

Notes de Recherche

Evaluation des besoins
en matière de zones d'activité économique
Rapport

J.-M. Lambotte, A. Bastin, N. Guillaume et S. Hiligsmann,
E. Lepers et P. Néri
avec la collaboration de C. Schenke et B. Vauchel

sous la direction scientifique de J.-M. Halleux et Y. Hanin

The logo for the Conférence Permanente du Développement Territorial (CFDT) in the Région wallonne. It consists of the letters 'CFDT' in a stylized, bold, sans-serif font. The 'C' and 'F' are connected, and the 'D' and 'T' are also connected. The letters are white with a slight shadow effect, set against a dark blue background.

Conférence Permanente
du Développement Territorial
Région wallonne
Numéro 2 • Mai 2007

Crédit Photo :

Couverture : Zoning de Naninne - Photo Jean-Louis Carpentier - MRW Dircom

Table des matières

Note liminaire	5
Evaluation des besoins en matière de zones d'activité économique. Rapport	9
Introduction générale	9
1. Précisions méthodologiques	11
1.1 Les sources	11
1.1.1 Au niveau de l'offre (disponibilités foncières)	11
1.1.1.1 Parcs gérés par les intercommunales	11
1.1.1.2 ZAE non gérées par les intercommunales	11
1.1.2 Au niveau de la demande	11
1.1.2.1 Parcs gérés par les intercommunales	11
1.1.2.2 ZAE non gérées par les intercommunales	12
1.2 Le choix du découpage spatial	12
1.3 La nécessaire distinction entre parcs spécialisés et parcs généralistes au sein des ZAE gérées par les IDE	14
1.3.1 Eléments généraux	14
1.3.2 Les parcs retenus sous la rubrique parcs spécialisés	15
1.3.3 Les parcs partiellement spécialisés non retenus sous la rubrique parcs spécialisés	16
2. Offre et demande en ZAE gérées par les intercommunales selon les chiffres de vente	18
2.1 Offre disponible à la vente en ZAE gérées par les intercommunales	18
2.1.1 Les disponibilités brutes fournies par les intercommunales	18
2.1.2 Les terrains situés au sein des parcs et que les intercommunales signalent comme étant gérés par un autre opérateur	22
2.1.3 Les terrains dont la mise en œuvre se heurte à des blocages	22
2.1.4 Les terrains sur lesquels repose une option, les listes d'attente et le caractère dépassé des données transmises	23
2.1.4.1 Eléments généraux	23
2.1.4.2 Spécificités des différentes IDE	24
2.1.4.3 Les enseignements à retenir	25
2.1.5 Les espaces perdus pour la commercialisation (équipements et terrains non valorisables)	25
2.1.5.1 Impression générale de la part des opérateurs	25
2.1.5.2 Analyse statistique de la proportion de superficies non valorisables	27
2.1.6 Estimation des disponibilités nettes	27
2.2 Demande en ZAE dans les parcs gérés par les IDE selon une extrapolation des ventes	28
2.2.1 Introduction	28
2.2.2 Analyse quantitative de la demande	33
2.2.2.1 Extrapolation linéaire sur base des ventes	33
2.2.2.2 Echéance de saturation	36
2.2.2.3 Évaluation de la demande à 10 ans plus 7 ans de réserve	38
2.2.2.4 Limites à l'interprétation des estimations de la demande	38

2.2.3	Analyse qualitative de la demande	42
2.2.3.1	Origine de la demande	42
2.2.3.2	Caractéristiques des terrains	43
2.2.3.3	Secteurs émergents	44
2.2.3.4	Aides à l'investissement	45
2.2.4	Réactions relatives aux remarques des IDE et de la DAR sur l'existence de scénarios alternatifs	45
2.2.4.1	Effet de la saturation sur les ventes aux entreprises étrangères	46
2.2.4.2	Effet de l'offre sur la demande en cas de sous-région dépourvue de grand parc d'intérêt régional	47
2.2.4.3	Méthode non exploitée liée à la mesure du potentiel de création d'emplois par secteur d'activités	47
2.2.4.4	Réorientation vers les noyaux d'habitat de 15 à 20 % des entreprises	48
2.2.4.5	Limitation des besoins par une gestion plus parcimonieuse de la ressource du sol en ZAE	50
2.2.4.6	Enjeu des ventes massives de terrains aux entreprises flamandes et françaises	60
3.	Offre et demande en ZAE selon la source cadastrale et potentiel offert par les SAR	61
3.1	Estimation des terrains libres d'occupation localisés dans les ZAE non gérées par les IDE – Approche méthodologique par la source cadastrale	61
3.1.1	Introduction	61
3.1.2	Précisions méthodologiques et sources de données	62
3.1.2.1	Les données cadastrales	62
3.1.2.2	Le plan de secteur vectoriel	64
3.1.2.3	Les limites des parcs gérés par les intercommunales	64
3.1.2.4	Les limites des ports autonomes	68
3.1.3	Comparaison des deux approches sur base des estimations obtenues pour les parcs gérés par les IDE	68
3.1.3.1	Avertissement relatif aux multiples causes à l'origine des différences entre ces deux sources	68
3.1.3.2	Estimation de la superficie des terrains libres d'occupation localisés dans les parcs gérés par les IDE	69
3.1.3.3	Comparaison entre les deux approches	73
3.1.3.4	Le problème des terrains vendus non bâtis et des réserves des entreprises immobilisées à long terme au sein des parcs gérés par les IDE	80
3.1.4	Présentation des résultats quantitatifs pour l'ensemble des périmètres du plan prioritaire ainsi que pour la zone issue de la révision du plan de secteur en vue de permettre le développement autour de Liège Airport	81
3.1.5	Présentation des résultats quantitatifs pour les ZAE non gérées par les IDE en dehors des périmètres du plan prioritaire	84
3.1.6	Présentation des résultats quantitatifs pour les parcs gérés par les ports autonomes	87
3.1.7	Synthèse de l'analyse quantitative	92
3.1.8	Analyse qualitative	94

3.2	SAR de grande dimension : parcs d'activités potentiels ?	95
3.2.1	Approche quantitative	95
3.2.1.1	Base de données	95
3.2.1.2	Traitements	96
3.2.1.3	Enseignements majeurs	97
3.2.2	Approche qualitative	98
3.2.2.1	Obstacles	98
a)	Activités précaires sur le site	98
b)	Rétention foncière	99
c)	Concurrence avec des projets commerciaux	99
d)	Pollution	99
e)	Surcoût	99
f)	Superficie et accessibilité	100
3.2.2.2	Distinction entre le potentiel à court terme et à long terme	100
3.3	Consommation d'espace en dehors des zones gérées par les intercommunales	101
3.3.1	Evolution du potentiel foncier dans les ZAE non gérées par les intercommunales	101
3.3.1.1	Méthodologie	101
3.3.1.2	Les ZAE non gérées par les intercommunales	101
3.3.1.3	Les ports autonomes	103
3.3.2	Evolution de la consommation d'espace par l'activité économique selon les différentes affectations au plan de secteur	104
3.3.2.1	Méthodologie	104
3.3.2.2	Premiers résultats	105
4.	Confrontation offre/demande et évaluation des besoins en parcs d'intérêt régional	109
4.1	Méthodologie et commentaires sur les résultats globaux	109
4.2	Urgence à apporter une réponse aux besoins des IDE sur base du délai de saturation	114
4.2.1	Saturation des parcs généralistes	114
4.2.1.1	Saturation à (très) court terme	114
4.2.1.2	Saturation à moyen terme	115
4.2.2	Saturation des parcs spécialisés	115
4.3	Réponse aux besoins via des ZAE/ZADI non encore gérées par les IDE et les SAR ou via des révisions de plan de secteur	116
5.	Liste des sigles et abréviations	118

Note liminaire

Luc Maréchal
Fonctionnaire gestionnaire de la CPDT

Le 21 septembre 2006, le Gouvernement confiait à la CPDT une mission d'expertise en vue d'évaluer les besoins spatiaux en matière de zones d'activité économique. Le rapport demandé était remis en janvier 2007. On trouvera dans ce deuxième numéro de la série «Notes de recherche» le résumé et ledit rapport (à l'exception d'un chapitre listant les projets précis à l'étude dans les intercommunales).

Le Gouvernement a pris acte de ce rapport le 10 mai 2007 en même temps qu'il décidait d'une série d'actions. La présente note porte uniquement sur le rapport et non sur les contacts, rapports, réunions consécutifs aux décisions du 10 mai. Au moment où paraît cette note le processus est toujours en cours.

Dans la note d'envoi lors du transmis du rapport aux autorités ministérielles, le fonctionnaire gestionnaire de la CPDT émettait une série de considérations aux fins de cadrer ce rapport.

«Ce rapport ne peut être considéré comme un plan stratégique. Il constitue néanmoins une actualisation des principaux acquis de l'étude stratégique menée en 2001-2002 par Deloitte & Touche, le CREAT et l'Institut wallon, étude qui, vu les délais et les moyens, se basait sur des hypothèses plus détaillées.

Un travail important de recherche documentaire, d'interviews, d'analyse de données et d'interprétation a été réalisé sur une courte période au regard de cette vaste problématique.

La première partie du rapport porte sur la méthodologie retenue (sources des données, découpage spatial en sous-régions et identification des parcs spécialisés).

La deuxième partie évalue la disponibilité en terrains à la vente dans les parcs intercommunaux et extrapole des données de vente des années antérieures, afin d'estimer la demande future en la matière.

Une approche selon la source cadastrale fait l'objet de la troisième partie du rapport. Celle-ci se base non plus sur les données de disponibilité nette à la vente, mais sur la disponibilité brute à la construction. Elle porte en outre non seulement sur les parcs intercommunaux, mais également sur l'ensemble des zones d'activité

économique et des zones d'aménagement différé à caractère industriel. Les difficultés relatives à la mise en œuvre des Sites d'activité économique à réhabiliter y sont également soulignées.

Le rapport se conclut par une évaluation quantitative et qualitative des besoins en nouveaux parcs d'intérêt régionaux (...).

Un atlas et des annexes techniques complètent l'étude. Un résumé de treize pages synthétise l'ensemble du travail. Y est jointe une approche des zones d'activité économique via les statistiques d'occupation du sol (...).

L'évaluation des besoins dans les parcs intercommunaux distingue les parcs «généralistes» des parcs spécialisés. Cette évaluation se base sur les disponibilités dans les seuls parcs gérés par les intercommunales (dont les zones du plan prioritaire) et sur une extrapolation des ventes dans ces parcs, par sous-région. Une première estimation fait l'hypothèse de la disponibilité des sept zones du plan prioritaire ayant fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat (dont Theux) ainsi que des options dont on considère qu'elles pourraient se fonder dans les ventes futures. Une estimation maximaliste se base sur les hypothèses inverses : annulation des sept dossiers du plan prioritaire (le désistement sur Nivelles-Sud III ayant été anticipé) et concrétisation de l'ensemble des options actuelles, s'ajoutant aux ventes annuelles moyennes.

Sur les vingt-neuf sous-régions identifiées, huit devraient faire l'objet d'une saturation endéans les dix ans selon la première estimation. La prise en compte des hypothèses maximalistes (annulation de tous les dossiers en recours et concrétisation de l'ensemble des options) concerne cinq sous-régions supplémentaires, susceptibles de faire l'objet d'une saturation endéans les dix ans.

Si l'on envisage une échéance de saturation à moyen terme (2017-2024), six autres sous-régions sont certainement concernées par des besoins selon la première estimation; trois autres sous-régions le sont selon les hypothèses maximalistes.

Dans tous les cas de figure, sept sous-régions ne devraient pas être concernées par des besoins en parc généraliste d'intérêt régional, à court ou moyen terme. Ces estimations concluent à l'existence de besoins en parcs généralistes d'ici 2017 estimés à 304 hectares minimum et 567 hectares maximum. En portant l'échéance à 2024, la fourchette est de 1 016 à 1 580 hectares. Pour les parcs spécialisés, les besoins sont de quarante-trois hectares à dix ans et de 105 à 116 hectares d'ici 2024.

Les principales données issues des tableaux de superficie fournis par les Intercommunales de développement économique au 30 juin 2006 sont les suivantes : sur les 11 542 hectares gérés par ces opérateurs, 69 % sont «valorisés» (vendus ou sous options), 12,5 % «valorisables» (disponibles à la vente), 7,5 % «à opérationnaliser» (à équiper) et 11 % «non valorisables» (équipements et superficies résiduelles). Une approche cartographique, basée sur les données cadastrales au 1er janvier 2004, indique que sur les 11 068 hectares de parcs (hors plan prioritaire), 51 % sont occupés, 42 % sont libres d'occupation et 7 % non cadastrés.

Les zones d'activité économique et ZADI non encore gérées par les Intercommunales de développement économique représentent 14 888 hectares (hors plan prioritaire). Sur base des données cadastrales, l'analyse effectuée dans le cadre de l'expertise montre que 45,5 % de ces terrains sont occupés, 41,5 sont libres d'occupation et 13% non cadastrés (équipements, principalement). Ces terrains libres d'occupation pourraient pour partie répondre aux besoins en nouveaux parcs et pour partie être désaffectés.

Une approche qualitative nuance et commente tant les méthodes et les hypothèses retenues que les résultats obtenus. Celle-ci est fortement imprégnée de l'interview des représentants de l'OFI et de chacune des Intercommunales de développement économique. Les réactions de l'auteur de l'étude par rapport aux remarques transmises par la DAR (Direction de l'Aménagement Régional) sur le rapport intermédiaire de décembre 2006 sont également fortement présentes dans le rapport.

L'ensemble de ces remarques, parfois divergentes, trouve source dans les métiers et missions différentes des intervenants qui relèvent de l'économie régionale ou sous-régionale, de l'aménagement du territoire, de la promotion économique vers les marchés étrangers, du développement territorial. Ces points de vue différents

devraient être perçus comme un atout dans le cadre d'un plan stratégique à élaborer, car ils permettent de dégager une approche globale.

Le **principal acquis** de cette étude, pouvant se traduire dans une action concrète du Gouvernement est l'identification des sous-régions connaissant un besoin à court terme en matière de parcs intercommunaux. Dans la majorité de ces sous-régions, les besoins dépassent souvent les disponibilités en zones d'activité économique non gérées par les intercommunales. Des révisions de plan de secteur devraient être rapidement menées pour répondre à ces besoins.

A plus long terme, au regard de l'importance des besoins estimés par la CPDT, il apparaît que des mesures de gestion plus parcimonieuse du sol devront être adoptées sous peine de ne pouvoir répondre aux sollicitations des entreprises. L'expérience montre en effet que les intercommunales adoptent de telles mesures lorsqu'elles sont confrontées à une raréfaction des terrains disponibles.

Sur base du rapport, les **réflexions** suivantes mériteraient en outre d'être approfondies :

- Le mode de financement des Intercommunales de développement économique dépend pour une grande part de la plus-value issue de la modification d'affectation et de l'équipement de terres agricoles. Cela n'incite pas les opérateurs à rencontrer les objectifs de la Région wallonne en matière de gestion parcimonieuse du sol et de structuration du territoire.
- Les auteurs parlent de blocages à propos des SAR (sites à réaménager), voire de la nécessité de modifications législatives. La question doit être prise plus en amont que ce qui a été fait. La politique des SAR vise à assurer l'attractivité de la Wallonie, en éliminant les stigmates d'un passé économique qui fut majeur. Ce nettoyage produit des espaces susceptibles de réaffectation et donc augmente l'offre foncière. La législation a allégé fortement les capacités d'action avec l'article 127. Par ailleurs les moyens financiers ont été largement augmentés via des financements alternatifs et les fonds liés à la politique européenne de convergence. La question est que la réaffectation des SAR impose par la nature même du problème une ingénierie financière, technique et territoriale nettement plus complexe que la mobilisation de terrains vierges.
- Les différents opérateurs n'appliquent pas la même sélectivité lorsqu'ils accueillent les entreprises au

sein de leurs parcs. De même, ils appliquent le principe de gestion parcimonieuse du sol à des degrés divers. De manière générale, la volonté de densifier l'urbanisation, notamment dans les parcs d'activités, semble beaucoup plus présente chez nos voisins.

Il serait opportun d'identifier les mesures à prendre pour généraliser les bonnes pratiques en la matière. Les enjeux des emplacements de parking, des règles de recul et des coefficients d'occupation du sol mériteraient d'être mieux connus. L'enjeu d'une production d'immeubles (semi-)mitoyens répondant aux besoins des TPE (Très Petites Entreprises) et PME (Petites et Moyennes Entreprises) semble mériter une attention spécifique.

- Comparativement aux régions voisines, les terrains disponibles sont nombreux et bon marché. Par ailleurs, le lien entre le nombre d'emplois créés et la consommation d'espace est très contestable.

La possibilité de proposer aux entreprises de vastes terrains bon marché est-elle un avantage important à entretenir de façon volontaire ? Ne conduit-elle pas à favoriser des entreprises à faible taux d'emploi, au détriment des secteurs à forte valeur ajoutée ? Via la dépendance à l'automobile que cette pratique renforce, cela ne conduit-il pas à fragiliser notre économie ? Le volume très important de terrains vendus à des entreprises françaises ou flamandes dans certaines sous-régions bénéficie-t-il au marché de l'emploi wallon ?

- Dans l'évaluation des besoins, les parcs spécialisés ont été distingués des parcs généralistes. Même si les besoins en parcs spécialisés sont assez faibles, une réflexion plus approfondie devrait être menée, pour identifier les localisations les plus opportunes, en fonction des spécialisations souhaitées. Le secteur de la logistique et l'accueil de grandes entreprises étrangères devraient faire l'objet d'une attention particulière.

En ce qui concerne la **récolte des données**, les enseignements à tirer de cet exercice sont les suivants :

- Faute d'actualisation, les données annuelles de vente 2003-2006 ont dû être demandées en urgence aux Intercommunales pour pouvoir alimenter l'analyse. (...)
- Comme les données annuelles de vente, l'origine des nouvelles entreprises (délocalisation, création, extension), le nombre d'emplois occupés et les sec-

teurs d'activité concernés, initialement repris dans la base de données «superficie des parcs d'activités», n'ont pas fait l'objet d'une actualisation et n'ont dès lors pu être exploités dans le cadre de la présente étude.

La stabilisation et l'actualisation en continu de la base de données «superficie des parcs d'activités» est un préalable indispensable pour permettre un suivi régulier de la mise en œuvre des parcs d'activité.

- Cette étude a pointé les divergences entre les superficies déclarées par les intercommunales dans les tableaux de superficie et les superficies issues des périmètres délimités dans le cadre de la base de données.

Il y est souligné que les superficies perdues pour la commercialisation (équipements et terrains non valorisables) pourraient dans certains parcs atteindre voire dépasser les 20 %.

L'écart important entre les surfaces commercialisables et les disponibilités brutes à la construction pose question.

Seule la mise en place d'une base de données cartographique permettrait d'approfondir l'analyse, pouvant alimenter la réflexion et l'adoption de mesures efficaces.

(...) je relève la nécessité et la volonté commune d'une connaissance en continu des disponibilités dans les parcs et dans les autres zones ad hoc du plan de secteur, d'une structure de dialogue et d'une politique territoriale précise ainsi que des processus administratifs et politiques clairs qui assurent notamment une meilleure maîtrise des terrains vendus dans les parcs, ou encore des terrains faisant l'objet d'un SAR.

En conclusion, (...) trois axes de travail (émergent) :

1° mettre sur pied une base de données partenariales sur les zones d'activité économique alimentée par une collecte systématique. Cette base de données offrira aux acteurs du processus un système de veille qui permettra d'anticiper les stratégies foncières à mener et les modes d'occupation et d'aménagement internes auxdits parcs (si la disponibilité foncière est un atout, la qualité de l'occupation l'est dans la plupart des cas). Une telle base est indispensable comme outil d'aide à la décision et de stratégie et évite que temps et moyens financiers soient mobilisés dans la collecte d'informations au détriment de la réflexion stratégique;

2° pour les territoires où l'étude a relevé une probabilité de déficit en terrains, identifier et dégager les terrains à mobiliser (révisions de plans de secteur, PCAD, etc);
3° élaborer un plan stratégique de référence, qui couvre la totalité des secteurs d'activité ou les envisage successivement. Ce plan serait soumis à évaluation en fonction du point 1, ainsi qu'en fonction (notamment) de l'évolution des facteurs de localisation (par exemple, l'impact du facteur énergétique sur les transports et la fonction de stockage ou encore de l'évolution des caractéristiques actuelles et visées du capital humain - formation), du développement durable, des objectifs de la politique économique régionale et européenne, des stratégies des régions voisines, de la mobilité des biens et des personnes, de la structure urbaine wallonne (villes grandes et petites, bourgs).»

En conclusion, le processus initié par la Gouvernement par ses décisions des 21 septembre 2006 et 10 mai 2007 générera d'autres documents de recherche et d'aide à la décision sur cette relation complexe «territoire-économie», qui est par ailleurs le thème d'une réunion internationale organisée par la Présidence Allemande de l'Union Européenne (janvier - juin 2007). Cette réunion aura lieu en 2008 dans la lignée de l'Agenda territorial adopté par les Ministres du développement territorial lors du Conseil ministériel européen de Leipzig en mai 2007.

Evaluation des besoins en matière de zones d'activité économique. Rapport

J.-M. Lambotte, A. Bastin, N. Guillaume et S. Hilgsmann, avec l'aide de C. Schenke et B. Vauchel
E. Lepers et P. Néri¹

Le 21 septembre 2006, le Gouvernement wallon a chargé « le Ministre du Développement territorial... de confier une mission d'expertise à la Conférence permanente du développement territorial pour ce qui concerne les plans globaux des zones d'activité économiques, d'une part, et, d'autre part, des zones d'extraction et ce, en exécution de l'arrêté du 13 juillet 2006 relatif à la CPDT ».

La note du Gouvernement wallon précise qu'il convient d'établir, pour la fin décembre 2006², « un état des lieux en matière de consommation d'espace et de perspectives de besoins... pour les activités économiques » qui vise « non seulement à rassembler les informations existantes mais également à en parfaire l'étendue ou la portée et ce, en prenant tout contact utile, notamment avec la DGATLP (DAR), la DGEE (DEZI), l'OFI, les intercommunales de développement économique ou encore la CRAEC ». Cette note du Gouvernement wallon stipule également que dans les conclusions figurent la quantification des zones d'affectation concernées et le taux de consommation de l'espace tout en tenant compte des projets en cours, notamment ceux liés au plan prioritaire. Enfin, il est demandé que, sur base « des modifications apportées par le décret programme RESA du 3 février 2005 aux dispositions du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, l'accent soit mis sur la conjonction localisation des zones - mobilité - accessibilité ».

Introduction générale

Remplir cette mission d'expertise très ambitieuse dans un délai aussi court était une gageure. Six chercheurs (4 équivalents temps plein) travaillant sur le thème 1 de recherche et sur l'Observatoire du développement territorial ont été détachés pour tenter de répondre à cette demande. L'objectif a été de déterminer l'offre disponible en terrains destinés à l'activité économique, d'évaluer la demande et de confronter offre et demande en vue d'estimer les besoins. Cette confrontation de l'offre et de la demande a été menée tant au niveau des parcs

d'activités gérés par les intercommunales de développement économique que des autres zones (à la fois gérées par un autre opérateur, port autonome ou commune, ou n'ayant aucun lien avec gestionnaire public). La complexité de la problématique et le délai extrêmement court exigé par le Gouvernement wallon a fortement conditionné l'orientation de ce travail, qui mériterait de plus amples investigations, à l'image de celles menées au sein du thème 1³. En effet, ce rapport met en évidence une série d'enjeux sur lesquels il serait bon à l'avenir de poursuivre la réflexion. Il fait également ressortir l'existence d'autres scénarios que celui retenu

¹ Jean-Marc Lambotte, Aurore Bastin, Nicolas Guillaume, Stéphane Hilgsmann, Christophe Schenke et Bernadette Vauchel sont chercheurs CPDT auprès du Laboratoire d'Etudes en Planification Urbaine et Rurale de l'Université de Liège. Erika Lepers et Pierre Néri sont chercheurs CPDT auprès du Centre d'Etudes en Aménagement du territoire de l'Université Catholique de Louvain.

² Suite au souhait de l'ensemble des acteurs du dossier présents à la réunion intermédiaire du 15 décembre 2006 de permettre aux chercheurs en charge de cette étude d'intégrer les diverses remarques qu'ils souhaitent voir figurer au rapport, une légère prolongation du délai a été demandée par l'Inspecteur général de la Division de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU), fonctionnaire gestionnaire de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT), au cabinet du Ministre du développement territorial. L'accord obtenu nous a permis finaliser ce rapport en date du 17 janvier 2007.

³ Le thème 1.B de la présente subvention a pour objet l'identification des localisations optimales des activités économiques d'intérêt local. Une double réflexion y est menée : d'une part sur la dimension intérêt local/intérêt régional et d'autre part sur la dimension mixité/séparation fonctionnelle. Cette approche doit être complétée par un volet consacré à la qualification des espaces d'accueil pertinents.

ici pour l'évaluation de la demande et qui auraient pu tirer vers le haut ou vers le bas les résultats obtenus. Il a fallu exploiter les données statistiques et cartographiques existantes et opérer de multiples choix pour le traitement de ces données. Conformément au souhait du Gouvernement wallon, nous ne nous sommes pas contentés d'une approche quantitative mais avons également procédé à différents entretiens avec les représentants des intercommunales et de l'Office for Foreign Investors (OFI)⁴. Au travers de ces entretiens, il s'agissait de donner une dimension davantage qualitative à ce travail en mettant en évidence les clés nécessaires pour une interprétation correcte des chiffres fournis.

Notons que l'expertise a fait l'objet d'un rapport intermédiaire se limitant à l'époque à la confrontation offre – demande et à l'estimation des besoins dans les zones d'activité économique (ZAE) gérées par les intercommunales de développement économique (IDE). Ce dernier a été discuté le 15/12/2006 lors d'une réunion du comité d'accompagnement réunissant des représentants des diverses intercommunales, de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP) - Direction de l'Aménagement Régional (DAR) et de la Direction générale de l'Economie et de l'Emploi (DGEE). Lors de cette réunion et les jours qui ont suivi, de multiples remarques constructives ont été fournies par ces derniers. Par rapport au précédent rapport intermédiaire, le rapport final intègre le volet offre et demande en ce qui concerne les ZAE non gérées par les IDE (cette partie n'a donc pu être soumise aux remarques des parties prenantes). En son sein, nous nous sommes également efforcés de tenir compte de l'ensemble des remarques (parfois divergentes) émises par les opérateurs et la DAR. Ceci nous a d'ailleurs amené à modifier légèrement nos prévisions chiffrées, notamment vu la distinction opérée entre, d'une part, les problèmes de saturation des parcs généralistes et, d'autre part, ceux des parcs spécialisés.

Pour assurer une bonne compréhension et interprétation des résultats, des considérations méthodologiques sur les données et sur les choix opérés dans le cadre de leur traitement figurent dans une première partie ainsi que tout au long du texte lorsque cela a été considéré nécessaire. Il est recommandé au lecteur d'être attentif à ces commentaires. La nécessité d'intégrer l'ensemble de ces considérations méthodologiques dans ce rapport vient du fait que ce rapport doit pouvoir être critiqué dans tous ses aspects par les parties prenantes au dossier et par le fait que le rapport intermédiaire présenté le 15/12/2006 a déjà fait l'objet de nombreuses critiques constructives qui ont pu être incorporées ou discutées.

Ce rapport s'articule en cinq parties :

- la première partie décrit les sources et apporte des précisions sur la qualité des données et les choix opérés pour leur traitement ; elle explique également le choix des découpages spatiaux ;
- la seconde partie traite, d'une part, de l'offre et, d'autre part, de l'estimation de la demande à 10 ans au sein des parcs gérés par les intercommunales ;
- la troisième partie traite de la quantité de terrains libres d'occupation au sein des ZAE non gérées par les IDE, du potentiel offert par les sites à réaménager (SAR) et de la consommation d'espace au sein des ZAE situés hors parcs gérés par une IDE ;
- la quatrième partie vise à confronter l'offre et la demande estimée en ZAE gérées par les IDE pour en déduire de nouveaux besoins (en schématisant, Besoins = Demande – Offre). Ces estimations, mises en relation avec les disponibilités de grande dimension identifiées à propos des ZAE non gérées par les IDE et des SAR, permettent de distinguer, sous-région par sous-région, s'il est possible de se passer "facilement" de révisions de plans de secteur pour répondre aux besoins identifiés ou si cette révision paraît incontournable ;
- la dernière partie recense les projets des nouvelles ZAE soutenus par les intercommunales.

⁴ Nous n'avons pas procédé de la sorte ni avec la Direction de l'aménagement régional (DAR) ni avec la DGEE même si de nombreux contacts plus officieux ont été noués au long de cette expertise avec ces administrations. Faute de temps, nous n'avons pas non plus, comme nous le suggérâit la DAU, interrogé les représentants de l'Union Wallonne des Entreprises (UWE) et de l'Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS) pour traiter avec eux, - notamment - des besoins des entreprises en relation avec la création d'emplois.

1. Précisions méthodologiques

1.1 Les sources

1.1.1 Au niveau de l'offre (disponibilités foncières)

Les données disponibles diffèrent entre les ZAE gérées par les intercommunales et celles gérées par d'autres opérateurs.

1.1.1.1 Parcs gérés par les intercommunales

L'analyse des disponibilités foncières à la vente dans les parcs gérés par les intercommunales s'est basée sur les données transmises par ces opérateurs à la DGEE- Direction de l'Equiperment des Zones Industrielles (DEZI) en octobre 2006 selon la grille adoptée conjointement par ces deux types d'acteurs (voir Annexe 1). Les commentaires détaillés pour l'interprétation correcte figurent dans le corps du texte car elles sont nécessaires à l'interprétation des tableaux. Cet état des lieux offre une photographie de la situation au 30/06/2006, à l'exception toutefois de celui fourni par la SPI+ (Services Promotion Initiatives en province de Liège) où les chiffres sont le reflet de la situation au 01/01/2006. Ces données ont été complétées par des informations plus qualitatives obtenues par différents entretiens menés auprès des intercommunales et de l'OFI.

1.1.1.2 ZAE non gérées par les intercommunales

Les zones d'activité économique non gérées par les IDE sont soit gérées par de multiples acteurs (ports autonomes, communes, promoteurs privés), soit simplement la propriété de groupes industriels, de petites et moyennes entreprises, voire de particuliers. Nous n'avons pas eu d'entretien avec ces autres acteurs et n'avons pas obtenu de chiffres traduisant leurs disponibilités à la vente. Nous avons donc utilisé une seconde source de données, à savoir les informations fournies par l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines (Service Public Fédéral Finances (SPFF)/ Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines (ACED)) au 1er janvier 2004. Régulières et cohérentes depuis 1986, les données issues de la matrice cadastrale fournissent la meilleure et la seule information globale relative à l'occupation du sol disponible actuellement pour les ZAE non gérées par les IDE. Elles permettent de mettre en évidence les terrains libres d'occupation. Notons dès à présent que ces estimations traduisent les disponibilités brutes à la construction et non les disponibilités à la vente.

Le plan de secteur vectoriel du 01/12/2005 a permis d'identifier l'ensemble des ZAE de la Région wallonne, les périmètres récemment introduits dans le cadre du plan prioritaire et ceux faisant l'objet d'un recours au Conseil d'Etat. Afin de distinguer les ZAE gérées par les IDE de celles qui ne sont pas gérées par elles, nous avons soustrait de la cartographie des ZAE les limites des parcs gérés par les intercommunales fournies par la DAR. Ces limites ont été cartographiées en 2005 par la DAR en étroite collaboration avec les IDE.

La DAR nous a également fourni la cartographie des espaces gérés par les ports autonomes afin de pouvoir y estimer les terrains libres d'occupation.

1.1.2 Au niveau de la demande

1.1.2.1 Parcs gérés par les intercommunales

L'estimation de la demande future s'appuie uniquement sur les ventes de terrains réalisées entre 1995 et 2005 au sein des ZAE gérées par les IDE. Ces chiffres ont été communiqués par les intercommunales de développement économique et centralisés pour la période 1995-2002 par la DAR et pour 2003-2006 par Wallonie Développement. Le scénario retenu pour évaluer les besoins est celui d'une extrapolation linéaire de la moyenne annuelle des ventes réalisées au cours de la période 1995-2005 (légèrement corrigée là où la baisse des ventes constatée ces dernières années atteste d'un grave problème de saturation).

Lors de la réunion du 09/11/2006 avec l'ensemble des acteurs impliqués dans cette expertise, il a été décidé que cette estimation de la demande devait couvrir une période de 10 ans. Toutefois, il est évident qu'au terme de ces 10 ans, les intercommunales ne doivent pas disposer d'un stock de terrains nul. Elles doivent encore disposer de réserves de terrains afin de répondre à la demande le temps que les étapes nécessaires à la viabilisation de nouveaux terrains affectés à l'activité économique aboutissent. Parmi celles-ci, citons :

- la révision du plan de secteur, l'élaboration et l'adoption d'un plan communal d'aménagement (PCA), d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE)... La durée de cette étape peut être estimée à 3 ans ;
- les éventuels recours au Conseil d'Etat. Etant donné que les recours concernent approximativement 20 % des dossiers de révisions de plans de secteur du plan prioritaire ZAE et que la procédure dure environ 4 ans, leur prise en compte équivaut à l'ajout d'une année dans la comptabilisation des délais moyens ;

- la reconnaissance de la zone dans le cadre des lois d'expansion économique, l'établissement d'un arrêté d'expropriation éventuel, les procédures d'acquisition, la réflexion des intercommunales de développement sur la mise en œuvre de leur parc (rédaction éventuelle d'un cahier de charges urbanistique et environnemental (CCUE)...), l'adjudication des marchés relatifs aux équipements, la viabilisation des terrains et la réalisation des équipements. Trois années sont généralement requises pour ces tâches.

Globalement, l'ensemble des démarches nécessaires à la reconstitution d'un stock de terrains peut donc être évalué à sept ans. Même si ce délai de 7 ans peut être réduit notamment au vu des dernières (propositions de) réformes visant à supprimer le CCUE et à regrouper en une seule procédure l'inscription planologique et reconnaissance de zone, l'expérience montre qu'entre la théorie prévoyant un délai resserré pour différentes étapes et la pratique, il existe souvent une marge qui, si elle n'est pas considérée, risque de poser de sérieux problèmes en termes de disponibilité de terrains à la vente.

La méthode de l'extrapolation linéaire est par ailleurs elle aussi sujette à différentes critiques. Elles sont principalement de trois ordres :

- cette méthode sous-estime la demande dans le cas où la diminution des ventes observée dans les parcs est liée à leur forte saturation. Un facteur correctif sera introduit dans nos calculs afin de tenir compte de cette sous-estimation pour les sous-régions les plus concernées par ce problème ;
- elle est uniquement le reflet de la demande satisfaite et non latente (dont la satisfaction dépend non seulement de la saturation, mais également de l'adéquation de l'offre à la demande du point de vue notamment de la taille des parcelles, des équipements et des services offerts au sein du parc...). Ce constat motive une analyse davantage qualitative de la demande, à laquelle nous procéderons ci-dessous ;
- elle soulève la question de la projection de « mauvaises » tendances. Nous entendons ici la projection à partir de ventes qui ne seraient pas en accord avec une gestion parcimonieuse du sol. Si plusieurs intercommunales reconnaissent que certaines grandes parcelles acquises par les entreprises dans les années 60 et 70 et présentant actuellement des possibilités d'extension conséquentes attestent d'un

manque de parcimonie, elles estiment et veulent faire savoir que les critiques en la matière n'ont plus guère de fondement aujourd'hui. Depuis plusieurs années, les intercommunales ont en effet dû développer divers outils pour suppléer à la pénurie de terrains en gérant de façon plus parcimonieuse leur espace afin de continuer de répondre à la demande des entreprises. Ce sujet sera plus amplement développé au point 2.2.4.5.

Faute de temps - et surtout de données pertinentes - pour paramétrer avec un degré de certitude suffisant certains correctifs souhaités par l'un ou l'autre opérateur ainsi que par la DAR, nous n'avons pas pu apporter satisfaction à toutes les suggestions émises en vue de revoir nos prévisions à la hausse d'une part et à la baisse d'autre part. Nous attirons toutefois l'attention du Gouvernement et du service qui sera amené à prendre en main la suite de ce dossier que d'autres scénarios soulignés notamment par les IDE et la DAR existent et ont chacun leur degré de pertinence. Face aux différents scénarios possibles, il nous semble nécessaire qu'un arbitrage politique soit mené en connaissance de cause.

1.1.2.2 ZAE non gérées par les intercommunales

Pour analyser ce volet, nous nous sommes à nouveau servis du PLI (plan de localisation informatique), en confrontant sa version au 01/01/2004, c'est-à-dire dans sa version la plus récente, avec sa version au 01/01/2001, c'est-à-dire sa version la plus ancienne. Au vu de la très courte période passée entre la saisie de ces deux bases de données et au vu du peu de fiabilité des données utilisées dans le cadre de cette problématique, nous ne nous sommes pas permis de tirer des prévisions quant à la demande future en ZAE non gérés par les IDE.

1.2 Le choix du découpage spatial

Une difficulté importante de la présente expertise consiste à identifier un découpage pertinent qui tienne compte des attentes des entreprises et d'une vision stratégique du développement territorial de l'ensemble du territoire de la Région wallonne. Le choix du découpage conditionne évidemment la répartition des besoins sur le territoire. D'ailleurs, cette problématique a été soulevée par l'équipe de recherche dès le début. Il avait ainsi été décidé de considérer différents découpages afin d'obtenir une image la plus objective possible. D'un point de vue économique, il faudrait utiliser des

limites qui correspondent à l'espace au sein duquel une entreprise représentative réalise sa prospection lorsqu'elle est en recherche d'une nouvelle implantation. Or, en la matière, il existe une très grande diversité dans le profil des entreprises. Cette prospection a une ampleur très variable entre la petite PME locale et la filiale d'une multinationale mettant en concurrence toutes les régions de l'Europe du Nord-Ouest. A notre connaissance, aucune étude sérieuse n'existe sur le sujet et, en l'absence de données en la matière, les intercommunales sont probablement les acteurs les plus à même de préciser le découpage à utiliser.

Au vu de cette variabilité dans l'échelle des aires de prospection des entreprises, du manque de connaissance fine de celles-ci et de l'existence de parcs d'intérêt local, d'intérêt sous-régional et d'intérêt régional, il nous paraissait nécessaire d'analyser ce problème de saturation à différentes échelles. Dans le cadre de ce présent travail, nous avons choisi de ne pas confronter l'offre et la demande à un échelon inférieur à celui des sous-régions, c'est-à-dire par exemple au niveau des communes. Lors de la réunion du 09/11/2006, nous nous étions engagés à utiliser trois découpages, celui par intercommunales, celui par arrondissements et celui par bassins d'emplois mineurs de l'IWEPS. Au vu des remarques précédemment évoquées, il nous est apparu qu'il manquait un découpage qui soit proche de la vision qu'en ont les opérateurs de terrain, à savoir les intercommunales. Nous avons alors décidé de remplacer le découpage par bassin d'emplois de l'IWEPS par un découpage par sous-région plus conforme à la vision qu'en ont les IDE⁵. Le choix de supprimer le découpage par sous-bassin d'emploi s'est basé sur le constat qu'il ne permettait pas d'analyser à une échelle acceptable, car suffisamment fine, les éventuels problèmes de saturation autour des trois principales villes au grand rayon d'influence que sont Liège, Namur et Charleroi. Au contraire des vastes espaces que représentent ces 3 sous-bassins, les multiples sous-bassins à taille généralement très réduite constituant le reste du territoire nous paraissait souffrir d'un problème inverse. Cette situation met en évidence le décalage entre, d'une part, la logique spatiale des migrations de travail et, d'autre

part, la logique spatiale des localisations d'entreprises. Par ailleurs, lors de la réunion du 15/12/2006, il a également été décidé de supprimer le découpage par arrondissement au vu des vives critiques qu'il a suscité.

Vu le délai imparti et vu la lourdeur qu'aurait représenté le fait de recommencer l'ensemble des traitements, il n'a pas été possible de rajouter un troisième découpage comme celui des bassins d'emplois réclamés par la DAR. Au final, nous avons été contraints de limiter l'étude à deux découpages :

- en zones couvertes par les intercommunales ;
- en sous-région assez proche de celui utilisé par la DGEE-DEZI dans le cadre de l'avis DGATLP-DGEE sur les demandes du Plan Prioritaire des ZAE du 23/11/2001 (voir Annexe 2).

Plusieurs raisons expliquent le choix du second découpage. Le recours à ce dernier se justifie afin qu'aucune sous-région ne soit à cheval sur le territoire de deux intercommunales. Nous avons de ce fait évité le découpage retenu dans le cadre de l'étude stratégique réalisée en 2000 par les bureaux Deloitte & Touche – CREAT – Institut Wallon ainsi que celui des bassins d'emploi de l'IWEPS. Le découpage effectué en 2001 par la DGEE-DEZI présente aussi l'avantage d'avoir tenu compte de l'avis des opérateurs intercommunaux à propos de la dynamique de la demande au sein de leur territoire et de l'aire de prospection des entreprises des différentes sous-régions. Il présente par contre le défaut de ne pas être un découpage basé sur des limites communales, mais seulement un regroupement de parcs gérés par les intercommunales. Il se base donc sur des sous-régions aux limites floues car il ne se soucie pas de savoir à quelle sous-région affecter une commune ne disposant d'aucun parc. Vu la nécessité d'analyser aussi les disponibilités et la demande en ZAE en dehors des zones gérées par les intercommunales, nous avons dû trouver une solution à ce problème. De façon arbitraire, nous avons donc affecté chaque commune à la sous-région avec laquelle elle a le plus de relations à notre connaissance. Soulignons qu'au sein des provinces de Luxembourg et de Namur, le découpage retenu par la DEZI en 2001 coïncide avec celui des arrondissements.

⁵ L'IBW (Intercommunale du Brabant wallon) semble toutefois émettre de vives réticences vis-à-vis du découpage en sous-régions que nous avons employé pour son territoire de référence. Ceci vient notamment du regroupement retenu qui associe le parc de Perwez avec la sous-région IBW Est plutôt qu'avec la sous-région IBW Centre. Il est vrai que le parc de Perwez se trouve à proximité d'une sortie de la E411, principal axe routier traversant la sous-région IBW Centre. Toutefois, en opérant comme nous l'avons fait, nous n'avons fait que reprendre le choix opéré par la DGEE fin 2001 dans le cadre du plan prioritaire d'affectation d'espaces liés à l'activité économique, choix ayant à l'époque été validé par l'IBW.

1.3 La nécessaire distinction entre parcs spécialisés et parcs généralistes au sein des ZAE gérées par les IDE

1.3.1 Eléments généraux

En vue d'évaluer les besoins en ZAE, les IDE ont vivement souhaité qu'une distinction soit opérée entre les parcs généralistes et les parcs spécialisés. Pour comprendre cette nécessité, observons par exemple qu'il faut éviter de confondre un hectare de terrain disponible dans un parc généraliste avec un hectare du parc de Feluy, seul parc wallon dévolu spécifiquement aux activités pétrochimiques et autres activités soumises à la législation relative aux sites SEVESO. Ces ha ne sont pas interchangeables. S'il y a saturation dans l'un, ce n'est pas l'autre type de parc qui va pouvoir y répondre. Si les parcs généralistes autour de Feluy sont saturés, il vaut sans doute mieux étendre ces derniers ou en créer des nouveaux plutôt que de vouloir utiliser celui de Feluy pour répondre à la demande de PME. Il se peut donc, pour telle ou telle sous-région, que l'on soit confronté à une saturation dans un seul type de parc et qu'agrèger les deux types ait conduit à des résultats erronés.

Dans les parcs spécialisés, vu les critères de sélection appliqués par rapport au type d'entreprises pouvant être accueillies, il se peut que le rythme des ventes soit plus lent que celui ayant cours dans les parcs généralistes voisins. Il se peut aussi que ce soit l'inverse qui se produise et qu'un parc spécialisé arrive en premier à saturation, comme l'illustre le cas du parc de Kaiserbaracke à Amel. Ce parc de 35 ha, accordé dans le cadre du plan prioritaire, est dédié aux entreprises spécialisées dans la transformation du bois. Alors que sa commercialisation vient à peine de commencer, il est déjà complètement occupé ou réservé.

Remarquons que ce problème d'absence de possibilités d'interchanger terrains généralistes et terrains spécialisés n'est pas absolu et est variable selon le type de spécialisation opérée. Par exemple, on trouve souvent dans les parcs généralistes des entreprises actives dans le transport et la logistique ou dans les nouvelles technologies et/ou disposant d'un service de recherche-développement (R&D), c'est-à-dire des entreprises que l'on a l'habitude d'accueillir dans des parcs spécialisés.

En fait, certaines spécialisations sont décidées de façon volontaire par les IDE. Dans un tel cas, si l'opérateur se rend compte que cela est une erreur, au cas où le succès escompté ne se confirmerait pas, il lui est possible de changer d'avis (supprimer cette spécialisation ou élargir

par exemple). La spécialisation volontaire a parfois lieu avec des parcs bordant la voie d'eau ou disposant d'une connexion au rail. Dans un tel cas, l'IDE choisit généralement de réserver l'ensemble des terrains y donnant accès aux seules activités ayant recours à ces modes de transport. Cependant rien n'empêche de destiner le reste des terrains à d'autres types d'entreprises (exemples des parcs d'Athus-PED, de Hermalle-sous-Huy-Clermont-Ehein et de Ghlin-Baudour).

Il existe par contre des parcs spécialisés qui s'appuient sur des prescriptions liées au plan de secteur et à d'autres types de documents urbanistiques à valeur réglementaire. Ce type de spécialisation, souvent d'application lors des dernières révisions de plan de secteur, a fait l'objet de certaines critiques de la part des opérateurs. Aucune critique n'a toutefois été formulée au sujet de l'utilité des parcs scientifiques. De même, il n'y a pas de grand problème avec les prescriptions visant à réserver les terrains attenants à la voie d'eau, au chemin de fer ou à un aéroport aux entreprises ayant réellement recours à ces modes de transport. Dans ce cas, qu'il y ait prescriptions complémentaires ou pas, cela ne devrait rien changer. En effet, les opérateurs se disent capables de gérer ces problèmes en bonne intelligence.

Par contre, spécialiser des parcs sur des thématiques dont la finalité est avant tout commerciale (parc à vocation agroalimentaire ou tout autre parc lié à une filière particulière d'activités) ne doit pas, selon une des intercommunales, faire l'objet de prescriptions. En effet, cela peut générer des difficultés liées à l'interprétation des prescriptions face à des projets relatifs à des activités n'étant pas conformes à la thématique de la zone mais s'en rapprochant. Cette IDE regrette que des prescriptions lui aient été imposées en adoptant un point de vue théorique peu suffisamment connecté avec la réalité. Lorsque, pour de tels parcs thématiques très spécifiques, c'est l'opérateur lui-même qui définit ses propres prescriptions, il peut alors décider très facilement de les supprimer ou les modifier dès qu'on constate que celles-ci ne correspondent pas à une demande. Ceci est donc la solution prônée par l'opérateur critique sur le sujet. Remarquons néanmoins que, dans un contexte de rareté de terrains, un opérateur pourrait alors plus facilement renoncer à une spécialisation pourtant justifiée sur le long terme, ce qui n'est pas souhaitable.

Dans cette partie, nous listons tout d'abord les parcs que nous avons retenus pour figurer à la rubrique des parcs spécialisés. Par la suite, nous parlerons aussi de l'existence de spécialisations de certaines parties de parcs dont il n'a pas pu être tenu compte de façon dis-

tincte du fait de la non-disponibilité de données ventilées selon le type de sous-zone.

Concernant le profil des parcs, observons encore que - selon IDELUX (Intercommunale pour le développement économique durable du Luxembourg belge) - la globalisation des surfaces de type zone d'activité économique industrielle (ZAEI) avec les surfaces de type zone d'activité économique mixte (ZAEM) est une autre source de sous-estimation des besoins. Toutefois, aucune donnée en provenance des IDE n'étant ventilée en opérant une telle distinction, il nous a été impossible de tenir compte de cette remarque dans nos calculs.

1.3.2 Les parcs retenus sous la rubrique parcs spécialisés

Voici le recensement des parcs retenus comme spécialisés par opérateur.

- BEPN

Le seul parc spécialisé est le parc scientifique Créalys proche du village de Les Isnes (commune de Gembloux, sous-région : BEP arr. Namur).

A ce dernier, devrait s'ajouter d'ici peu le parc d'affaires de Bouge (commune de Namur, sous-région : BEP arr. Namur)

- IBW

Un seul parc est entièrement considéré comme spécialisé ; il s'agit du parc scientifique de Louvain-la Neuve (sous-région : IBW Centre).

Par ailleurs, nous avons tenu compte de la future extension du parc d'affaires Les Collines au sein du parc de Wavre-Nord (sous-région : IBW Centre) dans le cadre du volet "offre". En effet, nous disposons de l'information pour la superficie concernée (17,6 ha). Par contre, nous avons choisi d'intégrer les ventes réalisées dans ce parc d'affaires dans la rubrique des parcs généralistes. Cela se justifie par le fait que, les données relatives aux ventes dans le parc de Wavre étaient globalisées (partie généraliste + parc d'affaires). Dès lors, retenons déjà que nos prévisions relatives à la demande dans cette sous-région IBW Centre sont légèrement surestimées pour les parcs généralistes et nettement sous-estimées pour les parcs spécialisés.

Toujours à propos de l'IBW, il n'a pas été possible de tenir compte du parc d'affaires Les Portes de l'Europe à Nivelles-Nord (sous-région : IBW Ouest). En effet, ni les ventes ni les disponibilités transmises par l'intermédiaire

de Wallonie Développement et de la DGEE n'étaient ventilées entre la partie parc d'affaires et la partie PME. Pour Nivelles-Nord, la convention sur la cession de 40 ha pour le parc d'affaires à la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB) vient à échéance dans deux ans. Elle stipulait un rythme de construction que ce promoteur risque de ne pas atteindre vu la déprime que connaît le marché de bureaux depuis le 11 septembre 2001⁶. Il y a là un potentiel important de terrains à récupérer pour des PME de divers types.

- IDEA

Nous avons considéré qu'IDEA gère 4 parcs spécialisés :

- le parc scientifique Initialis à Mons-Grands-Prés (sous-région : IDEA Mons-Borinage) ;
- le parc pétrochimique de Feluy ; parc destiné aux entreprises pétrochimiques et aux autres industries lourdes accompagnées de leurs activités annexes (communes de Seneffe et Ecaussines, sous-région IDEA Nord) ;
- le parc de Garocentre et ses extensions (Julie Brichant, Tout-y-faut, Bois de la Hutte) à vocation logistique (commune de La Louvière, sous-région IDEA Centre) ;
- le parc du Bois-Brûlé à Mons attenant à l'hippodrome de Wallonie ; terrains réservés à des activités liées aux sports hippiques.

Rappelons que le parc de Feluy est le dernier grand site wallon susceptible d'accueillir des entreprises relevant de la législation SEVESO. De plus, au sein du parc de Dour, 22 hectares devraient prochainement accueillir un technopôle des sports moto.

- IDELUX

Nous avons retenu 3 parcs spécialisés chez cet opérateur :

- le parc d'Athus-PED dont une grande partie est occupée par le terminal à containers et réservé pour des entreprises du secteur logistique (commune d'Aubange, sous-région : IDELUX Arlon). Le solde de cette zone au niveau des trois frontières est en cours d'équipement et est destiné tant à des PME qu'à du commerce ;
- le nouveau parc Ardenne Logistics (commune de Neufchâteau, sous-région : IDELUX Neufchâteau) ;
- le parc de Sterpenich (à côté du récent IKEA) qui est à connotation commerciale (commune d'Arlon, sous-région : IDELUX Arlon).

⁶ Voir notamment : HALBERT L., 2006, *Les bureaux et l'aménagement métropolitain en Europe de l'Ouest, Cahiers de l'IAURIF, n°145, p. 34.*

Nous n'avons pas retenu celui de Vielsalm-Burtonville dans cette rubrique car il ne dispose plus de disponibilités. En outre, son orientation vers la transformation du bois s'explique seulement par les forts besoins en surfaces des rares entreprises qui ont pu s'y loger. Si plus de terrains avaient été disponibles dans ce parc, d'autres types d'entreprises auraient pu y trouver leur place. De plus, la prise en compte de cette ZAE parmi les parcs spécialisés n'aurait fait que complexifier les problèmes de saturation dans cette sous-région. Ceux-ci concernent en effet sans doute plutôt les parcs généralistes, ces derniers pouvant sans problème accueillir des entreprises relevant de la filière bois.

- IDETA

Le seul parc spécialisé est Qualitis à Enghien (sous-région : IDETA Est). Ce nouveau petit parc de 25 hectares (dont 18 commercialisables) est destiné au secteur tertiaire et aux entreprises de haute technologie.

- IEG

Aucun parc entièrement spécialisé n'a été distingué chez cet opérateur.

- GRETEC

Le territoire de cet opérateur contient deux parcs spécialisés :

- l'Aéropôle à Gosselies à vocation scientifique et technologique (sous-région : GRETEC) ;
- la plate-forme multimodale de Charleroi-Châtelet (MCC) à Montignies-sur-Sambre (sous-région : GRETEC).

Signalons que l'Aéropôle est le dernier parc où il reste une quantité conséquente de terrains autour de Charleroi. En dehors de ce parc spécialisé, GRETEC n'aura sans doute, dès le courant de l'année 2007, plus un mètre carré ni à vendre ni à mettre en œuvre parmi les autres parcs de son territoire historique (c.-à-d. hors zones gérées jadis par INTERSUD).

- SPI+

La SPI+ est l'opérateur qui possède le plus de parcs spécialisés. C'est donc la SPI+ qui a le plus de contraintes à ce sujet. Les parcs spécialisés gérés par cet opérateur sont :

- le parc Liège Logistics (commune de Grâce-Hollogne, sous-région : Liège Centre) ;
- les diverses extensions autour de l'aéroport de Bierset. Sur les 150 ha bruts accordés à la SPI+ (en plus de ceux accordés à la SOWAER) dans le cadre de la révision du Plan de Secteur, tous les terrains concernés font l'objet de prescriptions limitant le type d'activités pouvant être accueillies. Tous ces terrains sont en effet destinés aux activités utilisant

les infrastructures de l'aéroport, aux activités dont la localisation requiert la proximité de l'aéroport ou aux activités qu'il génère (communes d'Awans, Flémalle et Grâce-Hollogne, sous région : SPI+ Centre) ;

- le parc scientifique du Sart-Tilman (Liège Science Park, communes de Liège et de Seraing, sous-région : SPI+ Centre) ;
- le parc de Geer destiné entièrement aux activités agroalimentaires (dont l'extension de l'usine Hesbayefrost, sous-région : SPI+ Nord-Ouest) ;
- le parc d'Hermalle-sous-Huy/Clermont/Ehein dont la partie proche de la voie d'eau est réservée aux entreprises nécessitant le recours à ce mode de transport (commune d'Engis, sous-région : SPI+ Sud-Ouest) ;
- le parc d'Hermalle-sous-Argenteau – Haccourt qui présente le même profil que le parc précédent (commune d'Oupeye, sous-région : SPI+ Centre) ;
- le nouveau parc de Kaiserbaracke réservé aux entreprises du secteur de la première transformation du bois (commune d'Amel, sous-région : SPI+ Sud-Est germanophone) ;
- le nouveau petit parc d'Aubel dédié aussi à l'agroalimentaire (sous-région : SPI+ Nord-Est francophone) ;
- le Technopôle des sports moteurs à Ster-Francorchamps et le nouveau parc de Blanchimont, tous deux dédiés aux entreprises ayant un rapport avec les sports automobiles.

1.3.3 Les parcs partiellement spécialisés non retenus sous la rubrique parcs spécialisés

- IDEA

Chez IDEA, le parc de Ghlin-Baudour (communes de Mons et Saint-Ghislain, sous-région IDEA Mons-Borinage) est destiné pour une large part aux industries lourdes ou demandant de grandes superficies. Cependant, comme rien n'empêche l'opérateur d'attribuer une partie de ces terrains à d'autres profils d'entreprises, nous avons décidé, en accord avec IDEA, de le garder dans la liste des parcs généralistes.

- IDELUX

Outre ses trois parcs spécialisés et celui de Vielsalm-Burtonville déjà cité, IDELUX possède ou compte développer plusieurs parties de parcs spécialisés :

- le parc d'Aye, qui comporte une disponibilité d'un seul tenant de 30 ha. Celle-ci constitue la dernière grande réserve de la province (avec le nouveau parc Ardenne Logistics) destinée à répondre aux besoins

de grandes entreprises (commune de Marche-en-Famenne, sous-région : IDELUX Marche). Il comporte aussi un espace de 11 ha (repris dans le tableau fourni par IDELUX comme étant géré par un autre opérateur – en l’occurrence la commune) qui est destiné à terme à l’accueil d’un parc scientifique ;

- le récent petit parc de Schmiede à côté de la frontière grand-ducale et des Etablissements Knauf dont un tiers de l’espace est destiné au commerce de détail ou aux services à caractère commercial (commune de Gouvy, sous-région : IDELUX Bastogne) ;
- le parc de la Pirire à Marche-en-Famenne destiné aussi en partie à l’activité commerciale (sous-région : IDELUX Marche) ;
- le parc de Bertrix-Les Corettes affecté également pour l’essentiel au commerce de détail (sous-région : IDELUX Neufchâteau).

Remarquons qu’IDELUX est le seul opérateur qui destine régulièrement tout ou partie de ses petits parcs à du commerce de détail, activité qui, pour une large part, peut aisément trouver sa place en zone d’habitat et ainsi éviter de dépendre financièrement des subsides de la Région pour l’équipement⁷. Signalons que la problématique du développement du commerce de détail en parcs d’activités sera commentée lorsque nous parlerons des scénarios alternatifs à une prolongation de tendance dans le volet de la demande (point 2.2.4.4).

Relevons que d’autres opérateurs sont confrontés à l’accueil possible de grands projets commerciaux au sein de leurs parcs (IBW sur Saintes II – projet ING-CIB – et IEG à Quevaucamps – projet Cora –). IBW souligne à ce propos que le projet privé d’ING-CIB est contraire à leur stratégie par rapport à l’affectation du site de Saintes II. Au cas où ce projet viendrait à voir le jour, IBW se retrouverait alors face à un grave problème de satura-

tion à résoudre en urgence. A cette liste a failli s’ajouter le BEPN avec l’extension du parc de Rhisnes au sein de laquelle le CCUE élaboré à l’époque permettait ce type d’implantation. Cette partie du CCUE n’a toutefois pas été approuvée par le Ministre.

- IEG

IEG gère quatre petites zones spécialisées :

- 5,5 hectares restant dans le parc de Portemont II sont réservés à des activités agroalimentaires vu la proximité de l’abattoir ;
- le site du Risquons-Tout est destiné à un centre d’affaires ;
- les petits parcs en centre urbain de Belle-vue et de Haut-Judas ont une vocation commerciale et sont saturés depuis plusieurs années.

- SPI+

Outre ses nombreux parcs spécialisés, la SPI+ dispose aussi de quelques zones spécialisées au sein de ses parcs généralistes, à l’image du Téléparc intégré au parc des Hauts-Sarts. Il s’agit d’une petite zone destinée aux call centers et à d’autres activités relevant des technologies de l’information et de la communication (commune d’Herstal, sous-région : SPI+ Centre).

En plus de ces parcs spécialisés, la SPI+ cherche à conserver le plus longtemps possible quelques grandes réserves foncières d’un seul tenant pour faire face à la demande d’investisseurs importants (notamment étrangers). Les parcs concernés sont ceux de Villers-le-Bouillet et d’Hermalle-sous-Huy/Clermont/Ehein (sous-région : SPI+ Sud-Ouest), des Hauts-Sarts (sous-région : SPI+ Centre) et des Plenesses (sous-région : SPI+ Nord-Ouest francophone). La SPI+, comme d’autres opérateurs, évoque cependant la nécessité de plus en plus fréquente de subdiviser ces réserves de grande taille face à la grave pénurie de terrains auxquels

⁷ Notons toutefois qu’IDELUX souhaite réagir à ce qu’il sent ici être une critique injuste à son égard. Dans sa réaction, cet opérateur nous fait part des remarques suivantes :

- Le Luxembourg se caractérise par un réseau de villes et villages et non par de fortes centralités qui à elles seules permettent des mixités importantes, aussi en termes de fonctions commerciales de moyenne ou grande taille ;
- Dès lors, l’accueil de ce type de structures, qui se justifient à l’échelle de bassins de vie regroupant plusieurs villes et villages, ne peut souvent, et pour des raisons de bonne intégration urbanistique ou de morcellement parcellaire, trouver place dans les noyaux existants ;
- C’est pourquoi, IDELUX a ouvert certains de ses parcs ou zones d’activités à l’accueil de ce type de développement économique, qui est nécessaire pour desservir une population fort éparpillée, sans pour autant obliger celle-ci à de longs déplacements vers des pôles externes ;
- Cette ouverture s’est faite prioritairement sur les parcs ou zones très proches ou voisins immédiats des agglomérations, comme à Marche, Athus, Neufchâteau, Bertrix ou Libramont ;
- Ceci étant, le commerce par petites surfaces, type de centre-ville, ou de type «flanerie» n’est pas accueilli dans les zones d’IDELUX ;
- En termes de stratégie globale pour le Luxembourg, il convient de noter qu’en parallèle de sa politique sur les ZAE, IDELUX assiste très régulièrement les villes dans la définition de stratégies commerciales et dans la réalisation de projets de ce type en centre-ville.

ils ont à faire face dans certaines sous-régions. Ainsi, les disponibilités de grande taille sont aujourd'hui très limitées à Villers-le-Bouillet et aux Hauts-Sarts.

Dans ses remarques, la SPI+ précise aussi que les terrains des parcs liégeois qui bordent la voie d'eau ou un raccordement ferré sont systématiquement réservés aux entreprises utilisatrices de ces modes de transport.

2. Offre et demande en ZAE gérées par les intercommunales selon les chiffres de vente

2.1 Offre disponible à la vente en ZAE gérées par les intercommunales

Pour analyser les disponibilités à la vente dans les parcs gérés par les intercommunales, nous nous sommes basés sur les données transmises par ces opérateurs à la DGEE-DEZI en octobre 2006 selon la grille adoptée conjointement par ces deux types d'acteurs (voir Annexe 1). Cet état des lieux offre une photographie de la situation au 30/06/2006, à l'exception toutefois de celui fourni par la SPI+ où les chiffres sont le reflet de la situation au 01/01/2006.

De nombreuses précisions ont été apportées à ce volet chiffré lors des rencontres avec les opérateurs. Leur prise en compte est nécessaire pour interpréter au mieux ces chiffres. Parmi ces éclaircissements, notre attention s'est focalisée sur :

- les terrains situés au sein des parcs et que les intercommunales signalent comme étant gérés par un autre opérateur ;
- les terrains non encore mis en œuvre et pour lesquels il existe des blocages en vue de les valoriser (blocage légal, technique ou lié au droit de propriété) ;
- les terrains sur lesquels repose une option ;
- les parcs ou parties de parcs réservés à un type spécifique d'activités (parcs spécialisés, zones réservées à de grandes implantations, zones faisant l'objet de prescriptions particulières...);
- la quantité de terrains perdue dans les équipements (voirie, bassin d'orage...) et dans les espaces non valorisables (zone d'isolement, zone de remblais avec portance très limitée ou à forte pente, zone inondable, zone non-aedificandi pour cause de voisinage d'un puits de mine ou d'un aéroport...).

2.1.1 Les disponibilités brutes fournies par les intercommunales

Les tableaux 1 et 2 présentent les données relatives à l'état de l'occupation des parcs d'activités aux environs du 30 juin 2006. Ceux-ci ne sont que des totaux obtenus en sommant les données transmises par les IDE au début du mois de novembre 2006 à la DGEE-DEZI (tableaux disponibles en Annexe 3). Quelques erreurs minimales dans ces données de base ont pu être identifiées et corrigées, à l'image du retrait parmi les zones gérées par la SPI+ du parc d'Ans – Fabrique d'huile qui n'est pas encore un parc d'activités mais un projet qui nécessite encore l'adoption d'un PCA dérogatoire.

Les tableaux 1 et 2 nous renseignent sur les disponibilités brutes dans la main des intercommunales. Bien entendu, avant de la confronter aux demandes, il faut déduire de cette offre, les superficies qui seront perdues (équipements, terrains servant de zones d'isolement, terrains non aedificandi pour des raisons géophysiques...). Cette soustraction est menée au point 2.1.6 de ce rapport.

A ces chiffres fournis par les IDE, il nous faut ajouter les terrains accordés à l'occasion des révisions récentes des Plans de Secteur dans le cadre du Plan Prioritaire (PP ZAE). Nous avons dans ce cadre distingué :

- les parcs déjà en cours de mise en œuvre par les IDE ;
- les parcs à mettre en œuvre prochainement (procédure du cahier des charges environnemental et urbanistique) ou de reconnaissance selon les lois d'expansion économique en cours ;
- les parcs pour lesquels le développement est gelé en attente d'un avis du Conseil d'Etat.

Nous avons retenu quatre parcs en cours de mise en œuvre : Nivelles-Sud III, Ardenne Logistics, Kaiserbaracke et Baillonville. Pour les trois premiers, les superficies en question sont tirées des chiffres transmis par les IDE. Pour Baillonville et pour toutes les autres zones du PP ZAE, les disponibilités brutes sont issues d'un tableau que nous a également transmis la DEZI (Annexe 4). Il est probable que ces superficies seront modifiées à l'occasion du CCUE ou dans le cadre de l'arrêté de reconnaissance. Elles peuvent dès lors - à la marge - être contestées par les opérateurs vu qu'un décalage, tantôt positif, tantôt négatif, existe par exemple entre les limites fournies par le plan de secteur et les limites cadastrales. En effet, il s'agit là de documents qui ne sont pas établis à la même échelle.

Tableau 1 - Etat d'occupation au sein des parcs gérés par les IDE selon le découpage par opérateur (en ha)

Opérateur	Type de parcs	Superficie totale	Superficie gérée par un autre opérateur	Superficie gérée par l'intercom-munale	Superficie non encore mise en œuvre (par IDE)	Superficie mise en œuvre (par IDE)	Superficie disponible équipée (IDE)	Superficie utile	Superficie indisponible à la vente	Options (de + de 1 an et de -de 1 an)		Terrains vendus		Terrains construits et gérés par IDE (halls-relais)	Superficie non valorisable	Superficie non valorisable hors équipements (résiduelle)	Superficie Plan Prioritaire pas encore en cours de mise en œuvre	
										J	K	L	M				Sans recours	Avec recours
BEPN	Généralistes	1228,03	32,92	1216,62	24,45	1192,17	146,34	1086,28	939,94	101,77	831,43	6,74	105,89	86,61	19,28	113,1	0,0	0,0
	Spécialisés	131,80	0,00	110,30	0,00	110,30	35,38	86,08	50,70	15,00	31,98	3,73	24,22	15,60	8,61	21,5	0,0	0,0
IBW	Généralistes	609,41	150,07	459,34	70,41	388,93	70,19	350,02	285,44	6,35	273,28	7,51	38,91	38,91	0,00	0,0	146,0	0,0
	Spécialisés	162,40	0,00	162,40	0,00	162,40	40,60	142,30	101,70	0,00	99,77	1,93	20,10	18,30	1,80	0,0	0,0	0,0
IDEA	Généralistes	2142,72	96,19	2046,53	282,77	1763,75	323,73	1519,26	1195,53	87,48	1109,32	5,73	244,50	85,76	158,73	197,0	0,0	0,0
	Spécialisés	1165,53	0,00	1165,53	64,98	1100,55	148,63	858,35	709,73	36,77	662,09	3,87	242,20	52,08	190,12	0,0	0,0	0,0
IDELUX	Généralistes	1145,82	76,43	1069,41	205,37	864,04	110,29	747,85	637,56	3,17	619,17	15,22	116,19	64,50	51,69	0,0	13,4	0,0
	Spécialisés	239,12	1,22	237,90	124,17	113,74	6,06	71,17	65,10	0,00	36,53	28,57	42,57	17,01	25,57	0,0	0,0	0,0
IDETA	Généralistes	654,69	0,00	654,69	10,06	644,63	60,99	586,15	525,16	20,47	500,99	3,70	58,48	55,21	3,27	131,1	101,7	0,0
	Spécialisés	26,51	0,00	26,51	0,00	26,51	15,26	15,26	0,00	0,00	0,00	0,00	11,25	11,25	0,00	0,0	0,0	0,0
IEG	Généralistes	766,00	0,00	766,00	0,00	766,00	74,63	681,10	606,47	48,54	555,54	2,39	84,90	84,90	0,00	61,8	0,0	0,0
	Généralistes	863,17	162,90	700,30	65,90	633,50	7,16	577,30	570,14	1,92	567,22	0,97	56,60	39,00	17,60	37,8	73,5	0,0
IGRETEC	Généralistes	208,20	58,20	150,20	0,00	150,20	22,72	124,50	101,78	0,00	97,90	3,88	25,70	25,70	0,00	0,0	0,0	0,0
	Spécialisés	2255,45	0	2255,45	33,83	2216,60	299,15	2116,75	1817,58	20,16	1783,29	14,15	143,12	143,12	0,00	333,9	87,9	0,0
SPI+	Généralistes	520,57	0	520,57	5,78	514,79	105,25	435,19	329,94	15,02	308,74	6,17	79,6	79,6	0	232,5	0	0
	Spécialisés	9665,29	518,51	9168,34	692,79	8469,62	1092,48	7664,71	6577,82	289,86	6240,24	56,41	848,59	598,01	250,57	875,3	422,5	0
R-W	Généralistes	2454,13	59,42	2373,41	194,93	2178,5	373,9	1732,85	1358,95	66,79	1237,01	48,15	445,64	219,54	226,10	254,0	0	0
	Spécialisés																	

Sources : Wallonie Développement, 30 juin 2006 – DGEE-DEZI, octobre 2006

Tableau 2A- Etat d'occupation au sein des parcs gérés par les IDE selon le découpage par sous-région (en ha)

Découpage pertinent	Type de parcs	Superficie totale	Superficie gérée par un autre opérateur	Superficie gérée par l'intercommune	Superficie non encore mise en œuvre (par IDE)	Superficie disponible (IDE)	Superficie disponible à la vente	Options (de + de 1 an et de - de 1 an)	Terrains vendus	Terrains construits et gérés par IDE (halls-relais)			Superficie non valorisable hors équipements (residuelle)	Superficie Plan Prioritaire pas encore en cours de mise en œuvre		
										U	G	J		K	L	H
		A	C	B	D	E	F	G	J	K	L	H	N	M	Sans recours	Avec recours
BEPN Dinant	Généralistes	364,32	0,00	364,32	20,80	343,52	40,77	271,98	47,34	220,96	3,68	30,78	22,19	8,58	0,0	0,0
BEPN Namur	Généralistes	750,78	32,92	739,36	3,65	735,71	93,39	585,44	42,90	541,17	1,37	56,88	46,19	10,70	113,1	0,0
BEPN Philippesville	Spécialisés	131,80	0,00	110,30	0,00	110,30	35,38	50,70	15,00	31,98	3,73	24,22	15,60	8,61	21,50	0,00
IBW Centre	Généralistes	112,93	0,00	112,93	0,00	112,93	12,18	82,52	11,53	69,31	1,68	18,23	18,23	0,00	0,0	0,0
IBW Est	Généralistes	169,27	146,47	22,80	0,00	22,80	20,00	0,00	0,00	0,00	1,86	2,80	2,80	0,00	0,0	0,0
IBW Ouest	Spécialisés	162,40	0,00	162,40	0,00	162,40	40,60	101,70	0,00	99,77	1,93	20,10	18,30	1,80	0,0	0,0
IDEA Centre	Généralistes	66,40	0,00	66,40	0,50	65,90	5,46	59,10	5,54	52,67	0,88	6,95	6,95	0,00	0,0	80,8
IDEA Mons	Généralistes	373,74	3,60	370,14	69,91	300,23	44,73	271,07	0,81	220,61	4,77	29,16	29,16	0,00	0,0	65,2
Bornage	Généralistes	254,18	31,63	222,55	21,52	201,04	20,78	176,89	20,16	132,45	3,50	24,15	11,20	12,95	64,0	0,0
IDEA Nord	Spécialisés	180,13	0,00	180,13	56,00	124,13	46,55	114,19	24,58	40,35	2,71	9,94	5,58	4,36	0,0	0,0
IDEA Nord	Généralistes	1305,98	64,56	1241,42	143,51	1097,91	242,44	708,89	33,13	680,93	1,82	146,58	46,49	100,09	65,8	0,0
IDEA Nord	Spécialisés	397,64	0,00	397,64	8,98	388,66	55,65	192,40	0,00	184,25	1,16	140,60	23,67	116,93	0,0	0,0
IDEA Nord	Généralistes	582,55	0,00	582,55	117,75	464,80	60,51	330,53	34,19	295,93	0,41	73,77	28,07	45,69	67,8	0,0
IDEA Nord	Spécialisés	587,77	0,00	587,77	0,00	587,77	46,42	449,68	12,19	437,49	0,00	91,66	22,84	68,83	0,0	0,0
IDELUX Ailon	Généralistes	194,26	8,35	185,91	12,63	173,29	15,18	130,50	0,59	122,72	7,19	27,60	13,47	14,13	0,0	0,0
IDELUX Bastogne	Spécialisés	153,50	1,22	152,28	38,55	113,74	6,06	65,10	0,00	36,53	28,57	42,57	17,01	25,57	0,0	0,0
IDELUX Marche	Généralistes	160,57	1,63	158,94	19,05	139,89	20,62	112,10	0,70	110,05	1,35	7,16	6,98	0,18	0,0	0,0
IDELUX Neuchâteau	Généralistes	357,86	38,60	319,29	101,73	217,56	35,47	149,89	0,39	148,04	1,46	32,20	16,03	16,17	0,0	13,4
IDELUX Neuchâteau	Généralistes	236,35	16,95	219,40	48,69	170,71	19,83	130,73	1,24	128,68	0,82	20,14	9,75	10,39	0,0	0,0
IDELUX Virton	Spécialisés	85,62	0,00	85,62	85,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
IDELUX Virton	Généralistes	196,78	10,91	185,87	23,27	162,60	19,19	114,33	0,26	109,67	4,41	29,08	18,27	10,81	0,0	0,0

Sources : Wallonie Développement, 30 juin 2006 – DGEE-DEZI, octobre 2006

Tableau 2B- Etat d'occupation au sein des parcs gérés par les IDE selon le découpage par sous-région (en ha)

Type de parcs	Superficie totale	Superficie gérée par un autre opérateur	Superficie gérée par l'intercommunal	Superficie non encore mise en œuvre (par IDE)	Superficie mise en œuvre (par IDE)	Superficie disponible équipée (IDE)	Superficie utile	Superficie indisponible à la vente	Options (de + de 1 an et de - de 1 an)	Terrains vendus	Terrains construits et gérés par IDE (halls-relais)	Superficie non valorisable	Superficie non valorisable hors équipements (résiduelle)	Superficie Plan Prioritaire pas encore en cours de mise en œuvre		
														Sans recours	Avec recours	
IDETA centre	262,69	0,00	262,69	2,56	260,13	10,27	225,73	215,46	7,23	206,76	1,47	34,40	33,30	1,10	108,2	0,0
IDETA Est	79,88	0,00	79,88	0,00	79,88	1,54	76,60	75,06	0,00	74,86	0,20	3,28	1,85	1,43	0,0	0,0
	26,51	0,00	26,51	0,00	26,51	15,26	15,26	0,00	0,00	0,00	0,00	11,25	11,25	0,00	0,0	0,0
IDETA Ouest	254,23	0,00	254,23	0,00	254,23	45,86	236,21	190,35	12,43	176,57	1,35	18,02	17,28	0,74	22,9	101,7
IDETA Sud	57,89	0,00	57,89	7,50	50,39	3,32	47,61	44,29	0,81	42,80	0,88	2,78	2,78	0,00	0,0	0,0
IEG	766,00	0,00	766,00	0,00	766,00	74,63	681,10	606,47	48,54	555,54	2,39	84,90	84,90	0,00	61,8	0,0
IGRETEC	668,80	30,80	638,00	4,60	633,40	7,16	577,20	570,04	1,92	567,22	0,87	56,60	39,00	17,60	0,0	73,5
	208,20	58,20	150,20	0,00	150,20	22,72	124,50	101,78	0,00	97,90	3,88	25,70	25,70	0,00	0,0	0,0
IGRETEC INTERSUD	194,37	132,10	62,30	61,30	0,10	0,00	0,10	0,10	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	37,8	0,0
	1118,92	0,00	1118,92	2,67	1111,23	83,66	1029,31	945,65	9,60	930,51	5,54	81,91	81,91	0,00	18,8	60,3
SPI Centre	171,91	0,00	171,91	0,00	171,91	4,04	146,71	142,67	0,00	137,20	5,47	25,20	25,20	0,00	207,9	0,0
	455,53	0,00	455,53	1,77	453,76	112,05	473,58	361,53	2,00	355,92	3,61	23,45	23,45	0,00	65,2	27,6
SPI Nord-EstF	2,26	0,00	2,26	0,00	2,26	2,26	2,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
SPI Nord-EstG	116,52	0,00	116,52	24,77	91,75	20,61	82,82	62,21	0,50	61,11	0,60	8,94	8,94	0,00	152,8	0,0
	49,48	0,00	49,48	0,00	49,48	2,22	46,52	44,30	0,00	43,59	0,71	2,96	2,96	0,00	27,1	0,0
SPI Nord-Ouest	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24,6	0,0
	55,43	0,00	55,43	0,00	55,43	3,98	52,81	48,83	0,30	47,10	1,43	2,62	2,62	0,00	26,3	0,0
SPI Sud	74,94	0,00	74,94	1,13	73,81	3,28	69,57	66,28	1,60	64,49	0,20	4,24	4,24	0,00	0,0	0,0
SPI Sud-EstF	10,14	0,00	10,14	5,78	4,37	2,29	3,79	1,50	0,00	1,09	0,40	0,57	0,57	0,00	0,0	0,0
	53,08	0,00	53,08	0,00	53,08	7,66	47,82	40,16	0,00	39,88	0,28	5,26	5,26	0,00	43,7	0,0
SPI Sud-EstG	35,00	0,00	35,00	0,00	35,00	0,00	35,00	35,00	9,50	25,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
	331,55	0,00	331,55	3,49	328,06	65,69	314,32	248,62	6,16	240,69	1,78	13,74	13,74	0,00	0,0	0,0
SPI Sud-Ouest	301,26	0,00	301,26	0,00	301,26	96,66	247,43	150,77	5,52	144,95	0,30	53,83	53,83	0,00	0,0	0,0

Sources : Wallonie Développement, 30 juin 2006 – DGEE-DEZI, octobre 2006

150 hectares de terrains bruts issus de la révision du Plan de secteur en vue de permettre le développement de l'activité autour de Liège Airport s'ajoutent aux zones du PP ZAE. Ce chiffre de 150 hectares a été fourni par la SPI+. Il exclut les terrains dont la mise en œuvre sera assumée par la SOWAER ainsi qu'une vaste zone située entre l'actuel parc de Liège Logistics et le village de Bierset. Pour la SPI+, la valorisation de cet espace est rendue très difficile par des contraintes de relief et de servitude aérienne⁸.

En croisant la couche cartographique du PP ZAE de la DGATLP avec les limites communales, nous avons pu attribuer à sa bonne sous-région chaque hectare des parcs concernés par une situation à cheval sur deux sous-ensembles au sens de nos découpages (Pecq-Estaimpuis-Mouscron et Baelen-Eupen-Lontzen-Welkenraedt).

2.1.2 Les terrains situés au sein des parcs et que les intercommunales signalent comme étant gérés par un autre opérateur

Au sein de leurs parcs, plusieurs intercommunales renseignent de grandes superficies gérées par un autre opérateur. Au total, ces surfaces représentent :

- 221 ha au sein des zones d'IGRETEC (soit 21,4 % de la surface totale des parcs attribués à cet opérateur hors Plan Prioritaire) ;
- 150 ha chez IBW (soit 19% de la surface totale attribuée hors Plan Prioritaire) ;
- 96 ha chez IDEA (soit 3% de la surface attribuée hors Plan Prioritaire) ;
- 78 ha chez IDELUX (soit 6% de la surface attribuée hors Plan Prioritaire) ;
- 33 ha au BEP (soit 2,5% de la surface totale attribuée hors Plan Prioritaire).

IDETA, IEG et la SPI+ ne sont par contre pas concernés par cette situation.

Nous avons interrogé les cinq opérateurs auxquels sont attribués des parcs pour lesquels ils signalent que d'autres opérateurs ont la gestion de grandes superficies. Nous voulions connaître quel était la personne morale ou le type de personne physique qui en a la gestion et quelles sont les disponibilités en leur sein.

Les réponses fournies sont présentées en détail à l'annexe 5. Sur base des discussions menées avec les opérateurs, il est possible de tirer quelques conclusions. Les zones non gérées par les intercommunales n'offriraient guère de possibilité d'accueil d'entreprises à court terme. Seuls cinq sites sont intéressants à cet égard, mais n'offrent de toute façon qu'un potentiel limité (Thuin-Lobbès, Wavre-Nord, Plate-forme multimodale de Charleroi-Châtelet, Aye, Marloie 2 et Habay-Les Coeuvin). Dans les deux premiers parcs, les terrains en question, gérés par la commune, sont toutefois déjà quasi tous sous option. Sur les quatre autres sites, la superficie totale concernée ne dépasse pas 35 ha. A plus long terme, d'autres sites potentiels présentent un intérêt après assainissement et éventuel rééquipement (Carcoke à Tertre...).

D'une façon générale, la majorité des terrains repris dans cette catégorie (superficie gérée par un autre opérateur) seraient donc soit occupés, soit construits, soit inoccupés mais à l'état de friche, soit inconstructibles pour des problèmes d'enclavement ou de nature géographique.

2.1.3 Les terrains dont la mise en œuvre se heurte à des blocages

Au sein des superficies à mettre en œuvre, en dehors des zones du PP ZAE, il existe des terrains dont la valorisation pose des problèmes d'ordre technique ou juridique. Dans une certaine mesure, ces difficultés empêchent ou, pour le moins, retardent l'utilisation des disponibilités.

IDEA est l'intercommunale la plus concernée par le sujet. Dans le parc de Dour-Elouges, il existe un projet de Technopôle Sport Moto pour lequel une révision de plan de secteur portant sur 80 ha de l'actuelle ZAEI a été initiée. Dans ce total, 58 ha devraient être réaffectés en Zone de loisirs et 22 ha devraient accueillir le technopôle, c'est-à-dire un parc thématique.

Dans le parc de Jemappes Puits 28, un problème d'accessibilité rend la commercialisation difficile.

Le parc de Boussu Les Mignault est une ancienne friche industrielle de 14 ha située en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au Plan de Secteur. La procédure a démarré il y a 15 ans. Un PCA a déjà été réalisé

⁸ Ce terrain est situé en contrebas par rapport aux zones voisines. Il nécessiterait de lourds équipements pour relever les eaux usées produites en son sein (coût élevé à l'équipement, en fonctionnement et à l'entretien). L'alternative de remblayer cet espace n'est pas possible car on se trouve dans l'axe d'atterrissage des avions. L'altitude maximale des constructions à cet endroit empêche cette alternative. Si la personne en charge spécifiquement de ce dossier à la SPI+ nous a demandé de considérer 150 hectares comme étant la superficie totale brute qu'ils ont à mettre en œuvre, les remarques de Monsieur Lacroix, Directeur de la SPI+, signalent que cette superficie est sans doute supérieure. Il existe donc une large incertitude à ce propos.

et l'arrêté de reconnaissance a été obtenu. Néanmoins, l'élaboration d'un RUE est à présent exigé⁹. En outre, ce parc occupe un ancien carreau de mine. Il y aura donc beaucoup de terrains non valorisables à cause de zones non aedificandi.

Le parc de Manage-Scailmont (13 ha) aussi prévu sur une ancienne ZACC n'a jusqu'à présent fait l'objet que d'un schéma directeur approuvé provisoirement par le collège. Il nécessite donc lui aussi l'adoption d'un RUE. La vaste zone de Manage-Le Gibet (107 ha) est une ancienne zone d'aménagement différé à caractère industriel (ZADI). Selon IDEA, sa mise en œuvre est gelée dans l'attente du décret prévoyant les nouvelles dispositions relatives à la mise en œuvre des ZADI (suite à l'arrêt de la Cour d'arbitrage relatif à l'article 55 du décret de Relance Economique et Simplification Administrative (RESA)). IDEA signale aussi que, sur 107 ha bruts, seuls 80 sont à mettre en œuvre de par la présence de zones tampons et d'un espace situé au croisement des canaux réservé par le Ministère de l'Equipement et des Transports (MET) à un dépôt de boues de dragage.

Pour ces trois dernières zones, le développement est donc postposé sans qu'IDEA n'ait la maîtrise des délais. Une clarification rapide de ces problèmes est donc souhaitée.

Pour la SPI+, il existe un problème avec les prescriptions d'un lotissement dans lequel est implanté le miniparc de Dalhem (parc créé sur une ZAD dont une partie accueille un lotissement résidentiel et le reste un mini-parc d'activités mais où les prescriptions sont uniformes sur l'ensemble). Ceci rend la commercialisation difficile¹⁰.

2.1.4 Les terrains sur lesquels repose une option, les listes d'attente et le caractère dépassé des données transmises

2.1.4.1 Eléments généraux

Il existe de grandes différences entre les différents opérateurs à propos des options. Dans les tableaux renseignés à la DGEE, certaines intercommunales ont indiqué fort peu de superficies dans la colonne des options (ex : IBW 6,3 ha ; IDELUX 3,2 ha ; IGRETEC 1,9 ha). Par contre, d'autres intercommunales sont caractérisées par un volume très conséquent de terrains accordés en option (ex : BEPN 117 ha ; IDEA 109 ha¹¹ ; IEG 48,5 ha ; SPI+ 35 ha ; IDETA, 20,5 ha).

Ces différences montrent que chaque opérateur développe sa propre politique vis-à-vis des options. Certains en accordent assez facilement et d'autres émettent à ce propos des exigences qui en limitent l'usage.

A l'occasion des interviews auprès des opérateurs, il est apparu que le peu d'options chez IBW et IGRETEC n'était pas due à la faible importance de la demande, mais plutôt à la pénurie de terrains. Ces intercommunales sont déjà, à l'heure actuelle, dans l'impossibilité d'accorder à un investisseur la garantie que le terrain disponible lui soit réservé pendant un an s'il ne peut l'acheter immédiatement. Avec la SPI+, IBW et IGRETEC sont d'ailleurs ceux qui nous ont le plus parlé de l'existence d'une liste d'entreprises en attente car l'opérateur ne dispose plus de terrain à leur fournir. A la SPI+, accorder une option sur un terrain à une entreprise est un service payant, ce qui explique que la quantité de terrains en option ne reflète guère l'ampleur du problème de la liste d'attente¹².

⁹ IDEA avoue son incompréhension par rapport à la nécessité d'élaborer un document non réglementaire alors qu'existe déjà un PCA à caractère réglementaire. Selon la DAR, le Décret du 27 novembre 1997 prévoyait une disposition transitoire (article 12bis), pour la mise en œuvre des ZACC, alors que le Décret RESA du 3 février 2005 n'a pas prévu de mesures transitoires spécifiques pour les ZACC couvertes par PCA. C'est la modification de l'article 33 du Code introduite par le Décret RESA qui impose la réalisation d'un RUE. A l'opposé de ce que pense l'opérateur, l'Administration signale qu'en ce sens, elle ne fait qu'appliquer la législation !

¹⁰ La SPI+ est d'ailleurs demandeuse d'une révision de ces prescriptions actuelles pour qu'elles ne s'appliquent plus qu'aux entreprises dont le bâtiment borde le lotissement. Elle souhaite que les contraintes diminuent avec l'éloignement des maisons.

¹¹ Dans les données transmises par la DGEE et dans le rapport intermédiaire ayant servi de base à la réunion du 15 décembre, le chiffre total des options pour IDEA s'élevait à 200 hectares. Cependant, IDEA nous a demandé de considérer que l'option portant sur un terrain d'un seul tenant de 91,1 hectares signalée pour le parc de Ghlin-Baudour sud s'est transformée en une vente ferme dans le courant du mois de juillet 2006.

¹² Selon le Directeur de la SPI+, il existe, dans les chiffres transmis par ses services à la DGEE-DEZI, une confusion entre le système d'option d'une part et de réservation d'autre part. Il est vrai que les options sont payantes à la SPI+ et qu'elles sont donc très rares. Elles doivent d'ailleurs être très inférieures aux 35 hectares mentionnés. Par contre, les réservations sont gratuites mais à très court terme. Les 35 hectares correspondent sans doute à la somme des options et des réservations. Ceci démontre la variabilité du contenu des termes employés à ce sujet d'un opérateur à un autre et la difficulté que représente la prise en compte de ces options dans les calculs liés à la saturation des parcs d'activités.

2.1.4.2 Spécificités des différentes IDE

Au vu des commentaires apportés par chaque opérateur, il faut tenir compte des éléments suivants :

Pour l'agglomération de Charleroi, IGRETEC ne dispose plus guère de terrains à vendre depuis ces six dernières années. En dehors des 22,7 ha de terrains disponibles dans le parc spécialisé que forme l'Aéropôle, son stock actuel se limitait au 30 juin 2006 à 4,6 ha à Heppignies et à 7,2 ha à Martinrou. Depuis lors, ce maigre stock a continué de se vider et les terrains restant sont déjà quasi tous réservés. IGRETEC est d'ailleurs contraint d'établir une liste d'entreprises en attente et doit multiplier les démarches pour trouver des solutions alternatives (comme servir d'intermédiaire entre l'offre immobilière de seconde main et les entreprises à la recherche d'une localisation). Au sujet de ces nombreuses mesures prises en vue de gérer de façon parcimonieuse l'espace en ZAE par IGRETEC et les autres opérateurs, on se reportera au point 2.2.4.

Dans les zones gérées par l'IBW, les chiffres repris sous la rubrique option traduisent également mal la réalité. Ici aussi, pour la plupart des terrains à vendre ou à mettre en œuvre renseignés au 30 juin 2006, le projet d'une entreprise existe déjà. Des trois grands parcs disposant encore de vastes terrains disponibles à cette date sur le territoire de l'IBW (parcs de Wavre-Nord, Nivelles Sud III, soit la zone en cours de mise en œuvre accordée dans le cadre du plan prioritaire, et Nivelles-Nord), Nivelles-Nord est le dernier où il reste quelques ha de terrains à vendre qui ne sont pas en voie de commercialisation à très court terme. Même les 50 ha du plan prioritaire pour Nivelles-Sud III seront amenés à être commercialisés en un temps très court. Selon l'IBW, la demande a tendance à précéder l'offre en Brabant wallon depuis 15 ans. Pour Nivelles-Nord - Portes de l'Europe, le stock connaît aussi une diminution rapide dans la partie du parc affectée aux PME. La partie bureaux ayant peu de succès, il serait possible, lorsque l'option de la CIB sur ce terrain prendra fin, de récupérer une partie importante de ces 40 ha pour y localiser des entreprises ayant un profil intermédiaire entre des entreprises n'occupant que du bureau et des PME traditionnelles.

Au BEPN, les 117 ha d'options en cours dépassent très largement la quantité de terrains vendus en moyenne par an pour l'ensemble de la province tous types de parcs confondus pour la période 1995-2005 (23,7 ha – voir point 2.2.2.3 de ce rapport). Les deux parcs im-

plantés sur la commune de Ciney (Achène et Ciney) sont particulièrement concernés par des options de grande dimension (38 ha au total). Cette sous-région (BEPN Dinant) va donc voir se modifier son équilibre entre offre et demande si ces options se concrétisent et s'ajoutent aux ventes moyennes. Néanmoins, les deux autres arrondissements de la province sont aussi très concernés par des options de grande superficie.

Pour l'IDEA, les 109 ha d'options signalés dépassent aussi considérablement la moyenne annuelle des superficies vendues par l'intercommunale (somme des parcs spécialisés et généralistes = 27,5 ha). La plupart des parcs disposant d'options portant sur de grandes superficies sont situés dans les sous-régions IDEA Centre et IDEA Nord.

Chez IEG, signalons l'existence d'une option renseignée dans le tableau transmis par la DGEE et portant sur une grande superficie. Celle-ci correspond au projet de centre commercial promu par Cora au sein de la zone de Quevaucamps. Si ce projet venait à voir le jour, le stock de terrains disponibles diminuerait brusquement de 35 ha. Dans le même registre, rappelons qu'IBW risque de voir aussi les 65 ha du parc de Saintes II lui échapper au cas où le projet commercial et de loisirs commerciaux soutenu par ING, la CIB et la commune de Tubize verrait le jour. De tels projets sont dès lors amenés à bouleverser de façon considérable l'équilibre entre offre et demande à l'échelle de leur sous-région respective.

Parmi les parcs de la SPI+, plusieurs ont de vastes terrains faisant actuellement l'objet d'une option. Dans le cas des Plenesses, des Hauts-Sarts, d'Hermalle-sous-Argenteau et de Villers-le-Bouillet, de telles grandes ventes ne sont cependant guère exceptionnelles. Au contraire, les 35 ha du tout jeune parc de Kaiserbaracke sont amenés à être bientôt totalement commercialisés. Outre les 25,5 ha déjà vendus, les derniers 9,5 ha sont déjà sous option. Signalons en outre que, dans le futur parc de Geer (non repris dans le tableau de la DGEE), l'entreprise locale Hesbayefrost envisage de procéder à une grande extension de ses installations. La SPI+ ne peut, à ce stade, connaître quelle superficie il lui restera par après. D'ores et déjà, elle sait qu'un projet de biométhanisation devrait voir le jour sur le reste du site. Ici aussi, ces projets risquent de bouleverser l'équilibre offre-demande pour ces deux sous-régions (SPI+ Sud-Est germanophone et SPI+ Nord-Ouest).

Parmi les 20 ha d'options signalées par l'IDETA, deux parcs sont concernés par de grandes superficies reprises dans cette rubrique (Ath-Ghislenghien et Tournai-ouest). Les surfaces ainsi signalées ne s'écartent guère de la superficie moyenne des ventes dans les sous-régions concernées.

2.1.4.3 Les enseignements à retenir

On peut conclure ce sujet en soulignant la diversité des situations relatives aux options parmi les intercommunales. Entre les IDE qui accordent de nombreuses options et celles qui n'en accordent quasi plus mais placent les entreprises dans une simple liste d'attente, il semble nécessaire de s'accorder sur la façon de procéder dans la confrontation offre-demande afin d'obtenir des résultats qui soient comparables entre opérateurs et qui reflètent l'évolution probable des ventes.

Dans la suite du travail, à l'occasion de la confrontation offre-demande, nous avons choisi de tenir compte de la problématique des options de la façon suivante. Nous effectuerons l'estimation des besoins à 10 ans (+7) (solde entre demande et offre) et de l'année de saturation de deux façons différentes, en comptant d'une part ces terrains sous options comme terrains non disponibles et, d'autre part, comme disponibles (seule cette dernière façon mettant les différents opérateurs sur un pied d'égalité).

La méthode consistant à retirer les options des disponibilités suppose que l'ensemble des options se réalisera et s'ajoutera aux ventes moyennes annuelles, ce qui est considéré comme peu plausible. Selon la DAR, la prise en compte des options en sus des ventes attendues tend à surestimer les besoins dans les sous-régions encore bien pourvues en disponibilités, alors même qu'un des principaux objectifs du travail est d'identifier les sous-régions où il y a le plus de besoins.

A l'inverse, considérer les options comme disponibles prend comme hypothèse que ces options vont se fonder dans les ventes estimées pour les prochaines années et qu'il est donc cohérent de ne pas les soustraire de l'offre. Néanmoins, là où les options sont beaucoup plus élevées que les ventes moyennes annuelles, un risque de saturation anticipé risque d'apparaître.

Les IDE soulignent que, depuis le 30 juin 2006, les ventes se sont poursuivies, que des options parfois de grandes dimensions se sont transformées en acte de vente (à l'image d'IDEA et de ses 91,1 ha du parc de Ghlin-Baudour sud évoquées ci-dessus à la note de bas de page n°9). En particulier, IGRETEC souligne qu'avec

les ventes réalisées depuis le mois de juin, le stock existant n'est plus de 34 ha mais « est bel et bien de zéro ». De même, la SPI+ souligne que les chiffres de disponibilités transmis, représentant la situation au 01/01/2006 ne reflètent plus du tout la réalité puisque, entre ce moment et le 18/12/2006, les chiffres de ventes qu'ils nous ont transmis s'élèvent à 39,5 ha pour l'ensemble de la province de Liège.

La prise en considération des deux hypothèses nous semble être la méthode la plus correcte. Ceci laisse donc, au Gouvernement ou au service amené à prendre en charge les suites de ce dossier, la totale liberté de choisir comment prendre en compte la problématique des options et des entreprises en liste d'attente.

2.1.5 Les espaces perdus pour la commercialisation (équipements et terrains non valorisables)

Tant au sein des terrains repris dans les parcs actuels à la rubrique Superficie non encore mise en œuvre que dans le cadre des nouvelles zones retenues lors des révisions des Plans de Secteur à l'issue du Plan Prioritaire, il convient de déduire un certain pourcentage de terrains non valorisables. Pour savoir en quelle proportion cette soustraction doit être opérée, nous avons demandé l'avis des opérateurs et procédé à une analyse statistique sur base des tableaux fournis par les intercommunales à la DGEE (Annexe 6). Une fois estimé, le taux de perte a été appliqué aux espaces devant encore être mis en œuvre.

2.1.5.1 Impression générale de la part des opérateurs

Aucun opérateur n'a souhaité nous fournir une moyenne de la part des terrains non valorisables. En effet, ils estiment qu'il existe une forte variabilité entre les différents parcs. Les chiffres avancés tournaient toutefois souvent autour de 10-15 %. La valeur de 10 % est, semble-t-il, un minimum. Selon eux, il n'est pas rare que cela atteigne 20 %. Quelques cas ont été signalés où des taux de 30, voire 40 % sont en vigueur. Ils ont également signalé que les dépassements des valeurs moyennes n'étaient en général pas dépendant de leur volonté. L'origine de ces vastes terrains non valorisables réside soit dans des contraintes légales (notamment les zones d'isolement ou les zones non aedificandi à proximité d'un aéroport), soit dans des contraintes techniques géophysiques (terrains en forte pente, terrains inondables...). Plus encore, ils ont signalé que la proportion de ces espaces perdus pour la commercialisation avait tendance à augmenter

ces derniers temps suite :

- à la multiplication de kilomètres de voiries pour desservir de toutes petites parcelles vu l'évolution du type d'entreprises accueillies (multiplication des PME-PMI et très petites entreprises (TPE)) ;
- aux nécessités croissantes en zones d'isolement parfois de grande profondeur ;
- à l'aménagement de certains parcs avec un soin particulier au niveau paysager et écologique pour des raisons d'image de marque et de prise en compte du potentiel écologique du site (mode à laquelle s'ajouterait désormais la réalisation le long des routes de trottoirs et pistes cyclables).

Concernant ces deux derniers points, nous pensons qu'il s'agit là d'un enjeu encore trop ignoré en matière d'aménagement du territoire.

A propos de cette tendance relative à la multiplication des PME accueillies dans les parcs d'activités, la DAR souligne deux questionnements :

- est-il opportun de privilégier la localisation de TPE dans les parcs d'activité plutôt que dans le tissu urbain ?
- un mode d'urbanisation différent du 4 façades destiné à une seule entreprise n'est-il pas à promouvoir ?

Nous reparlerons de ces problématiques au point 2.2.4.4.

Lorsque, au travers de la révision du Plan de Secteur ou dans le CCUE, on impose aux opérateurs des lourdes contraintes relatives aux zones d'isolement, il faut avoir conscience que cela s'oppose au principe de la gestion parcimonieuse du sol. Si, au sein de ZAE, on impose de vastes zones d'isolement (y compris là où il n'existe pas une proximité directe avec l'habitat) ou d'autres types d'aménagements paysagers spacieux, il sera nécessaire de consommer davantage de ressources foncières au détriment de l'agriculture pour une même quantité de terrains vendue.

S'il s'agit de réaliser des aménagements paysagers dans des parcs d'activités compatibles avec une faible consommation d'espace, il serait sans doute utile de s'inspirer de pays ayant l'habitude de pratiquer la gestion parcimonieuse du sol avec une grande rigueur (Pays-Bas, Allemagne, Suisse, Danemark...).

De plus, vis-à-vis de ces tendances, les opérateurs évoquent leurs craintes sur les conséquences budgétaires que de tels aménagements paysagers entraînent. Vu que les opérateurs doivent fonctionner dans le cadre d'une enveloppe fermée fournie par la Région et répartie au

prorata du nombre d'habitants, plus ces aménagements seront coûteux, moins ils vont pouvoir construire de routes. Plusieurs opérateurs ont évoqué leurs craintes vis-à-vis du manque de subsides de la Région wallonne en vue de l'équipement des parcs suite à la tendance à intégrer, dans le cadre de ce financement, des postes relatifs à beaucoup d'autres travaux que ceux liés aux routes internes à la zone et aux principaux impétrants (au cas où il n'y aurait pas une sérieuse augmentation globale de l'enveloppe allouée).

Par ailleurs, les parcs aménagés sur d'anciens sites d'activité économique désaffectés (SAED) entraînent souvent de lourdes pertes de superficie en raison de la présence régulière de terrains non valorisables (terres de remblais offrant une faible portance, terrains en forte pente, zone non aedificandi au dessus d'un puits de mine, terrain où a été confinée la pollution lors de l'assainissement...). Ceci n'incite pas les IDE à se lancer dans des opérations de ce type car, vu ces pertes, les recettes de la vente des terrains sont souvent faibles en comparaison des coûts à leur charge (en particulier l'acquisition et les dépassements éventuels liés à une pollution apparue en cours de chantier). Malgré les subventions privilégiées de la Région pour l'assainissement et l'équipement, ils reconnaissent que ces opérations génèrent moins de rentrées et, surtout, plus de risques financiers que la formule classique impliquant un changement d'affectation au détriment de la zone agricole. Pour ce type de parc, il n'est pas exceptionnel d'avoir des pertes de terrains atteignant 33 %. Or, ce n'est quasi exclusivement qu'avec la plus-value effectuée entre l'achat du terrain de départ et la vente des terrains viabilisés que ces opérateurs financent leurs coûts de fonctionnement.

Au vu de cette remarque sur le mode de financement des IDE basé sur la plus-value effectuée entre les terrains acquis non équipés et les terrains vendus après équipement, la DAR souligne qu'une politique de mise à disposition de terrains pour les entreprises qui privilégie l'urbanisation de zones agricoles semble contraire au Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER). De ce point de vue, la DAR désire souligner cette tension existante entre la volonté du Gouvernement wallon de mettre du terrain à disposition des entreprises créatrices d'emplois et celle de réduire la désurbanisation. Elle suggère donc qu'un financement plus direct des IDE favoriserait sans doute un autre type d'offre en terrains pour les entreprises, plus en adéquation avec les objectifs stratégiques du SDER.

2.1.5.2 Analyse statistique de la proportion de superficies non valorisables

Nous avons eu recours à une étude statistique pour estimer quelle proportion de terrains non valorisables doit être appliquée à propos des terrains restant à mettre en œuvre. Celle-ci avait pour objectifs de préciser la part moyenne que représentent ces terrains non valorisables au sein des superficies opérationnelles des parcs actuellement gérés par les IDE et d'évaluer le caractère robuste ou non de cette moyenne. Le principal enseignement de cette analyse est que, pour l'ensemble des parcs existants, le ratio moyen entre la superficie totale des espaces considérés par les IDE comme non valorisables (les équipements et les superficies résiduelles) et la superficie opérationnelle est de 12 %.

Le lecteur intéressé trouvera à l'annexe 6 une analyse plus fouillée consacrée à cette proportion parfois élevée de terrains non valorisables. Ces résultats mettent en évidence des enjeux où risquent de diverger les points de vue des opérateurs et ceux des partisans de la gestion parcimonieuse du sol. En effet, la moyenne évoquée ci-dessus apparaît peu représentative pour les parcs dont la superficie dépasse les 100 ha car l'on observe parfois des pertes très élevées (la moyenne cache en fait un écart-type très important).

2.1.6 Estimation des disponibilités nettes

Par disponibilité nette, nous entendons les superficies susceptibles d'être offertes aux entreprises. Par rapport à la superficie disponible équipée et vis-à-vis des options, nous considérons que le brut équivaut au net. Pour ce qui concerne les superficies non encore mises en œuvre, nous appliquons un taux de terrains non valorisables de 12 %¹³.

Aux terrains situés dans les zones accordées dans le cadre du PP ZAE, nous appliquons aussi un taux de base de 12 %, même s'il se peut qu'une légère différence existe entre la superficie brute fournie par la DGEE et celle que l'intercommunale va déclarer (différence

engendrée notamment par l'écart entre les limites des zones au plan de secteur et le parcellaire cadastral). Sur base de la remarque d'IGRETEC lors de la réunion du 15 décembre 2006 signalant le fait qu'un tel écart était loin d'être systématique et vu la demande de révision de notre point de vue à ce propos émise par la DAR, nous avons considéré que nous pouvions retenir ce taux de 12 % et non celui de 15 % comme dans la version intermédiaire du rapport.

Pour les zones non encore en cours de mise en œuvre lié au PP ZAE, nous avons en fait retenu deux taux :

- 12 % là où un dispositif d'isolement extérieur à la zone a été décidé lors de la révision du Plan de Secteur (Tubize-Saintes, Hélecine-Jodoigne, Pont-à-Celles-Viesville et Tournai-Ouest III) ;
- 15 % là où cela n'a pas été prévu (on considère dès lors qu'un tel dispositif couvrant 3 % de la surface brute doit être intégré au sein de la zone).

Un léger changement a été apporté à la version intermédiaire du rapport en réduisant de 5 à 3 % ce supplément de pertes lié aux zones d'isolement¹⁴. Ce choix fait suite à une autre remarque de la DAR fondée sur le fait que les IDE ont signalé, lors de la réunion du 15 décembre, que ce dispositif d'isolement était parfois intégré au sein même des parcelles qui sont vendues. En optant pour les taux de 12 et 15 % cités ci-dessus, nous nous écartons toutefois de l'avis de la DAR suggérant d'appliquer un taux de 10 % lorsque le dispositif d'isolement extérieur à la zone a été inscrit directement lors de la révision du Plan de Secteur. Elle justifiait cette demande en précisant que le taux moyen de 12 % de pertes estimées dans les parcs existant intégrait déjà ces périmètres d'isolement. Nous avons considéré que cela revenait à ignorer qu'il est de plus en plus fréquent que de tels dispositifs, jadis très limités en superficie, consomment désormais un espace significatif dans les nouveaux projets de parcs - aux dires de plusieurs IDE. En outre, tenir compte, en règle générale, pour les ZAE n'ayant pas de dispositif d'isolement extérieur, d'un taux

¹³ IDELUX souligne que, vu la disparité des situations, il aurait été préférable d'appliquer pour chaque parc le pourcentage déjà existant, plutôt que de travailler sur une moyenne régionale. A notre sens, adopter ce point de vue aurait été encore moins réaliste. Cela aurait amené à de gros problèmes de sous-estimations des disponibilités nette là où il reste du terrain à équiper dans un parc qui connaît un très haut taux de pertes lié à la présence par exemple d'un raccordement au chemin de fer, d'un échangeur autoroutier, d'une large zone non aedificandi suite au voisinage d'un aéroport, à des problèmes karstiques, à un puits de mine ou à des remblais à faible portance... Une fois déduite ces pertes très conséquentes, le reste du terrain à équiper n'occasionnera plus de telles lourdes pertes par les équipements additionnels.

¹⁴ Notons que les deux corrections apportées entre le rapport intermédiaire et ce rapport final ont abouti à rajouter un total de 57 hectares de disponibilités nettes pour l'ensemble des ZAE du plan prioritaire.

de perte de 15 % plutôt que 12 % comme demandé par la DAR nous semble également justifié par la tendance à la multiplication des PME occupant de petites parcelles. Ce point mériterait toutefois d'être réévalué à l'avenir. En outre, pour différents parcs, nous avons pu disposer d'informations qui nous permettent d'ajuster au mieux les superficies non valorisables.

Au sujet des zones d'extension autour de Liège Airport, nous avons décidé d'y appliquer un taux de terrains non valorisables de 30 %. En effet, nous y avons relevé la présence de nombreuses maisons et autres constructions faisant partie de la zone A du Plan d'exposition au bruit. Même si de nombreuses habitations ont fait l'objet ou seront amenées d'ici peu à faire l'objet d'une démolition, certaines risquent d'être conservées et de nécessiter autour d'elles le maintien d'une zone d'isolement. La SPI+ vient de lancer une étude visant à identifier ce qui est réellement valorisable et la manière d'y procéder. Avant même ces résultats, le responsable interrogé à la SPI+ signale que les pertes en terrains commercialisables y seront considérables.

Pour les parcs du PP ZAE à encore mettre en œuvre et qui n'ont aucun recours pendant, nous avons apporté les corrections suivantes :

- dans le parc de Mouscron "Le Hareu", IEG signale qu'il ne reste que 28 ha à mettre en œuvre (- 12 % de perte pour équipement)
- dans le parc de Sambreville "Sainte Eugénie", le BEPN signale qu'en plus des pertes pour l'équipement, 6 ha de terrains sont non aedificandi suite à la présence de puits de mine, de terri et de remblai (portance très faible) ;
- pour le parc d'affaires de Bouge, nous avons retenu le taux de 25 % de pertes. Au vu de la spécificité de ce parc, nous émettons les hypothèses d'un traitement paysager très important et d'une parcellisation très fine du parc, ce qui implique des pertes importantes de terrains¹⁵ ;
- dans le parc scientifique du Sart Tilman, nous avons appliqué le taux de 12% au lieu de 15 % vu que ce parc situé en plein bois ne nécessite pas de dispositif d'isolement particulier ;
- dans les parcs de Saint-Vith II et de Theux-Laboru, nous avons choisi d'appliquer un taux de 20% en

raison du contexte topographique difficile signalé par la DAR (nécessité de mouvements de terre importants pour la création de paliers).

En ce qui concerne le parc Ardenne Logistics (repris en rubrique superficie non encore mise en œuvre), nous avons aussi décidé d'appliquer un taux de 30%, en raison d'aménagements paysagers très conséquents et de l'espace réservé au raccordement ferré.

Notons que, comme le souligne la DAR dans ses remarques, l'importance des terrains non valorisables est un enjeu important. Il existe donc un arbitrage à opérer entre une vision "environnementaliste" (qui souhaite un isolement pour le voisinage, une gestion écologique et un traitement paysager des zones) et une vision plus soucieuse d'une gestion parcimonieuse du sol. La tendance à la croissance de ces pertes en terrains non valorisables et les grands parcs d'activités où la proportion moyenne de 12 % est largement dépassée mériteraient à nos yeux d'être mieux étudiés.

Soulignons ici le commentaire d'IDELUX à propos de la bonne interprétation à avoir en lisant les tableaux 3 et 4 ci-après. Pour cet opérateur, s'il reste en effet près de 400 ha de disponibilités nettes au sein de leurs parcs d'activités, il est nécessaire d'analyser ces chiffres plus en détail car la taille des parcelles possibles et la localisation parfois peu adéquate des hectares identifiés doivent être prises en compte. De plus, la qualité des terrains qui restent à vendre diminue au fil du temps (on vend plus facilement les terrains de qualité). En conséquence, leur mise en œuvre risque d'entraîner des coûts d'équipement de plus en plus élevés. Sur ce sujet, IDELUX suggère qu'un lien soit fait avec le problème des moyens financiers limités alloués par la Région.

2.2 Demande en ZAE dans les parcs gérés par les IDE selon une extrapolation des ventes

2.2.1 Introduction

Nous allons maintenant procéder à une analyse quantitative de la demande sur base de l'extrapolation linéaire des ventes réalisées ces dernières années par les intercommunales. Avant d'exposer plus avant cette méthode, les multiples choix que nous avons opéré

¹⁵La DAR tient à souligner à ce propos que l'activité "bureaux" permet facilement de regrouper des sociétés différentes dans un même immeuble à étages. La création de parkings en sous-sol est également une option à défendre dans ce type de parcs. De notre point de vue, ces remarques sont pertinentes mais ne changent en rien le fait que ce type de parcs occasionne de lourdes pertes en terrains "non valorisables" si l'on poursuit le mode actuel de développement paysager. Nous reparlerons aussi de ce point dans la réponse aux critiques relatives aux scénarios alternatifs pour l'estimation de la demande (point 2.2.4).

Tableau 3 - Transformation des disponibilités brutes en disponibilités nettes par intercommunale

Intercommunale	Type de parcs	Disponibilités brutes						Disponibilités nettes					
		Superficie à opérationnaliser	Superficie disponible équipée	Options	Superficie Plan Prioritaire non encore en cours de mise en oeuvre		Superficie non encore disponible	Superficie disponible équipée	Options	Superficie Plan Prioritaire non encore en cours de mise en oeuvre			
					Sans recours	Avec recours				Sans recours	Avec recours		
BEPN	Généraliste	24,5	146,3	101,8	113,1	0,0	21,5	146,3	101,8	91,0	0,0		
	Spécialisé	0,0	35,4	15,0	21,5	0,0	0,0	35,4	15,0	16,1	0,0		
IBW	Généraliste	70,4	70,2	6,4	0,0	146,0	62,0	70,2	6,4	0,0	128,5		
	Spécialisé	0,0	40,6	0,0	0,0	0,0	0,0	40,6	0,0	0,0	0,0		
IDEA	Généraliste	282,8	323,7	87,5	197,6	0,0	248,8	323,7	87,5	168,0	0,0		
	Spécialisé	65,0	148,6	36,8	0,0	0,0	57,2	148,6	36,8	0,0	0,0		
IDELUX	Généraliste	205,4	110,3	3,2	0,0	13,4	180,7	110,3	3,2	0,0	11,4		
	Spécialisé	124,2	6,1	0,0	0,0	0,0	93,9	6,1	0,0	0,0	0,0		
IDETA	Généraliste	10,1	61,0	20,5	131,1	101,7	8,9	61,0	20,5	111,4	89,5		
	Spécialisé	0,0	15,3	0,0	0,0	0,0	0,0	15,3	0,0	0,0	0,0		
IEG	Généraliste	0,0	74,6	48,5	61,8	0,0	0,0	74,6	48,5	27,4	0,0		
	Généraliste	65,9	7,2	1,9	37,8	73,5	58,0	7,2	1,9	32,1	64,7		
IGRETEC	Spécialisé	0,0	22,7	0,0	0,0	0,0	0,0	22,7	0,0	0,0	0,0		
	Généraliste	33,8	299,2	20,2	333,9	87,9	29,8	299,2	20,2	281,6	73,3		
SPI+	Spécialisé	5,8	105,3	15,0	232,5	0,0	5,1	105,3	15,0	176,9	0,0		
	Généraliste	692,8	1092,5	289,9	875,3	422,5	609,7	1092,5	289,9	711,6	367,4		
Total RW	Spécialisé	194,9	373,9	66,8	254,0	0,0	156,1	373,9	66,8	193,0	0,0		

Sources : DGEE-DEZI, 30 juin 2006 – Traitements : CPDT – LEPUR-ULG

Tableau 4A- Transformation des disponibilités brutes en disponibilités nettes par sous-région

Sous-Région	Type de parcs	Disponibilités brutes						Disponibilités nettes					
		Superficie à opération-naliser	Superficie disponible équipée	Options	Superficie Plan Prioritaire en cours de mise en oeuvre		Superficie non encore disponible	Superficie disponible équipée	Options	Superficie Plan Prioritaire non encore en cours de mise en oeuvre			
					Sans recours	Avec recours				Sans recours	Avec recours		
BEPN Dinant	Généralistes	20,80	40,77	47,34	0,0	0,0	18,3	40,77	47,34	0,0	0,0	0,0	
	Généralistes	3,65	93,39	42,90	113,1	0,0	3,2	93,39	42,90	91,0	0,0	0,0	
	Spécialisés	0,00	35,38	15,00	21,50	0,0	0,0	35,38	15,00	16,1	0,0	0,0	
BEPN Philippeville	Généralistes	0,00	12,18	11,53	0,0	0,0	0,0	12,18	11,53	0,0	0,0	0,0	
	Généralistes	0,00	20,00	0,00	0,0	0,0	0,0	20,00	0,00	0,0	0,0	0,0	
	Spécialisés	0,00	40,60	0,00	0,0	0,0	0,0	40,60	0,00	0,0	0,0	0,0	
IBW Est	Généralistes	0,50	5,46	5,54	0,0	80,8	0,4	5,46	5,54	0,0	0,0	71,1	
	Généralistes	69,91	44,73	0,81	0,0	65,2	61,5	44,73	0,81	0,0	0,0	57,4	
	Généralistes	21,52	20,78	20,16	64,0	0,0	18,9	20,78	20,16	54,4	0,0	0,0	
IDEA Centre	Spécialisés	56,00	46,55	24,58	0,0	0,0	49,3	46,55	24,58	0,0	0,0	0,0	
	Généralistes	143,51	242,44	33,13	65,8	0,0	126,3	242,44	33,13	55,9	0,0	0,0	
	Spécialisés	8,98	55,65	0,00	0,0	0,0	7,9	55,65	0,00	0,0	0,0	0,0	
IDEA Nord	Généralistes	117,75	60,51	34,19	67,8	0,0	103,6	60,51	34,19	57,6	0,0	0,0	
	Spécialisés	0,00	46,42	12,19	0,0	0,0	0,0	46,42	12,19	0,0	0,0	0,0	
	Généralistes	12,63	15,18	0,59	0,0	0,0	11,1	15,18	0,59	0,0	0,0	0,0	
IDELUX Arlon	Spécialisés	38,55	6,06	0,00	0,0	0,0	33,9	6,06	0,00	0,0	0,0	0,0	
	Généralistes	19,05	20,62	0,70	0,0	0,0	16,8	20,62	0,70	0,0	0,0	0,0	
	Généralistes	101,73	35,47	0,39	0,0	13,4	89,5	35,47	0,39	0,0	0,0	11,4	
IDELUX Bastogne	Généralistes	48,69	19,83	1,24	0,0	0,0	42,8	19,83	1,24	0,0	0,0	0,0	
	Spécialisés	85,62	0,00	0,00	0,0	0,0	59,9	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	
	Généralistes	23,27	19,19	0,26	0,0	0,0	20,5	19,19	0,26	0,0	0,0	0,0	

Sources : DGEE-DEZI, 30 juin 2006 – Traitements : CPDT – LEPUR-ULG

Tableau 4B- Transformation des disponibilités brutes en disponibilités nettes par sous-région

Sous-Région	Type de parcs	Disponibilités brutes						Disponibilités nettes					
		Superficie à opérationnaliser	Superficie disponible équipée	Options	Sans recours	Avec recours	Superficie Plan Prioritaire non encore en cours de mise en oeuvre	Superficie disponible équipée	Options	Sans recours	Avec recours	Superficie non encore en cours de mise en oeuvre	
IDETA centre	Généralistes	2,56	10,27	7,23	108,2	0,0	2,3	10,27	7,23	92,0	0,0	0,0	
	Généralistes	0,00	1,54	0,00	0,0	0,0	0,0	1,54	0,00	0,0	0,0	0,0	
	Spécialisés	0,00	15,26	0,00	0,0	0,0	0,0	15,26	0,00	0,0	0,0	0,0	
IDETA Ouest	Généralistes	0,00	45,86	12,43	22,9	101,7	0,0	45,86	12,43	19,5	89,5	0,0	
	Généralistes	7,50	3,32	0,81	0,0	0,0	6,6	3,32	0,81	0	0,0	0,0	
	Généralistes	0,00	74,63	48,54	61,8	0,0	0,0	74,63	48,54	27,4	0,0	0,0	
IGRETEC	Généralistes	4,60	7,16	1,92	0,0	73,5	4,0	7,16	1,92	0,0	64,7	0,0	
	Spécialisés	0,00	22,72	0,00	0,0	0,0	0,0	22,72	0,00	0,0	0,0	0,0	
	Généralistes	61,30	0,00	0,00	37,8	0,0	53,9	0,00	0,00	32,1	0,0	0,0	
SPI Centre	Généralistes	2,67	83,66	9,60	18,8	60,3	2,4	83,66	9,60	16,0	51,3	0,0	
	Spécialisés	0,00	4,04	0,00	207,9	0,0	0,0	4,04	0,00	156,0	0,0	0,0	
	Généralistes	1,77	112,05	2,00	65,2	27,6	1,6	112,05	2,00	55,4	22,1	0,0	
SPI Nord-EstF	Spécialisés	0,00	2,26	0,00	0,0	0,0	0,0	2,26	0,00	0,0	0,0	0,0	
	Généralistes	24,77	20,61	0,50	152,8	0,0	21,8	20,61	0,50	129,9	0,0	0,0	
	Généralistes	0,00	2,22	0,00	27,1	0,0	0,0	2,22	0,00	23,0	0,0	0,0	
SPI Nord-Ouest	Spécialisés	0,00	0,00	0,00	24,6	0,0	0,0	0,00	0,00	20,9	0,0	0,0	
	Généralistes	0,00	3,98	0,30	26,3	0,0	0,0	3,98	0,30	22,4	0,0	0,0	
	Généralistes	1,13	3,28	1,60	0,0	0,0	1,0	3,28	1,60	0,0	0,0	0,0	
SPI Sud-EstF	Spécialisés	5,78	2,29	0,00	0,0	0,0	5,1	2,29	0,00	0,0	0,0	0,0	
	Généralistes	0,00	7,66	0,00	43,7	0,0	0,0	7,66	0,00	35,0	0,0	0,0	
	Spécialisés	0,00	0,00	9,50	0,0	0,0	0,0	0,00	9,50	0,0	0,0	0,0	
SPI Sud-EstG	Généralistes	3,49	65,69	6,16	0,0	0,0	3,1	65,69	6,16	0,0	0,0	0,0	
	Spécialisés	0,00	96,66	5,52	0,0	0,0	0,0	96,66	5,52	0,0	0,0	0,0	

Sources : DGEE-DEZI, 30 juin 2006 – Traitements : CPDT – LEPUR-ULg

et les résultats qui en sont issus, signalons que les intercommunales et la DGATLP-DAR ont souligné avec insistance différents problèmes liés à ce scénario conduisant simplement à prolonger les tendances en cours. A leurs yeux, d'autres scénarios doivent être envisagés. Même si les intercommunales reconnaissent que les remarques qu'elles ont à formuler étaient déjà en grande partie invoquées dans le texte du rapport intermédiaire comme précautions en vue de l'interprétation des résultats, elles craignent que celles-ci ne soient nullement prises en compte par le Gouvernement et les services qui seront chargés de décider de la suite des opérations si elles n'interviennent pas pour modifier les estimations chiffrées de la demande. Selon elles, il y a un risque que seules les valeurs fournies par les tableaux présentant les besoins ne retiennent l'attention. En ce qui nous concerne, nous sommes partisans d'insister sur le fait que les chiffres ainsi fournis ne sont valables que si le gouvernement se base sur les mêmes hypothèses que celles retenues ici.

Du point de vue des IDE, les prévisions sont jugées sous-estimées dans nombre de régions pour deux raisons essentielles :

- les ventes de ces dernières années ont été freinées en raison de la saturation observée depuis plus d'une décennie, et encore davantage depuis ces six dernières années. A ce propos, les IDE insistent notamment sur l'impossibilité d'accueillir des entreprises étrangères à la recherche de terrains de grandes dimensions ;
- l'offre crée la demande dans le cas où l'on aménage un grand parc d'intérêt régional bénéficiant d'une bonne accessibilité autoroutière dans une région qui en était dépourvue. Dans ce cas, des ventes de terrains à des entreprises d'origine extérieure à la région s'ajoutent aux seules demandes issues de l'activité locale.

Sans la prise en compte de ces remarques, IBW considère ainsi par exemple que les besoins estimés tirés de ce rapport ne reflètent absolument pas la réalité du terrain et le besoin urgent pour eux d'obtenir de nouvelles zones.

Du point de vue de la DAR-DGATLP, nos estimations doivent au contraire être considérées comme maximalistes. Deux critiques majeures sont aussi exposées :

- l'absence de réflexion sur la gestion parcimonieuse du sol alors qu'il semble souvent possible de réduire le nombre d'hectares vendus tout en conservant le même volume d'emplois généré ;
- l'absence d'un scénario volontariste - retenu dans le cadre de la seconde phase de l'étude stratégique du PP ZAE - de reporter l'équivalent de 15 à 20 % des activités que l'on retrouve dans les parcs d'activités vers les noyaux d'habitat vu le caractère compatible de ces activités avec le voisinage d'un tissu résidentiel¹⁶.

La DAR a souligné que le rapport intermédiaire de décembre 2006 a montré que les IDE confrontées à un manque de disponibilités en terrains ont pris des mesures adéquates pour réduire la consommation d'espace, tout en répondant aux demandes des entreprises. Ce constat qu'une certaine pénurie en terrains conduit à des pratiques plus parcimonieuses du sol est aussi, à leurs yeux, un élément essentiel devant éclairer la politique du Gouvernement wallon en termes d'inscription de nouvelles ZAE. Le tout est de trouver un juste milieu en offrant en permanence suffisamment d'espace aux entreprises, dans les différentes sous-régions.

De plus, la DGATLP-DAR regrette l'absence d'une méthode retenue dans le cadre du Plan Prioritaire et consistant à réfléchir au potentiel d'emploi que l'on pourrait créer dans différents secteurs d'activités dans chaque sous-région, puis à utiliser des densités d'emplois/ha pour obtenir les superficies correspondant à la demande.

Au point 2.2.2, nous procédons à l'analyse quantitative de la demande sur base de la seule méthode de l'extrapolation linéaire sur base des ventes réalisées au cours de la période 1995-2005. Ce choix est motivé par le manque de temps et de données objectives permettant de paramétrer avec un degré de certitude acceptable les estimations liées aux autres scénarios proposés par les IDE et la DAR.

Au point 2.2.3, nous faisons une brève analyse qualitative de la demande, cela sur base des entretiens menés auprès des différents opérateurs (intercommunales et OFI).

De l'analyse qualitative, plusieurs pistes de réflexion se dégagent, qui constituent d'autres grands enjeux pour demain. Ces pistes de réflexions peuvent aussi nous

¹⁶Voir : DELOITTE & TOUCHE – CREAT, INSTITUT WALLON, 2002, *Etude stratégique visant à éclairer le Gouvernement wallon en matière d'affectation d'espace à l'activité économique dans le cadre de la révision des plans de secteur, Rapport phase II*, p. 144

amener à envisager d'autres scénarios pour la demande. Les enjeux ainsi soulevés concernent :

- les effets d'une politique volontariste en faveur des régions les plus défavorisées (haut taux de chômage...), notamment pour concorder avec les aides européennes ou les zones franches ;
- la sélection du type d'entreprises étrangères à accueillir. En caricaturant, on peut se poser les questions suivantes : faut-il accepter sans limite les entreprises fortement consommatrices d'espace et générant peu de valeur ajoutée ? Ou faut-il orienter davantage les choix vers des activités s'intégrant dans les pôles de compétitivité, à haut potentiel d'innovation ?
- l'impact réel de l'implantation d'entreprises étrangères (de régions proches de la Wallonie) sur la main d'œuvre wallonne (cfr explosion des travailleurs français exerçant dans l'Ouest et le Sud-Hainaut ainsi qu'en Sud-Luxembourg essentiellement).

Au point 2.2.4, nous discuterons du degré de pertinence et des limites à placer à propos des critiques évoquées ci-dessus et à propos de la réflexion sur l'évolution des migrations transfrontalières de travail. Ce point 2.2.4 nous donnera également l'occasion de passer en revue les outils mis en place par les IDE pour pratiquer une gestion parcimonieuse du sol en ZAE et présenter les limites et obstacles rencontrés à ce propos.

2.2.2 Analyse quantitative de la demande

2.2.2.1 Extrapolation linéaire sur base des ventes

La méthode retenue pour l'évaluation des besoins en terrains repose sur l'extrapolation linéaire des ventes réalisées ces dernières années. Comme nous l'avons souligné ci-avant, cette méthode est sujette à différentes critiques.

Pour rappel, cette extrapolation est élaborée sur base des données de ventes de terrains réalisées entre 1995 et 2005. Ces chiffres ont été communiqués par les intercommunales de développement économique et

centralisés pour la période 1995-2002 par la DGATLP et pour 2003-2005 par Wallonie Développement. Bien que certaines données nous aient été transmises pour l'année 2006¹⁷, nous avons préféré ne pas les intégrer, dans un souci d'homogénéité entre les données issues des différentes intercommunales¹⁸. Seules les données relatives aux parcs gérés autrefois par INTERSUD sont manquantes à partir de 2003¹⁹. L'ensemble de ces statistiques sont présentées selon les deux découpages retenus dans le cadre de cette étude. La figure 1 ci-dessous permet de visualiser la répartition spatiale des ventes réalisées sur la période 1995-2005. La prédominance du sillon sambro-mosan apparaît clairement, de même que l'importance des ventes réalisées au sein des parcs situés dans les communes de (ou à proximité de) Verviers, Tournai, Mouscron, Wavre, Tubize, Marche et Aubange.

D'autres constatations peuvent être réalisées sur base du tableau des ventes par sous-zones année après année. L'irrégularité des ventes est le premier élément qui apparaît. Les ventes ponctuelles de parcelles de grande taille, souvent à des entreprises d'origine étrangère, qui viennent se greffer aux ventes de parcelles de taille plus petite, expliquent cette variabilité. Les pics de ventes par sous-zones s'observent surtout sur la période 1999-2001, qui est d'ailleurs celle où la superficie totale vendue a atteint son maximum (plus de 220 hectares par an). Par ailleurs, nous avons constaté à travers les chiffres de vente des mouvements qui montrent qu'un effet de saturation sous-régional entraîne un transfert partiel de la demande vers des zones voisines moins saturées. Ce transfert se constate, entre autres, de la zone BEPN Namur vers la zone BEPN Dinant, de la zone IBW Centre vers la zone IBW Est, de la zone IDEA Nord vers les zones IDEA Centre et Mons-Borinage. Entre 2000 et 2005, on note également un report depuis le Brabant wallon vers le Hainaut.

Pour estimer la consommation en terrains, nous avons réalisé la moyenne de la superficie des ventes annuelles réalisées ces 11 dernières années²⁰. Nous avons privilégié

¹⁷Ces données étaient en fait généralement arrêtées au moins de novembre 2006 ; cette date de référence étant toutefois variable d'une IDE à une autre.

¹⁸Relevons cependant que, pour certaines sous-régions, les ventes renseignées comme étant réalisées au cours de l'année 2006 sont nettement supérieures à la moyenne des dix dernières années. Ce constat concerne particulièrement les sous-régions suivantes : BEPN Philippeville (7,3 hectares contre 2 hectares de moyenne), SPI Sud-Est Germanophone (4,2 hectares contre 1,2 hectares de moyenne), IDELUX Virton (5,4 hectares contre 2,6 hectares de moyenne) et IGRETEC (38,4 hectares contre 20,5 hectares de moyenne).

¹⁹Même si ces parcs sont repris sur le territoire d'IGRETEC, ce sont essentiellement les communes qui les gèrent, ce qui explique pourquoi l'information n'est pas centralisée.

²⁰A l'exception des parcs anciennement gérés par INTERSUD, pour lesquels la moyenne servant de base à l'estimation de la demande future est calculée sur la période 1995-2002.

gié cette moyenne à relativement long terme en raison précisément de la forte variabilité des ventes annuelles. Cette moyenne nous paraît relativement robuste, à l'exception toutefois des zones caractérisées par une certaine saturation (ce qui se traduit par une diminution des ventes au fil des ans). La préoccupation de tenir compte de ce biais nous a amené à considérer une autre valeur que la moyenne des ventes sur la période 1995-2005 pour ces zones de forte saturation. Celles-ci ont été identifiées sur base de deux critères :

- une nette diminution (40 % minimum) de la superficie moyenne des ventes annuelles réalisées entre 1995 et 2000, d'une part, et entre 2001 et 2005 d'autre part ;
- une réserve en terrains qui sera totalement épuisée d'ici cinq ans si l'on projette la moyenne des ventes au cours de la période 1995-2005 sans tenir compte des hectares rendus par les récentes révisions du plan de secteur antérieures au PPZAE (cfr extensions de Wavre-Nord longtemps en recours au Conseil d'Etat).

Selon le découpage en sous-régions, cinq zones sont concernées par cette correction : IBW Centre, IDETA Est, IEG, SPI Nord-Ouest et SPI Sud-Est francophone. Pour ces territoires, nous avons donc opté pour l'évaluation de la demande sur base de la moyenne des ventes réalisées entre 1995 et 2000, qui reflètent davantage la situation hors saturation.

Nous avons également opéré une autre correction tendant à augmenter la moyenne annuelle des ventes prise comme référence par rapport au résultat observé sur l'ensemble de la période 1995-2005 lorsque deux autres conditions étaient réunies :

- la comparaison entre les ventes moyennes des deux sous-périodes 1995-2000 et 2001-2005 montre plus qu'un doublement d'une époque à une autre ;
- cette forte augmentation ne tient pas simplement à une seule année de la seconde sous-période où les ventes ont dépassé d'au moins 90% la moyenne en question mais est le fait de plusieurs années de la seconde sous-période dépassant clairement la moyenne calculée pour la première sous-période.

Dans un tel cas, nous avons appliqué comme moyenne annuelle de ventes celle relative à la période 2001-2005. Notons toutefois que ce petit correctif n'est appliqué que dans deux cas :

- les parcs spécialisés de la sous-région BEPN Namur (fort succès du parc de Créalys au début des années 2000) ;
- les parcs généralistes de la sous-région IBW Est

(la faiblesse des ventes durant la première sous-période s'y explique notamment par les difficultés administratives ayant empêché de mettre en œuvre la partie ZADI du parc de Perwez).

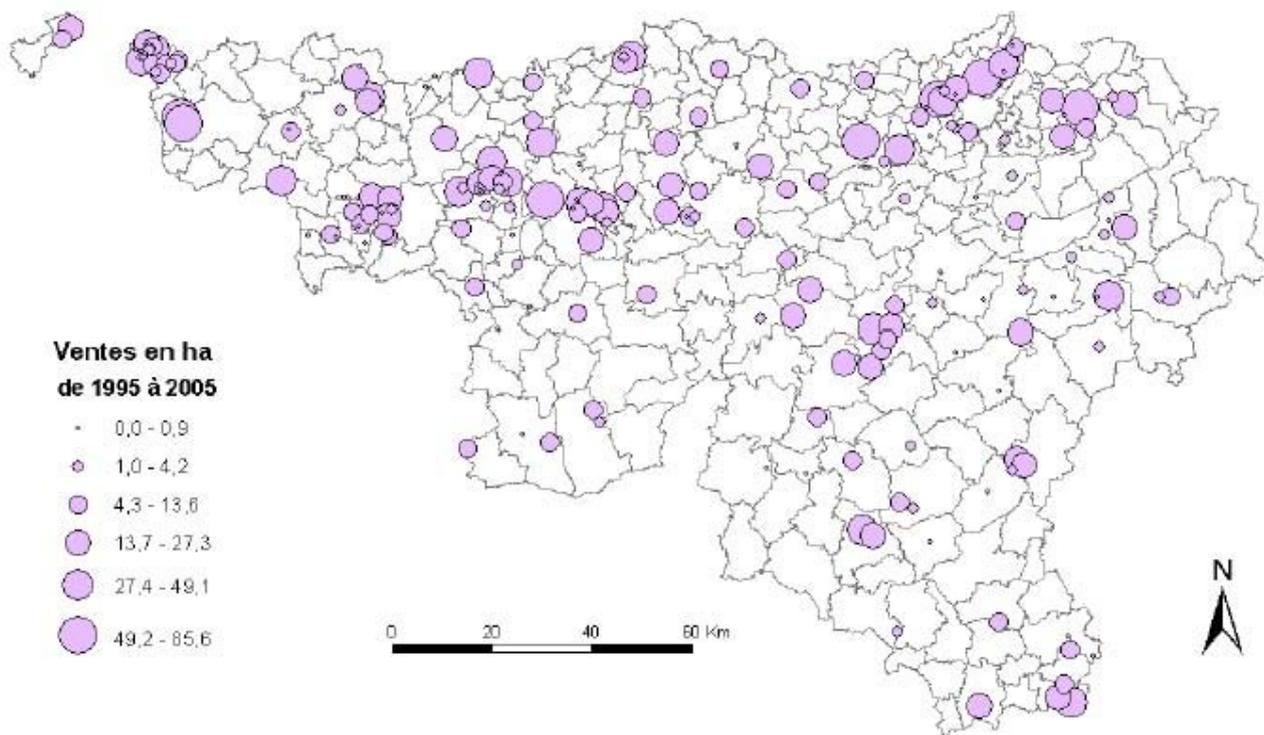
Cette modification n'a aucun impact sur l'estimation des besoins si l'on prend en compte les ZAE querellées au Conseil d'Etat comme faisant partie des terrains disponibles (voir à ce sujet le point 4.1). En effet, le parc Créalys dispose encore de grandes disponibilités. De même, le projet de parc de Hélecine-Jodoigne-Orp-Jauches, s'il passe le cap du Conseil d'Etat, laisse une large marge avant saturation totale. Bien entendu, ce léger correctif ne peut nullement suffire aux yeux d'IBW. En effet, ce dernier pense pouvoir vendre au moins 5 ha par an dans ce seul parc s'il voit le jour.

Toujours à propos de ce second type de correctif, un cas jugé limite n'a pas été retenu, celui des parcs généralistes pour la sous-région IDEA Nord. Nous avons à ce propos émis l'hypothèse que la forte hausse intervenue entre les deux sous-périodes était pour une large part liée à un transfert dans l'espace depuis le Brabant wallon vu le grave problème de saturation que connaissent les parcs gérés par l'IBW depuis plusieurs années. En effet, il est hautement probable que l'octroi de nouveaux terrains à IBW permette de limiter ce phénomène.

Les mêmes corrections ont été opérées pour le découpage par intercommunales, en modifiant les chiffres relatifs aux territoires englobant une des sept sous-régions mentionnées ci-dessus afin que la superficie attachée à une de ces entités corresponde à la somme des superficies des territoires d'échelle plus fine la composant. Tous ces chiffres sont présentés dans les tableaux 5 et 6. Tenant compte de toutes ces hypothèses, la consommation annuelle en terrains situés dans les parcs d'activités gérés par les intercommunales est estimée à 216,9 ha pour l'ensemble de la Wallonie.

Pour la DAR, le fait qu'une saturation dans une sous-région conduise à un transfert partiel de la demande vers d'autres régions non saturées aurait dû nous amener à compenser les correctifs vers le haut pour quelques sous-régions par d'autres correctifs vers le bas pour les sous-régions ayant bénéficié de ce report. De la sorte, la règle d'une extrapolation linéaire aurait été respectée au niveau global pour l'ensemble de la Région wallonne. En l'absence d'un tel correctif vers le bas, la DAR souligne que le chiffre de 216,9 ha/an depuis les dernières corrections doit être présenté pour ce qu'il est : une projection maximaliste de l'évolution. Notons que les correctifs positifs que nous avons appliqués ne font passer la moyenne annuelle des ventes que de 205,6

Figure 1. Ventes de terrains au sein des parcs gérés par les intercommunales



Sources des données : IDE

Auteur : LÉPUB-ULA (2006)

(la moyenne réelle observée) à 216,9 ha (la moyenne corrigée utilisée dans l'extrapolation). Cela représente une hausse globale de 5,5 %, ce qui nous semble assez modéré.

Par ailleurs, nous avons choisi de ne pas appliquer de correctif vers le bas pour la raison suivante. Il faut savoir qu'un problème de saturation, lorsqu'il devient aigu, n'entraîne pas seulement un report dans l'espace, mais aussi un report dans le temps. Faute de terrains, les investisseurs retardent la réalisation de leur projet. Lorsque ce problème persiste, même s'il est vrai que beaucoup trouvent une solution alternative plus conforme aux principes de gestion parcimonieuse du sol, d'autres finissent par renoncer à leur investissement. Comme il nous est impossible de quantifier - avec un degré de précision acceptable aux yeux des opérateurs - l'importance relative de ces reports dans l'espace et dans le temps ainsi que la distribution spatiale de ces reports, nous nous limitons aux seuls correctifs de sens positif.

Notons aussi qu'en ce qui concerne la répartition entre parcs spécialisés et parcs généralistes de la sous-région SPI Centre, nous avons apporté un léger correctif ne changeant rien aux estimations globales. En accord avec la SPI+, nous avons tenu compte du fait qu'à partir de 2001, suite à la saturation du parc de Liège Logistics, un certain report des ventes relatives aux entreprises du secteur de la logistique s'est opéré au bénéfice des parcs généralistes de cette sous-région, celui des Hauts-Sarts en particulier. En effet, celui-ci constitue le dernier parc d'activités de la région liégeoise disposant encore ces dernières années d'importantes disponibilités foncières, en ce compris des parcelles d'un seul tenant de plus de 5 ha. Nous avons procédé de la sorte afin d'éviter d'opérer une sous-estimation des besoins en parcs spécialisés et, au contraire, une surestimation des besoins en parcs généralistes. Sur base des ventes réalisées durant la période 2001 - 2006 et des codes NACE (Nomenclature générale des activités économiques dans les Communautés européennes) des entre-

prises accueillies, nous avons identifié l'ensemble des terrains ainsi concernés et la superficie qui y est associée²¹. Ce correctif concerne au total 17,9 ha répartis sur 5 ans.

Ce correctif démontre que la barrière entre parcs spécialisés et parcs généralistes n'est pas étanche. En particulier, lorsqu'un parc spécialisé est saturé, il est souvent possible qu'un parc généraliste puisse suppléer pour une partie des besoins. Bien entendu, dans l'autre sens, les possibilités de transfert sont bien plus limitées surtout lorsque des prescriptions réglementaires très strictes cadencent le type d'activité pouvant être accueillie.

2.2.2.2 *Echéance de saturation*

Afin de déterminer les besoins sur base de la moyenne annuelle des ventes, il y a lieu de déterminer à quelle échéance ces besoins doivent être envisagés. Il a été approuvé par les opérateurs qu'une estimation des besoins à un horizon de 10 ans semble pertinente. Toutefois, il est évident qu'au terme de ces 10 ans, les intercommunales ne doivent pas disposer d'un stock de terrains nul. Elles doivent encore disposer de réserves de terrains afin de répondre à la demande le temps que les étapes nécessaires à la viabilisation de nouveaux terrains affectés à l'activité économique aboutissent. Parmi celles-ci, citons :

- la révision du plan de secteur, l'élaboration et l'adoption d'un PCA, d'un RUE... La durée de cette étape peut être estimée à 3 ans ;
- les éventuels recours au Conseil d'Etat. Etant donné que les recours concernent approximativement 20 % des dossiers et que la procédure dure environ 4 ans, leur prise en compte équivaut à l'ajout d'une année dans la comptabilisation des délais moyens de la procédure ;
- la reconnaissance de la zone dans le cadre des lois d'expansion économique, l'établissement d'un arrêté d'expropriation éventuel, la réflexion des intercommunales de développement sur la mise en œuvre de leur parc (rédaction éventuelle d'un CCUE...), l'adjudication des marchés relatifs aux équipements, la viabilisation des terrains et la réalisation des équipements. Trois années sont généralement requises pour ces tâches.

Globalement, l'ensemble des démarches nécessaires à la reconstitution d'un stock de terrains peut donc être évalué à sept ans. Soulignons que ce délai de sept ans de réserve accorde peu de marges aux IDE.

La DAR souhaite relativiser l'ampleur de ce délai évalué à 7 ans. Elle fait tout d'abord remarquer qu'avec nos choix méthodologiques exposés ci-avant, nous faisons l'hypothèse que des opérations planologiques devront répondre à l'ensemble des besoins identifiés. Ceci revient à ne pas tenir compte des disponibilités de grande dimension en ZAE non encore gérées par une IDE. Comme les exercices d'évaluation de ce potentiel (Point 3.1) et de confrontation aux besoins (Point 4) le démontrent, il est en effet possible de répondre dans quelques sous-régions à tout ou partie des besoins en ZAE estimés en puisant dans le stock de ZAE non encore mise en œuvre et non encore prises en main par une IDE. Dans un tel cas, on peut en effet se passer de cette étape des procédures planologiques. Pour plusieurs sous-régions cependant, les besoins excèdent sensiblement le potentiel réellement utilisable de ZAE non encore gérées. Dans le cas d'une sous-région (chez IEG), nous montrerons même que ce potentiel est inexistant. Il faut donc savoir que, même si, pour répondre aux besoins des dix prochaines années, on utilise ce stock encore inutilisé et "facile d'accès", il est manifeste que des procédures planologiques seront nécessaires dans la majorité des sous-régions, soit pour les dix prochaines années, soit plus encore pour les sept années suivantes. Bien entendu, à l'occasion de celles-ci, le potentiel en ZAE non encore géré par une IDE présentant de fortes contraintes de mise en œuvre pourra être utilisé en l'intégrant dans un processus de compensation planologique (que ce soit via PCA compensatoire/dérogatoire ou via une révision de plan de secteur). Vu l'impossibilité à ce stade de désigner les quelques sous-régions où il est possible de se passer encore longtemps de la moindre procédure planologique, il nous semble plus raisonnable de conserver notre logique de 7 ans de réserve.

Une seconde remarque formulée par la DAR concerne l'effet des mesures de simplification administrative adoptée / en cours d'adoption par le Gouvernement wallon. La DAR signale que le décret RESA a supprimé l'article 31 bis du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP)

²¹ Nous avons aussi tenu compte d'installations telles que celle de Prologis, qui n'est pas lui-même un acteur relevant du secteur transport-logistique au sens strict. Il s'agit en fait d'un opérateur relevant du secteur de la promotion immobilière ; il produit des halls de stockage à destination d'entreprises du secteur transport-logistique.

relatif au CCUE. De plus, le Ministre du développement territorial, dans sa note au Gouvernement wallon du 21 septembre 2006, a fait part de sa proposition « *de réfléchir à un nouveau modèle qui, pour les projets de niveau régional, regrouperait, en une seule procédure l'inscription planologique et la reconnaissance de zone* ». Nous sommes d'avis qu'il convient, par rapport à ces remarques pertinentes, de ne pas surestimer les possibilités de réduction des délais découlant de ces simplifications administratives. Ainsi, par exemple, selon plusieurs représentants des intercommunales, la suppression de la présence du CCUE au CWATUP ne fait pas disparaître la nécessité chez les opérateurs de confier, souvent à un bureau d'étude, l'élaboration d'un cahier des charges ou d'une réflexion sur la manière de procéder à la mise en œuvre de la zone. Dans ce cas, on n'épargne donc qu'un délai couvrant tout au plus quelques mois, ceux utilisés dans le cadre des zones accordées dans le PP ZAE pour la seule procédure de l'adoption du document par le Gouvernement wallon. Plus globalement, nous pensons aussi qu'il peut être dangereux d'adopter à ce sujet une vision trop optimiste des choses. Il est en effet possible de démontrer que si toute la procédure se passe sans le moindre accroc, un délai de 7 ans est largement surestimé. Cependant, l'expérience semble montrer qu'entre la théorie et la pratique, il existe une marge souvent importante que nous avons tenté de prendre en compte. Si le Gouvernement décidait d'adopter une vision plus optimiste à ce sujet, il doit être conscient qu'il risque de créer une situation de pénurie de terrains dans certaines sous-régions. Dans ce cas, il risque aussi de voir les intercommunales plus rapidement revenir solliciter de nouvelles zones.

Une troisième remarque concerne le chiffre de 20 % des dossiers "querellés" au Conseil d'Etat. La DAR souhaite relativiser cela. A ses yeux, divers facteurs sur lesquels les acteurs ont une certaine prise expliquent cette forte proportion : qualité des dossiers du point de vue de l'aménagement du territoire, niveau de prise en compte de l'avis de la population et proximité de la zone par rapport au voisinage par exemple. En d'autres termes, il faut éviter de considérer le chiffre de 20 % de recours au Conseil d'Etat comme inéluctable.

Sur ce sujet, notre position est la suivante. Si les IDE s'inscrivent dans les objectifs du SDER visant la mixité raisonnée des fonctions et la limitation de notre dépendance à la voiture, elles sont contraintes d'éviter un éloignement des parcs d'activités par rapport aux principaux noyaux d'habitat. Dans un tel cas, la probabilité d'une réaction de la population riveraine augmente. Si

les IDE cherchent à éloigner le plus possible les parcs d'activités des noyaux d'habitat, à l'image du projet querellé d'Hélocine-Jodoigne-Orp-Jauché, elles minimisent le nombre de riverains directement susceptibles de subir un préjudice, mais elles déforcent de la sorte leur dossier au regard des principes de l'aménagement du territoire. Même si, derrière le vocable "qualité des dossiers" du point de vue de l'aménagement du territoire, on trouve d'autres critères que ceux évoqués ci-avant, on doit comprendre que les contraintes pesant sur les IDE lorsqu'elles envisagent la localisation d'un parc d'activités sont fortes. A leurs yeux, elles sont même de plus en plus lourdes. Quoi qu'elles fassent, elles sont susceptibles de s'attirer les critiques d'une partie de la population et, dès lors, de subir des recours au Conseil d'Etat. Signalons par ailleurs que la proportion de 20 % de dossiers querellés apparaît aux yeux d'IBW comme bien en deçà de la réalité pour leur territoire. Dans leur cas, ils affirment que la probabilité d'un tel recours est de l'ordre de 100 %. Dès lors, au lieu d'un délai de 7 ans, il serait plus juste dans ce cas d'allonger celui-ci à 10 ans. Vu le fait que 20 % est une proportion jugée maximaliste d'un point de vue et minimaliste de l'autre, nous avons décidé de maintenir cette proportion. Bien entendu, il s'agit là d'un choix arbitraire. L'arbitrage que le Gouvernement fera à ce sujet pourrait donc différer du nôtre.

Une dernière remarque de la part de la DAR porte sur le rythme avec lequel il faut rendre du terrain aux IDE. Sa lecture de cette partie de la présente étude est la suivante : le rapport considère que l'objectif est de répondre aux besoins 2007-2016 et qu'à l'issue de cette période de 10 ans, les intercommunales doivent encore disposer d'un stock de terrains évalué à sept ans. On pourrait en déduire, selon la DAR, qu'il est proposé au Gouvernement d'entamer les procédures planologiques dès qu'une sous-région ne sait pas répondre aux besoins estimés à 10 + 7 ans.

Pour la DAR, il semble plutôt nécessaire d'entamer les procédures pour créer un parc intercommunal généraliste dès que les parcs généralistes intercommunaux ne peuvent répondre aux demandes dans le moyen terme. Ce moyen terme peut être estimé à 7 ans (2013). Les nouveaux parcs devraient alors permettre de répondre aux besoins à 10 ans, tels qu'estimés à ce moment et faisant dès lors en principe l'objet d'une estimation plus réaliste. Cette révision continue du plan de secteur permet également d'assurer une offre régulière, sans poser les problèmes de financement ou de pénurie (par exemple de bureaux d'études d'incidences) inhérents à

des opérations plus lourdes comme une révision thématique.

On peut comprendre cette option. En effet, une charge de travail trop importante à traiter dans un temps fort limité est un problème à éviter²². Nous sommes d'accord avec la DAR sur ce sujet. En réalité, il s'agit ici de souligner les situations où les besoins sont les plus criants en termes de délai de saturation. Par contre, là où l'offre est plus abondante, il n'est pas nécessaire de commencer dès aujourd'hui les procédures planologiques visant à affecter de nouveaux terrains pour les parcs d'intérêt régional. Le fait de présenter au point 4 les résultats de la confrontation offre-demande en accompagnant l'estimation de la superficie des besoins estimés par l'indication de l'année de saturation totale permet d'établir une telle distinction.

Ce moyen terme peut être estimé à 7 ans (2013). Les nouveaux parcs devraient alors permettre de répondre aux besoins à 10 ans, tels qu'estimés à ce moment et faisant dès lors en principe l'objet d'une estimation plus réaliste. Cette révision continue du plan de secteur permet également d'assurer une offre régulière, sans poser les problèmes de financement ou de pénurie (par exemple de bureaux d'études d'incidences) inhérents à des opérations plus lourdes comme une révision thématique.

On peut comprendre cette option. En effet, une charge de travail trop importante à traiter dans un temps fort limité est un problème à éviter²¹. Nous sommes d'accord avec la DAR sur ce sujet. En réalité, il s'agit ici de souligner les situations où les besoins sont les plus criants en termes de délai de saturation. Par contre, là où l'offre est plus abondante, il n'est pas nécessaire de commencer dès aujourd'hui les procédures planologiques visant à affecter de nouveaux terrains pour les parcs d'intérêt régional. Le fait de présenter au point 4 les résultats de la confrontation offre-demande en accompagnant l'estimation de la superficie des besoins estimés par l'indication de l'année de saturation totale permet d'établir une telle distinction.

2.2.2.3 Évaluation de la demande à 10 ans plus 7 ans de réserve

L'évaluation de la demande en terrains pour les dix prochaines années s'effectue donc en multipliant la moyenne annuelle corrigée de superficies vendues (216,9 ha) par 10 + 7 pour la réserve. Cette opération nous donne une estimation de 3688 hectares pour l'ensemble de la Wallonie. Ces résultats, ventilés selon les deux découpages, sont présentés dans les tableaux 5 et 6. Soulignons qu'il s'agit là de valeurs nettes, correspondant à la demande en terrains commercialisables auprès des entreprises. A ces valeurs, il convient d'ajouter un certain taux pour obtenir les superficies brutes, équivalent à la totalité du parc et intégrant les équipements et autres terrains non viabilisables.

2.2.2.4 Limites à l'interprétation des estimations de la demande

Au vu des transferts de ventes vers les zones les moins saturées au départ des zones arrivant à forte saturation, il est probable que la mise à disposition de nouvelles zones d'activité économique au sein d'une sous-région entraîne des répercussions sur la demande des sous-régions voisines. A la suite de ce constat, la DAR suggère que le facteur correctif à la hausse appliqué aux sous-zones saturées soit accompagné d'un facteur correctif à la baisse sur les sous-zones proches, qui ne profiteront plus du transfert partiel passé en leur faveur. De même, il faut être prudent avec les sous-régions dont la moyenne annuelle des ventes est relativement basse (problématique qui concerne surtout certains sous-territoires de la SPI+, ainsi que BEPN Philippeville, IDETA Est et Sud et IBW Est). En effet, la création d'un parc de grande dimension jouissant d'une bonne accessibilité ou spécialisé dans les activités fortement consommatrices d'espace (comme la logistique ou la première transformation du bois) peut fortement influencer ces chiffres. C'est ainsi que, pour 2006 et/ou les années prochaines, les ventes dans les sous-régions IBW Est, IDELUX Neufchâteau et SPI Sud-Est Germanophone devraient sans doute largement dépasser les moyennes annuelles prévues. Ces trois sous-régions sont en effet concernées par les zones du plan prioritaire de Hélécine-Jodoigne, Ardenne Logistics et Kaiserbaracke.

²²Le très court délai accordé à cette expertise nous a placé dans une telle situation hautement inconfortable.

Tableau 5 - Ventes de terrains au sein des parcs gérés par les intercommunales (ha) - découpage par intercommunales

IDE	Type de parcs	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL	MOY (95-00)	MOY (01-05)	MOY (95-05)	Moyenne corrigée	Demande (10 ans + réserve de 7 ans)
BEPN	G	23,9	17,1	20,7	12,8	25,8	41,8	40,9	15,3	10,3	12,2	20,5	17,5	258,8	23,7	19,8	21,9	21,9	372,8
	S	0,5	0,4	1,2	0,6	0,5	2,2	3,8	0,5	4,5	2,2	3,2	0,6	20,2	0,9	2,8	1,8	2,8	47,6
IBW	G	24,7	6,5	5,5	20,0	22,5	17,2	12,1	5,2	9,0	10,4	8,9	2,9	144,9	16,1	9,1	12,9	15,7	266,3
	S	0,3	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,1	2,0	0,7	0,0	0,0	0,0	5,1	0,4	0,6	0,5	0,5	8,5
IDEA	G	23,1	25,7	13,4	16,0	17,8	17,6	18,0	21,0	19,1	26,8	19,4	110,0	327,9	18,9	20,9	19,8	19,8	336,8
	S	4,5	1,4	10,5	2,9	11,7	2,3	4,4	22,2	13,5	7,1	4,0	3,3	87,8	5,6	10,2	7,7	7,7	130,6
IDELUX	G	13,3	16,9	31,8	22,9	25,4	56,8	18,8	44,3	13,7	11,5	41,5	28,5	325,5	27,9	26,0	27,0	27	458,9
	S	1,7	2,9	2,5	1,6	0,0	6,4	0,6	0,9	4,7	6,5	2,1	2,7	32,6	2,5	3,0	2,7	2,7	46,2
IDETA	G	31,9	20,5	24,6	19,6	23,8	13,0	30,4	31,6	23,5	20,3	13,7	4,9	257,8	22,2	23,9	23,0	24,0	407,7
	S	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IEG	G	16,6	12,3	20,3	27,6	27,6	17,6	13,1	21,6	1,6	6,1	15,8	9,6	189,8	20,3	11,6	16,4	20,3	345,1
	G	14,8	10,3	17,9	17,4	20,2	22,0	21,0	10,4	13,6	21,1	15,0	34,1	217,8	17,1	16,2	16,7	17,5	297,5
IGRETEC	S	3,7	9,0	3,5	3,7	5,3	13,1	7,8	9,2	3,6	2,8	3,1	4,3	69,1	6,4	5,3	5,9	5,9	100,3
	G	26,1	34,3	32,8	49,6	44,5	44,3	32,1	30,7	38,8	40,0	32,7	26,8	432,7	38,6	34,9	36,9	38,7	657,1
S ²³ SPI+	S	1,7	2,9	33,1	9,1	13,9	19,1	22,2	4,7	12,4	3,5	15,1	2,6	140,3	13,3	11,6	12,5	12,5	212,8
	G	174,4	143,6	167,0	185,9	207,6	230,3	186,4	180,2	129,7	148,3	167,4	234,4	2155,3	184,8	162,4	174,6	184,8	3141,6
Total Région wallonne	G	12,4	16,6	50,8	19,9	31,4	43,1	38,9	39,5	39,4	22,1	27,5	13,5	355,0	29,0	33,5	31,0	32,1	546,0
	S																		

Sources : DGATLP (2003) & Wallonie Développement (2006)

²³Dans ses remarques, la SPI+ signale que les ventes pour l'année 2006 arrêtées au 18/12/2006 s'élèvent à 39,5 au lieu de 29,4 hectares. Bien entendu, pour les autres opérateurs également, les chiffres de vente évoluent quasi de semaine en semaine. Les chiffres pour 2006 présentés ici correspondent donc à ceux transmis par Wallonie-Développement.

Tableau 6A - Ventes de terrains au sein de parcs gérés par les intercommunales (ha) - découpage par sous-zone

<i>Sous-Régions</i>	<i>Types de parcs</i>	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL	MOY (95-00)	MOY (01-05)	MOY (95-05)	Moyenne corrigée	Demande (10 ans + réserve de 7 ans)
BEPN Dinant	G	0,1	7,1	7,2	3,5	5,6	9,1	14,9	9,0	5,5	6,3	6,3	3,9	78,5	5,4	8,4	6,8	6,8	115,2
BEPN Namur	G	20,0	9,6	12,7	7,5	20,2	27,0	23,5	5,1	4,0	4,3	11,1	6,3	151,2	16,2	9,6	13,2	13,2	224,0
	S	0,5	0,4	1,2	0,6	0,5	2,2	3,8	0,5	4,5	2,2	3,2	0,6	20,2	0,9	2,8	1,8	2,8	48,3
BEPN Philipppeville	G	3,8	0,4	0,8	1,8	0,0	5,7	2,5	1,2	0,8	1,7	3,1	7,3	29,1	2,1	1,8	2,0	2,0	33,6
	G	22,3	1,9	2,4	0,0	0,0	5,2	4,1	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	36,9	5,3	1,0	3,4	5,3	90,1
IBW Centre	S	0,3	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,1	2,0	0,7	0,0	0,0	0,0	5,1	0,4	0,6	0,5	0,5	7,8
	G	0,3	0,0	0,4	1,2	1,7	0,3	2,4	0,7	0,8	2,9	3,9	1,1	15,6	0,7	2,1	1,3	2,1	36,1
IBW Ouest	G	2,1	4,6	2,7	18,8	20,8	11,7	5,6	4,0	7,7	7,6	5,0	1,8	92,4	10,1	6,0	8,2	8,2	140,1
	G	4,5	4,9	0,5	3,0	3,0	1,8	7,2	5,5	2,1	4,5	12,4	5,5	54,9	3,0	6,3	4,5	4,5	76,3
IDEA Centre	S	4,5	0,3	2,4	2,3	1,6	2,3	4,3	0,8	5,0	0,0	3,7	3,3	30,6	2,2	2,8	2,5	2,5	42,2
	G	2,3	3,9	4,0	6,8	12,0	12,0	3,9	5,7	10,4	15,2	4,4	99,3	179,9	6,8	7,9	7,3	7,3	124,6
IDEA Mons-Borinage	S	0,0	1,1	0,0	0,6	0,0	0,0	0,1	18,1	0,7	0,4	0,0	0,0	21,0	0,3	3,9	1,9	1,9	32,5
	G	16,3	16,9	8,9	6,2	2,8	3,8	6,9	9,8	6,7	7,1	2,6	5,2	93,2	9,2	6,6	8,0	8,0	136,0
IDEA Nord	S	0,0	0,0	8,1	0,0	10,1	0,0	0,0	3,3	7,8	6,6	0,3	0,0	36,2	3,0	3,6	3,3	3,3	55,9
	G	11,5	1,4	2,1	3,8	0,0	1,7	0,0	8,9	0,2	4,0	0,9	2,7	37,2	3,4	2,8	3,1	3,1	53,3
IDELUX Arlon	S	1,7	2,9	2,5	1,6	0,0	6,4	0,6	0,9	4,7	6,5	2,1	2,7	32,6	2,5	3,0	2,7	2,7	46,2
	G	0,0	5,1	18,6	0,1	19,6	14,5	6,3	1,4	3,2	0,6	1,5	6,6	77,5	9,7	2,6	6,4	6,4	109,5
IDELUX Bastogne	G	1,8	3,6	3,0	9,4	4,8	18,9	1,4	29,6	6,6	0,0	32,0	6,8	117,9	6,9	13,9	10,1	10,1	171,7
	G	0,0	6,4	4,4	5,3	1,0	16,2	4,5	3,2	3,1	5,1	3,0	7,1	59,4	5,6	3,8	4,8	4,8	80,8
IDELUX Neufchâteau	S	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	G	0,0	0,4	3,7	4,3	0,0	5,5	6,6	1,4	0,7	1,6	4,0	5,4	33,5	2,3	2,8	2,6	2,6	43,5

Sources : DGATLP (2003) & Wallonie Développement (2006)

Tableau 6A - Ventes de terrains au sein de parcs gérés par les intercommunales (ha) - découpage par sous-zone

Sous-Régions	Types de parcs	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL	MOY (95-00)	MOY (01-05)	MOY (95-05)	Moyenne corrigée	Demande (10 ans + réserve de 7 ans)
IDETA centre	G	7,0	10,3	9,0	3,2	8,5	6,3	5,1	4,0	6,0	12,8	5,7	1,5	79,4	7,4	6,7	7,1	7,1	120,3
	G	1,6	2,4	8,3	0,4	1,6	0,2	0,4	0,2	0,3	0,3	0,0	0,8	16,4	2,4	0,2	1,4	2,4	41,1
IDETA Est	S	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	G	9,0	7,8	7,1	10,8	13,3	6,5	16,1	22,2	16,1	4,5	8,1	2,7	124,1	9,1	13,4	11,0	11,0	187,7
IDETA Sud	G	14,3	0,0	0,2	5,2	0,4	0,0	8,8	5,2	1,1	2,7	0,0	0,0	37,9	3,4	3,6	3,4	3,4	58,6
	G	16,6	12,3	20,3	27,6	27,6	17,6	13,1	21,6	1,6	6,1	15,8	9,6	189,8	20,3	11,6	16,4	20,3	345,7
IEG	G	8,4	9,0	12,9	16,6	15,6	20,8	17,4	9,8	13,6	21,1	15,0	34,1	194,3	13,9	15,4	14,6	14,6	247,6
	S	3,7	9,0	3,5	3,7	5,3	13,1	7,8	9,2	3,6	2,8	3,1	4,3	69,1	6,4	5,3	5,9	5,9	100,1
IGRETEC INTERSUD	G	6,4	1,3	5,0	0,8	4,6	1,2	3,6	0,6	-	-	-	-	23,5	3,2	-	2,9*	2,9*	49,3
	G	6,1	7,8	9,2	17,3	20,4	12,9	19,6	9,8	7,4	23,7	9,2	3,5	146,9	12,3	13,9	13,0	13,0	221,7
SPI Centre	S	0,4	2,3	32,9	6,3	8,5	18,4	19,5	4,7	9,0	3,5	1,5	1,2	108,2	11,5	7,6	9,7	9,7	165,4
	G	9,9	5,9	12,3	11,5	6,4	12,1	7,3	9,6	20,2	6,5	15,5	11,9	129,1	9,7	11,8	10,7	10,7	181,1
SPI Nord-EstF	S	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	G	2,7	1,0	2,3	3,5	0,6	0,6	1,4	0,0	6,4	1,0	0,3	0,2	20,0	1,8	1,8	1,8	1,8	30,6
SPI Nord-Ouest	G	1,6	1,1	1,1	2,8	2,9	2,3	1,7	0,4	1,4	1,1	0,6	1,1	18,1	2,0	1,0	1,5	2,0	33,4
	S	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SPI Sud	G	0,0	0,0	0,0	0,8	3,2	2,4	0,5	1,1	0,7	0,8	0,5	0,8	10,8	1,1	0,7	0,9	0,9	15,5
	G	0,8	4,3	5,7	2,4	5,9	1,9	0,5	1,4	0,0	0,6	0,4	0,4	24,3	3,5	0,6	2,2	3,5	59,5
SPI Sud-EstF	S	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,5	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4	1,5	0,1	0,1	0,1	0,1	1,7
	G	1,9	0,6	0,0	0,5	1,8	2,6	0,0	2,7	0,4	2,3	0,5	4,2	17,5	1,2	1,2	1,2	1,2	20,6
SPI Sud-EstG	S	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	G	3,1	13,6	2,2	10,8	3,3	9,5	1,1	5,7	2,3	4,0	5,7	4,7	66,0	7,1	3,8	5,6	5,6	94,7
SPI Sud-Ouest	S	1,3	0,6	0,0	2,8	5,4	0,5	2,2	0,0	3,4	0,0	13,4	1,0	30,6	1,8	3,8	2,7	2,7	45,7
	G	174,4	143,6	167,0	185,9	207,6	230,3	186,4	180,2	129,7	148,3	167,4	234,4	2155,3	184,8	162,4	174,6	184,8	3141,6
Total Région wallonne	S	12,4	16,6	50,8	19,9	31,4	43,1	38,9	39,5	39,4	22,1	27,5	13,5	355,0	29,0	33,5	31,0	32,1	545,9
	G	174,4	143,6	167,0	185,9	207,6	230,3	186,4	180,2	129,7	148,3	167,4	234,4	2155,3	184,8	162,4	174,6	184,8	3141,6

Sources : DGATLP (2003) & Wallonie Développement (2006)

2.2.3 Analyse qualitative de la demande

Il nous paraît indispensable de compléter l'analyse purement statistique des chiffres liés aux ventes par une caractérisation davantage qualitative de la demande. Les réflexions qui suivent sont issues des échanges avec les opérateurs et avec l'OFI.

2.2.3.1 Origine de la demande

On peut distinguer une demande endogène et une demande exogène.

a) Demande endogène

De nombreuses PME locales cherchent à s'étendre, quitter le tissu d'habitat d'origine où elles étaient parfois en conflit avec les riverains ou dans l'impossibilité de s'étendre. Les transferts d'entreprises depuis les tissus urbains et ruraux traditionnels continuent donc d'être la principale source alimentant la demande d'implantation au sein des parcs d'activités économiques. Même si les entreprises profitent souvent de l'occasion pour développer leurs activités et engager du personnel, il n'y a pas un lien direct entre consommation d'espace en ZAE et développement économique. De plus, s'il y a délocalisation, il y a lieu de se demander ce que deviennent les locaux ainsi quittés.

b) Demande exogène

Selon l'OFI, la croissance des investissements étrangers en Wallonie observées ces dernières années s'explique par différents facteurs :

- la promotion de la Région wallonne par leur intermédiaire depuis 7 ans (présentations, séminaires...);
- la situation au cœur de l'Europe et à proximité de Bruxelles ;
- la hausse des indicateurs économiques depuis 2005 ;
- la disponibilité en terrains à prix relativement bas, alors que les régions voisines sont saturées (Flandre, Bruxelles et Pays-Bas surtout, agglomération de Lille également) ;
- les nombreux subsides et aides dans les zones éligibles au Fonds européen de Développement Régional (FEDER).

On constate une nette influence des régions voisines à la Wallonie. Bruxelles est tout d'abord un puissant facteur d'attractivité. Cependant, en raison de la pression foncière qui s'y exerce, de nombreuses entreprises optent pour une localisation sur le territoire wallon, où le foncier et l'immobilier sont moins chers. On peut ainsi

affirmer qu'une partie importante de la Wallonie subit les effets de la métropolisation en cours. En raison de la saturation graduelle des terrains proches de la capitale, ce phénomène ne caractérise pas seulement le Brabant wallon (forte demande sur Wavre et Tubize), mais se diffuse le long des grands axes routiers, notamment vers le Hainaut (l'extension de Plat Marais à La Louvière a été clairement prévue pour capter les investissements d'origine bruxelloise) et le Namurois. IBW considère d'ailleurs que la demande suit l'offre. En somme, le territoire au nord de la E42 est de plus en plus considéré par les investisseurs étrangers d'origine lointaine comme la périphérie de Bruxelles.

Le même mécanisme est observable vis-à-vis de la Flandre, où les terrains sont saturés et moins bon marché qu'en Wallonie (IEG pratique des prix équivalents à la moitié des prix flamands). Le pari de l'IBW, avec son projet de parc d'Hélocine-Jodoigne-Orp-Jauche, est aussi lié à la volonté de profiter de la saturation des parcs de Haasrode et de Tirlemont. La demande est également manifeste pour les zones de la SPI+ qui bordent la frontière linguistique. La demande flamande représente environ 10 % de la demande totale au BEP, 60 % chez IDETA et 95 % chez IEG ! Ici aussi, les zones proches de la frontière linguistique sont considérées comme la périphérie de la Flandre et le mouvement se propage peu à peu vers le sud.

L'influence de la France se fait également sentir. Le Tournaisien est particulièrement concerné, traversés par les axes de développement Lille-Bruxelles et Valenciennes-Gand. C'est ici la proximité de Lille qui joue un rôle moteur : les entreprises de la périphérie lilloise ne pouvant s'étendre faute de terrains disponibles, elles optent pour des terrains wallons. Un autre motif important à l'origine de ce transfert transfrontalier est l'évitement des 35 heures et de l'impôt sur la fortune. Certaines entreprises viennent par ailleurs s'implanter en Wallonie pour se situer en un nœud stratégique, plus proche des débouchés maritimes. IDETA et IDEA marquent leur volonté de capter une partie du potentiel généré par la liaison Seine – Nord – Europe. De plus, la zone frontalière avec la France (région de Péruwelz) semble intéresser les industriels car, de là, ils peuvent acheter de l'électricité moins chère en France, tout en jouissant de bonnes infrastructures routières et fluviales.

Les demandes étrangères sont aussi très prégnantes dans le Sud-Luxembourg. Le taux de transferts frontaliers augmente. Les entreprises recherchent la proximité du Grand-Duché, sans en subir la pression foncière. La

limite de la zone de prospection de ces entreprises, qui se situe actuellement entre Manhay et Paliseul, tend à progresser vers le nord.

Enfin, la proximité de l'Allemagne et des Pays-Bas se répercute également sur les parcs gérés par la SPI+. Soulignons que la possibilité d'accueil d'une entreprise dans sa langue d'origine semble être un atout très important. Ce facteur nous a été mentionné à la fois par IDETA vis-à-vis de la demande française, par IEG par rapport à la demande flamande et par la SPI+ en ce qui concerne la demande allemande.

La DAR souligne à ce propos son souhait que soient identifiées les sous-régions de Wallonie potentiellement les plus concernées par l'arrivée d'entreprises étrangères, cela afin de conduire le Gouvernement à assurer plus de disponibilités dans ces sous-régions s'il estime opportun de répondre à ce potentiel. Vu le fait que les données transmises par Wallonie Développement ne permettaient pas de ventiler les ventes selon l'origine des entreprises, nous n'avons pu accéder à cette demande. A l'exception d'IEG et d'IDETA, qui nous ont fourni une estimation globale de ce que représentaient les investisseurs étrangers dans l'ensemble des entreprises qui leur ont acheté du terrain ces dernières années (respectivement 95 et 60 %), les autres intercommunales répondent essentiellement aux besoins endogènes. Toutefois, les sous-régions proches de Bruxelles ainsi que, dans une moindre mesure, d'Aix-la-Chapelle et de Luxembourg, sont aussi fort attractives pour les entreprises étrangères. Lorsque nous parlons de l'espace polarisé par Bruxelles pour les entreprises étrangères, il faut sans doute mieux ne pas considérer que cet espace se limite au Brabant wallon, mais qu'il déborde largement sur les provinces voisines, jusqu'à atteindre l'axe de l'autoroute de Wallonie comme signalé ci-dessus.

2.2.3.2 Caractéristiques des terrains

Depuis la fin des années quatre-vingt, l'évolution de la demande se caractérise surtout par une demande croissante de PME. Les entreprises sont donc davantage à la recherche de terrains de petites superficies (3000 - 5000 m²). Remarquons déjà qu'en raison des règles relatives au recul par rapport aux limites de parcelles, cette multiplication des PME au sein des parcs se heurte à l'objectif d'une gestion parcimonieuse du sol.

Au vu de cette évolution, la DAR insiste pour que soient prochainement traitées les questions des parcs urbains, du type d'activité à accueillir dans les parcs d'activité

économique urbain d'une part et périphérique de l'autre et celle – non abordée ici – relative à une diversification de l'offre en fonction d'une politique mobilité - accessibilité ABC. Nous ne pouvons que partager volontiers ce souhait. Ces questions seront d'ailleurs en partie évoquées dans le cadre du thème 1 de la CPDT consacré aux parcs d'intérêt local et à la mixité raisonnée des fonctions. Nous évoquerons aussi ce sujet au point 2.2.4.

D'autre part, une demande qui est difficilement satisfaite est celle d'entreprises, généralement étrangères, qui sont à la recherche de grandes parcelles (le plus souvent comprises entre 5 et 10 ha, mais parfois bien plus conséquentes). Certains parcs présentent parfois une somme des disponibilités supérieures à ces seuils, mais rares sont ceux qui proposent des parcelles de cette taille d'un seul tenant. Si l'on veut accueillir ce type d'entreprises pouvant parfois avoir un grand effet d'entraînement sur de multiples sous-traitants locaux (effets indirects) et sur l'ensemble de l'activité économique régionale au travers des dépenses des travailleurs et des sous-traitants (effets induits), il y a donc lieu de réserver un stock suffisant de grandes parcelles. Les intercommunales ont à ce sujet tendance à accueillir ces entreprises dans un certain nombre de grands parcs d'activités d'intérêt régional et de n'envisager la subdivision des grandes parcelles ainsi réservées que si le parc est complet. D'après l'OFI, afin de maximiser les effets d'entraînement, il est judicieux d'attirer les entreprises étrangères en leur vantant les possibilités locales de sous-traitance. Dans le cadre de sa promotion du territoire wallon, l'OFI sensibilise donc les entreprises sur la possibilité d'avoir recours aux sous-traitants wallons. Cette recherche de la proximité entre entreprises et sous-traitants est particulièrement vraie pour le secteur automobile (ex : production de voitures de marque Toyota à Valenciennes et sous-traitants à Mons).

Pour la DAR, une réflexion sur l'inscription de parcs permettant d'accueillir de grandes entreprises mériterait d'être approfondie dans une suite à donner à la présente étude.

S'il a peu été fait mention de l'importance des services annexes pour les entreprises locales, ceux-ci revêtent une toute autre importance pour les entreprises étrangères. La plupart de ces dernières souhaiteraient voir se développer des équipements au sein des parcs (hôtels, restaurants, crèches, salles de fitness...). Cela ne va pas sans soulever la question suivante : plutôt que d'introduire tous ces services dans les parcs d'activités,

ne serait-il pas préférable de rapprocher ces entreprises (du moins celles qui peuvent l'être) des centres de services que sont les centres urbains. En d'autres termes, n'a-t-on pas avantage à encourager la mixité des fonctions à travers, notamment, le développement de petits parcs urbains ?

Par contre, il a souvent été fait mention de l'accessibilité routière comme exerçant un rôle prépondérant dans les choix de localisation des entreprises. La demande est nettement plus forte à proximité des accès autoroutiers. Elle est moindre dans les zones éloignées des axes autoroutiers, comme la vallée de la Sambre ou la Botte du Hainaut. Il en résulte que les parcs ne jouissant pas d'une très bonne accessibilité routière ont une vocation surtout locale. Cette recherche de la meilleure accessibilité routière, souvent au détriment d'une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture, ne va pas sans susciter certaines questions en matière de développement durable (déplacements quotidiens des travailleurs avec voiture individuelle, accès au travail pour des personnes non motorisées...).

Soulignons par ailleurs qu'existe une tendance non négligeable des entreprises étrangères à sous-traiter le volet immobilier de leurs implantations à un professionnel de l'immobilier. Cette évolution concerne surtout les secteurs d'activités où les produits immobiliers demandés sont standardisés (essentiellement les bureaux et les halls de stockage). Selon l'OFI, cette tendance ne pose pas le problème d'une absence de tels intermédiaires. En effet, il existe désormais en Wallonie des opérateurs immobiliers qui réalisent de tels produits en blanc. Toutefois, l'OFI souligne le danger que représente cette tendance où, en plus de louer des bâtiments, on "loue" également du personnel pour une période souvent limitée.

2.2.3.3 Secteurs émergents

Nous n'avons pas procédé à une analyse sectorielle, mais pouvons toutefois apporter quelques commentaires sur base des avis recueillis. Une des principales caractéristiques à propos des secteurs d'activités représentés au niveau de la demande, c'est surtout sa diversité. Celle-ci est de plus en plus multiforme et concerne de plus en plus l'ensemble du tertiaire au détriment du secondaire. Cette évolution entraîne donc la nécessité de privilégier de plus en plus l'orientation de nouveaux parcs vers des parcs généralistes en ZAEM. Néanmoins

quelques orientations lourdes émergent au sujet de la répartition sectorielle.

Concernant les bureaux, la demande a particulièrement chuté suite aux événements du 11 septembre. Outre les dires des responsables d'IBW et de plusieurs agences immobilières spécialisées dans ce marché du bureau, ce retournement conjoncturel est confirmé par une étude internationale récente consacrée aux développements du bureau dans les contextes métropolitains de l'Europe de l'Ouest²⁴. A propos du marché de bureaux de la périphérie de Bruxelles, il y est précisé que : « Malgré des prix plus faibles que dans la zone centrale, les taux de vacance y sont en général nettement plus forts et le turn-over y est important. Ils sont les premiers à avoir pâti du retournement de conjoncture au début des années 2000 ». De nombreuses options au sein de parcs d'affaires en Brabant wallon ne se sont jamais traduites en ventes. La demande en bureaux reste donc limitée. IBW est d'ailleurs d'accord pour reconnaître qu'il faut veiller à localiser ces entreprises dans des zones relativement accessibles par des modes alternatifs à la voiture (alentours des grandes gares, des points d'arrêts du RER...).

Les opinions concernant la logistique sont partagées. D'après IDELUX et IDETA, il y a une demande en logistique, qui va consommer de nombreux hectares dans les années à venir. La SPI+ tient des propos plus modérés quant à l'évolution de ce secteur, en insistant surtout sur le fait qu'il ne représente que 20% de la demande en superficies. Il n'en reste pas moins vrai que, selon l'OFI, le secteur de la logistique représente le premier secteur en termes d'emploi de la répartition des investissements étrangers entre 2000 et 2006 (29 %). En 2006, ce secteur représentait 16 % des dossiers, 1 % des montants investis et 4 % des emplois. Un consensus partagé par les différents représentants interrogés semble voir le jour sur la nécessité de ne pas viser uniquement des entreprises de logistique, surtout celles qui apportent une faible valeur ajoutée pour une forte consommation d'espace. Au contraire, le défi est plutôt d'attirer des entreprises de transformation générant de gros volumes de transport compatibles avec l'utilisation de la voie d'eau ou du chemin de fer et qui induisent une activité indirecte en logistique.

Soulignons également qu'il convient de ne pas considérer toute la logistique comme potentiellement utilisatrice de la voie d'eau ou du chemin de fer. Des entreprises

²⁴ HALBERT L., 2006, *Les bureaux et l'aménagement métropolitain en Europe de l'Ouest*, Cahiers de l'IAURIF, n°145, p. 34. 23

du type Jonhson & Jonhson à Courcelles ou Baxter à Lessines ont une grande vocation logistique mais, vu la nature de leurs produits, ne peuvent avoir recours qu'au camion. Ce type d'entreprises commercialisant des quantités limitées de produits peu pondéreux par client sont parfois aussi sensibles à la proximité d'un aéroport.

La DAR fait ici remarquer que si une augmentation des activités logistiques pousse à une consommation accrue de terrains, la tertiarisation de l'activité économique pousse à la baisse la consommation de terrains dans les parcs d'activités économiques. Notre avis diverge sur ce point. Le processus de tertiarisation de l'économie auquel nous sommes confrontés est en fait dû à la séparation des diverses fonctions jadis présentes sur un seul site, l'usine au sens traditionnel. Avec le recentrage des entreprises sur leur core-business, le développement de la sous-traitance, la séparation des fonctions de tête (commandement, R&D, services commerciaux...) et des fonctions d'exécution, on trouve justement là pour une large part l'origine de l'accroissement des besoins en superficie constaté ces 40 dernières années. La littérature scientifique parle à ce sujet de disjonction fonctionnelle²⁵.

Nous avons également questionné les opérateurs sur l'influence des pôles de compétitivité dans la répartition de la demande. A leur vue, cette influence paraît plutôt limitée. Chaque intercommunale est déjà concernée par des entreprises qui appartiennent à des secteurs identifiés comme porteurs et dont l'implantation a prévalu à la définition de ces pôles, qui ne font que conforter les tendances. De plus, les répercussions spatiales seront sans doute limitées vu que le type d'entreprises généré par cette politique consiste surtout en des spin-offs, de petites entreprises peu consommatrices d'espace (excepté dans le secteur logistique). L'effet ne se fera donc sans doute sentir qu'à moyen ou long terme. Par contre, si l'on examine la répartition des investissements étrangers en termes d'emplois créés selon les différents secteurs d'activité, il ressort que 64 % des emplois créés peuvent être attribués à un des pôles de compétitivité (logistique, sous-traitance mécanique, agroalimentaire, pharmacie et biotechnologie). Selon l'OFI, malgré ce chiffre, il faut constater que les entreprises étrangères qui investissent en Wallonie disposent rarement dans leur établissement wallon d'un réel service de recherche-développement.

Dans ses remarques générales, la DAR constate que le rapport intermédiaire de décembre 2006 fait peu référence aux souhaits du Gouvernement wallon de développer les pôles de compétitivité. Ceci est en fait le reflet de l'avis des différents opérateurs rencontrés et de l'OFI sur l'impact attendu des conséquences de cette politique - dont personne ne conteste l'utilité - sur la consommation d'espace. On peut toutefois émettre l'hypothèse que, via le développement des pôles de compétitivité et via les autres évolutions nous poussant à nous inscrire dans la société de la connaissance, conformément aux objectifs européens de Lisbonne, les parcs scientifiques vont sans doute voir leur évolution s'accélérer. Dans quelle mesure ? Il est bien difficile de le prédire.

2.2.3.4 Aides à l'investissement

De nombreux opérateurs ont parlé spontanément de l'impact des fonds européens FEDER sur le développement économique. Pour le Hainaut, l'arrivée des fonds européens a souvent été le catalyseur d'une augmentation des ventes réalisées par les intercommunales, notamment à des entreprises en provenance de régions voisines. Plusieurs opérateurs hennuyers et la SPI+ soulignent d'ailleurs le gâchis que constitue à leurs yeux la pénurie de terrains existant dans des sous-régions bénéficiant justement des fonds FEDER.

Plusieurs opérateurs ont signalé qu'une réflexion similaire peut être faite à propos des zones franches lorsque leurs parcs sont à saturation. Pour ces derniers, il est indispensable qu'une offre foncière existe pour que cette mesure ait un impact sensible. Or, certains territoires couverts par un périmètre de zone franche sont saturés (par exemple Tubize et une partie de la zone gérée par IGRETEC).

2.2.4 Réactions relatives aux remarques des IDE et de la DAR sur l'existence de scénarios alternatifs

Dans le volet quantitatif, nous avons retenu le seul scénario de l'extrapolation linéaire des ventes de la période 1995-2005. Comme nous l'avions évoqué dès le rapport intermédiaire de cette expertise et comme l'ont souligné diverses remarques émises très justement par les opérateurs et la DAR, il est possible d'évoquer différents scénarios alternatifs qui pourraient modifier dans

²⁵Voir notamment : B. MÉRENNE-SCHOUMAKER, 2002, *La localisation des industries Enjeux et dynamiques*, Presses Universitaires Rennes, p 15.

des sens divers l'équation entre l'offre et la demande. Notre rôle ici n'est pas de privilégier l'un de ces scénarios plutôt que l'autre, mais de les mettre en évidence à l'attention des décideurs politiques pour qu'ils puissent opérer leurs choix en connaissance de cause. Derrière les scénarios évoqués brièvement ici, il existe en fait de nombreux enjeux qui mériteraient de plus amples développements et recherches. Rappelons tout d'abord brièvement le sens de ces critiques et exposons ensuite notre sentiment quant au degré de pertinence de chacune des 5 principales critiques émises.

Les IDE estiment que nos prévisions sont sous-estimées dans nombre de régions pour deux raisons essentielles :

- les ventes de ces dernières années ont été freinées en raison de la saturation observée depuis plus d'une décennie, et encore davantage depuis ces six dernières années. A ce propos, les IDE insistent notamment sur l'impossibilité d'accueillir des entreprises étrangères à la recherche de terrains de grandes dimensions ;
- l'offre crée la demande dans le cas où l'on aménage un grand parc d'intérêt régional bénéficiant d'une bonne accessibilité autoroutière dans une région qui en était dépourvue. Dans ce cas, des ventes de terrains à des entreprises d'origine extérieure à la région s'ajoutent aux seules demandes issues de l'activité locale.

Pour la DAR-DGATLP, il y a lieu de prendre en compte :

- une réflexion sur la gestion parcimonieuse du sol permettant de réduire le nombre d'hectares vendus tout en conservant le même volume d'emplois généré ;
- un scénario volontariste - retenu dans le cadre de la seconde phase de l'étude stratégique du PP ZAE - de reporter l'équivalent de 15 à 20 % des activités que l'on retrouve dans les parcs d'activités vers les noyaux d'habitat vu le caractère compatible de ces activités avec le voisinage d'un tissu résidentiel.

De plus, la DGATLP regrette l'absence d'une méthode retenue dans le cadre de l'étude stratégique et consistant à réfléchir au potentiel d'emploi que l'on pourrait créer dans différents secteurs d'activités dans chaque sous-région, puis à utiliser des densités d'emplois/ha pour obtenir les superficies correspondant à la demande.

Pour chacune de ces cinq critiques, voici les réponses que nous avons à formuler à ce propos. Le volet relatif à la gestion parcimonieuse du sol sera particulièrement développé car les entretiens avec les intercommunales

ont été particulièrement riches d'enseignements sur ce sujet. Nous poursuivrons ensuite en évoquant l'enjeu lié à l'accueil massif d'entreprises étrangères effectuant un court transfert.

2.2.4.1 Effet de la saturation sur les ventes aux entreprises étrangères

Selon les IDE, la saturation des parcs d'activités connue depuis plusieurs années les ont empêché de répondre à certaines demandes, notamment celles venant de l'étranger et qui transitent par l'OFI. Outre les quelques territoires où un correctif a déjà pu être pris en compte, il subsiste d'autres sous-régions où il leur semble que des corrections de cette nature doivent être apportées. Dans leurs réactions orales et écrites liées à la réunion du 15 décembre, IGRETEC et l'IBW se disent particulièrement concernées par ce problème.

Dans le cadre de l'interview du directeur de l'OFI, il est apparu que ces deux intercommunales répondaient en effet très peu, faute de terrains, aux sollicitations de cet organisme et ce, depuis de nombreuses années. Plus exactement, l'IBW ne répond, de son point de vue, que s'il s'agit d'une demande pour une activité peu consommatrice d'espace, c'est-à-dire pour du bureau. Selon M. Hanin, directeur de l'OFI, d'autres opérateurs ont aussi tendance à ne guère répondre à leurs sollicitations relatives à de grandes parcelles depuis ces sept dernières années, c'est-à-dire depuis la création de l'OFI : il s'agit en particulier d'IEG et, de façon secondaire, d'IDETA ainsi que, depuis peu, de la SPI+. Le BEP est moins concerné par ce problème. En ce qui concerne IDEA et IDELUX, l'OFI n'évoque pas de problème de ce type au vu de deux situations différentes : IDEA est l'opérateur qui sans doute est le moins confronté à un problème de saturation ; le territoire IDELUX semble être moins recherché par les investisseurs étrangers que le reste de la Wallonie selon l'OFI. En ce qui concerne IDETA et, plus encore IEG, les opérateurs sont contactés en direct par de nombreuses entreprises "étrangères" (françaises et flamandes) souhaitant soit créer un nouvel établissement ou effectuer un transfert de courte distance vers la Région wallonne. Ces investisseurs "étrangers" représentent d'ailleurs 95% des ventes chez IEG et 60% chez IDETA aux dires de ces intercommunales. Dans leur immense majorité, ces demandes ne transitent donc pas par l'OFI. Ces chiffres dépassent de loin ceux des six autres opérateurs, à l'exception, semble-t-il, d'IBW, qui est aussi concernée par de nombreux déménagements d'entreprises d'origine bruxelloise ou du Brabant flamand. A nouveau, il s'agit d'investisseurs qui ne tran-

sitent guère par l'OFI. Vu que des données statistiques fiables sur le sujet n'ont pu nous être fournies en provenance de l'OFI et des intercommunales, il ne fut pas possible de corriger nos estimations de la demandes là où ce problème semble le plus aigu (IBW, IGRETEC et, de façon secondaire IEG, IDETA et la SPI+).

2.2.4.2 Effet de l'offre sur la demande en cas de sous-région dépourvue de grand parc d'intérêt régional

Selon IBW, il est déraisonnable de croire qu'une sous-région telle qu'IBW Est va continuer à connaître un rythme de ventes annuel aussi peu élevé que jadis (2,1 ha/an) alors que celle-ci ne disposait pas encore d'un grand parc régional très accessible. En cas de rejet par le Conseil d'Etat des requêtes en annulation, le parc de Hélecine-Jodoigne-Orp-Jauche, avec sa bonne accessibilité routière le long de l'E40 et son voisinage avec le Brabant flamand aux parcs d'activités très saturés, devrait sans doute induire un dépassement conséquent de cette faible moyenne. Rappelons que celle-ci est basée seulement sur les ventes réalisées sur deux parcs :

- l'un très accessible mais caractérisé par un important problème de saturation durant une grande partie de la période de référence pour l'estimation de la demande (celui de Perwez) ;
- l'autre peu accessible depuis les grands axes autoroutiers (Jodoigne-Souveraine).

En n'effectuant pas cette correction, on en vient à estimer que l'année de saturation totale des ZAE de cette sous-région est bien supérieure à 2030. Ceci paraît erroné du point de vue de cet opérateur dont nous partageons l'avis. Toutefois, il nous est impossible d'estimer dans quelle proportion il convient de corriger la demande moyenne annuelle faute de données adéquates. Nous ne pouvons que recommander de réanalyser ce problème de saturation lorsque la cinquième année de commercialisation du futur parc de Hélecine-Jodoigne-Orp-Jauche sera achevée.

Néanmoins, cette remarque nous paraît également être pertinente dans d'autres sous-régions aux situations similaires à celle d'IBW Est. En effet, ces deux conditions de ventes faibles et d'absence d'un parc d'intérêt régional aux grandes disponibilités sont aussi présentes dans d'autres sous-régions :

- IDETA Est ;
- SPI+ Nord-Ouest, Sud, Sud-Est Germanophone et Nord-Est Germanophone ;

- BEPN Philippeville ;
- IGRETEC INTERSUD.

Remarquons qu'il s'agit soit de petites régions (les 5 premières), soit de régions situées à l'écart des grands axes autoroutiers (les deux dernières). Néanmoins, faudrait-il s'interroger sur la nécessité de multiplier les grands parcs d'intérêt régional susceptibles d'accueillir les investisseurs étrangers dans toutes les sous-régions.

Au vu de leur bonne accessibilité vis-à-vis d'une autoroute faisant partie d'un eurocorridor, IDETA Est et SPI Nord-Ouest sont, en plus d'IBW Est et SPI+ Nord-Est Germanophone, les deux sous-régions où les chiffres des ventes moyennes annuelles sont le plus susceptibles d'être revus à la hausse si l'on venait à y créer un grand parc directement raccordé à l'A8, d'une part, ou à l'E40, d'autre part. Si l'E420 venait enfin à voir le jour au sud de Charleroi, il serait alors aussi logique de revoir rapidement les chiffres de ventes des sous-régions concernées pour réestimer la demande au cas où on déciderait d'accompagner cette infrastructure d'un grand parc d'intérêt régional.

2.2.4.3 Méthode non exploitée liée à la mesure du potentiel de création d'emplois par secteur d'activités

La DAR regrette que l'on n'ait pas décidé d'utiliser une autre méthode que l'extrapolation linéaire des chiffres des ventes réalisées durant la période 1995-2005 ; celle employée dans l'étude stratégique préalable au Plan prioritaire des ZAE. Dans la seconde phase de cette étude stratégique, une projection a été faite des hectares liées aux perspectives d'emplois dans chaque sous-bassin et pour chaque groupe d'activités - notamment les secteurs émergents -, sachant que chaque groupement sectoriel consomme un nombre spécifique d'hectares. La DAR signale qu'à l'époque, ce calcul a conduit à une estimation de la demande en nouveaux terrains intercommunaux dans une fourchette de 1974 ha à 2150 ha²⁶. Par comparaison, la projection linéaire des ventes, sur base de 213 ha vendus par an, concluait à l'époque à des besoins estimés à 3 200 ha.

Tout en regrettant cela, la DAR reconnaît que, vu le délai très court qui nous a été accordé pour cette expertise, procéder à une telle analyse était impossible. Notre choix de laisser de côté cette méthode s'explique aussi par notre sentiment que celle-ci demande d'émettre beaucoup d'hypothèses, de choix arbitraires diffici-

²⁶ DELOITTE & TOUCHE – CREAT, INSTITUT WALLON, 2002, *Etude stratégique visant à éclairer le Gouvernement wallon en matière d'affectation d'espace à l'activité économique dans le cadre de la révision des plans de secteur, Rapport phase II*, pp. 36-38 et 119

lement vérifiables, voire impossibles à vérifier faute de données. Pratiquer de la sorte, c'était selon nous ouvrir le champ à de nombreuses critiques en tous sens, ce que nous avons cherché à éviter.

Rappelons ainsi que le lien entre emplois créés et consommation d'espace est très peu évident vu que, dans leur grande majorité, les implantations d'entreprises au sein de parcs d'activités correspondent à un transfert et qu'à l'occasion de ces transferts, il est très fréquent que la création d'emploi soit faible, voire nulle. Même en connaissant l'emploi susceptible d'être transféré ou créé dans un secteur d'activités donné, il est bien malaisé de traduire cela en termes d'hectares. En effet, la consommation sera plus élevée en cas d'implantation de vingt entreprises dans lesquelles travaillent à chaque fois 10 travailleurs qu'en cas d'implantation d'une seule entreprise de 200 personnes.

De plus, signalons qu'au sein de la SPI+, en vue de faire des prévisions sur les ventes, un des collaborateurs avait procédé il y a quelques années à une analyse statistique pour tester l'existence de corrélation entre le volume des ventes année par année avec différentes variables économiques (évolution de l'emploi, des investissements, des chiffres d'affaires...). Même en enlevant, sous nos conseils, les ventes de terrains exceptionnelles risquant clairement de fausser les résultats et en jouant sur des décalages + 1 an ou - 1 an entre les variables économiques et les chiffres des ventes, il n'est jamais apparu de corrélation significative selon les dires de ce membre de la SPI+. Au vu du caractère très irrégulier des courbes relatives aux différents opérateurs et aux différentes sous-régions dans les graphiques que l'on peut tirer à partir des chiffres de ventes année par année pour la période 1995-2005, cette absence de corrélation ne nous étonne guère. Dans ces conditions, il nous paraît scientifiquement très discutable de partir de variables socio-économiques pour faire des prévisions relatives aux ventes futures.

2.2.4.4 Réorientation vers les noyaux d'habitat de 15 à 20 % des entreprises

Les représentants de la DAR se basent sur l'étude stratégique pour signaler le fait que le type d'activités admissibles dans les parcs d'activités devrait faire l'objet d'une analyse. Ils signalent que les auteurs de la seconde phase de l'étude stratégique avaient par exemple démontré que « actuellement, entre 15 et 20 % des activités que l'on retrouve dans les parcs pourraient se localiser dans les noyaux d'habitat » (p. 144). En appliquant ce même raisonnement à la demande future, on

peut considérer que les besoins en ZAE pourront être réduits dans une proportion significative si l'on arrête de permettre à des entreprises compatibles avec un voisinage résidentiel de s'installer dans un parc d'activités périphérique. A ce propos, signalons que le Thème 1 de la CPDT vise, entre autres, à aborder cette thématique de la mixité raisonnée des fonctions mise en avant notamment dans le SDER. S'il nous semble nécessaire à nous aussi d'insister sur la nécessité de tendre vers cette mixité raisonnée des fonctions, notamment en vue de limiter la dépendance automobile et les impasses économiques, sociales et écologiques qu'elle entraîne, il convient aussi de reconnaître que cette problématique est assez complexe. Orienter les entreprises compatibles avec la résidence vers les noyaux d'habitat ne peut pas être une politique recourant à des mesures autoritaires ; elle ne se décrète pas sans offrir une solution alternative acceptable pour ce type d'entreprises. Les bonnes questions à se poser nous semblent être :

- quels sont les types d'activités qui pourraient s'installer en milieu urbanisé traditionnel ?
- quelle est l'offre adaptée qu'elle peut y trouver ?

A la première question, nous répondrons qu'à notre avis quatre grands types d'activités sont à évoquer :

- le commerce de détail ;
- les activités ayant besoin uniquement de bureaux ;
- les activités de R&D et d'autres activités de services ou de production à haute valeur ajoutée occupant en grande partie des bureaux et des laboratoires ;
- les PME et TPE de divers secteurs tant secondaires que tertiaires compatibles avec un voisinage résidentiel car générant peu de nuisances (bruit, poussières, fumées, vibrations...) et un trafic de camions limité.

Nous pouvons constater que les différents opérateurs ne sont pas concernés de la même façon par la présence de telles activités au sein de leurs parcs. En poursuivant l'analyse, il est possible de réfléchir à l'existence ou non d'une alternative au parc périphérique pour accueillir chacun de ces types d'entreprises au sein des noyaux d'habitat et à la nécessité d'en créer une au cas où une telle option serait manquante à l'heure actuelle. Notons toutefois qu'en dehors de la problématique du commerce de détail, nous pensons qu'à court terme, l'offre alternative aux parcs d'activités périphériques est souvent très largement insuffisante. Notons qu'il faudra sans doute beaucoup de temps pour que, à travers l'ensemble de la Région, se multiplient les alternatives aux parcs périphériques répondant aux attentes des entre-

prises tout en étant plus en accord avec les exigences d'une mobilité durable.

En attendant que se traduise concrètement dans les faits une prise de conscience nécessaire d'une certaine réorientation à ce sujet, en vue notamment de limiter notre dépendance à l'automobile, la tendance actuelle du développement des parcs périphériques (qu'ils soient d'affaires, scientifiques ou généralistes) semble devoir se poursuivre même si ces derniers ne répondent pas aux principes du développement durable. A moyen-long terme, le défi est donc de développer un maximum de projets conformes à la fois aux attentes des entreprises et à l'objectif de réduire notre dépendance au transport routier. Cela ne pourra cependant se faire sans l'adoption de mesures, au niveau de la Région wallonne, pour résoudre les difficultés que rencontrent les IDE sur ce chemin...

En ce qui concerne le commerce de détail, nous avons déjà souligné que des développements importants se sont mis en place au sein des parcs gérés par IDELUX et que d'autres projets à Mouscron et Tubize risquent de soustraire des quantités très conséquentes de terrains destinés au développement économique. Sur ce sujet, le SDER semble explicite et préconise pourtant d'éviter l'implantation du commerce à l'écart des noyaux d'habitat²⁷. A l'exception des commerces de biens pondéreux (concessionnaires automobile, ameublement, gros électroménager, bricolage, jardinage...) pour lesquels une localisation périphérique est souvent souhaitable, il nous paraît très important, notamment pour des questions de mobilité durable, d'empêcher le développement de cette activité en dehors des noyaux d'habitat. Cependant, dans le cas de pôles urbains en fort développement démographique comme Marche-en-Famenne, on peut comprendre aisément que les terrains proches du centre-ville et disposant d'une très bonne accessibilité par la route et une accessibilité non négligeable par les alternatives à la voiture puissent accueillir ce type d'activités même si ceux-ci font partie d'un parc d'activité (exemple : le parc de la Pirire). Pour autant, dans ce type de développement, il n'est pas cohérent que des entreprises de la distribution puissent bénéficier d'infrastructures financées par le budget régional. De notre point de vue, au cas où on accepte de telles implantations en parc d'activités, il convient de faire

supporter par ces entreprises commerciales l'entièreté des charges liées à la viabilisation de leurs terrains. En effet, il ne nous paraît pas souhaitable que la Région subsidie l'installation de commerces à la périphérie des localités alors qu'elle finance par ailleurs de façon assez coûteuse diverses structures et opérations chargées de revitaliser l'activité commerciale des centres urbains et cœurs de villages (Gestions de Centre-Ville, Agences de Développement Local, réaménagement de l'espace public en centre urbain au travers des travaux subsidiés ou d'opérations de revitalisation...).

Concernant les alternatives aux parcs périphériques pour les PME compatibles avec un voisinage résidentiel, nous pouvons signaler les formules suivantes utilisées par certaines IDE :

- la réhabilitation d'un ancien bâtiment implanté en tissu urbain pour y aménager des halls relais ou un centre d'entreprises ;
- la gestion d'un fichier reprenant l'offre immobilière de seconde main ;
- la réutilisation de SAR pour aménager un parc d'activité urbain ou rural.

Nous parlerons du fichier relatif à l'offre immobilière de seconde main au point suivant consacré aux outils utilisés par les IDE en vue d'une gestion parcimonieuse du sol en ZAE. Outre son intérêt, sera évoqué le blocage financier auquel sont confrontées les IDE pour développer plus encore un tel service. Pour la problématique de la réutilisation comme parc d'activités d'anciens SAR, nous renvoyons le lecteur intéressé vers le point 3.2 consacré à l'analyse du potentiel de tels SAR et des blocages rencontrés en vue de leur réaménagement en vue d'accueillir de nouvelles activités. En plus des blocages évoqués dans ce point 3.2, rappelons qu'un des freins majeurs au développement de cette formule des mini-parcs insérés dans les noyaux d'habitat est celui des réactions de type Nimby qu'elle engendre.

Dans le cadre de ses remarques, la SPI+ fait savoir que la nécessité de réintégrer les activités économiques en milieu urbanisé est un enjeu qu'elle prend déjà en compte. L'intérêt de cet opérateur pour ce sujet n'est en effet plus guère à démontrer, comme le prouve plusieurs mini-parcs qu'il a contribué à aménager tant au sein des villes (aciérie LD et parc Collard à Seraing, Site Pieper à Liège) qu'en milieu plus périurbain ou rural (parcs de

²⁷« L'implantation de centres commerciaux et de grandes surfaces commerciales à l'écart des villes et des noyaux d'habitat ne sera plus autorisée. Désormais, ce type de commerce devra à l'avenir s'inscrire dans le tissu d'habitat, ou pour le moins le juxter et être aisément accessible à pied et en transports en commun » (SDER, Mise en œuvre du projet, p.177).

Prayon, de Marchin...). Une autre illustration de cet intérêt réside dans la collaboration à une étude²⁸ et à la préparation d'un colloque tenu en 2004 sur le thème Travailler en ville - Comment promouvoir l'activité économique en milieu urbain ?, et ayant pour commanditaires conjoints la SPI+ et Inter-Environnement Wallonie.

2.2.4.5 Limitation des besoins par une gestion plus parcimonieuse de la ressource du sol en ZAE

La DAR souligne le risque qu'en accordant de grandes disponibilités, les intercommunales adoptent soient poussées à poursuivre une attitude peu parcimonieuse. Cette crainte se fonde sur des pratiques porte particulièrement observées là où ces opérateurs disposaient encore jusqu'il y a peu de beaucoup de terrains, ce qui ne les poussaient guère à être économes dans la quantité de terrains vendus rapportée au nombre d'emplois créés. L'absence de prise en compte de ce fait nous amènerait, selon la DAR, à établir des estimations de la demande maximalistes.

Au vu des conversations menées avec les représentants des intercommunales au sujet de cette gestion parcimonieuse du sol, il est apparu que si les intercommunales ont été contraintes de gérer ces dernières années leur stock de façon plus économe en cherchant à densifier leurs parcs et en favorisant dans certains cas la réutilisation du stock immobilier de seconde main, il existe toujours des écarts significatifs dans leur approche de cette problématique. Faute de temps, nous n'avons pu quantifier ce point en comparant, par exemple, par secteur d'activité et par opérateur, le ratio moyen emploi/surface comme nous avons tenté de le faire lors du rapport final de la subvention 2001-2002 du Thème 1 de la CPDT consacré à l'évaluation des besoins et des activités - Problématique de leur localisation²⁹.

A l'époque, nous avons pu croiser, pour 6 intercommunales (BEPN, IBW, IDELUX, IDETA, IEG et SPI+), la superficie des terrains vendus avec le secteur d'activité, le volume d'emploi et l'année de la vente. Cette analyse avait permis de mettre en évidence que l'intercommunale IBW était de loin l'intercommunale la plus parcimonieuse (249 m² par emploi en moyenne). Même lorsque l'on ventilait ce ratio par secteur d'activités et par taille des entreprises, cette plus forte densité en regard des autres intercommunales subsistait. Au contraire, IDELUX

semblait apparaître comme l'intercommunale la moins parcimonieuse (886 m²/emploi en moyenne contre 493 à 685 m²/emploi dans les quatre autres IDE analysées). Toutefois, cette plus forte consommation était peut-être en grande partie due à la conjonction :

- d'une répartition sectorielle des activités favorables aux secteurs les plus consommateurs d'espaces (la forte présence de la transformation du bois et la faible présence de services aux entreprises occupant essentiellement des bureaux) ;
- la présence d'une plus forte proportion de PME et TPE dans les entreprises accueillies, ce qui favorise une plus forte consommation d'espace vu notamment les règles relatives au recul par rapport aux limites de parcelles.

Le dialogue constructif que nous avons pu avoir avec les représentants des intercommunales nous a permis de tirer un grand nombre d'enseignements sur cette question. Elles reconnaissent tout d'abord que, par le passé, il leur est arrivé de vendre de grandes quantités d'espaces à des entreprises qui n'ont construit que sur une maigre partie du site et qui n'ont toujours aucun projet d'extension à court ou moyen terme. Ces vastes réserves foncières attestent d'une gestion peu parcimonieuse du sol qui avait cours surtout dans les années 60 et 70, époque à laquelle on vivait encore dans le mythe d'une forte expansion industrielle en se souciant peu d'environnement. Avec la raréfaction des terrains constituant leur stock, les intercommunales ont progressivement adopté différentes mesures pour limiter cette consommation d'espace.

- a) Outils développés par les intercommunales en faveur d'une gestion plus parcimonieuse du sol

Au même titre que les scénarios-enjeux évoqués ci-dessus, nous pensons qu'il est nécessaire d'accorder une grande attention aux évolutions opérées par les IDE ces dernières années et aux évolutions potentiellement réalisables et souhaitables à l'avenir du point de vue du développement durable à propos des outils permettant d'appliquer le principe de la gestion parcimonieuse du sol en matière de ZAE. Passons ici en revue les mesures signalées par les intercommunales pour s'inscrire dans cette logique ainsi que les obstacles auxquels elles sont confrontées.

²⁸B. BIANCHET, SEGEFA, PLURIS, 2004, Proposition concrète d'actions en faveur de l'intégration d'activités économiques dans le tissu urbain, 188 p.

²⁹Voir pp. 56-62 du Tome 2 de ce rapport sorti en septembre 2002 disponible sur le site <http://cpdt.wallonie.be>.

- Adoption de normes indicatives de densité d'emplois par hectares

L'IBW a adopté depuis longtemps une telle norme indicative. D'après les responsables de cette intercommunale, la norme moyenne est en règle générale nettement dépassée (dans les faits, on s'approche souvent de 30 à 40 emplois/ha). La plupart des autres IDE ont aussi décidé d'adopter, parfois il y a une dizaine d'années déjà, leurs propres normes indicatives. Voici les normes qui nous ont été signalées : 20 emplois/ha chez IBW sauf à Wavre-Nord où on applique 30 emplois/ha et sauf pour les PME avec lesquelles la norme est de 15 emplois/ha ; 30 emplois/ha à l'Aéroport et 15 emplois/ha dans la logistique pour IGRETEC ; 20 emplois/ha chez IDEA sauf dans la zone de Feluy spécialisée dans la chimie lourde où est appliquée une norme de 5 emplois/ha³⁰. Ces normes de densité sont parfois accompagnées de prescriptions relatives un coefficient d'occupation au sol (COS). Certaines IDE imposent ainsi un COS minimal de 40 %. Chez IEG, aucune norme ne nous a été fournie mais on nous a signalé que les entreprises implantées dans leurs parcs avaient une densité moyenne de 13 emplois/ha.

Par rapport à ces normes relatives à la densité, les IDE évoquent d'importants blocages :

- des règles uniformes sont inadaptées à la problématique en raison du lien entre secteur d'activités et rapport emplois/ha (on est donc souvent trop coercitif d'un côté et trop permissif de l'autre) ;
- les problèmes de l'espace perdu pour le stationnement sont un obstacle difficilement contournable à l'heure du tout à la voiture (même si l'IBW évoque la possibilité d'enterrer les parkings sous le bâtiment ou de les placer au-dessus, solutions qui représentent d'importants coûts à charge des entreprises) ;
- le développement de la demande des TPE et PME entraîne une baisse du ratio emploi par unité de superficie ;

- les règles de recul par rapport aux limites de parcelles qui sont fixées par l'urbanisme et/ou les services d'incendie entraînent une limite physique impérative à la densité. Ce problème est particulièrement aigu lorsqu'il s'agit de TPE car, dans ce cas, la proportion entre partie perdue dans les reculs et partie construite est très élevée.

De plus, il nous semble qu'un autre type de frein à la gourmandise des entreprises joue peu en Wallonie en comparaison de plusieurs régions voisines, celui exercé par un coût élevé d'acquisition des terrains en ZAE. Chez nous, la volonté d'utiliser la faiblesse du coût d'acquisition des terrains, grâce notamment au subventionnement à 80% des équipements par la Région, pour attirer les entreprises et favoriser le développement économique, a des effets pervers au niveau d'une forte consommation d'espace. Si l'IBW est l'IDE dont les parcs offrent la plus grande densité d'emplois, c'est d'ailleurs peut-être moins grâce à ses normes de densité indicatives que grâce aux prix de vente bien plus élevés qu'elle pratique par rapport à la plupart des intercommunales. Au sujet de la politique des faibles prix des terrains, un opérateur a signalé le risque que cela ne contribue à dévaloriser l'image de nos parcs auprès des activités à haute valeur ajoutée vu leur volonté fréquente de ne pas être situées à proximité d'activités susceptibles de pénaliser leur image de marque.

Toute cette problématique de la densité d'emplois/ha, des emplacements de parking, des règles de recul et des COS mériterait d'être approfondie. Une analyse des bonnes pratiques à l'étranger nous semble être d'un intérêt potentiel élevé. L'enjeu d'une production d'immeubles (semi-)mitoyens répondants aux besoins des TPE et PME nous semble aussi mériter une attention soutenue.

³⁰Par comparaison, au Grand-Duché de Luxembourg, dans le cadre de la stratégie territoriale dénommée *Concept intégré des transports et du développement spatial*, sont également préconisées des normes indicatives en termes de densité d'emplois dans les zones d'activités économiques (voir sur le site www.ivl.public.lu). Celles-ci s'élèvent à :

- 300 m² brut par employé pour les activités très consommatrices d'espace dans l'industrie et le commerce de gros au sein des zones d'activités nationales et régionales (soit 33 emplois/ha) ;
- de 150 à 250 m² bruts par employé dans les zones d'activités communales (soit 40 à 67 emplois/ha) ;
- 5 m² par employé au sol dans les entreprises occupant des bureaux et les services aux entreprises (tenant compte d'une surface brute de plancher par personne de 35 m² à répartir sur plusieurs étages – soit 2 000 emplois/ha bruts au sol).

Les densités préconisées ici sont en général bien supérieures à celles observées en Région wallonne. Seule l'intercommunale IBW semble atteindre dans les faits ce type de densité, sauf en ce qui concerne les activités occupant des bureaux et les services aux entreprises. En effet, des parcs d'affaires tels que celui des Collines à Wavre ou des Portes de l'Europe à Nivelles sont bien plus consommateurs d'espace en comparaison des intentions grand-ducales.

- L'empêchement de toute tentative de spéculation ou de tout gel prolongé de la construction des terrains vendus notamment par l'application du droit de vente à réméré

Le droit de vente à réméré est une possibilité offerte par le Décret Infrastructures du 11 mars 2004. Le rachat peut alors être effectué au même prix que lors de la vente initiale (en francs constants). Ce droit s'applique en cas de non respect de la convention de vente, notamment lorsque les travaux de construction n'ont pas été menés dans le délai imparti dans l'acte de vente (2 ans en général). Si des cas d'acquisition de biens par une entreprise qui renonce finalement à son investissement ont toujours eu lieu, ils sont cependant rares. Dans un tel cas, l'application de ce droit particulier au rachat ne pose guère de problème.

Pour éviter que, derrière l'investisseur en question achetant le terrain, se cache en fait un vil spéculateur désireux de profiter du jeu de l'offre et de la demande dans un contexte de pénurie croissante, les IDE ont aussi pris des mesures. Elles demandent à ces entreprises de remplir des formulaires permettant d'opérer certaines vérifications sur le caractère concret du projet.

Soulignons que ce problème des terrains vendus totalement non mis en œuvre est un enjeu qui nous semble assez secondaire, notamment en comparaison des superficies de réserves de terrains appartenant aux entreprises installées dans les parcs.

- La limitation de la quantité de terrains vendus en vue de futures extensions

Pour limiter la consommation d'espace par de grandes réserves foncières immobilisées à long terme par les entreprises tout en offrant aux investisseurs ayant des projets de développements incertains à moyen terme l'occasion de les réaliser sans devoir déménager, les IDE sont confrontées à un dilemme. Plusieurs intercommunales se sont fixées des règles à ce sujet. Pour éviter que les entreprises ayant acquis de cette façon un grand terrain ne trompent l'intercommunale, cette dernière évite dans certains cas de vendre ces terrains mais les place en option avec possibilité de renouvellement de cette clause plusieurs années de suite. Pour la même raison, certaines IDE souhaitent que l'implantation du premier (module du) bâtiment dans la vaste parcelle soit fait à partir d'une faible distance des limites de deux côtés de la parcelle dont celui à rue (c'est-à-dire à une

distance de ces limites proche de la distance minimale imposées par les règles d'urbanisme/de sécurité). De la sorte, on permet l'extension maximale de l'entreprise pour le minimum de superficie totale vendue.

- Le refus de certains types d'entreprises accueillies jadis dans les parcs d'y accéder

Plusieurs intercommunales, dont la SPI+ et IDEA, sont confrontées régulièrement à des sollicitations pour accueillir différents types d'activités dont la place est sans aucun doute plus pertinente au sein des noyaux d'habitat (par exemple le commerce de détail ou des bureaux d'avocat). Face à cette demande, parfois relayée par des autorités locales, elles ont précisé un certain nombre d'activités qu'elles refusent désormais d'accueillir dans leur parc.

- Le rôle d'intermédiaire entre l'offre et la demande sur le marché immobilier de seconde main

L'objectif de cette mesure est de permettre à certaines entreprises à la recherche de nouveaux locaux de trouver facilement à s'installer ailleurs que sur du terrain neuf équipé dans un parc d'activité, c'est-à-dire dans le parc immobilier de seconde main. Ceci est une formule particulièrement adaptée pour répondre aux besoins de nombreuses jeunes PME dont les exigences en termes de surface sont réduites et qui ne disposent pas encore des liquidités suffisantes pour envisager de faire construire un bâtiment neuf au sein d'un parc d'activités.

Depuis plusieurs années, certaines intercommunales jouent le rôle de facilitateur entre l'offre et la demande sur ce marché de seconde main, en gérant une base de données reprenant un grand nombre de bâtiments disponibles. Lorsqu'une entreprise est à la recherche d'un immeuble, l'intercommunale extrait de sa base de données les fiches correspondant aux principaux critères souhaités et transmet gratuitement cette information à l'entreprise. Dans certains cas, il est même possible de disposer de cette information sur internet. A notre connaissance, la SPI+ pratique de la sorte depuis une vingtaine d'années³¹. GRETEC dispose aussi d'un tel service. Vu le problème de grave saturation de ses parcs, GRETEC a été contrainte ces dernières années d'amplifier très fortement ce service en ne se contentant plus d'attendre que les offres disponibles leur soient renseignées par les propriétaires ou leurs agents immobiliers. GRETEC fait désormais de la prospection

³¹ Voir à ce sujet le site : www.spi.be, rubrique Services aux entreprises

régulière dans tous les types de zones où est susceptible de se présenter une offre à vendre ou à louer (tant les parcs d'activités périphériques que les tissus urbains industriels ou mixtes industrie + habitat). Le BEP est aussi actif sur ce plan. Dans les autres intercommunales wallonnes, ce rôle d'intermédiaire sur le marché de seconde main est :

- soit inexistant vu que l'offre disponible y est réduite et que le fonctionnement de ce marché est jugé suffisamment efficace (IEG et IBW) ;
- soit rempli de façon plus ponctuelle lorsque l'occasion se présente (IDELUX et IDETA notamment).

Dans ce rôle d'intermédiaire, aucune IDE wallonne n'atteint cependant l'efficacité qu'obtient la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), avec son service en charge de l'inventaire permanent des biens à vendre ou à louer³². Ce service fonctionne avec 2 équivalents temps plein + 1 secrétaire mi-temps. A Bruxelles, en plus de contacts réguliers avec le secteur des agences immobilières, les personnes en charge du service dépouillent systématiquement les petites annonces et font une prospection régulière dans tous les quartiers qui n'ont pas un caractère strictement résidentiel. Cette démarche permet d'éviter le défaut rencontré à la SPI+ où la qualité des renseignements fournis est limitée faute d'exhaustivité et suite au manque de régularité dans la mise à jour. Bien entendu, la qualité du service est directement proportionnelle aux moyens qui sont consacrés à un tel service offert gratuitement aux entreprises.

Ce service participe clairement à une gestion parcimonieuse du sol et joue un rôle important de prévention par rapport au phénomène de la multiplication des sites d'activités économiques inutilisés. A cet égard, une politique uniquement curative nous semble intenable pour les finances de la Région wallonne. Vu que, sur le long terme, la bonne tenue d'un tel service rendu gratuitement aux entreprises et aux propriétaires permet aussi d'éviter aux générations futures de supporter les charges de l'assainissement de quelques friches supplémentaires chaque année, il nous semble primordial que l'on réfléchisse à un soutien financier régional spécifique pour développer ce service.

Dans le cadre du mode de financement des IDE, ces opérateurs ont en effet plutôt avantage à vendre du terrain acheté au prix de la terre agricole et équipé grâce à une aide régionale pour ainsi opérer une plus-value.

Sans un soutien régional, ils doivent même vendre beaucoup de terrains ou les vendre à prix élevé pour pouvoir financer un tel service. Cela atteste d'un paradoxe qui mériterait une plus grande attention. Sur ce sujet, signalons encore qu'IGRETEC s'est montré intéressé par trouver une solution commune à l'ensemble des intercommunales wallonnes au niveau du financement et de la structure de la base de données.

- La récupération à l'amiable des vastes réserves foncières des entreprises ayant anciennement acquis leur terrain et n'ayant pas de projet de mise en œuvre

Toutes les IDE sont conscientes du problème, mais toutes se déclarent aussi assez démunies sur le plan légal et financier pour le résoudre. En particulier, elles évoquent l'impossibilité d'exproprier un propriétaire ayant une vocation économique. Si on peut comprendre le bien fondé d'une telle interdiction, elle apparaît en contradiction avec le principe de la gestion parcimonieuse du sol. Faute de moyen légal, les intercommunales ont progressivement, là où les pénuries se faisaient le plus durement sentir, recensé les réserves anciennes de grandes dimensions et pris contact avec le propriétaire pour connaître ses intentions. Là où il y avait absence de projet à court-moyen terme, les IDE ont cherché à négocier à l'amiable. Dans le cas où le propriétaire est d'accord, l'IDE est amenée à racheter ce terrain au prix du marché, ce qui l'empêche de réaliser dessus une plus-value et de contribuer par ce biais à son financement. Dans d'autres cas où ces réserves de terrains ne nécessitaient aucun équipement de viabilisation supplémentaire, les IDE ont poussé les propriétaires à négocier en direct avec des entreprises en attente d'un terrain. Ces dix dernières années, de telles pratiques ont été menées régulièrement ; elles ont déjà permis l'implantation de dizaines d'entreprises sur plusieurs dizaines d'hectares répartis à travers toute la Wallonie. Lorsque l'on compare les annuaires de la SPI+ du milieu des années 90 avec les actuels, ce phénomène apparaît clairement sur les cartes de parcs anciens tels que ceux des Hauts-Sarts ou de Petit-Rechain-Chaineux. Même dans ce dernier, considéré comme complet par la SPI+ depuis au moins 10 ans, il est régulier de voir arriver de nouvelles entreprises. IGRETEC a également procédé de la sorte plusieurs fois lors des dernières années.

³² Voir le site : www.inventimmo.be

Bien entendu, les cas les plus faciles ont été résolus en premier. Plus on avance, plus il devient compliqué de mener à bien de telles négociations. Les propriétaires concernés sont de plus en plus des entreprises multinationales dont le siège de décision est bien loin de la Wallonie. De plus, les propriétaires restant à convaincre sont les plus persuadés de l'importance économique de ces terrains. Vu que ce potentiel se réduit aux cas de plus en plus difficiles, il est peu sûr que le mouvement en cours va pouvoir se poursuivre durant de nombreuses années sans un soutien extérieur de la Région.

Analyser les outils utilisés à l'étranger pour lutter contre cette rétention foncière nous paraît une option intéressante. Dans ce cadre, une révision de la fiscalité immobilière pénalisant sur le long terme ce comportement peut être une piste à creuser.

En conclusion de cette analyse des mesures participant à la gestion parcimonieuse du sol en ZAE, notre sentiment est qu'en plus de l'IBW, depuis longtemps le "bon élève" dans ce domaine, l'une ou l'autre intercommunales comme la SPI+ et IGRETEC ont fait un chemin important sur cette voie. Néanmoins une marge de manœuvre certaine est encore possible chez certains de ces opérateurs.

b) Le débat sur la nécessité de renforcer ou de limiter la parcimonie dans cette gestion du stock de terrains au regard de l'attractivité de la Région vis-à-vis des investisseurs et des enjeux d'une mobilité durable

Les IDE sont réticentes à ce que l'on renforce davantage les mesures visant à économiser le terrain au-delà d'un certain seuil légitime. Si on leur impose trop de contraintes à cet égard, elles craignent que cela réduise l'attractivité de leurs parcs, retarde, voire empêche divers investissements et, en conséquence, freine le développement économique. De plus, elles se demandent s'il est légitime d'appliquer strictement ce principe de gestion parcimonieuse en ZAE alors qu'en Wallonie, il ne l'est que peu avec la fonction résidentielle en ZH³³.

En vue d'assurer notre développement économique à long terme, il nous semble indispensable de mener une réflexion sur ces enjeux liés à la nécessité de renforcer ou de limiter cette parcimonie dans la gestion du stock de terrains en ZAE. Dans la compétition pour l'accueil

d'activités et le développement économique entre les régions d'Europe du Nord-Ouest, la possibilité de proposer aux entreprises de vastes terrains bon marché correspond-t-il à un avantage important à entretenir de façon volontaire ? Au contraire, via la dépendance à l'automobile que cette politique renforce, cela ne participe-t-il pas à mettre en danger à long terme notre économie suite aux évolutions attendues relatives au coût de l'énergie et à nos obligations en matière de lutte contre l'effet de serre ?

- Lien entre terrains bon marché, facteurs d'attractivité et type d'entreprises accueillies

De l'analyse des documents stratégiques de développement spatial similaires à notre SDER pour les régions limitrophes de Flandre, des Pays-Bas, d'Allemagne et du Grand-Duché (Expertise n°2 de la CPDT en cours au sein du LEPUR), il apparaît que la volonté de densifier l'urbanisation, en ce compris les parcs d'activités, et de gérer ces espaces avec grande parcimonie est beaucoup plus présente chez nos voisins. Il est donc clair que de nombreuses entreprises cherchant une nouvelle implantation et dont l'aire de prospection est au minimum transrégionale trouvent et trouveront plus encore à l'avenir avantage à venir s'installer chez nous plutôt que chez nos voisins de langue germanique aux parcs souvent plus saturés et chers. Néanmoins, cet avantage comparatif ne s'exerce pas de la même façon sur tous les secteurs d'activités.

Les secteurs les plus sensibles à ce facteur sont composés d'activités faiblement intensives en matière d'emploi et de valeur ajoutée. En caricaturant à l'extrême, il existe d'ailleurs un danger de transformer nos parcs en halls de stockage pour marchandises à faible valeur ajoutée transitant notamment par le Port d'Anvers. Même si, en regard des graves problèmes de chômage que connaissent un grand nombre de nos sous-régions, on ne peut se permettre d'être trop exigeant par rapport au type d'entreprises étrangères que l'on attire, il est important de garder ce problème à l'esprit.

Par rapport aux secteurs à plus haute valeur ajoutée et à plus forte densité d'emploi, ce facteur a sans doute beaucoup moins d'importance car les régions voisines savent répondre à cette demande avec leurs maigres disponibilités. Vis-à-vis de ce type d'entreprises, le dif-

³³Un représentant d'une IDE a même été jusqu'à dire que si on leur demande d'être plus parcimonieux alors que les ZAE n'occupent qu'une maigre part de l'espace urbanisé, il serait alors équitable d'imposer aux ménages propriétaires de grandes parcelles de se dessaisir de toute surface excédant par exemple 500 m².

férentiel lié aux coûts d'acquisition ne représente qu'un élément très réduit dans le calcul financier. Pour ce type d'activités pour lesquelles la concurrence est encore bien plus rude entre les régions d'Europe occidentale, il faut sans doute regretter que la Wallonie soit un territoire qui cumule sans doute bien plus de désavantages comparatifs (image de marque négative découlant notamment de la présence de nombreuses friches industrielles et d'un parc immobilier urbain souvent très dégradé, importance de la population active faiblement qualifiée, très faibles compétences linguistiques de la majorité des travailleurs, un certain retard en matière d'innovation...). Face à cela, le Plan Marshall est donc une réponse adaptée, mais surtout indispensable. Signalons toutefois que, selon l'OFI, la présence de nombreuses friches industrielles dans nos tissus urbains est un facteur de dépréciation à relativiser car les régions voisines en ont aussi un lot important. De plus, dans les pays d'où provient un nombre important d'investisseurs étrangers, on se soucie peu de ce type de problèmes (à l'image des Etats-Unis ou des pays asiatiques).

- Localisation des activités économiques, gestion parcimonieuse du sol et dépendance automobile
Sur le long terme, il y a lieu de se demander si la poursuite d'une stratégie visant à mettre à disposition des terrains bon marché de grande superficie situés à l'écart des noyaux d'habitat à destination des entreprises ne cache pas de graves dangers car séparation fonctionnelle et utilisation peu intensive du sol engendrent un grave problème de dépendance à l'automobile et donc au pétrole. A moyen-long terme, les charges que vont devoir supporter les acteurs économiques wallons (ménages et entreprises) pour assumer le coût de l'énergie liée à ce mode de transport individuel routier risquent d'être un grave handicap vis-à-vis des régions voisines qui, grâce à une politique d'aménagement du territoire plus volontariste, ont mieux maîtrisé leur dépendance à la voiture. Aujourd'hui encore en Wallonie, on localise nombre de projets immobiliers - dont les parcs d'activités - sans se soucier au préalable de l'existence d'une offre performante par les alternatives à l'automobile. On reste persuadés qu'une fois que les entreprises seront implantées, les transports en commun pourront suppléer à ce manque de façon efficace. L'expérience montre pourtant que cette logique amène à une impasse au niveau de la rentabilité des transports en commun.

Aujourd'hui, il nous semble urgent de corriger pour une grande part cette logique permise par un pétrole encore relativement bon marché en s'inspirant notamment de ce que font nos voisins de langue germanique. Si un changement profond dans notre façon de gérer le territoire ne voit pas le jour, il y a fort à parier que cela aura de graves répercussions négatives sur notre économie actuellement cruellement dépendante de cette ressource pétrolière.

Trois mécanismes sont à évoquer à ce propos :

- Dans un contexte de prix pétroliers élevés, les entreprises localisées dans des parcs d'activités économiques n'offrant pas une alternative performante à l'automobile auront bien de la peine à recruter des travailleurs en dehors de ceux pouvant prétendre à de hauts salaires. Déjà aujourd'hui nombre d'entreprises ayant une telle situation géographique ont de grandes difficultés à recruter du personnel intérimaire en suffisance. Les problèmes d'accessibilité des lieux d'emplois sans recours à l'automobile constituent d'ailleurs un des principaux pièges à l'emploi empêchant les personnes en situation de chômage de quitter cet état.
- Avec l'augmentation attendue à long terme du coût des carburants et de l'énergie en général au sein du budget des ménages, il faut s'attendre à une réduction de la consommation intérieure de la part des travailleurs et des autres acteurs. En effet, si les ménages doivent consacrer une grande part de leurs revenus pour accéder à l'emploi, les autres postes budgétaires risquent de devoir être comprimés, ce qui sera de nouveau défavorable à notre économie.
- Si la Région wallonne a de grandes chances de réussir le défi de réduire d'ici 2012 ses gaz à effet de serre (GES) de 7,5 % par rapport à 1990, conformément à l'engagement pris dans le cadre du protocole de Kyoto, il faut constater que cela a été rendu possible en concentrant le plus d'efforts sur deux secteurs : le secteur industriel et celui de la production d'électricité³⁴. Dans les faits, la seule fermeture des hauts fourneaux de Clabecq et de la région liégeoise nous ont permis d'éviter de faire de gros efforts dans la maîtrise de la demande d'énergie. Dans le même temps que la production de GES se réduisait dans les deux secteurs cités plus hauts, celle liée aux transports connaissait une très forte croissance (+ 24,5% entre 1990 et 2002). Pour

³⁴voir *Etat de l'environnement wallon 2005*, p. 9

l'avenir, si on ne parvient pas à limiter la demande de déplacements par l'aménagement du territoire, la probabilité est forte que les efforts à faire en vue de l'après Kyoto seront à nouveau essentiellement à charge du secteur industriel, soit directement, soit indirectement via le coût de l'électricité.

Au vu de ces remarques, il nous semble probable que le fait, pour un territoire, d'être aménagé de façon à limiter les besoins en déplacements automobiles devrait être à moyen-long terme un puissant facteur de compétitivité économique. La DAR semble abonder dans ce sens. En effet, dans ses remarques, la DAR a réagi à la question évoquée à ce sujet dans la partie du rapport intermédiaire relative aux enjeux liés à des scénarios alternatifs à la méthode de l'extrapolation linéaire en vue de l'estimation de la demande : *Faut-il anticiper la hausse attendue des prix du pétrole dans les années futures et les contraintes que cela va nous entraîner afin de limiter la demande de mobilité liée à la localisation des entreprises en prenant exemple sur nos voisins à la pointe dans ce domaine (Pays-Bas, Allemagne, Suisse...)* ? Pour la DAR, cette question paraît incongrue tant la réponse est évidente. La DAR rappelle également la nécessité de diversifier l'offre en parcs d'activités économique, notamment via la multiplication des parcs urbains afin de pouvoir mettre en application une politique de localisation des activités de type ABC inspirée des Pays-Bas et visant à mettre en adéquation profil de mobilité des activités et profil d'accessibilité des lieux³⁵.

Signalons ici que c'est en vue de s'inscrire dans cette philosophie que nous avons effectué, entre 2001 et 2005, un important travail de modélisation des comportements de mobilité relatifs aux déplacements domicile-travail. Le résultat de ce travail, bientôt accessible en ligne sur le portail cartographique de la Région wallonne, constitue un outil d'aide à la décision pour localiser au mieux les activités économiques en vue de limiter notre dépendance à l'automobile. Ces cartes fournissent en tout point du territoire wallon une estimation de la proportion de travailleurs susceptibles de se rendre

à leur lieu de travail par un des modes alternatifs à la voiture (marche à pied, vélo, bus et train). Voici, pour le lecteur intéressé, un aperçu de ce que nous avons appelé Cartes d'accessibilité. La figure 2 présente, pour l'ensemble des communes de Wallonie, la part modale attendue pour l'ensemble des alternatives à la voiture. La figure 3 montre, pour la région liégeoise, la position des parcs d'activités actuels en regard de ces parts modales attendues.

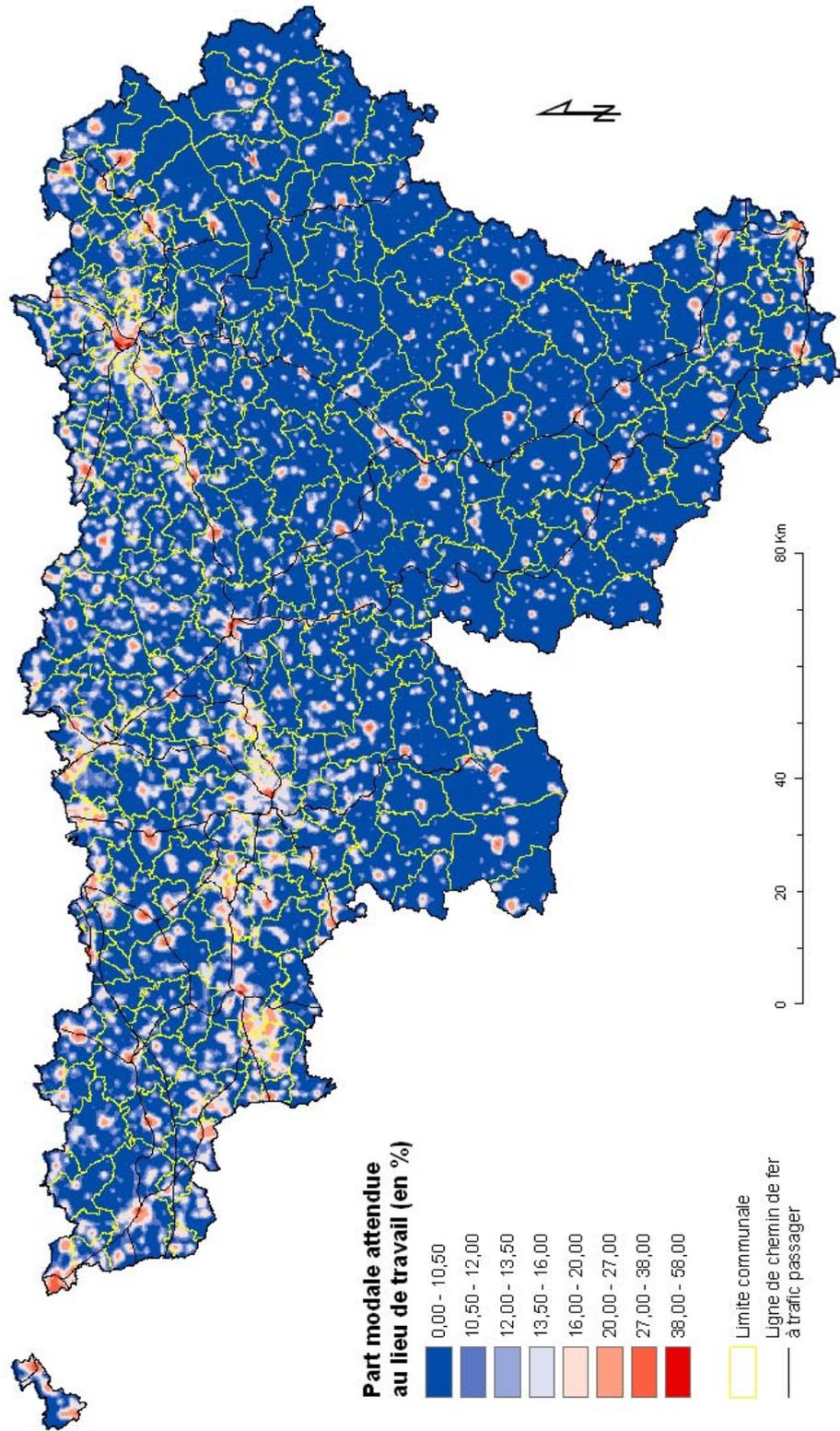
Les arguments développés ici ne doivent toutefois pas conduire à empêcher, ni même à retarder l'aboutissement des projets de nouvelles zones répondant aux conditions habituellement imposées là où les besoins sont les plus urgents. Si tel était le cas, cela aurait des conséquences très négatives sur notre développement économique faute d'alternatives. Par contre, sur les moyens et longs termes, il nous semble indispensable que les opérateurs aient une attitude plus volontariste en vue de transformer en offre concrète les disponibilités brutes foncières et immobilières existant au sein des lieux offrant une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture et susceptibles d'accueillir des activités économiques.

Pour ce faire, il est nécessaire que les autorités régionales leur accordent les moyens tant sur le plan des outils légaux (à l'image du décret sol ou d'outils neufs servant à lutter contre la rétention foncière par exemple) que sur le plan financier. Il semble également indispensable d'éduquer l'ensemble de la population à ces enjeux complexes (d'autant qu'ils ne concernent pas que la localisation des activités mais aussi celle des résidences). En particulier, il faut lutter contre l'effet Nimby, effet qui favorise plus encore la séparation des fonctions. Bien entendu, comme aller dans ce sens, c'est pratiquer cette mixité des fonctions tant souhaitée par le SDER, il faut rester conscient qu'elle ne s'applique pas à tous les types d'activités. Dès lors, les parcs d'activités périphériques garderont toujours leur utilité à l'avenir. L'accueil des activités économiques devrait y être de plus en plus sélectif lorsque l'alternative existe.

³⁵ A chaque lieu correspond une certaine accessibilité, qui peut être définie comme étant la facilité plus ou moins grande avec laquelle on peut l'atteindre par les différents modes de transport. Par ailleurs, chaque activité économique témoigne de besoins en transports qui lui sont propres. A un certain besoin de mobilité, caractérisé par le profil de mobilité, on associera une certaine localisation, caractérisée par le profil d'accessibilité, qui devrait lui répondre de manière adéquate selon des critères prenant en compte à la fois l'intérêt particulier et l'intérêt collectif.

Figure 2 - Accessibilité par les modes alternatifs à la voiture en Région wallonne

Accessibilité par les modes alternatifs à la voiture en Région wallonne



Source : IMS (1991), 8. Harpe et al.

Auteurs : ULg-LEP-UR-CPTT (2007)

Figure 3 - Accessibilité par les modes alternatifs à la voiture dans la région liégeoise

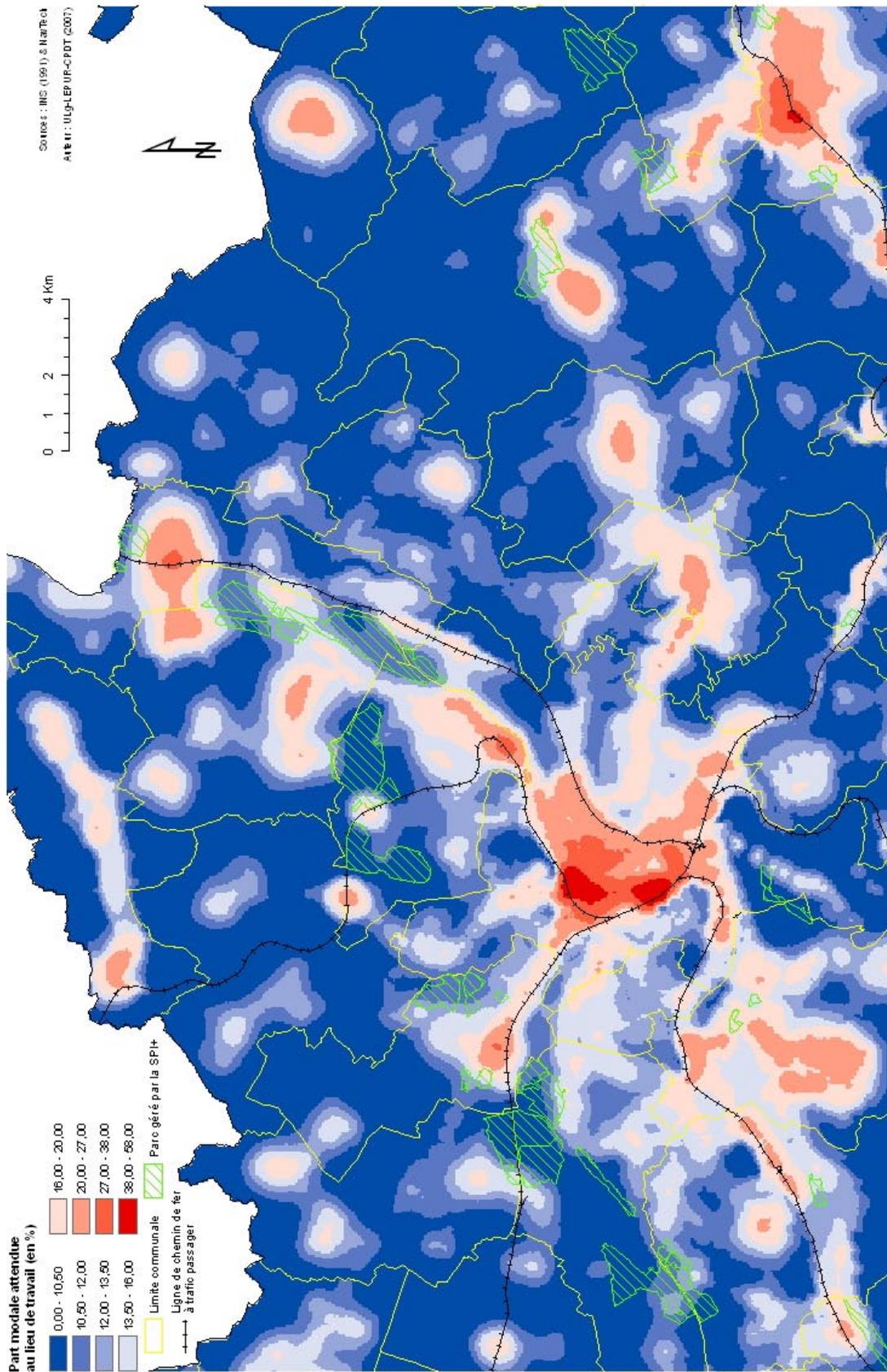


Tableau 7 - Evolution des flux de travailleurs frontaliers en 1999 et 2003-2004

Sens du flux	Pays/région de destination	Année	Nombre d'emplois
sortant	Bruxelles (1)	2003	127 018
		Evol (% - 99-2003)	+3%
	Flandre (1)	2003	39 710
		Evol (% - 99-2003))	+5%
	Grand Duché du Luxembourg (2)	2004	27 585
		Evol (% - 99-2004)	+41%
	Allemagne (2)	2004	4725
		Evol (% - 99-2004)	+13%
	Pays-Bas (2)	2004	748
		Evol (% - 99-2004)	+87%
	France (2)	2004	4 128
		Evol (% - 99-2004)	-8%

Sens du flux	Pays/région d'origine	Année	Nombre d'emplois
entrant	Bruxelles (1)	2003	16 288
		Evol (% - 99-2003)	+21%
	Flandre (1)	2003	25 554
		Evol (% - 99-2003)	+12%
	Grand Duché du Luxembourg (2)	2004	341
		Evol (% - 99-2004)	+6%
	Allemagne (2)	2004	475
		Evol (% - 99-2004)	+35%
	Pays-Bas (2)	2004	161
		Evol (% - 99-2004)	-27%
	France (2)	2004	20 056
		Evol (% - 99-2004)	+54%

Sources : (1) IWEPS, d'après INS – Enquêtes sur les forces du travail
(2) INAMI

2.2.4.6 Enjeu des ventes massives de terrains aux entreprises flamandes et françaises

On observe dans certaines sous-régions de Wallonie un nombre important de terrains vendus à des entreprises françaises ou flamandes. Dans certains cas, il est à regretter que cette consommation d'espace n'ait que peu d'impact sur le chômage des Wallons mais qu'elle en ait un important sur le volume de résidents français ou flamands venant travailler en Wallonie. Il faut dire que dans la région de Mouscron, une bonne partie de ces implantations correspondent à des délocalisations totales ou partielles d'activités sur de courtes distances depuis les agglomérations de Lille-Roubaix-Tourcoing ou de Courtrai et qui sont motivées en grande partie par les graves pénuries en terrains en ZAE qui existent dans ces régions. Pour illustrer ce constat, nous pouvons nous baser sur l'évolution du chômage dans l'arrondissement de Mouscron et du nombre de travailleurs frontaliers entre la Région wallonne et les régions et pays qui l'entourent.

Selon le Comité subrégional de l'emploi et de la formation de Mouscron-Comines, le nombre moyen annuel de demandeurs d'emploi indemnisés (DEI) pour l'arrondissement de Mouscron est passé de 5920 en 1993 à 4 726 en 2003. Cette chute de 20,17% dépasse de beaucoup celle relative au nombre total de DEI pour la Région wallonne durant la même période (-3,05 %). On ne peut que se réjouir de ce succès. Il est toutefois à relativiser car, selon le FOREM, le nombre de DEI a augmenté sensiblement depuis 2003 (5411 en décembre 2005 et près de 5 500 en moyenne sur l'année 2005). De plus, la baisse du nombre de DEI à Mouscron s'explique aussi en partie par l'évolution démographique défavorable que connaît cette région. En effet, la population totale y a diminué de -1.4% entre 1995 et 2004 alors que la population totale wallonne a quant à elle augmenté de 2 % pendant la même période. On peut en conclure que si l'arrivée massive d'entreprises flamandes et françaises dans cette sous-région a un effet bénéfique pour y enrayer le haut taux de chômage, cet effet reste assez modéré.

Dans le même temps, il semble que l'arrivée massive d'entreprises flamandes et françaises en Wallonie joue un grand rôle pour expliquer la forte croissance récente des travailleurs résidents au-delà de la frontière linguistique et de la frontière française. Ainsi, entre 1999 et 2004, le nombre total de Français venant travailler en Wallonie a augmenté de 54 % pour atteindre plus de 25 500 travailleurs (dans le sens opposé ce chiffre a baissé

de 8 %). De ces 25 500 travailleurs, 4 150 travaillent dans l'arrondissement de Mouscron et 3 020 dans celui de Tournai. De même, selon l'IWEPS, entre 1999 et 2003, le nombre de Flamands venant travailler en Wallonie a augmenté de 12 % (dans le sens contraire, la croissance s'est limitée à 5 %). Bien entendu, le Hainaut occidental est loin d'être la seule sous-région de Wallonie concernée par cette forte évolution.

Il convient à la fois d'avoir à l'œil et de relativiser ce problème lié à la forte croissance des français et des flamands venant travailler en Wallonie et accompagnant les entreprises effectuant un court transfert depuis ces régions voisines. On ne peut pas à la fois s'inscrire dans le projet européen et fédéral belge et vouloir fermer nos frontières aux travailleurs des régions voisines. La croissance de cette mobilité transfrontalière et transrégionale dont on profite par ailleurs grandement dans l'autre sens vis-à-vis de Bruxelles et du Grand-Duché de Luxembourg, voire de la Flandre, est donc une bonne chose pour autant qu'elle soit correctement maîtrisée. Nous pensons qu'il existe toutefois un enjeu important et bien trop méconnu à ce sujet, d'autant que l'équipement des terrains vendus à ces entreprises d'origine flamande et française est financé par l'impôt wallon. Si nous insistons sur ce point, c'est que la croissance des travailleurs flamands et français venant travailler en Wallonie doit sans doute largement trouver son origine dans le transfert d'entreprises flamandes et françaises car, dans nos services publics et dans la plupart des services de proximité, l'accès à l'emploi chez nous leur est quasi impossible. On sait toutefois que des avantages fiscaux importants sont aussi à l'origine de l'attrait qu'exerce sur les Français le fait de venir travailler en Belgique.

Du point de vue l'aménagement du territoire, on peut se demander si poursuivre un tel mouvement n'est pas un gaspillage de cette précieuse ressource qu'est notre espace agricole. Il nous semble au minimum nécessaire de réfléchir à l'accompagnement de ce mouvement en cherchant à maximiser l'effet bénéfique de l'accueil de ces entreprises "étrangères" pour la population locale et à faire en sorte que ces travailleurs et entreprises consomment des produits et des services de la région. Cette problématique est à raccrocher avec celle de la recherche du thème 4 de la CPDT consacré à l'économie résidentielle.

En vue de maximiser l'effet bénéfique souhaité, nous pouvons émettre les suggestions suivantes :

- il serait utile de faire connaître régulièrement aux entreprises d'origine étrangère, même voisine, les possibilités de sous-traitance locale ;
- il serait nécessaire d'accueillir préférentiellement les entreprises qui ont de sérieuses perspectives d'embauche à court et moyen terme (on peut aller jusqu'à dire qu'il est peu acceptable de vendre du terrain à une entreprise qui va effectuer un simple transfert d'une dizaine de kilomètres en gardant le même personnel) ;
- il faut pousser les entreprises qui arrivent d'au-delà des frontières à s'engager à collaborer avec le FOREM pour le prévenir du profil de leurs futurs travailleurs. Dès lors, le FOREM pourra souvent leur trouver, parmi les demandeurs d'emplois locaux, ceux ayant les qualifications voulues ou, en alternative, pourra les former ;
- il serait également nécessaire d'insister auprès du Ministre des finances pour qu'il poursuive ses efforts en vue de renégocier la convention avec la France sur le statut fiscal des travailleurs frontaliers. Jusqu'à présent, les tentatives menées à ce sujet n'ont été qu'une suite d'échecs.

Le problème soulevé ici concerne évidemment surtout IEG. Toutefois, cette intercommunale n'est pas la seule à être touchée par des délocalisations à courte distance d'entreprises d'origine étrangère à la région (voir le point 2.2.3.1 à ce sujet).

3. Offre et demande en ZAE selon la source cadastrale et potentiel offert par les SAR

3.1 Estimation des terrains libres d'occupation localisés dans les ZAE non gérées par les IDE – Approche méthodologique par la source cadastrale

3.1.1 Introduction

Cette partie consacrée à l'analyse des disponibilités en ZAE non gérées par les IDE vise notamment à répondre à la question suivante : Au cas où une sous-région s'avèrerait en pénurie de terrain au sein des parcs d'activités gérés par les IDE, est-il possible de puiser dans le stock de terrains disponibles en ZAE situées en dehors des parcs qu'elles ont en gestion ? Par ailleurs, outre l'utilisation de ce stock directement pour aménager un parc d'activités, il peut aussi être possible d'intégrer une partie de ce stock n'ayant plus de raison d'être aujourd'hui dans un processus de compensation (dans

le cadre d'une révision de plan de secteur ou d'un PCA compensatoire).

Les zones d'activité économique localisées en dehors des parcs gérés par les IDE sont soit gérées par de multiples acteurs (ports autonomes, communes et promoteurs privés), soit simplement la propriété de groupes industriels, de PME, voire de particuliers. Contrairement aux ZAE localisées dans les parcs gérés par les intercommunales, nous n'avons pas eu d'entretien avec ces multiples acteurs et ne disposons pas de chiffres indiquant leurs disponibilités à la vente. Le volet quantitatif des estimations de disponibilité foncière dans les ZAE non gérées par les IDE se base donc uniquement sur les estimations des terrains libres d'occupation calculées à partir des informations fournies par le cadastre.

Par terrain libre d'occupation, il faut comprendre toute parcelle dont la nature fournie par la matrice cadastrale se trouve dans une liste limitative présentée ci-après au point 3.1.2.1. Cette approche donne une vision beaucoup plus optimiste des disponibilités que celle utilisée dans le cadre de la méthode employée pour traiter des ZAE gérées par les IDE. En effet, les disponibilités évaluées au chapitre précédent sont les disponibilités à la vente, excluant les terrains vendus mais non construits et les terrains non constructibles. La présente approche relève quant à elle de l'occupation du sol. Elle considère comme disponibles toutes les parcelles non construites, même si, dans les faits, certaines sont non valorisables ou servent de réserves foncières à une entreprise en vue de futures extensions. Seule une approche qualitative permet d'apporter ce genre de précisions. Afin de pouvoir relativiser ces disponibilités en ZAE non gérées par les IDE, nous avons procédé à une confrontation entre les superficies disponibles fournies par le biais de la DGEE et le potentiel qu'offrent les terrains libres d'occupation identifiés sur base du cadastre pour les parcs gérés par les IDE. Même si nous reconnaissons que confronter ces deux sources revient à comparer des choses incomparables, elle nous semble utile, d'une part, pour éviter de surestimer le potentiel qu'offre l'ensemble de ces terrains libres d'occupation et, d'autre part, pour évaluer l'importance des terrains non construits mais qualifiés de non disponibles par les IDE.

Les chiffres bruts de disponibilités en termes d'occupation du sol sont si élevés qu'un esprit peu éclairé ne comprendrait guère pourquoi il existe, dans certaines sous-régions, des problèmes de disponibilité à la vente. L'importance des terrains non construits mais non disponibles à la vente pose une série de questions.

Après l'exposé des considérations méthodologiques et des différentes sources de données, nous confronterons les estimations obtenues à partir des deux approches pour les parcs gérés par les intercommunales. Ensuite, nous présenterons successivement les estimations obtenues pour :

- l'ensemble des périmètres du plan prioritaire ainsi que la zone issue de la révision du Plan de Secteur en vue de permettre le développement de l'activité autour de Liège Airport (Bierset), ces zones étant principalement destinées aux IDE et aux ports autonomes ;
- les parcs non gérés par les IDE localisés en dehors des périmètres du plan prioritaire ;
- les parcs gérés par les ports autonomes.

Les résultats issus de cette analyse quantitative théorique sont présentés sous forme cartographique ainsi que sous forme de tableaux synthétiques. La cartographie fine identifie les terrains libres d'occupation ou non au sein des ZAE pour l'ensemble de la Région wallonne. Outre l'information relative à la disponibilité foncière, d'autres informations transparaissent sur les cartes, à savoir :

- la distinction entre les terrains libres d'occupation localisés dans les parcs gérés ou non par les intercommunales ;
- la taille des terrains d'un seul tenant pouvant être mis à disposition pour des activités économiques, les terrains plus vastes présentant un intérêt supérieur pour les gestionnaires ;
- la localisation des nouvelles zones d'activités économiques intégrées dans le cadre du plan prioritaire.

L'ensemble de ces cartes se trouve annexé dans un petit atlas indépendant. Elles identifient la situation au 1er janvier 2004.

A l'issue de cette partie quantitative clôturée par une brève synthèse, un volet qualitatif sera présenté afin de nuancer les estimations des superficies des terrains libres d'occupation obtenues. Ce volet se base sur une enquête menée auprès des gestionnaires des IDE. Celle-ci consistait à connaître les projets en cours ou les contraintes existantes à la mise en œuvre des terrains

jugés comme libres d'occupation de plus de 5 ha d'un seul tenant localisés dans ces zones dont elles n'ont pas la gestion.

3.1.2 Précisions méthodologiques et sources de données

3.1.2.1 Les données cadastrales

Les disponibilités foncières brutes pour les ZAE autres que celles gérées par les intercommunales ont été mesurées grâce aux données cartographiques du PLI (plan de localisation informatique) et les données « nature » de la matrice cadastrale associées à celui-ci. Le PLI, fond de plan vectoriel reprenant les limites des parcelles cadastrales a été élaboré par la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du Ministère de la Région Wallonne (MRW/DGATLP). Le champ « nature » des matrices cadastrales issues de l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines (SPFF/ACED) fournit la meilleure information relative à l'occupation du sol disponible actuellement d'autant que ces données sont régulières et cohérentes depuis 1986. Ces données d'occupation du sol couplées avec le PLI génèrent une carte du potentiel foncier. Ainsi, les données « natures » issues de la matrice cadastrale de janvier 2004, couplées à la version du PLI «V03», correspondent à la situation au 01/01/2004. La fiabilité des cartes ainsi obtenues n'a à ce jour jamais été évaluée³⁶. L'échelle d'élaboration du PLI (1/10.000) permet néanmoins d'offrir un géo-référencement suffisamment précis pour exploiter les données à l'échelle communale ou pour effectuer des croisements avec le plan de secteur lorsque l'on a besoin d'une précision inférieure à 1/10e d'hectare.

Les 216 natures définies par le cadastre ont été regroupées de manière à identifier les terrains libres d'occupation dans les ZAE. Ce regroupement s'est notamment opéré sur base d'une étude réalisée par l'Institut de Conseil et d'Etudes en Développement Durable (ICEDD)³⁷. Ce dernier propose 17 natures cadastrales comme faisant partie de la catégorie d'occupation du sol « disponible à l'urbanisation ». Nous avons décidé de retenir les 18 natures cadastrales suivantes :

³⁶ Une telle évaluation est en cours dans le cadre du Projet de Cartographie Numérique de l'Occupation du Sol de Wallonie (PCNOSW) MRW-FUSAGx.

³⁷ ICEDD - Valorisation du potentiel foncier : Estimation de la disponibilité brute du parcellaire en zone destinée à l'urbanisation et en zone d'aménagement communal concerté, Rapport Final Janvier 2006

Terres (1)	Bois (9)	Bruyères (36)
Pâtures (2)	Vergers HT (10)	Alluvions (41)
Prés (3)	Vergers BT (11)	Terrains industriels (50)
Terres maraîchères (5)	Pépinières (13)	Terrains ³⁸ (70)
Prés alluviaux (6)	Sapins de Noël (14)	Oseraies (75)
Patpré (8)	Terres vaines et vagues (35)	Terrains à bâtir (78)

Soulignons également que certains terrains dits « non cadastrés » ne sont pas couverts par le cadastre. Il s'agit généralement d'emprises de voiries, de voies ferrées et de cours d'eau. Environ 6,1% de la Wallonie n'a, par conséquent, pas pu être caractérisé. Ces terrains non cadastrés ne sont pas repris dans les terrains libres d'occupation.

Il faut être conscient du fait que la matrice cadastrale, à cause de sa finalité fiscale, ne reflète pas avec exactitude les occupations réelles du sol. Certaines parcelles peuvent dès lors avoir été mal caractérisées. Des natures relèvent de la destination d'un bien et non de l'utilisation actuelle réelle (maison de commerce utilisée uniquement comme logement par exemple). D'autre part, il y a des délais de mise à jour entre le changement de fait sur le terrain et son inscription au cadastre. Compte tenu d'une réduction en moyens humains de l'Administration du cadastre, ce délai n'est en général pas négligeable³⁹. De plus, le champ nature n'est actualisé que s'il y a modification des droits immobiliers (vente...), modification du bien (construction...), ou remesurage d'une feuille cadastrale (Grands levés). Les mutations non signalées par le propriétaire sont de moins en moins relevées par le Cadastre. De manière générale, les natures correspondant à des terrains non artificialisés - présentant moins d'enjeux fiscaux -, sont moins fiables que les natures des terrains artificialisés. Signalons également que les données du cadastre datent du 1er janvier 2004 et que les estimations fournies reflètent donc la situation d'il y a trois ans. Depuis lors, la disponibilité réelle a déjà par endroit fortement évolué.

D'autres biais ont été dégagés en comparant la cartographie des terrains libres d'occupation obtenus pour certains parcs et la réalité de terrain. Voici quelques constatations :

- nous remarquons que de nombreux terrains considérés comme libres d'occupation par l'analyse des informations cadastrales sont déjà vendus ou appartiennent à des entreprises en prévision de leur extension et ne sont donc, par conséquent, pas disponibles ; il s'agit par exemple de terrains divers attenants aux entreprises, d'aires de dépôt... (Cfr. Figure 4 - A)
- selon la configuration du découpage parcellaire, seul le bâtiment est parfois considéré comme terrain indisponible, tandis que les abords sont faussement considérés comme disponibles alors qu'ils ne le sont pas (Cfr. Figure 4 - B).
- certains terrains considérés comme libres d'occupation ne sont pas forcément constructibles en raison de leur mauvaise accessibilité par rapport aux voiries, de la proximité de sites sensibles, de la présence de contraintes physiques ou naturelles (inondation, karst...)...

L'extrait de la cartographie des parcs industriels Einstein et Flemming localisés à Louvain-la-Neuve illustre deux de ces propos.

- selon la configuration du découpage parcellaire, seul le bâtiment est parfois considéré comme terrain indisponible, tandis que les abords sont faussement considérés comme disponibles alors qu'ils ne le sont pas (Cfr. Figure 2 - B).
- certains terrains considérés comme libres d'occupation ne sont pas forcément constructibles en raison de leur mauvaise accessibilité par rapport aux voiries, de la proximité de sites sensibles, de la présence de contraintes physiques ou naturelles (inondation, karst...)...

L'extrait de la cartographie des parcs industriels Einstein et Flemming localisés à Louvain-la-Neuve illustre deux de ces propos.

³⁸ Les terrains désignent les terrains qui en raison du manque de pièce justificative ne peuvent être considérés effectivement comme terrain à bâtir

³⁹ Ces délais de mise à jour ne sont pas connus mais nous pensons qu'ils sont de quelques mois à 1 an, voire parfois 2 ans.

Figure 4 - Extrait cartographique des parcs industriels Einstein et Flemming (Louvain-la-Neuve)



Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Cartographie : CREAT - UCL

3.1.2.2 Le plan de secteur vectoriel

Le plan de secteur vectoriel du 01/12/2005 a permis d'identifier l'ensemble des ZAE de la Région wallonne ainsi que les périmètres récemment introduits dans le cadre du plan prioritaire. Les périmètres faisant l'objet d'un recours au Conseil d'Etat ont également pu être cartographiés. C'est la dernière version disponible actuellement. Cependant, les limites des plans communaux d'aménagement dérogatoires (PCAD) n'y sont pas repris. Dès lors, les nouvelles zones d'activités économiques inscrites dans des zones non destinées aux activités économiques via la procédure du PCA dérogatoire ne sont pas reprises dans cette analyse.

Ainsi, nous remarquerons que certains parcs gérés par les IDE se localisent dans des zones non destinées aux

activités économiques, voire même dans des zones non destinées à l'urbanisation. Dans le dernier cas, il s'agit probablement de zones qui ont fait l'objet d'un PCAD.

3.1.2.3 Les limites des parcs gérés par les intercommunales

Les limites des parcs gérés par les intercommunales ont été cartographiées en 2005 à partir d'informations fournies par les IDE. Elles ont également fait l'objet d'une validation de la part des opérateurs.

Notons que suite aux entretiens menés avec les différentes IDE, nous avons légèrement modifié la couche cartographique par l'inclusion de nouvelles zones et la suppression d'anciennes. Le tableau suivant identifie les modifications apportées.

IDE	Parcs/zones supprimés	Parcs ajoutés
IDEA	La Louvière-Besonriex PEMH Verreries de Fauquez	Dour Belle-Vue
IDELUX		La Roche-Vecmont
IDETA		Champ Lionne
IEG	Risquons-tout	
SPI+	Visé - Socolie	Kaiserbaracke Hody

La limite des parcs gérés par les IDE inclut les zones du plan prioritaire inscrites à leur demande dont la mise en œuvre est déjà entamée. S'ajoutent à ces zones du plan prioritaire les terrains issus de la révision du Plan de secteur en vue de permettre le développement de l'activité autour de Liège Airport (Bierset) dont la mise en œuvre est assumée par la SPI+. Malgré ces ajustements, nous avons observé un man-

que de cohérence entre les superficies des périmètres cartographiés amendés (source : DAR – IDE, 2005) et celles fournies lors de la récoltes des données relatives aux terrains disponibles pour la vente auprès des IDE en 2006 (source : IDE, 2006).

Les tableaux suivants comparent les superficies totales des parcs selon ces deux sources pour les différents découpages retenus.

Tableau 8A - Superficies totales des parcs gérés par les IDE selon la source de données

Découpage IDE	Superficie totale (hectares)		Comparaison (DAR - IDE)	
	Sources: DAR -IDE, 2005 amendé	Sources: IDE, 2006	hectares	Rapportée à la superficie des parcs renseignée par la DAR (%)
BEPN	1325,9	1359,8	-33,9	-2,5
IBW	777,0	771,8	5,2	0,7
IDEA	2775,0	3308,2	-533,2	-16,1
IDELUX	1361,1	1384,9	-23,8	-1,7
IDETA	700,2	681,2	19,0	2,8
IEG	781,4	766,0	15,4	2,0
IGRETEC	1012,8	1071,4	-58,6	-5,5
SPI+	2817,5	2776,0	41,5	1,5
<i>Région wallonne</i>	<i>11551,1</i>	<i>12119,3</i>	<i>-568,2</i>	<i>-4,7</i>

Tableau 8B - Superficies totales des parcs gérés par les IDE selon la source de données

Découpage EIE - IDE	Superficie totale (ha)		Comparaison (DAR - IDE)	
	Sources: DAR -IDE, 2005 amendé	Sources: IDE, 2006	ha	Rapportée à la superficie des parcs renseignée par la DAR (%)
BEPN Dinant	345,2	364,3	-19,1	-5,3
BEPN Namur	871,7	882,6	-10,9	-1,2
BEPN Philippeville	109,1	112,9	-3,8	-3,4
IBW Centre	332,0	331,7	0,3	0,1
IBW Est	65,7	66,4	-0,7	-1,1
IBW Ouest	379,3	373,7	5,6	1,5
IDEA Centre	434,5	434,3	0,2	0,1
IDEA Mons Borinage	1699,4	1703,6	-4,2	-0,2
IDEA Nord	641,1	1170,3	-529,2	-45,2
IDELUX Arlon	337,0	347,8	-10,8	-3,1
IDELUX Bastogne	151,1	160,6	-9,5	-5,9
IDELUX Marche	353,2	357,9	-4,7	-1,3
IDELUX Neufchateau	322,1	322,0	0,1	0,0
IDELUX Virton	197,7	196,8	0,9	0,5
IDETA Centre	263,0	262,7	0,3	0,1
IDETA Est	110,8	106,4	4,4	4,1
IDETA Ouest	264,2	254,2	10,0	3,9
IDETA Sud	62,3	57,9	4,4	7,5
IEG	781,4	766,0	15,4	2,0
IGRETEC	797,0	877,0	-80,0	-9,1
IGRETEC INTERSUD	215,9	194,4	21,5	11,1
SPI Centre	1348,2	1290,8	57,4	4,4
SPI Nord EstF	464,0	457,8	6,2	1,4
SPI Nord EstG	84,1	116,5	-32,4	-27,8
SPI Nord Ouest	53,1	49,5	3,6	7,2
SPI Sud	60,0	55,4	4,6	8,4
SPI Sud Est	84,6	85,1	-0,5	-0,6
SPI Sud EstG	98,1	88,1	10,0	11,3
SPI Sud Ouest	625,5	632,8	-7,3	-1,1
<i>Région wallonne</i>	<i>11551,1</i>	<i>12119,5</i>	<i>-568,4</i>	<i>-4,7</i>

Sources : MRW/DGATLP et IDE - Calculs : CREAT - UCL

La superficie totale des parcs gérés par les IDE localisés sur le territoire wallon est de 11 551 ha si l'on se base sur la cartographie fournie par la DGATLP amendée et de 12 119 ha si l'on se base sur les informations chiffrées fournies par les IDE. Cette différence de 568 ha représente 4,7% de la superficie totale moyenne.

En général, nous remarquons que les superficies sont presque identiques, sauf en ce qui concerne quelques sous-régions où les différences dépassent 10 ha, à savoir BEP Dinant, BEP Namur, IDEA Nord, IEG, IGRETEC, IGRETEC Intersud, SPI Centre et SPI Nord EST Germanophone. Notre attention est surtout portée sur les sous-régions de SPI Centre, IGRETEC et IDEA Nord

où les différences sont respectivement de 57 ha, 80 ha et 530 ha. Il faut donc être particulièrement vigilant dans l'interprétation des chiffres de ces 3 sous-régions.

Après concertation avec la DAR, il s'avère que 3 parcs gérés par l'IDEA n'ont pas été correctement cartographiés, suite à un mauvais transfert de la couche envoyée par l'opérateur. Il s'agit des parcs de Feluy (≈ 500 ha), Soignies et Familleureux. Cette erreur n'a malheureusement pas pu être ajustée.

Une analyse fine permet de comparer les superficies totales des différents parcs pris individuellement. Les différences les plus marquées (> 10 ha) ont été identifiées pour les parcs suivants.

Tableau 9 - Parcs dont la différence entre les superficies estimées à partir des deux approches dépasse les 10 hectares

Nom de l'IDE	Découpage EIE - IDE	Parc géré par l'intercommunale	Superficie totale (ha)		Différence (ha)
			Sources: DAR-IDE, 2005 amendé	Sources: IDE, 2006	
BEPN	BEP Namur	GEMBLOUX - Sauvenière	77,1	87,7	-10,6
IBW	IBW Centre	WAVRE Nord - C'	17,6	32,0	-14,4
IDEA	IDEA Mons Borinage	GHLIN - BAUDOUR -Nord	391,8	403,1	-11,2
IDEA	IDEA Nord	FELUY	93,9	587,8	-493,8
IDEA	IDEA Nord	SOIGNIES	17,0	58,3	-41,3
IGRETEC	IGRETEC	Montignies-sur-Sambre	29,7	74,4	-44,7
IGRETEC	IGRETEC	FLEURUS - Heppignies	71,1	100,4	-29,3
IGRETEC	IGRETEC	CHARLEROI -Gosseries II	43,4	59,0	-15,6
IGRETEC	IGRETEC	COURCELLES	114,4	100,0	14,4
IGRETEC	IGRETEC INTER-SUD	MOMIGNIES	30,1	18,0	12,1
IGRETEC	IGRETEC INTER-SUD	BEAUMONT	18,0	4,2	13,8
SPI+	SPI Centre	LIEGE - Sart Tilman -Science park	41,6	26,9	14,7
SPI+	SPI Centre	ANS - Ans - Alleur	106,5	85,8	20,7
SPI+	SPI Centre	HERSTAL - Chertal	325,4	273,4	51,9
SPI+	SPI Nord EstF	HERVE - Battice	115,1	144,8	-29,7
SPI+	SPI Nord EstF	VERVIERS - Stembert	38,4	48,9	-10,5
SPI+	SPI Nord EstF	Les Plenesses (Verviers Nord)	180,9	170,4	10,5
SPI+	SPI Sud Ouest	HUY - Tihange	108,9	97,0	11,9

Sources : MRW/DGATLP et IDE - Calculs : CREAT - UCL

Les valeurs positives indiquent que la superficie estimée à partir de la cartographie de la DGATLP est plus importante que celle fournie par les IDE, et vice versa. Ainsi la superficie totale du parc de Gembloux-Sauvenière donnée par le BEP dépasse de 10 ha la superficie estimée à

partir de la cartographie fournie par la DGATLP. Certains parcs pour lesquels les IDE nous ont fournis des chiffres n'ont pas pu être identifiés dans la cartographie fournie par la DGATLP. Il s'agit des parcs repris au tableau 10⁴⁰.

Tableau 10 - Liste des parcs non cartographiés dans la base de données fournie par la DGATLP/DAR

Nom de l'IDE	Parc géré par l'intercommunale	Parcelles non disponibles pour la vente (ha)	Parcelles disponibles pour la vente (ha)	Inconnu (ha)	Total (ha)	Localisation
IDELUX	ARLON-SCHOPPACH	3,8	0,0	0,0	3,9	Hors ZAE
IDELUX	HOTTON-BOURDON	0,0	5,3	0,0	5,3	Hors ZAE
IDELUX	SCHMIEDE	0,0	9,5	0,0	9,5	Hors ZAE
SPI+	AUBEL	0,0	2,3	0,0	2,3	ZAE
SPI+	AWANS	0,0	16,5	0,0	16,5	ZAE
SPI+	DALHEM	0,4	0,8	0,0	1,2	Hors ZAE
SPI+	LONTZEN	0,0	24,8	0,0	24,8	ZAE
SPI+	OLNE	0,0	2,7	0,0	2,7	Hors ZAE
SPI+	SITE N.T.M. (FLEMALLE)	0,0	8,5	0,0	8,5	ZAE
SPI+	VERLAINE	0,2	3,7	0,0	3,9	ZAE
SPI+	ANS Fabrique d'Huile	0,0	5,7	0,0	5,7	Hors ZAE

Sources : IDE - Calculs : CREAT - UCL

3.1.2.4 Les limites des ports autonomes

La cartographie de la limite des ports autonomes fournie par la DGATLP datant de 2003, nous l'avons légèrement modifiée.

D'une part, nous avons constaté que certains espaces gérés par les ports autonomes se retrouvaient dans les parcs gérés par les intercommunales. Ce chevauchement ne représentait que 27,45 ha pour l'ensemble de la Wallonie, mais nous avons cependant estimé opportun d'éliminer ces zones de chevauchement de la cartographie des ports autonomes.

D'autre part, nous avons inclus à la cartographie initiale les nouvelles zones du plan prioritaire inscrites à la demande des ports autonomes. Notons qu'aucune de ces zones ne fait l'objet d'un recours.

3.1.3 Comparaison des deux approches sur base des estimations obtenues pour les parcs gérés par les IDE

3.1.3.1 Avertissement relatif aux multiples causes à l'origine des différences entre ces deux sources

Avant même de commencer l'analyse quantitative des terrains libres d'occupation localisés dans les parcs gérés par les IDE sur base du cadastre, il nous faut avertir le lecteur que confronter les résultats de cette approche avec les chiffres de disponibilités transmises par les intercommunales revient à comparer des choses incomparables. En effet, il existe de multiples causes pouvant expliquer les importants différentiels entre les chiffres fournis par ces deux méthodes.

⁴⁰Notons que certains de ces parcs, généralement neufs, sont localisés en dehors des zones destinées aux activités économiques. La superficie des parcs évoqués ci-après et localisés dans une ZAE représente 56 hectares ; ces parcs étant tous libres d'occupation. Tandis que ces parcs sont comptabilisés dans les parcs gérés par une IDE dans l'approche basée sur les disponibilités à la vente, ils seront comptabilisés dans les ZAE non gérées par une IDE dans la présente approche.

Ainsi, en se référant à la nomenclature DGEE-DEZI/Wal-lonie Développement, les estimations des terrains libres d'occupation identifiées à l'aide du cadastre incluent les superficies disponibles équipées et les superficies à opérationnaliser au sens de la DGEE et des IDE, mais également :

- les options ;
- l'ensemble des terrains vendus entre le 1er janvier 2004 et le 30 juin 2006 ;
- une partie des terrains gérés par un autre opérateur mais localisés dans les parcs des IDE ;
- une grande partie des terrains repris sous la rubrique résiduelle (terrains non directement valorisables à des activités économiques pour des raisons techniques, juridiques et de gestion⁴¹) et une petite partie des superficies occupées par les équipements (notamment ceux réalisés entre le 1er janvier 2004 et le 30 juin 2006) ;
- une partie importante des terrains vendus durant l'année 2003 et, de façon plus sporadique, les quelques années antérieures. En effet, entre le moment d'acquisition du terrain et le changement de la nature du terrain dans la matrice cadastrale, toute une série d'étapes plus ou moins consommatrices de temps sont nécessaires (élaboration d'un projet par un architecte, obtention d'un permis d'urbanisme/

permis unique, adjudication des travaux, construction, transcription au cadastre). Le délai nécessaire à cette fin est fort variable d'un projet à l'autre mais prend sans doute souvent bien plus d'un an ;

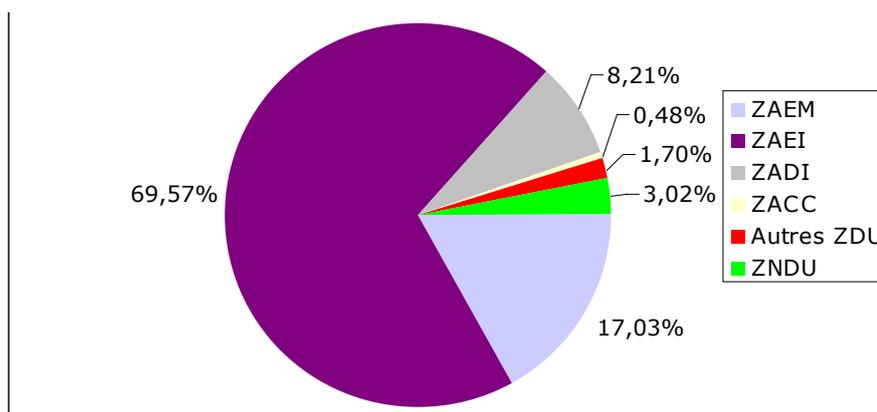
- les terrains vendus aux entreprises depuis plusieurs années n'ayant pas encore été construits ;
- une partie des terrains acquis par les entreprises et constituant des réserves foncières en vue des futures extensions...

Au vu de toutes ces explications, il faut être très circonstancié dans l'analyse de telles données pour ne pas en donner une interprétation erronée.

3.1.3.2 Estimation de la superficie des terrains libres d'occupation localisés dans les parcs gérés par les IDE

Les limites des parcs gérés par les IDE dépassent les limites strictes des zones d'activité économique telles que définies par le plan de secteur. Ainsi 95 % des parcs gérés par les IDE sont localisés dans les zones destinées à accueillir des activités économiques, 2 % dans les autres zones destinées à l'urbanisation et 3 % dans les zones non destinées à l'urbanisation. Rappelons que ces zones non destinées à l'urbanisation ont probablement fait l'objet d'un PCAD.

Figure 5 - Répartition des zones du plan de secteur au sein des parcs gérés par les IDE



Sources : MRW/DGATLP - Calculs : CREAT - UCL

⁴¹ Il s'agit notamment des terrains perdus pour cause de non accessibilité à une voirie (terrain perdu dans un échangeur routier ou ferroviaire), de proximité par rapport à des sites sensibles, de présence de contraintes physiques ou naturelles (zone d'isolement, zone de remblais avec portance très limitée ou à forte pente, zone inondable, zone non-aedificandi pour cause de voisinage d'un puits de mine ou d'un aéroport, site karstique...).

Nous avons estimé la superficie des terrains libres d'occupation dans le périmètre de ces parcs pour chaque type d'affectation défini au plan de secteur.

L'atlas⁴² présente une cartographie fine des terrains libres d'occupation localisés au sein des parcs gérés par les intercommunales. Les zones roses représentent les terrains déjà occupés tandis que les zones vertes identifient les terrains libres en fonction de leur taille.

Les tableaux 11, 12 et 13 présentent les estimations relatives aux terrains libres d'occupation (au 1er janvier 2004) obtenues sur base du cadastre pour l'ensemble

de la Région wallonne ainsi que pour les deux découpages régionaux retenus. Ils identifient les terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les IDE. Ne font pas partie de cette analyse les périmètres récemment introduits dans le cadre du plan prioritaire, ceux-ci faisant l'objet d'une analyse distincte.

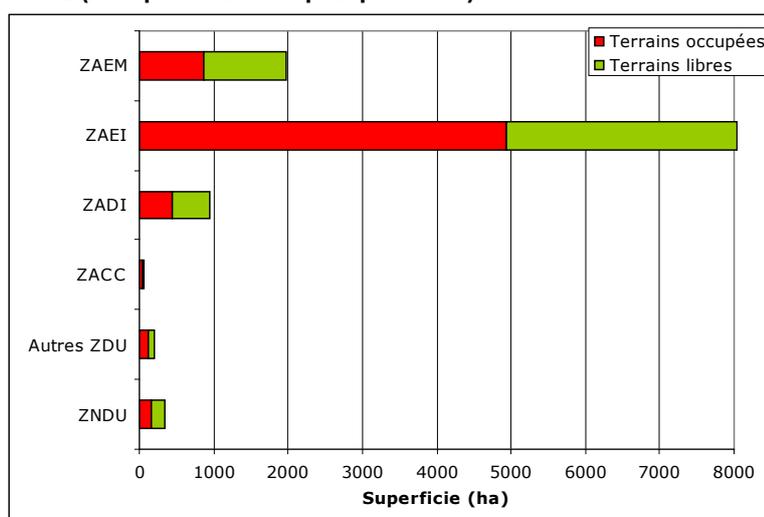
Ces tableaux doivent être interprétés compte tenu de toutes les remarques formulées au point 3.1.3.1. A ce propos, rappelons que comparer les disponibilités transmises par les IDE et les disponibilités selon le cadastre revient à comparer des choses incomparables.

Tableau 11 - Estimations des superficies des terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les IDE (hors périmètres du plan prioritaire) sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004)

Zone du plan de secteur	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
Zone d'activité économique mixte	822,34	961,41	1783,75	46,10	53,90	100
Zone d'activité économique industrielle	4834,90	2922,40	7757,31	62,33	37,67	100
Zone d'aménagement différé à caractère industriel	451,18	496,10	947,28	47,63	52,37	100
Zones destinées aux activités économiques	6108,43	4379,91	10488,34	58,24	41,76	100
Zone d'aménagement communal concerté	31,60	23,84	55,44	56,99	43,01	100
Autres zones destinées à l'urbanisation	111,16	84,86	196,03	56,71	43,29	100
Zones non destinées à l'urbanisation	151,25	177,34	328,58	46,03	53,97	100
Zones non destinées aux activités économiques	294,01	286,05	580,05	50,69	49,31	100
Total	6402,43	4665,96	11068,39	57,84	42,16	100

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT – UCL

Figure 6 - Terrains libres d'occupation au sein des différentes zones du plan de secteur localisées dans les parcs gérés par les IDE (hors périmètres du plan prioritaire)



Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT – UCL

⁴² Disponible à adresse suivante : http://www.lepur.geo.ulg.ac.be/telechargement/autre/expertise/Atlas_CPDT_Expertise_jan2007.pdf

Les résultats obtenus sur base des informations fournies par le cadastre indiquent que 42 % des terrains au sein des parcs gérés par les IDE (hors périmètres du plan prioritaire) sont libres d'occupation au 01/01/2004 ;

les ZAEM offrant environ 960 hectares ; les ZAEI 2 920 hectares ; les ZADI 500 hectares et les zones non destinées à accueillir des activités économiques 285 hectares ; soit un total de 4665 hectares.

Tableau 12 - Estimations des superficies des terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les IDE (hors périmètres du plan prioritaire) sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004) – découpage des IDE

Découpage IDE	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
BEPN	856,09	424,11	1280,20	66,87	33,13	100
IBW	397,58	326,44	724,01	54,91	45,09	100
IDEA	1256,92	1445,86	2702,78	46,50	53,50	100
IDELUX	657,82	616,99	1274,81	51,60	48,40	100
IDETA	400,62	263,48	664,10	60,33	39,67	100
IEG	502,03	260,17	762,20	65,87	34,13	100
IGRETEC	637,64	327,73	965,37	66,05	33,95	100
SPI+	1695,08	1002,59	2697,67	62,84	37,16	100

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT – UCL

Nous constatons que 33 % à 53 % des ZAE localisées dans les parcs gérés par les différentes IDE sont encore libres d'occupation au 01/01/2004. Ceci correspond à moins de 300 hectares pour IEG et IDETA. Les estima-

tions oscillent entre 300 hectares et 430 hectares pour IBW, IGRETEC et BEP. Les estimations atteignent 610 hectares pour IDELUX, 1000 hectares pour SPI+ et 1445 hectares pour IDEA.

Tableau 13 - Estimations des superficies des terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les IDE (hors périmètres du plan prioritaire) sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004) – découpage en sous-régions

Découpage IDE	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
BEPN Dinant	223,92	121,25	345,17	64,87	35,13	100
BEPN Namur	577,59	248,38	825,97	69,93	30,07	100
BEPN Philippeville	54,58	54,48	109,05	50,05	49,95	100
IBW Centre	190,38	141,66	332,04	57,34	42,66	100
IBW Est	32,46	33,22	65,68	49,42	50,58	100
IBW Ouest	174,74	151,55	326,29	53,55	46,45	100
IDEA Centre	190,58	243,96	434,55	43,86	56,14	100
IDEA Mons Borinage	751,33	892,40	1643,72	45,71	54,29	100
IDEA Nord	315,01	309,51	624,51	50,44	49,56	100
IDELUX Arlon	179,83	157,19	337,02	53,36	46,64	100
IDELUX Bastogne	99,41	51,66	151,07	65,81	34,19	100
IDELUX Marche	163,73	189,04	352,76	46,41	53,59	100
IDELUX Neufchateau	118,86	117,35	236,21	50,32	49,68	100
IDELUX Virton	95,99	101,76	197,75	48,54	51,46	100
IDETA Centre	130,88	96,00	226,88	57,69	42,31	100
IDETA Est	63,85	46,96	110,81	57,62	42,38	100
IDETA Ouest	164,68	99,48	264,15	62,34	37,66	100
IDETA Sud	41,22	21,04	62,26	66,20	33,80	100
IEG	502,03	260,17	762,20	65,87	34,13	100
IGRETEC	557,34	239,61	796,95	69,93	30,07	100
IGRETEC Intersud	80,30	88,12	168,42	47,68	52,32	100
SPI Centre	833,55	479,63	1313,18	63,48	36,52	100
SPI Nord EstF	288,21	172,43	460,63	62,57	37,43	100
SPI Nord EstG	44,39	3,41	47,79	92,87	7,13	100
SPI Nord Ouest	36,79	10,14	46,93	78,39	21,61	100
SPI Sud	38,23	21,78	60,01	63,70	36,30	100
SPI Sud Est	55,37	29,20	84,56	65,47	34,53	100
SPI Sud EstG	35,55	23,47	59,03	60,23	39,77	100
SPI Sud Ouest	363,00	262,53	625,53	58,03	41,97	100

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT – UCL

Des tableaux distinguant les terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les IDE (hors périmètres du plan prioritaire) en fonction de l'affectation au plan de secteur sont fournis en l'annexe 7.

Nous constatons que la majorité des sous-régions offre de 35 % à 55 % de terrains libres d'occupation. Entre 30 % et 35 % de disponibilité sont enregistrées dans les sous-régions de : BEP Namur, IGRETEC, IDETA Sud, IDELUX Bastogne, IEG et SPI Sud-Est. Plus de 55 % des terrains sont encore libres d'occupation dans la sous-région de IDEA Centre. Remarquons que seulement 7 % de terrains libres d'occupation sont estimés pour SPI Nord-Est germanophone et 22 % pour SPI nord-ouest.

Remarquons que seulement 3,4 ha de terrains libres sont estimés pour SPI Nord-Est Germanophone. Les estimations oscillent entre 10 ha et 35 ha pour les sous-régions de SPI Nord Ouest, IDETA Sud, SPI Sud, SPI Sud-Est G, SPI Sud-Est Francophone et IBW Est. Entre 45 ha et 100 ha de terrains libres sont estimés dans les parcs des sous-régions de IDETA Est, IDELUX Bastogne, BEPN Philippeville, IGRETEC INTERSUD, IDETA Centre et IDETA Ouest. Les estimations atteignent 310 ha pour IDEA Nord, 480 ha pour SPI Centre et 890 ha pour IDEA Mons Borinage. Les estimations obtenues pour les autres sous-régions oscillent entre 100 ha et 270 ha.

3.1.3.3 Comparaison entre les deux approches

Tout au long de sa lecture, le lecteur a pu remarquer que les superficies des terrains libres d'occupation estimées à partir des informations cadastrales sont systématiquement plus importantes que les disponibilités à la vente estimées à partir des informations reçues par

les IDE. Cela est bien entendu à mettre en relations avec les multiples causes évoquées au point 3.1.3.1.

Pour essayer de comprendre ces différences, nous proposons de comparer les estimations issues des deux approches. Rappelons, d'entrée de jeu, que les superficies totales des parcs calculées sur base des deux sources de données diffèrent quelque peu. Notre attention est surtout portée sur les sous-régions de SPI Centre, IGRETEC et IDEA Nord où les différences sont respectivement de 57 ha, 80 ha et 530 ha. Il faut donc être particulièrement vigilant dans l'interprétation des chiffres de ces 3 sous-régions.

Le tableau 14 compare les disponibilités foncières obtenues sur base des deux approches, selon les différents découpages retenus.

Voici quelques remarques concernant l'interprétation de ces données :

- Les estimations obtenues sur base des informations cadastrales datant du 1er janvier 2004 et celles fournies par les IDE datant de la fin 2006, nous avons déduit les ventes enregistrées par les intercommunales pour les années 2004, 2005 et 2006 des disponibilités foncières estimées à partir des données cadastrales.
- Les données fournies par les intercommunales incluant certains périmètres du plan prioritaire déjà mis en œuvre, ces derniers sont inclus dans les estimations des parcelles libres d'occupation estimées en 2004. Il s'agit des parcs de Ardenne Logistics, Baillonville, Kaiserbaracke et Nivelles-Sud III.
- Les terrains sur lesquels repose une option ont été introduits dans les estimations de disponibilités foncières fournies par les IDE.

Tableau 14 - Comparaison entre les superficies estimées dans les parcs gérés par les IDE sur base des deux approches

i. Découpage des IDE

Sur base des informations cadastrales

Découpage IDE	Parcelles libres d'occupation estimées en 2004 (ha)	Somme des ventes enregistrées entre 2004 et 2006	Parcelles libres d'occupation estimées en 2006 (ha)
BEPN	428,93	56,18	372,75
IBW	425,09	22,22	402,87
IDEA	1511,09	170,66	1340,43
IDELUX	777,00	92,76	684,24
IDETA	280,36	38,93	241,43
IEG	275,46	31,46	244,00
IGRETEC	365,55	80,40	285,15
SPI+	1089,18	120,70	968,48

Sur base des informations fournies par les IDE

Découpage IDE	Superficie disponible équipée	Superficie non encore disponible	Option	Superficie disponible pour la vente en 2006 (ha)
BEPN	181,72	24,50	116,80	323,02
IBW	110,79	70,40	6,40	187,59
IDEA	472,36	347,80	124,30	944,46
IDELUX	116,35	329,50	3,20	449,05
IDETA	76,25	10,10	20,50	106,85
IEG	74,63	0,00	48,50	123,13
IGRETEC	29,88	65,90	1,90	97,68
SPI+	404,41	39,60	35,20	479,21

Comparaison (cadastre - IDE)

Découpage IDE	Différence calculée entre les deux approches (ha)	Différence calculée entre les deux approches (par rapport aux superficies disponibles à la vente fournies par les IDE)
BEPN	49,72	15,39
IBW	215,28	114,76
IDEA	395,97	41,93
IDELUX	235,19	52,37
IDETA	134,58	125,95
IEG	120,87	98,17
IGRETEC	187,47	191,92
SPI+	489,27	102,10

ii. Découpage des sous-régions des IDE
 Sur base des informations cadastrales

Découpage EIE-IDE	Parcelles libres d'occupation estimées en 2004 (ha)	Somme des ventes enregistrées entre 2004 et 2006	Parcelles libres d'occupation estimées en 2006 (ha)
BEPN Dinant	123,59	16,48	107,10
BEPN Namur	250,86	27,61	223,25
BEPN Philippeville	54,48	12,08	42,40
IBW Centre	141,66	0,00	141,66
IBW Est	33,22	7,84	25,39
IBW Ouest	250,21	14,38	235,82
IDEA Centre	243,96	29,44	214,52
IDEA Mons Borinage	945,63	119,50	826,14
IDEA Nord	321,50	21,73	299,77
IDELUX Arlon	157,19	18,93	138,26
IDELUX Bastogne	51,66	8,75	42,90
IDELUX Marche	189,04	38,79	150,24
IDELUX Neufchateau	277,81	15,26	262,55
IDELUX Virton	101,76	11,02	90,74
IDETA Centre	112,88	19,97	92,91
IDETA Est	46,96	1,07	45,89
IDETA Ouest	99,48	15,20	84,28
IDETA Sud	21,04	2,69	18,35
IEG	275,46	31,46	244,00
IGRETEC	239,61	80,40	159,21
IGRETEC Intersud	125,94	0,00	125,94
SPI Centre	485,27	42,60	442,67
SPI Nord EstF	172,50	33,90	138,60
SPI Nord EstG	53,47	1,50	51,97
SPI Nord Ouest	12,07	2,80	9,27
SPI Sud	21,78	2,10	19,68
SPI Sud Est	29,20	2,00	27,20
SPI Sud EstG	52,36	7,00	45,36
SPI Sud Ouest	262,53	28,80	233,73

Sur base des informations fournies par les IDE

Découpage EIE-IDE	Superficie disponible équipée	Superficie non encore disponible	Option	Superficie disponible pour la vente en 2006 (ha)
BEPN Dinant	40,8	20,8	47,3	108,91
BEPN Namur	128,8	3,7	57,9	190,32
BEPN Philippeville	12,2	0,0	11,5	23,71
IBW Centre	60,6	0,0	0,0	60,60
IBW Est	5,5	0,5	5,5	11,50
IBW Ouest	44,7	69,9	0,8	115,45
IDEA Centre	67,3	77,5	44,7	189,58
IDEA Mons Borinage	298,1	152,5	33,1	483,72
IDEA Nord	106,9	117,7	46,4	271,06
IDELUX Arlon	21,2	51,2	0,6	73,00
IDELUX Bastogne	20,6	19,1	0,7	40,37
IDELUX Marche	35,5	101,7	0,4	137,59
IDELUX Neufchateau	19,8	134,3	1,2	155,38
IDELUX Virton	19,2	23,3	0,3	42,72
IDETA Centre	10,3	2,6	7,2	20,06
IDETA Est	16,8	0,0	0,0	16,80
IDETA Ouest	45,9	0,0	12,4	58,29
IDETA Sud	3,3	7,5	0,8	11,63
IEG	74,6	0,0	48,5	123,17
IGRETEC	29,9	4,6	1,9	36,40
IGRETEC Intersud	0,0	61,3	0,0	61,30
SPI Centre	87,7	2,7	9,6	99,97
SPI Nord EstF	114,3	1,8	2,0	118,09
SPI Nord EstG	20,6	24,8	0,5	45,87
SPI Nord Ouest	2,2	0,0	0,0	2,22
SPI Sud	4,0	0,0	0,3	4,28
SPI Sud Est	5,6	6,9	1,6	14,08
SPI Sud EstG	7,7	0,0	9,5	17,16
SPI Sud Ouest	162,4	3,5	11,7	177,51

Comparaison (cadastre - IDE)

Découpage EIE-IDE	Différence calculée entre les deux approches (ha)	Différence calculée entre les deux approches (par rapport aux superficies disponibles à la vente fournies par les IDE)
BEPN Dinant	-1,80	-1,65
BEPN Namur	32,93	17,30
BEPN Philippeville	18,69	78,81
IBW Centre	81,06	133,77
IBW Est	13,88	120,70
IBW Ouest	120,37	104,26
IDEA Centre	24,94	13,16
IDEA Mons Borinage	342,42	70,79
IDEA Nord	28,71	10,59
IDELUX Arlon	65,26	89,39
IDELUX Bastogne	2,53	6,26
IDELUX Marche	12,65	9,20
IDELUX Neufchateau	107,17	68,98
IDELUX Virton	48,01	112,39
IDETA Centre	72,85	363,18
IDETA Est	29,09	173,16
IDETA Ouest	25,99	44,58
IDETA Sud	6,72	57,81
IEG	120,83	98,10
IGRETEC	122,81	337,40
IGRETEC Intersud	64,64	105,44
SPI Centre	342,70	342,79
SPI Nord EstF	20,51	17,37
SPI Nord EstG	6,10	13,31
SPI Nord Ouest	7,05	317,37
SPI Sud	15,40	359,46
SPI Sud Est	13,12	93,13
SPI Sud EstG	28,20	164,36
SPI Sud Ouest	56,21	31,67

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Les différences obtenues sont très importantes. La superficie des terrains libres d'occupation localisés au sein des parcs gérés par les IDE est de 4 539 ha sur l'ensemble du territoire wallon tandis que la superficie des disponibilités à la vente est de 2 711 ha. La différence entre les deux estimations est de 1 828 ha. Vu les multiples explications fournies au point 3.1.3.1, il convient d'interpréter cette différence avec beaucoup de précaution.

La comparaison entre les sous-régions montre également de fortes différences entre les disponibilités estimées par les deux approches. Seules les sous-régions de BEPN Dinant, IDELUX Bastogne, SPI Nord-Est Germanophone, IDETA Sud et SPI Nord Ouest présentent des superficies à peu près identiques (différence < 10 ha). Les différences entre les disponibilités foncières annoncées dépassent 50 ha dans les sous-régions sui-

vantes : SPI Sud-Ouest, IGRETEC INTERSUD, IDELUX Arlon, IDETA Centre, IBW Centre, IDELUX Neufchateau, IBW Ouest, IEG, IGRETEC, IDEA Mons Borinage et SPI Centre. Notre attention est surtout portée sur les sous-régions de IDEA Mons Borinage et SPI Centre où les différences atteignent 340 ha.

Une analyse fine permet de comparer les superficies des disponibilités estimées dans les différents parcs pris individuellement. Cette analyse ne tient malheureusement pas compte des ventes enregistrées entre 2004 et 2006. Elle compare donc uniquement les estimations des terrains libres d'occupation obtenues sur base des informations cadastrales de 2004 et les estimations des disponibilités à la vente fournies par les IDE en 2006.

Les différences les plus marquées (> 20 ha) ont été identifiées pour les parcs suivants.

Tableau 15 - Parcs dont la différence entre les disponibilités estimées à partir des deux approches dépasse les 20 hectares

Nom de l'IDE	Découpage EIE-IDE	Parc géré par l'intercommunale	Superficie des terrains libres d'occupation en ha (Source: Dar - ACED, 2004)	Superficie disponible pour la vente en ha (Source: IDE, 2006)	Différence calculée entre les deux approches (ha)
BEPN	BEPN Dinant	Rochefort	45,0	20,2	24,8
BEPN	BEPN Namur	Eghezee - Leuze-long-champs	25,6	0,0	25,6
BEPN	BEPN Namur	Assesse	31,7	4,8	26,9
BEPN	BEPN Philippeville	Couvin - Mariembourg	31,0	9,9	21,1
IBW	IBW Centre	Ottignies - Einstein	29,1	9,0	20,1
IBW	IBW Centre	Wavre Nord - Noire Epine	25,5	0,0	25,5
IBW	IBW Ouest	Vallée Du Hain	22,5	0,0	22,5
IBW	IBW Ouest	Tubize -saintes I	25,8	1,6	24,2
IDEA	IDEA Centre	Strépy-bracquegnies	40,1	19,6	20,6
IDEA	IDEA Centre	Garocentre	28,1	6,8	21,3
IDEA	IDEA Mons Borinage	Tertre - Hautrage - Villerot	77,4	0,0	77,4
IDEA	IDEA Mons Borinage	Ghlin - Baudour - Nord	196,4	80,0	116,4
IDEA	IDEA Mons Borinage	Ghlin - Baudour - Sud	259,9	135,9	123,9
IDEA	IDEA Nord	Manage Gibet	79,5	107,4	-27,8
IDEA	IDEA Nord	Seneffe - Manage	81,5	53,4	28,2
IDELUX	IDELUX Arlon	Ped	74,2	36,4	37,9
IDELUX	IDELUX Marche	Marche La Famenne	0,0	29,2	-29,2
IDELUX	IDELUX Marche	Marche Aye	73,3	53,1	20,3
IDELUX	IDELUX Virton	Virton - Latour	53,9	25,4	28,5
IDETA	IDETA Centre	Ath - Ghislenghien 1	32,8	4,5	28,3
IDETA	IDETA Centre	Ath - Ghislenghien 2	67,2	13,6	53,6
IDETA	IDETA Ouest	Tournai Ouest 1	35,6	9,5	26,2
IEG	IEG	Mouscron - Portemont Ext 1, Ext 2	29,8	4,9	24,9
IEG	IEG	Comines	28,2	0,0	28,2
IGRETEC	IGRETEC	Courcelles	31,1	0,0	31,1
IGRETEC	IGRETEC	Fleurus - Martinrou	40,6	7,2	33,5
IGRETEC	IGRETEC	Fleurus - Farciennes	41,5	0,0	41,5
IGRETEC	IGRETEC	Aéroport	67,9	22,7	45,2
SPI+	SPI Centre	Grace-hollogne	24,7	3,7	21,0
SPI+	SPI Centre	Oupeye - Hermalle-sous-Argenteau -	31,2	2,6	28,6
SPI+	SPI Centre	Grace-hollogne - Liège Logistic	28,7	0,1	28,7
SPI+	SPI Centre	Hermalle-sous-huy - Clermont - Ehe	166,5	102,2	64,3
SPI+	SPI Centre	Hauts-sarts	117,3	33,3	84,0
SPI+	SPI Centre	Herstal - Chertal	195,5	4,0	191,5
SPI+	SPI Nord EstF	Les Plenesses (Verviers Nord)	116,6	65,4	51,2

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Comprendre comment se répartissent les superficies concernées dans chacun des parcs entre les multiples causes signalées au point 3.1.3.1 est un travail fastidieux qui sort clairement du cadre de cette expertise. Une partie du différentiel trouve toutefois son origine dans les explications fournies par certains opérateurs à propos des terrains situés au sein du périmètre de leur parc mais dont ils se disent ne pas avoir la gestion (point 2.1.2). Par ailleurs, la présence de terrains vendus et totalement non bâtis ainsi que de réserves immobilisées à long terme par les entreprises implantées au sein des parcs explique aussi une part significative de ces différences. Cependant, l'analyse via le cadastre de l'importance des réserves immobilisées à long terme par les entreprises au sein des parcs d'activités ne nous paraît pas très pertinente. En effet, elle masque sans aucun doute une large part du problème lorsque l'immeuble occupant l'entreprise et les espaces servant à des futures extensions et à l'agrément paysager occupent la même parcelle. Pour analyser cette configuration la plus fréquente, il faudrait mieux avoir recours à la photographie aérienne.

3.1.3.4 Le problème des terrains vendus non bâtis et des réserves des entreprises immobilisées à long terme au sein des parcs gérés par les IDE

Cette problématique a déjà été étudiée lors de travaux antérieurs de la CPDT. Dans le cadre du rapport final de la subvention 2001-2002 du Thème 1 de la CPDT consacré à l'*Évaluation des besoins et des activités - Problématique de leur localisation*⁴³, nous avons tenté de chiffrer les terrains libres d'occupation d'au moins 1 000 m² situés au sein des parcs gérés par les IDE et qui correspondent aux :

- terrains vendus aux entreprises depuis plusieurs années n'ayant pas encore été construits ;
- terrains acquis par les entreprises constituant des réserves foncières.

La méthode utilisée ne recourait pas à des données cadastrales (le PLI n'était pas encore disponible à l'époque). Elle se basait sur la combinaison de photographies aériennes (les PPNC – Plan Photographiques Numériques Communaux) et d'images satellitaires SPOT. Le choix de placer le seuil à 1 000 m² était justifié par le fait qu'au sein des ventes de terrains réalisées à

l'époque par la SPI+, cette superficie était celle en deçà de laquelle quasi aucune vente de terrains n'avait lieu (si l'on excepte de très petites extensions d'entreprises déjà présentes au sein des parcs).

A cette époque, nous avons estimé ce potentiel pour l'ensemble de la Région wallonne à :

- 400 ha pour les terrains vendus aux entreprises depuis au moins deux ans et n'ayant pas encore été construits ;
- 1500 ha pour les réserves foncières, les vastes espaces d'agrément et les espaces non construits servant de périmètre de sécurité entourant de nombreuses entreprises déjà installées au sein des parcs.

Ces chiffres semblent illustrer un manque flagrant de parcimonie dans la gestion des parcs d'activités antérieure à la fin des années 1990 doivent être relativisés par les éléments suivants.

Observons tout d'abord qu'au sein des 400 ha de terrains vendus aux entreprises depuis au moins deux ans et n'ayant pas encore été construits, figuraient, d'une part, les terrains de grande dimension acquis dès les années 60 par Electrabel au nord du parc de Chertal en vue, à l'époque, d'y construire une éventuelle centrale électrique (elle n'a jamais vu le jour) et, d'autre part, un terrain acquis par l'intercommunale AIDE dans le parc de Hermalle-sous-Argenteau – Haccourt. Le premier site, d'environ 100 ha, a été exproprié dernièrement par le MET et est destiné à accueillir le projet du Trilogiport (plate-forme trimodale le long du canal Albert). Sur le second site est désormais en cours de construction la plus grande station d'épuration de Wallonie, celle de Liège – Aval. Par ailleurs, pour le reste des terrains non bâtis concernés, les intercommunales disent, quand c'est possible, n'avoir aucun problème à faire jouer leur droit au rachat inclus systématiquement dans les actes de vente. Pour rappel, les IDE appliquent la technique de la vente à réméré comme prévu à l'art. 21 du décret du 11/03/2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques. Une intercommunale comme IGRETEC est amenée à appliquer ce droit quasi chaque année à une ou deux occasions sans que cela pose problème.

De même, au sein des 1 500 ha de réserves foncières et de vastes espaces d'agrément, on doit considérer le

⁴³ LAMBOTTE J.-M., KLINKENBERG A.-C. et MOLS J., sous la direction de HALLEUX J.-M., 2002, *Rapport final de la subvention 2001 Thème 1 : Évaluation des besoins et des activités - Problématique de leur localisation, Deuxième volume, CPDT, pp. 2-28.*

fait que, pour plusieurs centaines d'ha, les entreprises propriétaires de ces terrains ont d'elle-même procédé à une extension de leurs installations ou procédé à une vente à une autre entreprise. Par ailleurs, les intercommunales, conscientes du problème et faisant face à une progressive pénurie en terrains à vendre, ont aussi cherché de façon parfois intense à racheter elles-mêmes à l'amiable ces espaces dépassant dans quelques rares cas 5 ha d'un seul tenant afin de relotir ces espaces et de les équiper.

De plus, au sein de ces terrains, il est difficilement concevable d'aller rechercher le moindre terrain non construit d'à peine 1 000 m² d'autant que pour l'atteindre, il faut souvent passer à l'intérieur du site de l'entreprise existante. Néanmoins, en fixant le seuil de superficie minimal d'intervention à 5 000 m² minimum (0,5 ha) et à 1 ha minimum, nous avons mesuré qu'il restait malgré tout respectivement 89,5 % et 76,9 % de terrains libres d'occupation dans ce type de parcelles. Même en plaçant la limite à minimum 5 ha, il restait encore 40,6 % de ce stock. Afin de ne pas surestimer ce potentiel, soulignons aussi qu'il est non souhaitable de bâtir les espaces servant de périmètre de sécurité autour d'installation à caractère dangereux tels que les sites SEVESO.

Malgré les louables efforts réalisés ces dernières années par les intercommunales, elles avouent qu'il subsiste un potentiel parfois localement important qui reste durablement inoccupé. La densification des parcs d'activités reste donc un enjeu important. Il est en fait d'autant plus problématique que les intercommunales se disent dans l'impossibilité légale et/ou financière de pouvoir le résoudre dans le contexte actuel (voir à ce sujet le point 2.2.4.5 consacré aux pratiques de gestion parcimonieuse du sol mises en œuvre par les IDE). Insistons à ce sujet en rappelant qu'à l'heure actuelle, il n'existe aucun outil pour exproprier des terrains appartenant à des propriétaires dont l'objet social est à vocation économique, excepté au sein des périmètres SAR. Les intercommunales peuvent seulement jouer d'habiles négociations, souvent difficiles dans un contexte d'internationalisation, où les décisions se prennent parfois à des centaines de kilomètres du site concerné, hors de toute préoccupation locale. Ceci repose à nouveau la problématique des outils de gestion foncière en Région wallonne.

Cet enjeu est d'autant plus important que certains parcs d'activités anciens ont une localisation qui constitue un bon compromis (si difficile à trouver) entre l'objectif de

placer les entreprises là où existe une offre alternative à la voiture performante et la volonté de les mettre à l'écart des tissus résidentiels (parcs de Battice, Eupen, Malmédy, Waremme, Hannut, Portemont, Leuze-en-Hainaut, Athus-PED, La Pirire, Gembloux-Sauvenière, Perwez, Vallée du Hain...). D'ailleurs, lorsque l'on s'adresse aux opérateurs de transports en commun à propos du renforcement ou de la création d'une offre en bus pour mieux desservir certains (bouts de) parcs d'activités, leurs réactions consistent souvent à dire que si l'on densifiait les parcs et, en particulier, les parties déjà bien desservies, on pourrait offrir à un coût raisonnable une alternative performante à la voiture. Dans le cas contraire, le choix se limite entre, soit ne rien faire, soit renforcer l'offre de façon fort peu efficace en termes de report modal et, par la même occasion, accroître plus encore l'important déficit d'exploitation des transports en commun.

L'exercice mené dans le cadre de cette précédente recherche de la CPDT, comparé avec la méthode utilisée pour cette expertise, illustre que le cadastre s'avère moins fin pour évaluer les réserves foncières appartenant aux entreprises que la méthode ayant recours aux photographies aériennes.

3.1.4 Présentation des résultats quantitatifs pour l'ensemble des périmètres du plan prioritaire ainsi que pour la zone issue de la révision du plan de secteur en vue de permettre le développement autour de Liège Airport

Une analyse différenciée de ces périmètres se justifie car elles sont principalement destinées aux IDE et aux ports autonomes. De plus, les données fournies par les intercommunales ne prennent pas ces périmètres en compte à l'exception de certains périmètres du plan prioritaire déjà en cours de mise en œuvre (Ardenne Logistics, Baillonville, Kaiserbaracke et Nivelles-Sud III).

Les tableaux 16 et 17 présentent les estimations relatives aux terrains libres d'occupation (au 1er janvier 2004) dans les périmètres du plan prioritaire et ceux faisant l'objet d'un recours ou non. S'ajoutent à ces périmètres l'analyse des terrains issus de la révision du Plan de secteur en vue de permettre le développement de l'activité autour de Liège Airport (Bierset). Les résultats sont obtenus pour l'ensemble de la Région wallonne ainsi que pour les deux découpages régionaux retenus. Ces tableaux doivent à nouveau être interprétés compte tenu de toutes les remarques formulées au point 3.1.1.

Tableau 16 - Estimation des terrains libres d'occupation dans les périmètres du plan prioritaire ainsi que la zone d'extension de Liège Airport sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004)

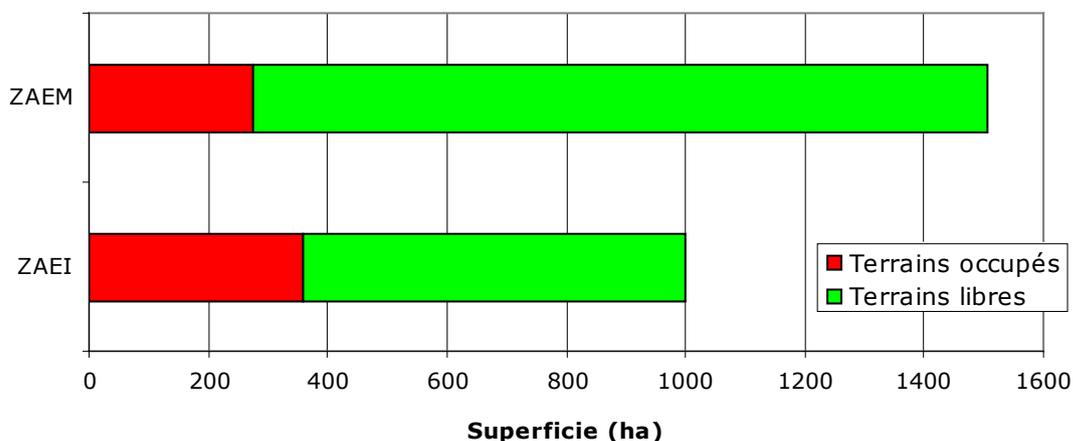
Zone du plan de secteur	Localisation	Recours au Conseil d'Etat	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
Zone d'activité économique mixte	Plan Prior	non	193,60	740,08	933,68	20,73	79,27	100
		oui	20,04	405,30	425,34	4,71	95,29	100
	Bierset	non	52,22	82,11	134,33	38,87	61,13	100
	Sous-Total			265,85	1227,49	1493,34	17,80	82,20
Zone d'activité économique industrielle	Plan Prior	non	169,28	344,54	513,82	32,94	67,06	100
		oui	32,49	72,83	105,32	30,85	69,15	100
	Bierset	non	136,78	228,00	364,78	37,50	62,50	100
	Sous-Total			338,55	645,37	983,93	34,41	65,59
Total			604,41	1872,86	2477,27	24,40	75,60	100

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Les résultats obtenus sur base des informations fournies par le cadastre indiquent que 76 % de ces périmètres du plan prioritaire sont encore disponibles ; les ZAEM

offrant environ 1.230 hectares, les ZAEI 645 hectares, soit un total de 1.875 hectares.

Figure 7 - Superficies des terrains libres d'occupations dans les périmètres du plan prioritaire ainsi que la zone d'extension de Liège Airport



Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Tableau 17- Estimation des terrains libres d'occupation dans les périmètres du plan prioritaire ainsi que la zone d'extension de Liège Airport sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004) – découpage des IDE

Découpage IDE	Zone du plan de secteur	Localisation	Recours au Conseil d'Etat	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
BEPN	Zone d'activité économique mixte	Plan Prior	Non	12,85	108,27	121,12	10,61	89,39	100
	Zone d'activité économique industrielle	Plan Prior	Non	55,92	43,93	99,86	56,00	44,00	100
Total BEPN				68,77	152,21	220,98	31,12	68,88	100
IBW	Zone d'activité économique mixte	Plan Prior	Oui	8,31	200,48	208,79	3,98	96,02	100
				8,31	200,48	208,79	3,98	96,02	100
IDEA	Zone d'activité économique mixte	Plan Prior	Non	13,81	159,03	172,84	7,99	92,01	100
	Zone d'activité économique industrielle	Plan Prior	Non	34,57	72,46	107,03	32,30	67,70	100
Total IDEA				48,39	231,49	279,87	17,29	82,71	100
IDELUX	Zone d'activité économique mixte	Plan Prior	Non	1,07	-	1,07	100,00	-	100
			Oui	2,31	11,51	13,83	16,72	83,28	100
Total IDELUX	Zone d'activité économique industrielle	Plan Prior	Non	10,00	81,27	91,27	10,96	89,04	100
				13,38	92,78	106,17	12,61	87,39	100
IDETA	Zone d'activité économique mixte	Plan Prior	Non	7,59	98,13	105,72	7,18	92,82	100
			Oui	2,05	60,40	62,45	3,28	96,72	100
Total IDETA	Zone d'activité économique industrielle	Plan Prior	Non	31,15	41,52	72,67	42,87	57,13	100
			Oui	3,30	45,69	48,99	6,74	93,26	100
Total IDETA				44,09	245,74	289,83	15,21	84,79	100
IEG	Zone d'activité économique mixte	Plan Prior	Non	13,23	67,51	80,74	16,39	83,61	100
				13,23	67,51	80,74	16,39	83,61	100
IGRETEC	Zone d'activité économique mixte	Plan Prior	Non	10,94	37,93	48,87	22,39	77,61	100
			Oui	5,82	74,00	79,82	7,29	92,71	100
Total IGRETEC	Zone d'activité économique industrielle	Plan Prior	Non	0,51	0,46	0,97	52,84	47,16	100
				17,27	112,39	129,66	13,32	86,68	100
SPI+	Zone d'activité économique mixte	Plan Prior	Non	134,10	269,21	403,31	33,25	66,75	100
			Oui	1,56	58,89	60,45	2,57	97,43	100
Total SPI+	Bierset	Bierset	Non	52,22	82,11	134,33	38,87	61,13	100
	Zone d'activité économique industrielle	Plan Prior	Non	37,12	104,91	142,03	26,13	73,87	100
Total SPI+			Oui	29,19	27,14	56,34	51,82	48,18	100
	Bierset	Bierset	Non	136,78	228,00	364,78	37,50	62,50	100
Total SPI+				390,96	770,27	1161,23	33,67	66,33	100

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Sur base du découpage des territoires gérés par les IDE, nous constatons, qu'en général, plus de 80, voire 85 % des ces ZAE sont encore libres d'occupation, ce qui semble cohérent. Entre 60% et 70% de disponibilité sont enregistrés pour la SPI+ et le BEP. Ces valeurs basses s'expliquent par différents problèmes dont nous avons tenu compte, lorsque, au point 2.1.6, nous avons appliqué des correctifs au taux moyen utilisé pour passer des superficies brutes aux superficies commercialisables (prise en compte des disponibilités dans les zones du PP ZAE).

Ainsi, à Liège, les fortes pertes concernent essentiellement les extensions autour de Bierset (de l'ordre de 38 % de terrains occupés). Malgré le fait qu'une partie des terrains occupés consistent en des maisons situées en zone A du plan d'exposition aux bruits amenées à être démolies, ceci nous conforte dans le choix, opéré au point 2.1.6, d'appliquer un taux de perte de 30% entre le brut et le net. Notons qu'une ZAEM inscrite au PP ZAE dans la région liégeoise connaît aussi une forte proportion de terrains occupés lorsque l'on se base sur le cadastre. Il s'agit de l'extension du parc scientifique du Sart-Tilman. Dans ce cas, on peut supposer que les travaux d'assainissement menés par la Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement (SPAQuE) vont permettre de limiter le différentiel entre brut et net. En province de Namur, la ZAEI connaissant une forte perte est le site de Sainte-Eugénie à Sambreville. Il s'agit d'un ancien site charbonnier (présence de puits de mine). Dans ce cas aussi, nous avons apporté un correctif spécifique supérieur à 15% en déduisant 6 ha des disponibilités brutes.

Sur base du cadastre, la superficie des terrains libres d'occupation s'élève à 67 ha pour IEG et 93 ha pour IDELUX. Les estimations oscillent entre 110 ha et 250 ha pour IGRETEC, BEP, IBW, IDEA et IDETA. Les estimations atteignent 770 ha pour la SPI+.

Notons cependant que certains de ces périmètres du plan prioritaire font actuellement l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat ; la mise en œuvre de ces terrains est donc postposée, si pas annulée. Ainsi, sur les superficies libres d'occupation annoncées ci-dessus, des superficies non négligeables font actuellement l'objet d'un recours (11 ha pour IDELUX, 74 ha pour IGRETEC,

86 ha pour SPI+, 106 ha pour IDETA et 200 ha pour IBW).

Nous constatons que la majorité des sous-régions (cf. annexe 9) offre plus de 70 % de terrains libres d'occupation dans ces périmètres du plan prioritaire. Entre 60 % et 70 % de disponibilité sont enregistrés dans les sous-régions de SPI Centre et SPI nord est germanophone.

Dans ces périmètres du plan prioritaire, la plupart des sous-régions offre une disponibilité oscillant entre 50 ha et 120 ha. Entre 20 et 50 ha de terrains libres d'occupation sont estimés dans les sous-régions de BEP Dinant, SPI Sud et SPI Nord-Ouest. Moins de 20 ha sont estimés pour les sous-régions de : IGRETEC IINTER-SUD et IDELUX Marche. Les estimations atteignent 130 ha pour BEP Namur, 140 ha pour IDETA Ouest, 250 ha pour IGRETEC et 440 ha pour SPI centre.

3.1.5 Présentation des résultats quantitatifs pour les ZAE non gérées par les IDE en dehors des périmètres du plan prioritaire

Les tableaux 18 et 19 présentent les estimations relatives aux terrains libres d'occupation dans les ZAE non gérées par les IDE (au 1er janvier 2004) et localisées en dehors des périmètres du plan prioritaire. Ces résultats sont obtenus pour l'ensemble de la Région wallonne ainsi que pour les deux découpages territoriaux retenus (voir annexe 8 pour le découpage par sous-régions).

Les travaux présentés au point 3.1.3 sur les parcs gérés par les IDE démontrent que l'usage de la source cadastrale est d'interprétation difficile. Sans un apport qualitatif, il n'est pas possible de faire la part des choses entre les terrains qui présentent un réel intérêt pour une mise en œuvre, qui sont susceptibles d'être intégrés dans un mécanisme de compensation, ou qui ne présentent aucune possibilité pour l'accueil de nouvelles entreprises (sites de dimensions réduites ou appartenant à des entreprises décidées à garder ces espaces comme réserve pour de futures extensions...). Plutôt que de faire référence aux valeurs absolues fournies par les résultats présentés ici, il est donc plus intéressant de s'intéresser aux différences relatives entre les sous-régions.

Tableau 18 - Estimation des terrains libres d'occupation dans les ZAE non gérées par les IDE localisées en dehors des périmètres du plan prioritaire sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004)

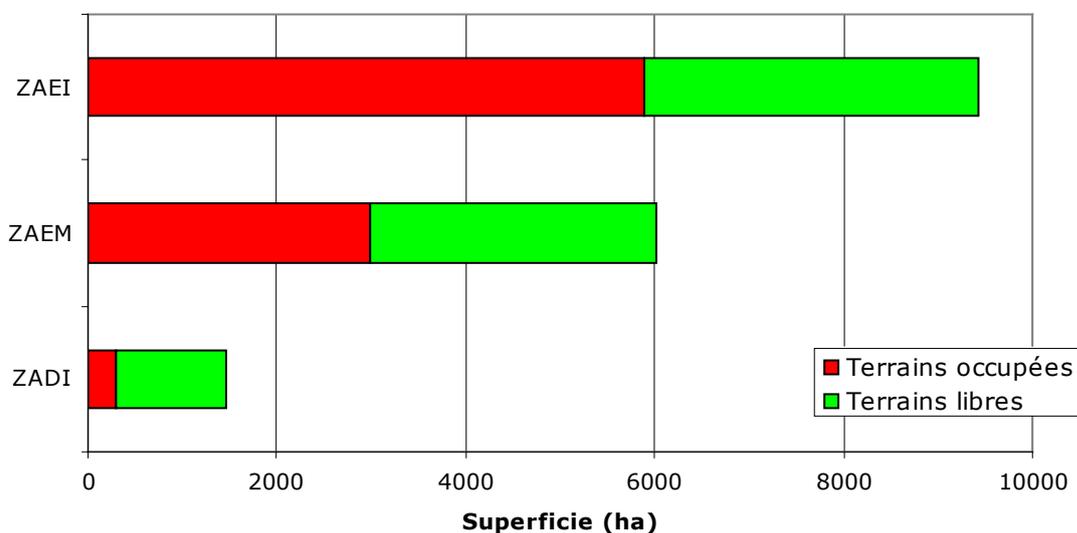
Zone du plan de secteur	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
Zone d'activité économique mixte	2776,5	1922,6	4699,1	59,1	40,9	100,0
Zone d'activité économique industrielle	5654,2	3064,1	8718,3	64,9	35,1	100,0
Zone d'aménagement différé à caractère industriel	293,9	1176,6	1470,5	20,0	80,0	100,0
Total	8724,6	6163,3	14887,9	58,6	41,4	100,0

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Les résultats obtenus sur base des informations fournies par le cadastre indiquent que 41% des zones destinées aux activités économiques sont encore libres

d'occupation ; les ZAEM offrant environ 1920 hectares ; les ZAEI 3065 hectares et les ZADI 1175 hectares, soit un total de 6160 hectares.

Figure 8 - Superficies des terrains libres d'occupations dans les ZAE non gérées par les IDE localisées en dehors des périmètres du plan prioritaire



Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Tableau 19 - Estimation des terrains libres d'occupation dans les ZAE non gérées par les IDE localisées en dehors des périmètres du plan prioritaire sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004) – découpage des IDE

Découpage IDE	Zone du plan de secteur	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
BEPN	Zone d'activité économique mixte	280,6	172,4	453,0	62,0	38,0	100
	Zone d'activité économique industrielle	749,4	505,8	1255,2	59,7	40,3	100
	Zone d'aménagement différé à caractère industriel	16,0	185,6	201,6	7,9	92,1	100
Total BEPN		1046,0	863,7	1909,7	54,8	45,2	100
IBW	Zone d'activité économique mixte	246,4	153,5	399,9	61,6	38,4	100
	Zone d'activité économique industrielle	625,0	233,2	858,2	72,8	27,2	100
	Zone d'aménagement différé à caractère industriel	50,7	99,6	150,3	33,7	66,3	100
Total IBW		922,0	486,3	1408,3	65,5	34,5	100
IDEA	Zone d'activité économique mixte	530,3	251,7	782,0	67,8	32,2	100
	Zone d'activité économique industrielle	842,3	510,8	1353,1	62,2	37,8	100
	Zone d'aménagement différé à caractère industriel	31,0	58,0	89,0	34,8	65,2	100
Somme IDEA		1403,6	820,6	2224,1	63,1	36,9	100
IDELUX	Zone d'activité économique mixte	399,9	544,1	943,9	42,4	57,6	100
	Zone d'activité économique industrielle	195,6	176,7	372,3	52,5	47,5	100
	Zone d'aménagement différé à caractère industriel	18,0	125,4	143,4	12,5	87,5	100
Somme IDELUX		613,4	846,2	1459,6	42,0	58,0	100
IDETA	Zone d'activité économique mixte	228,9	124,5	353,4	64,8	35,2	100
	Zone d'activité économique industrielle	471,0	252,0	722,9	65,1	34,9	100
	Zone d'aménagement différé à caractère industriel	9,7	74,0	83,7	11,6	88,4	100
Somme IDETA		709,6	450,5	1160,0	61,2	38,8	100
IEG	Zone d'activité économique mixte	28,3	11,9	40,2	70,3	29,7	100
	Zone d'activité économique industrielle	72,3	36,8	109,2	66,2	33,8	100
	Zone d'aménagement différé à caractère industriel	5,7	1,5	7,2	79,4	20,6	100
Somme IEG		106,3	50,3	156,6	67,9	32,1	100
IGRETEC	Zone d'activité économique mixte	360,1	221,7	581,8	61,9	38,1	100
	Zone d'activité économique industrielle	873,6	630,4	1504,0	58,1	41,9	100
	Zone d'aménagement différé à caractère industriel	83,6	279,4	363,0	23,0	77,0	100
Somme IGRETEC		1317,3	1131,5	2448,8	53,8	46,2	100
SPI+	Zone d'activité économique mixte	702,1	442,9	1144,9	61,3	38,7	100
	Zone d'activité économique industrielle	1825,1	718,4	2543,5	71,8	28,2	100
	Zone d'aménagement différé à caractère industriel	79,2	353,1	432,3	18,3	81,7	100
Somme SPI+		2606,3	1514,4	4120,7	63,2	36,8	100

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Sur base du découpage des territoires gérés par les IDE, nous constatons que 32% à 58% de ces ZAE sont encore libres. Ceci correspond à 50 ha pour IEG, 450 ha pour IDETA, 486 ha pour IBW. Les estimations oscillent entre 800 ha et 900 ha pour IDEA, BEP et IDELUX ; elles atteignent 1 130 ha pour IGRETEC et 1 515 ha pour SPI+. Remarquons finalement que peu de ces ZAE sont localisées dans le territoire de l'IEG (157 ha).

Nous constatons que la majorité des sous-régions offre de 30 % à 50 % de terrains disponibles dans ces ZAE (cf. annexe 8). Moins de 30 % de terrains libres d'occupation sont enregistrés dans les sous-régions IBW Est et IDEA Centre. Plus de 50 % des terrains sont encore libres dans les sous-régions IDELUX Virton, IDELUX Neufchâteau, IDELUX Marche, SPI Nord-Est francophone, IDELUX Virton et IDELUX Bastogne .

Dans ces ZAE, la plupart des sous-régions offrent une disponibilité oscillant entre 100 ha et 280 ha. Moins de 50 ha sont estimés pour les sous-régions IBW Est, SPI Sud-Est germanophone et SPI Sud-Est. Entre 50 et 100 ha sont encore libres dans les sous-régions IEG, IGRETEC INTERSUD, IDETA Est, SPI Nord-Est, IDETA Centre, SPI Sud et SPI Nord-Est germanophone. Les

estimations atteignent 790 ha pour SPI Centre et 1 080 ha pour IGRETEC.

Les chiffres présentés ci-dessus mériteraient d'être affinés. Si l'on se concentre sur les seuls terrains libres d'occupation de plus de 5 ha, il est probable que le nombre de sites potentiels intéressants et la quantité d'hectares correspondante sont finalement fort limités dans beaucoup de sous-régions.

3.1.6 Présentation des résultats quantitatifs pour les parcs gérés par les ports autonomes

Les tableaux 20, 21 et 22 présentent les estimations relatives aux terrains libres d'occupation dans les zones destinées aux activités économiques gérées par les ports autonomes (au 1er janvier 2004) obtenues pour l'ensemble de la Région wallonne ainsi que pour les deux découpages régionaux retenus. Ils distinguent également le potentiel foncier disponible localisé dans les périmètres du plan prioritaire. Aucun de ces périmètres ne fait l'objet d'un recours.

Tableau 20 - Estimation des terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les ports autonomes sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004)

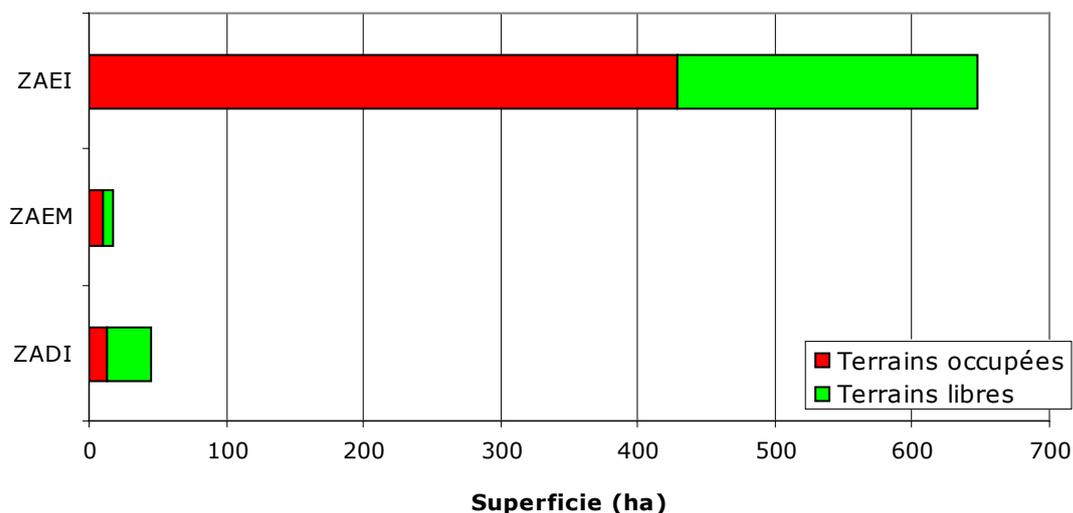
Zone du plan de secteur	Localisé dans un périmètre du plan prioritaire	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
Zone d'activité économique mixte	Non	10,1	6,5	16,7	60,9	39,1	100
	<i>Sous-Total</i>	<i>10,1</i>	<i>6,5</i>	<i>16,7</i>	<i>60,9</i>	<i>39,1</i>	<i>100</i>
Zone d'activité économique industrielle	Non	410,0	201,7	611,7	67,0	33,0	100
	Oui	12,9	31,2	44,1	29,2	70,8	100
	<i>Sous-Total</i>	<i>422,9</i>	<i>232,9</i>	<i>655,8</i>	<i>64,5</i>	<i>35,5</i>	<i>100</i>
Zone d'aménagement différé à caractère industriel	Non	13,5	28,3	41,8	32,3	67,7	100
	<i>Sous-Total</i>	<i>13,5</i>	<i>28,3</i>	<i>41,8</i>	<i>32,3</i>	<i>67,7</i>	<i>100</i>
<i>Total</i>		<i>446,5</i>	<i>267,7</i>	<i>714,3</i>	<i>62,5</i>	<i>37,5</i>	<i>100</i>

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Les résultats obtenus sur base des informations fournies par le cadastre indiquent que 37% des zones destinées aux activités économiques gérées par les ports autonomes sont encore libres d'occupation ; les ZAEM

offrant environ 6,5 hectares ; les ZAEI 233 hectares (dont 31 hectares introduits récemment dans le cadre du plan prioritaire) et les ZADI 28 hectares, soit un total de 268 hectares.

Tableau 20 - Estimation des terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les ports autonomes sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004)



Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Notons que les ZAE gérées par les ports autonomes se localisent principalement le long de la Meuse, de la Sambre, du canal Albert, du canal Bruxelles-Charleroi, du canal du Centre, du canal Nimy-Blaton-Péronnes et du Haut Escaut (Figure 10).

Sur base du découpage des territoires gérés par les IDE, nous constatons que certaines régions sont saturées (IEG et IDEA). Le PACO n'a plus que 9 ha de terrains libres d'occupation sur le territoire de l'IDETA. Ces derniers ont été introduits dans le cadre du plan prioritaire. Les estimations des terrains libres d'occupation atteignent 59 ha, 61 ha et 139 ha respectivement pour les zones gérées par les ports autonomes localisées dans les territoires de la SPI+, du BEP et d'IGRETEC.

Notons que de nombreux terrains libres d'occupation sont localisés dans des zones d'isolement et d'aména-

gements paysagers ou perdus dans les équipements tels que les raccordements ferrés ou les zones de chargement et déchargement. La superficie commercialisable est donc nettement moindre.

Le port autonome de Charleroi (PAC) est le seul opérateur à disposer encore de grandes réserves foncières, le plus souvent devant encore être viabilisées et situées dans la Basse-Sambre, principalement dans les communes de Farciennes et Aiseau-Présles.

Une grande partie des terrains libres d'occupation du port autonome de Namur (PAN) serait également située dans la Basse-Sambre.

Dans le cas du port autonome de Liège (PAL), l'expropriation des terrains acquis jadis par Electrabel au nord du parc de Chertal, ainsi que l'utilisation d'anciens terrains appartenant au MET, devraient prochainement permettre de réaliser la zone multimodale du Trilogiport.

Tableau 20 - Estimation des terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les ports autonomes sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004)

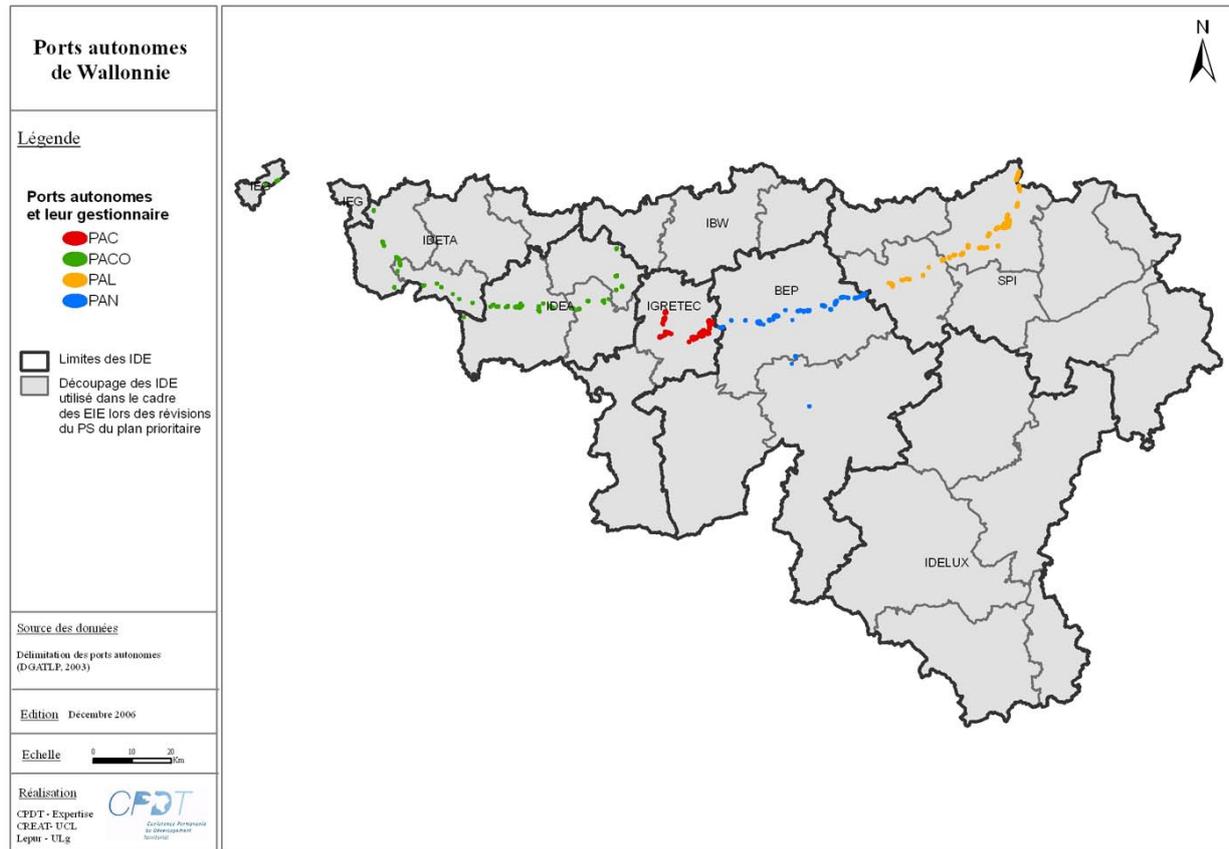


Tableau 21 : Estimation des terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les ports autonomes sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004) – découpage des IDE

Découpage IDE	Zone du plan de secteur	Localisé dans un périmètre du plan prioritaire	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
BEPN	Zone d'activité économique mixte	Non	7,5	4,8	12,3	61,1	38,9	100
	Zone d'activité économique industrielle	Non	62,9	47,7	110,6	56,9	43,1	100
		Oui	6,3	8,7	15,0	41,8	58,2	100
Total BEPN			76,7	61,2	137,9	55,6	44,4	100
IDEA	Zone d'activité économique mixte	Non	0,4	0,4	0,8	100,0	0,0	100
	Zone d'activité économique industrielle	Non	7,4	0,2	7,6	97,6	2,4	100
		Oui	0,2	0,2	0,4	100,0	0,0	100
Total IDEA			8,1	0,8	8,9	97,8	2,2	100
IDETA	Zone d'activité économique mixte	Non	0,3	0,3	0,6	100,0	0,0	100
	Zone d'activité économique industrielle	Non	2,0	0,0	2,0	99,6	0,4	100
		Oui	4,2	9,1	13,3	31,5	68,5	100
Total IDETA			6,7	9,1	15,8	42,1	57,9	100
IEG	Zone d'activité économique industrielle	Non	1,6	1,6	3,2	100,0	0,0	100
Total IEG			1,6	1,6	3,2	100,0	0,0	100
IGRETEC	Zone d'activité économique industrielle	Non	147,2	127,9	275,1	53,5	46,5	100
		Oui	0,5	0,5	1,0	52,8	47,2	100
	Zone d'aménagement différé à caractère industriel	Non	11,9	10,2	22,1	53,9	46,1	100
Total IGRETEC			159,6	138,6	298,2	53,5	46,5	100
SPI+	Zone d'activité économique mixte	Non	1,9	1,7	3,6	51,8	48,2	100
	Zone d'activité économique industrielle	Non	188,9	25,9	214,7	87,9	12,1	100
		Oui	1,6	12,9	14,5	11,3	88,7	100
	Zone d'aménagement différé à caractère industriel	Non	1,4	18,1	19,5	7,4	92,6	100
Total SPI+			193,8	58,6	252,4	76,8	23,2	100
Total			446,5	267,7	714,3	62,5	37,5	100

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Tableau 22 : Estimation terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les ports autonomes sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004) – découpage des sous-régions des IDE

Découpage EIE - IDE	Zone du plan de secteur	Localisé dans un périmètre du plan prioritaire	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
BEPN Namur	Zone d'activité économique mixte Zone d'activité économique industrielle	Non	7,5	4,8	12,3	61,1	38,9	100
		Non	62,9	47,7	110,6	56,9	43,1	100
		Oui	6,3	8,7	15,0	41,8	58,2	100
Total BEPN Namur		76,7	61,2	137,9	55,6	44,4	100	
IDEA Centre	Zone d'activité économique mixte Zone d'activité économique industrielle	Non	0,1		0,1	100,0	0,0	100
		Non	4,3		4,3	100,0	0,0	100
Total IDEA Centre		4,4	4,4	4,4	100,0	0,0	100	
IDEA Mons Borinage	Zone d'activité économique mixte Zone d'activité économique industrielle	Non	0,3		0,3	100,0	0,0	100
		Non	2,0	0,0	2,1	98,8	1,2	100
		Oui	0,2		0,2	100,0	0,0	100
Total IDEA Mons Borinage		2,6	0,0	2,6	99,1	0,9	100	
IDEA Nord	Zone d'activité économique industrielle Zone d'aménagement différé à caractère industriel	Non	1,1	0,2	1,2	87,4	12,6	100
		Non	0,0	0,0	0,0	79,9	20,1	100
		Total IDEA Nord	1,1	0,2	1,3	87,2	12,8	100
IDEA Ouest	Zone d'activité économique industrielle	Non	1,5	0,0	1,5	99,6	0,4	100
		Oui	4,2	9,1	13,3	31,5	68,5	100
		Total IDEA Ouest	5,7	9,1	14,8	38,3	61,7	100
IDEA Sud	Zone d'activité économique mixte Zone d'activité économique industrielle Zone d'aménagement différé à caractère industriel	Non	0,3		0,3	100,0	0,0	100
		Non	0,6	0,0	0,6	99,8	0,2	100
		Non	0,1	0,1	0,1	100,0	0,0	100
Total IDEA Sud		1,0	0,0	1,0	99,9	0,1	100	
IEG	Zone d'activité économique industrielle	Non	1,6		1,6	100,0	0,0	100
		Total IEG	1,6		1,6	100,0	0,0	100
IGRETEC	Zone d'activité économique industrielle Zone d'aménagement différé à caractère industriel	Non	147,2	127,9	275,1	53,5	46,5	100
		Oui	0,5	0,5	1,0	52,8	47,2	100
		Non	11,9	10,2	22,1	53,9	46,1	100
Total IGRETEC		159,6	138,6	298,2	53,5	46,5	100	
SPI Centre	Zone d'activité économique mixte Zone d'activité économique industrielle Zone d'aménagement différé à caractère industriel	Non	1,9	1,7	3,6	51,8	48,2	100
		Non	188,8	25,8	214,6	88,0	12,0	100
		Oui	1,6	12,9	14,5	11,3	88,7	100
Total SPI Centre		193,8	58,5	252,3	76,8	23,2	100	
SPI Sud Ouest	Zone d'activité économique industrielle	Non	0,1	0,1	0,1	54,7	45,3	100
		Total SPI Sud Ouest	0,1	0,1	0,1	54,7	45,3	100
Total		446,5	267,7	714,3	62,5	37,5	100	

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

3.1.7 Synthèse de l'analyse quantitative

Sur base du travail réalisé par l'Observatoire du Développement Territorial dans le cadre de l'élaboration des fiches d'occupation et d'affectation du sol, il a été estimé que 20 100 ha du territoire wallon (soit 1,2%) sont couverts par des terrains à usage industriel et artisanal ainsi que par des terrains occupés par des commerces, bureaux et services.

La moitié de ces terrains se retrouve dans les zones destinées aux activités économiques et le reste, soit dans les autres zones destinées à l'urbanisation (7 600 ha), soit dans les zones non destinées à l'urbanisation (2 400 ha).

Par cette constatation, nous voulons soulever l'importance de la part des activités économiques localisées en dehors des zones destinées à cet effet. Les terrains occupés par des activités localisées dans les zones non destinées à l'urbanisation ont probablement fait l'objet d'un PCAD, cependant l'analyse doit encore être faite.

Le travail réalisé dans le cadre des expertises a montré que 55,4% des zones destinées aux activités économiques étaient occupées au 01/01/2004. Les 2/3 étaient directement occupés par des activités économiques et le reste par des occupations diverses (voiries, équipements et infrastructures...). Il est donc important de souligner l'espace consacré aux équipements connexes dans ces zones.

Le taux d'occupation des parcs gérés par les IDE localisés au sein de ces zones (hors périmètres du plan prioritaire) avoisine les 60%. Il est identique à celui des parcs non gérés par les IDE (hors périmètres du plan prioritaire). Seuls les périmètres récemment introduits dans les zones d'activité économique dans le cadre du plan prioritaire présentent un faible taux d'occupation (25%).

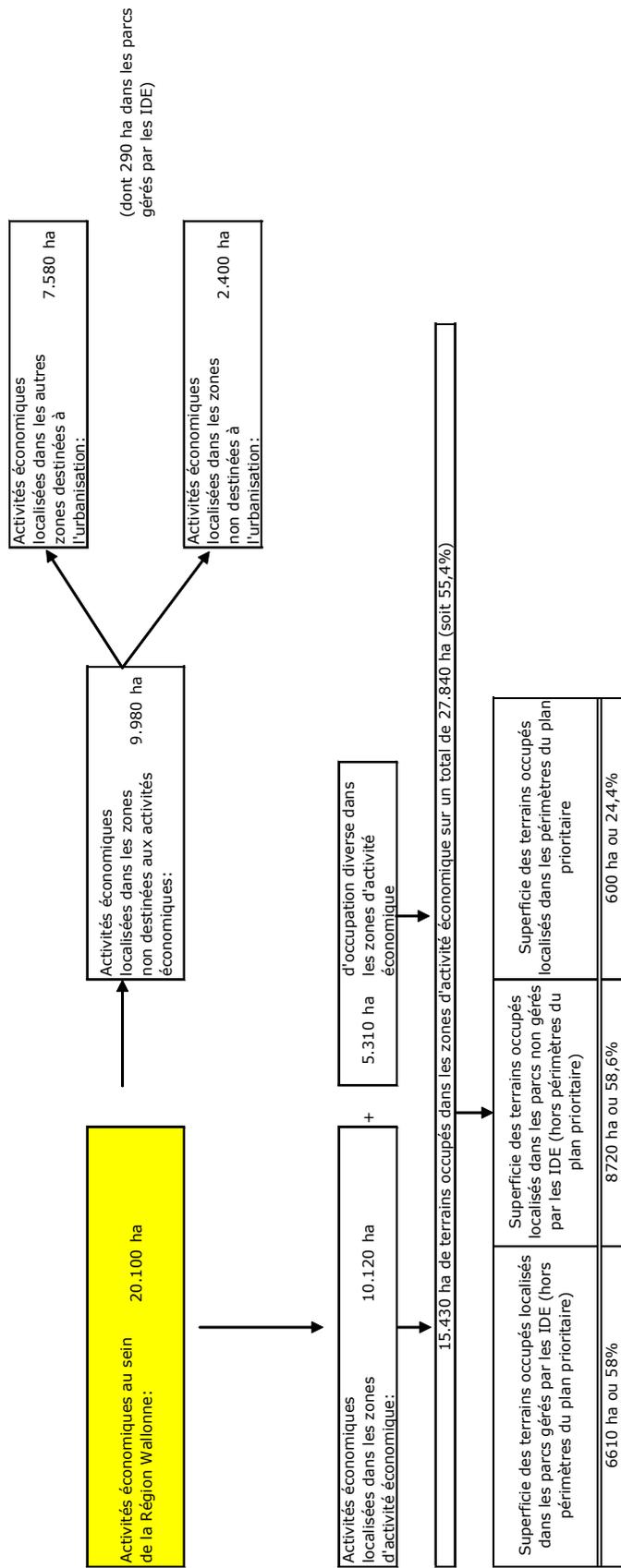
Si les chiffres avancés sur base des informations cadastrales diffèrent des estimations fournies par les IDE, cela résulte du fait que les estimations issues des informations cadastrales traduisent les disponibilités brutes à la construction et non les disponibilités à la vente. Ainsi, en se référant à la nomenclature DGEE-DEZI/Wallo-

nie Développement, les estimations des terrains libres d'occupation identifiées à l'aide du cadastre incluent les superficies disponibles équipées et les superficies à opérationnaliser au sens de la DGEE et des IDE, mais également :

- les options ;
- l'ensemble des terrains vendus entre le 1er janvier 2004 et le 30 juin 2006 ;
- une partie des terrains gérés par un autre opérateur mais localisés dans les parcs des IDE ;
- une grande partie des terrains repris sous la rubrique résiduelle (terrains non directement valorisables à des activités économiques pour des raisons techniques, juridiques et de gestion) et une petite partie des superficies occupées par les équipements (notamment ceux réalisés entre le 1er janvier 2004 et le 30 juin 2006) ;
- une partie importante des terrains vendus durant l'année 2003 et, de façon plus sporadique, les quelques années antérieures (délai entre achat et fin de construction) ;
- les terrains vendus aux entreprises depuis plusieurs années n'ayant pas encore été construits ;
- une partie des terrains acquis par les entreprises et constituant des réserves foncières en vue des futures extensions...

La comparaison des deux sources de données permet cependant, de mettre une problématique importante en évidence. Nous pouvons constater que les ZAE comportent un nombre important de terrains vendus mais non construits. Les terrains vendus récemment ou les terrains pour lesquels des projets concrets sont en cours ne doivent pas être remis en question. Cependant, une gestion parcimonieuse du sol devrait sans doute impliquer une remise sur le marché des autres terrains acquis mais non valorisés. Il s'avère donc nécessaire de développer des outils de gestion foncière, notamment vis-à-vis de l'expropriation de terrains aux mains d'industriels. A l'heure actuelle, il n'existe aucun outil pour exproprier des terrains appartenant à des propriétaires dont l'objet social est à vocation économique, excepté au sein des périmètres SAR.

Figure 11 - Occupation estimée dans les zones d'activités économiques sur base des données cadastrales



* Les terrains occupés dans l'ensemble des parcs gérés par les IDE représentent 6.900 ha pour une superficie totale de 11.070 ha (le taux d'occupation est de 62,3%)

3.1.8 Analyse qualitative

Afin d'avoir une idée des disponibilités foncières réelles, il est important de relativiser les estimations des superficies des terrains libres d'occupation (cette constatation a été mise en évidence au point 3.1.2.1). L'avis des gestionnaires est donc utile afin de nuancer les chiffres obtenus à partir des informations cadastrales. Lors des entretiens menés auprès des gestionnaires des IDE, nous avons mené une enquête qui consistait à connaître les projets en cours ou les contraintes existantes à la mise en œuvre des terrains jugés comme libres d'occupation de plus de 5 ha d'un seul tenant localisés dans ces ZAE dont elles n'ont pas la gestion.

Les remarques formulées ont été synthétisées dans un tableau récapitulatif (Cfr. Annexe 10). Afin de permettre un repérage visuel des terrains concernés, ces derniers ont été numérotés et sont représentés dans l'atlas fourni en annexe.

D'une façon générale, il faut constater que les zones non gérées par une intercommunale :

- offrent encore par endroits un réel potentiel pour permettre à une IDE de créer un parc d'activités (certaines ont d'ailleurs des visées très précises sur certains sites) ;
- sont pour certaines en cours de mise en œuvre par un autre opérateur (une commune, un port autonome ou un promoteur privé à l'image des parcs d'affaires de Lèves-sur-Meuse et de l'Alliance à Braine-l'Alleud, de l'Axis Parc à Mont-Saint-Guibert ou de l'ancien site IBM à La Hulpe en cours de développement par Dolce et Codic) ;
- présentent parfois tellement de contraintes au niveau de leur localisation qu'on pourrait imaginer intégrer ces sites dans une logique de compensation planologique (accessibilité difficile - zones enclavées, traversée de villages... -, inadéquation des terrains du point de vue technique - terrains pentus, en zones inondables, sur la ligne de crête, marais, roche affleurante, captages, terrils...- et/ou écologique - Natura 2000, réserve naturelle...) ;
- se confondent souvent avec des Sites à réaménager (SAR) et nécessitent donc notamment la prise en compte des problèmes de pollution (ce qui, au minimum, retarde leur mise en œuvre) ;
- constituent des réserves foncières d'entreprises existantes (le plan de secteur n'ayant dans ce cas que confirmé le fait qu'il s'agissait de propriétés détenues par des entreprises), réserves foncières où se posent souvent des problèmes d'occupation

plus ou moins légalisée du terrain pour des zones de stockage, des dépendances, des problèmes d'accès nécessitant le passage via l'intérieur de l'usine, ainsi que des problèmes de rétention foncière de la part de ces propriétaires eux-mêmes acteurs du développement économique et donc non expropriables...

Si les obstacles à la mise en œuvre ainsi exposés ne font parfois que retarder la mise en œuvre éventuelle, dans d'autres cas, ceux-ci s'avèrent insurmontables d'autant que l'affectation à l'activité économique de ces terrains ne paraît pas la plus pertinente. Il serait donc souhaitable d'envisager le déclassement d'une partie de ces terrains dans le cadre des compensations visées par l'article 46 §1er 3°.

L'approche qualitative fait également apparaître une série d'enjeux. En plus de ceux nombreux et parfois spécifiques se rapportant aux cas des SAR (voir point suivant 3.2.2), voici les principaux enjeux que nous avons pu repérer à ce propos :

- La nécessité de développer des outils de gestion foncière, notamment vis-à-vis de l'expropriation de terrains aux mains d'industriels. A l'heure actuelle, il n'existe aucun outil pour exproprier des terrains appartenant à des propriétaires dont l'objet social est à vocation économique, excepté au sein des périmètres SAR. Les intercommunales peuvent seulement jouer d'habiles négociations, souvent difficiles dans un contexte d'internationalisation, où les décisions se prennent parfois à des centaines de kilomètres du site concerné, hors de toute préoccupation locale. De plus, certaines de ces entreprises emploient de la main d'œuvre wallonne en d'autres points du territoire et elles pourraient facilement exercer un chantage si on tentait de prendre des mesures coercitives à leur égard.
- L'application du processus de déclassement. Nous avons vu que certains sites ne se prêtent plus guère au développement de l'activité économique et ne paraissent guère plus propices pour de l'habitat (terrains enclavés, peu accessibles...). Dans ce cas, le processus de déclassement vers des zones non destinées à l'urbanisation semble opportun. Cela permettrait de développer des zones d'activité économique jouissant d'une localisation plus appropriée. L'application de ce déclassement requiert cependant un certain courage politique, surtout quand la compensation ne s'opère pas à l'intérieur des frontières communales et exige un regard supra-communal. Par ailleurs, certaines intercommunales

souhaiteraient redessiner certaines zones non encore mises en œuvre afin que les terrains qui soient inclus dans le périmètre soient plus facilement viabilisables que ceux qu'il contient actuellement.

- L'importance de la rétention/spéculation en la matière. Les propriétaires de terrains non urbanisés en ZAE souhaitent parfois être promoteurs des projets afin de maximiser le bénéfice. Dans ce cas, il est donc difficile d'accélérer la procédure⁴⁴. Dans d'autres cas, les IDE se retrouvent confrontés à une concurrence de la part de promoteurs privés souhaitant développer un projet commercial sur les sites convoités. Même si leur offre ne se concrétise pas, les propriétaires ne sont alors plus enclins à céder leur terrain à des prix inférieurs aux prix proposés par l'opérateur privé. Tous ces facteurs entraînent le gel des terrains, en particulier ceux situés dans des endroits stratégiques comme dans les entrées de ville ou aux abords de voies rapides. Vu le différentiel entre ce qui peut être exigé vis-à-vis des entreprises du secteur du commerce de détail et ce qu'il est décent de demander à des fonctions moins intensives habituelles en parcs d'activités (ratio chiffre d'affaires/surface occupée faible), il est dommageable de permettre le mélange de ces deux grands types de destinations. Ce mélange est particulièrement problématique concernant les friches car le coût d'acquisition peut varier très fortement selon les possibilités de développement.
- La gestion du phénomène Nimby. La réhabilitation de friches en faveur de l'activité économique ou la mise en œuvre de terrains vierges affectés en ZAE dès l'origine des plans de secteur se heurte souvent à des réactions vives de la part des riverains. Les IDE constatent souvent à ce sujet une frilosité des autorités locales ; à leur goût, ces dernières tendent souvent à suivre de près les réactions des opposants. Il manque à cet égard un manque de sensibilisation de la population à la nécessité de créer de nouvelles implantations. En particulier, si l'on veut pratiquer la mixité des fonctions et conserver de l'activité économique dans les tissus urbanisés, les autorités devraient de ce point de vue clairement affirmer leurs volontés à cet égard.

3.2 SAR de grande dimension : parcs d'activités potentiels ?

Le recyclage de certains SAR en parc d'activités semble être le moyen idéal de concilier « la gestion parcimonieuse du sol » prônée par le SDER et le CWATUP avec les besoins indéniables en matière de ZAE. En Région wallonne, à première vue, on peut penser que le potentiel est énorme. Nous nous sommes donc penchés sur la question au point de vue quantitatif et qualitatif.

3.2.1 Approche quantitative

3.2.1.1 Base de données

Comme base de données, nous avons utilisé la liste des sites à réaménager (SAR) de fait et de droit de plus d'un hectare. Nous l'avons obtenue auprès de la Direction de l'Aménagement Opérationnel de la DGATLP. Cette liste a été constituée en puisant dans l'inventaire des sites d'activité économique désaffectés réalisé en 2001 et partiellement remis à jour. On ne peut pas parler d'une liste exhaustive. Néanmoins, la quasi-totalité des SAR semblent y être repris, surtout ceux de vaste superficie. Cette base de données contient à la fois les SAR de fait (ceux simplement signalés à la DGATLP) et les SAR de droit (ceux ayant déjà fait l'objet d'un arrêté de désaffectation). Signalons aussi que cette liste ne reprend pas les sites désaffectés dont le maintien dans leur état actuel n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ou ne constitue pas une déstructuration du tissu urbanisé. On ne peut donc pas considérer que tout le potentiel des sites désaffectés au sens large ait été étudié. Par exemple, la sucrerie de Genappe n'y figure pas. On n'y retrouve pas non plus les sites qui sont en cours d'abandon suite à la fermeture progressive de la phase à chaud de la sidérurgie liégeoise (Seraing, Ougrée et Chertal). D'ici 2009, ce sont ici 300 ha supplémentaires qui devraient s'ajouter à la liste des SAR.

Nous ne nous sommes pas intéressés aux sites de moins d'un ha car ils offrent plus de possibilités de réaffectation d'initiatives privées (logement, commerces, services...) et, vu leur superficie, il n'est pas concevable de les réaffecter en parc d'activités.

⁴⁴La SPI+ souligne rencontrer de plus en plus de cas d'entreprises qui négocient directement avec les propriétaires initiaux de ces terrains plutôt que d'attendre le développement de parcs d'activités. Dans certains cas, il s'agit, selon la SPI+, d'une attitude logique de prudence consistant à assurer la protection contre tout problème de pénurie de terrains. Dans d'autres cas, il peut aussi s'agir de velléités de spéculation.

3.2.1.2 Traitements

Nous avons d'abord utilisé le logiciel « ArcGis » pour croiser la carte digitalisée des SAR avec la couche « plan de secteur » et la couche « limites communales », cela afin de connaître l'affectation des SAR par communes.

Deuxièmement, nous avons refait ce traitement en nous intéressant successivement aux parties de sites ayant une affectation unique au plan de secteur et appartenant aux classes de superficie suivantes :

- supérieure à 5 ha ;
- supérieure à 1 ha.

Troisièmement, par catégorie, nous avons additionné les données portant sur des communes appartenant à la même sous-région afin de faire une analyse à la même échelle que précédemment.

Quatrièmement, nous avons regroupé l'ensemble de ces résultats, d'une part, sans faire de distinction entre les différentes affectations et, d'autre part, en gardant uniquement celles qui nous semblaient « adéquates » pour la réalisation d'un parc d'activités. Ces affectations sont :

- les zones d'activités économiques mixtes ;
- les zones d'activités économiques industrielles ;

- les zones d'aménagement différé à caractère industriel ;
- les zones d'aménagement communal concerté ;
- les zones de services publics et d'équipements communautaires.

Les SAR situés dans des zones ayant une autre affectation ne nous semblent pas « adéquates » pour différentes raisons. Tout d'abord, dans les SAR se trouvant en zone d'extraction ou en zone non urbanisable, il y a de nombreuses anciennes carrières ainsi que des terrils non aplanis. Ces deux types de sites désaffectés sont souvent de grande dimension mais offrent rarement un potentiel pour l'implantation de parc d'activités vu la problématique des remblais et déblais ainsi que leur intérêt au point de vue écologique et paysager. Les SAR situés en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, quant à eux, ne nous semblent pas intéressants dans le cadre de notre étude car ceux-ci, une fois réhabilités, accueillent généralement du logement ou du commerce. Enfin, dans les autres affectations que celles que nous avons considérées comme « adéquates », il sera plus difficile de justifier la création d'un parc d'activités auprès de la population (surtout s'il s'agit d'une zone non destinée à l'urbanisation).

3.2.1.3 Enseignements majeurs

Tableau 23- Superficie (en ha) occupée par les SAR de grande dimension

Sous-région	Superficie > 5 hectares		Superficie > 1 ha	
	Affectations « adéquates »	Toutes affectations confondues	Affectations « adéquates »	Toutes affectations confondues
BEPN Dinant	8	47	19,9	104,8
BEPN Namur	16,5	105,8	48,4	180,7
BEPN Philippeville	13,9	141,1	25,5	184,6
IBW Centre	20,2	60,8	39,6	110,9
IBW Est	10	10	10	15
IBW Ouest	22,5	30,9	24,7	44,4
IDEA Centre	161,9	402	211,7	531,6
IDEA Mons-Borinage	283,4	976,1	366,3	1261,8
IDEA Nord	41,6	178,5	74	250,8
IDELUX Arlon	5,1	21,2	8,6	46,7
IDELUX Bastogne	60,9	60,9	64,8	71,2
IDELUX Marche	0	25,7	3,9	45,9
IDELUX Neufchâteau	0	10,9	1,4	19,2
IDELUX Virton	0	0	0	1,7
IDETA Centre	0	15,8	9,1	26,3
IDETA Est	5,7	24,7	10,3	40,7
IDETA Ouest	16,1	24,6	35,5	64,6
IDETA Sud	18,8	85,5	27,7	120,8
IEG	7,1	12,3	16,1	26,8
IGRETEC	410,3	721,5	474,4	904,1
IGRETEC INTERSUD	7,8	37,7	20,7	68
SPI Centre	364,5	586,4	411,2	706,4
SPI Nord-estF	16	21	32,3	56,3
SPI Nord-estG	0	15,7	5,1	25,2
SPI Nord-ouest	7,0	7	7	15,8
SPI Sud	5,6	24,8	5,6	41,7
SPI Sud-estF	0	0	0	5,8
SPI Sud-estG	0	0	2,8	7,4
SPI Sud-ouest	51,4	106,9	63,5	143,4
TOTAL	1554,2	3755,1	2020,3	5122,6

Sources : DGATLP-DAO

Voici les enseignements majeurs que nous pouvons tirer du tableau.

1) Seuls 40 % de la superficie totale couverte par les SAR de plus d'un ha (5 122,6 ha) se trouvent dans des zones dont la destination au plan de secteur nous semble « adéquate » (ZAEM, ZAEI, ZADI, ZACC, ZSPEC) pour la mise en œuvre de parcs d'activités.

2) Les chiffres obtenus mettent en évidence des disparités importantes entre sous-régions en ce qui concerne le « potentiel SAR ». D'une manière générale, c'est dans les régions anciennement minières et sidérurgiques que le potentiel est le plus important. Il s'agit des sous-régions suivantes (les chiffres entre parenthèses donnent la superficie occupée par les SAR dont la superficie est supérieure à 1 ha et qui se trouvent dans des affectations jugées « adéquates ») :

- IGRETEC (474,4 ha) ;
- SPI Centre (411,2 ha) ;
- IDEA Mons-Borinage (366,3 ha) ;
- IDEA Centre (211,7 ha) ;
- IDEA Nord (74 ha).

Il existe 3 autres sous-régions où le potentiel est supérieur à 40 ha et répartis pour l'essentiel sur un nombre très limité de sites :

- BEPN Namur (potentiel concentré en Basse Meuse et à Andenne) ;
- IDELUX Bastogne (50 % du potentiel est fourni par l'ancienne base de l'OTAN à Gouvy) ;
- SPI Sud-Ouest (potentiel quasiment limité au seul site dit "centrale électrique", occupé par une ancienne gravière en bord de Meuse dans le parc d'activités d'Amay).

En dehors des 8 sous-régions citées ci-dessus, le « potentiel SAR » est très faible. Même dans les anciennes régions industrielles essentiellement tournées vers le textile (Verviers, Tournai, Mouscron...), les SAR de grandes dimensions sont rares. En effet, on y retrouve essentiellement des anciennes usines de faible superficie, parfois à plusieurs étages et enserrées dans le tissu urbain ; des friches qui se prêtent donc assez bien à la réaffectation en logement.

3) Le potentiel des SAR de plus de 5 ha (superficie en-dessous de laquelle de nombreuses intercommunales estiment qu'une réaffectation en parc n'est pas envisageable) ne représente que 77 % du stock de SAR de plus d'un hectare.

Bref, le stock de SAR offrant le plus d'intérêt en ce qui concerne la création de parcs d'activités est moins important qu'il n'y paraît. Il se limite à environ 1 500 ha bruts auxquels il faut sans doute encore retrancher un

grand nombre de SAR dont la localisation est peu adaptée à ce genre de projet. Cet affinage n'est toutefois possible qu'à l'aide d'une approche qualitative comparable à celle présentée au point suivant.

3.2.2 Approche qualitative

Lors des entretiens que nous avons eu avec les représentants des intercommunales de développement économique, faute de temps, nous avons passé en revue uniquement les SAR de plus de 5 ha se trouvant dans des affectations jugées « adéquates » (cf. supra). Le but poursuivi était de glaner des informations se rapportant à chacun de ces sites (voir annexe 11) et d'engager la discussion sur les obstacles à lever dans le cadre d'opérations visant à les réaffecter en parc d'activités économiques.

Dans la deuxième partie de cette approche, nous avons tenté de distinguer le potentiel à court terme et à long terme.

3.2.2.1 Obstacles

Il y a toute une série de difficultés qu'il faut prendre en considération afin de ne pas surestimer le « potentiel SAR ».

a) Activités précaires sur le site

Il existe souvent des activités précaires sur ce genre de site. La nouvelle législation SAR, adoptée dans le cadre du décret RESA, résout en partie ce problème car, dorénavant, on ne considère plus comme exercée l'activité de toute personne physique ou morale qui n'est pas en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité (CWATUP, art. 167). En d'autres termes, si une entreprise est présente sur le site et qu'elle n'est pas en règle avec les dispositions légales, relatives par exemple au permis d'environnement, il est possible de la contraindre à quitter le site.

Néanmoins, les difficultés pratiques pour appliquer cette avancée juridique ne vont sans doute pas manquer. Il faudra beaucoup de courage politique pour contraindre les entreprises en défaut à se mettre en ordre ou à déménager. Dans de nombreux cas, il faudra trouver un autre terrain pour accueillir ces activités. En effet, même si elles sont exercées en dehors du cadre légal, elles ont une utilité sociale et économique non négligeable. Ajoutons que cette relocalisation risque d'être difficile puisque ces activités ont souvent un rapport avec le secteur de la récupération.

b) Réétention foncière

Un certain nombre de SAR de fait font l'objet de réétention foncière. La taxation régionale de ces sites de plus de 5 000 m² semble être un bon instrument pour la limiter.

Néanmoins, cette taxe n'est pas applicable aux sites non bâtis. Par conséquent, dès que les bâtiments se trouvant sur le SAR sont démolis, on ne peut plus utiliser ce moyen de pression pour la contraindre. Signalons aussi que de nombreux SAR appartiennent à des grandes entreprises multinationales qui disposent de moyens de pression leur permettant d'éviter la prise de mesures coercitives à leur égard.

La réétention foncière n'est pas toujours liée au refus du propriétaire de mettre son bien sur le marché à un prix raisonnable. Dans certains cas, ce sont des procédures judiciaires consécutives à des faillites ou à des problèmes liés à l'indivision de propriétés qui sont responsables du retard pris par la mise en vente de sites inoccupés.

c) Concurrence avec des projets commerciaux

Dans le cas de certains SAR, les IDE sont confrontées à une concurrence entre des projets de parc d'activités et des projets commerciaux ou mixtes logements-commerces (Henricot n°2 à Court-st-Etienne et Fabelta à Tubize par exemple).

Lorsque ces deux derniers types de projet portent sur des SAR facilement accessibles par les alternatives à la voiture (marche, vélo, transport en commun...) et inscrits dans le contexte d'un pôle urbain ou rural en croissance, il faut sans doute les soutenir, à condition toutefois que le volet commercial ne soit pas surdimensionné par rapport aux besoins locaux ou sous-régionaux. Par contre, on peut s'interroger sur la pertinence d'accueillir des grands projets commerciaux sur des friches industrielles périphériques dans des régions où la population et le pouvoir d'achat stagnent. Remarquons qu'à partir du moment où un promoteur commercial a entrepris des démarches explicites auprès du propriétaire d'un tel site, il est difficile, par après, de le convaincre de céder son terrain pour un prix raisonnable en vue d'accueillir des activités peu susceptibles de supporter un coût élevé du foncier. Parfois, ce problème subsiste une décennie après l'enterrement d'un projet commercial, comme à Ans - Bonne Fortune.

Au vu de ce problème assez fréquent, il nous semble nécessaire d'envisager d'adopter une stratégie claire et cohérente en matière de localisation des activités com-

merciales (en se basant sur le SDER par exemple), afin de sélectionner les SAR où du commerce pourrait être développé.

d) Pollution

De nombreux SAR sont pollués. Or, les investisseurs étrangers ont souvent de grandes exigences à ce propos. Parfois, ils réclament aux IDE une attestation leur garantissant que le terrain qu'ils souhaitent occuper est exempt de pollutions.

Ainsi, les intercommunales ne veulent pas se lancer dans l'acquisition de sites tant qu'ils ne connaissent pas le degré de pollution qui les caractérise. A cet égard, ces opérateurs aimeraient avoir une relation plus étroite avec la SPAQuE et l'Institut scientifique de Service public (ISSeP). De plus, ils souhaiteraient vivement un éclaircissement en ce qui concerne la répartition des responsabilités en cas de pollution entre propriétaire historique et propriétaire actuel. En la matière, les arrêtés d'application du décret sol devraient apporter une clarification.

e) Surcoût

Sur le plan financier, la création d'un parc d'activités sur un SAR est, en général, moins rentable que sur un espace vierge en zone agricole, et cela malgré l'aide des autorités régionales.

Les subventions de la Région en ce qui concerne ce type d'opérations (20 % des coûts d'acquisition, 100 % des coûts d'assainissement et 95 % des coûts d'équipements) sont généreuses mais souvent encore insuffisantes, pour deux raisons principales. Primo, les coûts d'acquisition des SAR sont souvent élevés et, secundo, il n'est pas rare qu'en cours de chantier, on découvre des problèmes de pollution ou de stabilité insoupçonnés lors de l'approbation des travaux par la Région. Ces problèmes sont sources de surcoûts parfois très conséquents à charge de l'opérateur même si ce dernier, dans certains cas, peut bénéficier d'un avenant de la part de la Région wallonne.

De plus, bien que la réalisation d'un parc d'activité sur un SAR nécessite plus d'investissements de la part des IDE, le prix de commercialisation des parcelles ne peut dépasser nettement ceux pratiqués en périphérie sur d'anciennes terres agricoles. Or, comme c'est le bénéfice réalisé lors de la vente des terrains aux entreprises qui permet aux intercommunales de financer leur fonctionnement, on comprend le peu d'engouement pour ce type d'opérations.

De plus, sur certaines friches, la présence de nombreux problèmes de remblais à faible portance, de puits de mine, de morceaux de terrains où l'on confine la pollution entraîne de nombreuses pertes en matière de terrains commercialisables et donc de rentabilité.

Les intercommunales se plaignent aussi du surcoût indirect lié aux procédures inhérentes à ce type de projet. En caricaturant, la mise en œuvre d'un « petit » parc sur un SAR de 5 ha représente autant d'énergie (et donc d'argent) que la création d'un parc d'activités de 50 ha via la révision des plans de secteur ou la mise en œuvre d'une ZACC ou ZADI.

f) Superficie et accessibilité

Plusieurs opérateurs n'envisagent pas de créer des parcs d'activités sur des SAR de moins de 5 hectares. Or, la majorité des sites correspondent à de « petites » superficies (cf. supra).

Cependant, il n'est pas impossible d'implanter des parcs d'activités économiques sur des sites moins étendus. La SPI+ a déjà montré à plusieurs reprises que c'était possible pour répondre à des besoins locaux, y compris en milieu rural (parc de Marchin sur l'ancienne papeterie Godin par exemple)

Certains SAR, malgré des caractéristiques intrinsèques jugées favorables, n'intéressent pas les intercommunales car leur accessibilité (surtout au point de voiture et camion) est mauvaise.

3.2.2.2 Distinction entre le potentiel à court terme et à long terme

Pour différencier le « potentiel SAR » à court terme et à long terme, nous avons pris en compte les choix opérés récemment par le Gouvernement en matière de SAR et de Sites de Réhabilitation Paysagère et Environnementale (SRPE). En effet, dans le cadre du plan Marshall, le Gouvernement a déterminé les sites dont il allait prochainement financer l'assainissement. On peut considérer que ces sites constituent le potentiel à court terme. En effet, en dehors de ceux-ci, il faut considérer que le potentiel existant ne pourra répondre aux besoins qu'à moyen-long terme vu le temps considérable que peut prendre la procédure de reconnaissance des SAR.

C'est la DGATLP-Direction de l'Aménagement Opérationnel (DAO) qui nous a fourni la liste des sites dont l'assainissement est programmé. On y retrouve 157 sites qui occupent en tout une superficie de 242 ha. La superficie occupée par les sites de plus de 1 ha est de 213 ha alors que la même donnée pour les sites de plus de 5 ha est égale à 151 ha. Si on compare ces chiffres avec le « potentiel SAR » total (toutes affectations confondues) - qui s'élève à 5 123 ha pour les sites de plus de 1 ha et à 3 755 ha pour les sites dont la superficie est supérieure à 5 ha -, on constate que le potentiel à court terme est assez limité.

Dans cette liste, seuls 34 sites sur 157 (21 %) ont une superficie de plus de 1 ha et seuls 8 sites sur 157 (5 %) ont une superficie de plus de 5 ha. Le Gouvernement wallon semble donc privilégier le réaménagement de multiples « petits » sites. Or, bien qu'en nombre, ceux-ci soient plus importants que les « grands » sites (53 % des SAR font moins d'un hectare alors que 17 % d'entre eux font plus de 5 ha), en termes de superficie, c'est totalement différent⁴⁵. En effet, les sites de moins d'un hectare représentent 4 % de la superficie totale des SAR alors que la même donnée pour les friches de plus de 5 hectares s'élève à 80 %.

Aux dires de certaines intercommunales, la faible présence de sites potentiels pouvant être réaffectés en mini-parc d'activités dans les choix opérés par les différents gouvernements successifs s'explique par la volonté de répartir les investissements en la matière selon le poids démographique de chaque sous-région. Or, la large majorité des SAR de grandes dimensions susceptibles d'accueillir des parcs d'activités se concentrent dans le sillon industriel wallon. Une des IDE en a d'ailleurs déduit que sans une réelle discrimination positive en faveur des territoires les plus concernés par les stigmates de l'industrie lourde, il est illusoire de croire que l'on pourra réutiliser une large proportion de ce potentiel à des fins d'accueil de nouvelles entreprises. Nous partageons ces conclusions revenant à considérer les intercommunales dépendantes à cet égard de choix politiques au niveau du Gouvernement wallon.

⁴⁵ Voir : M. DACHOUFFE, A. PIERRARD, C. RASUMNY, 2003, *Inventaire des sites d'activités économiques désaffectés, Etat de la situation à la mi-juin 2003 Premiers enseignements, MRW-DGATLP – DAU-DAO, 18 p. + annexes*

3.3 Consommation d'espace en dehors des zones gérées par les intercommunales

3.3.1 Evolution du potentiel foncier dans les ZAE non gérées par les intercommunales

3.3.1.1 Méthodologie

A l'image de l'identification des parcelles libres d'occupation, l'analyse de l'évolution du potentiel foncier dans les ZAE non gérées par les intercommunales repose sur les données cadastrales. En raison de la disponibilité de cette source (PLI version 2001 et PLI version 2004), l'analyse se limite à cette très courte période 2001-2004.

Pour rappel, nous entendons par parcelles libres d'occupation les terrains dont la nature figurant dans les matrices cadastrales fait partie d'une liste limitative présentée au point 3.1.2.1. Toute autre parcelle est quant à elle considérée ici comme occupée. Nous renvoyons le lecteur au point précédent pour la critique de la source cadastrale.

A ces limites déjà soulignées s'ajoutent les erreurs induites par l'étude de l'évolution de la nature cadastrale. En effet, certaines parcelles sont concernées par un reclassement de leur nature entre 2001 et 2004 par les agents du Cadastre en lien avec une finalité fiscale, sans pour autant qu'elle ne corresponde à une quelconque modification effective de l'occupation de la parcelle. De multiples exemples, concernant parfois de grandes superficies, jalonnent les prochains paragraphes. Les erreurs induites de la sorte sont d'autant plus perceptibles que l'analyse porte sur un laps de temps assez réduit. Rappelons en effet que la version 2001 du PLI en constitue sa première version. Le recul pour analyser une telle évolution est donc limité.

Soulignons enfin que les chiffres présentés ci-dessous reflètent généralement des soldes, c'est-à-dire une différence entre des valeurs positives (des terrains étant passés de la rubrique « parcelles libres » à « parcelles occupées » entre 2001 et 2004) et des valeurs négatives (des terrains ayant suivi le chemin inverse). Ils n'illustrent donc pas l'ensemble des mouvements.

3.3.1.2 Les ZAE non gérées par les intercommunales

Sur la période 2001-2004, on constate qu'un nombre important de terrains jadis libres sont devenus occupés et, simultanément, qu'un nombre légèrement moins important de terrains ont connu un chemin inverse. Pour l'ensemble de cette période, le solde de terrains pouvant dorénavant être rangés sous le vocable "occupés" représente 151 ha dans les ZAEM, ZAEI et ZADI non gérées par les intercommunales. Ce solde traduit assez mal les mouvements car, en valeur absolue, ce sont 413,8 ha qui ont été "consommés" (passés de "parcelles libres" à "parcelles occupées").

A l'échelle des territoires des intercommunales, seule IGRETEC connaît un solde négatif relatif à la superficie de parcelles considérées comme occupées. Ce passage de grands terrains d'une catégorie cadastrale identifiée comme occupée à libre s'explique par plusieurs facteurs : l'assainissement de diverses friches, le reclassement cadastral de terrains du port autonome de Charleroi à proximité de Roux (10 ha environ), l'expropriation de terrains en zone A de l'aéroport de Gosselies (12 ha environ). Cette remarque illustre les limites de la fiabilité de ces données pour mesurer l'évolution du bâti dans les ZAE, d'une façon générale, et en particulier à Charleroi.

Tableau 24 - Evolution 2001-2004 des superficies occupées au sein des ZAE non gérées par les intercommunales (ha)

IDE	Occupé en 2001 à libre en 2004	Libre en 2001 à occupé en 2004	Solde (consommation d'espace)
BEPN	9,0	38,9	29,9
IBW	8,3	26,2	17,9
IDEA	25,2	70,7	45,4
IDELUX	26,6	31,8	5,2
IDETA	16,5	19,8	3,3
IEG	1,3	8,2	6,9
IGRETEC	127,4	45,6	-81,8
SPI+	48,3	172,8	124,5
Total	262,5	413,8	151,4

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Une analyse à échelle plus fine permet d'affiner ces remarques. Certaines sous-régions sont caractérisées par un solde traduisant une forte consommation d'espace au sein des ZAE non gérées par les intercommunales : SPI Centre (50,1 ha), SPI E-est francophone (40,2 ha), BEP Namur (26,6 ha), et IDEA (plus de 14 ha par sous-région). Ces chiffres sont encore plus interpellant lorsqu'on les ramène à l'échelle annuelle et les compare à la moyenne des ventes réalisées au sein des parcs gérés par les intercommunales par sous-régions (tous types de parcs confondus). Il ressort alors que pour quatre sous-régions, la quantité de terrain consommée en dehors des parcs gérés par les intercommunales est supérieure à celle mesurée en leur sein. Cette remarque concerne des territoires où opère la SPI+ : SPI Sud-Est francophone⁴⁶ (consommation 3,76 fois supérieure à l'extérieur plutôt que dans les parcs), SPI Sud (3 fois), SPI Sud-Est Germanophone (2,3 fois) et SPI Nord Est Germanophone (1,4 fois). Cette constatation est à mettre en parallèle avec la présence dans ces sous-régions de nombreux parcs communaux (respectivement à Waimès, à Ouffet, Ferrières et Sprimont, à Raeren et à Bütgenbach et Burg-Reuland).

Insistons donc sur le fait que les estimations de la demande fournies au point 2.2.2 ne concernaient que les parcs gérés par les IDE et non l'ensemble des terrains

consommés pour de l'activité économique. Une sous-estimation de la demande en parcs d'activités est donc présente dans les sous-régions au sein desquelles sont présents plusieurs petits parcs communaux en plein développement, à l'instar des sous-régions SPI Sud ou SPI Sud-Est Germanophone apparemment les plus concernées par ce problème. Ceci est d'autant plus à souligner que le conseil d'administration de la SPI+ a dernièrement décidé qu'en cas de création/extension nouvelle d'un parc d'intérêt local souhaité par une des communes de la Province de Liège, ce sera désormais l'intercommunale elle-même qui prendra en charge tant l'équipement que la commercialisation des terrains. Au vu du succès récent important de parcs communaux tels que celui de Werbomont à Ferrières, il serait donc logique d'apporter un correctif à nos estimations des besoins très faibles estimés pour ces deux sous-régions. Faute de données précises à ce sujet, nous n'avons toutefois pas pu procéder de la sorte.

Pour sept sous-régions, la consommation de terrains en ZAE non gérées par les intercommunales représente un ordre de grandeur qui se situe entre la moitié et l'entièreté de celle au sein des parcs gérés par ces dernières (BEPN Namur, IBW Ouest, IDEA Centre, IDEA Mons Borinage, IDELUX Arlon, SPI centre et SPI nord ouest). Au vu de ces remarques, il est donc fort réducteur de

⁴⁶Ce chiffre élevé s'explique avant tout par la nouvelle usine d'embouteillage des eaux de Bru à Lorcé (Commune de Stoumont) qui induit l'occupation de 36 hectares.

ne considérer la demande qu'au sein des parcs d'activités gérés par les intercommunales lors de l'examen de la consommation d'espace dans les zones d'activité économique. Même si la méthode n'est que partiellement adéquate, l'examen de la dynamique en dehors des parcs gérés par les intercommunales apparaît indispensable.

La répartition des terrains consommés entre les différents types d'affectation au plan de secteur est la suivante : 35,8 % en zone d'activité économique industrielle, 41,5 % en zone d'activité économique mixte et 22,8 % en zone d'aménagement différé à caractère industriel.

3.3.1.3 Les ports autonomes

L'analyse de l'évolution des terrains libres d'occupation entre 2001 et 2004 révèle que 7,4 hectares ont été consommés au sein des ports autonomes. Il s'agit en réalité du solde car, en valeur absolue, ce sont 21,3 ha

qui sont devenus occupés entre-temps, tandis que 13,5 ha sont apparus comme libres, probablement suite à des assainissements. La consommation d'espace au sein des ports autonomes sur la période étudiée est négligeable, ces chiffres résultant presque exclusivement d'une occupation nouvelle de 19,1 ha au sein du sous-territoire de BEP Namur. A l'inverse, un peu plus de 13 hectares ont été assainis (ou reclassés dans une des natures constituant les parcelles libres d'occupation pour une raison d'origine fiscale par exemple) dans le sous-territoire d'IGRETEC.

La dynamique observée dans les ports autonomes est donc assez limitée. Vu que le solde des parcelles occupées est de 7,36 ha, la consommation annuelle d'espace en leur sein doit sans doute dépasser de peu 2,6 hectares. Ce chiffre paraît faible en regard des 206 ha vendus annuellement dans les parcs gérés par les intercommunales. De plus, cette consommation résulte souvent de grandes implantations.

Tableau 25 – Evolution 2001-2004 des parcelles occupées au sein des territoires gérés par les ports autonomes

Découpage	Evolution des parcelles occupées (ha)
sous-régions IDE	
BEPN Namur	19,13
IDEA Centre	0,08
IDEA Mons Borinage	0,00
IDEA Nord	0,00
IDETA Ouest	0,00
IDETA Sud	0,00
IEG	1,63
IGRETEC	-13,03
SPI Centre	-0,45
SPI Sud Ouest	0,01
Total	7,36

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

⁴⁷ Notons que 4 % des terrains repris dans la cartographie des ports autonomes ont un recouvrement avec les zones gérées par les IDE. Une double comptabilisation de la consommation d'espace en leur sein est donc possible. Cela ne représente toutefois pas des chiffres de faible importance.

3.3.2 Evolution de la consommation d'espace par l'activité économique selon les différentes affectations au plan de secteur

3.3.2.1 Méthodologie

La présente analyse vise à appréhender la dynamique en matière d'activités économiques selon les différentes

affectations au plan de secteur. Pour ce faire, les 216 natures définies par le cadastre ont été regroupées de manière à identifier les activités économiques propices à une implantation en parc d'activités. Nous avons décidé de retenir les natures cadastrales suivantes :

		290	Fabriques de produits alimentaires	347	Fabriques de caoutchouc
49	Décharge			348	Fabriques de glace artificielle
50	Terrains industriels	300	Fabriques d'habillement		
51	Chantiers	301	Usines textile	349	Verreries
54	Bassins industriels	302	Fabriques d'articles de cuir	350	Fabriques d'objets en plastique
69	Autorisation à bâtir (bat. Industriel)	303	Fabriques de meubles		
		304	Fabriques de jouets	351	Fabriques de céramiques
260	Imprimeries	305	Papeteries	352	Charbonnages
261	Garage-Atelier	306	Fabriques d'articles usuels	353	Centrales électriques
262	Forges	320	Briqueteries	354	Usines à gaz
263	Menuiseries	321	Cimenteries	355	Gazomètres
264	Lavoirs	322	Scieries	356	Cokeries
265	Ateliers	323	Fabriques de couleurs	357	Bâtiments industriels
280	Laiteries	324	Fabriques de matériaux de construction	370	Hangars
281	Boulangeries			371	Entrepôts
282	Charcuteries	340	Métallurgie	376	Réservoirs
283	Abattoirs	341	Haut-fourneaux	377	Silos
284	Fabriques aliments bétail	342	Fours à chaux	379	Séchoirs
285	Fabriques de café	343	Ateliers de construction	380	Installations frigorifiques
286	Brasseries	344	Fabriques de matériel électrique	381	Matériaux et outillages
287	Fabriques de boissons			382	Exploitation industrielle
288	Fabriques de tabacs	345	Raffineries de pétrole	409	Garages-dépôts
289	Meuneries	346	Usines chimiques	442	Ateliers protégés

Cette catégorie « activités économiques » a été croisée avec les affectations définies au plan de secteur de manière à dégager les activités économiques localisées en dehors des zones prévues à cet effet au plan de secteur. L'évolution de la superficie occupée par ces activités économiques dans les différentes zones du plan de secteur a été estimée.

Plusieurs problèmes méthodologiques sont à signaler :

- les terrains correspondant à la catégorie des « activités économiques » ne reprennent pas les abords et infrastructures diverses des entreprises tels que les parkings lorsque ceux-ci sont situés sur une

autre parcelle disposant d'une nature cadastrale différente de celles faisant partie de la liste présentée ci-dessus ;

- d'autres espaces occupés par une activité économique localisés dans des zones du plan de secteur non destinées à cet effet sont repris au cadastre en tant que terrains industriels notamment. Une analyse de ces zones à l'aide de photos aériennes montre qu'il s'agit parfois de terrains abandonnés.

Les résultats issus du cadastre doivent donc être manipulés précautionneusement lorsque l'on analyse l'évolution de l'occupation du sol.

3.3.2.2 Premiers résultats

Les tableaux suivants illustrent l'évolution entre 2001 et 2004 de la répartition des occupations considérées comme « activités économiques » entre les différentes affectations du plan de secteur. En raison des multiples réserves inhérentes à la méthode, seuls des résultats à l'échelle des intercommunales sont présentés dans ce rapport.

Le premier tableau (tableau 26) prend en compte toutes les zones, qu'elles soient ou non destinées à l'urbanisation. Les chiffres qu'on peut y lire sont interpellants, notamment en ce qui concerne la consommation d'espace par des « activités économiques » dans les zones non destinées à l'urbanisation. Ce sont les territoires de la SPI+ et d'IDELUX qui sont les plus concernées, avec respectivement 141 et 24 hectares. Même s'il est probable que l'on retrouve l'une ou l'autre implantation à vocation économique de petite taille au sein des zones non destinées à l'urbanisation, ces chiffres paraissent largement surestimés. Une analyse plus précise montre que ces résultats s'expliquent en partie par la correction de la nature cadastrale de certains terrains, sans pour autant qu'ils soient caractérisés par un changement tangible d'occupation. Parmi ces terrains, on peut citer les bassins supérieurs de la centrale électrique de Coo (en zone de plan d'eau, 45 ha), les carrières à La Mallieule – Saint-Georges (zone agricole, 41 ha), les bassins de décantation de l'ancienne râperie de Warremme (zone naturelle et zone d'aménagement différé à caractère industriel, 10 ha). Dans le cas des bassins appartenant à l'usine Hesbaye-Frost à Geer (7 ha à cheval sur la zone agricole et la zone d'activité économique industrielle), il est possible qu'il s'agisse vraiment d'une

consommation d'espace réalisée à cette époque en vue de décanter les boues sortant de l'entreprise.

Même si la consommation effective d'espace au sein des zones non destinées à l'urbanisation (ZNDU) concerne bien moins que les 191 hectares mesurés ici, elle constitue néanmoins un enjeu important. Une partie s'explique probablement par la présence de PCAD localisés en ZNDU ou encore de permis dérogatoires, à l'image de l'entreprise Thomas et Piron dans le village d'Our.

Ce constat justifie notre choix d'avoir reproduit ces calculs de valeur relative sans tenir compte des zones non destinées à l'urbanisation (tableau 27). Malgré cette correction, certains chiffres paraissent encore tronqués du fait du passage de parcelles de grande superficie à une occupation économique du fait d'une réévaluation de la nature cadastrale, sans modification physique de la parcelle. Il s'agit du même problème qu'identifié précédemment, mais en ZAE cette fois et non plus en ZNDU. IGRETEC est de nouveau l'opérateur dont le territoire est particulièrement concerné par ce type de problème ; quatre terrains d'une superficie supérieure à 14 ha y ont fait l'objet d'une telle reclassification. Les chiffres présentés dans le tableau appuient cette remarque. IGRETEC est le seul opérateur pour lequel la dynamique économique hors ZAE gérées par l'intercommunale paraît plus importante que celle à l'intérieur des parcs (de l'ordre de 75 % de la dynamique globale). En fait, il semble que des agents du cadastre aient procédé entre 2001 et 2004 à un reclassement de la nature cadastrale de nombreux terrains à vocation économique sur le territoire de la Ville de Charleroi.

Tableau 26 - Evolution 2001-2004 de la consommation d'espace par l'activité économique

	IDE		Zone du plan de secteur - hors IDE												Total		
	ha	%	ZAE		ZADI		ZH		ZACC		Autre ZDU		ZNDU		ha	%	
			ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%			
Intercommun.																	
BEPN	88,1	68,0	20,4	15,8	0,0	0,0	6,6	5,1	-1,1	-0,8	-0,5	-0,4	15,9	12,3	129,5	100,0	
IBW	14,3	200,8	-14,4	-202,2	0,1	1,0	-1,8	-25,9	-0,3	-4,0	8,5	120,1	0,7	10,2	7,1	100,0	
IDEA	56,6	719,0	-81,3	-1032,0	5,3	67,3	-4,1	-52,4	0,8	10,5	38,2	485,2	-7,7	-97,5	7,9	100,0	
IDELUX	63,9	41,1	30,5	19,6	0,0	0,0	14,6	9,4	5,0	3,2	17,1	11,0	24,4	15,7	155,5	100,0	
IDETA	85,8	61,6	2,6	1,8	0,0	0,0	-2,0	-1,4	-0,4	-0,3	48,5	34,9	4,7	3,4	139,2	100,0	
IEG	77,9	100,2	1,1	1,5	0,1	0,1	-1,7	-2,1	1,2	1,6	0,1	0,1	-1,0	-1,3	77,7	100,0	
IGRETEC	60,5	23,7	102,5	40,1	-0,9	-0,4	49,7	19,4	-4,6	-1,8	34,8	13,6	13,8	5,4	255,8	100,0	
SPI+	77,4	37,9	-13,1	-6,4	5,0	2,5	-1,4	-0,7	-3,9	-1,9	-0,5	-0,3	140,6	68,9	204,1	100,0	
Total	524,5	53,7	48,4	5,0	9,5	1,0	59,9	6,1	-3,3	-0,3	146,3	15,0	191,3	19,6	976,7	100,0	

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

Tableau 27 - Evolution 2001-2004 de la consommation d'espace par l'activité économique hors ZNDU

Intercommun.	IDE		Zone du plan de secteur - hors IDE et hors ZNDU												Total	
	ha	%	ZAE		ZADI		ZH		ZACC		Autre ZDU		ha	%		
			ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%				
BEPN	88,1	77,6	20,4	18,0	0,0	0,0	6,6	5,8	-1,1	-1,0	-0,5	-0,4	113,6	100,0		
IBW	14,3	223,7	-14,4	-225,2	0,1	1,1	-1,8	-28,8	-0,3	-4,5	8,5	133,9	6,4	100,0		
IDEA	56,6	364,1	-81,3	-522,6	5,3	34,1	-4,1	-26,6	0,8	5,3	38,2	245,7	15,6	100,0		
IDELUX	63,9	48,8	30,5	23,2	0,0	0,0	14,6	11,1	5,0	3,8	17,1	13,1	131,1	100,0		
IDETA	85,8	63,8	2,6	1,9	0,0	0,0	-2,0	-1,5	-0,4	-0,3	48,5	36,1	134,6	100,0		
IEG	77,9	98,9	1,1	1,4	0,1	0,1	-1,7	-2,1	1,2	1,5	0,1	0,1	78,8	100,0		
IGRETEC	60,5	25,0	102,5	42,4	-0,9	-0,4	49,7	20,5	-4,6	-1,9	34,8	14,4	242,0	100,0		
SPI+	77,4	121,8	-13,1	-20,6	5,0	7,9	-1,4	-2,2	-3,9	-6,2	-0,5	-0,8	63,5	100,0		
Total	524,5	66,8	48,4	6,2	9,5	1,2	59,9	7,6	-3,3	-0,4	146,3	18,6	785,4	100,0		
Total, Igretec exclu	464,0	85,4	-54,1	-10,0	10,5	1,9	10,2	1,9	1,3	0,2	111,5	20,5	543,4	100,0		

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

On relève par ailleurs des terrains caractérisés par un changement de nature non liée à un changement de la parcelle au sein du territoire d'IDEA, mais ce phénomène ne transparait pas dans les chiffres étant donné que cette attribution nouvelle d'un caractère économique à certains terrains à fonction extractive (entre autres, carrières à Obourg, 15 ha et à Soignies, 21 ha) est contrebalancée en partie par le fait que les usines Boël à La Louvière (58 ha) ne sont plus reprises dans la catégorie « activité économique » en 2004. De telles remarques sont aussi applicables à la carrière Lemay à Vaulx – Tournai (52 ha) ou encore à un terrain appartenant à la SNCB situé entre Bertrix et Orgeo en zone de services publics et d'équipements communautaires.

Toutes ces remarques nous ont amené à recalculer les pourcentages en excluant les superficies incluses dans le territoire d'IGRETEC en raison des multiples requalifications cadastrales. En procédant de la sorte (tableau 27), on se rend mieux compte que, pour une majorité écrasante (85 %), l'essentiel de la consommation d'espace par les activités économiques a lieu dans les parcs d'activités économiques gérés par les intercommunales. Ailleurs, les blocages que rencontrent les entreprises pour accéder au foncier (rétention foncière, prix d'acquisition élevé, pollutions, Nimby...) freinent fortement l'accueil des activités économiques. On peut donc en déduire que, si les IDE ne disposent pas de terrains en suffisance pour répondre à la demande, il est peu probable que les entreprises puissent avoir accès à cette ressource foncière.

Ce pourcentage de consommation d'espace au sein des zones gérées par les intercommunales est particulièrement élevé pour les intercommunales d'IBW, d'IDEA et de la SPI+ (valeur supérieure à 100 %, ce qui s'explique par la diminution de la superficie occupée par l'activité économique dans les zones d'activité économiques non gérées par les intercommunales), et dans une moindre mesure pour IEG (99 %) et BEPN (78 %).

Il apparaît en outre, suite à l'examen de ces tableaux, qu'un lien peut être établi entre les disponibilités en zone d'habitat et la consommation pour de l'activité économique en leur sein. En effet, les territoires disposant de

grandes disponibilités foncières en zone d'habitat (IDE-LUX, BEPN) sont caractérisés par une consommation en terrains pour de l'activité économique positive en zone d'habitat. Dans les zones à forte pression foncière et/ou de forte saturation, c'est l'effet inverse qui se fait sentir ; les activités économiques ne s'insèrent pas en zones d'habitat. Ce constat s'explique par l'indisponibilité en terrain d'une part et par le différentiel de coût entre un terrain en zone d'habitat et en zone d'activité économique d'autre part. Dans ces zones saturées, il semble donc utopique de penser qu'une entreprise puisse facilement s'installer en zone d'habitat si l'offre est insuffisante en zone d'activité économique. On constate également que, même là où les zones d'habitat possèdent encore une grande proportion de terrains disponibles, comme dans les sous-régions d'Ardenne, la consommation d'espace par l'activité économique y est assez marginale.

Parallèlement, une diminution de l'occupation du sol en zone d'habitat par de l'activité économique est observable dans les sous-régions de tradition industrielle (IDEA Mons-Borinage, SPI Centre et Nord Est francophone, IDETA ouest, IEG). Ce mouvement traduit la désurbanisation des noyaux d'habitat par les entreprises ainsi que l'assainissement de friches et leur reconversion en logement ou centre d'activités culturelles.

En conclusion, on retiendra que l'analyse réalisée ici présente des lacunes en matière de fiabilité. Elle soulève en effet plus de questions qu'elle ne permet d'en résoudre. Elle montre également que le cadastre reste avant tout un outil fiscal et qu'il est très dangereux d'utiliser cette source sans précaution. Au vu des problèmes méthodologiques soulevés, il nous semble utile de poursuivre la réflexion sur le sujet au sein de l'Observatoire du développement territorial, notamment en approfondissant l'analyse sur base des parcelles qui sont réellement concernées par un changement d'occupation et non des soldes comme ce fut le cas ici et en affinant la méthodologie utilisée. La poursuite de cette réflexion devra impliquer un réel dialogue avec l'administration du cadastre.

4. Confrontation offre/demande et évaluation des besoins en parcs d'intérêt régional

4.1 Méthodologie et commentaires sur les résultats globaux

Ayant quantifié les disponibilités en ZAE et ayant estimé la demande future pour les dix prochaines années, nous pouvons maintenant procéder à :

- l'estimation des nouvelles superficies qu'il conviendrait être octroyées aux intercommunales pour faire face aux besoins non couverts par l'offre actuelle (ce que nous résumerons sous le vocable des besoins) ;
- l'évaluation de l'année de saturation complète des ZAE tenant compte du volume moyen annuel des ventes.

En précisant l'année de saturation, il s'agit en réalité de déterminer le degré d'urgence selon lequel il faut répondre aux besoins des opérateurs. Cela rejoint la remarque formulée par la DAR qui visait à établir une priorité dans les dossiers de révision de plans de secteur afin d'assurer une révision par étape de ces derniers et de répondre en premier lieu aux besoins des régions caractérisées par un délai de saturation court.

Bien entendu, comme souligné tout au long du travail, les chiffres doivent être interprétés à la lumière des différents choix méthodologiques effectués.

Comme expliqué dans la partie consacrée à l'offre des parcs gérés par les IDE, la prise en compte de la variabilité entre intercommunales de la politique relative aux options et aux entreprises mises sur liste d'attente nécessite ici un traitement particulier. Pour rappel, nous avons choisi de tenir compte de ces options de la manière suivante : nous effectuons l'estimation des besoins à 10 ans et de l'année de saturation complète de deux façons différentes, en comptant, d'une part, ces terrains sous options comme terrains non disponibles et, d'autre part, comme disponibles (seule cette dernière façon mettant les différents opérateurs sur un pied d'égalité).

Pour procéder à l'estimation des besoins à 10 ans, nous calculons le solde entre disponibilités nettes et demande estimée pour les 10 ans + 7 ans de réserve. Lorsque ce solde est négatif, nous multiplions cette valeur absolue par 100/85, soit par 117,6 % pour obtenir les besoins en disponibilités brutes (rappelons que pour

passer dans le sens contraire du brut vers le net, nous avons décidé de retirer 15%). Cette multiplication tient compte des équipements, zones d'isolement et des autres facteurs expliquant l'importance de ces espaces non valorisables.

Pour calculer l'année de saturation complète, on ajoute à 2007 le rapport entre les disponibilités nettes (options comprises d'une part, options non comprises d'autre part) et la superficie des ventes moyennes annuelles. La valeur obtenue est ensuite arrondie à l'unité. Si l'horizon de la saturation complète de l'ensemble des parcs d'une (sous-)zone dépasse 2030, à celle-ci sera attachée la mention « année de saturation supérieure à 2030 » et non une année précise, la situation de ces zones n'étant pas préoccupante. Cette année de saturation a été calculée de deux façons : en tenant compte des disponibilités de l'ensemble des zones du plan prioritaire et en tenant compte des disponibilités des seules zones qui ne sont pas querellées au Conseil d'Etat.

Comme la distinction a été opérée à la fois lors de l'analyse de l'offre et de la demande, l'évaluation des besoins concerne, d'une part, les parcs spécialisés et, d'autre part, les parcs généralistes.

Etant donné que, dans certaines sous-régions, les parcs spécialisés sont neufs, la consommation observée en leur sein est nulle (IDETA est, SPI Nord-Est francophone, SPI Nord-Ouest et SPI Sud-Est Germanophone, IDELUX Neuchâteau). Dès lors, les estimations relatives à la vente moyenne annuelle pour les prochaines années est de zéro. C'est la raison pour laquelle nous n'avons pas calculé d'année de saturation complète à l'égard de ce type de parc pour ces sous-régions. Il serait sans doute utile d'effectuer un travail similaire à celui opéré ici dès la fin de la cinquième année de commercialisation de ce type de parcs afin d'avoir une idée de leur rythme de remplissage et de leur échéance de saturation totale. Le cas de SPI sud-est germanophone reflète la situation du parc de Kaiserbaracke, parc dédié aux entreprises du secteur de la transformation du bois. Avec les 9,5 derniers hectares disponibles pris en option, il présente la particularité d'être déjà complètement vendu à l'heure actuelle, malgré sa mise en œuvre en 2006 (il s'agit d'une zone du PPZAE). Nous pouvons donc établir que l'année de saturation complète de ce parc est 2007, sans pour autant être en mesure de déterminer les besoins en disponibilité brute à 10 ans.

Les tableaux présentés ci-dessous fournissent les résultats majeurs de la recherche. En les comparant, il est

possible de constater une forte sensibilité des besoins estimés selon le type de découpage. Au niveau le plus fin, celui des sous-régions, nous estimons ces besoins à 1 121,1 ha, se répartissant entre 1 016,3 ha pour les parcs généralistes et 104,7 ha pour les parcs spécialisés (tenant compte des options en tant que disponibilités). A l'échelle de la Région wallonne, tenant compte que l'excédent en disponibilités d'une sous-région viendrait à compenser la pénurie dans une autre sous-région, le solde global entre le total de l'offre (options comprises) et le total de la demande est légèrement négatif dans l'ensemble des parcs généralistes (-71 ha) et sensiblement positif dans l'ensemble des parcs spécialisés (+244 ha). Il n'y a dans ce cas pas besoin de développer l'offre en parcs d'activités. Si l'on évite de découper le territoire wallon en sous-ensembles, cela implique par exemple que les entreprises qui ne trouveraient plus place dans la région de Mouscron devraient s'installer dans le Borinage ou à Verviers par exemple. Bien sûr, cela est complètement irréaliste.

Entre ces deux extrêmes (échelle des sous-régions et échelle régionale), le découpage par intercommunale fournit une valeur de nouveaux terrains à affecter à des parcs régionaux de 809 ha (dans le cas où les options sont comprises dans les disponibilités), 718 pour les parcs généralistes et 91 pour les parcs spécialisés. Retenons donc de la comparaison des résultats aux trois échelles que les besoins sont en fait d'autant plus faibles que les ensembles spatiaux utilisés sont de grande taille. Il peut ainsi être décidé de n'accorder à une sous-région

l'entièreté de ses besoins si une sous-région voisine dispose encore de grandes disponibilités pour suppléer en partie au manque de terrains de la première. C'est un arbitrage politique qui est possible, voire souhaitable dans certains cas. Il ne peut toutefois se justifier que si les deux sous-régions voisines concernées, d'un côté, par un excédent d'offre et, d'un autre côté, par un grave problème de pénurie, sont d'une taille réduite. Ce genre de compensation d'une région à une autre ne peut toutefois concerner que des proportions assez limitées de demandes car l'essentiel des besoins en ZAE n'est pas le fait d'entreprises étrangères, à l'aire de prospection très étendue, mais bien de la masse de sociétés locales cherchant à se transférer depuis un tissu d'habitat.

Même là où, à l'échelle des sous-régions, il n'y a pas de problème de saturation attendu avant la fin de la période de 10 ans (+ 7 ans de réserve), nos résultats ne doivent pas être interprétés comme pouvant justifier un refus à propos d'un projet d'un petit parc d'activités d'intérêt local là où un opérateur le jugerait nécessaire. En effet, à l'échelle plus locale à nouveau, le besoin d'octroyer un nombre modéré d'hectares pourrait sans doute être justifié alors qu'un tel besoin n'apparaît pas à l'échelle inférieure. Néanmoins, fournir une méthode permettant d'évaluer la superficie à accorder à propos des parcs d'intérêt local sort du cadre de ce présent travail. Cette problématique est à mettre en relation avec les travaux menés actuellement dans le cadre du thème 1 de la CPDT⁴⁸.

⁴⁸ Ces derniers sont toutefois complètement à l'arrêt depuis trois mois du fait de la présente expertise.

Tableau 28 : Confrontation offre/demande et évaluation des besoins par intercommunale

Opérateur	Type de parcs	Disponibilités nettes totales à la vente			Demande (10 ans + réserve de 7 ans)	Vente moyenne annuelle	Solde de disponibilité nette à la vente à 10 + 7 ans		Besoins en disponibilité brute à la vente à 10 + 7 ans		Année de saturation totale avec PP		Année de saturation totale avec PP sauf ZAE en recours	
		Options comprises	Options déduites	Options et zones PP en recours déduites			Options comprises comme dispo.	Options déduites des dispo..	Options comprises comme dispo. (1)	Options comprises comme dispo. (2)	Options déduites des dispo. (1)	Options déduites des dispo. (2)	Options comprises comme dispo.	Options comprises comme dispo.
BEPN	Génér.	360,7	258,9	258,9	372,8	21,9	-12,1	-113,9	14,2	134,0	2019	2023	Idem (1)	Idem (2)
	Spéc.	66,5	51,5	51,5	48,3	2,8	18,2	3,2	0,0	0,0	2025	2030	Idem (1)	Idem (2)
IBW	Génér.	267,0	260,6	132,2	266,3	15,7	0,7	-5,7	0,0	6,7	2024	2024	2015	2016
	Spéc.	40,6	40,6	40,6	7,8	0,5	32,8	32,8	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDEA	Génér.	828,0	740,5	740,5	336,8	19,8	491,2	403,7	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	Spéc.	242,6	205,8	205,8	130,6	7,7	112,0	75,2	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDELUX	Génér.	305,6	302,4	291,0	458,9	27,0	-153,3	-156,5	180,4	184,1	2018	2018	Idem (1)	Idem (2)
	Spéc.	99,9	99,9	99,9	46,2	2,7	53,7	53,7	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDETA	Génér.	291,2	270,8	181,3	407,7	24,0	-116,5	-137,0	137,1	161,2	2018	2019	2015	2015
	Spéc.	15,3	15,3	15,3	0,0	0,0	15,3	15,3	0,0	0,0				
IEG	Génér.	150,6	102,1	102,1	345,7	20,3	-195,0	-243,6	229,4	286,6	2012	2014	Idem (1)	Idem (2)
	Génér.	163,9	162,0	97,3	296,9	17,5	-133,0	-134,9	156,5	158,7	2016	2016	2013	2013
IGRETEC	Spéc.	22,7	22,7	22,7	100,1	5,9	-77,4	-77,4	91,1	91,1	2011	2011	Idem (1)	Idem (2)
	Génér.	704,0	683,9	610,5	657,1	38,7	47,0	26,8	0,0	0,0	2025	2025	2023	2023
SPI+	Spéc.	302,2	287,2	287,2	212,8	12,5	89,4	74,4	0,0	0,0	2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	Génér.	3071,0	2781,2	2413,8	3142,2	184,8	-71,2	-361,1	717,6	924,6	2022	2024	2020	2022
Total RW	Spéc.	789,8	723,0	723,0	545,9	32,1	244,0	177,2	91,1	91,1	2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)

Sources : DGEE-DEZI, 30/06/2006 et Wallonie Développement, 11/2006 – Traitements : CPDT - LEPUR-ULg

Tableau 29A : Confrontation Offre/Demande et évaluation des besoins par sous-région

Sous-Région	Type de parcs	Disponibilités nettes totales à la vente			Demande (10 ans + réserve de 7 ans)	Vente moyenne annuelle	Solde de disponibilité nette à la vente à 10 + 7 ans		Besoins en disponibilité brute à la vente à 10 + 7 ans		Année de saturation totale avec PP		Année de saturation totale avec PP sauf ZAE en recours	
		Options comprises	Options déduites	Options et zones PP en recours déduites			Options comprises comme dispo.	Options déduites des dispo.	Options comprises comme dispo.	Options déduites des dispo. (1).	Options comprises comme dispo. (2).	Options déduites des dispo.	Options comprises comme dispo.	
BEPN Dinant	G	106,4	59,1	59,1	115,2	6,8	-8,8	-56,1	10,3	66,0	2016	2023	Idem (1)	Idem (2)
BEPN Namur	G	230,5	187,6	187,6	224,0	13,2	6,5	-36,4	0,0	42,8	2021	2024	Idem (1)	Idem (2)
BEPN Phil.	S	66,5	51,5	51,5	48,3	2,8	18,2	3,2	0,0	0,0	2025	2030	Idem (1)	Idem (2)
IBW Centre	G	23,7	12,2	12,2	33,6	2,0	-9,9	-21,4	11,6	25,2	2013	2019	Idem (1)	Idem (2)
IBW Est	S	20,0	20,0	20,0	90,1	5,3	-70,1	-70,1	82,5	82,5	2011	2011	Idem (1)	Idem (2)
IBW Ouest	G	40,6	40,6	40,6	7,8	0,5	32,8	32,8	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDEA Centre	G	82,5	77,0	5,9	36,1	2,1	46,4	40,9	0,0	0,0	> 2030	> 2030	2010	2012
IDEA Mons Bor	G	164,4	163,6	106,3	140,1	8,2	24,4	23,6	0,0	0,0	2027	2027	2020	2020
IDEA Nord	S	114,3	94,1	94,1	76,3	4,5	38,0	17,9	0,0	0,0	2028	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDELUX Arlon	S	120,4	95,8	95,8	42,2	2,5	78,2	53,6	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDELUX Bast.	G	457,8	424,7	424,7	124,6	7,3	333,2	300,1	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDELUX Marche	S	63,6	63,6	63,6	32,5	1,9	31,1	31,1	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDELUX Neuf.	G	255,9	221,8	221,8	136,0	8,0	120,0	85,8	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
IDELUX Virton	S	58,6	46,4	46,4	55,9	3,3	2,7	-9,5	0,0	11,1	2021	2025	Idem (1)	Idem (2)
	G	26,9	26,3	26,3	53,3	3,1	-26,5	-27,1	31,1	31,8	2015	2016	Idem (1)	Idem (2)
	S	40,0	40,0	40,0	46,2	2,7	-6,2	-6,2	7,3	7,3	2022	2022	Idem (1)	Idem (2)
	G	38,1	37,4	37,4	109,5	6,4	-71,4	-72,1	84,1	84,9	2013	2013	Idem (1)	Idem (2)
	G	136,8	136,4	125,0	171,7	10,1	-35,0	-35,4	41,1	41,6	2021	2021	2019	2019
	G	63,9	62,7	62,7	80,8	4,8	-16,9	-18,1	19,9	21,3	2020	2020	Idem (1)	Idem (2)
	S	59,9	59,9	59,9	0,0	0,0	59,9	59,9	0,0	0,0				
	G	39,9	39,7	39,7	43,5	2,6	-3,6	-3,8	4,2	4,5	2023	2023	Idem (1)	Idem (2)

Sources : DGEE-DEZI, 30/06/2006 et Wallonie Développement, 11/2006 – Traitements : CPDT - LEPUR-ULg

Tableau 29B : Confrontation Offre/Demande et évaluation des besoins par sous-région

Sous-Région	Type de parcs	Disponibilités nettes totales à la vente			Demande (10 ans + réserve de 7 ans)	Vente moyenne annuelle	Solde de disponibilité nette à la vente à 10 + 7 ans		Besoins en disponibilité brute à la vente à 10 + 7 ans		Année de saturation totale avec PP		Année de saturation totale avec PP sauf ZAE en recours	
		Options comprises	Options déduites	Options et zones PP en recours déduites			Options comprises comme dispo.	Options déduites des dispo.	Options comprises comme dispo.	Options déduites des dispo. (1)	Options comprises des dispo. (2)	Options déduites des dispo.	Options comprises comme dispo.	
IDETA centre	G	111,7	104,5	104,5	120,3	7,1	-8,6	-15,9	10,1	18,6	2022	2023	Idem (1)	Idem (2)
	G	1,5	1,5	1,5	41,1	2,4	-39,5	-39,5	46,5	46,5	2008	2008	Idem (1)	Idem (2)
IDETA Est	S	15,3	15,3	15,3	0,0	0,0	15,3	15,3	0,0	0,0				
	G	167,3	154,8	65,3	187,7	11,0	-20,4	-32,8	24,0	38,6	2021	2022	2013	2014
IDETA Ouest	G	10,7	9,9	9,9	58,6	3,4	-47,9	-48,7	56,4	57,3	2010	2010	Idem (1)	Idem (2)
	G	150,6	102,1	102,1	345,7	20,3	-195,0	-243,6	229,5	286,6	2012	2014	Idem (1)	Idem (2)
IEG	G	77,8	75,9	11,2	247,6	14,6	-169,8	-171,7	199,7	202,0	2012	2012	2008	2008
	S	22,7	22,7	22,7	100,1	5,9	-77,4	-77,4	91,1	91,1	2011	2011	Idem (1)	Idem (2)
IGR,INTERSUD	G	86,1	86,1	86,1	49,3	2,9	36,8	36,8	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	G	162,8	153,2	102,0	221,7	13,0	-58,8	-68,4	69,2	80,5	2019	2019	2015	2016
SPI Centre	S	160,0	160,0	160,0	165,4	9,7	-5,4	-5,4	6,3	6,3	2023	2023	Idem (1)	Idem (2)
	G	193,1	191,1	169,0	181,1	10,7	12,0	10,0	0,0	0,0	2025	2025	2023	2023
SPI Nord-EstF	S	2,3	2,3	2,3	0,0	0,0	2,3	2,3	0,0	0,0				
	G	172,8	172,3	172,3	30,6	1,8	142,2	141,7	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
SPI Nord-EstG	G	25,3	25,3	25,3	33,4	2,0	-8,2	-8,2	9,6	9,6	2020	2020	Idem (1)	Idem (2)
	S	20,9	20,9	20,9	0,0	0,0	20,9	20,9	0,0	0,0				
SPI Sud	G	26,6	26,3	26,3	15,5	0,9	11,2	10,9	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	G	5,9	4,3	4,3	59,5	3,5	-53,6	-55,2	63,1	65,0	2008	2009	Idem (1)	Idem (2)
SPI Sud-EstF	S	7,4	7,4	7,4	1,7	0,1	5,7	5,7	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	G	42,6	42,6	42,6	20,6	1,2	22,1	22,1	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
SPI Sud-EstG	S	9,5	0,0	0,0	0,0	0,0	9,5	0,0	???	???	2007	2007	Idem (1)	Idem (2)
	G	74,9	68,8	68,8	94,7	5,6	-19,8	-26,0	23,3	30,6	2019	2020	Idem (1)	Idem (2)
SPI Sud-Ouest	S	102,2	96,7	96,7	45,7	2,7	56,4	50,9	0,0	0,0	> 2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)
	G	3071,0	2781,2	2413,8	3142,2	184,8	-71,2	-361,1	1016,3	1236,0	2022	2024	2020	2022
Total RW	S	789,8	723,0	723,0	545,9	32,1	244,0	177,2	104,7	115,9	2030	> 2030	Idem (1)	Idem (2)

Sources : DGEE-DEZI, 30/06/2006 et Wallonie Développement, 11/2006 – Traitements : CPDT - LEPUR-ULg

4.2 Urgence à apporter une réponse aux besoins des IDE sur base du délai de saturation

Rappelons une nouvelle fois que les résultats obtenus doivent être interprétés à la lueur des différentes hypothèses retenues.

Considérer les options en cours comme devant d'ores et déjà être retirées des disponibilités ne bouleverse les soldes de disponibilités à l'horizon des 10 ans que pour les sous-régions où sont actives le BEP, l'IDEA et IEG. Toutefois, même une fois ces options déduites, IDEA semble ne pas être amenée à connaître un grave problème de saturation au cours des dix prochaines années, du moins dans les parcs généralistes. Cet opérateur est en fait le dernier qui dispose de grandes disponibilités qui lui permettent de voir sereinement l'avenir rapproché si l'on ne tient pas compte de besoins plus locaux ou plus sectoriels.

Pour la DAR, les options vont probablement se fondre dans les ventes estimées pour les prochaines années et il est donc cohérent de ne pas les soustraire de l'offre. Nous partageons cet avis mais pensons important de souligner qu'un risque de saturation anticipée existe au sein de certaines sous-régions où les options actuelles sont très importantes en comparaison des ventes moyennes annuelles.

4.2.1 Saturation des parcs généralistes

4.2.1.1 Saturation à (très) court terme

Lorsque l'on analyse l'année de saturation complète des parcs, on se rend compte du caractère urgent d'offrir de nouvelles ZAE dans certaines sous-régions. Le problème le plus crucial à cet égard est à Charleroi, chez IGRETEC. En effet, il s'agit là d'une vaste sous-région en pénurie complète prévue dès la fin de 2008. Vu le recours pendant à propos de la zone du PP ZAE de Viesville, il y a de grandes chances que l'on ne puisse plus du tout y répondre aux demandes des investisseurs d'ici peu. D'ores et déjà, des investisseurs doivent retarder leurs projets d'investissement faute de terrains disponibles en suffisance pouvant être proposés par IGRETEC. Remarquons par ailleurs que, même au cas où le parc de Viesville venait à être mis en œuvre d'ici peu, le problème de saturation complète dans cette sous-région ne serait reporté qu'à 2012. Même dans ce cas, le délai qui reste à IGRETEC avant la pénurie totale est déjà plus court par rapport à une opération complète de révision de plan de secteur, reconnaissance de zone et équipement (soit 7 ans).

Les autres sous-régions concernées par une saturation complète des disponibilités dans un délai inférieur à une opération complète de révision de plan de secteur (soit avant 2015) sont, pour les parcs généralistes :

- le territoire d'IBW centre (2011) ;
- l'arrondissement de Bastogne chez IDELUX (2013) ;
- les sous-régions Est et Sud d'IDETA (2008 et 2010) ;
- le territoire d'IEG (2012) ;
- le territoire SPI Sud-Est Francophone (région de Malmedy ; 2008).

On peut en conclure que répondre à ces pénuries doit s'avérer une priorité à court terme pour la Région.

En outre, au cas où les projets de parc querellés au Conseil d'Etat venaient à être refusés, s'ajouteraient à cette liste les sous-régions de :

- IDETA Ouest (parc de Tournai-Ouest III, 2014) ;
- IBW Est (parc de Hélocine-Jodoigne-Orp-Jauche, 2012).

Les territoires de SPI centre et d'IDELUX Arlon sont proches de faire également partie de cette liste, présentant une saturation à l'horizon 2015 si les options sont déduites des disponibilités et 2016 si elles sont considérées comme disponibles (uniquement lorsque l'on déduit les zones du plan prioritaire faisant l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans le cas de l'agglomération de Liège – sous-région SPI Centre). De même, lorsque les options sont déduites des disponibilités, le territoire du BEPN Philippeville présente une saturation complète de ses parcs en 2013.

Rappelons également que, du point de vue des opérateurs, les problèmes de saturation évoqués et les besoins associés sont sous-estimés pour certaines sous-régions où la pénurie en terrain rencontrée depuis plusieurs années a empêché de répondre notamment aux demandes issues de l'étranger. Aux dires de l'OFI, les territoires d'IBW (surtout Centre et Est) et d'IGRETEC ont particulièrement été concernés par cette absence de grandes parcelles permettant de faire face aux attentes des investisseurs étrangers.

Le point de vue de la DAR est différent quant à l'appréciation globale de nos prévisions ; elles sont jugées au contraire maximalistes. Comme son point de vue présente également une grande pertinence, il convient sans doute d'en tenir compte. Si on venait à apporter un correctif vers le haut pour quelques sous-régions, on pourrait alors appliquer un correctif vers le bas dans d'autres sous-régions qui, quant à elles, ont bénéficié ces dernières années du report de la demande vu leur proximité avec des sous-régions voisines très saturées.

4.2.1.2 Saturation à moyen terme

Les intercommunales présentant une saturation complète de leur parcs généralistes comprise entre 2017 et 2024 n'ont sans doute pas assez de terrain pour, à la fois, répondre aux demandes des 10 prochaines années et garder une réserve suffisante pour faire face à la longueur des procédures nécessaires à leur rendre une nouvelle offre. Dans ce cas, il ne s'avère toutefois pas aussi urgent de répondre à leurs besoins. On peut donc imaginer différer quelque peu le lancement des opérations.

Les sous-régions concernées par ce type de situation sont :

- BEPN Philippeville ;
- BEPN Dinant (comme souligné ci-avant, au cas où les options sont considérées de façon distinctes des ventes des prochaines années, le problème de saturation est alors jugé urgent) ;
- IDELUX Marche-en-Famenne ;
- IDELUX Neufchâteau ;
- IDELUX Virton ;
- IDETA Centre ;
- IDETA Ouest (comme souligné ci-avant, au cas où la zone de Tournai-Ouest III du PP ZAE venait à être refusée par le Conseil d'Etat, le problème de saturation est alors jugé urgent) ;
- SPI Centre (comme souligné ci-avant, au cas où l'extension sur Oupeye du parc des Hauts-Sarts adoptée lors du PP ZAE venait à être refusée par le Conseil d'Etat, le problème de saturation est alors jugé urgent)
- SPI Nord-Ouest ;
- SPI Sud-Ouest.

Au cas où on considère que les options ne se fondent pas dans les ventes des prochaines années mais s'y ajoutent, la sous-région de BEP Namur s'ajoute à la liste exposée ci-avant.

Au cas où les zones du PP ZAE en recours venaient à être annulées, les sous régions suivantes s'ajouteraient aussi à cette liste :

- IBW Ouest ;
- SPI Nord-Est francophone.

Rappelons enfin que si la saturation apparaît à des termes fort éloignés pour certaines sous-régions où les chiffres de ventes observés dans les parcs gérés par les intercommunales sont très bas (SPI Sud, SPI Sud-Est germanophone notamment), cela s'explique en partie par la présence de parcs communaux en plein développement au sein de ces territoires (Werbomont, Bütgenbach-Büllingen par exemple). L'arrivée à saturation de

tels parcs nécessite sans doute aussi un examen complémentaire.

4.2.2 Saturation des parcs spécialisés

Les parcs spécialisés présentent d'une façon générale une situation moins critique. Deux sous-territoires verront cependant leurs parcs saturés à très court terme : IGRETEC (Aéropôle) et SPI Sud-Est germanophone (Kaiserbaracke). Le premier présente une saturation complète attendue en 2011. Dès le courant de cette année 2007, ce parc sera le dernier où IGRETEC pourra continuer à vendre du terrain. En conséquence, cette saturation totale risque d'arriver plus tôt. Le second est quant à lui déjà complet à l'heure actuelle, tenant compte d'une dernière option de 9,5 ha. Il semble donc urgent de lancer ici aussi les projets permettant de répondre à ces pénuries.

Les autres sous-territoires concernés par une saturation des parcs spécialisés à moyen terme (entre 2015 et 2024) sont SPI centre, IDELUX Arlon et IDEA Nord (au cas où les options seraient déduites des disponibilités). La spécialisation de ces deux premières sous-régions fait notamment référence à la fonction logistique. Etant donné la stratégie d'IDELUX de mise en œuvre d'un grand parc dédié à ce type d'activités (Centre Ardenne, sur le territoire d'IDELUX Neufchâteau), nos estimations (7 ha) pourraient ici être remises en cause. Deux options s'offrent en fait ici, soit on ne rend pas cette superficie estimée comme besoin à cet opérateur, soit on décide de les convertir en parcs généralistes, portant les besoins de cette sous-région IDELUX Arlon à 38 ou 39 ha.

Le parc de Feluy (IDEA Nord) sera saturé à moyen terme (2021) si on décompte les options des disponibilités. Il paraît donc nécessaire de lancer sous peu la réflexion sur la mise à disposition de nouveaux terrains à destination spécialisée dans la sous-région d'IDEA Nord sachant que, dans ce cas, il s'agit de prévoir une extension du seul parc spécialisé destiné spécifiquement à l'accueil d'activités pétrochimiques et autres activités couvertes par la législation sur les sites SEVESO. Vu les contraintes techniques spécifiques à un tel dossier, il y a lieu d'anticiper suffisamment ce problème, même si rendre du terrain à cette sous-région n'est pas encore urgent. Face à un tel parc, susceptible d'accueillir des entreprises potentiellement dangereuses pour leur environnement dans une vision mésospatiale, les réactions hostiles des riverains, voire des recours sont en effet assez probables.

4.3 Réponse aux besoins via des ZAE/ZADI non encore gérées par les IDE et les SAR ou via des révisions de plan de secteur

Au vu de l'importance des chiffres relatifs aux besoins et au vu des difficultés rencontrées par l'ensemble des acteurs à l'occasion du Plan Prioritaire des ZAE, il est très important d'anticiper de nouvelles révisions de plans de secteur, après avoir examiné s'il est possible de les éviter par la mise en œuvre de ZAE actuellement non gérées par les IDE, en ce compris la réutilisation de SAR. Il est possible de tirer divers enseignements de la confrontation entre les résultats relatifs aux besoins et de l'analyse des disponibilités en ZAE non gérées par les IDE et en SAR. En raison de l'urgence de répondre aux demandes des IDE dans certaines sous-régions et de la longueur d'une procédure de révision des plans de secteur, il s'avère en effet sans doute indispensable d'exploiter rapidement le potentiel à court terme que peuvent offrir les ZAE non encore gérées par les IDE tout en lançant dans le même temps l'une ou l'autre révision là où ce potentiel serait encore insuffisant au regard des besoins. De plus, cette confrontation mérite d'être menée étant donné la nécessité de pratiquer, le plus souvent possible, le principe de la compensation planologique en cas de révision des plans de secteur là où le potentiel en ZAE non encore mis en œuvre correspondrait à une localisation jugée aujourd'hui inadéquate.

En opérant cette confrontation, il est possible de tirer quelques enseignements généraux montrant la diversité des situations entre les sous-régions du territoire wallon. Globalement, les besoins dépassent souvent les disponibilités en ZAE non gérées par les intercommunales là où le problème de la saturation est jugé urgent. Dans ces contextes, il semble nécessaire d'y lancer rapidement des projets de révision de plan de secteur. Toutefois, ceci n'exclut pas la possibilité d'y puiser dans le stock de ZAE non gérées par les intercommunales pour répondre à une partie de leurs besoins. Dans le cas des régions où la saturation n'est pas un problème urgent, il est souvent possible, si l'on veut répondre dès aujourd'hui aux besoins, d'utiliser le seul potentiel en ZAE non encore géré par les intercommunales et d'éviter ainsi de consommer de la zone non urbanisable.

A titre d'exemple, nous avons poursuivi la réflexion pour quelques sous-régions.

Certaines sous-régions présentent un potentiel important en ZAE non encore gérées par une intercommunale ou en SAR par rapport aux besoins. Il en va ainsi des sous-régions de :

- IDELUX Arlon (la ZAEI s'étendant entre le village d'Aubange et le parc d'activités d'Aubange pourrait répondre à l'ensemble ou une grande partie des besoins estimés) ;
- IDELUX Virton (les terrains autour de Burgo-Ardenne offrent un potentiel intéressant en comparaison des faibles besoins estimés) ;
- IDELUX Marche (même si le potentiel en SAR et en ZAE non encore gérées est faible, le projet de parc de Hotton-Bourdon adopté via la procédure de PCAD, s'il est finalement mis en œuvre, devrait répondre pour partie aux besoins estimés⁴⁹) ;
- SPI Nord-Ouest (la ZAEI bordant le parc de Waremme offre la possibilité de répondre aux besoins en terrains généralistes ou de pratiquer la compensation au cas où cette localisation serait jugée inopportune) ;
- BEPN Namur (la ZADI du site Naucosse à Eghezée et quelques autres disponibilités essentiellement localisées dans la Basse-Sambre offrent un potentiel intéressant pour une mise en œuvre ou une compensation planologique) ;
- IDETA Centre (le SAR de la Sucrierie de Frasnes-lez-Anvaing est susceptible de répondre à l'essentiel des besoins estimés pour les 10 ans à venir).

Plusieurs sous-régions sont caractérisées par des besoins importants et par un potentiel en ZAE non encore gérés par les IDE ou en SAR très faible par rapport à ces besoins, ce qui nécessite d'y pratiquer une révision de plan de secteur et/ou de réaliser la mise en œuvre de ZACC. Ces sous-régions sont notamment :

- IEG (potentiel quasi nul tant en ZAE non encore gérées qu'en SAR) ;
- IDETA Est, Ouest (en cas d'annulation du parc Tournai-Ouest III) et Sud (potentiel quasi nul à l'Est et faible à l'Ouest et au Sud) ;
- IBW centre (potentiel faible limité au seul SAR de la Sucrierie de Genappe) ;
- SPI Sud-Est Francophone (potentiel quasi nul tant en ZAE non encore gérées qu'en SAR).

⁴⁹ A ce potentiel, il convient d'ajouter le 10 ha de terrains en réserve dans le parc d'Aye qu'IDELUX a renseigné comme étant gérés par un autre opérateur.

D'autres cas particuliers méritent également d'être soulignés. Ainsi, dans la sous-région IDELUX Bastogne, le potentiel en SAR de grande taille est limité au seul site peu accessible de l'ancienne base OTAN de Bovigny – commune de Gouvvy. De plus, l'essentiel des ZAE/ZADI non encore gérées par IDELUX et à mettre en œuvre sont situées autour de Bastogne alors que c'est surtout le parc de Vielsalm qui est complet.

Dans la sous-région IBW Ouest, les hypothèses retenues ici débouchant sur le tableau 29 nous amènent à prédire que le stock existant dans les mains de l'IBW sera suffisant pour les 10 prochaines années. Par contre, si le projet de centre commercial et de loisirs voit le jour sur le site de Saintes 2, c'est-à-dire sur l'extension accordée dans le cadre du PP ZAE, ou si cette révision du PS est annulée par le Conseil d'Etat, la mise en œuvre du potentiel limité aux 80 ha de superficie brute du SAR des Forges de Clabecq s'avèrera une nécessité urgente. Si cette solution n'est pas envisageable en vue d'une commercialisation à court terme, cette région fait alors aussi partie des sous-régions devant impérativement faire l'objet d'une révision prochaine de plan de secteur. Le site des anciens parkings FIAT, au Nord-Ouest de la gare de Waterloo représente l'un des rares sites offrant une possibilité de désaffectation et donc de compensation en cas de révision du plan de secteur dans cette sous-région.

Par ailleurs, suite aux réactions d'IBW, il semble nécessaire de préciser que, pour répondre aux besoins importants identifiés dans la sous-région IBW Centre, l'extension du parc de Perwez peut être la solution à privilégier (en plus du réaménagement de l'ancienne sucrerie de Genappe). En effet, du point de vue de la demande des entreprises, cette sous-région IBW Centre s'apparente à l'axe de la E411 alors que nous avons intégré la commune de Perwez dans la sous-région IBW Est, cette dernière étant plutôt à associer à l'axe de l'E40.

Soulignons ici qu'outre la sous-région IGRETEC (agglomération de Charleroi), le territoire d'IEG présente une estimation des besoins dépassant les 200 ha. Comme dit ci avant, l'entièreté de ces besoins doivent, dans le cas d'IEG, être apportés via une (des) révision(s) du plan de secteur. Si le projet de Cora à Mouscron venait à voir le jour, nos estimations montent même pour ce territoire jusque 287 ha. Soulignons ici que le Gouvernement peut éventuellement songer relativiser l'importance de ce besoin pour deux raisons :

- lors de l'estimation de la demande, nous avons apporté un correctif important en considérant la moyenne annuelle des ventes réalisée entre 1995 et 2001 (20,3 ha) plutôt que la moyenne globale 1995-2005 (16,4 ha). Si l'on décide de revenir sur ce correctif, les besoins estimés chutent alors de 229,4 à 163,1 ha (ou à 220,3 ha si on considère que les options s'ajoutent aux ventes annuelles prévues les 10 + 7 prochaines années) ;
- on peut sans doute réduire quelque peu les besoins estimés si l'on souhaite être plus sélectif quant aux entreprises accueillies en provenance de France et de Flandre afin de maximiser le rapport emploi wallon généré / superficie consommée.

Appliquer de tels correctifs nous semble judicieux si l'on souhaite éviter l'urbanisation totale prochaine de Mouscron.

Dans le cas des agglomérations de Liège et de Charleroi (sous-régions SPI Centre et IGRETEC), nous sommes face à la fois à un potentiel important en SAR et en ZAE/ZADI non gérées par les IDE et à un nombre très important d'hectares estimés comme besoins.

Dans le cas de Liège, le potentiel subsistant en SAR et en ZAE/ZADI non encore gérées par la SPI est essentiellement concentré dans la Basse-Meuse, le long du Canal Albert (site de Chertal, du Trilogiport à Hermalle-sous-Argenteau et ZADI de Haccourt-Loen (à cheval sur les communes d'Oupeye et de Visé)). Vu le potentiel d'accessibilité tri-modal de ces trois sites (eau, chemin de fer, route), ils ont sans aucun doute pour vocation d'accueillir - pour totalité ou pour une grande partie - des entreprises liées à la logistique. Seules les parties des sites de Chertal et de Haccourt-Loen les plus distantes du canal Albert et les plus proches des villages voisins pourraient répondre utilement aux besoins en terrains généralistes. Par ailleurs, comme le reste des disponibilités en ZAE/ZADI et en SAR est dispersé en de multiples sites de petites dimensions, il semble nécessaire de procéder à une révision du plan de secteur pour un nouveau "grand" projet de parc généraliste. Il convient toutefois de déduire des besoins en ZAE généralistes à couvrir via révision de plan de secteur, quelques disponibilités de dimension moyenne permettant de créer de nouveaux petits parcs d'activités d'intérêt local (à l'image des sites de Micheroux-Soumagne, de Wandre-Wérihet, de Droixhe...). A première vue, cette sous-région SPI Centre n'offre guère de potentiel pour pratiquer la compensation planologique en cas de révision du plan de secteur ou de PCAD.

Dans l'agglomération de Charleroi, les SAR de plus de 5 ha et les ZAE/ZADI non gérées par IGRETEC ou le Port Autonome de Charleroi sont plutôt dispersés en de multiples sites de petites dimensions essentiellement situés en tissu urbain ou dans la Basse-Sambre. Fait exception à cette logique de dispersion, une grande ZADI de plus de 50 ha située dans les bois au Nord-Ouest de la commune de Gerpinnes. Au vu de sa localisation au cœur d'une forêt et de sa mauvaise accessibilité, ce site présente plus de potentiel pour pratiquer une compensation que pour être mis en œuvre. En raison de la localisation préférentielle de la demande au nord de l'agglomération carolorégienne, le long des axes de l'E42 et de l'A54, la réalisation de nouvelles vastes ZAE au travers de révisions du Plan de secteur apparaît indispensable. Etant donné le caractère urgent de mettre à disposition d'IGRETEC une nouvelle offre en parcs généralistes, il nous paraît important de faire avancer sans tarder des projets de divers ordres (en plus des révisions de plan de secteur, il s'agirait de mener de front la mise en œuvre de ZACC, de ZSPEC, de ZAE/ZADI, de SAR et/ou de PCAD).

Rappelons que l'analyse développée ici ne s'oppose pas à des projets de création/extension de parc d'intérêt local même là où aucun problème de saturation à l'échelle de la sous-région correspondante n'existe.

Pour traiter de ce problème, on peut toutefois se dire que l'on peut se donner le temps de la réflexion afin, par exemple, de définir une stratégie à ce propos. Une telle stratégie pourrait d'ailleurs s'appuyer sur les réflexions menées dans le cadre de cette expertise à propos notamment des enjeux liés aux entreprises compatibles avec un voisinage résidentiel et à la limitation de la dépendance à la voiture. Les suites de la recherche menée dans le cadre du Thème 1 de la CPDT à propos de l'évaluation des besoins en parc d'intérêt local et de la mixité des fonctions pourraient participer à ces réflexions.

5. Liste des sigles et abréviations

ACED : Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines
 BEPN : Bureau économique de la province de Namur
 CCUE : Cahier de charges urbanistique et environnemental
 CIB : Confédération des Immobiliers de Belgique
 COS : Coefficient d'occupation au sol

CPDT : Conférence Permanente du Développement Territorial
 CWATUP : Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine
 DAO : Direction de l'Aménagement Opérationnel
 DAR : Direction de l'Aménagement Régional
 DAU : Division de l'Aménagement et de l'Urbanisme
 DEI : Demandeurs d'emplois indemnisés
 DEZI : Direction de l'Équipement des Zones Industrielles
 DGATLP : Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine
 DGEE : Direction générale de l'Économie et de l'Emploi
 FEDER : Fonds européen de Développement Régional
 GES : Gaz à effet de serre
 IBW : Intercommunale du Brabant Wallon
 IDE : intercommunale de développement économique
 IDEA : Intercommunale de Développement économique et d'Aménagement du territoire
 IDELUX : Intercommunale pour le développement économique durable du Luxembourg belge
 IDETA : Intercommunale de Développement du Tournaïsis
 IEG : Intercommunale d'Étude et de Gestion
 IGRETEC : Intercommunale pour la gestion et la réalisation d'études techniques et économiques
 IWEPS : Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique
 MET : Ministère de l'Équipement et des Transports
 NACE : Nomenclature générale des activités économiques dans les Communautés européennes
 OFI : Office for Foreign Investors
 PCA : Plan communal d'aménagement
 PCAD : Plan communal d'aménagement dérogatoire
 PLI : Plan de localisation informatique
 PME : Petites et moyennes entreprises
 PP ZAE : Plan prioritaire d'affectation d'espaces liés à l'activité économique
 R&D : Recherche-développement
 RESA : Relance économique et simplification administrative
 RUE : Rapport urbanistique et environnemental

SAED :	Site d'activité économique désaffecté	ZACC :	Zone d'aménagement communal concerté
SAR :	Sites à réaménager	ZADI :	Zone d'aménagement différé à caractère industriel
SDER :	Schéma de Développement de l'Espace Régional	ZAE :	Zone d'activité économique
SDRB :	Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale	ZAEI :	Zone d'activité économique industrielle
SOWAER :	Société Wallonne des Aéroports	ZAEM :	Zone d'activité économique mixte
SPAQuE :	Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement	ZNDU :	Zones non destinées à l'urbanisation
SPFF :	Service Public Fédéral Finances	ZSPEC :	Zone de services publics et d'équipements communautaires
SPI+ :	Services Promotion Initiatives en province de Liège		
SRPE :	Sites de Réhabilitation Paysagère et Environnementale		
TPE :	Très petite entreprise		
UWE :	Union Wallonne des Entreprises		