mais qui ne possède pas ou très peu de participation dans le capital de celle-ci) des cadres « entrepreneurs » (c'est-à-dire des véritables propriétaires-dirigeants de l'entreprise). Les premiers ne sont pas véritablement liés à l'entreprise et peuvent changer régulièrement d'emploi, on les rencontre d'ailleurs en plus grand nombre dans les grandes entreprises. Les seconds sont profondément liés à leur entreprise par le fait qu'ils sont propriétaires de celle-ci, souvent des PME. Ces derniers auront donc plus tendance à habiter à proximité de leur lieu de travail (voir infra). C'est peut-être ce qui explique que les zones de Ciney-Biron et Garocentre présentent les taux les plus élevés de cadres habitants la commune dans laquelle ils travaillent (respectivement 13% et 15%), tandis que le Parc de l'Alliance, les Hauts-Sarts, Liège Science Park et même Mons-Cuesmes présentent des taux nettement plus faibles.

Sans informations complémentaires, les données relatives aux travailleurs possédant un autre statut socioprofessionnel que ceux précités sont difficilement interprétables. Le nombre de ceux-ci habitant la commune dans laquelle ils travaillent, tous parcs confondus, est de 14 sur 134, soit 10%. Ce pourcentage varie de manière importante d'une zone à l'autre, de 0% pour le Parc de l'Alliance à 18% pour les Hauts-Sarts.

Le tableau 15 ci-après reprend l'ensemble des données exposées ci-dessus.

**Tableau 16. Pourcentage de travailleurs habitant la commune d'implantation du PAE (en %)**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liège Science Park	Total
Employés	5	100	12	12	12	6	6	8
Ouvriers	0	75	50	4	15	13	0	14
Cadres	9	0	13	8	15	3	6	6
Autres	0	0	5	11	17	18	7	10
Total	5	78	17	10	13	9	6	10

Source : enquête Lepur – ULg

In fine, on constate que 10% des travailleurs réside dans la (ou les) commune d'implantation des différents parcs. Cette valeur est inférieure à obtenue lors de l'analyse quantitative, pour rappel, 16%. Nous formulons à ce sujet l'hypothèse que cette différence résulte du profil des zones retenues avec une surreprésentation des parcs technologiques.

### 4.1.2.3. Surface disponible par travailleur

La surface disponible par travailleur, calculée par parc, a été obtenue en divisant la surface plancher totale occupée par les entreprises par le nombre total de travailleurs. Elle est fonction des secteurs d'activité des entreprises présentes dans le parc. Les résultats obtenus à partir de notre enquête sont de ce fait très variables d'un PAE à l'autre. Le tableau 17 suivant reprend ces résultats.

**Tableau 17. Surface plancher (m<sup>2</sup>) disponible par travailleur**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liège Science Park
Surface plancher (m <sup>2</sup> ) par travailleur	36	322	82	110	490	108	25

Source : enquête Lepur – ULg

Liège Science Park et le Parc de l'Alliance présentent les plus faibles surfaces disponibles par travailleur, ce qui n'est pas étonnant au vu des activités que ces parcs abritent : quasi exclusivement des bureaux pour le Parc de l'Alliance, et des bureaux et laboratoires de différents types pour Liège Science Park. A l'opposé, Garocentre est le parc avec la plus grande surface disponible par travailleur de notre échantillon. A nouveau, ce résultat n'est nullement surprenant, Garocentre étant spécialisé dans les activités logistiques qui sont des grandes consommatrices d'espace pour généralement peu de main d'œuvre occupée.

Entre les deux extrêmes, nous trouvons les zones de Ciney, des Hauts-Sarts et de Mons-Cuesmes. Les deux premières accueillent des entreprises aux profils variés : petite industrie, activités locales et commerce pour Ciney, industries plus lourdes, grandes entreprises, bureaux, PME de tous types et entreprises technologiques pour les Hauts-Sarts. La zone de Mons-Cuesmes est occupée principalement par du commerce, y compris du commerce de type grande distribution qui occupe de grandes surfaces mais emploie également un nombre important de travailleurs.

Les résultats relatifs à la zone de Barvaux-Durbuy sont une nouvelle fois à prendre avec les précautions nécessaires. Le résultat obtenu nous donne le chiffre de 322,22 m<sup>2</sup> par travailleur. Si le chiffre absolu ne peut pas être pris en considération, nous savons que les entreprises qui occupent cette zone sont exclusivement des petites et très petites entreprises. La main d'œuvre qu'elles emploient est généralement limitée (parfois, le dirigeant travaille seul ou avec quelques ouvriers), mais la surface qu'elles occupent peut être proportionnellement élevée, principalement à cause du besoin d'espace de stockage (pour des matériaux, du matériel, des véhicules...). Ces paramètres peuvent contribuer à expliquer ce chiffre.

### 4.1.2.4. Raisons du choix d'implantation

Les questions relatives à ce point ont été posées sous la forme ouverte. Les réponses récoltées ont été classées en 16 catégories pour faciliter leur lecture et leur interprétation. Ces catégories pourraient être regroupées en deux ensembles : celles portant sur les raisons de s'implanter dans une zone d'activité économique – en général et peu importe la zone -, et celles portant sur les raisons du choix d'une zone par rapport à une autre.

Les résultats de l'enquête nous permettent d'affirmer que pour bon nombre d'entreprises, l'accessibilité routière et la présence d'axes routiers importants à proximité de l'implantation sont des critères déterminants. En effet, dans quatre zones sur les sept étudiées (Ciney-Biron, Mons-Cuesmes, Garocentre et les Hauts-Sarts), c'est la raison la plus invoquée par les entreprises, et elle occupe la seconde place en ce qui concerne le Parc de l'Alliance. Au total, 109 entreprises sur les 174 qui ont répondu (63%) affirment que c'est une des raisons du choix de leur implantation. Seules les entreprises de Liège Science Park et de Barvaux-Durbuy ne placent pas cet aspect parmi les raisons prioritaires de leur choix d'implantation.

En ce qui concerne les autres raisons, il est plus difficile de tirer des conclusions aussi précises. Les réponses fournies par les entreprises et, surtout, leur degré de priorité varient d'un parc à l'autre. Plusieurs raisons reviennent néanmoins de manière récurrente et nous pouvons à ce titre les souligner. C'est notamment le cas de la proximité par rapport à un marché cible (à différentes échelles) ou du centralisme par rapport à une zone, que 57 entreprises (33%) placent parmi les raisons d'implantation (seconde place au classement total). Cette raison semble avoir une importance prédominante pour les entreprises logistiques, puisque 92% des entreprises établies à Garocentre ont cité cet argument et le place ainsi en 2<sup>ème</sup> position après l'accessibilité routière. C'est également le cas pour 39% des entreprises des Hauts-Sarts (2<sup>ème</sup> raison la plus citée). 21% des entreprises du parc de Ciney-Biron cite aussi cette raison, mais elle ne se place dans ce cas qu'en 3<sup>ème</sup> position.

En troisième position au classement total, 51 entreprises (29%) mentionnent l'espace disponible, la taille des terrains ou des bâtiments, ou la correspondance de ceux-ci avec des caractéristiques précises recherchées. C'est particulièrement le cas dans le Parc de l'Alliance (67%, 1<sup>ère</sup> raison la plus citée, ce qui n'est pas étonnant lorsqu'on prend en considération le fait que le parc est commercialisé sur le mode « clé sur porte »), dans la zone de Barvaux-Durbuy (75%, 2<sup>ème</sup> raison la plus citée) de Mons-Cuesmes (35%, 2<sup>ème</sup> raison la plus citée) et des Hauts-Sarts (30%, 3<sup>ème</sup> raison la plus citée).

D'autres raisons ont également été avancées par les entreprises, mais de manière plus dispersée. On retrouve parmi celles-ci la proximité du domicile du dirigeant, la proximité d'une implantation historique ou la proximité de la maison-mère (26% des entreprises), la stimulation due au réseau d'entreprises, à la densité industrielle ou la présence d'un pôle économique (24% des entreprises), ou encore la disponibilité immédiate de terrains, bâtiments à acheter ou à louer (17% des entreprises). Les raisons suivantes sont citées par moins de 10% des entreprises, nous ne les énumérerons donc pas ici. Les tableaux 18 et 19, ci-après, reprennent l'ensemble des raisons invoquées et un classement de celles-ci selon le nombre de citations par les entreprises.

**Tableau 18. Raisons du choix d'implantation dans un PAE : classement par occurrences**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liege Science Park	Total
Accessibilité, axes routiers proches	2	-	1	1	1	1	5	1
Proximité relative du marché cible (à différentes échelles), centralisme par rapport à une zone	4	-	3	4	2	2	6	2
Espace disponible, taille des terrains ou bâtiments, correspondance avec les caractéristiques recherchées	1	2	4	2	3	3	6	3
Proximité du domicile du dirigeant, proximité d'une implantation historique, proximité de la maison-mère	-	1	2	3	5	4	4	4
Stimulation due au réseau d'entreprises, pôle économique, densité industrielle	-	3	2	6	-	7	1	5
Nécessité au vu de l'activité (isolement, nuisances...)	3	3	5	2	6	6	3	6
Disponibilités immédiates de terrains, bâtiments, locations	3	-	5	7	4	5	6	7
Divers	5	-	3	5	-	8	6	8
Collaborations (éventuellement obligées), accords, relations (éventuellement politiques)	4	-	5	-	6	14	2	9
Faible prix du terrain, de la location, coûts inférieurs	5	-	4	6	5	10	-	10
Proximité d'une ville	-	-	-	5	-	9	-	11
Image positive véhiculée par le parc, « carte de visite »	5	-	-	-	-	9	5	12
Environnement et cadre favorable du parc	-	-	-	-	-	4	5	12
Qualité de l'infrastructure	-	-	-	7	6	12	5	13
Aides financières, démarches facilitées	-	-	4	-	6	13	6	14
Proximité du domicile du personnel, potentiel de recrutement dans une zone proche	-	-	-	-	5	12	-	15

Source : enquête Lepur – ULg

**Tableau 19. Raisons du choix d'implantation dans un PAE : pourcentage d'entreprises concernées par catégorie de réponses**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liege Science Park	Total
Accessibilité, axes routiers proches	44	0	86	65	100	72	9	63
Proximité relative du marché cible (à différentes échelles), centralisme par rapport à une zone	22	0	21	22	92	39	4	33
Espace disponible, taille des terrains ou bâtiments, correspondance avec les caractéristiques recherchées	67	75	14	35	38	30	4	29
Proximité du domicile du dirigeant, proximité d'une implantation historique, proximité de la maison-mère	0	100	36	26	15	27	22	26
Stimulation due au réseau d'entreprises, pôle économique, densité industrielle	11	25	36	13	0	14	83	24
Nécessité au vu de l'activité (isolement, nuisances...)	33	25	7	35	8	16	35	21
Disponibilités immédiates de terrains, bâtiments, locations	33	0	7	4	23	24	4	17
Divers	11	0	21	17	0	9	4	10
Collaborations (éventuellement obligées), accords, relations (éventuellement politiques)	22	0	7	0	8	1	48	9
Faible prix du terrain, de la location, coûts inférieurs	11	0	14	13	15	6	0	7
Proximité d'une ville	0	0	0	17	0	7	0	6
Image positive véhiculée par le parc, « carte de visite »	11	0	0	0	0	7	9	5
Environnement et cadre favorable du parc	0	0	0	0	0	5	22	5
Qualité de l'infrastructure	0	0	0	4	8	3	9	4
Aides financières, démarches facilitées	0	0	14	0	8	2	4	3
Proximité du domicile du personnel, potentiel de recrutement dans une zone proche	0	0	0	0	15	3	0	3

Source : enquête Lepur – ULg

#### 4.1.2.5. Avantages constatés

Les avantages de l'implantation constatés par les entreprises ont été classés en 14 catégories.

L'avantage le plus cité concerne à nouveau l'accessibilité : 47% des entreprises considèrent que la zone dans laquelle elles sont établies est correctement reliée au réseau routier et que les manœuvres et la circulation du charroi se font avec aisance. Cet aspect est visiblement particulièrement important pour les entreprises établies à Garocentre, puisque 69% d'entre elles le mettent en avant. C'est aussi le cas dans le Parc de l'Alliance (67%), à Ciney-Biron (57%) et dans le parc des Hauts-Sarts (53%). 30% des entreprises de la zone de Mons-Cuesmes soulèvent elles aussi cet avantage, mais elles placent avant lui la proximité des clients, des fournisseurs, la fréquentation du parc et la proximité d'autres entreprises (48%). C'est d'ailleurs le 2<sup>ème</sup> avantage le plus cité, avec 40 entreprises sur 174 (23%), réparties, en plus de Mons-Cuesmes, sur les zones de Liège Science Park (30%), Ciney-Biron (21%), les Hauts-Sarts (19%) et Garocentre (15%).

Etonnement, le 3<sup>ème</sup> avantage constaté le plus cité par les entreprises est le cadre agréable, la qualité de l'environnement et la propreté du site. Néanmoins, il faut pousser l'analyse un peu plus loin pour se rendre compte que sur les 23 entreprises (13%) qui trouvent que le cadre dans lequel elles sont établies est agréable, 15 proviennent de Liège Science Park, où c'est d'ailleurs le premier avantage cité (65% des entreprises). Le cadre tout à fait particulier et verdoyant de ce parc est ici bien souligné par les entreprises qui y sont établies, ce qui n'est pas du tout le cas dans les autres parcs.

Pour compléter cette description, nous pouvons également mettre en avant deux autres avantages qui sont cités par plus de 10% des entreprises : la situation géographique ou le centralisme par rapport à une zone, cité par 13% des entreprises, et la qualité des infrastructures et la présence de parking, cité par 11% des entreprises.

**Tableau 20. Avantages constatés de l'implantation : classement par occurrences**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liège Science Park	Total
Bonne accessibilité, bonne connexion au réseau routier, manœuvre du charroi facilitées	1	1	1	2	1	1	4	1
Proximité des clients, des fournisseurs, fréquentation du parc, proximité avec d'autres entreprises	-	-	3	1	3	2	2	2
Cadre agréable, environnement agréable, propreté du site	3	-	5	4	-	8	1	3
Situation géographique, centralisme par rapport à une zone d'influence	-	-	2	5	2	3	-	4
Qualité des infrastructures, présence de parking	4	2	-	4	4	4	3	5
Divers	4	-	-	5	3	5	6	6
Flexibilité de l'espace (extension, division, partage, location...)	4	2	4	-	2	7	-	7
Influence positive de la zone sur l'image de l'entreprise	4	-	5	5	-	6	5	8
Proximité d'une ville	2	-	-	3	-	10	-	9
Eloignement des zones résidentielles et réduction des plaintes, éloignement du centre urbain	-	-	4	5	4	9	-	10
Proximité du domicile des travailleurs	4	-	-	-	-	8	-	11

Aides financières	-	-	5	5	-	6	5	12
Relations facilitées avec les autorités	-	-	-	-	-	10	5	12
Présence de commerces et services à proximité	-	-	5	5	-	-	-	13

Source : enquête Lepur – ULg

Les tableaux 20 et 21, ci-après, reprennent l'ensemble des avantages constatés ainsi qu'un classement de ceux-ci selon le nombre de citations par les entreprises.

**Tableau 21. Avantages constatés de l'implantation : pourcentage d'entreprises concernées par catégorie de réponses**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liege Science Park	Total
Bonne accessibilité, bonne connexion au réseau routier, manœuvres du charroi facilitées	67	50	57	30	69	53	13	47
Proximité des clients, des fournisseurs, fréquentation du parc, proximité avec d'autres entreprises	0	0	21	48	15	19	30	23
Cadre agréable, environnement agréable, propreté du site	22	0	7	9	0	3	65	13
Situation géographique, centralisme par rapport à une zone d'influence	0	0	29	4	23	16	0	13
Qualité des infrastructures, présence de parking	11	25	0	9	8	11	17	11
Divers	11	0	0	4	15	10	4	8
Flexibilité de l'espace (extension, division, partage, location...)	11	25	14	0	23	7	0	7
Influence positive de la zone sur l'image de l'entreprise	11	0	7	4	0	8	9	7
Proximité d'une ville	33	0	0	17	0	1	0	5
Eloignement des zones résidentielles et réduction des plaintes, éloignement du centre urbain	0	0	14	4	8	2	0	3
Proximité du domicile des travailleurs	11	0	0	0	0	3	0	2
Aides financières	0	0	7	0	8	1	0	2
Relations facilitées avec les autorités	0	0	0	0	0	1	9	2
Présence de commerces et services à proximité	0	0	7	4	0	0	0	1

Source : enquête Lepur – ULg

#### 4.1.2.6. Inconvénients constatés

Les inconvénients cités par les entreprises ont été classés en 19 catégories. La dispersion des résultats étant très importante, il n'est pas pertinent ici de classer les inconvénients constatés en fonction du nombre de citations totales, mais il convient davantage de décrire la situation pour chaque parc.

Le nombre d'inconvénients cités dans le cas du Parc de l'Alliance est relativement faible, et le nombre de fois que ces inconvénients sont cités l'est tout autant, les résultats sont donc à interpréter avec beaucoup de précautions. Deux entreprises se plaignent du prix élevés des loyers (rappelons que le parc est privé, les loyers étant fixés par les gestionnaires à 155€ par m<sup>2</sup> pour une surface « neuve » et 145€ par m<sup>2</sup> pour une surface de « seconde main »). Les inconvénients suivants sont également cités, mais une seule fois chacun : l'absence ou la mauvaise déserte par les transports en commun (une amélioration est peut-être à prévoir avec la mise en place du réseau RER), l'éloignement par rapport au domicile des travailleurs (typique du type d'entreprises qui occupent ce parc et qui embauchent de la main d'œuvre très qualifiée), les infrastructures inadaptées, l'absence de trottoirs ou de parkings (les gestionnaires ayant prévu un emplacement de parking par 35 m<sup>2</sup> de bureau, ce qui correspond approximativement à la surface par travailleur calculée à partir de nos résultats), et, étonnement, les nuisances liées au charroi, à l'activité d'autres entreprises ou les nuisance sonores (ce point restant à éclaircir, les seules sources de nuisances potentielles étant soit le charroi de véhicules des travailleurs du parc, soit les nuisances sonores liées à l'autoroute présente à proximité).

Dans le parc de Ciney-Biron, deux entreprises se plaignent du manque de visibilité et de la faible fréquentation du parc par des clients potentiels. Le parc est en effet légèrement reculé de la nationale 4 (qui est l'axe routier le plus important à proximité). Néanmoins, les principales activités commerciales sont concentrées le long de la N97, leur assurant une visibilité meilleure. A nouveau, l'absence ou la mauvaise déserte par les transports en commun est relevée. Ceci concerne dans ce cas exclusivement les bus, le parc n'étant pas relié au chemin de fer. Des problèmes dus au principe d'occupation des terrains ou bâtiments ou à la répartition des charges sont également relevés, sans plus d'information. Enfin, les deux derniers inconvénients cités sont le vandalisme, l'insécurité et les vols, et l'accessibilité mauvaise ou restreinte y compris les blocages fréquents. Notons que ce dernier inconvénient est plus étonnant dans vu le contexte.

Le principal inconvénient relevé par les entreprises de la zone de Mons-Cuesmes est la faible visibilité et la faible fréquentation du parc par des clients potentiels. Il faut rappeler qu'une grande partie des entreprises qui occupent le parc sont de type commercial, et que, par conséquent la visibilité et la fréquentation du parc sont des paramètres primordiaux. Celles-ci mettent également en avant les infrastructures inadaptées, l'absence de trottoir et le manque de place de parking, qui ne permettent pas un accueil de la clientèle dans les meilleures conditions. Sur le même pied, elles signalent également la possibilité restreinte de s'étendre, le manque d'espace ou la difficulté d'obtention des permis. Enfin, quatre autres inconvénients sont signalés de manière marginale : l'absence ou la mauvaise déserte par les transports en commun, le vandalisme, l'insécurité et les vols, le manque d'entretien des voiries, la mauvaise signalisation et le manque d'éclairage, et, enfin, la cohabitation difficile entre entreprises (sans précision complémentaire).

Peu d'inconvénients sont à l'heure actuelle signalés à Garocentre, qui est le plus récent des sept parcs soumis à l'enquête. Deux entreprises signalent quand même des problèmes liés au vandalisme, à l'insécurité et aux vols, ainsi que l'absence ou le manque de services et de commerces à proximité. Trois autres inconvénients sont également cités, mais une seule fois chacun : la faible visibilité et la faible fréquentation, les extensions restreintes, le manque d'espace ou la difficulté d'obtention de permis (c'est probablement, dans ce cas, ce troisième point qui prédomine), ainsi que le manque d'intérêt des autorités et le sentiment de relégation.

En ce qui concerne le parc des Hauts-Sarts, un inconvénient est signalé par 22% des entreprises : l'accessibilité est jugée mauvaise ou restreinte et les blocages sont fréquents (y compris paralysie totale en cas de mouvement social). Sont également signalés, mais dans une plus faible mesure, les inconvénients suivants : manque d'entretien des voiries, mauvaise signalisation et éclairage absent ou insuffisant, des nuisances liées au charroi, à l'activité d'autres entreprises ou des nuisances sonores et l'absence ou la mauvaise desserte par les transports en commun. Enfin, un certain nombre d'autres inconvénients sont avancés de façon marginale (de une à quelques entreprises). Citons, pour exemple, la saleté et la pollution, le cadre et l'environnement peu agréables, etc.

Terminons par Liège Science Park. Un seul inconvénient est « massivement » pointé du doigt par les entreprises : l'absence ou la mauvaise desserte par les transports en commun (48% des entreprises le signale). D'autres inconvénients sont cités par un nombre beaucoup plus faible d'entreprises : la mauvaise accessibilité, l'absence de gestion commune ou la délégation de la gestion à des tiers, etc.

Les tableaux 22 et 23, ci-après, reprennent l'ensemble des inconvénients constatés ainsi qu'un classement de ceux-ci selon le nombre de citations par les entreprises. Etant donnée la grande dispersion des résultats obtenus, le classement n'a été effectué que pour les trois inconvénients les plus constatés, par parc.

**Tableau 22. Inconvénients constatés de l'implantation : classement par occurrences (3 premières positions seulement)**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liege Science Park	Total
Nuisances liées au charroi, nuisances liées à l'activité d'autres entreprises, nuisances sonores	2	1	-	-	-	2	-	-
Absence ou mauvaise déserte par les transports en commun	2	-	2	3	-	2	1	2
Eloignement par rapport au domicile des travailleurs	2	1	-	-	-	-	-	-
Problèmes liés au principe d'occupation des terrains ou bâtiments (location...), problème liés à la répartition de charges	-	-	2	-	-	-	-	-
Vandalisme, insécurité, vols	-	-	2	-	-	-	-	-
Accessibilité mauvaise ou restreinte, blocages fréquents, problème de localisation	-	1	2	-	-	1	2	1
Faible visibilité, faible fréquentation de clients potentiels	-	-	1	1	2	-	-	3
Manque d'entretien des voiries, mauvaise signalisation, éclairage absent ou insuffisant	-	-	-	3	-	2	-	-
Taxation importante	-	-	-	3	-	-	-	-
Infrastructures inadaptées, absence de trottoirs, absence de parkings	2	-	-	2	-	-	-	-
Extension restreinte, manque d'espace, difficulté d'obtention de permis	-	-	-	2	2	-	-	-
Manque d'intérêt des autorités, sentiment de relégation	-	-	-	-	2	-	-	-
Cadre et environnement peu agréables	-	-	-	-	-	-	-	-
Absence de gestion commune, sous-traitance de la gestion à des tiers	-	-	-	-	-	-	3	-
Saleté et pollution	-	-	-	-	-	-	-	-
Prix élevés des terrains et des loyers	1	-	-	-	-	-	-	-
Cohabitation difficile entre entreprise et difficultés d'exploitation ou de permis liées à la cohabitation d'activités différentes	-	-	-	3	-	-	-	-
Absence ou manque de commerces et services à proximité	-	-	-	-	1	-	-	-
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-

Source : enquête Lepur – ULg

**Tableau 23. Inconvénients constatés de l'implantation : pourcentage d'entreprises concernées par catégorie de réponses**

	Parc de l'Alliance	Barvaux-Durbuy	Ciney	Mons-Cuesmes	Garocentre	Hauts-Sarts	Liege Science Park	Total
Nuisances liées au charroi, nuisances liées à l'activité d'autres entreprises, nuisances sonores	11	25	0	0	0	6	0	4
Absence ou mauvaise desserte par les transports en commun	11	0	7	4	0	6	48	11
Eloignement par rapport au domicile des travailleurs	11	25	0	0	0	0	0	1
Problèmes liés au principe d'occupation des terrains ou bâtiments (location...), problème liés à la répartition de charges	0	0	7	0	0	0	4	1
Vandalisme, insécurité, vols	0	0	7	4	15	5	0	5
Accessibilité mauvaise ou restreinte, blocages fréquents, problème de localisation	0	25	7	0	0	22	13	14
Faible visibilité, faible fréquentation de clients potentiels	0	0	14	17	8	2	0	5
Manque d'entretien des voiries, mauvaise signalisation, éclairage absent ou insuffisant	0	0	0	4	0	6	4	4
Taxation importante	0	0	0	4	0	2	0	2
Infrastructures inadaptées, absence de trottoirs, absence de parkings	11	0	0	9	0	0	4	2
Extension restreinte, manque d'espace, difficulté d'obtention de permis	0	0	0	9	8	1	4	3
Manque d'intérêt des autorités, sentiment de relégation	0	0	0	0	8	0	0	1
Cadre et environnement peu agréables	0	0	0	0	0	2	0	1
Absence de gestion commune, sous-traitance de la gestion à des tiers	0	0	0	0	0	2	9	2
Saleté et pollution	0	0	0	0	0	3	4	2
Prix élevés des terrains et des loyers	22	0	0	0	0	2	4	3
Cohabitation difficile entre entreprise et difficultés d'exploitation ou de permis liées à la cohabitation d'activités différentes	0	0	0	4	0	1	4	2
Absence ou manque de commerces et services à proximité	0	0	0	0	15	1	4	2
Divers	0	0	0	0	0	0	4	1

Source : enquête Lepur – ULg

### 4.1.3. ENSEIGNEMENTS

Les résultats obtenus par le biais de cette enquête nous permettent d'affirmer que le type de parc influence considérablement la répartition entre les différents statuts socioprofessionnels, ainsi que l'origine des travailleurs. Néanmoins, les chiffres obtenus sur ce dernier point sont considérablement différents de ceux exposés au chapitre 3. Deux hypothèses peuvent être formulées pour expliquer ces différences. Premièrement, le profil des parcs sélectionnés pour l'enquête ne reflète pas la réalité, et les chiffres seraient fortement influencés par les données en provenance des parcs technologiques. Deuxièmement, les entreprises qui ont répondu sous-estiment sans doute – pour diverses raisons internes à leur gestion - le nombre de leurs travailleurs qui habitent la commune d'implantation du PAE dans lequel elles sont établies.

Une certaine cohérence est à remarquer entre les entreprises au niveau des motivations du choix d'implantation. Celles-ci semblent mettre la priorité sur des raisons qu'on peut qualifier de « pratiques » (accessibilité, disponibilité...) et de « stratégiques » (localisation, espaces disponibles...), plutôt que sur des motifs financiers (aides, prix...). Il faut cependant remarquer à ce sujet le profil tout à fait particulier des entreprises du Liège Science Park, dont les priorités sont complètement différentes de celles exprimées par les autres entreprises, celles-ci mettant fortement l'accent sur la stimulation économique, la collaboration entre entreprises et le cadre privilégié de leur implantation.

Cette cohérence peut également être relevée en ce qui concerne les avantages constatés. Une grande variété d'avantages ont cependant été cités. A nouveau, les entreprises de Liège Science Park ne sont visiblement pas attentives aux mêmes critères que leurs consœurs.

Au niveau des inconvénients constatés, il est difficile de tirer des interprétations générales, car le grand nombre de réponses différentes et leur faible fréquence impliquent une trop grande dispersion.

## 4.2. ENQUETE PERSONNEL

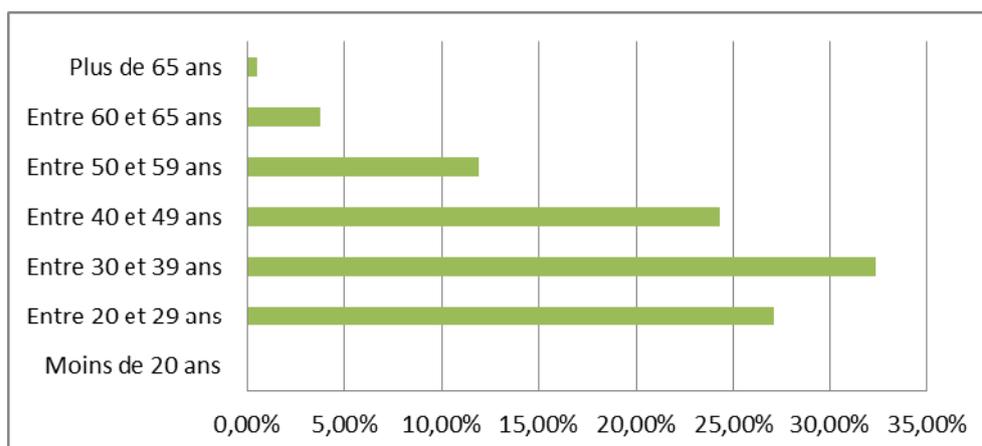
### 4.2.1. PRÉSENTATION DES DONNÉES

#### 4.2.1.1. Echantillon et participation

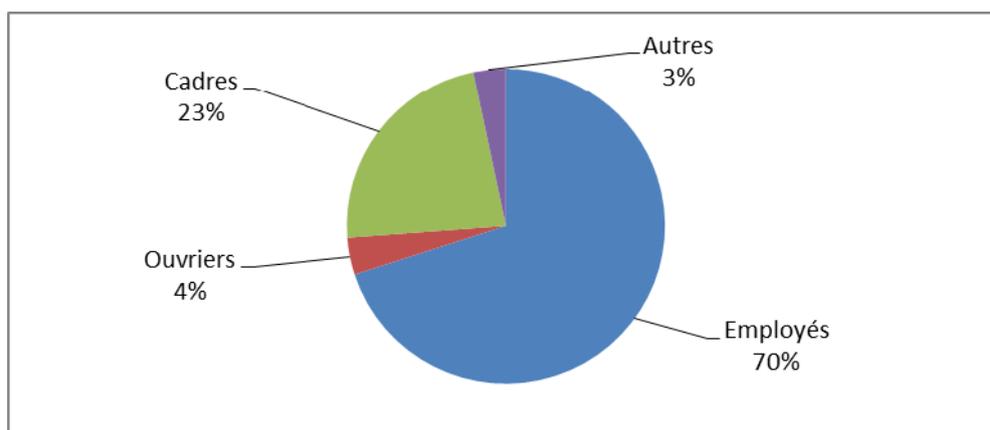
L'enquête « personnel » a été menée auprès du personnel des entreprises établies dans les sept PAE retenus pour composer l'échantillon de l'enquête « entreprises ». D'après des estimations, environ 14.000 personnes travaillent dans ces 7 parcs. Différents moyens ont été mis en place afin de diffuser le questionnaire auprès de ces travailleurs : par l'intermédiaire de la direction des entreprises (pour celles qui ont répondu à l'enquête « entreprises »), par la présence d'enquêteurs et d'enquêtrices lors du jogging annuel Interface Entreprises-Université (Liège Science Park) et par des moyens des canaux de communication privilégiés (par exemple, l'intranet du club des entreprises des Hauts-Sarts). Le questionnaire a été proposé aussi bien sous format papier qu'électronique.

Malgré les efforts déployés, le nombre de participations est décevant : nous n'en avons enregistré que 210. Cette valeur n'étant pas suffisamment représentative, nous ne l'interpréterons que très peu et avec la plus grande prudence. Nous n'en tirerons d'ailleurs aucune conclusion.

Parmi les participants, nous pouvons déjà noter que 70% sont des hommes, et 30% sont des femmes. Les graphiques suivants expriment d'une part la distribution en fonction de l'âge et d'autre part la répartition en fonction de la catégorie socioprofessionnelle à laquelle appartiennent les participants.

**Graphique 11. Distribution des âges des participants (210 participants)**

Source : enquête Lepur – ULg

**Graphique 12. Répartition des participants en fonction des catégories socioprofessionnelles (210 participants)**

Source : enquête Lepur – ULg

#### 4.2.1.2. Questionnaire

Le questionnaire soumis aux travailleurs est divisé en 3 parties.

La première vise à récupérer des données quant au sexe, à l'âge, au statut socioprofessionnel et à la commune de résidence de la personne. Ces données auraient dû être exploitées si le nombre de participations avait été plus important.

La deuxième partie pose la question du type et de la fréquence d'utilisation des différents modes de transport pour se rendre au travail.

La troisième partie s'intéresse aux dépenses effectuées par les travailleurs sur leur lieu de travail dans le parc ou dans une zone délimitée par un temps de trajet maximum de 5 minutes en voiture à partir du lieu de travail. Cette zone est censée représenter dans la majorité des cas la commune où est établie l'entreprise qui emploie le travailleur.

Un exemplaire du questionnaire est disponible en annexe.

## 4.2.2. ANALYSE

### 4.2.2.1. Modes de transport

Le tableau suivant reprend les résultats relatifs à l'utilisation des différents modes de transport et aux fréquences. On y observe très clairement que l'utilisation quotidienne de la voiture de manière individuelle (c'est-à-dire sans covoiturage) est le mode de transport le plus utilisé, très loin devant les autres modes de transport. Cette observation, même si elle doit être prise avec beaucoup de précautions, peut être mise en relation avec l'absence ou la mauvaise déserte des zones d'activité économique par les transports en commun.

Le taux de 89 % de travailleurs utilisant souvent ou systématiquement leur voiture est confirmé par d'autres sources. Ainsi, au départ de l'exploitation de la matrice « O – D » du recensement de 2001, suivant la méthode expliquée précédemment, nous obtenons exactement la même part modale.

**Tableau 24. Moyen de transport utilisé par les travailleurs des PAE pour se rendre au travail (% des travailleurs) (210 participants)**

	Tous les jours	Souvent	Parfois	Jamais
Voiture seul ou moto	84	6	3	7
Voiture en covoiturage	2	3	11	84
Bus	3	2	2	93
Train	1	1	5	93
Vélo ou marche à pied	3	2	6	90
Autre	0	1	2	98

Source : enquête Lepur – ULg

### 4.2.2.2. Dépenses

Comme nous l'avons déjà souligné plus haut, l'échantillon n'étant pas suffisamment représentatif, il n'est pas possible de tirer des conclusions à partir des réponses aux questions concernant les dépenses effectuées mensuellement par les travailleurs, dans l'entreprise, dans le parc ou à une distance réalisable en 5 minutes en voiture, à partir de leur lieu de travail. Nous en tirerons donc tout au plus quelques enseignements, qui doivent être pris avec beaucoup de précautions.

Qu'il s'agisse de biens ou de services, les travailleurs interrogés effectuent globalement très peu d'achats dans le périmètre défini. En ce qui concerne les biens, une partie assez importante des travailleurs consomme des repas, des snacks ou des boissons achetés à l'intérieur de l'entreprise (ce qui ne saurait être le cas que lorsqu'il s'agit de grandes entreprises) ou dans l'horeca avoisinant. Néanmoins, ces consommations doivent être nuancées par leur valeur, étant donné que la toute grande majorité des travailleurs déclare dépenser mensuellement moins de 50€ dans ces rubriques (cette proportion de travailleurs devenant totalement écrasante lorsqu'on étend le plafond à 100€). Une grande partie des travailleurs déclare également effectuer des achats de carburant dans le périmètre défini. Dans ce cas, il s'agit d'achats plus importants en termes de valeur. Un certain nombre de travailleurs effectue également des courses à destination du ménage dans le périmètre défini. A nouveau, il semblerait ici qu'il s'agisse dans la plupart des cas de dépenses de valeur plutôt faible (la majorité dépensant maximum 100€ par mois). En ce qui concerne les autres rubriques proposées, la majorité des travailleurs déclare ne pas effectuer des dépenses relatives à ces biens dans le périmètre défini. Cela ne signifie pas pour autant que les dépenses totales sont nulles, mais globalement très faibles.

Du côté des services, la situation est moins nuancée puisque dans toutes les rubriques proposées, la grande majorité des travailleurs a déclaré ne rien dépenser. Seuls les entretiens et réparations automobiles et les car-wash, ainsi que les services aux personnes, les coiffeurs et les salles de sport et de fitness semblent susciter quelques dépenses pour les travailleurs, mais encore une fois, très faibles en termes de valeur.

Les résultats exposés ci-dessus et repris en détails dans le tableau ci-après peuvent signifier deux choses : soit il n'existe pas de volonté d'achat de la part des travailleurs pour certains biens et services (pour différentes raisons), soit ceux-ci ne sont pas disponibles dans le périmètre. Cette seconde hypothèse nous a été confirmée lors de différents entretiens.

**Tableau 25. Achats de biens sur le lieu de travail, dans le PAE ou à 5 minutes en voiture maximum (% des travailleurs) (210 participants)**

	0€	Moins de 50€	Entre 50 et 100€	Entre 100 et 200€	Plus de 200€
Repas, snacks et boissons dans l'entreprise	48	45	5	3	0
Repas, snacks et boissons hors de l'entreprise (Horeca)	26	51	17	5	2
Carburant	33	16	22	22	7
Presse, journaux, magazines, papeterie...	74	26	1	0	0
Course pour le ménage (alimentation, produits d'entretien, produits de soin...)	46	22	13	10	8
Vêtements	72	16	10	2	1
Médicaments et produits vendus en pharmacie	63	33	3	0	0
Articles de bricolage, outillage, produits pour la maison, jardinerie	65	26	9	1	0
Autres	81	14	4	1	1

Source : enquête Lepur – ULg

**Tableau 26. Achats de services sur le lieu de travail, dans le PAE ou à 5 minutes en voiture maximum (% des travailleurs) (210 participants)**

	0€	Moins de 50€	Entre 50 et 100€	Entre 100 et 200€	Plus de 200€
Crèches et garderies	97	0	0	1	3
Titres-services (repassage...)	90	5	4	1	1
Entretiens et réparations automobiles, Car-wash	74	19	5	1	1
Services aux personnes, coiffeurs, salles de sport et de fitness	80	18	2	0	1
Autres	94	4	2	0	1

Source : enquête Lepur – ULg

### 4.2.3. ENSEIGNEMENTS

Comme nous l'avons déjà signalé, le faible nombre de participants implique que les enseignements qui vont être formulés ici soient utilisés avec les précautions nécessaires.

D'une part, la question de la mobilité des travailleurs des PAE doit être épinglée au vu des données qui concernent les modes de transport utilisés, mais aussi par rapport au fait qu'un grand nombre d'entreprises, tous parc confondus, relève le déficit de desserte de ceux-ci par les transports en commun. On peut formuler l'hypothèse, maintes fois, confirmées qu'une grande majorité des travailleurs des PAE utilise de manière individuelle la voiture pour se rendre à leur lieu de travail. Cette constatation met en évidence l'importance du choix de la localisation des PAE, souvent implantés en marge des tissus urbains, souvent mal desservis par les transports en communs. Une autre conséquence de la localisation des parcs est la part minime du train.

D'autre part, même si on constate des dépenses très réduites en matière de biens ou services au sein des PAE ou dans leurs alentours directs, il semble plus opportun de se poser la question de l'existence ou non d'une demande de la part des travailleurs, des entreprises et des dirigeants. Certaines observations nous permettent de penser que cette demande est assez présente, particulièrement en matière de services courants : services aux personnes comme les crèches et garderies ou encore le repassage de vêtements, mais aussi services aux entreprises, comme la livraison groupée de repas ou divers services en matière de petite logistique.

## 4.3. AUTRES CONTRAINTES ET RETOMBÉES LOCALES

### 4.3.1. PRÉSENTATION DES DONNÉES

Il a été demandé à l'équipe de recherche d'évaluer l'impact de la présence ou de l'implantation d'un PAE sur les valeurs de l'immobilier et du foncier de la commune qui accueille le PAE. Nous avons décidé de traiter cette demande au départ d'une enquête téléphonique auprès de 32 notaires. Ceux-ci ont été sélectionnés car leurs études sont établies sur le territoire d'une des communes qui accueille un des sept parcs étudiés à travers l'enquête entreprises et l'enquête personnel (voir supra), à savoir les communes de Braine-l'Alleud, Liège, Seraing, Herstal, Oupeye, La Louvière, Mons, Hamois, Ciney et Durbuy. Dix-sept notaires ont accepté de répondre à nos questions, soit plus de la moitié.

### 4.3.2. ANALYSE

D'avis général, l'ensemble des notaires est d'accord sur le fait que la présence ou l'implantation d'un PAE influence très peu, voire pas du tout, les valeurs de l'immobilier et du foncier de la commune qui accueille le parc.

Ceux-ci identifient néanmoins une série de facteurs spécifiques qui peuvent jouer un rôle, difficilement mesurable, dans la fixation des prix de l'immobilier et du foncier. Nous avons classé ces facteurs en deux grandes catégories : ceux qui pourraient exercer une influence sur les prix de la commune dans sa globalité, et ceux dont l'influence se limite à une zone délimitée aux alentours directs du parc (la taille de cette zone variant également avec les différents facteurs). Commençons par ces derniers : trois facteurs influencent, d'après les notaires, les prix de l'immobilier et du foncier aux alentours directs du parc.

- Premièrement, il est important de regarder l'historique de la zone destinée à accueillir le parc : que contient-elle à l'heure actuelle ? Si celle-ci était déjà dédiée à de l'industrie ou, tout du moins, de l'activité économique, la transformation de celle-ci en PAE n'aura aucune influence sur les prix. A contrario, si celle-ci est utilisée comme terre agricole ou forestière, ou comme toute autre zone à caractère vert et paisible, l'implantation d'un parc devrait, dans un premier temps, tirer les prix vers le bas.
- Deuxièmement, quel est le type d'activités que le parc accueille ou se destine à accueillir ? La présence des services aux personnes et de commerces influencent généralement à la hausse les prix aux alentours, tandis que de l'industrie lourde ou dangereuse (Seveso) aura plutôt un influence négative sur la demande, et donc sur les prix. Il est constaté par les notaires que les activités « intermédiaires » n'ont pas d'influence directe sur les prix. Néanmoins, à moyen et long termes, les nuisances entraînées éventuellement par le parc pourraient venir contrebalancer les effets positifs ou nuls constatés à court-terme, et peser dans la balance en faveur d'un impact négatif sur les prix. Deux types de nuisances peuvent être citées en exemples : celles liées au charroi et à la mobilité, et celles liées à la pollution.
- Troisièmement, quel est le type de quartier aux alentours ? Si le parc est établi en dehors de toute zone d'habitat, l'impact est nul. S'il est établi dans un quartier où les habitants perçoivent des revenus élevés, ceux-ci auront plutôt tendance à quitter progressivement la zone et on assistera à une baisse des prix et à l'arrivée d'une population moins aisée. Enfin, si le parc est établi dans un quartier au contexte socio-économique difficile, son impact sera vraisemblablement nul voire légèrement positif, selon le type d'activité. Notons à ce stade l'importance de l'aménagement de zones tampons, qui atténuent fortement les effets négatifs du parc.

Intéressons-nous maintenant aux facteurs qui peuvent avoir une influence dans une zone plus large, voire dans la commune toute entière. Ceux-ci sont au nombre de trois.

En premier lieu, citons l'origine des travailleurs du parc. Celle-ci est, nous l'avons déjà exprimé, liée au profil des entreprises et à leurs besoins en matière de recrutement, mais aussi à la taille et à la population de la commune. Il est en effet possible, dans une certaine mesure, que l'implantation d'une entreprise dans un PAE conduise à une augmentation de la demande en logements dans la commune, dans le cas où les travailleurs souhaitent se rapprocher, pour diverses raisons, de leur lieu de travail. Cette influence haussière est fonction de l'importance de la demande, mais aussi de l'offre. La plupart des notaires constatent qu'actuellement, l'offre est généralement suffisante et que les prix ne sont pas influencés par l'arrivée des travailleurs des parcs.

On trouve ensuite l'image générale de la commune, dans sa globalité. En effet, l'image verdoyante et paisible de certaines communes pourrait être influencée négativement par l'implantation d'un PAE, généralement assimilé à des nuisances en termes de pollution atmosphérique, paysagère et sonore, et à des désagréments en matière de mobilité. S'en suivrait peut-être une baisse des prix de l'immobilier et du foncier sur une grande partie de son territoire. Par ailleurs, si la commune jouit d'une image dégradée, l'implantation de certains types de parcs, accueillant des activités locales, technologiques, administratives, etc., pourrait contribuer à redorer l'image de celle-ci, et par conséquent, pourrait avoir un impact positif sur les prix.

Enfin, le contexte socio-économique de la commune doit être évoqué. Ce troisième facteur est généralement profondément lié au précédent, finalement relatif à l'image. Dans certaines communes au contexte socio-économique difficile, l'implantation ou la présence d'un PAE accueillant des activités industrielles lourdes et génératrices de nuisances n'influencera pas les prix de l'immobilier et du foncier. En effet, ceux-ci étant déjà très bas, l'attrait « coûts » de tels logements pour certains ménages à bas revenus est prioritaire sur les nuisances causées par le parc.

### 4.3.3. ENSEIGNEMENTS

Cette petite enquête montre combien il est difficile, voire hasardeux, d'identifier un lien entre la présence d'un parc d'activité et l'évolution des valeurs foncières et immobilières des biens à proximité. En effet, il faut rappeler que le marché foncier, et immobilier, est sans doute le plus imparfait qui soit. Il présente une sensibilité plus ou moins grande à une multitude de facteurs, comme le démontre l'analyse hédonique des prix immobiliers. Un facteur déterminant sur cette relation est le temps. En effet, un contexte à priori défavorable à court terme, peut, sur le long terme s'avérer positif. C'est d'ailleurs ce qu'ont exprimé certains notaires.

Il paraît néanmoins possible de dégager deux faisceaux de facteurs.

- Le premier regroupe différents éléments relatifs à la qualité environnementale et aux nuisances. Or, dans une certaine mesure, ces aspects peuvent être gérés et améliorés significativement.<sup>3</sup> Dès lors, l'incidence négative peut rapidement être estompée.
- Le second concerne les différents avantages liés à la proximité des zones d'activité aux autres fonctions, à commencer par l'habitat. Il s'agit là d'un atout davantage durable dans le temps.

Précisons encore que ces enseignements se basent exclusivement sur des perceptions, et que celles-ci peuvent être fortement biaisées.

---

<sup>3</sup>Voir à ce propos : Bastin & Chevau, (2008) ; Bory et al., (2010) ; Lambotte et al., (2010) ; Halleux & Teller, (2005).

## **5.CONCLUSIONS : RECOMMANDATIONS**

De manière générale, nous avons démontré que la présence d'un parc d'activité économique constitue une source de recettes financières non négligeable pour la commune d'implantation. Toutefois, ces retombées s'avèrent variables en fonction de nombreux critères, à commencer par la nature des activités présentes et la densité d'occupation. Les retombées indirectes apparaissent nettement plus limitée mais, à nouveau, sont très tributaires des contextes locaux d'implantation.

### **5.1. RECOMMANDATIONS GENERALES**

#### **5.1.1. UNE INFORMATION À OPTIMALISER**

Le constat d'un déficit d'informations relatives aux entreprises présentes au sein des parcs d'activité est récurrent au niveau des différentes réflexions sur ce sujet. Toutefois, par rapport aux études antérieures de la CPDT, un cap a été franchi suite à la mise en place du site Bspace auquel est accolée une base de données. Toutefois, il s'agit d'un outil essentiellement promotionnel à l'attention des investisseurs, dans l'optique de recherches d'informations. Une charte de bonnes pratiques permet l'étroite collaboration entre le SPW et les IDE afin de disposer en permanence de données actualisées et ce, dans une perspective de mise en œuvre dynamique de l'information. Or, de façon générale, la constitution et la gestion d'une base de données, opérations toujours fastidieuses, n'ont de sens et d'intérêt qu'à travers l'exploitation qui en est faite. De manière distincte, le géoréférencement de ces données permettrait de disposer d'un réel outil de gestion des PAE qui pourrait être d'une grande utilité pour la DGO6, tant au niveau de la gestion des parcs actuels que l'évaluation des besoins.

#### **5.1.2. DES PARCS D'ACTIVITÉ À DENSIFIER**

Nous avons démontré que la densité d'activités influence fortement le niveau des recettes fiscales locales. Malgré une croissance significative de l'emploi au sein des parcs d'activité, avec une valeur brute de 13 emplois / ha, le constat de relative faiblesse de la densité de travailleurs se voit également confirmé. Dès lors, outre renvoyer aux considérations déjà émises à ce propos, nous insistons sur deux aspects afin d'utiliser au mieux les mètres carrés disponibles : primo, dans le cadre de programmes de requalification de PAE (revamping), systématiser les démarches de récupération du foncier « dormant », c'est-à-dire stocké et non utilisé par les entreprises et, secundo, inciter, à travers les mécanismes de subsidiation des intercommunales, des opérations pilotes de mise en œuvre de la vente à réméré autorisée par le Décret Infrastructures du 11 mars 2004.

Il convient de souligner que la récupération potentielle de foncier au sein de parcs d'activités entièrement commercialisés, donc de terrains privés, aurait un coût important pour les acteurs publics.

Par ailleurs, certaines intercommunales appliquent déjà des critères de densité lors de la commercialisation de nouvelles surfaces équipées, éventuellement à travers des chartes urbanistiques.

### **5.1.3. UN LEVIER MAJEUR POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'EMPLOI À LOCALISER DE MANIÈRE PLUS EFFICIENTE**

Les parcs d'activité représentent 34 % des travailleurs des secteurs secondaire et tertiaire marchand. S'il n'existe pas de lien formel entre la croissance de l'emploi et la présence d'un PAE, l'observation des contextes locaux montre que les parcs d'activité jouent un véritable rôle de catalyseur de l'activité économique, surtout vis-à-vis des grandes entreprises (à titre d'exemples citons : Caterpillar, la Sonaca ou Techspace Aero), rôle sans doute amené à se renforcer face au nouveau défi de la réindustrialisation<sup>4</sup>. Bien évidemment, ce constat ne remet nullement en cause l'impérieuse nécessité de rechercher des localisations les plus efficaces possibles en regard des défis (Droeven & Teller (sous la Direction), 2011) du développement territorial ni, dès lors, les recommandations déjà émises à ce propos (Lepers et al, 2009).

### **5.1.4. DES RECETTES FISCALES LOCALES ISSUES DES ADDITIONNELS AU PRÉCOMPTE IMMOBILIER CONSÉQUENTES ET À PRÉSERVER**

La principale retombée directe générée par un PAE pour la commune qui l'héberge résulte des additionnels au précompte immobilier qui dégagent une recette moyenne de 5.541 euros / ha de surface brute. Bien évidemment, cette valeur s'avère extrêmement variable en fonction de la densité d'occupation et de la nature des activités présentes. Un autre facteur déterminant le niveau de recette est l'ensemble des mesures d'immunité et d'exonération dont bénéficient certains biens. Celles-ci représentent une réduction moyenne de 28 % du rendement de l'impôt. Dès lors, on ne peut que recommander d'évaluer, au préalable, les incidences locales de toutes mesures prises en la matière. En effet, en fonction de la nature des décisions prises, celles-ci peuvent générer des disparités locales considérables.

### **5.1.5. DES RECETTES FISCALES LOCALES ISSUES DES ADDITIONNELS À L'IPP LIMITÉES MAIS VARIABLES**

Les additionnels à l'impôt des personnes physiques des travailleurs résidant au sein de la commune d'implantation du parc constituent l'autre source de recettes directes. Ceux-ci, en moyenne, représentent 16 % de l'emploi total et, sur cette base, génèrent une rentrée fiscale directe de 600 euros / ha de surface brute. Toutefois, pour les parcs de type local, cette valeur atteint 1.432 euros / ha. Nonobstant, les retombées locales dues aux « travailleurs résidant » s'avèrent limitées. A ce stade un rappel s'impose : la nouvelle clé de répartition du fond des communes ne tient pas compte de l'emploi. Cette situation est évidemment susceptible d'influencer certains choix ou arbitrages locaux en matière de gestion du territoire.

---

<sup>4</sup> Voir à ce propos la communication de la Commission européenne « A Stronger European Industry for Growth and Economic Recovery » du 10 octobre 2012.

### **5.1.6. UNE RECETTE FISCALE CONSÉQUENTE MAIS TRIBUTAIRE DE LA DENSITÉ D'EMPLOIS**

Nous avons procédé à une estimation, qui sera à affiner, du coût d'entretien des voiries situées au sein des parcs qui apparaît comme la principale charge communale. Cela nous a permis d'estimer le solde moyen des recettes directes générées par la présence d'un PAE qui s'élèvent à 5.114 euros / ha de surface brute avec un constat général : plus un parc sera densément occupé, plus son rendement fiscal sera élevé.

### **5.1.7. LA MOBILITÉ, UN CRITÈRE DE CHOIX, MAIS AUSSI DE FRUSTRATION**

Les principales motivations qui justifient le choix de s'implanter dans un parc d'activité sont essentiellement d'ordre « pratiques », liées d'une part à la mobilité et, d'autre part, à la proximité, tant des clients que ... du domicile du dirigeant. Ainsi, les éléments qui facilitent la vie de l'entreprise paraissent déterminants en regard de son choix de localisation. Ce sont ces mêmes critères qui sont l'objet des principales critiques, à commencer par ... la mobilité. On note une attente forte en matière de transports en commun. Or, de manière générale, on sait ceux-ci difficiles à organiser et coûteux à exploiter même si certains contextes locaux apparaissent plus favorables et ont permis la mise en place de quelques initiatives locales comme : la ligne 57 du TEC Liège-Verviers, liaison directe entre la gare de Liège Guillemins et la zone aéroportuaire de Bierset ou la navette Mobi-Parcs qui dessert les parcs d'Ecolys et de Créalys à Namur. Cette dernière complète une expérience de covoiturage (Carpoolplaza). Même si les résultats obtenus sont variables et pas toujours à la hauteur des espérances, ces différentes initiatives sont évidemment à encourager et à promouvoir. A nouveau, un accroissement de la densité d'emplois renforcera l'intérêt de ces projets.

### **5.1.8. LA PROXIMITÉ, UN LEVIER POUR ACCROÎTRE LES RETOMBÉES LOCALES**

De manière générale, les dépenses des travailleurs en matière de biens ou services au sein des PAE ou dans leurs alentours directs apparaissent très faibles. Ce constat paraît logique puisque, d'une part, la toute grande majorité des travailleurs (90 %) se déplace en voiture individuelle et, d'autre part, la majorité des parcs sont directement connectés au réseau autoroutier. Et rares sont les situations où une offre commerciale est présente à côté d'un parc, en situation d'interception de flux, sans engendrer de détours. Dès lors, seul un rapprochement des parcs des zones d'habitat permettrait de favoriser la consommation locale. Cette recommandation peut également s'appliquer en regard des incidences sur le marché foncier puisque, d'après les notaires consultés, la proximité apparaît, sur le long terme, plutôt vertueuse.

## **5.2. RECOMMANDATIONS SPECIFIQUES**

### **5.2.1. PROGRAMMATION ET CONTRACTUALISATION DES FUTURS DÉVELOPPEMENTS DES ZAE EN PARALLÈLE AUX AUTRES MOBILISATIONS FONCIÈRES COMMUNALES**

*Constats :*

- L'activité économique apparaît de plus en plus comme la « fonction faible » du processus d'urbanisation car, d'une part, les communes sont confrontées à une demande croissante de foncier pour le logement vu les perspectives de croissance démographique et, d'autre part, cette fonction apparaît plus rentable du point de vue des finances communales.

- Différents reproches relatifs au fonctionnement ou à la gestion des ZAE (difficultés d'accès aux services de proximités, déficit de transport en commun, ...) résultent d'une localisation de celles-ci en marge des espaces urbanisés, voire excentrée.
- Certaines communes expriment clairement le souhait de geler la mobilisation foncière destinée aux activités économiques considérées comme sources de nuisances et, dès lors, de rejet par la population.
- Le schéma de structure communal, outre le fait qu'il soit optionnel, se révèle souvent peu opérationnel vis-à-vis de la programmation des valorisations foncières communales surtout à court moyen – terme (longueur de la procédure d'élaboration, forme du document, ...).
- Les différents processus d'intervention sur le territoire comme la mise en œuvre des ZACC, les procédures SAR et PRU, voire les opérations de rénovation et revitalisation urbaine devraient être davantage coordonnées avec la mise en œuvre des ZAE. Une programmation de ces différentes mobilisations foncières devrait être anticipée sur un délai de, par exemple, cinq ans.

Nous proposons d'englober sous une démarche unique et transversale, l'étude des besoins et la programmation des futures ZAE et d'en contractualiser la mise en œuvre entre les acteurs du processus, à commencer par la commune et l'intercommunale de développement économique.

L'identification des potentialités devra être menée sous le double éclairage des besoins, d'une part, et, des perspectives d'urbanisation des communes concernées, d'autre part. Une fois, le principe de mise en œuvre accepté, celle-ci fera l'objet d'une contractualisation entre les acteurs impliqués. L'objectif est ici de faciliter et de sécuriser le processus.

De manière générale, cette proposition pourrait s'inscrire dans une réflexion plus large de définition des besoins et objectifs communaux qui porterait, outre sur l'ouverture des ZAE, la mise en œuvre des ZAC et les procédures SAR et PRU. Ces options planologiques devraient être adaptées conjointement par la commune et l'intercommunale de développement économique et aurait une validité limitée, de cinq ans par exemple.

### **5.2.2.DÉFINITION, AU NIVEAU DES BUDGETS COMMUNAUX, D'UNE ENVELOPPE SPÉCIFIQUEMENT DÉDICACÉE À L'ENTRETIEN DES VOIRIES DES PAE EN MARGE DES PLANS TRIENNAUX D'INVESTISSEMENT DES COMMUNES**

*Constats :*

- La majorité des communes dotées d'un ou plusieurs PAE tirent des recettes souvent substantielles de la présence de ces zones, à l'exception de situations spécifiques de parcs récemment mis en œuvre et/ou sous-occupés.
- L'entretien des voiries au sein des PAE est souvent considéré comme peu satisfaisant du point de vue des entreprises.

Nous proposons que cet entretien<sup>5</sup> ainsi que les interventions annexes sur la voirie qui sont traditionnellement du ressort de la commune (marquage, curetage des égouts, entretien de l'éclairage, ...) soient clairement identifiés et programmés lors et en parallèle à l'élaboration des plans triennaux des communes. En effet compte tenu du niveau de recettes dégagées par la présence des PAE, l'autorité communale devrait être en mesure d'allouer une partie de celles-ci à cet entretien. Bien évidemment, il sera toujours possible d'inscrire certaines interventions sur les voiries des PAE dans le cadre du plan triennal communal.

---

<sup>5</sup> Rappelons que depuis le décret du 11 mars 2004, au préalable à la mise en œuvre d'une ZAE, la commune doit s'engager à reprendre à sa charge l'entretien des voiries.

### **5.2.3. PRISE EN CHARGE DE LA GESTION COURANTE DES PAE PAR LES IDE À TRAVERS DES STRUCTURES SPÉCIFIQUES**

*Constats :*

- Outre l'entretien de la voirie sensu stricto, la propreté, la signalétique interne, l'entretien des abords, ... sont également souvent évalués négativement. Or, tant la (ou les) commune(s) que l'IDE concernées avancent des arguments afin de se dégager de cette mission.
- Les IDE sont parfois perçues comme négligentes par les entreprises qui les considèrent comme se contentant de « vendre des terrains ». Or, les intercommunales ne disposent pas des moyens financiers, ni humains, à allouer à cette tâche.
- D'autres interventions du type paysagères et fonctionnelles pourraient singulièrement améliorer la qualité des parcs d'activité mais ne sont pas envisagées faute de de moyen<sup>6</sup>.

Nous proposons l'étude d'un accord entre les communes et les IDE afin qu'une petite fraction des additionnels au précompte immobilier, par exemple 5 %, ce qui représente un montant total de 3,4 millions d'euros pour la Wallonie, soit spécifiquement dédié à la gestion courante des parcs. Cette mission pourrait être prise en charge par des structures spécifiques constituées sur le modèle de l'économie sociale, ce qui permettrait d'en réduire les coûts de fonctionnement. Le calcul de l'enveloppe budgétaire serait effectué par la DGO6, ce qui lui permettrait d'optimiser l'information relative aux ZAE à sa disposition.

L'amélioration de la qualité environnementale des parcs se révèle une attente importante exprimée non seulement par les entreprises mais, également par les communes. Or, celles-ci s'avèrent démunies face à cette question d'où l'intérêt de l'intervention de l'intercommunale concernée. Cette question se pose avec d'autant plus d'acuité pour les parcs situés en bordure de zones d'habitat.

A noter que la politique régionale en la matière évolue positivement avec, notamment, le lancement d'expériences-pilotes de requalification de parcs d'activités existants.

### **5.2.4. DÉVELOPPEMENT DE SERVICES DE DISTRIBUTIONS INTERNES AU SEIN DES PAE**

*Constats :*

- Les entreprises implantées au sein des PAE apparaissent demanderesses de différents services et commerces de proximité.
- Nous considérons que, hormis certains secteurs spécifiques comme les crèches ou les banques, l'implantation de services et commerces de proximité au sein des PAE est susceptible de porter un préjudice aux noyaux urbains et autres polarités existant aux alentours des parcs et, en conséquence, n'est pas à encourager.

Nous proposons, au niveau des IDE, d'étudier la mutualisation de certaines prestations à commencer par la livraison de proximité vis-à-vis de demande comme la petite restauration, le nettoyage et repassage de vêtements, ... Celle-ci pourrait être effectuées par des structures du type « titres-services » autonomes à mettre en place par les IDE.

---

<sup>6</sup> Nous renvoyons ici à la publication *Creating a Setting for Investment (CSI)* résultant d'une étude menée dans le cadre du programme européen Interreg IIIB ([www.lema.ulg.ac.be/research/CSI/download/BrochureFr.pdf](http://www.lema.ulg.ac.be/research/CSI/download/BrochureFr.pdf)).

En parallèle, nous recommandons d'étudier le développement de « boîtes logistiques » au sein de PAE. Il s'agit d'interfaces qui permettent de relier le transporteur et le client sans que la présence d'une personne sur le lieu de transfert soit nécessaire. Ces boîtes peuvent se décliner sous la forme de sas, casiers aménagés ou apportés, automates, ... comme celles mises en places par DHL en Allemagne.

### **5.2.5.CESSION DU FONCIER DANS LES NOUVEAUX PAE PAR BAIL EMPHYTÉOTIQUE AVEC UN DROIT DE SUPERFICIE**

*Constats :*

- La vente du foncier par les IDE les prive de toute possibilité d'intervention sur celui-ci y compris la récupération des terrains non exploités.
- Vu la possibilité d'acquérir un terrain à un bon prix, ce qui accroît leur patrimoine, les entreprises se montrent généralement peu soucieuses d'économiser les mètres carrés et, à contrario, témoignent d'une certaine propension à thésauriser, éventuellement renforcée par la difficulté exprimée par certains chefs d'entreprises de trouver des terrains à proximité de leur implantation afin de pérenniser leurs activités.

Nous proposons que la cession du foncier se fasse par bail emphytéotique de 30 voire 50 ans avec un droit de superficie et non plus par une vente traditionnelle. Cela doterait les IDE d'une meilleure maîtrise foncière tout en préservant l'autonomie de l'entreprise puisque celle-ci resterait propriétaire de leurs bâtiments. Ce dispositif pourrait être réservé, dans un premier temps, aux sites à fort enjeu à l'échelle régionale. Il n'aurait aucune conséquence sur les recettes fiscales locales.

## 6. BIBLIOGRAPHIE

- BASTIN A. & CHEVAU T., (2008), « Localisation des entreprises et mixité fonctionnelle », sous la direction de HALLEUX J.-M., Note de Recherche, 22 p.
- BRUCK L., DEVILLET G., LAMBOTTE, J.-M., MÉRENNE B. & VEITHEN A.-M., 1999. – La localisation des zones d'activités économiques et des grands équipements – Phase IIIb. Présentation des démarches améliorées, Convention entre le Ministère de la Région wallonne de l'Aménagement du Territoire et l'Université de Liège, SEGEFA, 59 p.
- BIANCHET B., Pluris, Segefa-ULg, (2004) « Proposition concrète d'actions en faveur de l'intégration d'activités économiques dans le tissu urbain », Inter Environnement Wallonie et SPI+.
- BORY A., BREVERS F., DOPAGNE C., DROEVEN E. et VAN DER KAA (2010), « Eco-zoning », Rapport final du thème 1A de la subvention 2009-2010, CPDT, 125 p.
- D'ANDRIMONT C. (2010), « Le Fonds des Communes et les activités économiques en Région wallonne », *Note de Recherche*, n°10, Résumé, 41 p
- Dexia (2011), « Finances locales – Communes et provinces », 48 p.
- DROEVEN E. et TELLER J. (sous la Direction), 2011, « Les nouveaux défis du développement territorial en Wallonie », CPDT, Notes de Recherche n°19.
- HILIGSMANN S. (2008), Identification des activités d'intérêt local et évaluation des besoins en matière de parcs locaux, Working paper, Thème 1B CPDT 2007 - 2008, 24p.
- LAMBOTTE J.-M., BASTIN A., GUILLAUME N., HILIGSMANN S., LEPERS E. et NERI P. (dir. HALLEUX J.-M. et HANIN Y. (2007), « Evaluation des besoins en matière de zones d'activité économique », Note de Recherche, n°2, Résumé, 15 p.
- LAMBOTTE J.-M., GIROLIMETTO F. et LABEEUW F.-L. (2010), « la gestion des zones d'activités existantes », Rapport final du thème 1B de la subvention 2009-2010, CPDT, 44 p.
- LATOUCHE S., 2006, Le pari de la décroissance, Fayard.
- LEPERS E., NERI P., BREVERS F., BASTIN A. et LAMBOTTE J.-M. (2009), « Vers un développement territorial durable : Critères pour la localisation optimale des nouvelles activités », Note de Recherche, n°8, 125 p.
- HALLEUX, J.-M. & TELLER, J. (2005). Présentation générale du projet CSI. Paper presented at Premier séminaire régional du projet Interreg CSI « Creating a Setting for Investment. Browfield regeneration and environmental quality », Liège, Belgique.
- Union des Villes et des Communes de Wallonie, « Les revendications de l'UVCW pour les finances locales », Mouvement Communal n°859 juillet 2011.
- Union des Villes et des Communes de Wallonie, « Les ressources de la commune », septembre 2011.
- VANDERMOTTEN C., MAY X., D'ANDRIMONT C. et FONTAINE P (2009), « Activités économiques et intérêt local : mesure des flux économiques », *Rapport final du thème 1A de la subvention 2008-2009*, CPDT, 57 p.
- VANDERMOTTEN C., WAYENS B., D'ANDRIMONT C. et KUMMERT P (2010), « Retombées économiques des parcs d'activité sur le tissu économique existant et notamment sur les pouvoirs locaux », *Rapport final du thème 1C de la subvention 2009-2010*, CPDT, 69 p.

## 7. ANNEXES

Tableau 27. Synthèse par parc

IDE	Nom	Type	Surface brute en m <sup>2</sup>	Emploi total	Densité d'emploi / ha	% Emploi commune d'implantation	% Emploi province d'implantation	% Emploi autres provinces	% Emploi hors Wallonie
BEPN	ACHENE	Industriel	855.941	684	9	18	58	15	9
BEPN	ANTON	Mixte	65.885	61	11	14	35	41	10
BEPN	ASSESE	Industriel	489.361	424	9	11	50	39	0
BEPN	AUVELAIS	Mixte	10.600	20	19	14	35	41	10
BEPN	BAILLONVILLE NORD	Industriel	200.200	108	14	14	35	41	10
BEPN	BAILLONVILLE SUD	Mixte	92.270	183	20	8	18	60	14
BEPN	CHASTRES	Industriel	301.182	213	7	5	10	80	5
BEPN	CINEY	Mixte	1.201.857	495	4	21	48	31	1
BEPN	CREALYS	Technol.	1.105.200	1224	12	3	28	52	17
BEPN	EGHEZEE	Mixte	694.900	100	1	38	47	13	2
BEPN	FERNELMONT	Industriel	917.203	498	6	7	41	46	5
BEPN	FLOREFFE 10	Mixte	85.536	92	11	15	63	19	4
BEPN	FLOREFFE 17	Industriel	245.080	944	39	7	67	23	2
BEPN	FRASNES	Industriel	158.112	182	12	14	35	41	10
BEPN	GEDINNE	Local	26.000	9	3	41	36	20	4
BEPN	GEMBLoux-SAUVENIERE	Mixte	877.375	920	13	12	38	33	18
BEPN	HAMOIS	Mixte	50.619	19	4	14	35	41	10
BEPN	MARIEMBOURG	Industriel	670.000	408	6	24	23	38	15
BEPN	METTET	Mixte	369.122	261	8	37	43	17	3
BEPN	MORNIMONT	Mixte	675.584	430	7	21	44	33	2
BEPN	NAMUR-OUEST-FLOREFFE	Industriel	812.314	1210	15	6	15	75	4
BEPN	NANNINE	Industriel	734.283	1763	24	8	18	50	24
BEPN	RHISNES	Mixte	671.133	1166	18	23	49	23	6
BEPN	ROCHEFORT	Mixte	1.034.543	602	7	35	33	32	1
BEPN	SEILLES	Mixte	423.900	493	12	33	7	33	27
BEPN	SOMBREFFE	Industriel	542.289	1013	19	0	36	60	3
BEPN	SORINNES	Mixte	174.000	103	9	10	75	10	4
BEPN	TAMINES	Mixte	146.938	147	17	63	13	25	0
IBW	JODOIGNE - LA GHETTE	Mixte	180.000	186	10	11	38	31	20
IBW	JODOIGNE - TROIS FONTAINES	Local	65.000	33	5	18	24	35	24
IBW	JODOIGNE -LA MALADRERIE	Local	89.200	42	5	18	45	18	18
IBW	NIVELLES PORTES DE L'EUROPE	Mixte	855.076	302	6	9	15	26	50
IBW	NIVELLES SUD II	Mixte	260.000	1130	43	5	13	60	22
IBW	NIVELLES SUD III	Industriel	500.600	221	4	7	10	66	16
IBW	NIVELLES SUD LA THISNES	Mixte	83.000	68	8	16	32	46	6

IBW	NIVELLES-SUD I	Industriel	262.000	480	18	3	16	65	16
IBW	OTTIGNIES-LLN - ATHENA	Technol.	161.000	503	73	9	26	39	27
IBW	OTTIGNIES-LLN - EINSTEIN	Technol.	692.000	2602	43	11	27	36	26
IBW	OTTIGNIES-LLN - FLEMING	Technol.	595.000	2311	43	7	33	30	31
IBW	PERWEZ	Industriel	330.000	443	13	11	41	30	19
IBW	SAINTES I	Mixte	503.700	1207	24	5	11	34	50
IBW	VALLEE DU HAIN	Industriel	1.273.000	2885	23	6	12	48	34
IBW	WAVRE NORD	Mixte	636.973	6325	99	8	28	23	41
IBW	WAVRE NORD - NOIRE EPINE	Mixte	599.126	27	0	11	37	30	22
IBW	WAVRE NORD - PARC D'AFFAIRES I	Thématique	121.990	176	14	5	26	38	31
IDEA	ANDERLUES	Mixte	51.040	8	3	19	47	12	23
IDEA	BAUDOUR DARSE	Industriel	192.155	60	3	19	47	12	23
IDEA	BINCHE PLATEAU ROLAND	Mixte	316.289	20	1	15	85	0	0
IDEA	BRAINE-LE-COMTE	Mixte	102.227	14	1	19	47	12	23
IDEA	BRAY-PERONNES	Industriel	444.612	775	21	17	68	5	11
IDEA	COLFONTAINE	Mixte	232.065	131	8	29	71	0	0
IDEA	DOUR BELLE-VUE	Industriel	234.811	57	5	29	65	6	0
IDEA	DOUR-ELOUGES	Industriel	1.827.975	317	2	30	61	3	6
IDEA	FAMILLEUREUX	Mixte	264.882	107	4	19	47	12	23
IDEA	FELUY	Industriel	7.205.868	2007	3	5	62	16	17
IDEA	FRAMERIES	Industriel	893.178	1148	14	19	58	14	9
IDEA	FRAMERIES CRACHET	Mixte	660.326	522	9	11	82	0	7
IDEA	GAROCENTRE	Logistique	593.612	899	16	9	74	7	10
IDEA	GAROCENTRE MAGNA PARK	Logistique	659.773	153	3	13	60	20	7
IDEA	GAROCENTRE SUD	Logistique	276.722	156	7	19	47	12	23
IDEA	GAROCENTRE TRIMODAL	Logistique	282.083	7	1	19	47	12	23
IDEA	GHLIN-BAUDOUR NORD	Industriel	3.870.391	2430	7	14	58	4	24
IDEA	GHLIN-BAUDOUR SUD	Industriel	3.715.261	712	2	8	64	8	20
IDEA	HOUDENG GLAVERBEL	Mixte	80.986	262	33	19	47	12	23
IDEA	JEMAPPES LAMINOIRS SUD	Industriel	142.614	101	7	0	100	0	0
IDEA	JEMAPPES PUIITS 28	Mixte	239.142	129	14	42	17	8	33
IDEA	LA LOUVIERE GARE DU SUD	Mixte	36.964	32	12	8	80	12	0
IDEA	LE ROEULX	Mixte	72.035	71	10	0	17	33	50
IDEA	MANAGE BELLECOURT	Mixte	114.316	163	21	19	47	12	23
IDEA	MANAGE GROETENBRIEL	Industriel	18.407	41	22	0	18	9	73
IDEA	MANAGE-FAUBOURG	Mixte	234.883	607	29	6	49	9	36
IDEA	MANAGE-SCAILMONT	Mixte	187.788	244	17	13	57	30	0
IDEA	MONS BOIS BRÛLE	Mixte	225.324	12	1	19	47	12	23
IDEA	MONS INITIALIS	Technol.	259.936	699	29	23	39	9	29

IDEA	MONS-CUESMES	Mixte	727.019	1097	16	23	66	5	6
IDEA	MORLANWEZ	Mixte	346.205	476	14	7	80	5	8
IDEA	P.E.M.H.	Thématique	464.035	25	1	19	47	12	23
IDEA	PATURAGES	Industriel	53.239	34	6	6	75	3	16
IDEA	QUAREGNON BRÛLE	Mixte	343.941	313	10	16	74	1	9
IDEA	SENEFFE TYBERCHAMPS	Industriel	263.196	125	6	19	47	12	23
IDEA	SENEFFE- MANAGE	Industriel	2.902.520	3105	12	9	60	15	16
IDEA	SOIGNIES - LA GUELENNE	Industriel	422.765	1146	30	23	54	8	16
IDEA	SOIGNIES NORD- EST	Mixte	167.187	116	7	15	62	0	23
IDEA	STAUFFER	Industriel	286.007	150	5	19	47	12	23
IDEA	ST-GHISLAIN LA RIVIÈRETTE	Industriel	414.869	579	16	15	71	3	11
IDEA	STREPY MON GAVEAU	Mixte	222.809	91	8	33	33	0	33
IDEA	STREPY- BRAQUEGNIES	Industriel	962.328	532	6	10	71	13	6
IDEA	TERTRE- HAUTRAGE- VILLEROT	Industriel	2.463.548	740	3	19	47	12	23
IDELUX	ARDENNE LOGISTICS	Logistique	845.020	33	1	27	67	6	0
IDELUX	ARLON - SCHOPPACH	Mixte	39.125	503	129	0	43	7	50
IDELUX	ARLON - STERPENICH	Mixte	208.378	297	14	13	32	4	51
IDELUX	ARLON WEYLER	Mixte	287.571	666	24	12	42	5	42
IDELUX	ARLON-CENTRE	Mixte	168.013	1235	74	10	33	1	56
IDELUX	ATHUS - AUBANGE - P.E.D. LES 2 LUXEMBOURG	Industriel	210.310	454	23	37	26	5	32
IDELUX	AUBANGE - P.E.D.	Logistique	1.321.049	428	4	3	16	2	79
IDELUX	AUBANGE ZAEI	Mixte	743.921	550	7	13	33	1	53
IDELUX	BARVAUX	Mixte	316.135	71	3	50	40	10	0
IDELUX	BASTOGNE 1 - INDUSTRIE	Industriel	440.970	648	15	17	57	12	14
IDELUX	BASTOGNE 2 - LOGISTIQUE	Mixte	326.684	199	10	18	72	9	1
IDELUX	BERTRIX - LE SAUPONT	Industriel	343.920	600	18	33	42	12	14
IDELUX	BERTRIX - LES CORETTES	Local	61.961	104	17	45	48	8	0
IDELUX	EREZEE - BRISCOL	Mixte	103.714	6	1	16	48	18	19
IDELUX	FLORENVILLE	Mixte	160.523	74	6	5	24	0	71
IDELUX	GOUVY - SCHMIEDE	Mixte	109.259	88	21	23	62	15	0
IDELUX	HABAY - LES COEUVINS	Mixte	484.558	207	5	10	40	0	50
IDELUX	HOTTON - BOURDON (MLREUX)	Local	53.439	39	7	54	30	16	0
IDELUX	HOTTON - MELREUX	Mixte	160.400	46	3	50	33	17	0
IDELUX	LA ROCHE - VECMONT	Mixte	168.876	60	10	5	70	23	2
IDELUX	LA ROCHE - WAREMPAGE	Local	58.129	6	2	67	33	0	0
IDELUX	LIBIN - LE CERISIER	Mixte	161.090	228	19	14	56	3	28

IDELUX	LIBIN GALAXIA	Thématique	26.487	67	25	16	48	18	19
IDELUX	LIBRAMONT - FLOHIMONT	Mixte	118.000	124	11	36	64	0	0
IDELUX	LIBRAMONT RECOGNE	Industriel	862.957	963	11	21	45	30	4
IDELUX	MANHAY - DOCHAMPS	Mixte	233.349	201	9	16	48	18	19
IDELUX	MARCHE - AYE	Industriel	702.690	410	11	6	8	83	2
IDELUX	MARCHE - WEX	Mixte	514.359	261	7	23	41	35	2
IDELUX	MARCHE LA PIRIRE	Mixte	354.337	902	25	31	36	33	1
IDELUX	MARLOIE 1 - GERNY	Industriel	447.522	345	8	32	27	40	1
IDELUX	MARLOIE 2 - GARE	Industriel	271.719	120	5	24	38	36	2
IDELUX	MESSANCY	Industriel	494.135	385	9	2	19	2	77
IDELUX	NEUFCHATEAU - SEMEL	Mixte	272.754	152	6	18	41	32	8
IDELUX	SAINT - HUBERT	Mixte	123.013	101	11	16	48	18	19
IDELUX	TINTIGNY - LE HAUT DU SUD	Local	52.038	46	13	54	30	16	0
IDELUX	VAUX - CHAVANNE	Mixte	200.542	57	3	16	48	18	19
IDELUX	VAUX - SUR - SURE - VILLEROUX	Mixte	134.679	227	17	2	15	75	8
IDELUX	VIELSALM - BURTONVILLE	Industriel	490.069	556	11	31	14	55	0
IDELUX	VIELSALM - RATZ (RENCHOUX)	Local	19.889	132	66	61	15	23	0
IDELUX	VIRTON-LATOURE	Industriel	1.250.718	937	8	13	33	2	52
IDELUX	WELLIN	Mixte	123.086	95	8	33	11	44	11
IDETA	ATH-GHISLENGHIEN 1	Industriel	1.122.550	1948	17	18	61	4	17
IDETA	ATH-GHISLENGHIEN 2	Mixte	832.600	677	8	18	68	-71	85
IDETA	ATH-PRIMEVERES	Mixte	195.500	539	28	11	26	19	45
IDETA	ENGHIEN QUALITIS	Technol.	266.600	71	3	19	47	12	23
IDETA	ENGHIEN-PETIT ENGHIEU	Mixte	46.600	134	29	27	41	18	14
IDETA	LESSINES NORD	Industriel	359.100	277	8	0	14	0	86
IDETA	LESSINES OUEST	Mixte	513.400	1947	38	18	60	8	14
IDETA	LEUZE-EUROPE (LUTOSA)	Industriel	237.800	531	22	14	47	1	38
IDETA	LEUZE-EUROPE 1	Mixte	347.300	620	18	15	59	1	25
IDETA	PERUWELZ "CHAMP LIONNE"	Mixte	74.200	10	1	0	100	0	0
IDETA	PERUWELZ "LA HURTRIE"	Industriel	553.500	650	12	10	46	2	42
IDETA	TOURNAI-OUEST 1	Mixte	1.321.500	2511	19	24	44	7	24
IDETA	TOURNAI-OUEST 2	Industriel	1.355.100	1192	9	27	29	2	42
IEG	BARRIERE DE FER	Mixte	360.000	692	19	20	10	4	65
IEG	BAS WARNETON	Industriel	147.000	138	9	19	47	12	23
IEG	BEUCARNE PLAVITOUT	Mixte	49.000	183	42	36	20	2	42
IEG	BLANC-BALLOT	Mixte	460.000	380	10	17	5	3	75
IEG	BLANCHE TETE	Industriel	180.000	609	47	7	30	1	62
IEG	COMINES	Mixte	1.044.000	1288	12	25	2	2	72

IEG	HAUT JUDAS	Mixte	40.000	16	4	50	13	0	38
IEG	HERSEAU	Mixte	250.000	178	9	29	16	0	55
IEG	LA MARTINOIRE	Logistique	710.000	425	6	55	19	0	26
IEG	LABOUREUR	Local	7.000	13	26	62	23	0	15
IEG	MOUSCRON - HAUREU	Mixte	559.800	170	5	30	39	3	27
IEG	MOUSCRON - RISQUONS TOUT	Thématique	47.100	13	3	23	8	23	46
IEG	MOUSCRON II	Industriel	1.021.000	1312	14	29	7	4	61
IEG	PONT BLEU	Mixte	231.000	122	7	17	0	0	83
IEG	PONT TUNNEL	Mixte	203.000	90	15	50	29	0	21
IEG	PORTEMONT	Industriel	1.041.000	2014	19	26	15	2	57
IEG	PORTEMONT EXT I, II, III	Industriel	562.000	771	14	32	14	1	53
IEG	QUEVAUCAMPS	Mixte	600.000	164	3	19	47	12	23
IEG	SAINT-ACHAIRE + EXT	Mixte	172.000	173	10	19	3	0	78
IEG	VALEMPREZ	Mixte	339.000	294	9	35	14	0	51
IGRETEC	AEROPOLE	Technol.	1.340.000	3437	26	22	41	28	9
IGRETEC	BAILEUX	Mixte	680.000	291	4	33	24	24	18
IGRETEC	BEAUMONT	Mixte	200.000	37	2	19	47	12	23
IGRETEC	CHARLEROI-GOSSELIES 1	Industriel	1.010.000	4825	48	24	49	19	9
IGRETEC	CHARLEROI-GOSSELIES 2	Industriel	590.000	2115	36	29	44	19	9
IGRETEC	CHARLEROI-JUMET	Industriel	740.000	2062	28	39	40	17	4
IGRETEC	COURCELLES	Mixte	1.000.000	1372	14	8	60	13	19
IGRETEC	FLEURUS-FARCIENNES	Industriel	1.540.000	1815	12	9	52	25	14
IGRETEC	FLEURUS-HEPPIGNIES	Mixte	1.010.000	1064	11	6	80	12	1
IGRETEC	FLEURUS-HEPPIGNIES EXTENSION	Mixte	80.000	1389	174	16	48	18	19
IGRETEC	FLEURUS-MARTINROU	Mixte	620.000	1463	24	4	55	39	2
IGRETEC	FRASNES-LEZ-GOSSELIES	Mixte	110.000	774	70	1	61	36	2
IGRETEC	MOMIGNIES	Industriel	180.000	623	35	29	17	9	45
IGRETEC	MONTIGNIES SUR SAMBRE	Industriel	297.392	387	13	33	45	22	1
IGRETEC	ROTON	Mixte	70.000	48	7	11	56	19	15
IGRETEC	SOLRE SUR SAMBRE	Mixte	430.000	22	1	16	48	18	19
IGRETEC	THUIN DONSTIENNE	Mixte	200.000	111	6	19	47	15	19
IGRETEC	THUIN-LOBBES	Logistique	340.000	398	12	7	71	10	12
SPI	ALLEUR	Industriel	845.585	1977	23	7	80	6	7
SPI	ALLEUR-LONCIN	Mixte	82.456	217	29	7	79	5	9
SPI	AMAY	Mixte	663.153	191	3	9	77	14	0
SPI	ANS PARC D'AFFAIRES	Thématique	58.615	63	29	17	50	33	0
SPI	ARBRE SAINT-MICHEL (FLEMALLE)	Mixte	138.994	168	26	0	24	55	21
SPI	AUBEL	Local	22.623	53	24	9	88	3	0
SPI	AWANS	Mixte	206.992	789	43	0	16	26	57
SPI	BATTICE	Industriel	1.120.195	1879	17	13	79	5	3

SPI	CHAINEUX	Mixte	752.089	2116	28	32	61	2	4
SPI	CHERTAL	Industriel	2.714.482	480	2	15	69	10	6
SPI	COLARD (SERAING)	Mixte	114.000	162	14	33	67	0	0
SPI	COMBLAIN-AU-PONT	Local	10.683	17	16	18	73	9	0
SPI	DALHEM	Local	11.990	1	1	25	49	26	0
SPI	DAMRE (SPRIMONT)	Mixte	377.425	450	12	15	69	10	6
SPI	EAST BELGIUM PARK (EUPEN)	Mixte	1.262.219	1523	13	25	58	5	12
SPI	EAST BELGIUM PARK (WELKENRAEDT)	Mixte	682.579	1037	15	18	79	1	2
SPI	FRANCORCHAMPS (STER)	Thématique	43.654	85	22	5	84	11	0
SPI	GEER	Mixte	250.000	245	20	10	79	9	2
SPI	GRACE-HOLLOGNE	Mixte	1.173.710	3174	27	7	76	14	2
SPI	HANNUT	Mixte	369.764	132	7	10	62	10	17
SPI	HARZE	Mixte	355.283	521	17	34	61	4	1
SPI	HAUTS-SARTS	Industriel	5.048.719	8879	18	8	73	11	8
SPI	HERMALLE-SOUS-ARGENTEAU/HAC COURT	Mixte	613.063	228	4	24	74	0	3
SPI	HERMALLE-SOUS-HUY/CLERMONT/EHEIN	Industriel	3.012.570	938	4	6	86	7	1
SPI	HODY ANTHISNES	Mixte	49.922	64	14	26	71	3	0
SPI	IVOZ-RAMET	Industriel	211.200	826	39	10	69	18	4
SPI	KAISERBARACKE (AMEL)	Industriel	342.960	120	3	15	69	10	6
SPI	L.D. SERAING	Mixte	66.816	61	15	50	50	0	0
SPI	LAMBERMONT	Industriel	264.506	582	22	29	65	4	2
SPI	LES CAHOTTES (FLEMALLE)	Mixte	159.886	531	33	11	70	17	2
SPI	LES PLENESSES	Industriel	1.767.110	2157	14	12	78	5	4
SPI	LIEGE LOGISTICS	Logistique	837.043	991	12	6	77	14	3
SPI	LIEGE PIEPER	Local	11.054	52	52	25	49	26	0
SPI	LIEGE SCIENCEPARC	Technol.	1.176.586	2816	24	33	49	13	5
SPI	LIERNEUX	Local	40.905	49	12	44	0	56	0
SPI	MALMEDY	Industriel	517.369	408	8	26	67	7	0
SPI	OLNE	Local	26.745	31	49	25	49	26	0
SPI	PRAYON (TROOZ)	Industriel	105.579	117	11	15	79	0	6
SPI	SANKT-VITH 1	Mixte	111.344	219	20	54	43	0	3
SPI	SANKT-VITH 2	Industriel	849.924	277	4	46	52	0	2
SPI	SITE N.T.M. (FLEMALLE)	Mixte	85.000	1	10	15	69	10	6
SPI	SOHEIT-TINLOT	Mixte	220.550	168	10	2	54	43	0
SPI	STAVELLOT	Mixte	103.322	128	14	15	69	10	6
SPI	STEMBERT	Mixte	384.178	379	10	42	57	1	1
SPI	TIHANGE	Mixte	970.026	1230	13	15	69	15	1
SPI	TROIS-PONTS	Mixte	115.116	34	3	15	69	10	6
SPI	VERLAINE	Local	39.012	111	40	25	49	26	0

SPI	VILLERS-LE-BOUILLET/VINALMONT	Mixte	1.372.873	1465	14	6	73	15	6
SPI	VISE	Mixte	466.813	639	14	9	61	9	21
SPI	WANDRE	Industriel	189.203	183	10	20	75	2	3
SPI	WAREMME	Mixte	365.071	802	23	14	68	10	8

Tableau 28. Synthèse par commune

Commune - Code	Commune - Nom	Emploi total PAE	Emploi PAE résidant commune	Additionnels IPP	Additionnels Précompte immo	Cout entretien voirie	Solde
25014	BRAINE-L'ALLEUD	2.289	184	72.513	716.483	54.488	734.508
25015	BRAINE-LE-CHÂTEAU	596	39	17.803	477.655	35.579	459.879
25048	JODOIGNE	261	35	15.973	104.532	45.723	74.783
25068	MONT-SAINT-GUIBERT	338	35	15.456	152.176	31.629	136.003
25072	NIVELLES	2.201	130	50.860	760.823	246.854	564.830
25084	PERWEZ	443	49	20.511	114.330	35.956	98.886
25105	TUBIZE	1.207	58	19.458	455.098	49.806	424.751
25112	WAVRE	6.528	545	203.485	1.906.942	187.511	1.922.916
25121	OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	5.078	491	177.714	608.705	76.765	709.654
51004	ATH	3.164	528	208.553	1.140.754	252.115	1.097.191
52011	CHARLEROI	12.826	3.438	857.806	3.416.695	445.476	3.829.025
52015	COURCELLES	1.372	105	34.304	597.177	63.846	567.635
52018	FARCIENNES	48	5	1.482	41.802	42.541	744
52021	FLEURUS	5.731	509	160.456	1.920.941	273.832	1.807.565
52043	MANAGE	1.055	96	28.221	386.612	170.478	244.355
52063	SENEFFE	3.487	361	154.106	1.429.708	408.675	1.175.139
52075	LES BONS VILLERS	774	9	4.108	13.582	13.266	4.424
53020	DOUR	374	111	34.633	359.244	94.797	299.080
53028	FRAMERIES	1.670	276	87.817	438.028	106.908	418.937
53053	MONS	4.493	827	271.875	3.580.918	507.566	3.345.227
53065	QUAREGNON	313	51	14.567	129.955	59.391	85.131
53070	SAINT-GHISLAIN	2.091	295	99.306	3.486.850	626.668	2.959.488
53082	COLFONTAINE	165	40	10.441	43.303	27.372	26.371
54007	MOUSCRON	6.894	1.956	654.172	4.964.490	599.213	5.019.449
54010	COMINES-WARNETON	1.288	319	86.635	843.157	131.179	798.613
55004	BRAINE-LE-COMTE	14	3	1.110	45.135	14.231	32.015
55010	ENGHIEN	205	50	21.040	59.063	60.154	19.949
55022	LA LOUVIÈRE	2.132	267	84.595	1.192.838	246.588	1.030.845
55023	LESSINES	2.224	341	110.254	1.579.407	104.673	1.584.988
55035	LE ROEULX	71	0	0	11.947	11.274	673
55040	SOIGNIES	1.262	278	109.517	828.237	57.734	880.020
55050	ECAUSSINNES	2.007	103	25.628	5.094.176	140.615	4.979.190
56001	ANDERLUES	8	1	448	4.202	8.257	-3.607
56005	BEAUMONT	37	7	2.430	21.255	19.417	4.268

56011	BINCHE	795	135	41.603	165.929	76.820	130.712
56016	CHIMAY	291	97	26.364	112.122	97.082	41.404
56044	LOBBES	80	11	4.171	10.732	8.371	6.532
56049	MERBES-LE-CHATEAU	22	3	1.135	20.886	1.796	20.225
56051	MOMIGNIES	623	183	45.937	225.665	52.930	218.672
56078	THUIN	429	49	21.803	42.929	55.333	9.399
56087	MORLANWELZ	476	35	10.354	128.146	34.060	104.440
57027	ESTAIMPUIS	863	119	42.853	577.970	83.934	536.890
57064	PÉRUWELZ	660	64	19.262	360.137	44.797	334.602
57081	TOURNAI	3.703	928	344.761	1.076.206	179.093	1.241.873
57094	LEUZE-EN-HAINAUT	1.151	169	61.137	1.081.271	58.712	1.083.696
61003	AMAY	191	17	6.061	101.184	67.295	39.950
61031	HUY	1.230	187	57.658	-	-	-
61063	VERLAINE	111	28	10.428	41.558	11.422	40.564
61068	VILLERS-LE-BOUILLET	1.350	95	41.247	415.323	104.626	351.944
61072	WANZE	116	109	46.385	73.292	18.183	101.494
61079	ANTHISNES	64	17	7.999	40.335	10.926	37.408
61080	ENGIS	938	53	14.830	763.544	265.745	512.629
61081	TINLOT	168	4	1.588	30.598	16.526	15.659
62003	ANS	2.257	174	64.193	693.909	126.099	632.003
62006	AWANS	789	1	593	114.615	24.578	90.630
62009	AYWAILLE	521	175	62.046	138.972	52.157	148.861
62026	COMBLAIN-AU-PONT	17	3	961	9.607	5.561	5.007
62027	DALHEM	1	0	96	6.752	5.817	1.031
62051	HERSTAL	8.879	750	213.909	3.634.207	530.201	3.317.915
62063	LIÈGE	235	50	13.609	154.996	63.851	104.754
62079	OUPEYE	708	126	44.238	1.860.470	179.256	1.725.451
62096	SERAING	3.039	1.025	289.440	448.847	89.682	648.605
62100	SPRIMONT	450	67	31.903	151.873	14.962	168.814
62108	VISÉ	639	58	20.287	572.014	52.644	539.657
62118	GRÂCE-HOLLOGNE	4.165	290	87.384	1.126.326	195.089	1.018.621
62120	FLÉMALLE	1.526	139	46.038	246.029	82.790	209.277
62122	TROOZ	117	17	6.597	57.362	11.767	52.192
63001	AMBLÈVE	120	18	2.655	35.855	20.081	18.428
63003	AUBEL	53	5	1.777	93.821	6.876	88.722
63023	EUPEN	1.523	386	124.488	722.776	106.744	740.520
63035	HERVE	1.879	242	89.847	1.407.505	180.879	1.316.474
63045	LIERNEUX	49	22	6.966	3.798	28.019	-17.255
63049	MALMEDY	408	105	32.025	288.273	67.286	253.012
63057	OLNE	31	8	3.922	15.062	7.860	11.124
63067	SAINT-VITH	496	247	39.436	75.533	92.725	22.244
63073	STAVELLOT	213	24	7.683	43.097	33.846	16.935
63079	VERVIERS	3.077	1.015	333.098	1.607.351	152.234	1.788.215
63084	WELKENRAEDT	1.037	188	57.090	285.039	35.129	307.000
63086	TROIS-PONTS	34	5	1.172	41.329	14.385	28.116

63089	THIMISTER-CLERMONT	2.157	269	100.341	740.709	90.603	750.447
64029	GEER	245	24	10.378	300.107	55.903	254.583
64034	HANNUT	132	14	6.654	64.862	25.531	45.985
64074	WAREMME	802	111	46.201	375.286	34.255	387.231
81001	ARLON	2.701	243	44.588	279.704	129.351	194.941
81004	AUBANGE	1.432	255	24.824	375.003	239.762	160.065
81015	MESSANCY	385	7	732	176.400	27.092	150.040
82003	BASTOGNE	847	145	25.740	258.218	61.032	222.926
82032	VIELSALM	688	253	74.201	203.727	60.543	217.385
82036	VAUX-SUR-SÛRE	227	4	674	88.736	16.642	72.768
82037	GOUVY	88	20	3.021	39.004	18.085	23.940
83012	DURBUY	71	36	9.841	22.629	29.966	2.504
83013	EREZÉE	6	1	297	1.431	21.109	-19.381
83028	HOTTON	85	44	13.801	40.507	27.482	26.827
83031	LA ROCHE-EN-ARLENNE	66	7	1.724	26.997	34.023	-5.303
83034	MARCHE-EN-FAMENNE	2.038	502	155.982	749.691	232.482	673.191
83055	MANHAY	258	40	10.386	57.531	46.312	21.604
84009	BERTRIX	704	242	63.395	102.932	77.920	88.407
84035	LIBIN	295	42	11.626	45.669	31.120	26.175
84043	NEUFCHÂTEAU	185	37	8.700	58.789	88.104	-20.615
84059	SAINT-HUBERT	101	16	4.166	4.895	13.282	-4.221
84075	WELLIN	95	32	8.390	11.344	15.814	3.920
84077	LIBRAMONT-CHEVIGNY	1.087	246	51.937	767.448	123.997	695.388
85011	FLORENVILLE	74	4	1.048	4.697	15.896	-10.152
85039	TINTIGNY	46	25	4.389	5.475	21.329	-11.465
85045	VIRTON	937	119	24.777	1.420.303	79.409	1.365.672
85046	HABAY	207	21	3.764	65.839	93.512	-23.908
91030	CINEY	1.179	224	73.862	432.882	210.529	296.216
91034	DINANT	103	11	3.465	33.459	16.880	20.043
91054	GEDINNE	9	4	776	2.801	6.189	-2.613
91059	HAMOIS	19	3	931	9.227	11.511	-1.353
91114	ROCHFORT	602	208	68.487	305.819	111.118	263.189
91120	SOMME-LEUZE	291	29	8.415	31.803	29.491	10.727
92003	ANDENNE	554	173	54.393	460.473	73.991	440.875
92006	ASSESE	424	45	20.043	186.832	61.517	145.358
92035	EGHEZÉE	100	38	15.715	264.720	31.986	248.448
92045	FLOREFFE	2.246	155	62.077	792.076	120.844	733.309
92087	METTET	261	97	33.302	154.734	56.842	131.194
92094	NAMUR	2.929	416	166.783	1.440.923	205.771	1.401.935
92114	SOMBREFFE	1.013	3	1.032	396.876	107.410	290.498
92137	SAMBREVILLE	167	95	29.937	32.358	28.131	34.164
92138	FERNELMONT	498	35	14.482	168.776	37.788	145.470
92140	JEMEPPE-SUR-SAMBRE	430	89	24.566	147.326	45.597	126.296
92142	GEMBLOUX	2.144	146	63.676	718.119	228.809	552.985
93014	COUVIN	590	124	34.226	126.562	91.617	69.171

---

93088	WALCOURT	213	11	3.908	41.277	22.074	23.111
-------	----------	-----	----	-------	--------	--------	--------



## Questionnaire à l'attention des dirigeants d'établissements situés dans des zones d'activité économique

EN CAS DE QUESTIONS LORS DU REMPLISSAGE, CONTACTER LE 04/366.93.99 OU G.XHIGNESSE@ULG.AC.BE

*Veillez indiquer ci-dessous le nom de l'entreprise ou de l'établissement.*

*Veillez indiquer ci-dessous le numéro d'entreprise.*

Quelle est la superficie (en m<sup>2</sup>) du terrain occupé par l'établissement ?

Quelle est la surface plancher (en m<sup>2</sup>) du terrain occupé par l'établissement ?

S'agit-il de la première implantation de l'établissement ?

 **Oui**
 **Non**

Si non, quel est le code postal de la localité où était implanté l'établissement précédemment ?

Quelles sont les 2 principales raisons qui ont motivé le choix de s'implanter dans une zone d'activité économique ?

**Raison 1 :**

**Raison 2 :**

Quelles sont les 2 principales raisons qui ont motivé le choix de la zone d'activité économique où l'établissement est actuellement situé ?

**Raison 1 :**

**Raison 2 :**

A posteriori, quels sont les 2 principaux avantages de l'implantation dans une zone d'activité économique ?

**Avantage 1 :**

**Avantage 2 :**

A posteriori, quels sont les 2 principaux inconvénients de l'implantation dans une zone d'activité économique ?

**Inconvénient 1 :**

**Inconvénient 2 :**

Quel est le nombre de travailleurs que compte l'établissement, par catégorie socio-professionnelle et par régime de temps de travail ?

**Employés  
Temps pleins**

**Employés  
Temps partiels**

**Ouvriers  
Temps pleins**

**Ouvriers  
Temps partiels**

**Cadres  
Temps pleins**

**Cadres  
Temps partiels**

**Autres  
Temps pleins**

**Autres  
Temps partiels**

Parmi les travailleurs de l'établissement, combien habitent la commune dans laquelle est implanté l'établissement ? (par catégorie socio-professionnelle)

**Employés**

**Ouvrier**

**Cadres**

**Autres**

FIN DU QUESTIONNAIRE

MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION



## Questionnaire à l'attention du personnel des établissements situés dans des zones d'activité économique

*Ne pas remplir cette case*

Quel est votre sexe ?

Quel est votre âge ?

Quel est le code postal de la localité où vous résidez actuellement ?

Quel est votre statut socio-professionnel ?

A quelle fréquence utilisez-vous les modes de transport suivants pour vous rendre au travail ?

	Tous les jours	Souvent	Parfois	Jamais
Voiture seul ou moto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voiture en covoiturage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Train	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vélo ou marche à pied	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A combien s'élèvent vos dépenses mensuelles pour l'achat des biens suivants sur votre lieu de travail ou à proximité de celui-ci (à 5 minutes en voiture maximum) ?

	0€	Moins de 50€	Entre 50 et 100€	Entre 100 et 200€	Plus de 200€
Repas, snacks et boissons dans l'entreprise	<input type="checkbox"/>				
Repas, snacks et boissons hors de l'entreprise (Horeca)	<input type="checkbox"/>				
Carburant	<input type="checkbox"/>				
Presse, journaux, magazines, papeterie...	<input type="checkbox"/>				
Courses pour le ménage (alimentation, produits d'entretien, produits de soins...)	<input type="checkbox"/>				
Vêtements	<input type="checkbox"/>				
Médicaments et produits vendus en pharmacie	<input type="checkbox"/>				
Articles de bricolage, outillage, produits pour la maison, jardinerie	<input type="checkbox"/>				
Autres	<input type="checkbox"/>				

A combien s'élèvent vos dépenses mensuelles pour l'achat des services suivants sur votre lieu de travail ou à proximité de celui-ci (à 5 minutes en voiture maximum) ?

	0€	Moins de 50€	Entre 50 et 100€	Entre 100 et 200€	Plus de 200€
Crèches et garderies	<input type="checkbox"/>				
Titres-service (repassage...)	<input type="checkbox"/>				
Entretiens et réparations automobiles, Car-wash	<input type="checkbox"/>				
Services aux personnes, coiffeurs, salles de sport et de fitness	<input type="checkbox"/>				
Autres	<input type="checkbox"/>				

FIN DU QUESTIONNAIRE  
MERCİ POUR VOTRE PARTICIPATION