

Développement territorial et parcs d'activités économiques

J.-M. HALLEUX – Bastogne, le 10 février 2012



Introduction générale

- **Recherche CPDT**

Disponible à l'adresse suivante :

<http://cpdt.wallonie.be/fr/content/rapports-de-la-subvention-2009-2010#2>

- **Double problématique**

Densification : consommation en terres vierges

Mixité raisonnée : vitalité des tissus mixtes et dépendance à l'automobile

- **Méthodologie**

Analyse régions voisines (VL, NL, GDL, NPC)

Évaluation de la transférabilité de mesures au contexte wallon

- **Structure de la présentation**

1. Clarification de la problématique

2. La densification des parcs d'activités

3. La mixité raisonnée

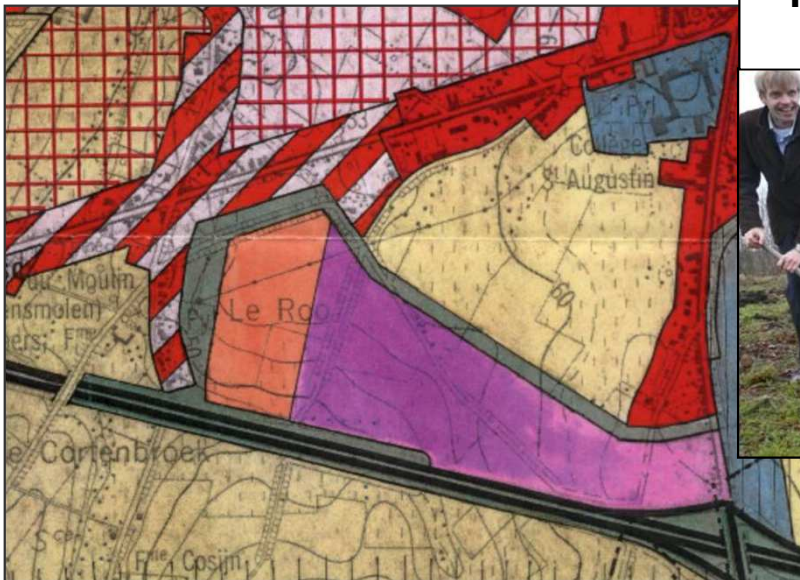
1. Clarification de la problématique

Qu'est-ce qu'un parc d'activité ?

Une zone d'activité économique est un espace affecté à l'activité économique dans un plan d'aménagement

Un parc d'activité est un espace aménagé pour accueillir des activités économiques

Production (promotion) foncière



Belgique francophone : confusion avec le faux anglicisme de "zoning" (plutôt que "estate")

1. Clarification de la problématique

Une grande diversité : les parcs spécialisés

Des surfaces importantes à des prix compétitifs

Il manque de grands terrains en Belgique.

Le Parc Ardenne Logistics propose notamment des surfaces importantes (de 20 000 m² jusqu'à 80 000 m² en groupant des parcelles en fonction des besoins), tout en menant une qualité d'aménagement et d'équipement de haut niveau.



Source : <http://www.ardennelogistics.be> (Janvier 2012)

1. Clarification de la problématique

Une grande diversité : les parcs spécialisés



Source : www.parc-alliance.com (Juillet 2009)

1. Clarification de la problématique

Une grande diversité : les parcs généralistes



Hauts-Sarts

Mise à jour le 30/06/2010

Superficie

Totale504,87 ha

Disponible6,10 ha

Source :

http://www.spi.be/upload/documents/zonin_g/hautssartsp.pdf (Janvier 2012)

1. Clarification de la problématique

Une grande diversité : les parcs généralistes

Focus sur les ilots d'entreprises

Zone de superficie limitée, intégrée au tissu urbain, destinée à des implantations d'entreprises de petite taille à vocation locale ou compatible avec l'environnement urbain et parfaitement intégrée à la typologie du bâti environnant.

En milieu rural

Comblain-au-Pont

Mise à jour le 30/06/2010

Superficie

Totale1,07 ha

Disponible0 ha

Source :

<http://www.spi.be/upload/documents/zoning/comblainp.pdf>

(Janvier 2012)



Source : F. Lejeune, 2008.

1. Clarification de la problématique

Le succès des parcs d'activité (UWE, 2008)

- **Poids économique en Wallonie**

 - ± 220 parcs, ± 5600 entreprises et ± 127'500 emplois

 - ± 8 % des entreprises et ± 20 % de l'emploi wallon salarié

- **Attractivité pour les entreprises**

 - Accessibilité routière

 - Disponibilité foncière et prix des terrains

 - Environnement « professionnel » réduisant les conflits avec le voisinage

- **Attractivité pour les entreprises les plus lourdes**

 - ± 50 % de l'emploi industriel

- **Attractivité pour d'autres activités**

 - Différentes estimations convergentes sur les activités qui auraient dû être localisées en tissu urbain mixte : ± 50 % des entreprises pour ± 20 % des emplois et 15-20 % des superficies consommées

1. Clarification de la problématique

Les objectifs des parcs d'activité

- Les deux objectifs – pas nécessairement compatibles – des parcs d'activité
 - Stimuler le développement économique
 - Aménager le territoire pour limiter les externalités négatives



3 Mettre en œuvre une gestion du territoire à 3 niveaux

La mise à disposition d'espace doit s'inscrire dans une stratégie qui intègre les spécificités géographiques du territoire (vocation logistique par exemple) et les spécificités d'une politique sectorielle (pôle pharmaceutique etc.), toutes deux respectant les prescriptions d'un SDER mis à jour.

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).

Nous pensons qu'il serait utile de mettre en œuvre une gestion à 3 niveaux :

- les terrains stratégiques (aéroports, universités, parcs logistiques, terrains de grande superficie...) et les zones thématiques d'influence régionale ou suprarégionale devraient être gérés au niveau régional, sous la responsabilité d'un délégué spécial du Gouvernement pour le développement du territoire économique. Son rôle consisterait à assurer une tutelle sur l'attribution de ces terrains par les opérateurs, afin de veiller à leur meilleur usage dans une optique d'intérêt régional. Le délégué spécial devra faire appel, dans sa mission, au concours de l'ensemble des acteurs et administrations concernés. Dans ce cadre, les quelques terrains de grande superficie (plus de 100 ha) que la région compte encore devraient être inventoriés et conservés en vue d'y accueillir des activités qui nécessitent réellement de telles surfaces. Une approche régionale des terrains stratégiques améliorerait leur visibilité au niveau international avec des conséquences positives pour le développement de l'ensemble de la région ;
- les parcs généralistes ou spécialistes d'influence sous-régionale resteraient confiés aux opérateurs existants, en continuité avec la situation actuelle ;
- les petites zones (ZACC, SAR ou SRPE)⁽¹⁾ pourraient être gérées au niveau communal ou supra-communal. Cette option permettrait de régénérer une mixité favorable à la redynamisation des noyaux d'habitat.

D'une manière générale, la gestion des zones d'activité économique doit bénéficier de la parfaite collaboration entre les administrations concernées (DGATLP-DAR et DGEE-DEZI).

1. Clarification de la problématique

Les objectifs des parcs d'activité

- Les deux objectifs – pas nécessairement compatibles – des parcs d'activité
 - Stimuler le développement économique
 - Aménager le territoire pour limiter les externalités négatives
- Loi pour l'expansion économique régionale de 1959
 - Autorisation d'exproprier pour aménager des zones industrielles
 - Création des Intercommunales de Développement Économique



Source : <http://www.wallonie-developpement.be/fr/page-2/Nos-membres/> (Janvier 2012)

1. Clarification de la problématique

Les objectifs des parcs d'activité

- **Les deux objectifs – pas nécessairement compatibles – des parcs d'activité**
 - Stimuler le développement économique
 - Aménager le territoire pour limiter les externalités négatives
- **Loi pour l'expansion économique régionale de 1959**
 - Autorisation d'exproprier pour aménager des zones industrielles
 - Création des Intercommunales de Développement Économique
- **Loi organique de l'aménagement du territoire de 1962**
 - Zonage de l'ensemble du pays via les plans de secteur
 - Zones d'activités économiques (ZAE) industrielles et mixtes
- **Double législation**
 - Loi d'expansion économique régionale ⇒ Décret infrastructure
 - Loi organique de 1962 ⇒ CWATUPE

1. Clarification de la problématique

Un sujet controversé entre développeurs et aménageurs

- « *Expansionnistes* » versus « *Parcimonieux* »
 - Les expansionnistes : les entreprises (UWE), les IDE, l'AWEX
 - Les parcimonieux : les aménageurs, les acteurs liés à l'environnement
- Foncier économique mis en exergue pour la compétitivité de la Wallonie
 - Disponibilité aisée
 - Prix limités

RENTAL CHARGES AND COST OF COMMERCIAL SITES

Warehouse rental	EUR/m ² /an		Site EUR/m ²	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Province of Liège	18	42	5	30
Province of Hainaut	19	42	7	20
Province of Luxembourg	20	40	8	20
Province of Namur	18	30	4	16
Brussels and surrounding areas (Flanders)	33	45	25	50
Brussels and surrounding areas (Wallonia)	37	62	23	140
Antwerp and surrounding areas (Flanders)	33	50	30	110
Southern Germany	60	72	200	350
Northern France	30	55	25	50
Limburg (The Netherlands)	40	55	90	110

Source: DTZ publication: Semi-industrial & logistics market in Wallonia

WALLONIA

- History and institutions
- Strategic location
- Business environment
- Facts and figures
- Business opportunities

Living in Wallonia

INVESTING IN WALLONIA

- Setting up a business
- Infrastructure and location
- Your project
- Investor services

WELCOME TO THE BELGIAN REGION OF WALLONIA

Philippe SUINEN - CEO AWEX

Our offices around the globe



CLICK ON YOUR AREA

Namur / Chicago /
San Francisco / Shanghai /
Tokyo

17:32:06 GMT

**Capture
d'écran le
21-2-2008**



CSL Liège Aéropatrol

Investing in Wallonia| Infrastructure and location

BUSINESS PARKS



In association with eight inter-municipal development agencies, the Wallonia region manages no fewer than 206 industrial parks, each of which are fully equipped (water, electricity, telecoms, drainage and in some cases, gas and optic fibres) and linked up to both the main communication networks and the local R&D centres. A particular feature of these business parks is the wide availability of commercial premises at very competitive rates.

OFI works in close collaboration with the inter-municipal development agencies as well as private owners and estate agents in order to determine the availability of commercial sites and/or premises that best meet your needs: Surface area, proximity to a specific border, airport, rail line, university etc.

RENTAL CHARGES AND COST OF COMMERCIAL SITES

Warehouse rental	EUR/m ² /an		Site EUR/m ²	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Province of Liège	18	42	8	30
Province of Hainaut	19	42	7	20
Province of Luxembourg	20	40	8	20
Province of Namur	18	30	4	16
Brabant Wallon	20	65	25	50
Brussels and surrounding areas	37	62	25	160
Anvers and surrounding areas (Flanders)	35	50	30	110
Southern Germany	60	72	250	350
Northern France	30	55	35	50
Limbourg (The Netherlands)	40	55	90	110

Source: DTZ publication: Semi-industrial & logistics market in Wallonia

On this page:

- ▶ Business parks
- ▶ Office space
- ▶ Business incubators
- ▶ Business centres
- ▶ Science and technology parks



Interactive Map



Subscribe to our newsletter



Contact us



Save this page



Send us your feedback

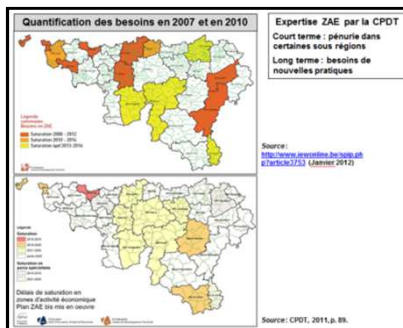


Print this page

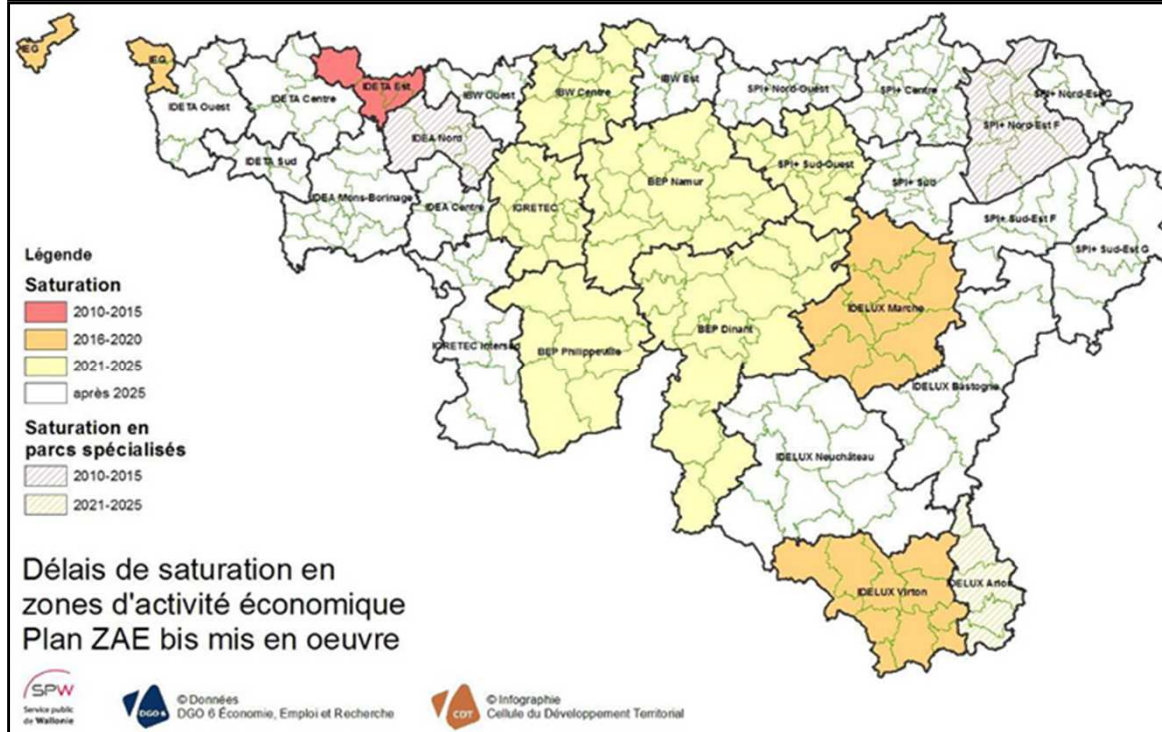
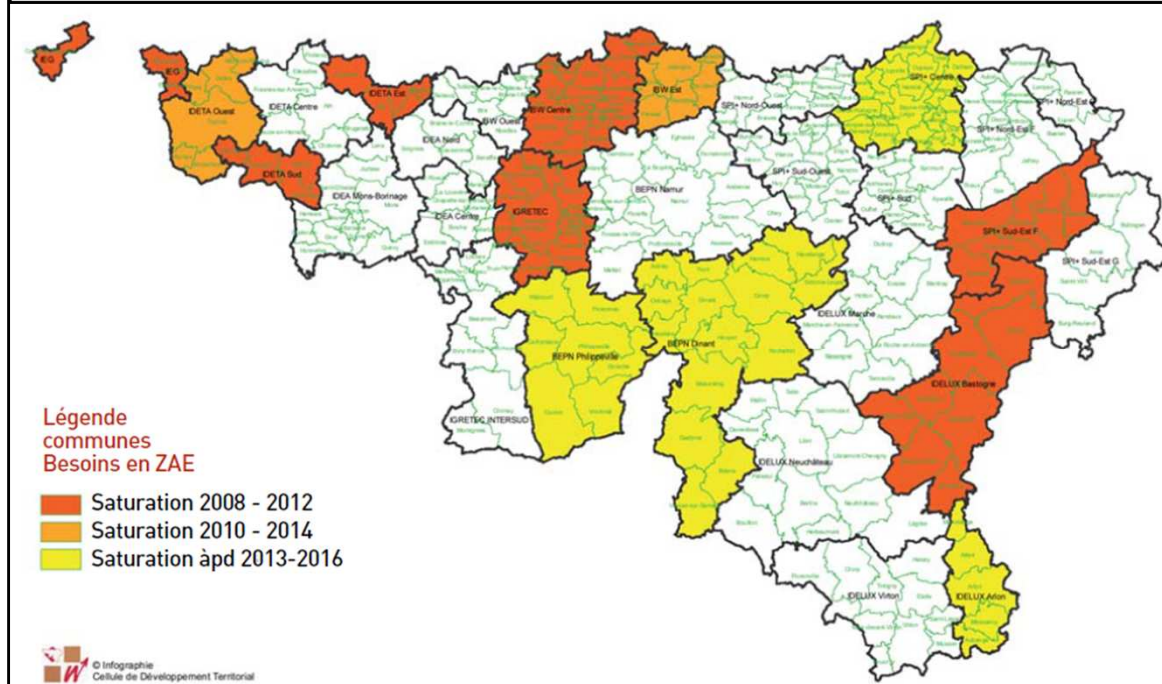
1. Clarification de la problématique

Un sujet controversé entre développeurs et aménageurs

- « *Expansionnistes* » versus « *Parcimonieux* »
Les expansionnistes : les entreprises (UWE), les IDE, l'AWEX
Les parcimonieux : les aménageurs, les acteurs liés à l'environnement
- Foncier économique mis en exergue pour la compétitivité de la Wallonie
Disponibilité aisée
Prix limités
- Pas si simple...
Facteur de compétitivité à relativiser (ex. concurrence GDL)
Années 2000 : constat de pénuries dans certaines sous-régions en raison de développements fonciers de plus en plus longs et complexes



Quantification des besoins en 2007 et en 2010



Expertise ZAE par la CPDT

Court terme : pénurie dans certaines sous régions

Moyen terme : besoin de nouvelles pratiques (réorientation du rôle et des modes de financement des IDE)

Source :

<http://www.iewonline.be/spip.php?article3753> (Janvier 2012)

Source : CPDT, 2011, p. 89.

1. Clarification de la problématique

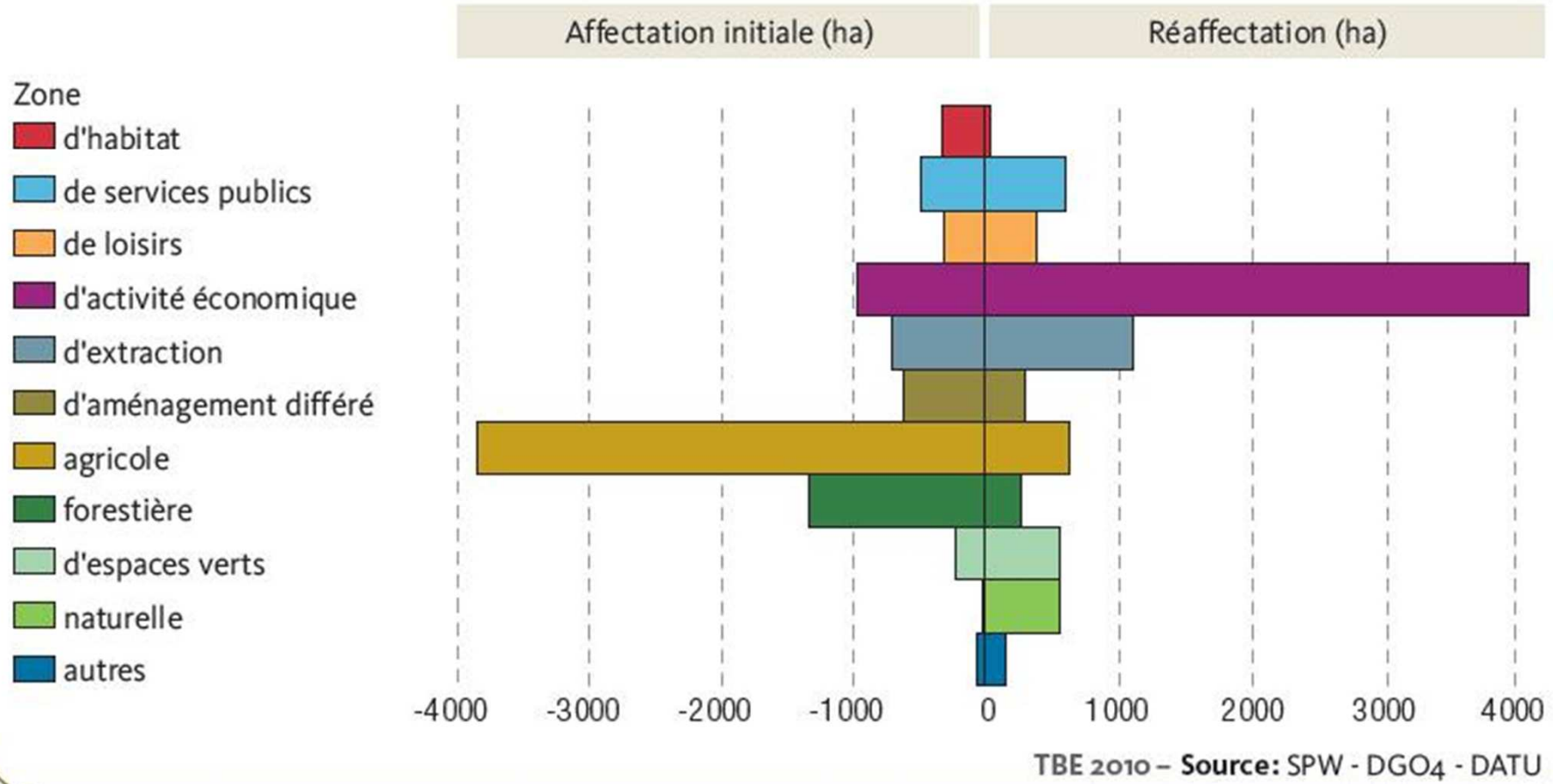
Un sujet controversé entre développeurs et aménageurs

- « *Expansionnistes* » versus « *Parcimonieux* »
 - Les expansionnistes : les entreprises (UWE), les IDE, l'AWEX
 - Les parcimonieux : les aménageurs, les acteurs liés à l'environnement
- Foncier économique mis en exergue pour la compétitivité de la Wallonie
 - Disponibilité aisée
 - Prix limités
- Pas si simple...
 - Facteur de compétitivité à relativiser (ex. concurrence GDL)
 - Années 2000 : constat de pénuries dans certaines sous-régions en raison de développements fonciers de plus en plus longs et complexes
- Les critiques des « parcimonieux »
 - Consommation d'espaces naturels : vers une économie foncière du recyclage
 - Dévitilisation des tissus urbains et accentuation de la dépendance à l'automobile

Avec sa liste de sites potentiels, le PPII couvre une surface totale d'environ 2000 hectares, répartis en 38 parcs d'activité économique. Seuls 900 de ces hectares seraient aujourd'hui indispensables pour boucler le dossier de la mise à disposition de terrains réclamée par les entreprises, les élus locaux et les intercommunales de développement économique. En tant que représentante des associations de défense de l'environnement, la Fédération aura à cœur de veiller à ce que la stricte surface nécessaire à l'activité économique soit rencontrée, dans le respect dû aux autres fonctions présentes sur notre territoire. Prendre en compte la réhabilitation de la biodiversité sur notre territoire, éviter que soient désignées des zones sensibles comme les périmètres d'intérêt paysager, les zones humides et les paysages ruraux semi-ouverts, tenter de ménager les ressources du monde agricole, lequel vit une réalité très difficile : voilà les balises qu'Inter-Environnement Wallonie s'est fixées, en adéquation avec l'esprit de parcimonie qui règne sur l'article premier du CWATUPE.

Source : <http://www.iewonline.be/spip.php?article3753> (Janvier 2012)

Révisions partielles des Plans de secteur en Région wallonne (1986-2007)



Source : Service Public de Wallonie, 2010, p. 134.



Densité d'emplois

Wallonie : 17 travailleurs / hectare

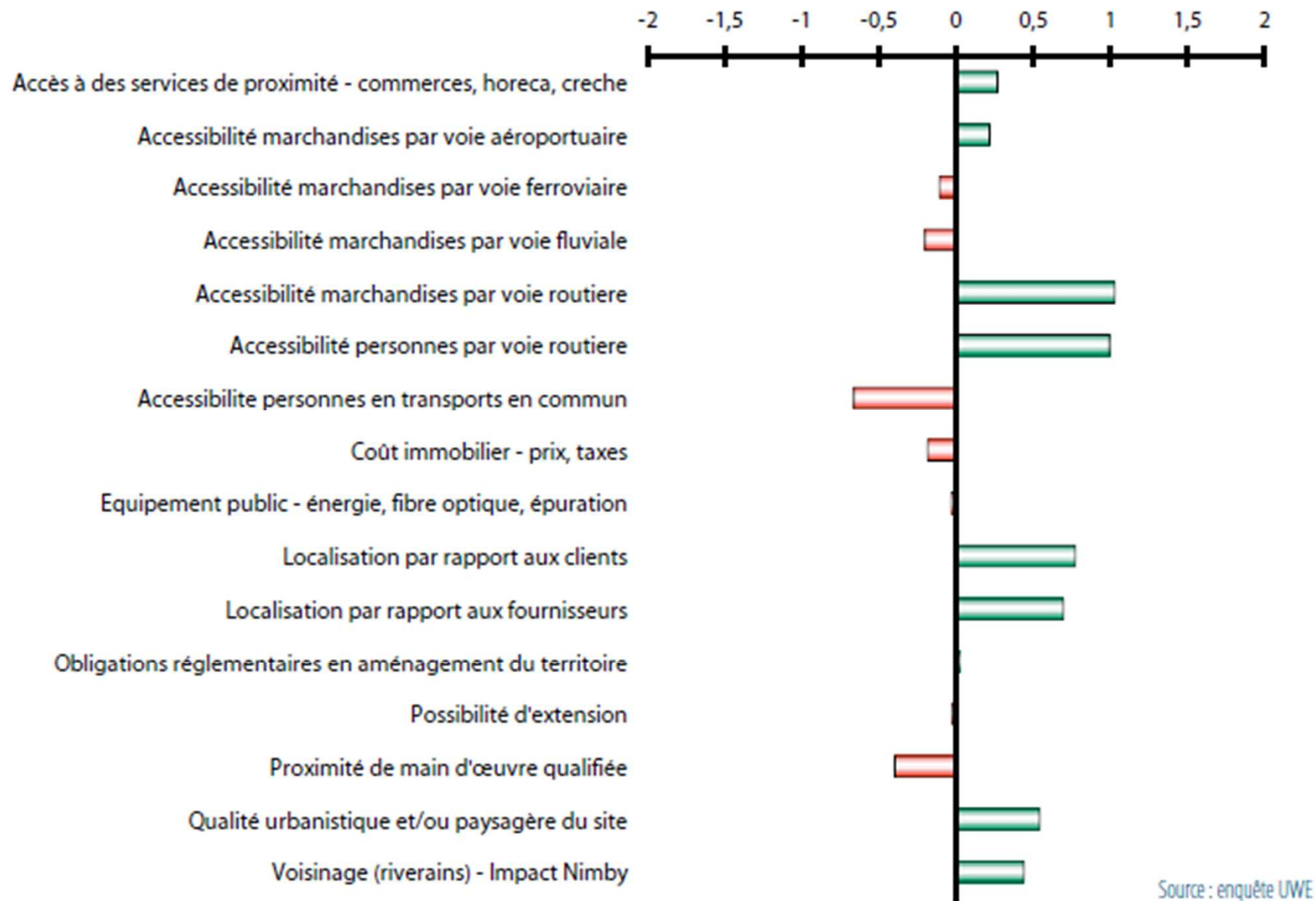
Pays-Bas : 46 travailleurs / hectare

Province du Limbourg néerlandais : 30 travailleurs / hectare

Nord – Pas de Calais : 28,4 travailleurs / hectare

Nord – Pas de Calais sans la métropole lilloise : 24 travailleurs / hectare

FIGURE 8 - Appréciation de la localisation actuelle des entreprises



Enquête auprès de 261 entreprises avec jugement de « pas du tout satisfait » à « tout à fait satisfait »

Source : UWE, 2008, p. 46.

« Les PAE regroupent 8 % des entreprises et 19 % des emplois marchands wallons. Une certaine spécialisation de ces zones (accueil des entreprises industrielles et des entreprises de grande taille des 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 » (UWE, 2008, p. 7).

2. La densification des parcs d'activités

Référence à des indicateurs de densité d'emplois

- Normes qui doivent rester indicatives pour éviter un effet sur l'attractivité
- Variabilité en fonction du type d'activité
 - Activités spatialement peu intensives : industrie lourde et logistique
 - Activités spatialement moyennement intensives : industrie et logistique à haute valeur ajoutée
 - Activités spatialement intensives : services aux entreprises, entreprises des secteurs technologiques
 - Activités qui n'ont besoin que de bureaux
- Variabilité en fonction du nombre d'emplois

Taille des entreprises	Entreprises peu intensives	Entreprises moyennement intensives	Entreprises à intensité élevée	Entreprises n'occupant que du bureau
De 1 à 9 emplois	5 emplois / ha	10 emplois / ha	15 emplois / ha	60 emplois / ha
De 10 à 50 emplois	7,5 emplois / ha	15 emplois / ha	25 emplois / ha	100 emplois / ha
Plus de 50 emplois	10 emplois / ha	25 emplois / ha	35 emplois / ha	150 emplois / ha

- Évolution essentiellement pour les parcs scientifiques et les parcs d'affaires

2. La densification des parcs d'activités

Moduler le prix des terrains

- **Mesure très efficace... mais à manier avec prudence pour éviter un effet sur l'attractivité**
Comment prôner la parcimonie avec des terrains très bon marchés ?
- **Importance du foncier pour la compétitivité des entreprises ?**
Semble acceptable de relever les prix de 10 à 20 euros/m²
Dangereux d'atteindre les 100 euros/m² pratiqués en Flandre et dans le Limbourg néerlandais
- **Mesure à moduler**
En fonction de l'activité : spatialement peu intensives, moyennement intensives, intensités élevées et bureaux
En fonction de la sous-région
Province de Luxembourg : concurrence du GDL sur les activités intensives et de la France sur les prix
- **Limiter le différentiel de prix (croissant) avec la zone d'habitat**

2. La densification des parcs d'activités

Limiter les terrains pour de futures extensions

- Stocks dormants : cause importante de pertes de terrains
- Besoin d'une objectivation

Estimation CPDT 2002 : 1500 hectares (considérée excessive par les IDE)

Flandre : obligation pour les POM d'un relevé des superficies vertes > 5000 m²



2. La densification des parcs d'activités

Limiter les terrains pour de futures extensions

- **Stocks dormants : cause importante de pertes de terrains**
- **Besoin d'une objectivation**
 - Estimation CPDT 2002 : 1500 hectares (considérée excessive par les IDE)
 - Flandre : obligation pour les POM d'un relevé des superficies vertes > 5000 m²
- **IDE démunies ⇒ Mesures préventives**
- **La pénurie a poussé les IDE à vérifier le sérieux des projets d'extension**
- **Accorder une option ou un droit de préférence plutôt que de procéder à la vente**

2. La densification des parcs d'activités

Règles relatives au recul et au COS – Chartes urbanistiques

- **Certaines règles s'écartent clairement d'une gestion parcimonieuse du sol**
Liège Science Park : COS de 30 % et recul de 20 mètres par rapport à la voirie
- **Accroître le COS maximal**
De 60-65 % actuellement à 75-80 % (GDL)
- **Limiter les espaces verts**
De 20 % actuellement à 5-10 %
Prévoir des espaces verts collectifs (ex. Espace entreprise à Ans)
- **Permettre la mitoyenneté**
Les chartes urbanistiques doivent autoriser la construction sur la limite de la parcelle (exception des entreprises à risques)

2. La densification des parcs d'activités

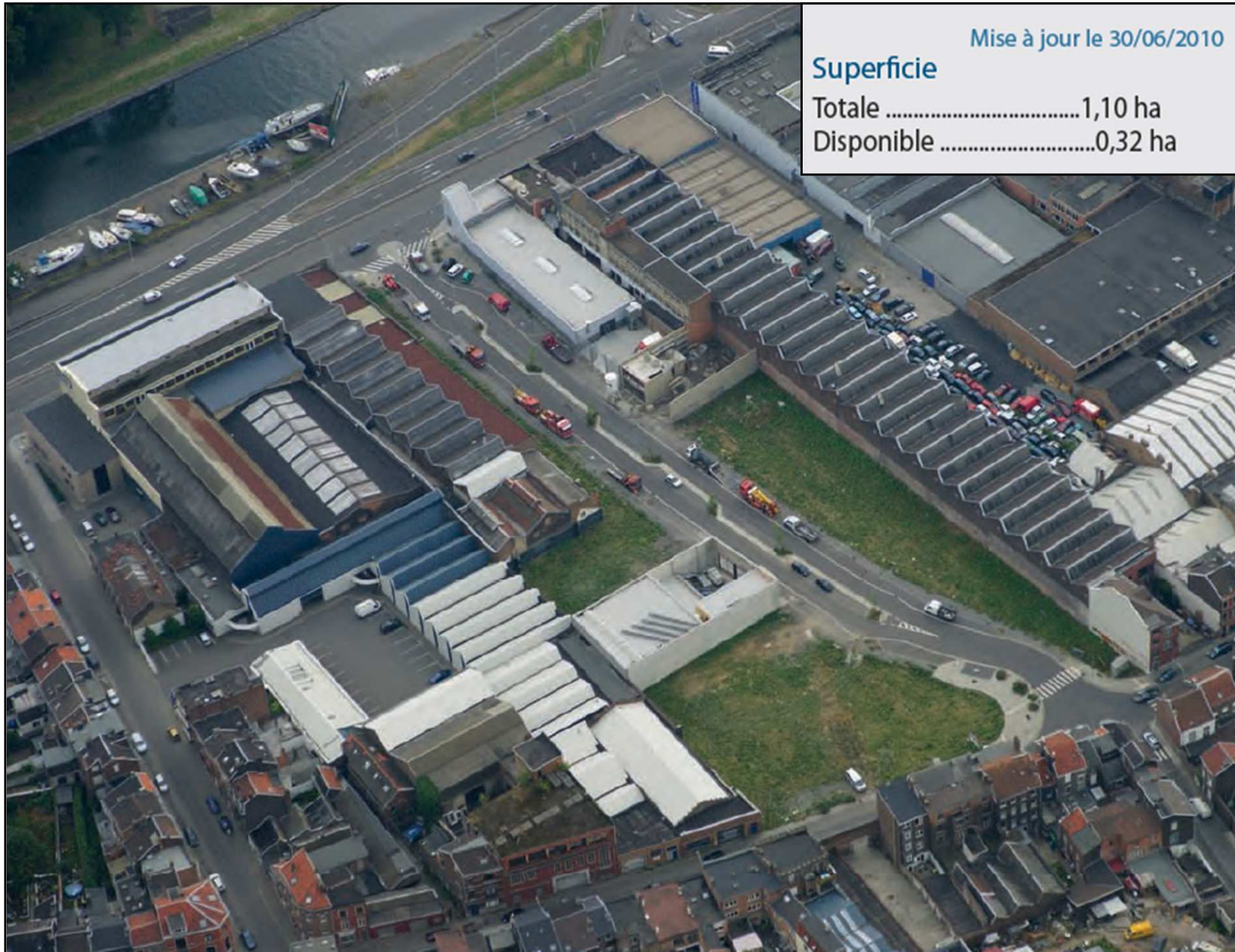
Production d'immeubles (semi-)mitoyens

- Adhésion de principe de tous les experts
- Mais réticence des entreprises
Crainte des entrepreneurs si déménagement (nuisances)
- Relations filières de promotion et types d'immeubles
Quatre-façades : un acteur (auto-promotion et propriétaire-occupant)
Mitoyenneté : différents acteurs (promoteur professionnel et investisseur)

Une « rue d'entreprise » à Nimègue (NL)



PIEPER (Liège)



Source : <http://www.spi.be/upload/documents/zoning/pieperp.pd> (Janvier 2012)

2. La densification des parcs d'activités

Collecter et diffuser l'information sur l'offre immobilière de seconde main (parcs et hors-parcs)

- Service gratuit en ligne : modèle SDRB
- Inventaire consultable en ligne pour la SPI et BEP... mais loin d'être exhaustif
- Comment financer la mission ?

3. La mixité raisonnée

Adapter l'approche néerlandaise du zonage environnemental

- Établir une typologie des activités en fonction de la compatibilité avec la résidence

Catégorie	Distance minimum	Types d'activités
1 : Compatible	0 à 30 m	Activités de bureau, commerce de détail, horeca, petites production (bijoux, instruments optiques)
2 : Moyennement compatible	50 à 100 m	Industries légères, construction
3 : Peu compatible	200 à 300 m	Industries lourdes, entreprises générant d'importants flux routiers, secteur alimentaire
4 : Incompatible	500 à 1500 m	Activités associées à de fortes nuisances ou à des risques (cokéfaction, chimie lourde...)

- Normes qui doivent rester indicatives
- Identification de la catégorie à intégrer dans une réflexion globale sur la simplification administrative (ex. permis unique)

3. La mixité raisonnée

Comment produire l'offre pour les catégories 1 et 2 ?

- Le développement de mini-parcs urbains et ruraux

Focus sur les ilots d'entreprises

Zone de superficie limitée, intégrée au tissu urbain, destinée à des implantations d'entreprises de petite taille à vocation locale ou compatible avec l'environnement urbain et parfaitement intégrée à la typologie du bâti environnant.

En milieu rural

Comblain-au-Pont

Mise à jour le 30/06/2010

Superficie

Totale1,07 ha

Disponible0 ha

Source :

<http://www.spi.be/upload/documents/zoning/comblainp.pdf>

(Janvier 2012)

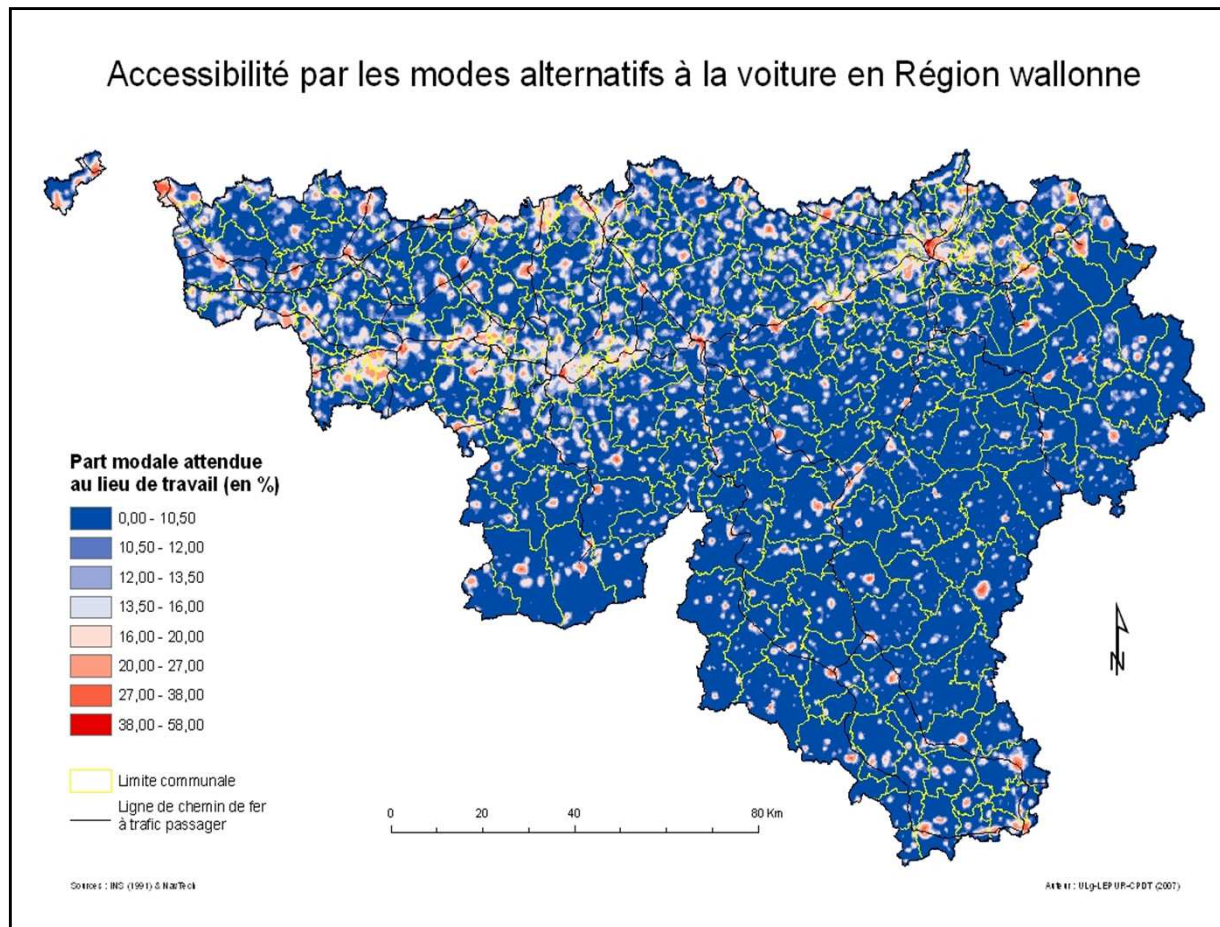


Source : F. Lejeune, 2008.

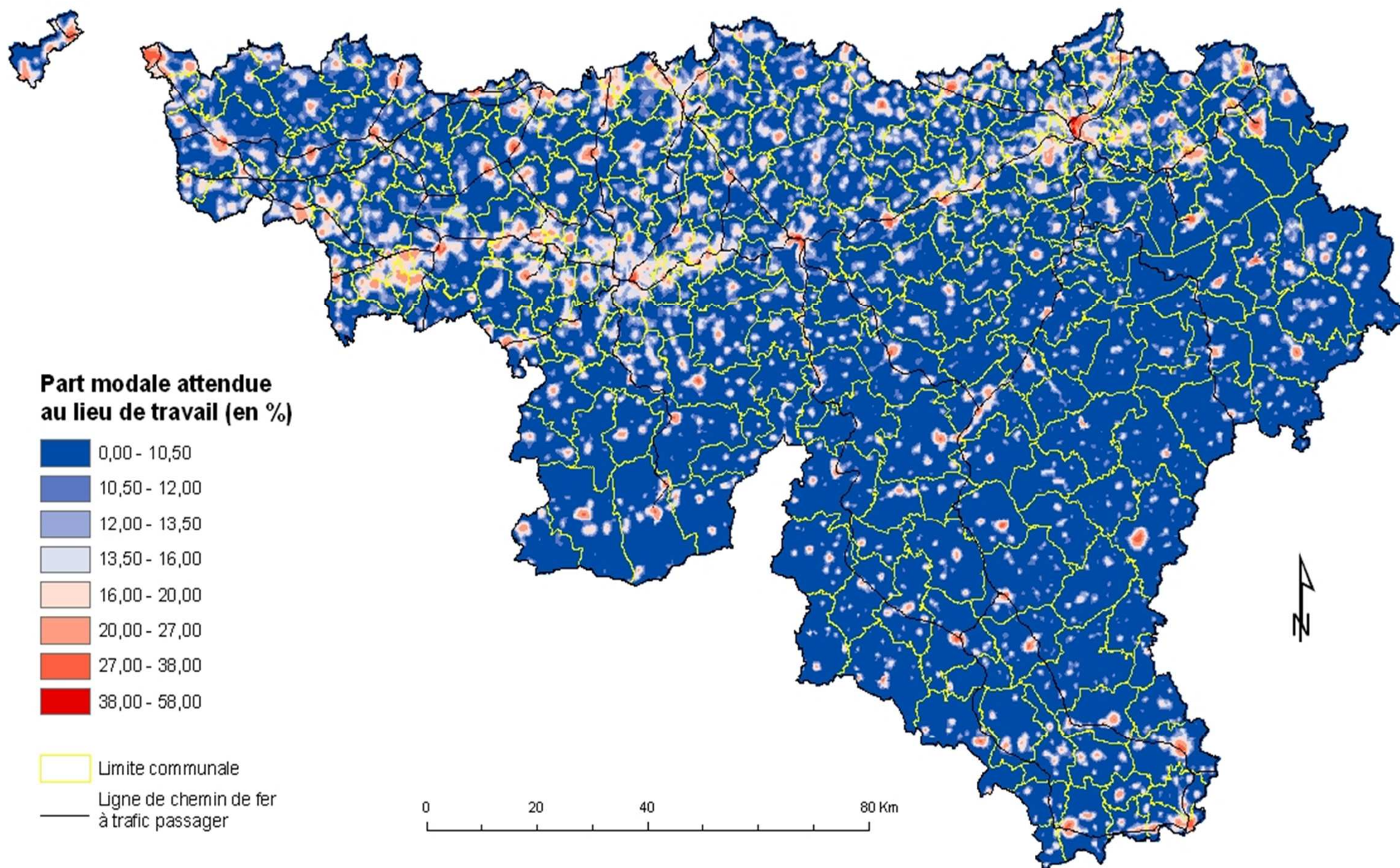
3. La mixité raisonnée

Comment produire l'offre pour les catégories 1 et 2 ?

- Le développement de mini-parcs urbains et ruraux
- Comment identifier le foncier ?



Accessibilité par les modes alternatifs à la voiture en Région wallonne



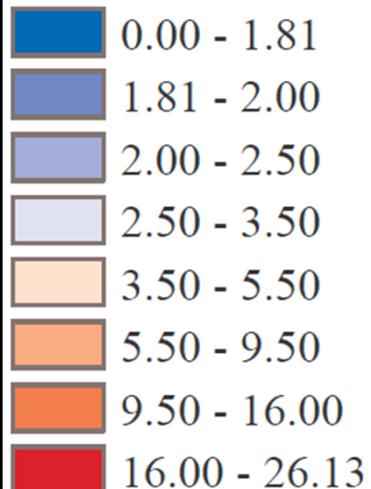
Source : INS (1991) & NatTeck

Auteur : ULg-LEPUB-CPDT (2007)

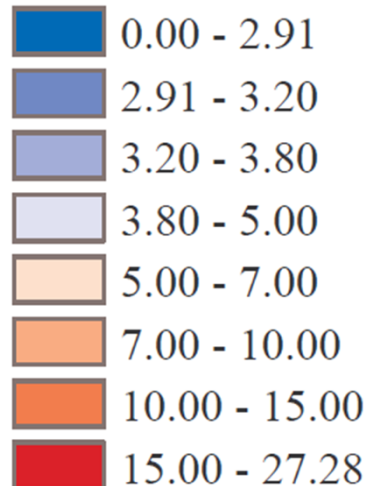
Pour plus d'informations : <http://cpdt.wallonie.be/fr/content/cartes-daccessibilité>

Parts modales attendues au lieu de travail

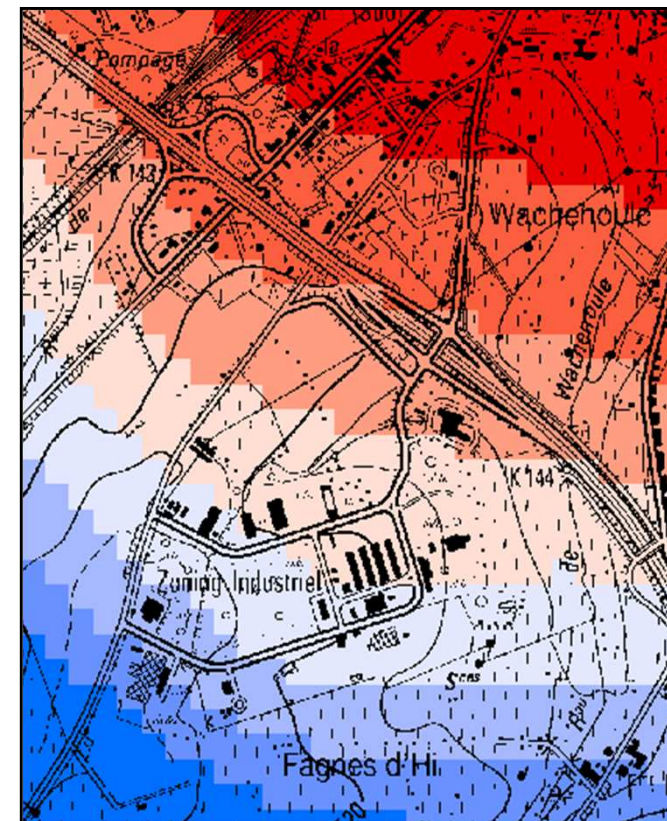
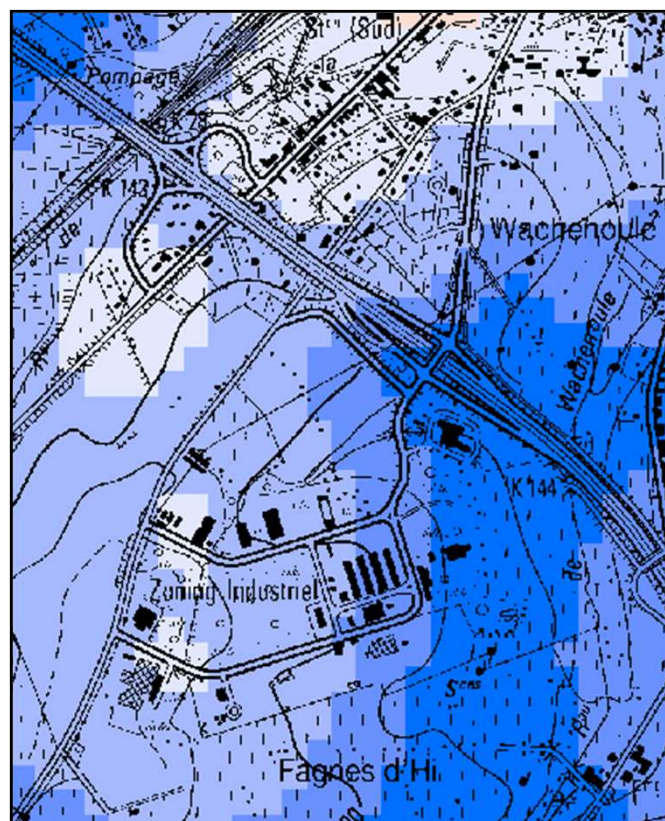
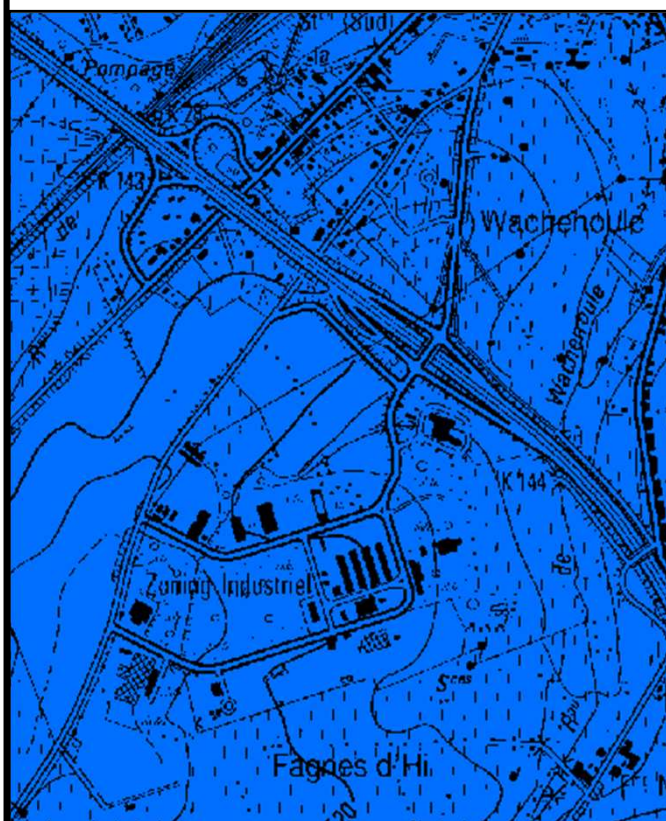
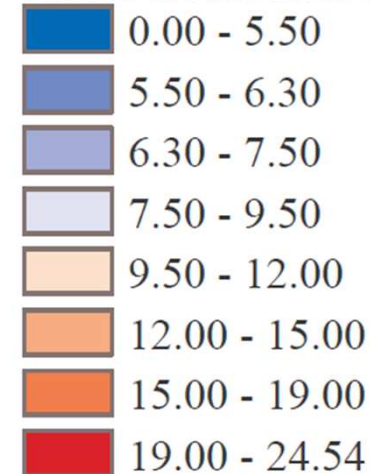
En train :



En bus :



Par les modes lents :



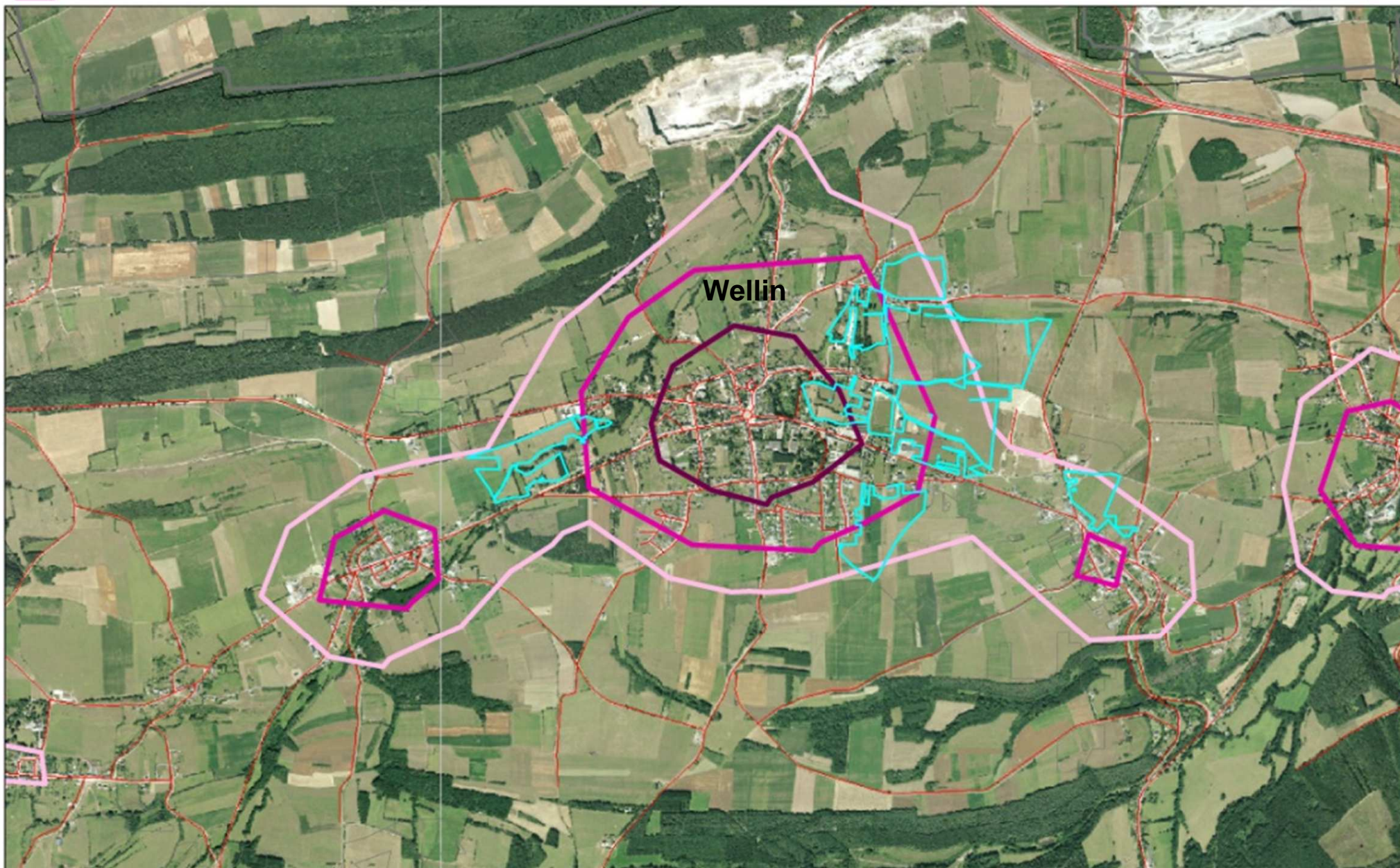
Croisement entre accessibilité par les alternatives à la voiture, contraintes à la localisation des PAE et portail cartographique

Part modale totale liée aux alternatives à la voiture

- Part > 13 %
- Part > 15 %
- Part > 20 %

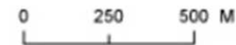
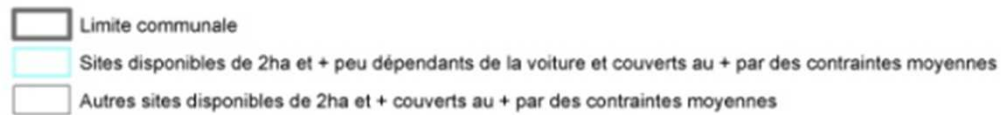
- Limite communale
- Sites disponibles de 2ha et + peu dépendants de la voiture et couverts au + par des contraintes moyennes
- Autres sites disponibles de 2ha et + couverts au + par des contraintes moyennes

0 250 500 M



Croisement entre accessibilité par les alternatives à la voiture, contraintes à la localisation des PAE et portail cartographique

Part modale totale liée aux alternatives à la voiture



3. La mixité raisonnée

Comment produire l'offre pour les catégories 1 et 2 ?

- Le développement de mini-parcs urbains et ruraux
- Comment identifier le foncier ?
- Quels opérateurs? Quels mécanismes de financement ?

Bibliographie

Références citées

Lambotte J.-M., 2008.- *Evaluation des besoins en ZAE*, Conférence interrégionale « Les parcs d'activité économique. A la recherche des nouveaux enjeux économiques et territoriaux », Attert, le 18 novembre 2008.

Lejeune F., 2008.- *Vers des parcs d'activités économiques durables*, Conférence interrégionale « Les parcs d'activité économique. A la recherche des nouveaux enjeux économiques et territoriaux », Attert, le 18 novembre 2008.

Service Public de Wallonie, 2010.- *Tableau de bord de l'environnement wallon*.

UWE (Union Wallonne des Entreprises), 2008.- *Étude sur la situation de l'entreprise. Thème 2008 : entreprises et développement territorial. Monographies sectorielles*.

CPDT, 2011.- *Diagnostic territorial de la Wallonie*.

Recherche disponible à l'adresse suivante :

<http://cpdt.wallonie.be/fr/content/rapports-de-la-subvention-2009-2010#2>

**Merci pour
votre attention**