

# Synthèse

Convaincue de l'importance des questions territoriales dans le développement des entreprises et donc de la région, l'Union Wallonne des Entreprises a décidé de consacrer son «Rapport 2008 sur la situation de l'entreprise» aux questions relatives à l'espace dédié à l'implantation et au développement de l'activité économique en région wallonne.

En effet, alors que la disponibilité de terrains économiques est mise en exergue dans la promotion internationale de la Wallonie, plusieurs témoignages tendent à montrer qu'il n'est pas toujours aisé aujourd'hui de bénéficier des surfaces souhaitées aux caractéristiques demandées. Ce constat de pénurie a été quantifié par une étude de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT).

Ces questions se posent non seulement pour les investisseurs étrangers, mais également pour les entreprises wallonnes souhaitant s'étendre et indirectement pour celles ayant le désir de se maintenir dans le tissu urbain.

Le rapport aborde, en quatre chapitres, l'espace disponible pour l'activité économique en région wallonne, actuellement et dans l'avenir, les obstacles identifiés et les actions déjà mises en œuvre pour lutter contre la pénurie et mobiliser de l'espace, les acteurs de l'offre et de la demande, ainsi que des recommandations pour l'amélioration de la gestion de l'espace dédié à l'activité économique.

Le rapport ne constitue pas une analyse exhaustive. Il présente la situation actuelle au départ d'études existantes et analyse les solutions qui ont été mises en œuvre. Il propose également un ensemble de recommandations pour que le développement territorial concoure au redéploiement économique de la région wallonne, tout en respectant l'objectif de gestion parcimonieuse du sol. Il formalise la contribution de l'UWE au débat en cours sur l'espace consacré à l'activité économique et rassemble certains éléments qui contribueront à fonder ses prises de position en la matière.

## La situation actuelle et l'estimation des besoins

La caractérisation de l'implantation et la quantification des surfaces sont abordées selon deux angles de vue : l'affectation et l'occupation. L'affectation représente la situation «de droit» ou théorique. L'occupation représente la situation «de fait» ou situation réelle.

L'examen de la situation actuelle, confrontant affectation «de droit» (planologique) et occupation réelle, conduit aux constats suivants :

- 1,6% (27.900 ha) du territoire est affecté à l'activité économique par le plan de secteur (affectation «de droit», ou théorique) contre 2,8% en Flandre ;
- 1,2% (21.000 ha) du territoire est occupé par l'activité économique (occupation réelle au cadastre) contre 3,4% en Flandre ;
- près de 50% du territoire occupé réellement par l'activité économique (21.000 ha) se situent en dehors des 27.900 ha de zone d'activité économique du plan de secteur ;

Les parcs d'activité économique (PAE) représentent près de la moitié de la zone d'activité économique, l'autre moitié est la propriété d'autres opérateurs (ports autonomes, communes, propriétaires privés dont entreprises, etc.).

Les PAE regroupent 8% des entreprises et 19% des emplois marchands de Wallonie. Une certaine spécialisation de ces zones (accueil des entreprises industrielles et des entreprises de grande taille d'autres secteurs), très utile à l'ensemble de l'économie wallonne, se dégage de ces chiffres. On peut toutefois se demander si les politiques d'accueil des entreprises la favorisent suffisamment. On constate en effet que certains terrains sont occupés par des acteurs dont les activités pourraient aisément se déployer en zone urbaine, laissant ainsi la zone d'activité économique aux activités industrielles et à celles qui y sont liées.

*En ce qui concerne la disponibilité future, le Gouvernement wallon poursuit la mise à disposition d'espace, d'une part, par la levée de contraintes réglementaires, et d'autre part, par la mise en place d'un deuxième plan prioritaire d'affectation d'espace à l'activité économique. Ces mesures devraient conduire à la libération de près de 5.000 ha d'ici 2020, ce qui correspond aux estimations réalisées par la conférence permanente de développement territorial (CPDT).*

*Nous constatons que la mise à disposition de ces 5.000 ha supplémentaires placerait la Wallonie dans une situation comparable à celle de la Flandre d'aujourd'hui (en termes d'ha consacrés à l'activité économique par habitant), ce qui permettrait de rattraper une partie de notre retard économique sur celle-ci. Il est également intéressant de constater que la Flandre, qui est davantage confrontée à la nécessité de gestion parcimonieuse du sol, dispose à l'heure actuelle de 2.300 ha immédiatement disponibles, soit 2,3 fois la disponibilité actuelle wallonne.*

*Ces 5.000 ha constituent une superficie globale qui doit être distribuée de manière adéquate en fonction des besoins réels des investisseurs.*

### **Le cadre réglementaire et les contraintes**

*Le CWATUP a subi de multiples modifications qui peuvent donner l'impression d'une législation par tâtonnement ou par essai et erreur et concourent à la relative illisibilité du texte. Une coordination officielle du Code est indispensable.*

*La moitié (5 décrets sur 12) des modifications décrétales adoptées depuis le début de la législature poursuivent le double objectif de mobiliser de l'espace pour l'activité économique et de raccourcir les procédures en vigueur.*

*L'inscription d'une nouvelle zone d'activité économique ou sa mise en œuvre se heurte à diverses contraintes :*

- *le phénomène Nimby. Les recours rencontrent un certain succès au Conseil d'Etat où les considérations de développement économique sont reléguées à l'arrière-plan (absence de balance des intérêts) ;*
- *le manque d'intérêt des communes pour l'activité économique. Celui-ci doit être combattu sur base des avantages directs et indirects que confère la présence d'une activité économique sur leur territoire ;*
- *la compensation planologique ou alternative. Celle-ci reste un sujet de préoccupation notamment liée à l'absence de critères qui permettraient d'encadrer la compensation alternative. La pratique fait craindre de coûteux dérapages. Il est urgent de fixer des règles en la matière ;*
- *le principe de standstill, qui veut que le niveau de protection de l'environnement ne puisse pas régresser de manière sensible sans qu'il existe des motifs liés à l'intérêt général ;*
- *la pollution des sols.*

### **Les acteurs**

*Le rapport analyse l'intervention des différents acteurs dans la procédure allant de l'inscription de la zone au plan de secteur à la délivrance du permis d'urbanisme ou au permis unique. Après avoir abordé les résultats de l'enquête menée par l'UWE auprès des entreprises, cette partie identifie les acteurs de l'offre, détaille leurs rôles, ainsi que les critères d'attribution des terrains.*

*L'enquête menée par l'UWE dans le cadre de ce rapport montre d'abord une satisfaction globalement mitigée des entreprises quant à leur localisation actuelle pour laquelle les critères de localisation obtiennent les meilleurs scores tandis que les services sont jugés insatisfaisants.*

*Les réponses relatives aux critères de choix d'une éventuelle relocalisation des entreprises illustrent une continuité de ce constat.*

En effet, dans le cas d'un déménagement, les chiffres indiquent que, dans un premier temps (lors de l'achat), les entreprises sont sensibles aux critères de positionnement géographique (d'abord sous-régionaux puis locaux) et aux éléments qui l'affectent directement (coût et accessibilité notamment) mais que dans un second temps, elles souhaitent des services appliqués à cette localisation (transport public, équipements...). Les niveaux de satisfaction relativement bas de leur localisation actuelle expliquent en partie les exigences des entreprises lorsqu'elles veulent déménager.

Ce déménagement se fait de plus en plus régulièrement vers les PAE.

L'installation d'une entreprise dans un PAE est l'aboutissement d'un parcours particulièrement long, mêlant une phase préparatoire principalement procédurale et une phase de mise à disposition du terrain à son acquéreur. La CPDT a estimé à une moyenne de 7 ans la durée allant de l'identification à l'équipement du terrain.

De l'analyse de ces phases, nous pointons principalement une relative hétérogénéité sous-régionale et entre opérateurs, des procédures de cession, d'attribution et de gestion des terrains. Nous retenons également une arhythmie entre les acteurs de l'offre et ceux de la demande, ainsi que l'absence d'un véritable outil régional de gestion et de promotion de ces terrains.

Nous constatons aussi que l'ensemble des terrains sont gérés de la même manière, sans distinction de leur niveau d'intérêt stratégique (local, sous-régional, régional).

#### **Recommandations de l'UWE pour une offre adéquate**

L'analyse que nous avons faite nous permet de considérer qu'une politique spatiale dynamique nécessite l'adoption d'une vision stratégique régionale et sectorielle à long terme (20 ans) et la mise en œuvre d'une gestion opérationnelle performante, basée sur des outils et des modes de fonctionnement plus efficaces.

Cette vision stratégique (qui ne se limite pas à mobiliser un nombre d'ha) doit être argumentée sur base des objectifs de développement de la Région wallonne et traduite dans les plans qu'elle adopte. Initialement, le SDER devait remplir cette fonction, mais il n'a pas été mis à jour depuis près de 10 ans, et l'on constate que ses orientations stratégiques sont trop peu traduites sur le terrain.

En ce qui concerne la conception d'outils et de modes de fonctionnement plus efficaces, nos travaux nous ont amenés à constater les améliorations apportées à la gestion de l'espace dédié à l'activité économique. Cependant, des progrès sont encore nécessaires. A cet égard, nous formulons un ensemble de recommandations :

1. Connaître et évaluer.
2. Mobiliser l'espace judicieusement.
3. Mettre en œuvre une gestion du territoire à 3 niveaux.
4. Renforcer la spécificité des PAE par une politique stricte d'attribution des terrains.
5. Réfléchir en termes de «services» et pas uniquement en termes d'hectares mis à disposition.
6. Créer une base de données des terrains à vocation économique (existants et potentiels).
7. Assurer la cohérence des plans et des politiques menées.
8. Adapter le cadre réglementaire.

La mise en œuvre de ces recommandations aboutira à une gestion quantitative et qualitative efficace des superficies dédiées à l'activité économique, dans le respect du principe de gestion parcimonieuse du territoire. Cela permettra aux entreprises de s'installer et de se développer dans le cadre d'une politique spatiale en cohérence avec les objectifs de redéploiement économique de la région wallonne. ||