

Travailler en ville

Tout le monde y gagne !

Un dossier de Sophie Dawance, Inter-Environnement Wallonie



L'activité économique doit **retrouver sa place** au cœur de la cité

L'activité économique constitue un élément essentiel à la vie harmonieuse de la cité. Depuis plusieurs décennies pourtant, l'urbanisation de terres agricoles en périphérie des villes et des villages est la réponse généralement apportée à la demande d'espace pour l'activité économique.

Conçues à l'origine pour accueillir les activités susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage, les zones économiques séduisent aujourd'hui aussi des entreprises tout à fait adaptées au milieu urbain. Et les zonings commerciaux ou industriels prolifèrent, tandis que les quartiers urbains se vident peu à peu de leur substrat économique et portent les stigmates de ces abandons successifs.

Pourquoi cet exode et quels sont les moyens de ramener l'activité économique au cœur de la cité ? De nombreux exemples de retours ou d'installations heureuses d'entreprises en ville existent. A Bruxelles, Liège, Charleroi, mais aussi à Anvers, Gand, ou Roubaix. Nous sommes partis à leur découverte.

Nous redoutons tous de voir une entreprise s'implanter près de chez nous. Faute d'une information correcte, des craintes, parfois non fondées, peuvent naître et grandir très vite. Les entreprises, surtout les plus petites, redoutent cette hostilité des riverains et estiment qu'elles n'ont ni le temps, ni les moyens de traiter avec eux. Et l'imbrication étroite des fonctions en milieu urbain renforce encore l'appréhension des entrepreneurs. Les choses sont pourtant moins simples qu'il n'y paraît, comme en témoigne l'histoire de cette marbrerie de la région liégeoise. Implantée en périphérie, elle rencontrait régulièrement des problèmes avec les habitants du quartier résidentiel voisin ; transférée dans un quartier urbain, elle s'est trouvée soutenue par des riverains qui voyaient d'un bon œil l'arrivée d'une nouvelle activité économique dans leur environnement...

De fait, il semble bien que, dans les quartiers de tradition industrielle, au sein desquels les possibilités de réinsertion d'activités économiques sont d'ailleurs les plus importantes, la cohabitation soit moins problématique, voire bienvenue.

La mixité des fonctions, un atout

C'est un fait avéré : l'implantation urbaine est globalement plus chère et plus complexe pour l'entreprise (lire l'encadré page 24). Dans le même temps, la ville offre un ensemble d'avantages non négligeables mais trop souvent laissés dans l'ombre : investissement plus progressif que pour la construction d'un bâtiment neuf, proximité des commerces et de l'Horeca, image urbaine pour une clientèle urbaine... Mais si la mixité fonctionnelle peut être un atout pour l'entreprise, elle présente aussi et surtout un intérêt indéniable pour la collectivité. Ce n'est pas un hasard si le concept est très « politiquement correct » et s'affirme comme une priorité dans les documents de référence en matière d'aménagement du territoire.

La (ré)affectation de bâtiments ou de terrains urbains plutôt que l'urbanisation de sites vierges favorise en effet une utilisation parcimonieuse du sol et préserve les zones agricoles (qui, contrairement aux idées reçues, sont loin d'être excédentaires), la biodiversité et la qualité du paysage. Elle évite dans le même temps la création de nouvelles friches et favorise le recyclage de celles qui existent. Or, nul n'ignore que les politiques de rénovation urbaine destinées à enrayer le déclin des quartiers désertés par l'activité économique imposent des investissements importants à la collectivité.

Le « recyclage urbain » permet par ailleurs d'épargner les coûts collectifs induits par l'urbanisation intensive du territoire : coûts directs, liés notamment à la création et à l'entretien des infrastructures, mais aussi coûts indirects, dont les plus emblématiques sont ceux liés à l'accroissement de l'utilisation de la voiture. C'est que le zoning classique, souvent situé « au milieu de nulle part », crée une dépendance totale à la route, tant pour le



(Ph. SPI+)

transport des marchandises que pour l'acheminement des travailleurs et des clients.

Cette dépendance compromet notre capacité à atteindre l'objectif de Kyoto, la diminution des émissions de CO₂, passant nécessairement par une réduction des déplacements automobiles et un transfert vers des modes de transport plus respectueux de l'environnement. L'entreprise située en ville autorise par contre le travailleur ou le client à enfourcher son vélo ou à monter dans un bus, conformément aux principes d'une mobilité durable de nature à réduire notre empreinte écologique.

En outre, il importe de noter que cette dépendance à la route peut devenir un poids pour l'entreprise elle-même... La saturation du réseau et la multiplication des embouteillages risquent en effet d'entraîner des pertes de temps importantes – pour les travailleurs, les

clients, les fournisseurs – et donc une diminution de la rentabilité. L'augmentation continue du prix du pétrole engendrera inévitablement une explosion du coût des transports. La compétitivité s'en trouvera non seulement compromise mais un nombre croissant de travailleurs ne disposeront plus d'un véhicule. Comment dès lors l'entreprise excentrée trouvera-t-elle son personnel ? Un important traiteur de la région liégeoise a fait les frais de cette expérience : après s'être installé dans un parc d'activité en périphérie, il est revenu en ville afin de faciliter l'accès en bus pour les jeunes employés et les stagiaires qui ne disposaient généralement pas d'une voiture.

Au bonheur des travailleurs

En plus de faciliter les déplacements à pied, à vélo ou par les transports en commun, une entreprise urbaine offre aux travailleurs un meilleur accès aux commerces et aux services (y compris écoles et crèches), ainsi que la possibilité de « s'extraire » un court moment de son milieu de travail pour casser la croûte, passer à la banque, faire un peu de lèche-vitrine, revoir un ami, traîner dans une librairie... Autant de commodités qui améliorent la qualité de la vie et peuvent être importantes dans le choix d'un emploi.

L'influence de l'implantation urbaine sur les relations au sein de l'entreprise est loin d'être négligeable : bien des conflits peuvent être désamorçés par la prise de distance qu'elle permet. Le sociologue Philippe Scieur a ainsi mis en parallèle la dégradation des rapports, notamment hiérarchiques, au sein d'une entreprise et son transfert de la ville vers un zoning en périphérie : « *X est une entreprise sise en pleine ville, dans le quartier vivant de la gare, à quelques minutes à pied du centre histori-*



Friche industrielle réaffectée en parc d'activités économiques dans un quartier populaire de Gand.



La tentation du « champ de patates »

Le prix du terrain en milieu urbain est nettement plus élevé que dans une zone d'activité économique. Au zoning des Hauts-Sarts (Herstal), par exemple, le mètre carré se vend à 19 euros alors qu'il tourne autour de 58 euros à quelques kilomètres de là, dans le quartier Nord de Liège. La structure du cadastre est en outre souvent plus complexe en milieu urbain : la taille et la configuration des parcelles rendent leur occupation plus difficile et compromettent parfois tout projet d'agrandissement. Ainsi, les aires de manœuvre ne sont pas toujours faciles à aménager sur des terrains étriqués où le bâti existant est contraignant, et l'accès de camions peut s'avérer problématique dans les rues étroites. Ce n'est pas pour rien que le problème de l'accessibilité est un argument souvent retenu en défaveur de la ville...

Les différents permis et autorisations auxquels sont soumises les entreprises handicapent eux aussi souvent la ville à l'heure du choix. Ainsi, il n'est pas évident de prévoir ce qui sera ou non autorisé en milieu urbain. Les textes stipulent en effet que les activités économiques peuvent y trouver place... « à condition d'être compatibles avec l'habitat (1) ». Cette condition soumise à interprétation est source d'insécurité pour l'entrepreneur, qui peut craindre le refus du permis de bâtir au moment de sa première installation et à chaque demande d'autorisation ultérieure. La tentation est alors grande de privilégier une zone d'activité économique qui est, elle, clairement dévolue aux entreprises. C'est d'autant plus vrai que les conditions liées aux autorisations sont plus sévères en milieu urbain : toute construction neuve ou rénovation devra se plier à certaines exigences urbanistiques et architecturales favorisant sa bonne intégration dans le cadre bâti. Un nouveau bâtiment devra par exemple respecter l'alignement de la rue, même si, d'un point de vue strictement fonctionnel, une aire de dégagement aurait été bienvenue ; il ne pourra pas dépasser deux ou trois niveaux afin de respecter le gabarit des maisons voisines ; certains matériaux seront peut-être interdits ou imposés... Et ce n'est pas tout : pour l'obtention du permis d'environnement aussi, les contraintes sont plus importantes en ville. Une même installation peut en effet être autorisée en zone d'activité économique sur la base d'une simple déclaration de l'exploitant, alors qu'en milieu habité elle devra faire l'objet d'un permis et d'une évaluation des incidences sur l'environnement... Des procédures qui ont bien évidemment un coût et allongent les délais pour l'entreprise. De plus, une étude d'incidence peut identifier des mesures d'accompagnement, à charge de l'entrepreneur, pour minimiser l'impact environnemental de l'activité, ce qui alourdira encore le bilan financier. Face à ces obstacles, l'investisseur sera naturellement tenté par les facilités que lui offre le « champ de patates » (la zone d'activité périurbaine). ■

(1) Article 26 du CWATUP définissant la zone d'habitat au plan de secteur, zone qui caractérise le plus souvent le centre des villes.

➤ *que... Il n'est pas rare que certains passent, à l'occasion, une partie de la soirée ensemble (le patron compris), en dehors du contexte de l'entreprise, dans une stricte relation amicale. Ces contacts génèrent des habitudes, valorisent des pratiques certes externes à l'organisation, mais qui ont comme effet d'y intégrer les personnes et d'y construire des normes culturelles propres... La ville permet la construction d'une intersection entre les territoires professionnels et sociaux de la plupart des membres du personnel... ». Tandis qu'après le transfert : « Les pratiques festives et les rencontres informelles sont systématiquement organisées à l'intérieur des murs de l'entreprise. Les moments de régulation informels sont donc prévus à l'intérieur d'un espace qui va rapidement se transformer en "territoires", c'est-à-dire en lieux qui nécessitent une protection, une défense, qui constituent des enjeux de pouvoir. Les administrateurs ne sont plus reconnus par*



(Ph. SPH+)

Les constellations de « boîtes à chaussures » le long des autoroutes font désormais partie de notre paysage, tout comme les ateliers désaffectés, les îlots asphyxiés par des entrepôts en ruine dans les quartiers urbains. Ici, une friche économique en ville.

leurs anciens "collègues", aujourd'hui "salariés". Ces rencontres informelles vont donc s'estomper graduellement. (1) » L'ouverture sur la ville favorisait semble-t-il une certaine autorégulation et permettait de désamorcer de nombreux conflits de manière informelle ; le repli dans un parc d'activités a rigidifié le mode de fonctionnement et ouvert la porte à des tensions diverses...

Sécurité accrue

La mixité des fonctions favorise par ailleurs l'émergence d'une vie sociale et présente des avantages en matière de contrôle social. Le parc d'activités économiques, généralement monofonctionnel, étant totalement désert la nuit, les vols y sont particulièrement nombreux. Françoise Lejeune, directrice clientèle à la SPI+, intercommunale de développement économique de la province de Liège, raconte : « Afin de faire face au problème, dans certaines zones, les entreprises se cotisent pour payer une société de gardiennage privée qui patrouille chaque nuit dans les rues inhabitées. Cette dépense non planifiée peut s'avérer importante et contribuer à menacer l'équilibre financier des petites entreprises. » En ville, la présence d'habitants dans le voisinage de l'entreprise participe à sa sécurité... et inversement !

A un niveau plus global, la mixité des fonctions rétablit un lien avec la production : de même que les petits citadins pourraient croire que les œufs poussent dans les boîtes, la génération « lotissement » pourrait oublier que tous les objets dont on s'entoure doivent être fabriqués ! Une perte de lien avec la production exacerbe en effet l'intolérance et le « nimbysme » (de l'anglais « not in my backyard », c'est à dire « pas dans mon jardin ») et compromet donc la capacité de « vivre ensemble ».

Il faut bien l'avouer, politique économique et aménagement du territoire se regardent

souvent en chiens de faïence : les aides économiques sont peu « territorialisées », tandis que les outils d'aménagement du territoire affichent une certaine pudeur, voire parfois de la méfiance, vis-à-vis de l'entreprise. La rénovation urbaine classique, par exemple, est surtout centrée sur le logement. La revitalisation économique des quartiers en difficulté peut pourtant induire un renouveau profitable à tous !

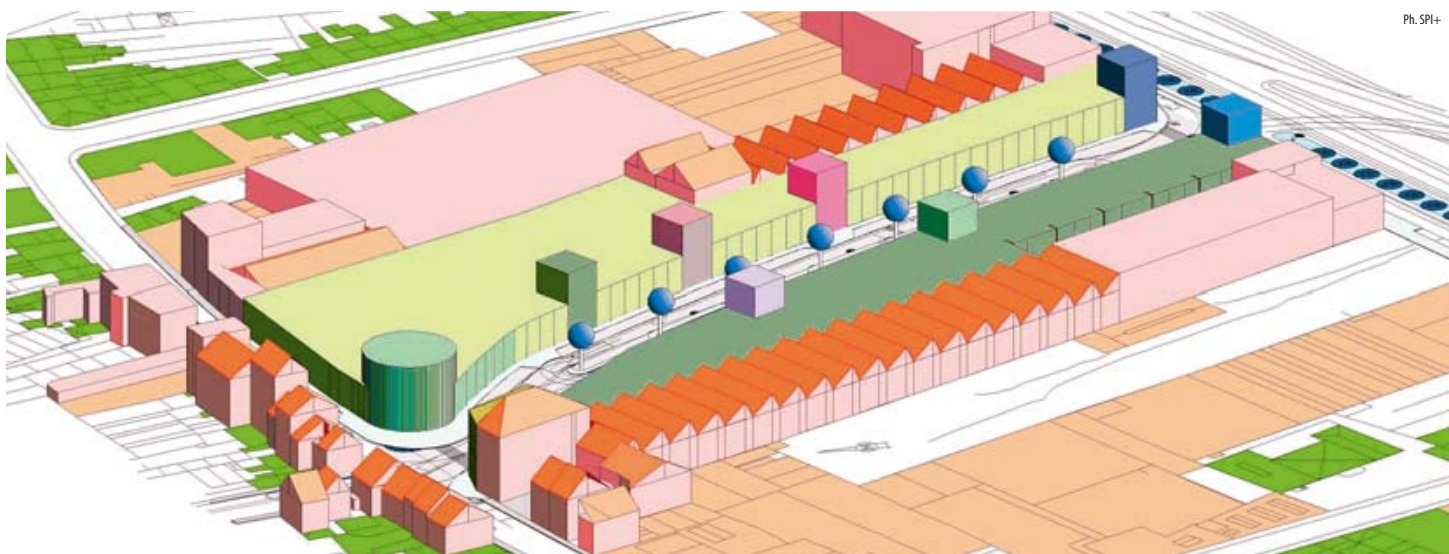
Loin de correspondre à une image passéiste ou nostalgique – le mythe de la ville moyen-âgeuse – ou à une utopie environnementaliste, la mixité des fonctions s'affirme donc bel et bien comme un véritable atout économique, social et culturel pour l'ensemble des acteurs concernés ! Il importe dès lors de mettre en place les mesures nécessaires pour promouvoir la ville et lui (re)donner l'attractivité qui incitera les entrepreneurs à la réinvestir. ■

(1) « Polynomie et désarroi. Contribution à une sociologie des petites et moyennes entreprises familiales », Philippe Scieur, CIACO, Louvain-la-Neuve, 2000.

En savoir +

« Propositions concrètes d'actions en faveur de l'intégration d'activités économiques dans les centres urbains » : étude commandée par la SPI+ et Inter-Environnement Wallonie avec le soutien du ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement Michel Foret, réalisée par Bruno Bianchet, le Segefa de l'ULg et Pluris, en mars 2004. Disponible chez Inter-Environnement Wallonie.

Inter-Environnement Wallonie prépare un dossier plus développé sur le sujet. Sortie prévue en septembre.



Quand la ville abat ses atouts

Petits parcs d'activité urbains : l'art subtil de la séduction

L'exode de l'activité économique vers les zonings périphériques n'est pas une fatalité. Les villes et villages disposent en effet d'atouts majeurs pour séduire les entrepreneurs. Il suffit dès lors de mettre en place les outils adéquats pour valoriser ces atouts. Démonstrations par l'exemple.

Une des stratégies pour (ré)insérer des activités économiques au cœur des villes et des villages consiste à aménager de petits parcs d'activité urbains offrant aux entrepreneurs des conditions d'accueil similaires à celles des « traditionnelles » zones d'activité économique en périphérie : terrain abordable, interlocuteur unique, sécurité juridique, synergies et économies d'échelle, etc.

Le quartier Nord de Liège attire à nouveau

Le quartier Nord s'étire entre la Meuse et les coteaux de la Citadelle, à deux pas de la place Saint-Lambert. Terrains vagues, entrepôts désaffectés ou mal affectés, commerces vacants, maisons dégradées... l'activité économique, prospère aux 18^e et 19^e siècles, a laissé en héritage de nombreuses friches qui défigurent le quartier mais constituent aussi une formidable opportunité pour construire son avenir. Depuis 1995, une importante opération de rénovation urbaine tente ainsi d'inverser la vapeur en faisant du redéploiement économique un des leviers du renouveau.

Le projet le plus emblématique est sans nul doute le parc Pieper, du nom d'un célèbre industriel du quartier actif au 19^e siècle. Si-

tué entre le quai de Meuse et la rue Saint-Léonard, véritable colonne vertébrale du quartier, ce parc occupera une friche de 1,2 hectare acquise et assainie par la SPI+, intercommunale de développement. Celle-ci va lotir le site (parcelles de 300 à 1 000 m²) et l'équiper (création d'une voirie, éclairage, raccordement à l'électricité, au gaz, à l'eau, au réseau de téléphonie...) avant de vendre les parcelles aux entrepreneurs qui construiront eux-mêmes les bâtiments dont ils ont besoin, comme dans une zone d'activité économique classique.

Les entrepreneurs intéressés devront se conformer aux prescriptions d'une charte urbanistique jointe aux actes de vente des parcelles. Le parc urbain ne peut en effet être conçu sur le modèle d'un zoning de périphérie. Ici, plus encore qu'ailleurs, la trop célèbre « boîte à chaussures » est à proscrire ; la typologie urbanistique et architecturale de la nouvelle zone doit dialoguer avec celle du milieu bâti dans lequel elle s'insère. Ainsi, les bâtiments du parc Pieper seront mitoyens et leur gabarit sera en rapport avec ceux des constructions voisines. Ils feront en outre l'objet d'une certaine recherche architecturale. Les espaces publics seront eux aussi particulièrement soignés : largeur réduite pour garantir un caractère urbain, plantations,

mobiliers urbains et éclairage de qualité, etc. Autant d'éléments contribuant à donner au parc une image de marque positive.

Ce parc d'activité s'avère très attractif pour les entrepreneurs : plusieurs investisseurs ont déjà marqué un vif intérêt pour y acquérir une parcelle, alors que le site ne sera prêt à accueillir les entreprises qu'en 2007. C'est que la formule est sécurisante : l'investisseur achète un terrain « sain », dont le statut juridique est connu et sur lequel il sait précisément ce qu'il peut faire ou pas : un facteur « sécurité » déterminant pour des entrepreneurs qui sont nombreux à préférer une règle claire et contraignante à des prescriptions floues.

Si le prix du mètre carré est plus élevé au parc Pieper, les entreprises y font l'économie des pelouses et océans de parking caractéristiques des parcs périphériques. Au final, les parcelles urbaines sont donc plus petites mais pas plus chères...

Le parc urbain favorise aussi les économies d'échelle pour les entrepreneurs lors de la construction des bâtiments comme lors de leur utilisation. Les entreprises du parc pourront en effet partager certains matériels et équipements.

Le parc Pieper constituera par ailleurs une aubaine pour le quartier : son image s'en trouvera valorisée, ses commerces et restaurants

(Ph. D.R.)



Seefhock à Anvers : le centre du design De Winkelhaak.

Ambiance intérieure de la bibliothèque du centre du design De Winkelhaak.



(Ph. D.R.)

➔ en profiteront directement, les espaces publics créés bénéficieront également aux habitants.

Seefhock à Anvers : les entreprises, fer de lance de la rénovation

Logements insalubres et sous-équipés, espaces publics vagues et disqualifiés, paupérisation et extrême mouvance de la population... : le quartier de Seefhock, situé à un jet de pierre de la gare centrale d'Anvers, cumule dégradation matérielle et tensions sociales. Pour le sortir de l'ornière, la BOM (1) a fait le pari d'y ramener des entreprises...

En 1995, la BOM crée, dans une école désaffectée mise à disposition par la ville au cœur du quartier, une pépinière d'entreprises, baptisée Naos. Cette pépinière accueille 30 entreprises qui se partagent un ensemble de services (secrétariat, aide active à la recherche de marchés, aide à la relocalisation au terme des cinq années de pépinière...), ainsi que l'accès à certains outils de travail (photocopieuses...). On y trouve aussi un bistrot d'affaires ouvert à tous. Le succès est immédiat : toujours complet, Naos est aujourd'hui rentable économiquement. Et pour le quartier, les retombées positives sont multiples : la petite place, jadis foyer d'insécurité, est devenue un lieu de rencontre pour les enfants et les adolescents ; le réseau social s'est renforcé, entre autres grâce

à l'organisation d'activités mêlant travailleurs et habitants. L'émulation économique est également au rendez-vous et les entreprises qui quittent la pépinière ne coupent pas net le cordon, choisissant le plus souvent de s'implanter dans son environnement immédiat afin de continuer à bénéficier de l'aura et de certains services offerts par le centre.

En 2002, une autre pépinière d'entreprises appelée voit le jour dans le quartier. Centrée sur les métiers du design et de la création, l'endroit héberge 14 entreprises dans un bâtiment appelé De Winkelhaak, à l'architecture résolument contemporaine et situé dans une rue commerçante touchée par la prostitution. Au rez-de-chaussée, le Centre international de promotion du design, comprenant un vaste espace d'exposition, est ouvert au public. Contre toute attente, ce lieu branché est aussi fréquenté ou traversé (c'est un raccourci !) par beaucoup d'habitants. Autour de De Winkelhaak, plusieurs entreprises ou commerces en lien direct avec les métiers artistiques se sont implantés. L'image du quartier est revalorisée et la rue commerçante revit ! ■

(1) Buurt Ontwikkelings Maatschappij (surnommée « la bombe ») est une asbl regroupant des habitants du quartier, l'université, la ville d'Anvers, des intercommunales, la fondation Roi Baudouin...

Province de Namur : un inventaire utile

Pour répondre à la demande de nouveaux terrains réservés à l'activité économique, le BEP, intercommunale de développement, a lancé une étude identifiant les terrains susceptibles d'accueillir des entreprises dans la province de Namur. Le répertoire exhaustif des terrains disponibles en zone urbanisable a été amputé des sites de moins de deux hectares et de ceux présentant des contraintes juridiques ou naturelles majeures (Natura 2 000, protection de captage, périmètre « monuments et sites », phénomènes karstiques...). Les 1 813 sites restants ont été passés au crible selon une série de critères tels que l'occupation actuelle des lieux, les éléments contextuels (la zone est-elle fortement urbanisée ?), le relief, les contraintes physiques (n'est-on pas en zone inondable ?), l'accessibilité, etc. En outre, l'éventualité d'une implantation d'activité économique a été examinée sous l'angle de la structuration du territoire. Le BEP a ensuite réalisé un travail de sélection basé sur les connaissances du contexte local et de ses contraintes spécifiques, des projets en cours ou projetés et de la demande en matière de développement d'activités économiques. Cette nouvelle sélection a permis de retenir 71 terrains, représentant une superficie de 805 hectares. Après une visite de chaque site, une synthèse des avantages et des inconvénients a été réalisée. L'étude débouche donc non seulement sur l'identification de lieux d'implantation possibles pour l'activité, mais aussi sur une connaissance approfondie de chaque zone potentielle. L'ensemble des informations ainsi recueillies a été intégré dans une base de données informatique permettant de trouver un terrain à partir de critères prédéfinis (par exemple un terrain de x hectares dans telle commune à moins de x mètres de la gare...). ■

Gand prend le taureau par les cornes !

Lorsque l'aciérie Trefl Arbed, implantée le long de l'Escaut et du chemin de fer, dans la périphérie immédiate du centre historique de Gand, ferme ses portes en 1993, la ville saisit cette opportunité foncière. Elle développe un projet mixte combinant activités économiques, logements et espaces verts en liaison avec le quartier dans lequel se trouvent les friches, particulièrement fragile sur le plan socio-économique. Afin de favoriser l'implantation de « la bonne entreprise au bon endroit », les entreprises candidates sont sélectionnées selon trois critères principaux : type d'activité, profil de mobilité (grand nombre de travailleurs, de clients et de fournisseurs mais peu ou pas de charroi de camions) et création d'emploi. Pour garantir le caractère urbain du projet, le plan d'aménagement impose une certaine densité d'occupation du sol : au moins 70 % du terrain réservé aux entreprises doivent être bâtis, et les bâtiments doivent respecter des gabarits de 6 à 13 mètres de hauteur, selon leur localisation. Un parking commun est prévu.

Conçu en concertation avec le quartier, le projet représente une véritable valeur ajoutée pour celui-ci : le parc profite aussi bien aux travailleurs qu'aux habitants, un itinéraire « mode doux » (piétons, vélos) relie le site au centre-ville. ■

Ancien bâtiment de l'industrie textile réaffecté en centre d'entreprise, à Roubaix.
L'espace Lepoutre offre 3 748 m² de surface commercialisable divisée en lots de
tailles diverses, dont 90 % sont consacrés à la production et 10 % à des bureaux.



Valoriser l'offre dispersée Une exploitation judicieuse du patrimoine existant

Nos villes et villages regorgent de « dents creuses » et d'entrepôts ou ateliers désaffectés qui peuvent retrouver une nouvelle vie en accueillant des activités économiques. Ce type d'implantation présente l'avantage de minimiser l'investissement de départ pour les entrepreneurs et de permettre son étalement dans le temps (rénovation du toit une année, réfection de la cage d'escalier l'année suivante...). Pour exploiter au mieux ce patrimoine existant, il importe d'épauler l'entrepreneur dans ses diverses démarches,

pement dans les zones d'activité économique. L'Agence bruxelloise pour l'entreprise (ABE) est l'interlocuteur public de référence dans la Région de Bruxelles-Capitale. Elle offre aux entreprises, en un seul lieu, une information claire, prétraitée et actualisée relative à la création ou à l'exercice d'une activité économique. Elle les conseille et les guide gratuitement dans des domaines aussi différents que le financement et les aides publiques, l'innovation et la technologie, le respect des règles d'urbanisme et d'environnement, les partenariats transnationaux, etc. Au besoin, elle réoriente

www.inventimmo.be : un inventaire des locaux vacants pour entreprises

En Région bruxelloise, la SDRB, intercommunale chargée de l'expansion économique, propose un inventaire qui se veut exhaustif des entrepôts, ateliers, terrains industriels et anciens bureaux non rénovés offerts à la vente ou à la location sur le territoire de la Région. Cette banque de données, accessible sur Internet et mise à jour quotidiennement, recense près de 2 000 biens pour lesquels sont précisés le prix, la superficie, la disposition des lieux, l'état général, le niveau d'équipement, l'accessibilité en voiture et par les transports en commun... Les biens peuvent être sélectionnés sur la base des différents critères. Les coordonnées précises du bien et de la personne à contacter, un plan de localisation et des photos sont également accessibles sur le site. ■



Site de Tour & Taxis à Bruxelles. Cette ancienne douane, rendue inutile par l'intégration européenne, est en cour de réhabilitation. Le bâtiment central accueille des bureaux, les hangars latéraux reçoivent des événements culturels.

de la recherche d'un terrain ou d'un bâtiment à l'obtention des autorisations requises, en passant par le contact avec les riverains ou l'information concernant les différentes primes et aides disponibles.

ABE, l'interlocuteur public de référence des entrepreneurs bruxellois

Pour aider l'entrepreneur dans son parcours du combattant, la présence d'un interlocuteur unique rassemblant les différentes compétences nécessaires est un atout indéniable. C'est le rôle que joue l'intercommunale de dévelop-

ses interlocuteurs vers d'autres institutions et service compétents.

L'ABE pilote aussi une « task-force relocalisation » (c'est à dire un groupe de travail ayant pour objectif principal de faire revenir les entreprises en ville) composée d'un ensemble d'institutions bruxelloises concernées par le développement économique. Certaines entreprises sont contraintes de déménager pour diverses raisons : exiguïté empêchant le développement et/ou la modernisation des activités, permis d'environnement difficilement renouvelable, conflits avec les voisins, site ne

répondant plus aux exigences de l'entreprise en termes d'image... Afin de les maintenir dans le tissu urbain bruxellois, l'ABE trouve des solutions personnalisées. Elle cherche des biens immobiliers correspondant aux besoins de l'entreprise et assiste activement l'entrepreneur dans la recherche d'aides publiques et de financement ainsi que dans la demande des permis d'urbanisme et d'environnement. Si nécessaire, elle joue aussi le rôle de médiateur vis-à-vis d'une commune, d'une institution ou des voisins. A côté des solutions sur mesure, l'ABE essaie de prévenir les délocalisations en étudiant les tendances et en identifiant précocement les entreprises tentées par ce genre de pratique : mieux vaut prévenir que guérir ! ■

En savoir +

Anvers
Nao : www.nao.be
De Winkelhaak : www.winkelhaak.be

Bruxelles
www.abe.irisnet.be
www.inventimmo.be

Accompagner la relance économique d'une revitalisation des cités

Si l'on veut promouvoir l'activité économique au cœur des villes et villages, une politique de discrimination positive doit être entamée. C'est le principe des zones franches urbaines françaises. En Wallonie, les lois d'expansion économique ne prévoient ni variation du taux de subvention, ni procédure différenciée pour compenser les surcoûts liés à une implantation urbaine. Et les zones franches prévues par le Plan Marshall ne feront pas davantage coller les aides économiques aux objectifs de développement territorial.

La création des zones franches urbaines (ZFU) françaises est une mesure du Pacte de relance pour la ville instauré en 1996 en vue de redynamiser localement l'économie et l'emploi. Les ZFU se caractérisent par une fragilité socio-économique dont témoignent le taux de chômage, le niveau de formation ou le potentiel fiscal de la population. Dans ces zones, les entreprises de moins de 50 salariés respectant une clause d'embauche d'au moins 20 % d'habitants de la ZFU, bénéficient d'exonérations fiscales et sociales importantes.

Le pari de Roubaix

Située dans la communauté urbaine de Lille, la ville de Roubaix compte 98 000 habitants. Morphologiquement, elle n'est pas sans évoquer les villes industrielles du sillon Sambre-et-Meuse wallon. Dès les années 50, la cité subit de plein fouet la crise de l'industrie textile. Les entreprises ferment leurs portes les unes après les autres. Le tissu commercial s'effiloche. La population s'appauvrit

et, en 1997, le taux de chômage atteint près de 30 %. Roubaix est happée dans la spirale infernale du déclin.

Au milieu des années 90, la municipalité se dote d'un plan stratégique de renouvellement urbain qui préconise une concentration des efforts sur le centre-ville. La ZFU, reconnue en 1997, est un des outils qui doivent permettre d'atteindre cet objectif.

Après cinq ans, le bilan économique de la ZFU est positif. Le nombre d'emplois a quasiment triplé ; sur les 5 151 postes créés, 65 % sont nouveaux et 40 % sont occupés par des Roubaisiens. L'effet d'entraînement escompté est bien réel : non seulement les entreprises et commerces attirés par les aides fiscales reviennent à Roubaix mais les habitants suivent. Des activités économiques ou des lieux culturels ne rentrant pas dans les conditions pour obtenir les avantages fiscaux fleurissent également dans la ville.

Dans le cadre de cette stratégie de reconquête, de nombreux investissements publics ont été consentis pour faire de Roubaix un centre dynamique et attractif : aménagement de la Grand-Place, conversion d'une piscine art déco en musée, rénovation de nombreuses façades, prolongation du réseau de métro, réaffectation de deux bâtiments industriels en « hôtels d'entreprises »...

Cette intégration de la ZFU dans une stratégie globale de reconquête urbaine est une condition essentielle du succès de l'opération. Sans elle, l'effet de levier ne peut jouer.



Hôtel d'entreprises Roussel, à Roubaix. Le patrimoine bâti hérité de l'industrie textile se prête particulièrement bien à la réaffectation. Le but premier de ces réalisations est de répondre à l'objectif « création d'activités et d'emplois ». Cependant le projet n'a pas qu'un objectif économique : il s'inscrit également dans la stratégie globale de renouvellement urbain en participant à l'embellissement de la ville et à l'amélioration de son image. Les rénovations sont en effet particulièrement réussies et mettent en valeur les qualités architecturales oubliées des bâtiments industriels textiles.

En Wallonie, des zones franches pas très urbaines

L'une des actions prioritaires pour l'avenir wallon adoptées par le Gouvernement dans le cadre du Plan Marshall prévoit la création de zones franches afin de renforcer l'attractivité de communes présentant d'importantes difficultés socio-économiques. La sélection de 23 communes urbaines s'est opérée en fonction d'un indicateur intégrant le taux de chômage, le revenu moyen par habitant et le nombre de bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le choix s'est concentré sur les arrondissements wallons qui en ont le plus besoin (Liège-Verviers, Charleroi, Mons et Soignies) et a veillé à couvrir l'ensemble des zones touchées par la reconversion d'une activité sidérurgique. Parallèlement, 52 (!) zones franches locales en milieu rural ont également été choisies en tenant compte de la présence de services de base dans la commune ou à proximité, du taux de chômage, du revenu moyen, du nombre de personnes bénéficiant du minimex ou de la croissance du chômage. Sans entrer dans le détail des mesures fiscales et des aides liées à ces zones franches wallonnes, il faut noter qu'une telle politique ne promeut pas particulièrement l'insertion d'activités dans les noyaux urbains ou villageois. A de rares exceptions près, la zone franche s'étend en effet à l'ensemble du territoire des 75 communes concernées, contrairement aux ZFU françaises qui ciblent un territoire plus restreint. Une entreprise s'implantant dans un parc d'activité périphérique ou le long d'une route régionale bénéficiera donc des mêmes avantages qu'une activité s'installant dans un quartier urbain. On ne peut que regretter que la Région se prive ainsi d'une belle opportunité d'accompagner sa relance économique d'une revitalisation de ses cités...■

Plan de la zone franche de Roubaix, ancienne ville industrielle du nord de la France qui a entièrement revu son aménagement.

