

# Description du projet de recherche

## 1. Généralités

**Titre de la thèse :** Aménagement du territoire, compétitivité régionale et immobilier d'entreprise en Wallonie

**Nom du doctorant :** Vandermeer Marie-Caroline

**Calendrier :** Date du début de la bourse : novembre 2011.

La recherche sera divisée en 4 phases :

**1<sup>e</sup> phase : analyse de la littérature** (objectif : souligner le rôle de l'immobilier d'entreprise sur la compétitivité des entreprises), **analyse statistique multi-échelle** (Europe du Nord-ouest et Belgique) sur les relations entre les indicateurs de richesses (PIB et emplois) et la consommation d'espace par les activités économiques et **entretiens auprès des témoins privilégiés** susceptibles de collaborer et de valoriser les résultats de notre recherche.

**2<sup>e</sup> phase : objectivation des besoins fonciers et immobiliers des entreprises** via la valorisation des données comptables des entreprises et via des enquêtes menées auprès de trois panels d'entreprises (objectif : préciser l'importance de la disponibilité et des prix fonciers et immobiliers).

**3<sup>e</sup> phase : analyse de la lourdeur des procédures administratives** via les coûts de transaction (comparaison de la Wallonie avec les régions voisines).

**4<sup>e</sup> phase : formulation de recommandations** susceptibles de limiter les délais et les procédures tout en maintenant l'utilité économique et la qualité urbanistique des réalisations **et évaluation** de ces recommandations auprès d'un panel d'acteurs.

**Comité d'encadrement :** Halleux Jean-Marie (promoteur), Dejardin Marcus, Mérenne-Schoumaker Bernadette.

## 2. Thèse

### Résumé :

Notre projet repose sur deux observations. La première est que la disponibilité en terrains et en bâtiments est devenu un facteur essentiel de la compétitivité des entreprises et, par extension, des territoires, en particulier de la Wallonie. La deuxième est celle de l'inefficacité de l'immobilier d'entreprise wallon. Pour la production foncière, cette inefficacité renvoie à la trop grande consommation d'espaces ouverts par les activités économiques et, paradoxalement, à une certaine pénurie en terrains réellement disponibles pour accueillir de nouveaux investissements. Pour la promotion immobilière, le constat est que le fonctionnement des marchés est défaillant car il ne permet pas une réponse suffisamment adaptée aux besoins changeants des firmes en locaux d'activités. L'objectif de notre projet sera d'objectiver ces éléments afin d'aboutir à des recommandations susceptibles de renforcer tant le potentiel entrepreneurial wallon que l'efficacité de l'aménagement du territoire. Ces recommandations seront notamment relatives à la politique spatiale et à la politique industrielle. Elles seront établies sur base d'un état de l'art, d'enquêtes auprès d'entreprises et d'une comparaison internationale de montages fonciers et immobiliers à vocation économique. Pour les enquêtes auprès des entreprises, nous prévoyons de porter une attention particulière aux IDE (investissements directs étrangers) et aux « gazelles », c'est-à-dire aux entreprises à fort niveau de croissance, cela afin de serrer la problématique du développement régional au plus près.

Nom du promoteur : Jean-Marie Halleux / Nom du doctorant : Marie-Caroline Vandermeer

## Objectifs de la recherche en lien avec le développement territorial de la Wallonie :

Notre proposition de recherche se situe à l'interface de la gestion du territoire et de la compétitivité régionale. Pour le référentiel alimentant le périmètre de travail de la CPDT, nous nous inscrivons donc pleinement dans les objectifs stratégiques (O.S.) « Emplois et richesse » et « Structuration ». Rappelons ici que le point de départ de notre réflexion consiste à trouver un point d'équilibre optimal entre, d'une part, la création d'emplois et de richesses, et, d'autre part, la matérialisation du projet de structure spatiale retenue par les autorités régionales. C'est par exemple dans cette perspective que nous soulevons le problème de l'inefficacité des marchés fonciers et que nous nous interrogeons sur l'opportunité de focaliser la politique d'accueil des entreprises sur l'outil du parc d'activités. C'est également dans cette perspective que nous comptons analyser la question du marché immobilier de seconde main, avec l'idée de favoriser l'assainissement des friches, mais aussi, et peut-être surtout, la prévention de l'inoccupation.

Le projet proposé s'inscrit également dans les O.S. « Besoins » et « Sensibilisation administrative et bonne gouvernance ». Sur ce dernier point, nous prévoyons d'objectiver une partie du débat relatif à la simplification des procédures administratives en appliquant l'approche des coûts de transaction. A propos du sujet des besoins, relevons que notre démarche cherche à valoriser l'expertise de la CPDT en matière d'outils d'aide à la décision visant à favoriser des localisations d'activités davantage en phase avec le développement durable des territoires.

Par ailleurs, sans surprise, notre proposition recoupe de multiples objectifs mis en avant par la DPR : soutenir le redéploiement et le développement économique, valoriser l'espace disponible pour créer de l'activité, promouvoir un développement territorial durable, privilégier la réhabilitation des friches, améliorer la gestion du foncier, faire de la Wallonie un modèle de bonne gouvernance, ...

## 3. Bibliographie

- BASTIN A., CHEVAU T. et HALLEUX J.-M. (2008), *Localisation des entreprises et mixité fonctionnelle*. Identification des localisations optimales des activités économiques, Thème 1B, Rapport final de la subvention 2007-2008, CPDT.
- BATSCH L. (2006), « Pourquoi les entreprises veulent devenir locataires ». *Alternatives économiques*, n°251, pp. 70-71.
- BIANCHET B., WERTZ I., HALLEUX J.-M. et WAYENS B. (2011), *Activités économiques et industrielles*. Note de cadrage de mars 2011, Subvention 2010-2011, CPDT.
- BORY A., BREVERS F., DOPAGNE C., DROEVEN E. et VAN DER KAA (2010), *Eco-zoning*. Rapport final du thème 1A de la subvention 2009-2010, CPDT.
- BUITELAAR E. (2007), *The cost of land-use decisions. Applying transaction cost economics to planning and development*. Blackweel Publishing, Real Estate Issues.
- D'ARCY E et KEOGH G. (1999), « The property market and urban competitiveness: a review ». *Urban Studies*, Vol. 36, n°5-6, pp. 917-928.
- KIM J.H. (2011), « Linking land use planning and regulation to economic developmet: a literature review ». *Journal of Planning Literature*, Vol. 26, n°1, pp. 35-47.
- LAMBOTTE J.-M., BASTIN A., GUILLAUME N., HILIGSMAN S., LEPERS E., NERI P., SCHENKE C., VAUCHEL B. et HALLEUX J.-M. (2007), *Evaluation des besoins en matière de zones d'activités économiques*. Mission expertise, Décision du Gouvernement wallon du 21-09-06, CPDT.
- LAMBOTTE J.-M., GIROLIMETTO F., LABEEUW F.-L. et HALLEUX J.-M. (2010), *La gestion des zones d'activités existantes*. Annexe 1 du rapport final du thème 1B de la subvention 2009-2010, CPDT.
- LEPERS E., NERI P., BREVERS F., BASTIN A. et LAMBOTTE J.-M. (2009), *Vers un développement territorial durable : Critères pour la localisation optimale des nouvelles activités*. Note de Recherche, n°8, CPDT.

- MERENNE-SCHOUMAKER B. (2007), « De la compétitivité à la compétence des territoires. Comment promouvoir le développement économique ? Exposé de synthèse ». *Territoire(s) wallon(s)*, Hors-série, pp. 51-58.
- MERENNE-SCHOUMAKER B. (2002), *La localisation des industries : enjeux et dynamiques*. PUR, Didact Géographie, Rennes.
- MERENNE-SCHOUMAKER B. (2003), *La localisation des services et des commerces*. PUR, Didact Géographie, Rennes.
- NAPPI-CHOULET I. (2010), *L'immobilier d'entreprise*. Economica, Paris.
- NEEDHAM B et LOUW E. (2006), « Institutional Economics and Policies for Changing Land Markets: The Case of Industrial Estates in the Netherlands ». *Journal of Property Research*, Vol. 23, n°1, pp. 75-90.
- QUEVIT M. (2007), « Territoires innovants et compétitivité territoriale : de nouveaux enjeux pour le développement territorial en Wallonie. Exposé de synthèse ». *Territoire(s) wallon(s)*, Hors-série, pp. 59-80.
- STRALE M. (2009), « La mise en place d'une politique wallonne de promotion des activités logistiques ; quels enjeux pour le territoire régional ? ». *Territoire(s) wallon(s)*, n°3, pp. 191-202.
- SHEARMUR R. (2006), « L'aristocratie mobile du savoir et son tapis rouge. Quelques réflexions sur les thèses de Richard Florida ». *La compétitivité urbaine à l'heure de la nouvelle économie* (TREMBLAY D.-G. et TREMBLAY R.), Québec, Presses de l'Université du Québec, pp. 285-303.