

La politique des parcs d'activités économiques : les "zonings" font-ils encore le développement ?



J.-M. Halleux et J.-M. Lambotte

Espace Universitaire de l'ULiège à Verviers – 13 novembre 2017

Module « Développement territorial et Grand Verviers »

En préambule

Economie Actualité

“La Wallonie a ce qu’il faut pour être un Silicon Valley”

■ Yves Prete est le nouveau patron de l’Union wallonne des entreprises.

Passation de pouvoir ce vendredi à la tête de l’Union wallonne des entreprises (UWE) : Jean-François Heris passe la main à Yves Prete pour un mandat de trois ans. Jean-François Heris qui tire un bilan mitigé de ces trois années de présidence. “Je revois les élections générales de 2014 et, pour la première fois, la perspective de cinq années sans élections. Parmi les motifs de satisfaction, il y a le fait que le gouvernement a inscrit à son programme les grands axes de notre plan Ambition 2020. Et un manque : ne pas avoir pu conclure un pacte social avec les organisations syndicales. Les points de vue étaient trop éloignés avec certaines centrales syndicales. Leurs positions étaient antagonistes et irréversibles, le plus nuisible étant l’opposition permanente bête entre les entreprises et les travailleurs”, déclare Jean-François Heris.

Faire plus pour les PME

Pour Yves Prete, les quatre défis du plan Ambition 2020 (la croissance des entreprises, un bon climat social, une gouvernance wallonne efficace et des jeunes avec une solide formation) sont des “invariants, bons pour la Wallonie”. Inutile donc de sortir de cette ligne pendant les trois années à venir. Il aura toutefois à cœur d’améliorer quelques points. “Beligons élargit notre porte : entre patrons, on n’a pas assez travaillé avec les PME, qui ne sont pas assez présentes dans nos instances, et les chambres de commerce. Il faudra créer des groupes de travail avec les PME pour mieux les écouter. Un patron de PME est souvent seul. Quand il veut penser à sa croissance, il fait l’aller”, annonce Yves Prete.

Appel à une union sacrée

Un deuxième point d’attention du nouveau président, c’est l’image qu’ont les Wallons du monde de l’entrepreneuriat. “C’est une grosse frustration de votre comment ils le considèrent”. Enfin, Yves Prete appelle à un consensus wallon afin d’aller de l’avant. “On n’y arrivera pas si tous les Wallons n’ont pas envie d’aller dans la même direction. En Chine, on est une cohésion. En Wallonie, on vit encore au XX^e siècle. On a cette nostalgie de notre passé économique alors que le monde a changé. Si notre économie ne se redresse pas, c’est parce que nous restons rigides”, lance-t-il. Mais “comme on ne peut pas démuner 4 millions de Wallons d’aller dans la même direction et que l’on est très loin d’une communauté de vue sur le futur”, le président de l’UWE en appelle



Yves Prete s’inscrit dans la ligne de son prédécesseur mais il aura à cœur de travailler davantage avec les PME et de redorer l’image de l’entreprise auprès des Wallons.

Portrait

Patron de Techspace Aero et fan de rugby

Né en 1954, Yves Prete est diplômé ingénieur civil électromécanicien de l’ULB et en management. Ses débuts dans la vie professionnelle, il les fait en 1979 à la Fx Moteurs (qui deviendra Techspace Aero). Il y occupera tour à tour les fonctions d’ingénieur, de chef de service logistique, de directeur de production et de directeur de l’organisation. En 2000, il devient directeur général de Smeza Services Brussels puis, cinq ans plus tard, il émigre en Chine puisqu’il est nommé directeur de SSAMC, la joint-venture de Smeza. Yves Prete revient en France en 2009 pour diriger la division Maintenance et Réparations de Smeza. En janvier 2011, il se réinstalle à Liège et devient le grand patron de Techspace Aero. Fan de rugby, qu’il a commencé à pratiquer à l’université et jusqu’à l’âge de 40 ans, il a appris de ce sport que “c’est le travail d’équipe qui fait gagner”. Ce sera sans doute sa touche Yves Prete à l’UWE, qui conclut aussi “un caractère direct”. I.L.

six forces vives wallonnes. “Si quelques dizaines d’hommes et de femmes de bonne volonté veulent travailler ensemble, ce sera très efficace. Créer une union ne paraît pas indispensable. L’Union wallonne des entreprises est prête à entrer dans le débat et à faire des propositions.”

Les Wallons, créatifs mais pas disciplinés
La Wallonie qui, pourtant, possède de solides atouts. “Il y a notre situation géographique. Nous avons un réseau universitaire de grande qualité, qui diplôme d’excellents ingénieurs, des personnes multilingues, ouvertes et compétentes. Notre histoire industrielle et scientifique est aussi une richesse et une base importantes. Je trouve les Wallons pas très disciplinés mais créatifs et innovants. La Wallonie a ce qu’il faut pour être un Silicon Valley. Et le plus fondamental : il nous reste de la surface, de

“Les Wallons ne sont pas très disciplinés mais créatifs et innovants [...] Et le plus fondamental, il nous reste de la place. Les investisseurs sont contents de pouvoir en disposer.”

YVES PRETE

la place. Les investisseurs sont contents de pouvoir en disposer”, indique Yves Prete. L’esprit d’entreprendre ne fait-il pas défaut aux Wallons ? “Non et beaucoup de jeunes se lancent. Ce qui nous manque, c’est peut-être le goût de la prise de risque. Ce n’est pas dans notre culture. Je ne dis pas pour autant qu’il faut démanteler la sécurité sociale.”

demanderait-elle aux entrepreneurs wallons d’employer des réfugiés arrivés en Belgique ? “Je m’inscrits dans la même ligne que la FEB qui veut qu’ils puissent obtenir un permis de travail plus rapidement. Par contre, je ne suis pas favorable à un système de discrimination positive. Bloquer l’accès à l’emploi à nos concitoyens. Il y a tout de même 12 % de chômeurs en Wallonie”, indique Yves Prete.

I.L.

“Les Wallons ne sont pas très disciplinés mais créatifs et innovants [...] Et le plus fondamental, il nous reste de la place. Les investisseurs sont contents de pouvoir en disposer.”
YVES PRETE

La Libre Belgique - vendredi 11 septembre 2015

En préambule

Economie Actualité

“La Wallonie a ce qu’il faut pour être une Silicon Valley”

Yves Prete est le nouveau patron de l'Union wallonne des entreprises.

Passion de pouvoir ce vendredi à la tête de l'Union wallonne des entreprises (UWE) : Jean-François Heris passe la main à Yves Prete pour un mandat de trois ans. Jean-François Heris qui tire un bilan mitigé de ces trois années de présidence. “Je reçois les élections générales de 2014 et, pour la première fois, la perspective de cinq années sans élections. Parmi les motifs de satisfaction, il y a le fait que le gouvernement a inscrit à son programme les grands axes de notre plan Ambition 2020. Et un manque : ne pas avoir pu conclure un pacte social avec les organisations syndicales. Les points de vue étaient trop éloignés avec certaines centrales syndicales. Leurs positions étaient antagonistes et irréconciliables, le plus nuisible étant l'opposition permanente bête entre les entreprises et les travailleurs”, déclare Jean-François Heris.

Faire plus pour les PME

Pour Yves Prete, les quatre défis du plan Ambition 2020 (la croissance des entreprises, un bon climat social, une gouvernance wallonne efficace et des jeunes avec une solide formation) sont des “invariants, bons pour la Wallonie”. Inutile donc de sortir de cette ligne pendant les trois années à venir. Il aura toutefois à cœur d'améliorer quelques points. “Malgré nous notre porte : entre patrons, on n'a pas assez travaillé avec les PME, qui ne sont pas assez présentes dans nos instances, et les chambres de commerce. Il faudra créer des groupes de travail avec les PME pour mieux les écouter. Un patron de PME est souvent seul. Quand il veut penser à sa croissance, il fait l'aller”, annonce Yves Prete.

Appel à une union sacrée

Un deuxième point d'attention du nouveau président, c'est l'image qu'ont les Wallons du monde de l'entrepreneuriat. “C'est une grosse frustration de votre comment ils le considèrent”. Enfin, Yves Prete en appelle à un consensus wallon afin d'aller de l'avant. “On n'y arrivera pas si tous les Wallons n'ont pas envie d'aller dans la même direction. En Chine, on est une cohésion. En Wallonie, on vit encore au XX^e siècle. On a cette nostalgie de notre passé économique alors que le monde a changé. Si notre économie ne se redresse pas, c'est parce que nous restons rigides”, lance-t-il. Mais “comme on ne peut pas demander à 4 millions de Wallons d'aller dans la même direction et que l'on est très loin d'une communauté de vue sur le futur”, le président de l'UWE en appelle



Yves Prete s'inscrit dans la lignée de son prédécesseur mais il aura à cœur de travailler davantage avec les PME et de redorer l'image de l'entreprise auprès des Wallons.

Portrait

Patron de Techspace Aero et fan de rugby

Né en 1954, Yves Prete est diplômé ingénieur civil électromécanicien de l'ULB et en management. Ses débuts dans la vie professionnelle, il les fait en 1979 à la Fx Moteurs (qui deviendra Techspace Aero). Il y occupera tour à tour les fonctions d'ingénieur, de chef de service logistique, de directeur de production et de directeur de l'organisation. En 2000, il devient directeur général de Smeza Services Brussels puis, cinq ans plus tard, il émigre en Chine puisqu'il est nommé directeur de SSAMC, la joint-venture de Smeza. Yves Prete revient en France en 2009 pour diriger la division Maintenance et Réparations de Smeza. En janvier 2011, il se réinstalle à Liège et devient le grand patron de Techspace Aero. Fan de rugby, qu'il a commencé à pratiquer à l'université et jusqu'à l'âge de 40 ans, il a appris de ce sport que “c'est le travail d'équipe qui fait gagner”. Ce sera sans doute sa touche Yves Prete à l'UWE, qui conclut aussi “un caractère direct”. I.L.

six forces vives wallonnes. “Si quelques dizaines d'hommes et de femmes de bonne volonté veulent travailler ensemble, ce sera très efficace. Créer une union ne paraît pas évident. L'Union wallonne des entreprises est prête à entrer dans le débat et à faire des propositions.”

La Wallonie, créatifs mais pas disciplinés
La Wallonie qui, pourtant, possède de solides atouts. “Il y a notre situation géographique. Nous avons un réseau universitaire de grande qualité, qui délivre d'excellents ingénieurs, des personnes multilingues, ouvertes et compétentes. Notre histoire industrielle et scientifique est aussi une richesse et une base importante. Je trouve les Wallons pas très disciplinés mais créatifs et innovants. La Wallonie a ce qu'il faut pour être une Silicon Valley. Et le plus fondamental : il nous reste de la surface, de

“Les Wallons ne sont pas très disciplinés mais créatifs et innovants [...] Et le plus fondamental, il nous reste de la place. Les investisseurs sont contents de pouvoir en disposer.”

YVES PRETE

la place. Les investisseurs sont contents de pouvoir en disposer”, indique Yves Prete. L'esprit d'entreprendre ne fait-il pas défaut aux Wallons ? “Non et beaucoup de jeunes se lancent. Ce qui nous manque, c'est peut-être le goût de la prise de risque. Ce n'est pas dans notre culture. Je ne dis pas pour autant qu'il faut démanteler la sécurité sociale.”

demandera-t-elle aux entrepreneurs wallons d'employer des réfugiés arrivés en Belgique ? “Je m'inserai dans la même ligne que la FEB qui veut qu'ils puissent obtenir un permis de travail plus rapidement. Par contre, je ne suis pas favorable à un système de discrimination positive. Bloquer l'accès à l'emploi à nos concitoyens. Il y a tout de même 12 % de chômeurs en Wallonie”, indique Yves Prete. I.L.



- 1 Les terrains sont-ils si importants pour le développement économique ?
- 2 En Wallonie (et à Verviers), disons-nous réellement de beaucoup de terrains ?

“Les Wallons ne sont pas très disciplinés mais créatifs et innovants [...] Et le plus fondamental, il nous reste de la place. Les investisseurs sont contents de pouvoir en disposer.”

YVES PRETE

La Libre Belgique - vendredi 11 septembre 2015

Structure de l'intervention

1. Les terrains sont-ils si importants pour le développement économique ?

1.1. La formule du parc d'activités

1.2. Externalités et économies d'agglomération

1.3. Essai d'objectivation

2. En Wallonie (et à Verviers), disposons-nous réellement de beaucoup de terrains ?

2.1. Introduction

2.2. Méthodologie

2.3. Les besoins liés aux IDE

2.4. Les besoins liés aux autres opérateurs

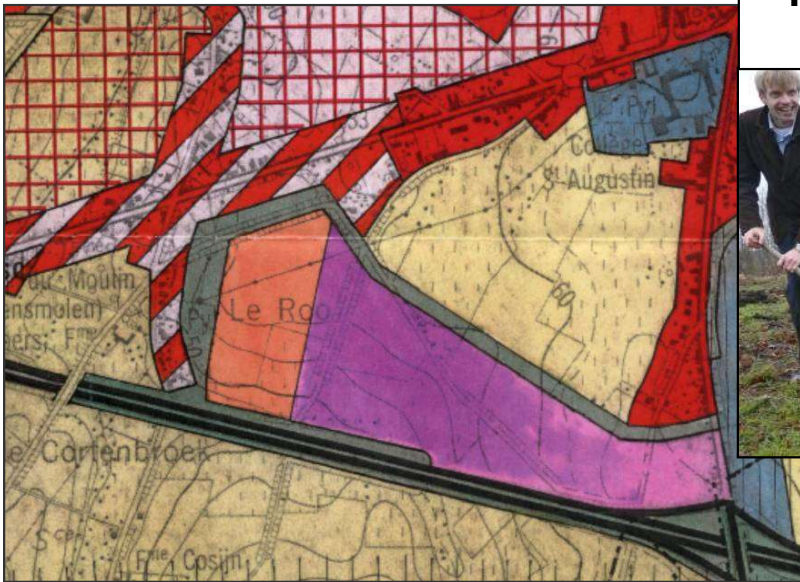
2.5. Les disponibilités dans le solde des ZAE et en SAR

2.6. Projets de la SPI à court et moyen termes

1.1. La formule du parc d'activités

Zone d'activités versus Parc d'activités

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



Production (promotion) foncière



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



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

1.1. La formule du parc d'activités

La grande diversité des parcs : les parcs spécialisés

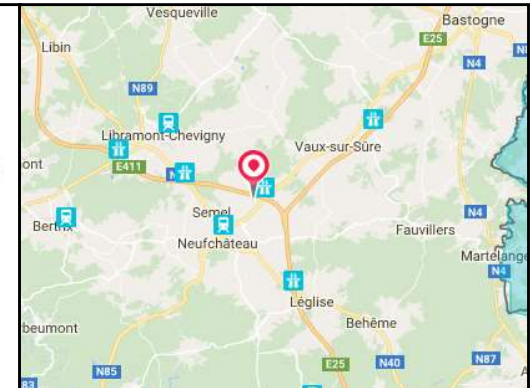
Des surfaces importantes à des prix compétitifs

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.



85 ha dédiés à la logistique



Source :

<http://www.ardennelogistics.be>
(consulté en janvier 2012)

1.1. La formule du parc d'activités

La grande diversité des parcs : les parcs spécialisés



1.1. La formule du parc d'activités

La grande diversité des parcs : 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/zoning/hautsarts.pdf> (consulté en janvier 2012)

1.1. La formule du parc d'activités

La grande diversité des parcs : les parcs généralistes

Focus sur les îlots 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
Disponibile0 ha



Source : F. Lejeune, 2008.

Source : 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 », Attart, le 18 novembre 2008.

1.1. La formule du parc d'activités

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

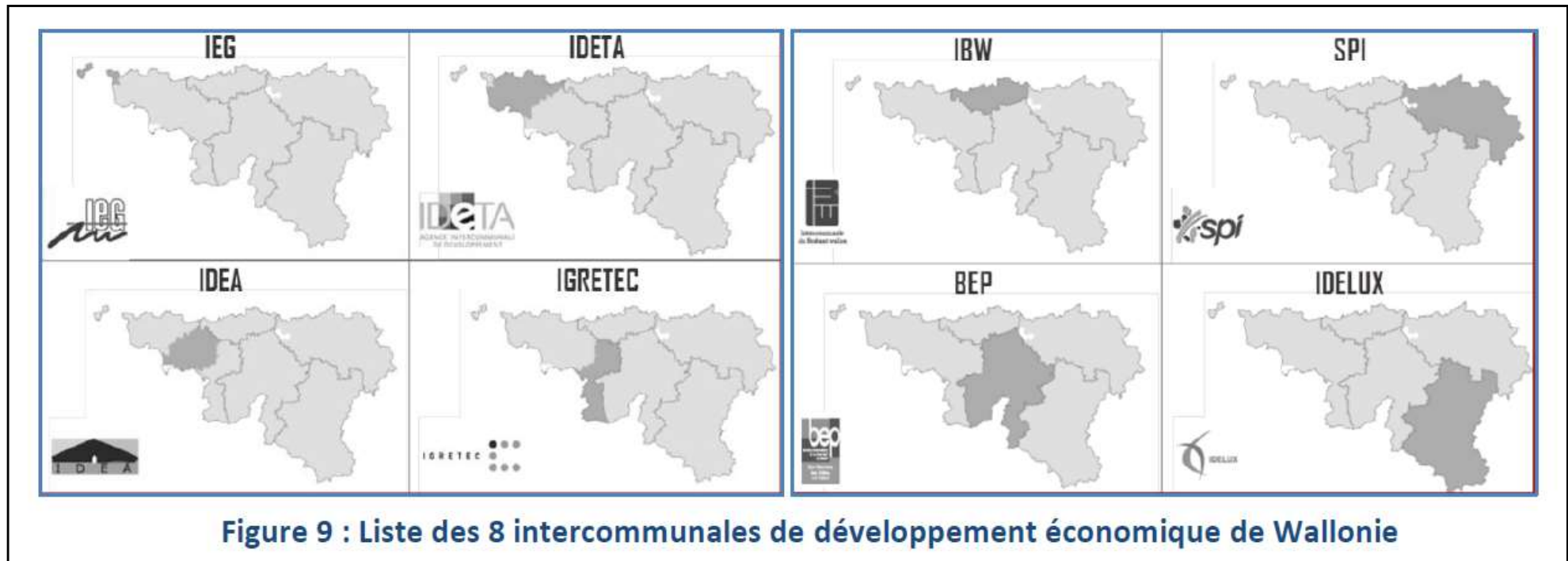
- **Poids économique en Wallonie**
 - ± 220 parcs, ± 5600 entreprises et ± 127'500 emplois
 - ± 8 % des entreprises et ± 20 % de l'emploi wallon salarié
- **Attractivité pour les entreprises**
 - Accessibilité routière
 - Disponibilité foncière et prix des terrains
 - Environnement « professionnel » 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

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

1.1. La formule du parc d'activités

Une politique de production foncière publique

- Promoteurs fonciers : les intercommunales de développement économique (IDE)



Source : Union Wallonne des Entreprises, 2017, p. 13.

Source : UWE (Union Wallonne des Entreprises), 2008.- *Étude sur l'occupation et la réutilisation des bâtiments dans les Parcs d'Activité Économique.*

1.1. La formule du parc d'activités

Une politique de production foncière publique

- **Promoteurs fonciers : les intercommunales de développement économique (IDE)**
- **Acquisition des terrains sur le marché des terres agricoles et vente sur le marché des terrains à vocation économique**
- **± 80 % des coûts de viabilisation assurés par des subsides de la Région wallonne (budget régional de ± 20 millions d'euros par an) ⇒ Permet des prix peu élevés qui ne couvrent pas les coûts**
- **Dépendance financière des IDE aux ventes de terrains ⇒ Mode de financement qui pousse à des nouveaux développements sur terres vierges**

1.1. La formule du parc d'activités

Le débat « expansionnistes » - « parcimonieux »

- « *Expansionnistes* » versus « *Parcimonieux* »

Les expansionnistes : les entreprises (UWE), les IDE, l'AWEX


Les parcimonieux : les aménageurs, les acteurs liés à l'environnement

- **Argument des expansionnistes : l'attractivité économique de la Wallonie**

Disponibilité aisée et prix limités

Mais est-ce si simple ?

Province / Région	Semi-industriel		Logistique		Terrains	
	Loyer en €/m ² /an		Loyer en €/m ² /an		Prix de vente au m ²	
	De	A	De	A	De	A
Bruxelles	50	60	48	55	200	300
Brabant Flamand	50	60	45	55	165	260
Anvers	43	48	43	48	150	220
Flandre occidentale	38	43	39	45	100	150
Flandre orientale	39	43	39	43	110	160
Brabant Wallon	46	55	39	43	75	125
Limbourg	36	43	40	45	45	90
Liège	36	42	39	43	45	90
Hainaut	36	43	38	40	23	70
Namur	36	42	38	40	45	90
Luxembourg	35	40	34	36	20	40

 source : Jones Lang LaSalle Research, août 2015

Province / Région	Semi-industriel		Logistique		Terrains	
	Loyer en €/m ² /an		Loyer en €/m ² /an		Prix de vente au m ²	
	De	A	De	A	De	A
Bruxelles	50	60	48	55	200	300
Brabant Flamand	50	60	45	55	165	260
Anvers	43	48	43	48	150	220
Flandre occidentale	38	43	39	45	100	150
Flandre orientale	39	43	39	43	110	160
Brabant Wallon	46	55	39	43	75	125
Limbourg	36	43	40	45	45	90
Liège	36	42	39	43	45	90
Hainaut	36	43	38	40	23	70
Namur	36	42	38	40	45	90
Luxembourg	35	40	34	36	20	40



source : Jones Lang LaSalle Research, août 2015

Source : <http://www.investinwallonia.be/wallonie-competitivite/10-bonnes-raisons/immobilier/> (consulté en octobre 2017)

1.1. La formule du parc d'activités

Le développement économique et les parcs d'activités

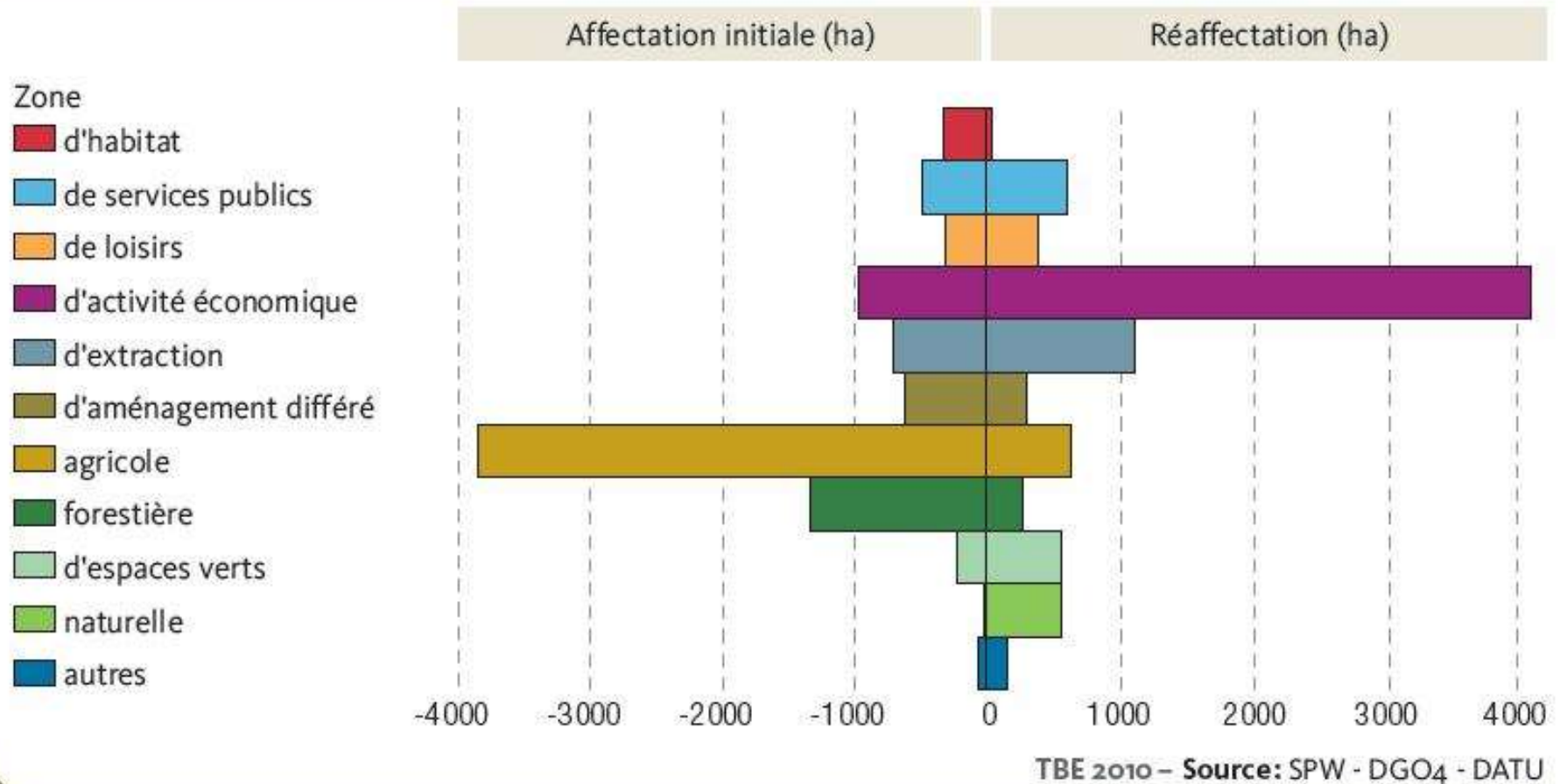
Un sujet controversé entre aménageurs et développeurs

- « *Expansionnistes* » versus « *Parcimonieux* »
 - Les expansionnistes : les entreprises (UWE), les IDE, l'AWEX
 - Les parcimonieux : les aménageurs, les acteurs liés à l'environnement
- **Argument des expansionnistes : l'attractivité économique de la Wallonie**
 - Disponibilité aisée et prix limités
 - Mais est-ce si simple ?
- **Les critiques des « parcimonieux »**
 - Consommation d'espaces ouverts : vers une économie foncière du recyclage
 - Dévitalisation des tissus urbains
 - 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> (consulté en janvier 2012 et publié en septembre 2010)

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





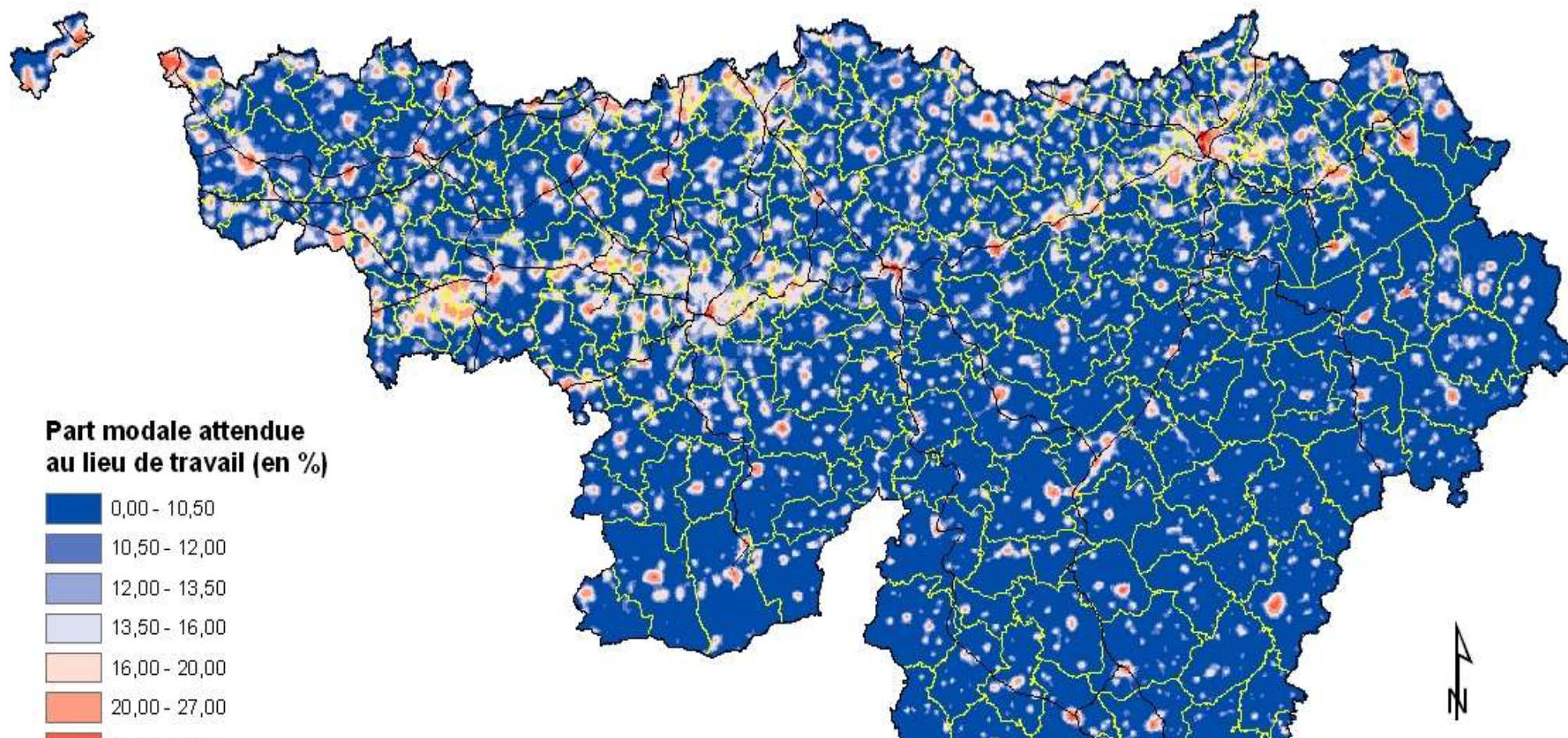
Densité d'emplois

Wallonie : 17 travailleurs / hectare

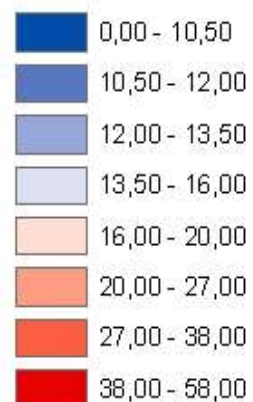
Province du Limbourg néerlandais : 30 travailleurs / hectare

Accessibilité par les modes alternatifs à la voiture en Région wallonne

Pour plus d'informations : <http://cpdt.wallonie.be/ressources/les-cartes-daccessibilite>



Part modale attendue au lieu de travail (en %)



Limite communale
Ligne de chemin de fer à trafic passager

Espace de référence : Wallonie

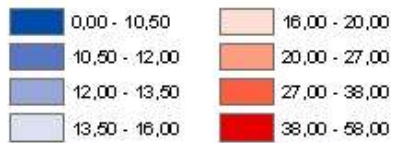
Lieux pris en compte : 6'700'000 pixels de 50m x 50m

Phénomène analysé : accessibilité par les modes alternatifs à la voiture

- ⇒ Distance des arrêts de train et de bus
- ⇒ Fréquence des trains et des bus à ces arrêts
- ⇒ Densité de population dans un rayon proche

Accessibilité par les modes alternatifs à la voiture en région liégeoise

Part modale attendue
au lieu de travail (en %)

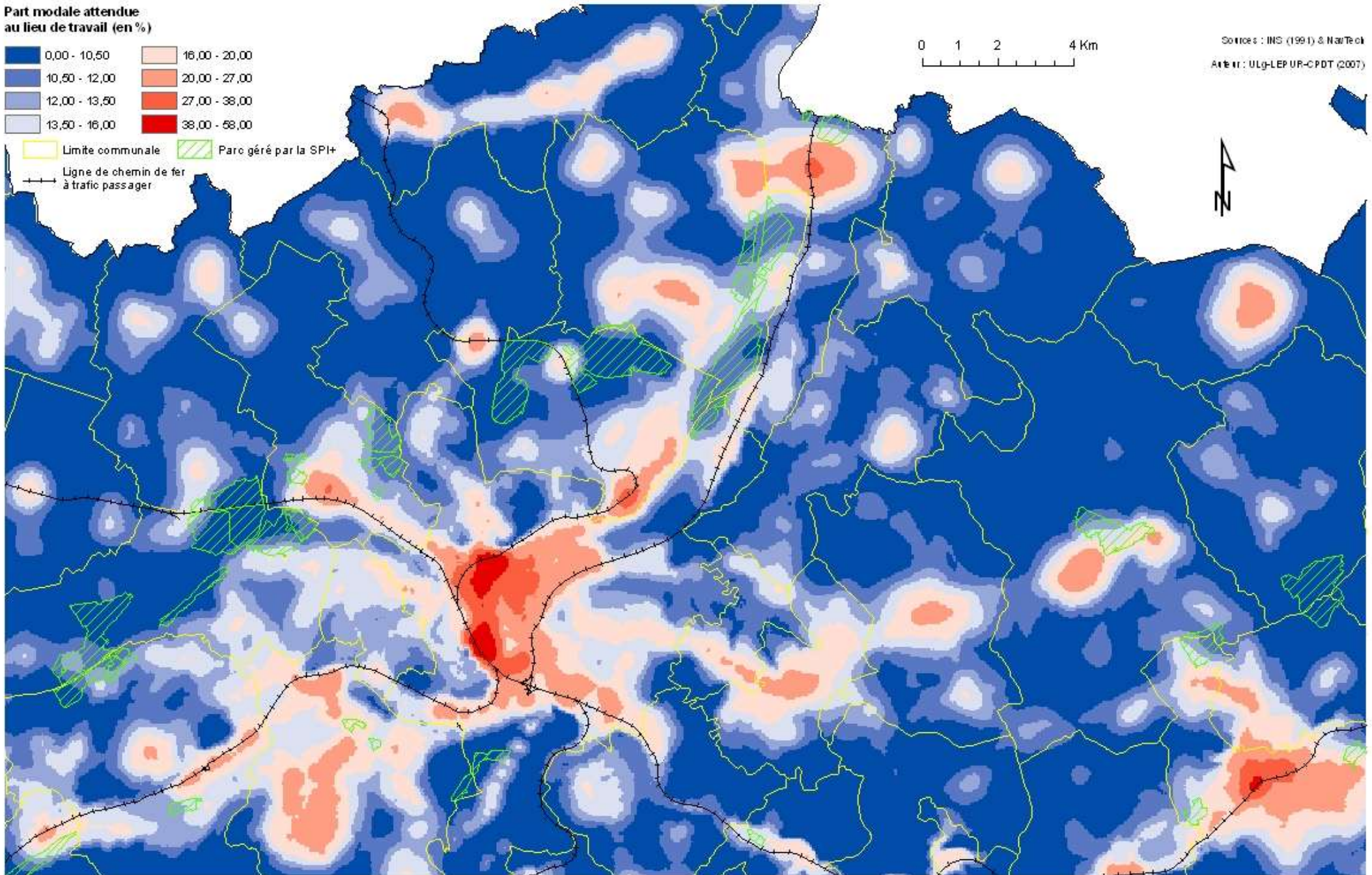


Limite communale Parc géré par la SPI+

Ligne de chemin de fer
à trafic passager

0 1 2 4 Km

Source : INS (1991) & NatTeck
Auteur : ULg-LEP UR-CPDT (2007)



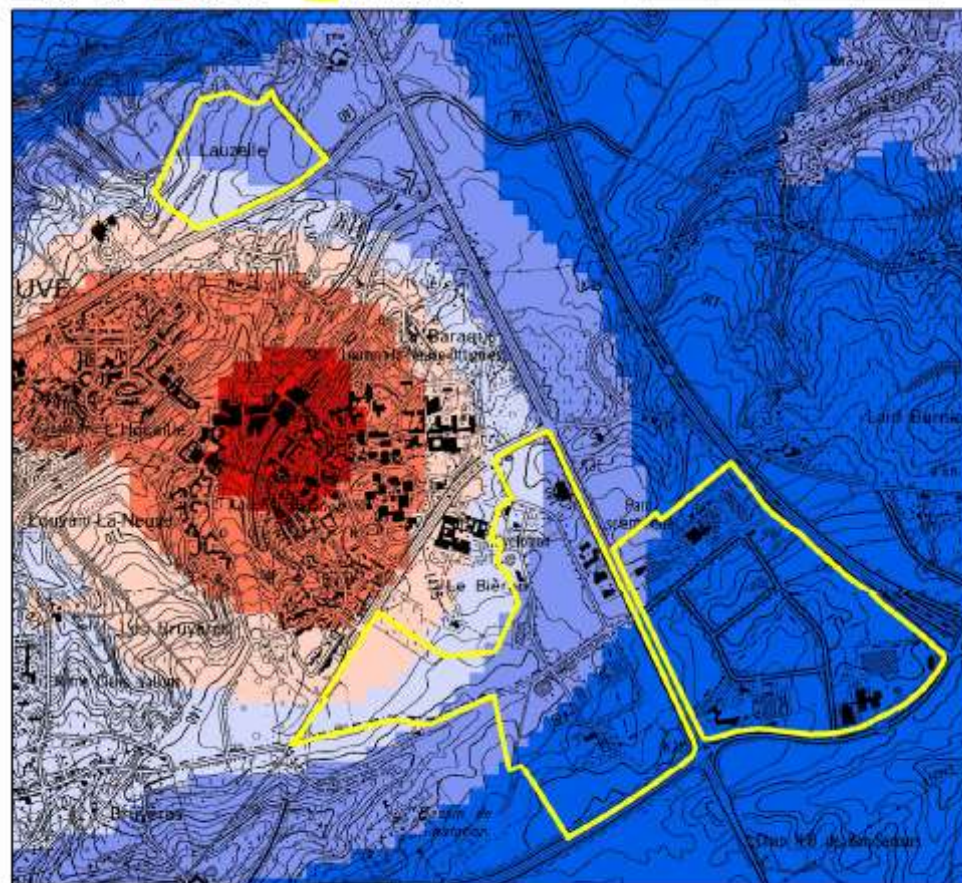
Pour plus d'informations : <http://cpdt.wallonie.be/ressources/les-cartes-daccessibilite>

Carte 3 Part modale associée aux alternatives à la voiture pour les parcs scientifiques de Louvain-la-Neuve

Part modale attendue
au lieu de travail (en %)



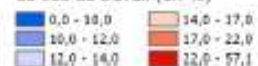
■ Périmètre des PAE



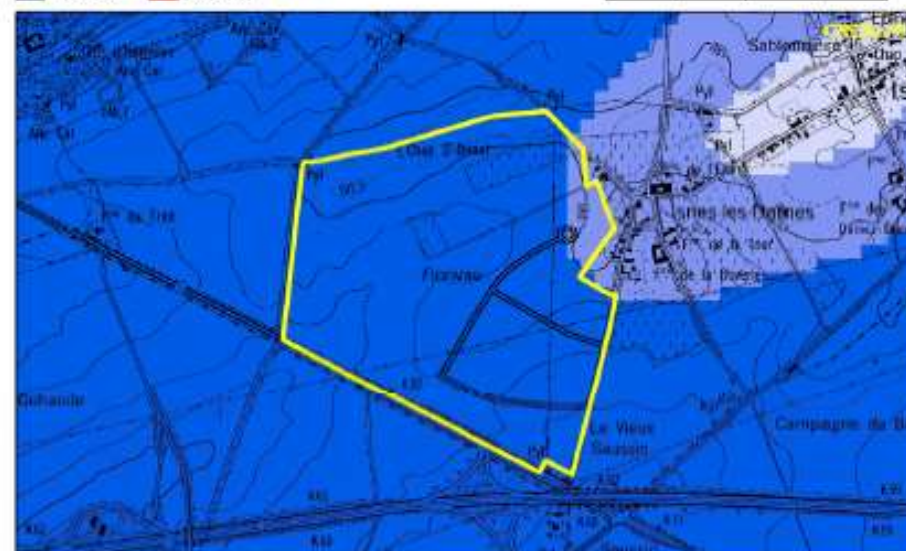
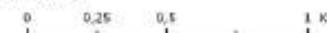
Auteur : ULg-LEPUR-CPDT (03-2000)
Sources : IGN (Top 10s) - INS (1991)

Cartes 4 et 5 Part modale associée aux alternatives à la voiture pour le parc scientifique CREALYS et celui de LIEGE SCIENCE PARK

Part modale attendue
au lieu de travail (en %)



■ Extension du parc (Révision du P. de S. du 24/04/04)
■ Périmètre des PAE



Auteur : ULg-LEPUR-CPDT (03-2000)
Sources : IGN (Top 10s) - INS (1991)

Pour plus d'informations :
<http://cpdt.wallonie.be/ressources/les-cartes-daccessibilite>

1.2. Externalités et économies d'agglomération

Décalage entre les arguments des « expansionnistes » et les théories du développement territorial

- Arguments des « expansionnistes »

 - Disponibilité en terrains

 - Faible prix des terrains

 - Infrastructures de transport

- Les théories du développement territorial

 - Importance croissante des facteurs immatériels : les réseaux d'entreprises, l'innovation, la créativité...

 - Métropolisation et rôle fondamental des économies d'agglomération

1.2. Externalités et économies d'agglomération

Précision des concepts

- **Qu'est-ce qu'une externalité ?**

L'externalité (ou économie externe) caractérise le fait qu'un agent économique influence un autre agent économique sans contrepartie monétaire. L'influence est donc externe au marché.

- **Typologie selon les effets économiques**

Les externalités positives désignent les situations où un acteur est favorisé par l'action de tiers sans qu'il ait à payer.

Les externalités negatives désignent les situations où un acteur est défavorisé par l'action de tiers sans qu'il en soit compensé.

- **Typologie selon l'acte économique**

Les externalités de production désignent l'amélioration ou la détérioration du bien-être ressenti par l'agent B, non indemnisé, à la suite d'une production de l'agent A.

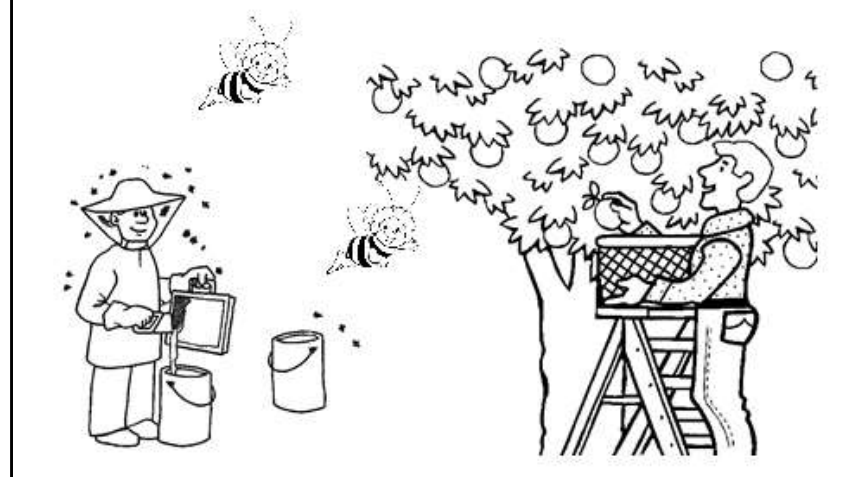
Les externalités de consommation désignent l'amélioration ou la détérioration du bien-être ressenti par l'agent B, non indemnisé, à la suite d'une consommation de l'agent A

Typologie selon l'acte et les effets économiques

Externalité négative de production



Externalités positives de production



Source : <http://terrethique.org/articles/le-cirad-propose-de-labelliser-les-paysages-ruraux/> (consulté en octobre 2013)

Externalité négative de consommation



Externalité positive de consommation



1.2. Externalités et économies d'agglomération

Précision des concepts

Les externalités négatives : des forces de dispersion

Les externalités négatives (pollution, valeurs foncières élevées, congestion) (forces de dispersion) sont les plus visibles mais...



Source : http://www.lavenir.net/cnt/DMF20110615_350 (consulté en septembre 2015)

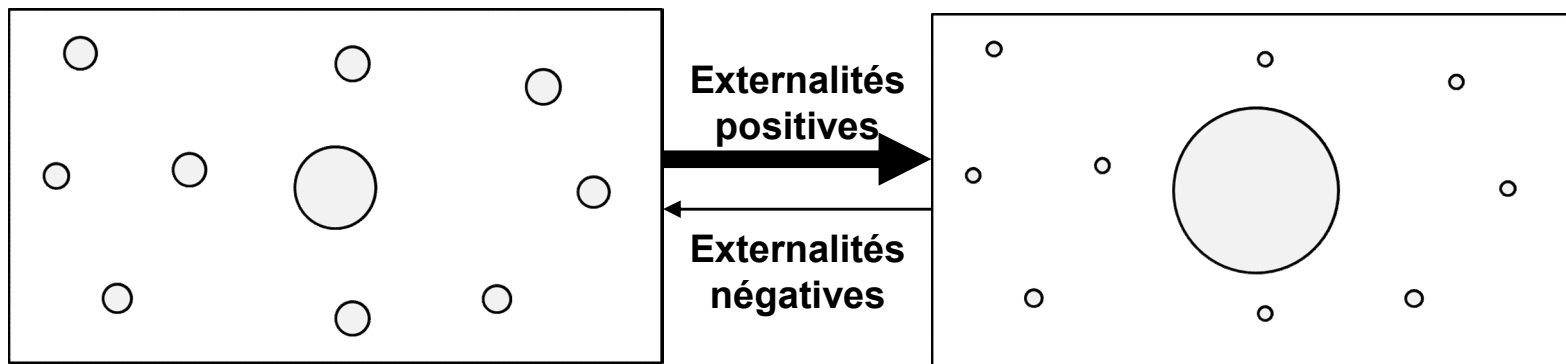
1.2. Externalités et économies d'agglomération

Précision des concepts

A l'échelle inter-urbaine, les externalités positives (les économies d'agglomération) tendent à l'emporter : phénomène de métropolisation

Métropolisation

Concentration des activités économiques, en particulier les plus porteuses, au sein des régions urbaines les plus importantes



1.2. Externalités et économies d'agglomération

Précision des concepts

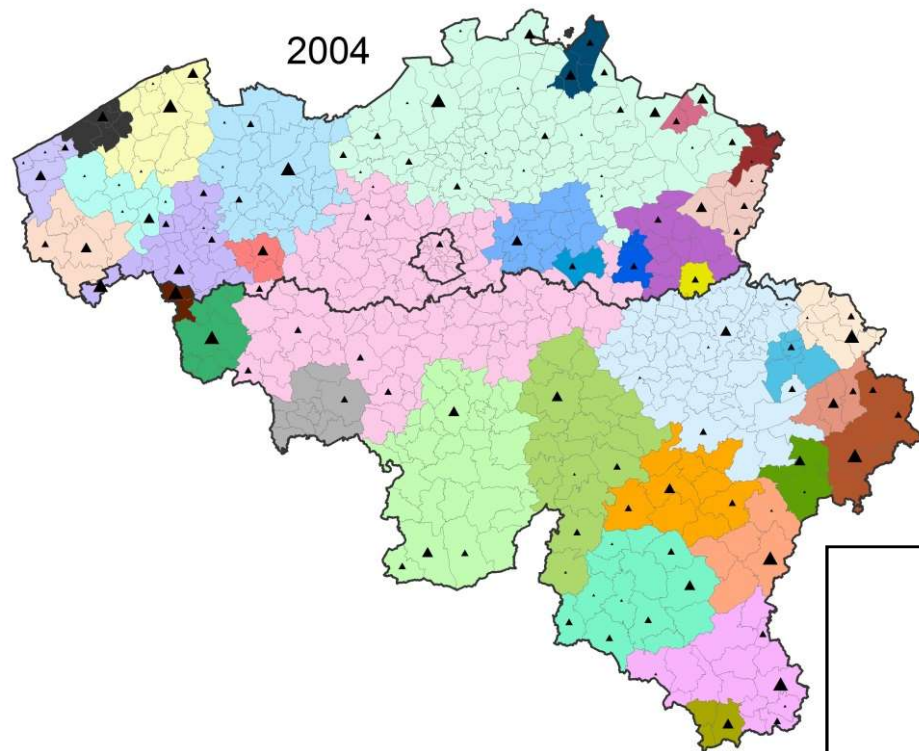
Les externalités positives : des forces de concentration

Les externalités positives représentent des forces de concentration spatiale
Agglomération des entreprises et des populations dans les villes et dans les grandes villes en particulier

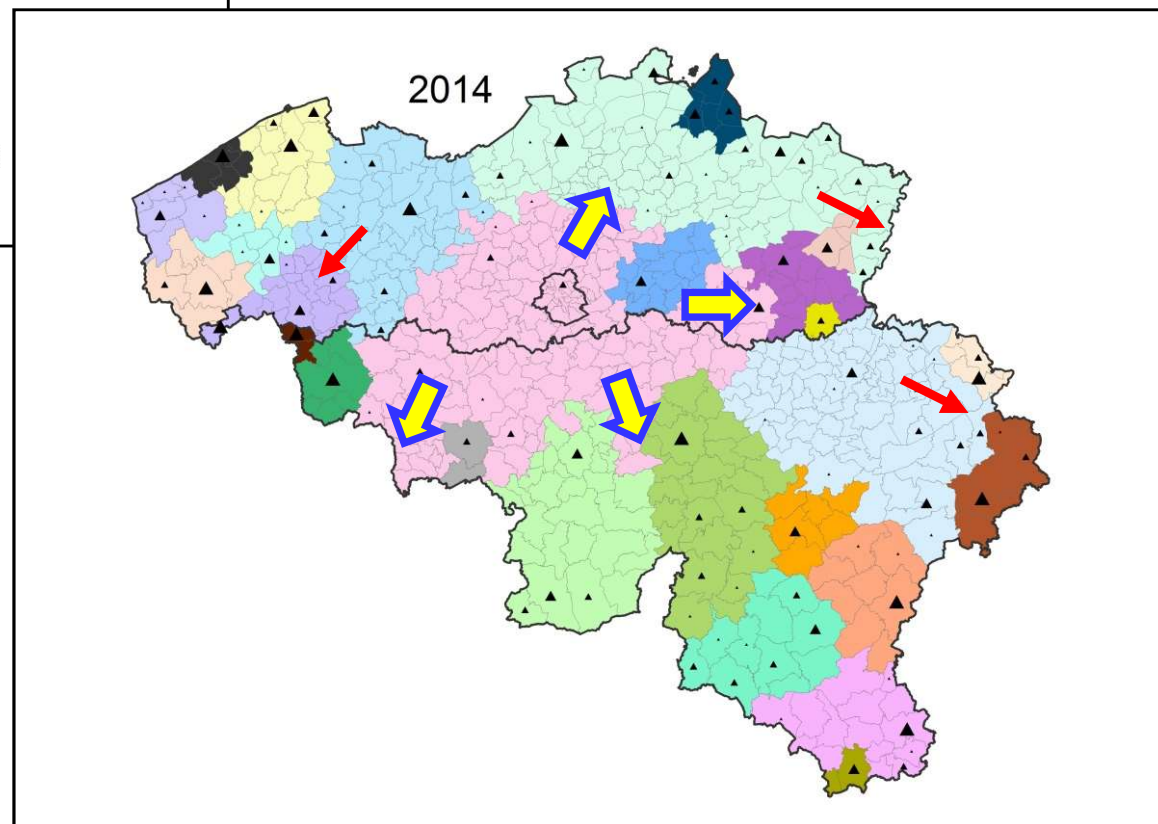
Quelles sont les principales externalités positives ?

- **Marché du travail plus important et plus vaste, donc plus porteur et plus efficace tant pour les offreurs que pour les demandeurs**
- **Plus grandes opportunités de consommation pour les populations : services sociaux, services culturels, d'enseignement, de santé...**
- **Plus grandes opportunités de consommation pour les producteurs : services spécialisés aux entreprises**
- **Meilleure accessibilité**
- **Meilleur accès à l'information**

Aires d'influence des pôles d'emploi sur la base des flux internes à la Belgique



Source : J.-M. Lambotte et B. Bianchet, 2016, p. 26.



Source : Lambotte J.-M. et Bianchet B., 2016, « III.1 Les aires d'influences », *Rapport final - Recherche R1 : Etat du territoire wallon - Partie 3/3 : Structure territoriale de fait*, CPDT.

1.3. Essai d'objectivation



UNIVERSITÉ DE LIÈGE
Faculté des Sciences
Département de géographie

**La disponibilité et le prix du foncier à
vocation économique : quel impact sur le
développement économique en Wallonie ?**

Dissertation présentée par
Marie-Caroline VANDERMEER
En vue de l'obtention du grade de
Docteur en Sciences
Janvier 2016

<http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/187449>

1.3. Essai d'objectivation

La disponibilité en terrains permet-elle de renforcer le développement ?

La disponibilité est appréhendée par la consommation d'espace

Échelle d'analyse : sept pays de l'Europe du nord-ouest

Échelle de traitement des données : 751 régions

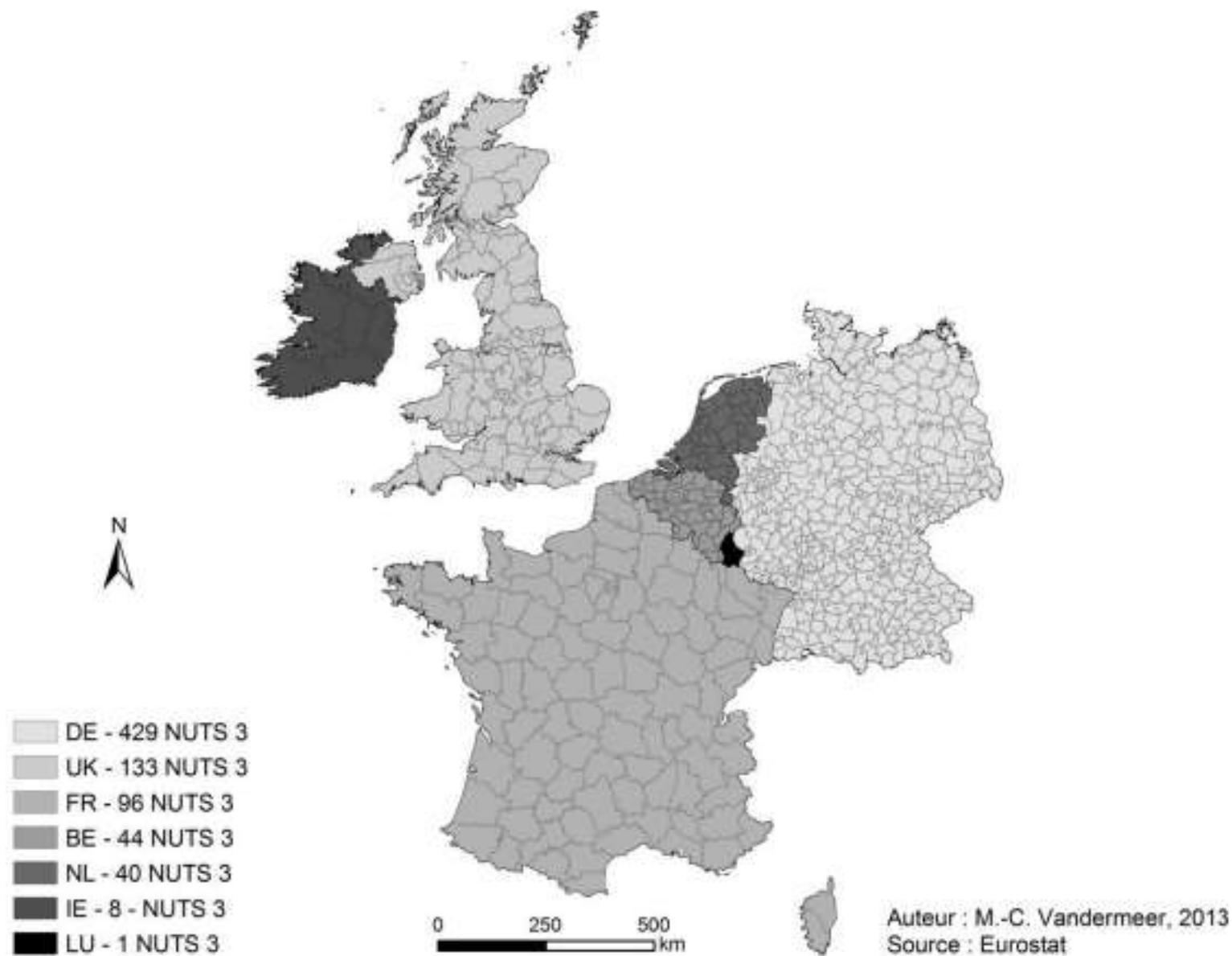
Tableau 12 – Paramètres des équations de régression entre les SE/HAB et l'EMPL/HAB selon la typologie

Echelle NUTS 3 - 2006	Nbre de points atypiques	R	R ²	Pente (b)	Probabilité (p)
Régions urbaines (n = 222)	4	0,05	0,00	3,29	0,41
Régions intermédiaires (n = 307)	2	0,13	0,02	6,62	0,02
Régions rurales, proche d'un centre urbain (n= 175)	12	0,19	0,03	-4,09	0,01
Régions rurales (n= 22)	2	0,30	0,09	8,08	0,18

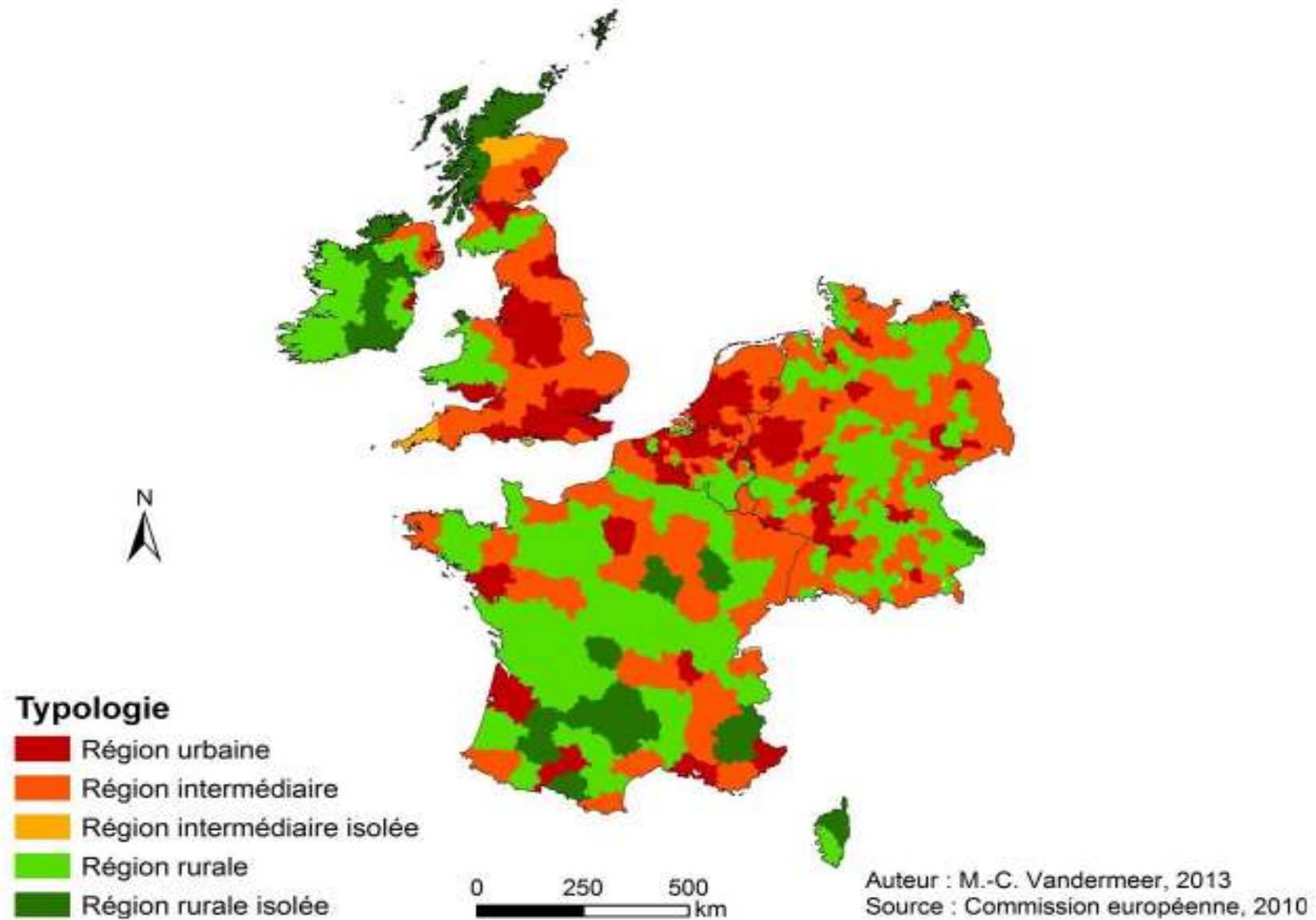
Source : calcul à partir des données d'Eurostat (2006) et de l'EEA (2006)

SE :
superficies
occupées par
des activités
économiques

Carte 1 – Régions NUTS 3 en Europe du Nord-Ouest



Carte 2 – Typologie urbain-rural des régions NUTS 3 du territoire d'analyse



1.3. Essai d'objectivation

Importance relative des **coûts immobiliers** et des **coûts de personnels**
(Données pour 469 entreprises mono-établissement situées au sein d'un PAE wallon)

Coûts / Charges d'exploitation

Total (n = 469)

1,4 % et **17,8 %**

Logistique (n=34)

3,1 % et **26,7 %**

Entreposage et services auxiliaires (n=16)

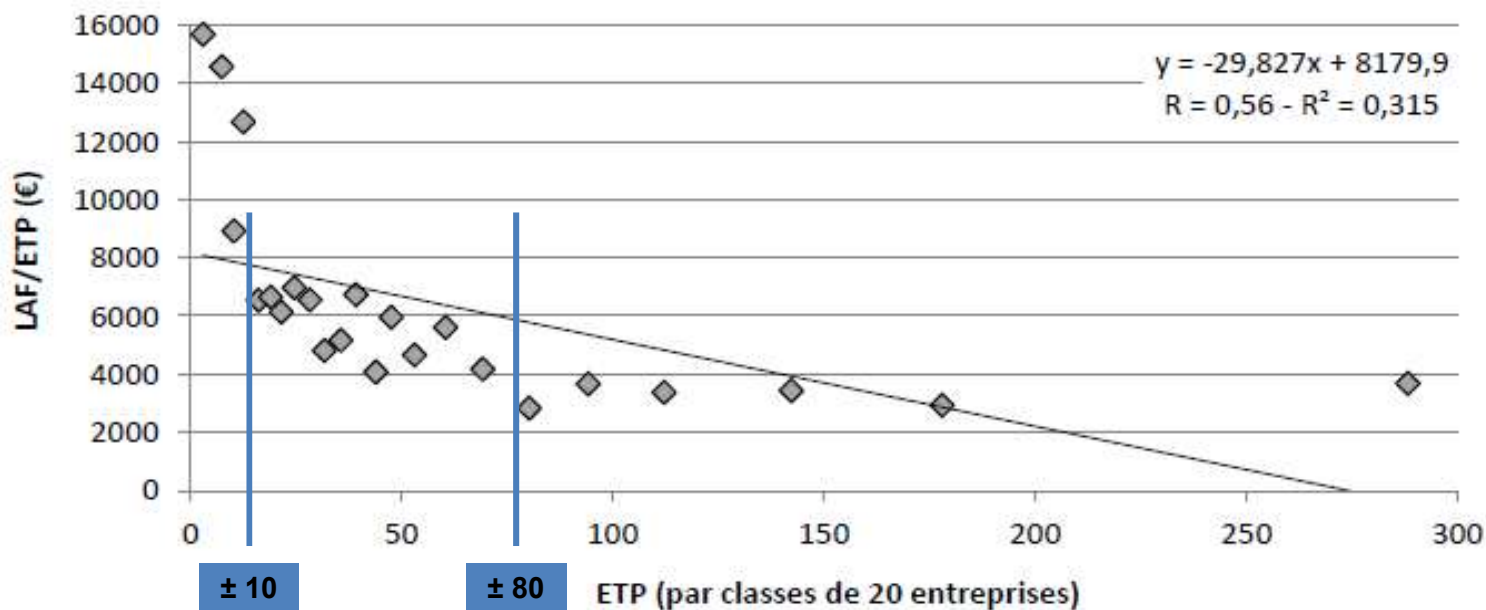
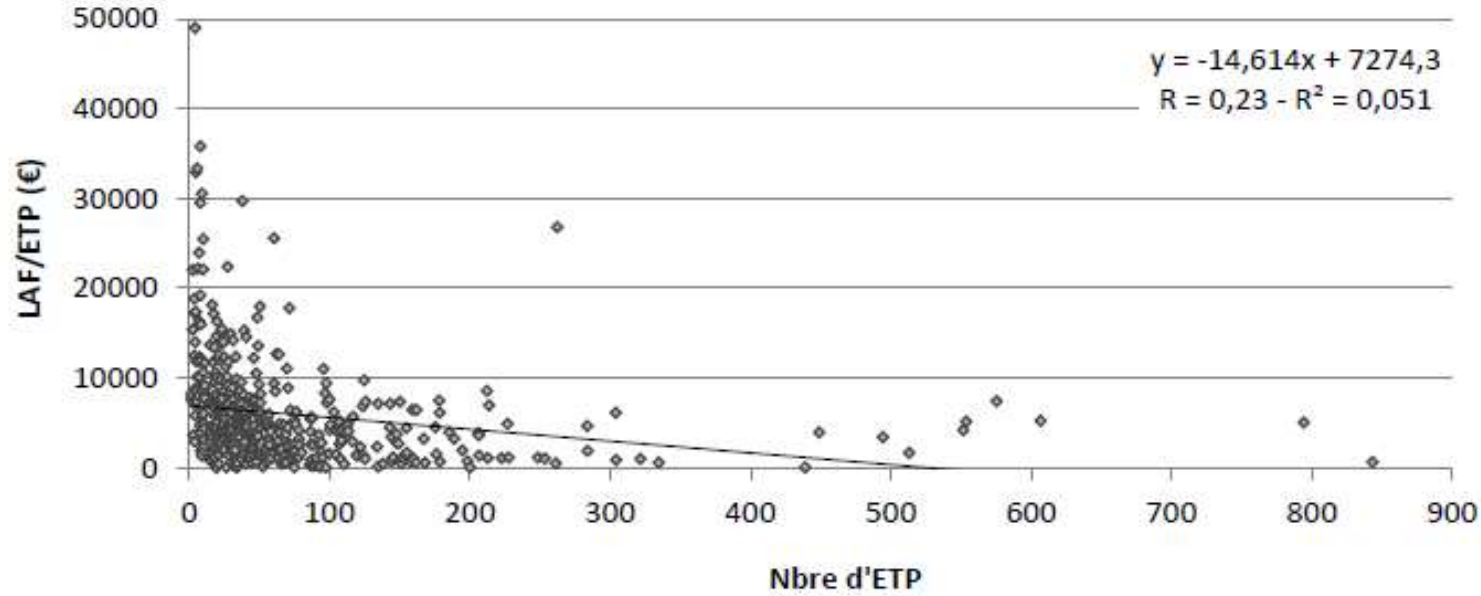
5,3 % et **34,8 %**

Tableau 49 – Ratios LAF/ETP moyen et médian en fonction de l'activité de l'entreprise

Secteurs d'activité	LAF / ETP moyen (€)	LAF / ETP médian (€)
Industries manufacturières (n = 216)	3 925	4 523
Alimentaire (n = 38)	5 401	6 229
Chimie et pharmaceutique (n = 32)	5 457	4 569
Produits non métalliques (n = 33)	4 446	5 141
Produits métalliques (n = 42)	3 041	3 272
Machine et équipements (n = 21)	3 614	4 016
Autres (n = 50)	2 625	3 898
Commerce de gros (n = 83)	5 525	5 954
Biens domestiques (n = 35)	5 667	5 977
Equipements industriels (n = 24)	5 403	5 462
Autres (n = 24)	5 345	5 893
Logistique (n = 34)	4 664	5 155
Transports routiers de fret (n = 18)	3 142	4 084
Entreposage et services aux (n = 16)	5 934	5 821
Services aux entreprises (n = 25)	3 792	3 706
Autres activités (n = 111)	3 774	3 218
Total (n = 469)	4 056	4 567

Source : calcul à partir des données Belfirst (2014)

Évolution du ratio LAF/ETP en fonction du nombre d'ETP (données désagrégées et par classe de 20 entreprises)



Dans cette section, nous cherchons à évaluer la politique de production foncière en quantifiant l'influence d'une variation des prix fonciers à vocation économique sur la part des coûts immobiliers dans le budget des entreprises. À partir du modèle hédonique développé dans le chapitre précédent, nous avons mis en évidence que, pour un bien industriel moyen, approximativement 20 % du prix de vente est imputable à la charge foncière ; les 80 % restants étant plutôt à relier aux caractéristiques structurelles du bien. En parallèle, nous avons calculé, dans ce chapitre, que les coûts immobiliers sont, en moyenne, de l'ordre de 4 056 € par ETP. Cela équivaut à 5,4 % de la valeur ajoutée et à 1,4 % des charges d'exploitation des entreprises.

Tableau 70 – Scénarios de variation de prix foncier (à vocation économique)

N = 469	PRIX TERRAIN (€/m ²)	IMMO/ETP (€)	IMMO/VA (%)	IMMO/CE (%)
Situation actuelle	34 €/m ²	4 056 €	5,4 %	1,4 %
Prix doublé	± 70 €/m ²	4 867 €	6,5 %	1,7 %
Prix triplé	± 100 €/m ²	5 678 €	7,5 %	2,0 %

Source : calculs à partir des données Immoweb (2013-2015) et Belfirst (2014)

⇒ **La hausse des prix est possible mais attention au secteur de la logistique et aux petites entreprises**

Conclusions de la première partie

Les terrains sont-ils si importants pour le développement économique ?

- **Facteur de compétitivité de plus en plus marginal dans l'économie de la connaissance**
- **Wallonie : impact limité de faibles coûts fonciers face aux coûts de Main d'œuvre**
- **La politique foncière et immobilière demeure utile pour les secteurs grands consommateurs de terrain et pour les petites entreprises**

Structure de l'intervention

1. Les terrains sont-ils si importants pour le développement économique ?

1.1. La formule du parc d'activités

1.2. Externalités et économies d'agglomération

1.3. Essai d'objectivation

2. En Wallonie (et à Verviers), disposons-nous réellement de beaucoup de terrains ?

2.1. Introduction

2.2. Méthodologie

2.3. Les besoins liés aux IDE

2.4. Les besoins liés aux autres opérateurs

2.5. Les disponibilités dans le solde des ZAE et en SAR

2.6. Projets de la SPI à court et moyen termes

2.1. Introduction

Dans la typologie des régions en Europe du NO, postulat :

- **La majeure partie du territoire = région intermédiaire**
- **Le centre du BW s'apparente à une région urbaine à vocation métropolitaine**
- **La bordure française hors Mouscron-Tournai-Mons = région rurale.**

En région intermédiaire, la question du foncier économique s'avère un facteur d'attractivité significatif

- ⇒ **Le GW souhaite régulièrement disposer d'une aide à la décision pour phaser les projets soumis par les opérateurs**
- ⇒ **Expertise confiée mi 2016 au Lepur via la CPDT pour évaluer les besoins en ZAE d'ici horizon 2027.**

2.1. Introduction

Les objectifs de l'évaluation des besoins en ZAE

- **Estimer par sous-région les besoins en ZAE à l'horizon 2027 en confrontant la demande (extrapolation des ventes passées selon 4 scénarios) et l'offre actuelle**
- **Faire cette analyse pour les ZAE gérées tant par les intercommunales de développement économique (IDE), par les ports autonomes et la SOWAER que par les communes ou le privé**
- **Etudier le potentiel foncier disponible au niveau des ZAE non gérées collectivement par un opérateur et au niveau des SAR de plus d'un ha**

2.2. Méthodologie

Besoins en ZAE destinés aux Intercommunales (IDE) à l'horizon 2027 =

$$\sum_{ij} (((\text{ventes moyennes annuelles ds les PAE selon 4 scénarios}) \times (2027-2016 + 5+2)) - (\text{offre nette} + (\text{offre brute} \times (1 - \text{taux de perte})))) / (1 - \text{taux de perte})$$

Signification des paramètres pris en compte :

i = découpage en sous-région du territoire wallon

j = type de parc (distinction entre généraliste et spécialisé + entre ZAEM et ZAEI dans les généralistes)

4 scénarios = 3 de base (moyenne ventes 1995-2015, 1995-2008 et 2009-2015) + **1 corrigé (pénuries)**

2027 = horizon temporel de l'évaluation des besoins

5+2 = nombre moyen d'années nécessaires pour reconstituer le stock de terrain sur base de la durée des procédures + des travaux de viabilisation (sans complément associé à des recours probables)

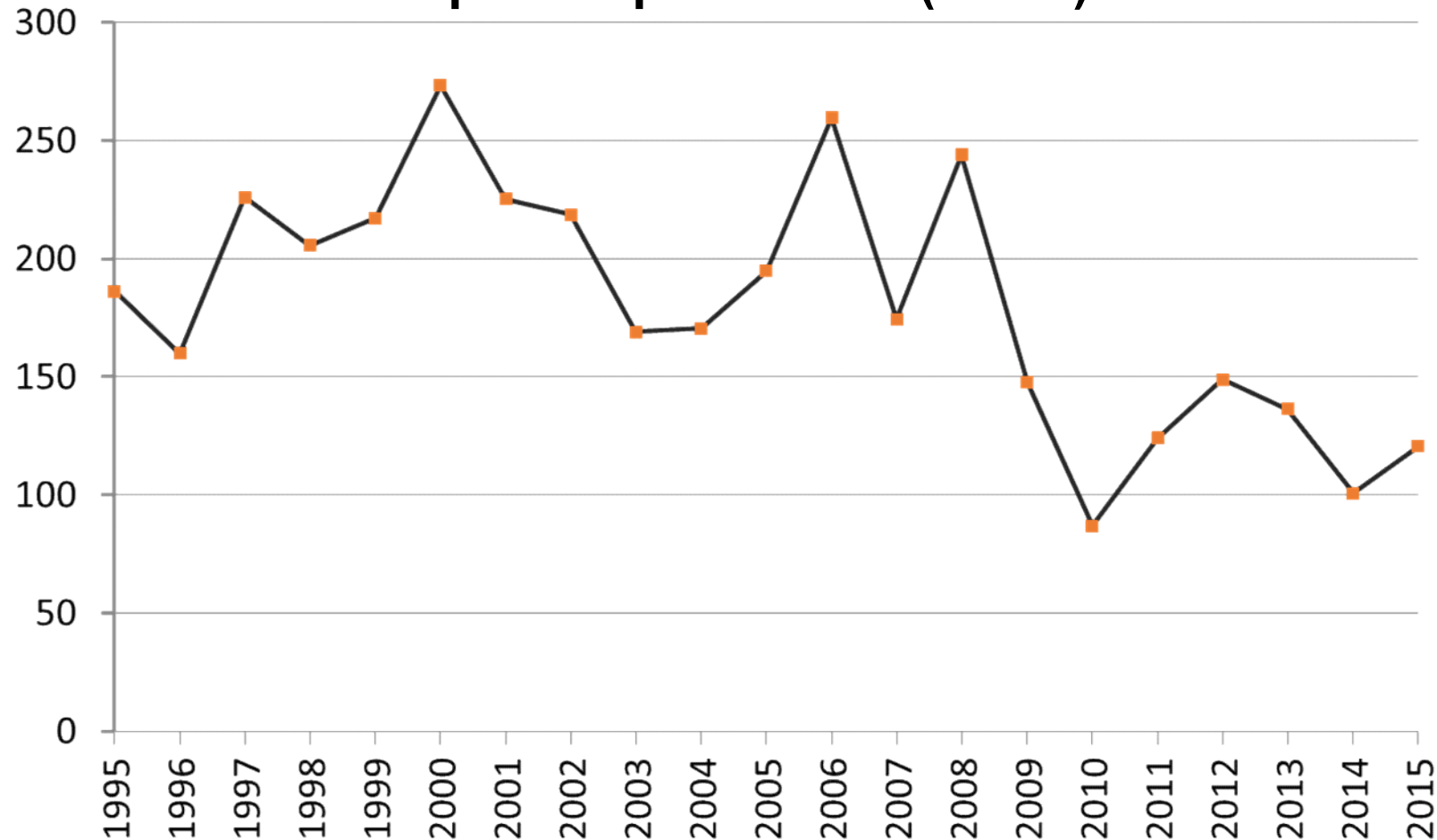
Offre nette = Tout ce qui est déjà viabilisé et prêt à la vente

Offre brute = Tout ce qui est déjà alloué aux IDE mais qui doit encore être viabilisé

Taux de perte = Différentiel entre offre brute et nette lié aux voiries, bassins d'orage, zones tampons, raccordements ferroviaires,...

2.3. Les besoins liés aux IDE

Evolution 1995-2015 du volume total des ventes de terrains opérées par les IDE (en ha)



Chute des ventes entre période 1995-2008 (209 ha/an)
et période 2009-2015 (123 ha/an)

2.3. Les besoins liés aux IDE

Chute des ventes entre période 1995-2008 et 2009-2015

Deux types de causes à distinguer :

a) Causes conjoncturelles :

- crise économique
- saturation ponctuelle et temporaire dans certains cas (cf. correction via le scénario n°4)

b) Causes structurelles :

- réduction de la surface achetée par entreprise suite à la hausse des prix et au changement dans la nature des entreprises (+ de PME orientées vers l'immatériel vs – de grandes industries)
- recours plus fréquent au marché de 2^{de} main (ex : 2016 en Province de Liège : ventes par la SPI – 16,3 ha vs reventes entre entreprises – 38,8 ha)

Ces chutes concernent seulement les parcs généralistes de type ZAEI

Légère croissance en PAE spécialisés et en PAE généralistes de type ZAEM

⇒ Résultats de la confrontation offre / demande très variables d'un scénario à un autre en fonction de l'époque prise en compte

2.3. Les besoins liés aux IDE

Taux de perte (voiries, bassin d'orage, zone tampon, piste cyclable...) entre offre brute et nette a tendance à augmenter

- En 2007 : taux global estimé à 12% en moyenne
- En 2017 : taux global estimé à 15%
taux pour les projets de PAE récemment aménagés estimé à 20%

Causes de cette hausse : exigences nouvelles (aménagement zone tampon, bassin d'orage paysager, piste cyclable...), + de petites parcelles => + de voiries

Corollaire de cette hausse : + de dépenses d'équipement (+ de subsides pour sortir 1 ha de terrain à vendre et prix de vente + élevé)

2.3. Les besoins liés aux IDE

Résultats de la confrontation de l'offre et de la demande à l'horizon 2027 (tenant compte des 5+2 ans) :

Résultats très variables d'1 scénario à l'autre

Sur base du scénario médian (basé sur les ventes 1995-2015) :

- Offre déjà suffisante aujourd'hui ds 1 sous-région sur 3 pour faire face aux besoins d'ici horizon 2027 dans les parcs généralistes
- Offre déjà suffisante aujourd'hui ds 2 parcs sur 3 pour faire face aux besoins d'ici horizon 2027 dans les parcs spécialisés
- Les nouveaux projets soumis par les IDE sont souvent suffisants et globalement en phase avec les besoins dans quasi la plupart des autres cas
- Situation de relative urgence à faire aboutir un certain nombre de ces projets
- Manque de projets début 2017 pour faire face aux besoins d'ici 2027 dans 3 sous-régions au niveau des parcs généralistes : sous-régions de Mouscron, IDETA Est (Ath-Lessines-Enghien) et Verviers
(Cause commune à ce déficit : présence forte d'habitat dispersé)

2.3. Les besoins liés aux IDE

Résultats de la confrontation de l'offre et de la demande à l'horizon 2027 (tenant compte des 5+2 ans) :

Zoom sur le Grand Verviers et sur la région liégeoise

Parcs généralistes

SOUS-RÉGION CPDT	Disponibilités au 01/07/2016		Moyennes des ventes annuelles		
	Superficie disponible et équipée	Superficie non encore mise en œuvre	Moyenne 2009-2015	Moyenne 1995-2008	Moyenne 1995-2015
VERVIERS	13,9	8,1	5,72	11,48	9,56
EUPEN-WELKENRAEDT	73,9	0,0	1,35	1,91	1,72
MALMEDY	4,2	0,0	0,46	2,05	1,52
SAINT-VITH	19,2	0,0	1,10	1,40	1,30
LIEGE	15,0	18,0	6,11	16,85	13,27
OURTHE-AMBLEVE	2,5	3,4	1,71	0,78	1,09

Parcs spécialisés

Kaiserbaracke : filière bois - complet

Francorchamps-Blanchimont : sports moteurs – 4 ha dispo.

Liège logistics : complet

Liège Science Park : 34 ha dispo.

2.4. Les besoins liés aux autres opérateurs

Etat d'occupation des ZAE gérées par les ports autonomes

Port autonome de Liège (PAL) gère une trentaine de sites portuaires depuis Satte jusque Lanaye

Sur 386 ha en gestion, au 01/07/2016 :

- 41 ha disponibles et équipés (dont 20 ha inexploitable à Lanaye + 4 ha au Trilogiport)
- 17 ha à mettre en œuvre (au Trilogiport)

Projet du PAL de réutiliser le site de Chertal (194 ha)

Etat d'occupation des ZAE gérées par la SOWAER

Par révision du PdS en 2004, 466 ha ont été inscrits en ZAE autour de l'aéroport (333 gérés par la SOWAER et 133 gérés par la SPI)

Sur 333 ha en gestion par la SOWAER, au 01/07/2016 :

- 36 ha de disponible et équipés
- 4 ha d'option
- 70 ha non exploitables (équipement)
- Solde = à mettre en œuvre

Etat d'occupation des ZAE gérées par le privé

2 parcs en Province de Liège : Zénobe Gramme + Office Park d'Alleur (4+4 ha)

2.4. Les besoins liés aux autres opérateurs

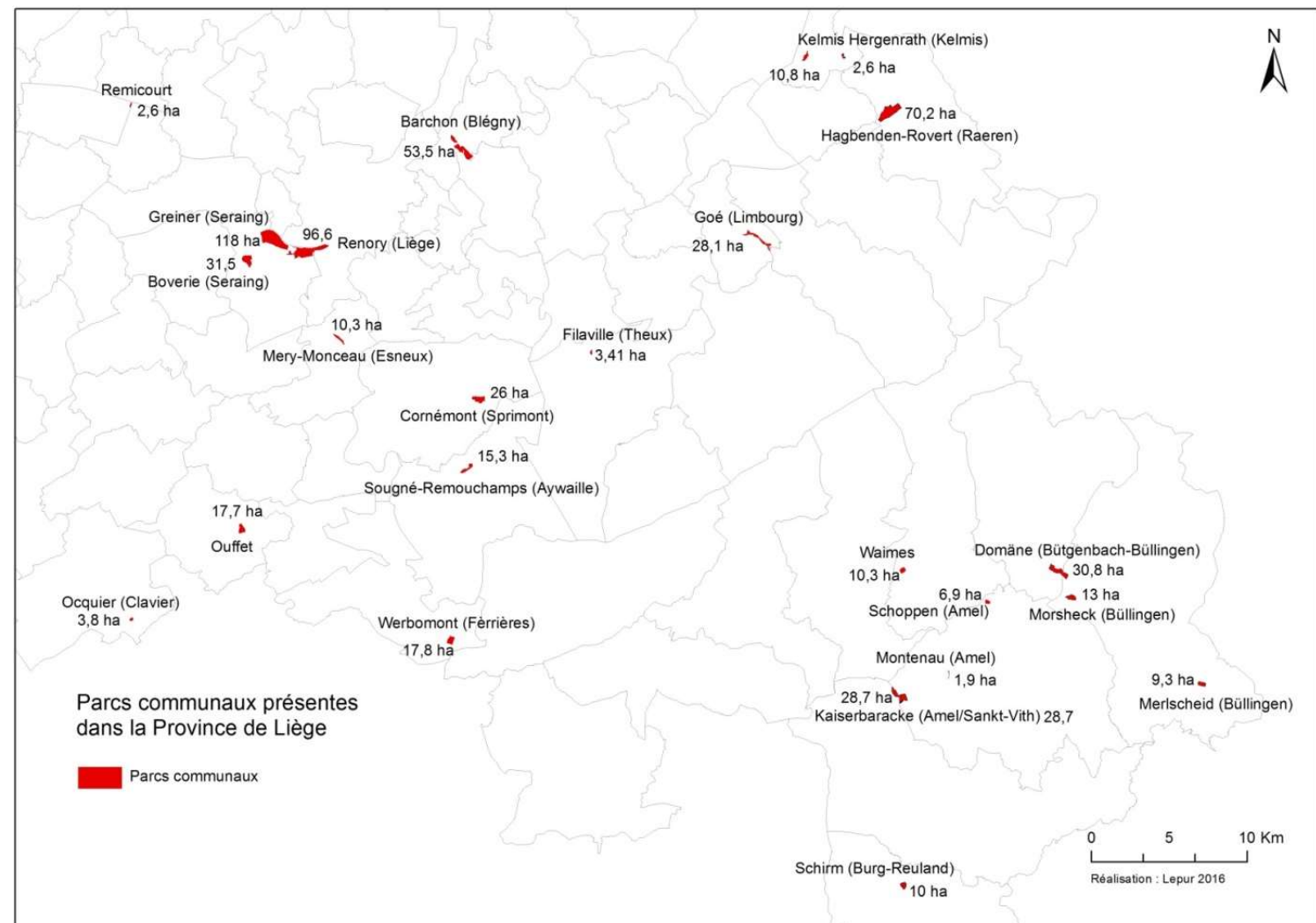
Etat d'occupation des ZAE gérées par les communes

Province de Liège = partie de la Wallonie la + concernée par des parcs communaux, surtout ds 2 sous régions :

Saint-Vith

Ourthe-Amblève

Périmètres des parcs d'activités communaux situés au sein de la Province de Liège



2.4. Les besoins liés aux autres opérateurs

Etat d'occupation des ZAE gérées par les communes

Parcs communaux globalement soit complets soit quasi complets sauf :

- Parc de Hagbenden-Rovert (RAEREN) (32 ha / 70 ha)
- Parc Greiner (SERAING) (13 ha / 108 ha)
- Parc de Goé (LIMBOURG) (9 ha / 28 ha)
- Parc d'OUFFET (10 ha / 18 ha)

Volume d'ha disponibles estimé sur base du cadastre

Une partie significative de ces terrains est inexploitable

La saturation forte de ces parcs => surcroît attendu de demande de PME/TPE dans les PAE gérés par les IDE

Report attendu particulièrement fort dans les sous-régions de :

- Saint-Vith
- Ourthe-Amblève

2.5. Les disponibilités dans le solde ZAE et SAR

Etat d'occupation des ZAE gérées par aucun opérateur collectivement

Sous-région	Superficie totale des périmètres en ZAE hors PAE	Totalité des terrains non urbanisés selon le cadastre		Disponibilités de plus de 1 ha (parcelles voisines fusionnées)		Disponibilités de plus de 5 ha (parcelles voisines fusionnées)	
	(en ha)	(en ha)	(en %)	(en ha)	(en %)	(en ha)	(en %)
Verviers	327,8	182,7	55,7%	166,3	50,7%	138,0	42,1%
Eupen-Welkenraedt	306,5	146,7	47,9%	128,9	42,1%	69,1	22,5%
Malmedy	113,2	76,7	67,8%	65,4	57,8%	48,0	42,4%
Saint-Vith	45,2	18,2	40,3%	13,8	30,5%	5,8	12,8%
Liège	2.053,3	652,7	31,8%	589,7	28,7%	426,0	20,7%
Ourthe-Amblève	143,9	67,6	47,0%	60,4	42,0%	28,5	19,8%
Total SPI	3.527,3	1.345,6	38,1%	1.199,9	34,0%	843,9	23,9%
Total général RW	12.658,9	4.755,6	37,6%	4.087,1	32,3%	2.533,8	20,0%

Volume d'ha disponibles estimé sur base du cadastre

Une partie significative de ces terrains est inexploitable (contraintes physiques fortes, accessibilité...) ou non expropriable car propriété d'entreprise

Une partie est convoitée par la SPI pour ses nouveaux projets

Exemples de sites : ZAEM Fort de Battice / ZACCI Herve rte de Maastricht / ZAEM Herve rte de Bolland / ZAEM Maison Bois / ZACCI Petit Rechain / ZAEI Stembert entre PAE et SWDE / ZACCI Gare de Montzen / ZAEM Bru...

2.5. Les disponibilités dans le solde ZAE et SAR

Sites à réaménager reconvertibles à un usage économique

Inventaire actualisé en 2014-2015 par le consortium Lepur_Converto_Walphot

Inventaire
disponible sur
le site web de
la DGO4

The screenshot displays the website 'Wallonie territoire SPW' with the title 'Inventaire des sites à réaménager'. The page includes a navigation bar with 'Présentation', 'Sites de l'inventaire', and 'Contacts'. A 'Quelques chiffres' section shows 'Nombre de sar : 2213' and 'Superficie totale : 3795 hectares'. Below this is a map titled 'Répartition des sites à réaménager en Wallonie'. Two Google Maps are shown: a smaller one on the left and a larger one on the right, both displaying numerous blue location pins across the region of Wallonia, Belgium. The larger map includes a search bar and various map controls.

Quelques chiffres

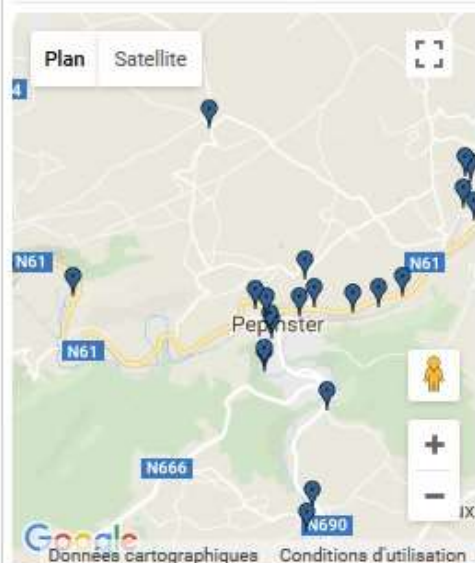
Nombre de sar : **2213**

Superficie totale : **3795 hectares**

Répartition des sites à réaménager en Wallonie



Carte Google



Agrandir la carte

[> Liste de tous les sites > 63058_A_018](#)



[Retour à la sélection](#)

PEPINSTER - Textile de Pepinster

Autre nom(s) : Usine Lieutenant

Type de site : Site à réaménager (SAR)

Adresse : Mousset, x àx et rue Mousset x à x

ID : 63058_A_018

Code ISA : 63058_A_018

Ref DAO : 63058-SAE-0001-02 ; VE3//VE92

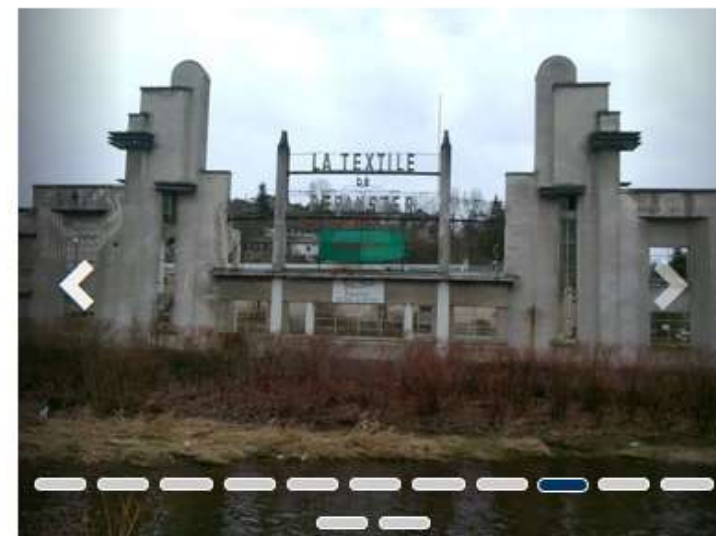
Périmètre du SAR de droit : [Webgis DGO4](#)

Périmètre du SAR de fait: [Version pdf](#)

Carte des SAR de droit de la commune (avec arrêté de réaménagement) : [Webgis DGO4](#)

Superficie désaffectée : 36382 m²

Date de mise à jour : 10/01/2014



Description : Vaste site industriel ayant connu pendant deux siècle une importante activité textile. Site industriel historique (forges et moulin avant transformation en foulerie au 18ème) qui s'est développé autour d'un bief dont les murs et les voûtes qui l'entourent sont très dégradés. Sur la douzaine de (groupes de) bâtiments, seul un a déjà été démolé partiellement (reste la façade art déco face à la Vesdre, conservée pour son intérêt architectural). Lors de l'assainissement de cette partie, les travaux d'excavement ont été jusque 9 m de profondeur. Au moins 3 autres bâtiment sont fortement dégradés dont un occupé par une entreprise de démolition. D'autres bâtiments inoccupés sont dans un état moyen (dont une citerne contenant plusieurs m3 de fuel lourd au voisinage immédiat du bief. Les bâtiments de la partie sud ont été rénovés progressivement depuis dix ans et reloués puis/ou revendus à de multiples PME. Cette partie sud contient aussi un petit bâtiment de 2 niveaux transformé en logement. Il faut noter la présence de très nombreux tas de déchets divers. Rue du Mousset, les n°22 à 26 comptent 4

2.5. Les disponibilités dans le solde ZAE et SAR

Sites à réaménager reconvertibles à un usage économique

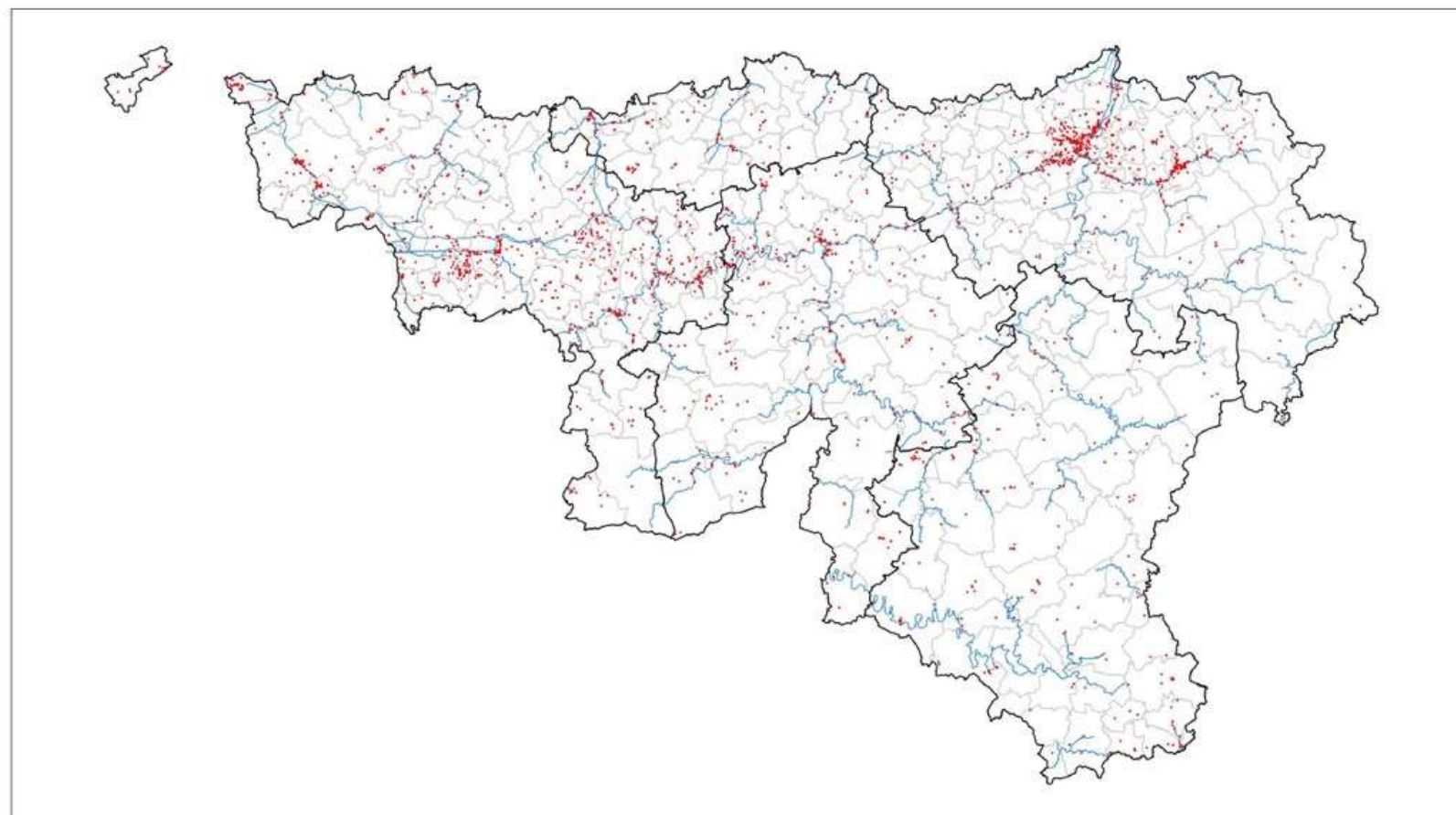
Ensemble des sites SAR de fait :

Répartition des sites à réaménager en Wallonie

Total Région wallonne

2.213 sites

3.579 ha



Localisation des sites

- Sites à réaménager
- Limites provinciales
- Limites communales
- Réseau hydrographique

0 25 50 Kilomètres



Infographie DGO4, © SPW



2.5. Les disponibilités dans le solde ZAE et SAR

Sites à réaménager reconvertibles à un usage économique

Ensemble des sites SAR de fait :

Territoire	Nbre de sites	Superficie (ha)
Total général RW	2.213	3.795
Total Prov. de Liège	684	737
arr. de Verviers	203	162
arr. de Liège	385	445
Communes les + impactées		
Verviers	56	18,6
Dison	22	20,7
Pepinster	15	12,1
Herve	14	11,1
Limbourg	10	9,5
Eupen	9	7,4
Theux	8	4,3
Plombières	5	26,8
Lontzen	5	12,9
Liège	150	96,6
Herstal	46	43,5
Seraing	35	97,4
Ans	16	23,2
Flémalle	15	17,9
Trooz	15	17,4
Visé	13	27,6

Seule une partie de ces sites est utilisable à des fins économiques (contraintes de taille, de pente, d'accessibilité...)

⇒ Superficie des périmètres SAR de fait non réaménagés d'au moins un hectare et hors pente supérieure à 10% et situés en zone urbanisable au Plan de Secteur

Sous-région	Superficie (ha)	Superficie sites 1-5 ha	Superficie sites > 5 ha
SPI Verviers	13,25	13,25	0
SPI Eupen-Welkenraedt	35,22	16,82	18,4
SPI Malmedy	2,87	2,87	0
SPI Saint-Vith	5,75	5,75	0
SPI Liège	280,22	125,4	154,82
SPI Ourthe-Amblève	14,75	8,85	5,9
Total SPI	414,91	205,54	209,37
Total général RW	2.059,39	744,35	1.315,04

2.6. Projets de la SPI court et moyen termes

PROJETS à court et moyen terme (ha nets à mettre sur le 'marché')

(les projets les + avancés)

Zoom sur le Grand Verviers et sur la région liégeoise

Sous-région Verviers

Intervapeur (partie Zénith-Abattoir)	0,6 ha	Site à réaménager
Herve Route de Bolland	6,1 ha	ZAEM + ZACC
ZACCI de Petit Rechain	13 ha	ZACCI
HDB Verviers	0,7 ha	Site à réaménager

Sous-région Eupen-Welkenraedt

MTTM Plombières	1,15 ha	Site à réaménager
-----------------	---------	-------------------

Sous-région Malmedy-Stavelot

Intermills Malmedy	2,68 ha	Site à réaménager
--------------------	---------	-------------------

Sous-région Saint-Vith

Extension Bütgenbach-Büllingen Domäne	20,9 ha	Révision du PdS
Extension Burg-Reuland	4,03 ha	Révision du PdS

2.6. Projets de la SPI court et moyen termes

PROJETS à court et moyen terme (ha nets à mettre sur le 'marché')

(les projets les + avancés)

Zoom sur le Grand Verviers et sur la région liégeoise

Sous-région Liège

Hauts-Sarts IV	43,4 ha	Révision PdS
Wandre Wérihet	25,2 ha	ZAEI + ZH
Val Benoit Chimie Métallurgie	0,85 ha	Site à réaménager
Sartel	2,26 ha	Site à réaménager
Aciérie LD	12,5 ha	Site à réaménager
Flémalle Cahottes II	20,1 ha	Révision PdS

Sous-région Ourthe-Amblève

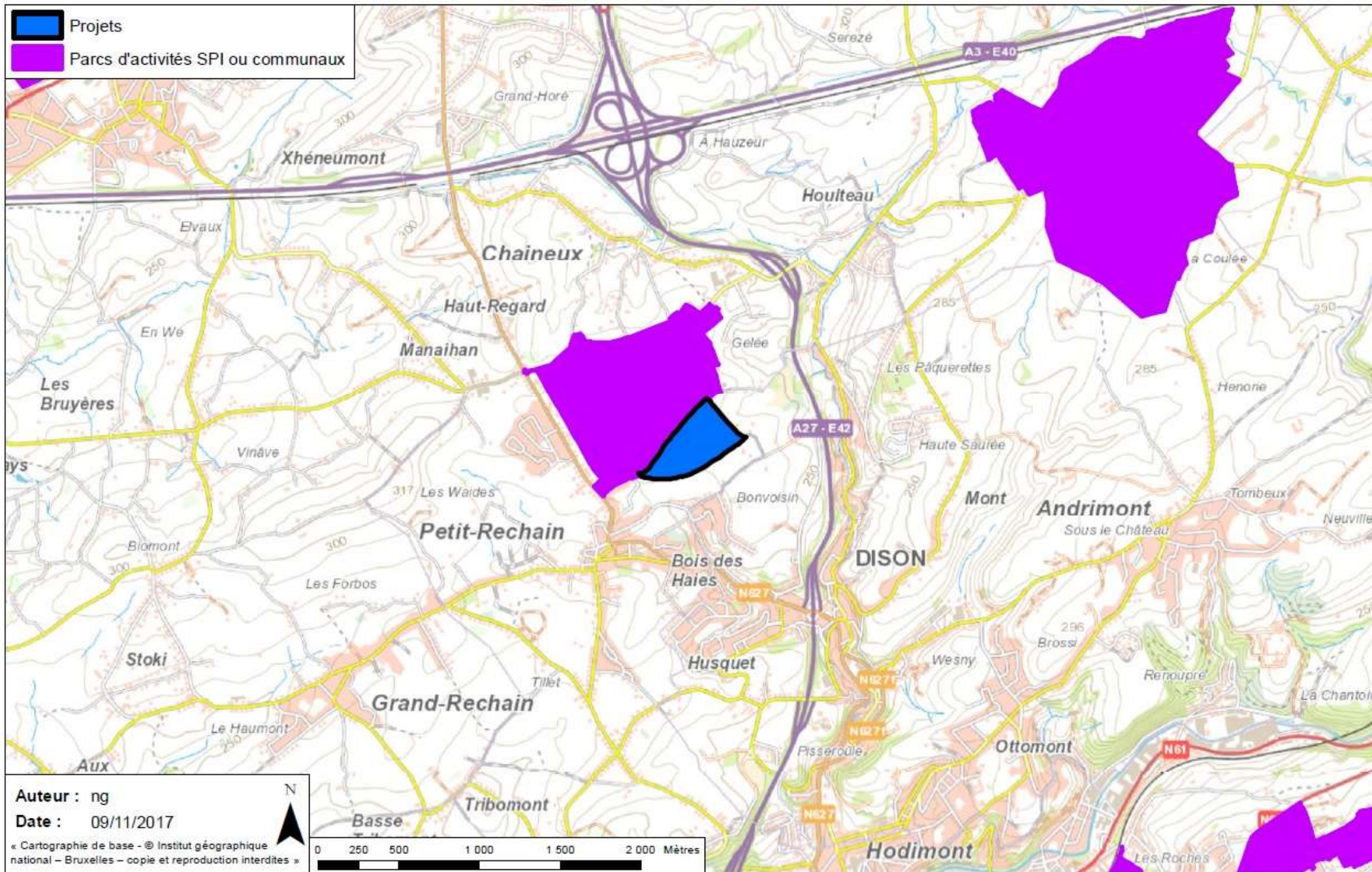
Comblain-la-Tour	2,32 ha	Site à réaménager
------------------	---------	-------------------

PETIT RECHAIN VERVIERS

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Verbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



-  Projets
-  Parcs d'activités SPI ou communaux



Auteur : ng
Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »

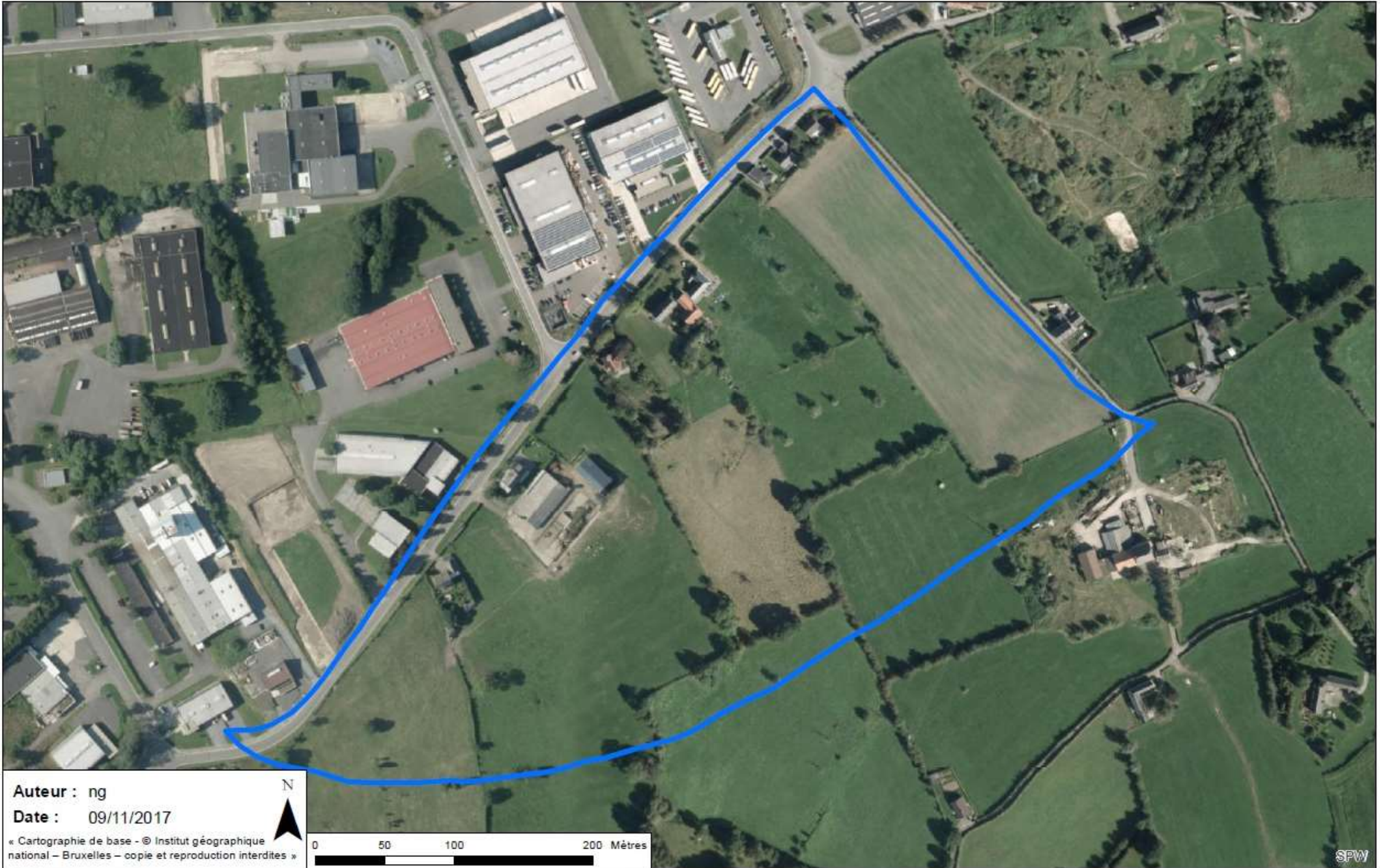


ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017

PETIT RECHAIN Verviers

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Verbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »

N



0 50 100 200 Mètres



SPW

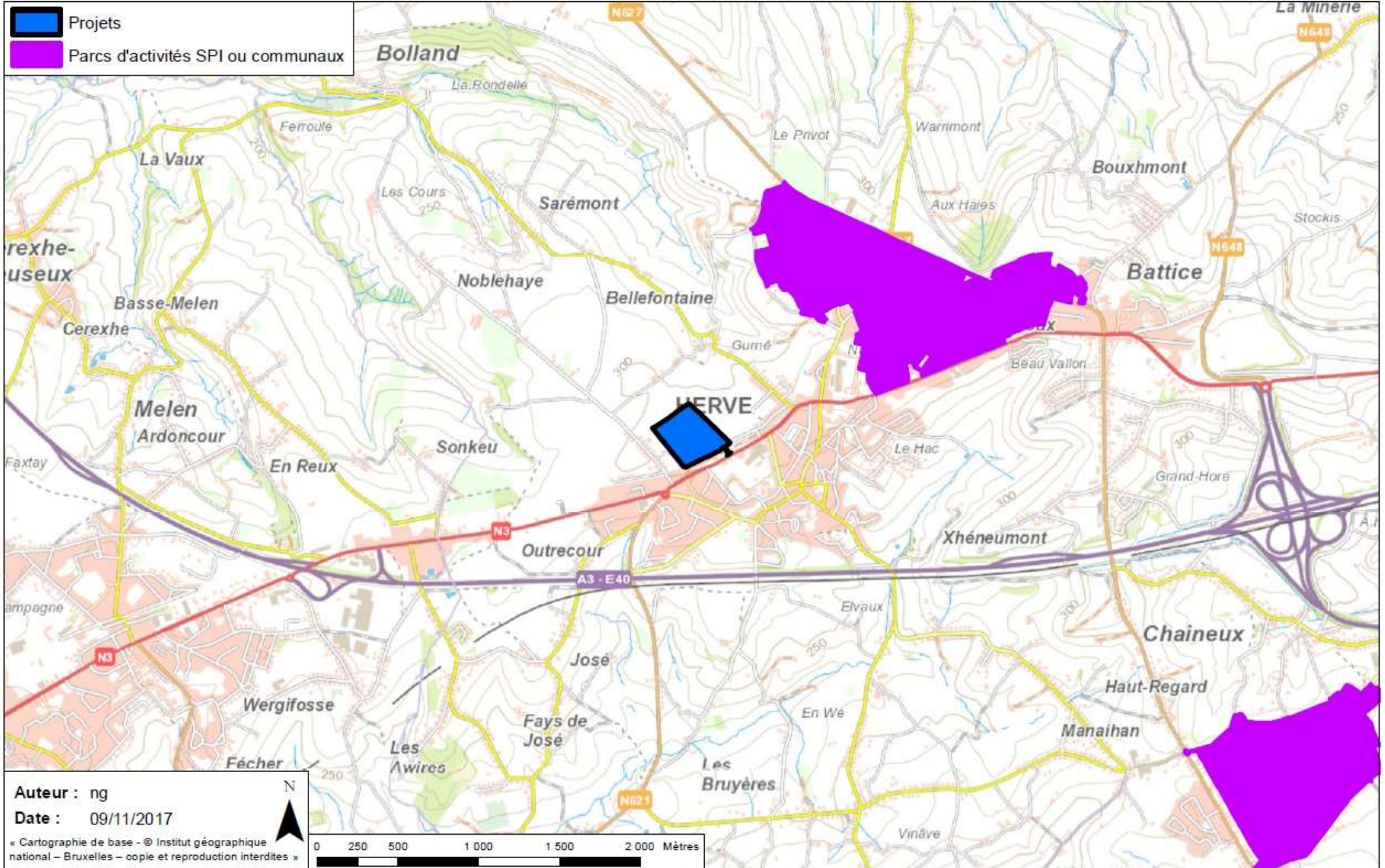


ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017

HERVE ROUTE DE BOLLAND

-  Projets
-  Parcs d'activités SPI ou communaux



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »

N



0 250 500 1 000 1 500 2 000 Mètres



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



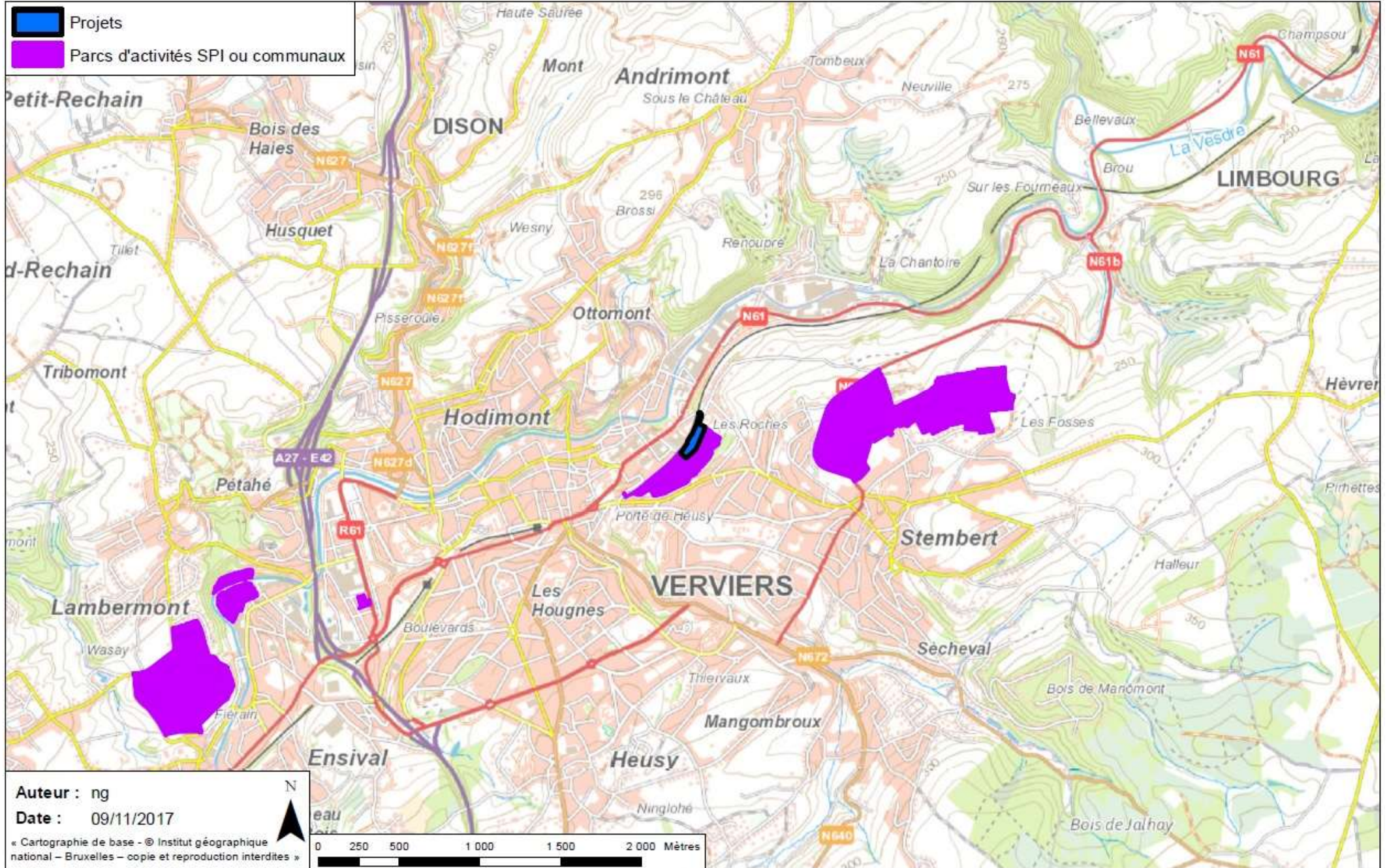
0 50 100 200 Mètres

INTERVAPEUR VERVIERS

SPI - agence de développement
pour la province de LIÈGE
11, rue du Vertbois - B-4000 LIÈGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



- Projets
- Parcs d'activités SPI ou communaux



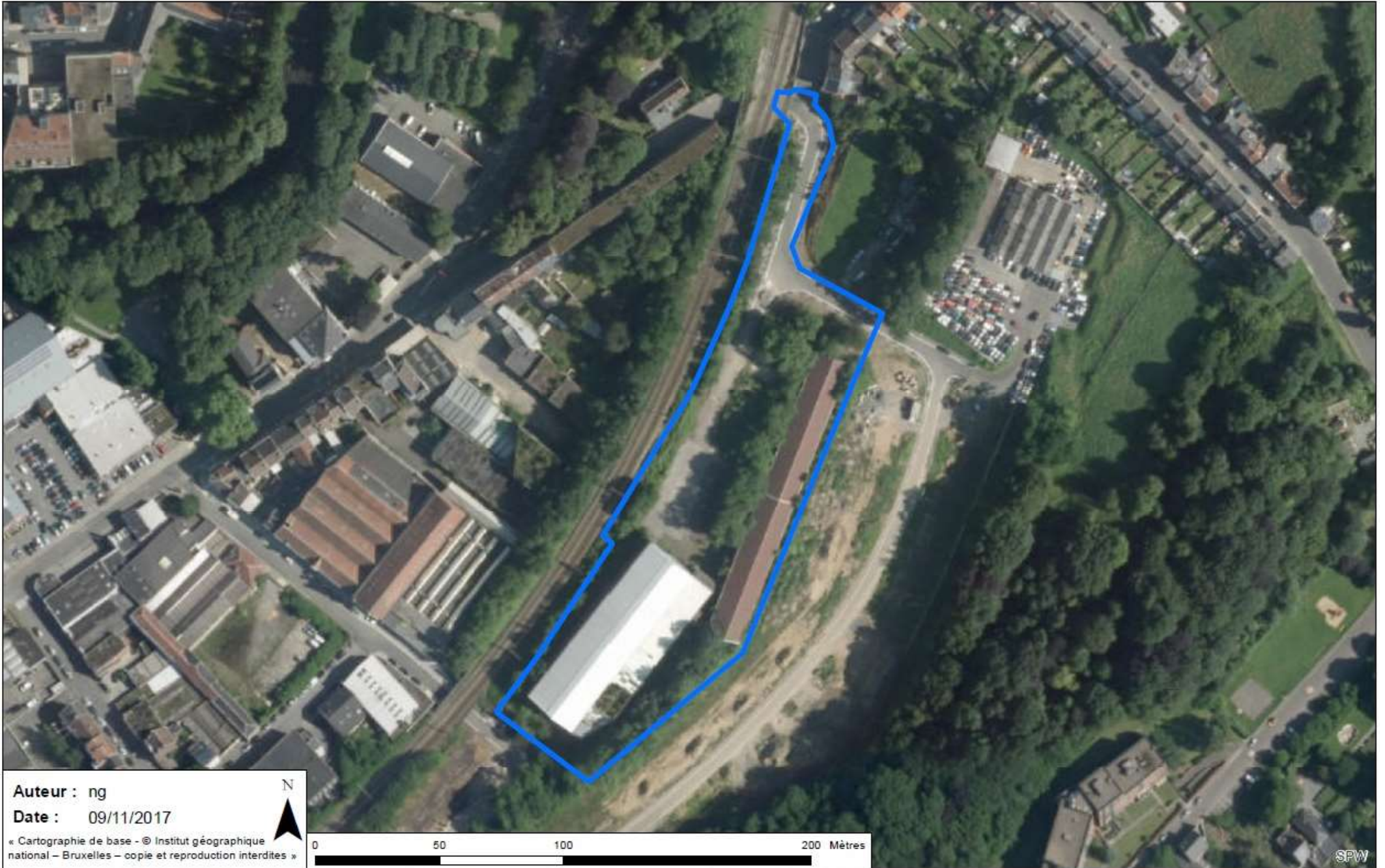
Auteur : ng
Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



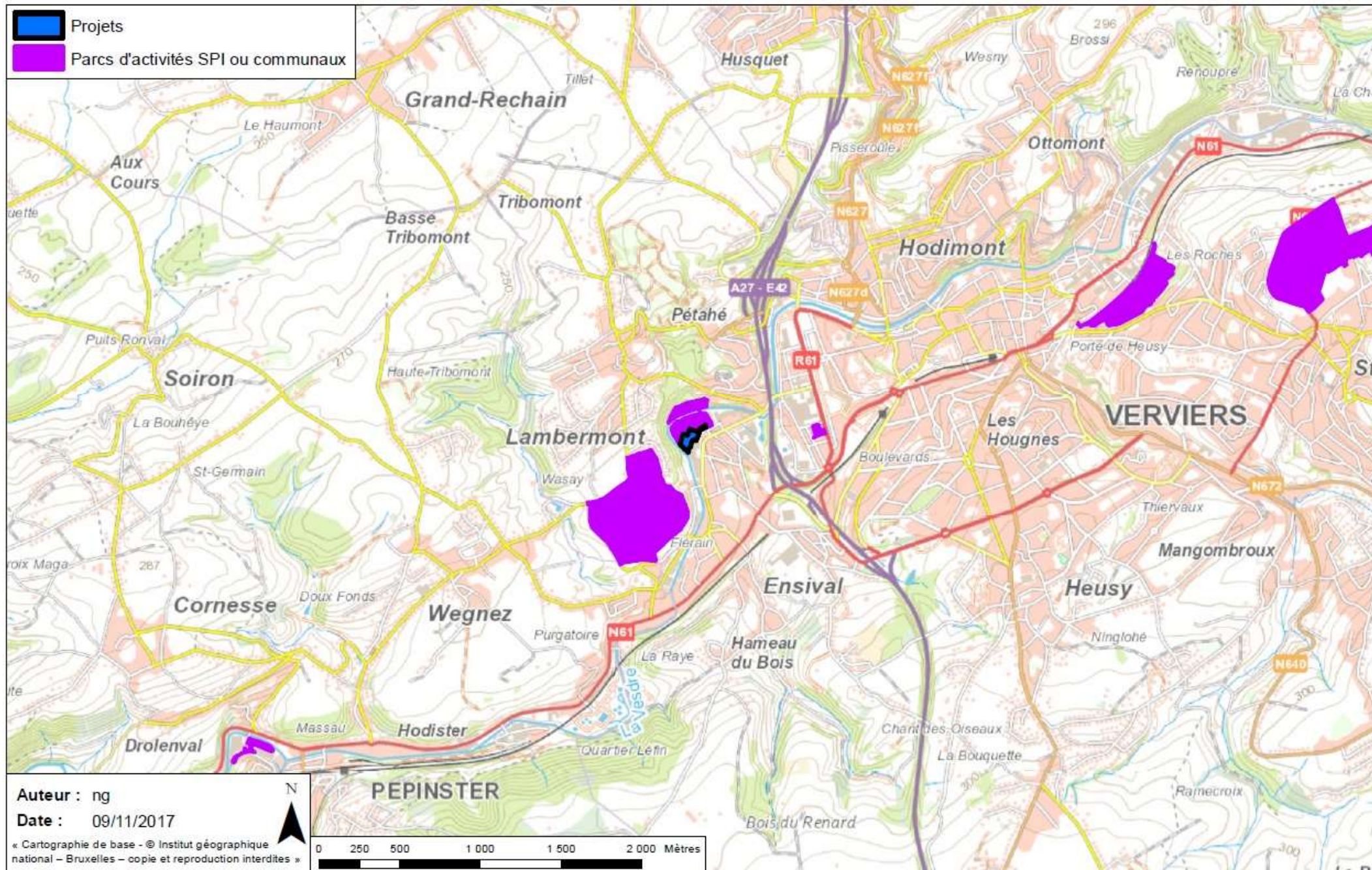
0 50 100 200 Mètres

HDB (VERVIERS)

SPI - agence de développement
pour la province de LIÈGE
11, rue du Verbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



- Projets
- Parcs d'activités SPI ou communaux



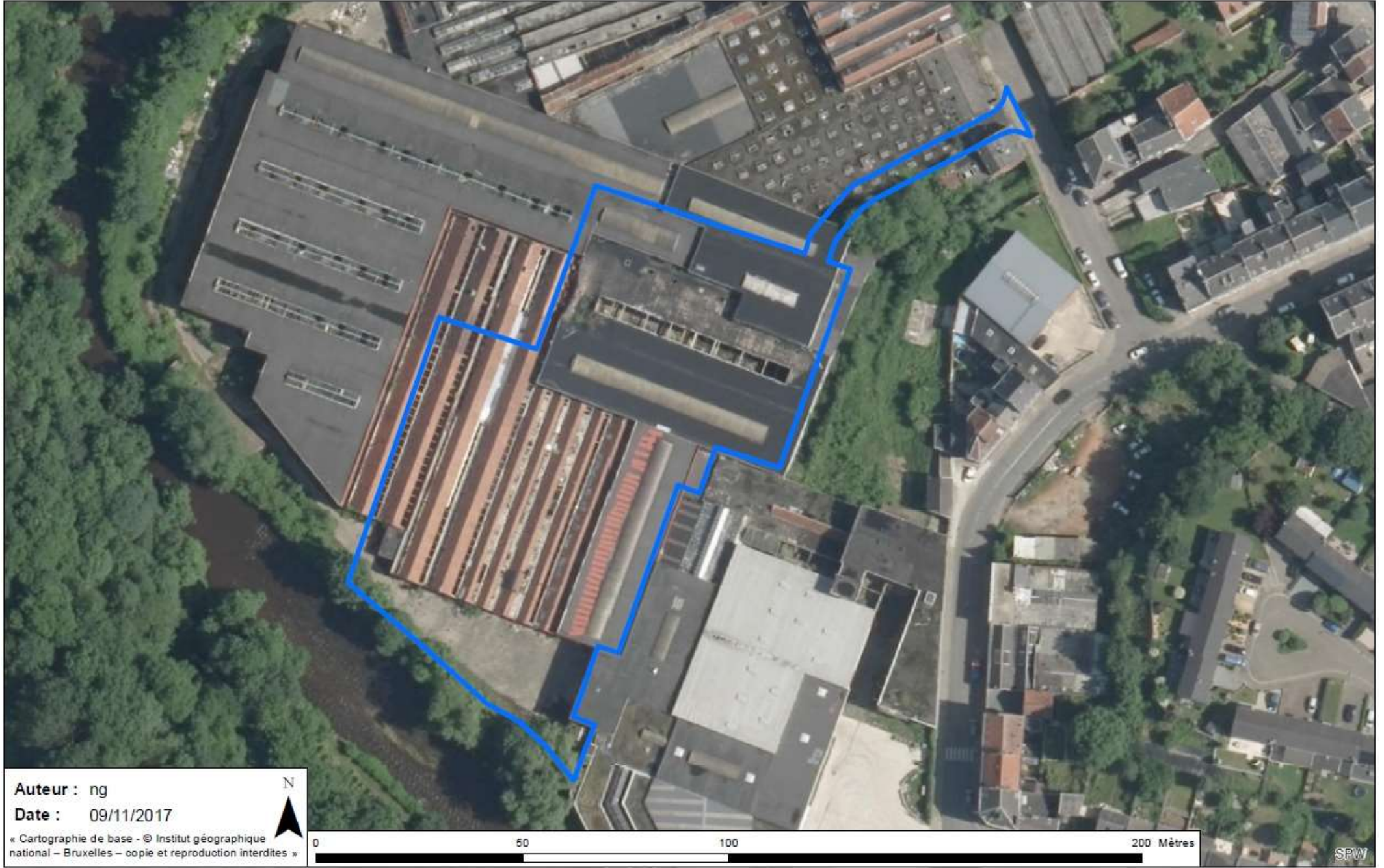
Auteur : ng
Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »

N





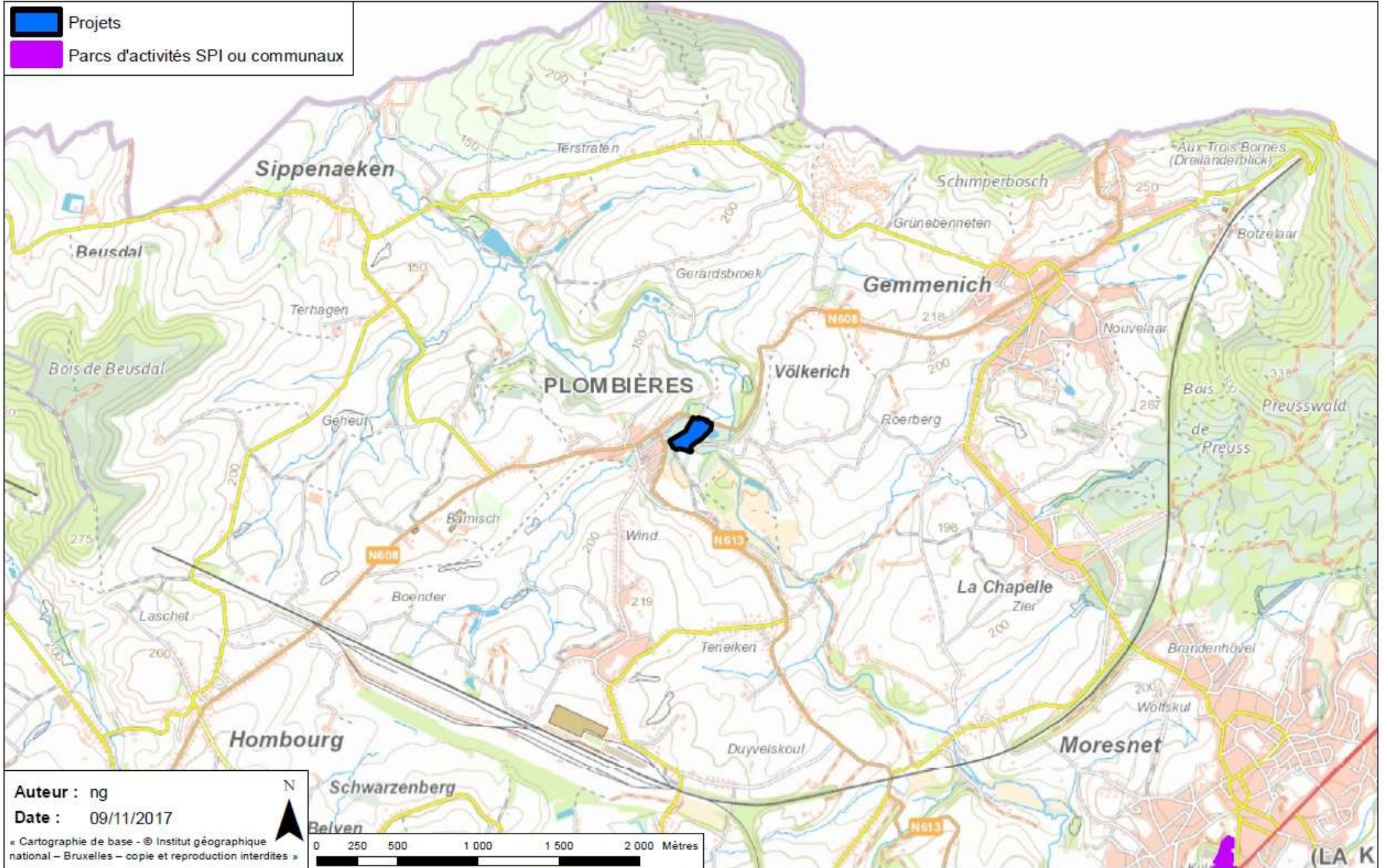
0 50 100 200 Mètres

PLOMBIÈRES MTTM

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Verbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



-  Projets
-  Parcs d'activités SPI ou communaux



Auteur : ng
Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE - 13-11-2017



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

N



« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



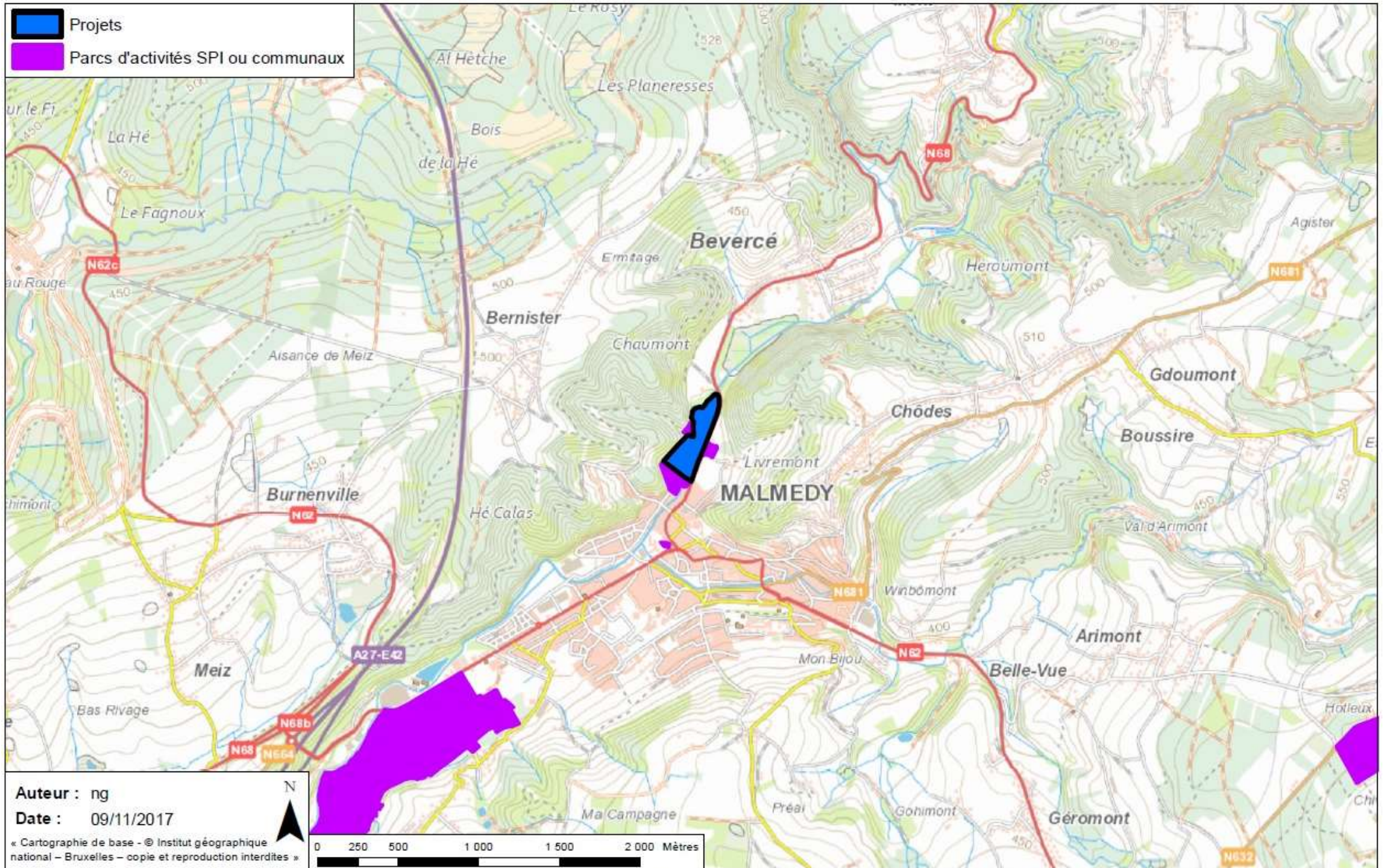
SPW

INTERMILLS MALMEDY

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Verbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



- Projets
- Parcs d'activités SPI ou communaux



Auteur : ng
Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »

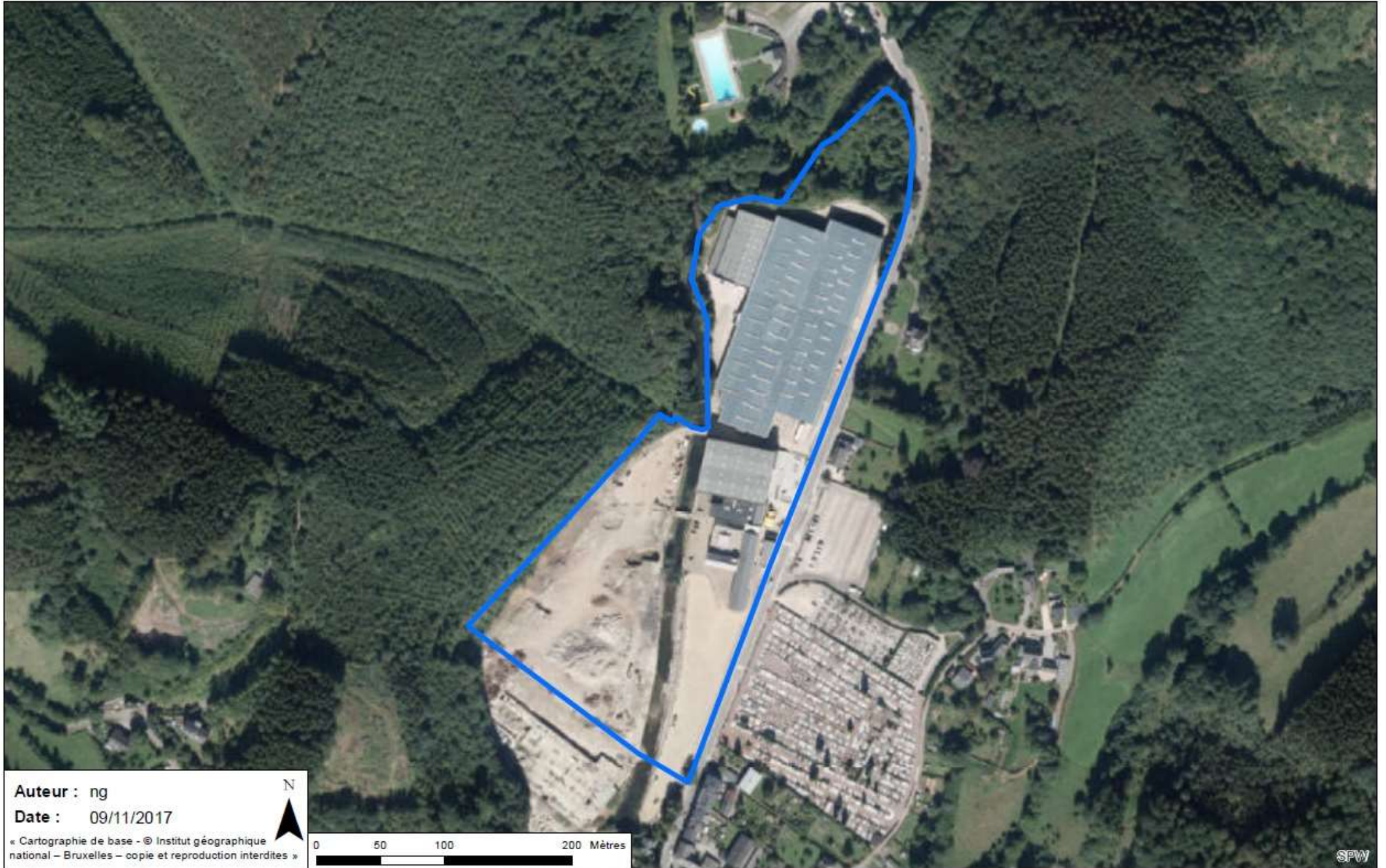
N

0 250 500 1 000 1 500 2 000 Mètres



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



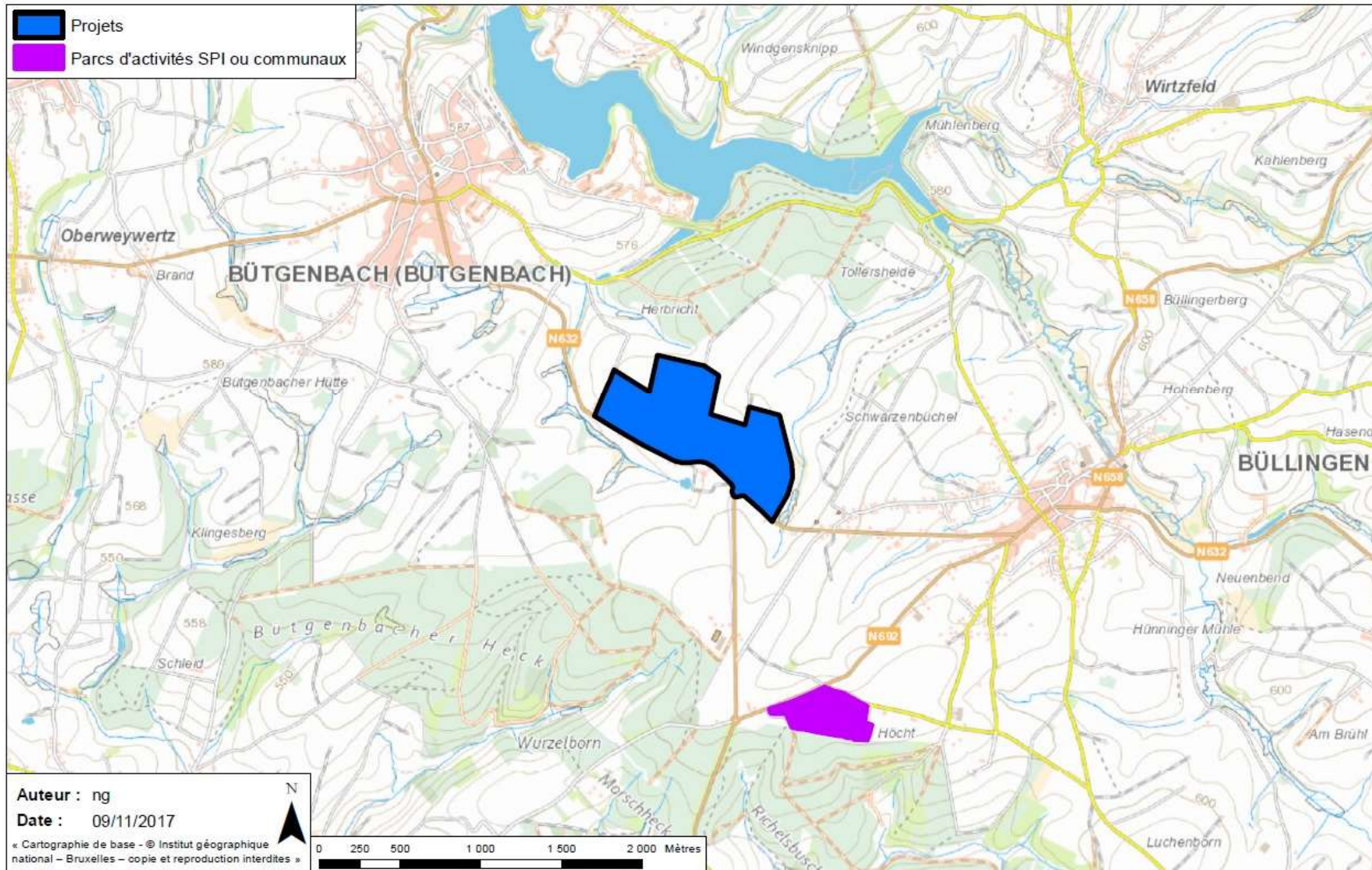
0 50 100 200 Mètres

EXTENSION DOMANE - BULLINGEN BUTGENBACH

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Vertbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



-  Projets
-  Parcs d'activités SPI ou communaux



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



0 250 500 1 000 1 500 2 000 Mètres

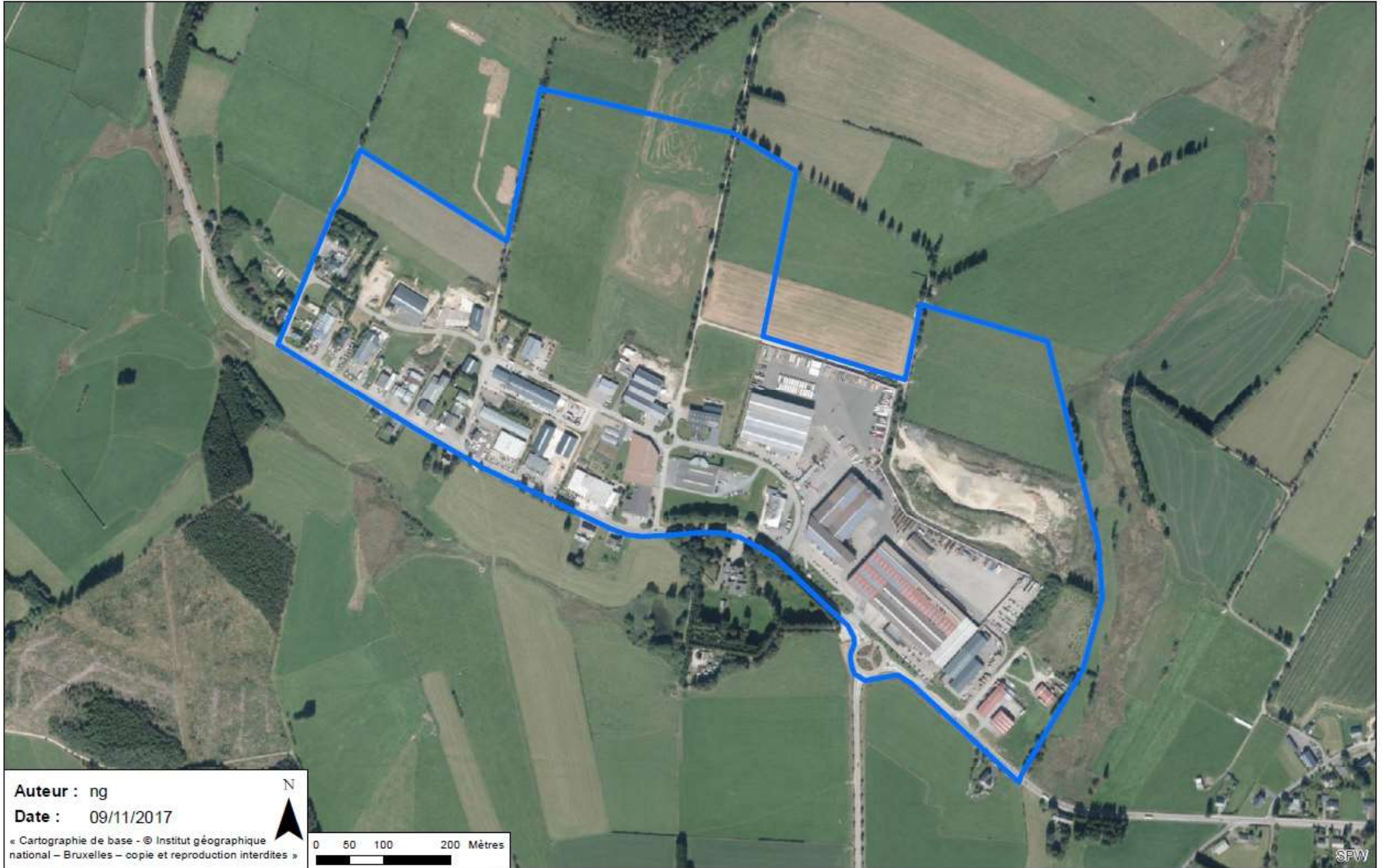


ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017

EXTENSION DOMANE - BULLINGEN BUTGENBACH

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Verbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »

N

0 50 100 200 Mètres



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017

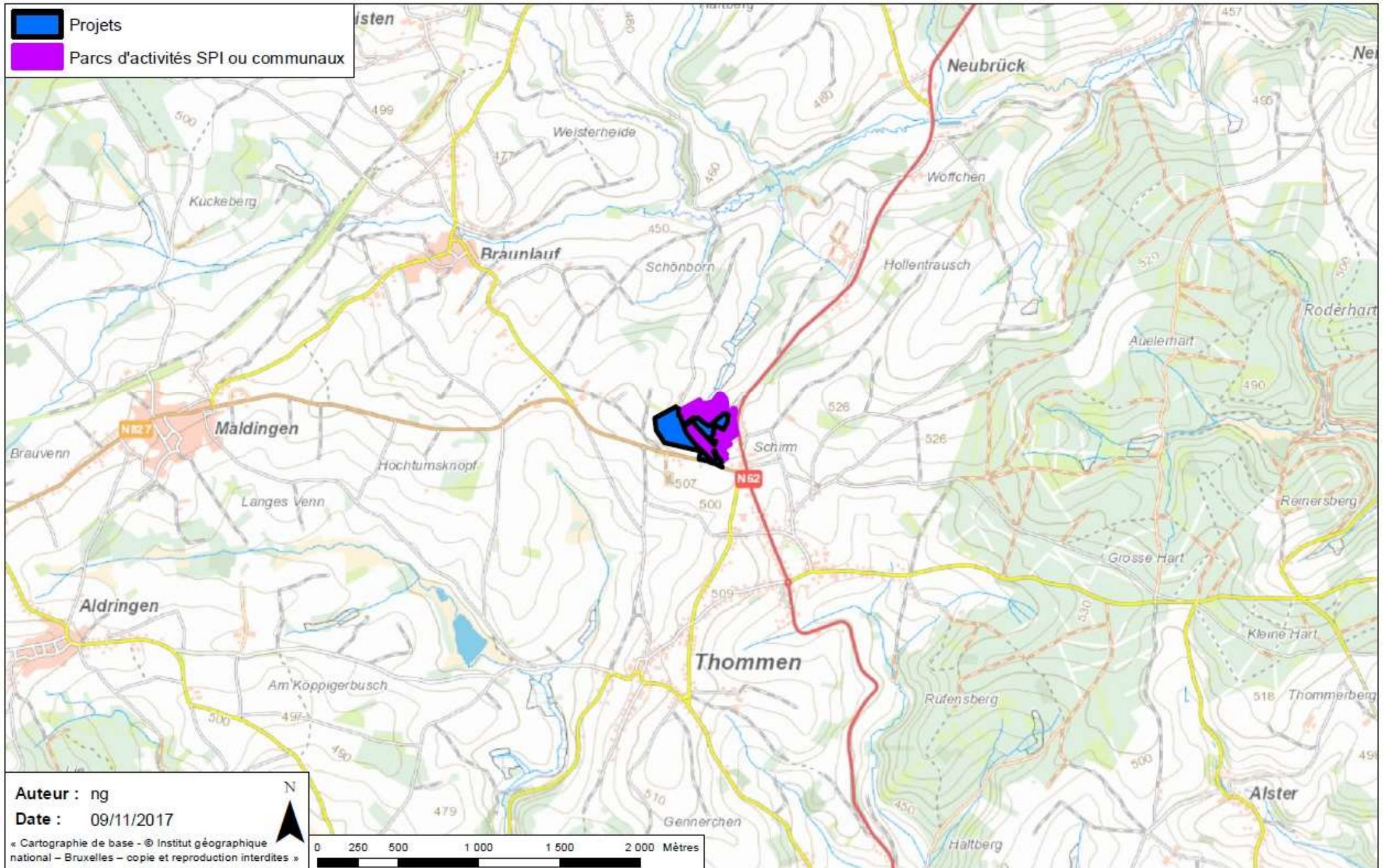
SPW

EXTENSION BURG-REULAND

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Vertbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



- Projets
- Parcs d'activités SPI ou communaux



Auteur : ng

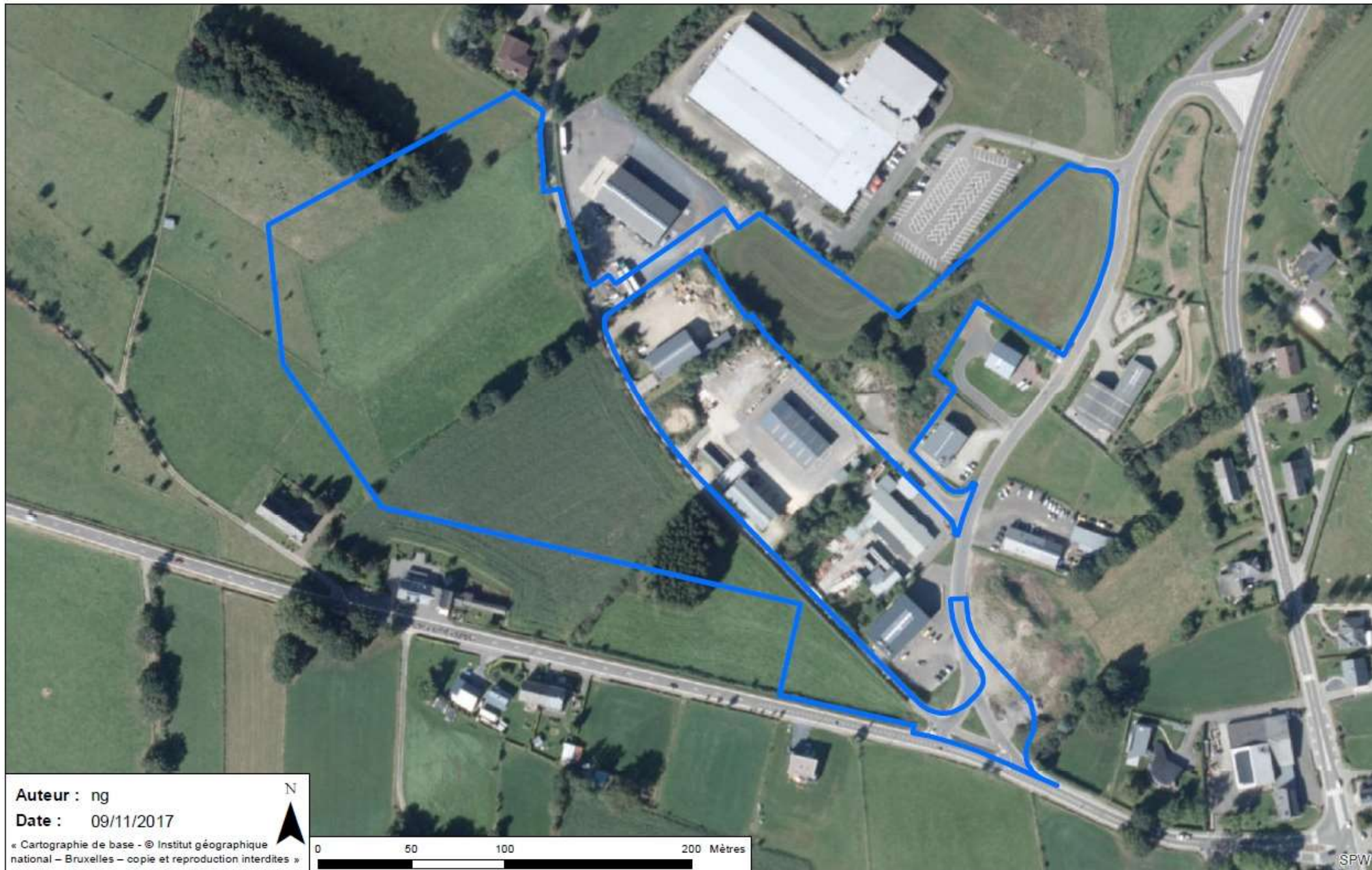
Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017



Auteur : ng

Date : 09/11/2017



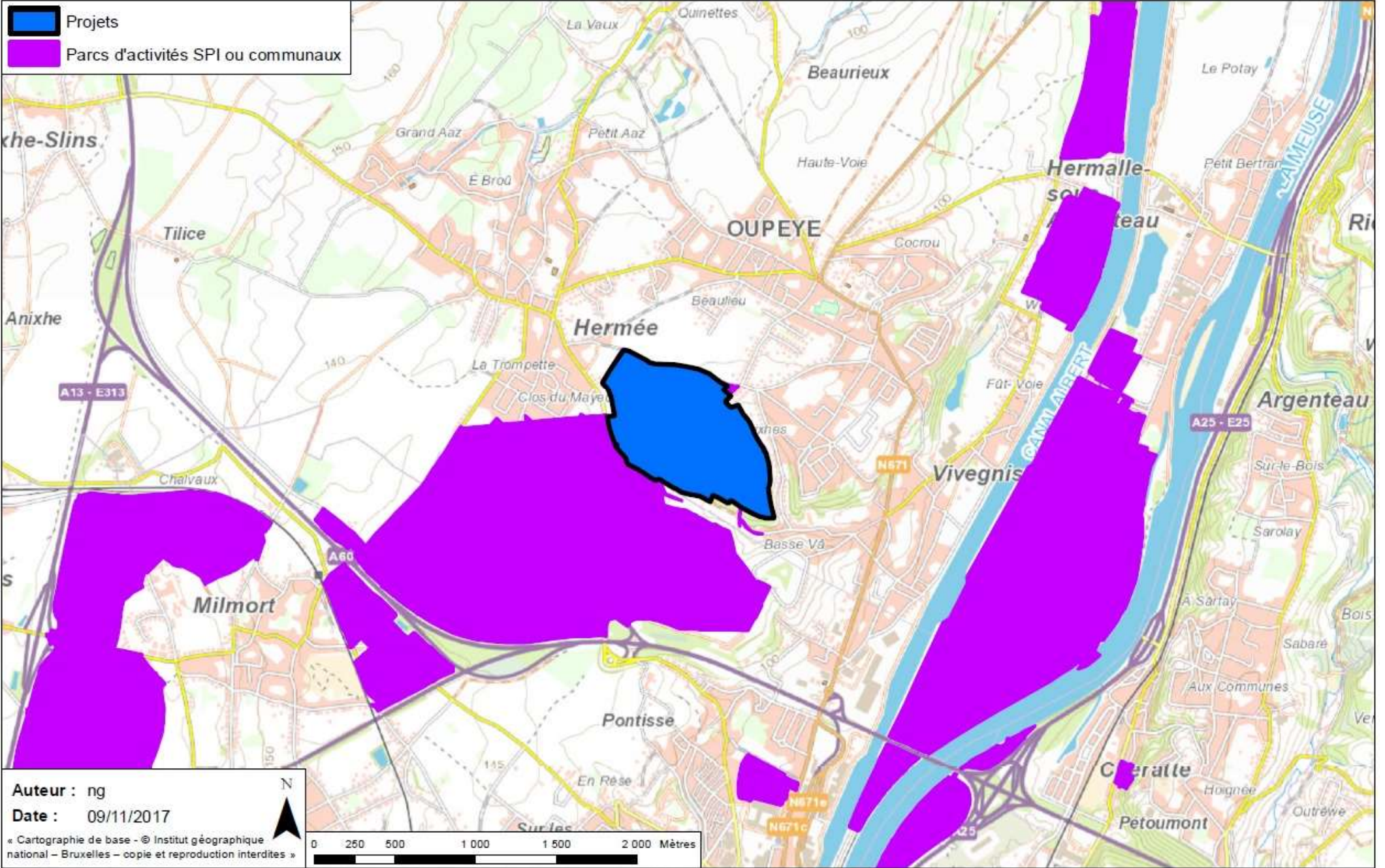
« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



EXTENSION HAUTS SARTS 4



- Projets
- Parcs d'activités SPI ou communaux



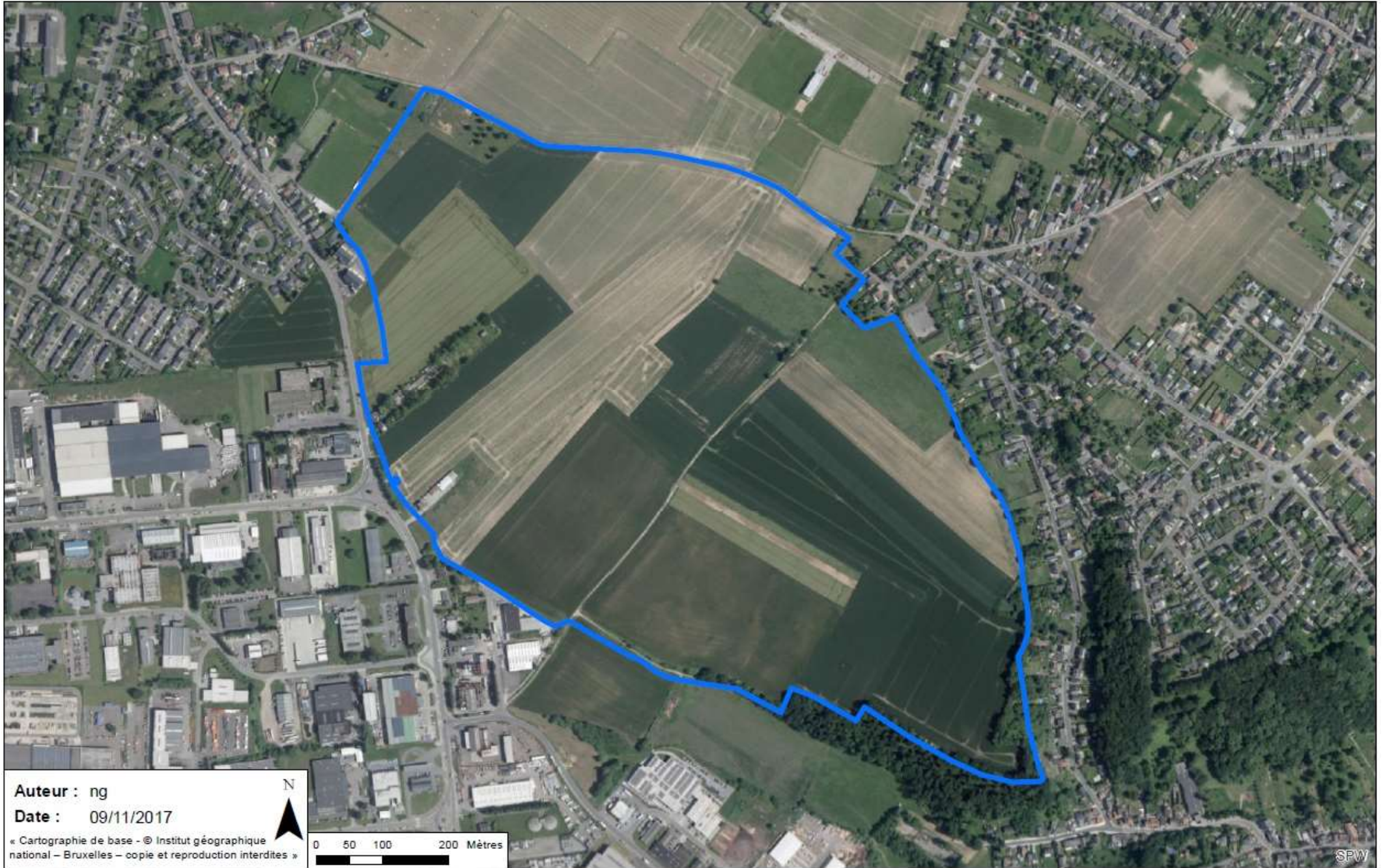
Auteur : ng
Date : 09/11/2017
« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

EXTENSION HAUTS SARTS 4

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Vertbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »

N



0 50 100 200 Mètres




ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

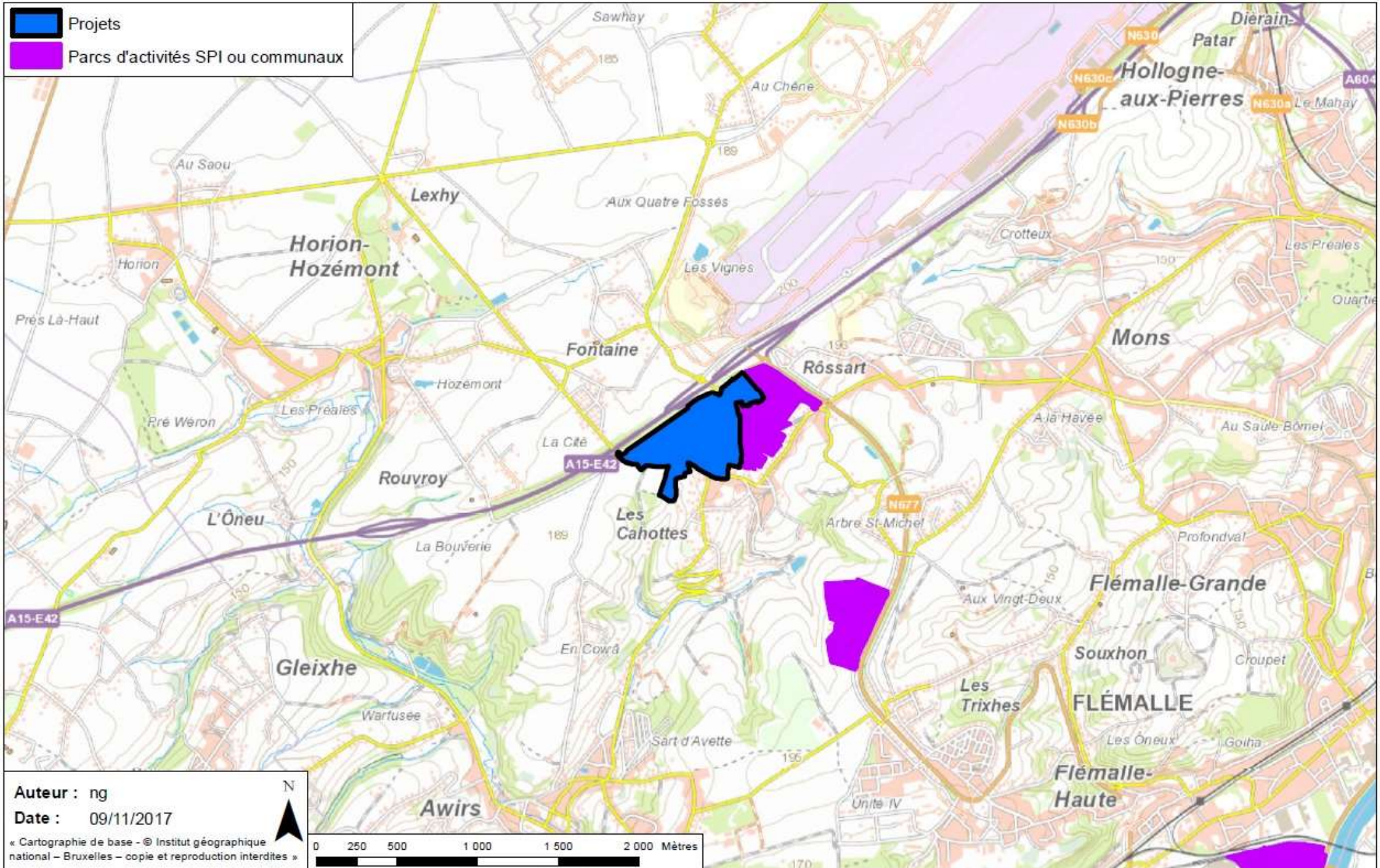
J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017

SPW

FLEMALLE CAHOTTES 2



-  Projets
-  Parcs d'activités SPI ou communaux



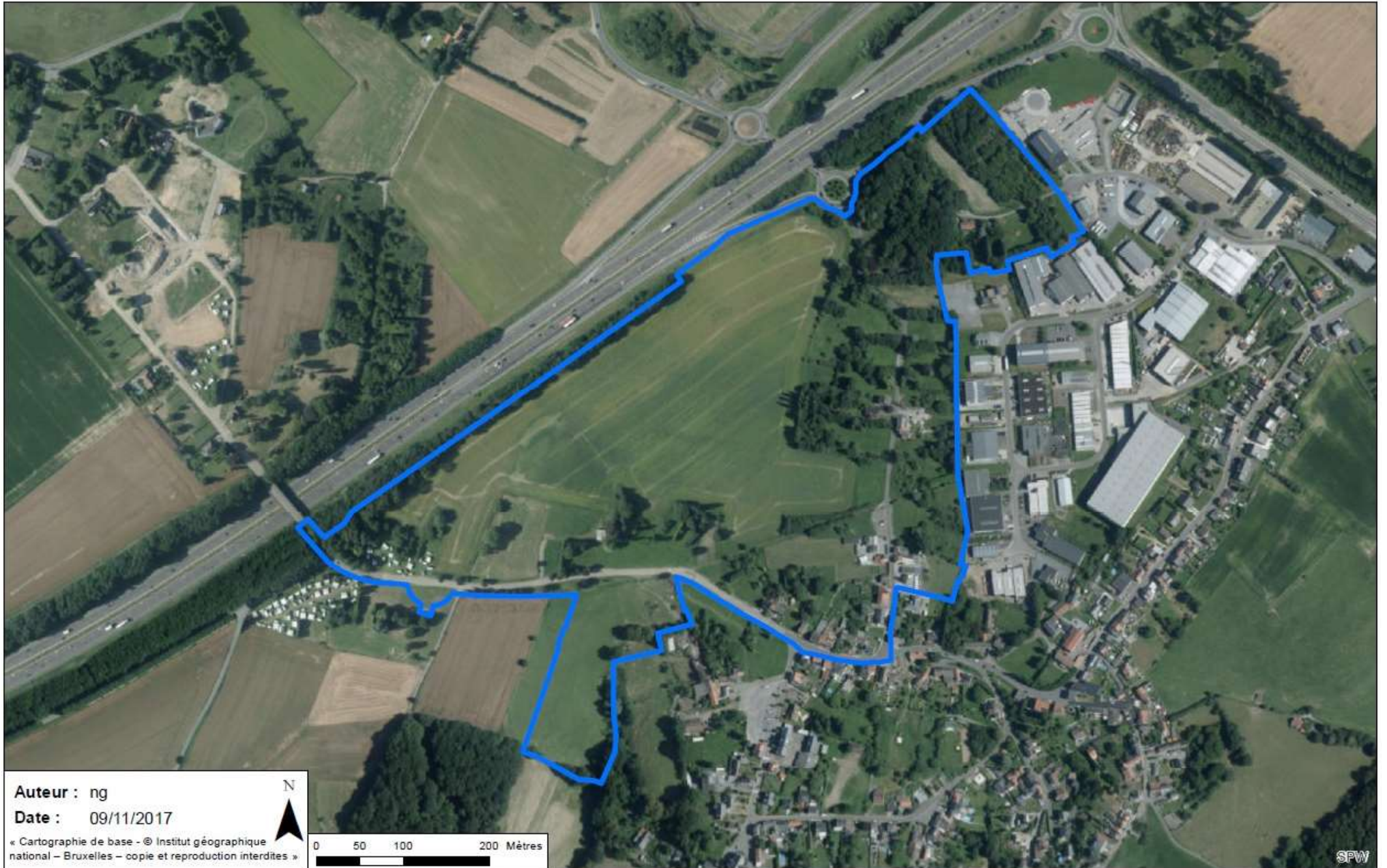
Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



0 250 500 1 000 1 500 2 000 Mètres



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »

N



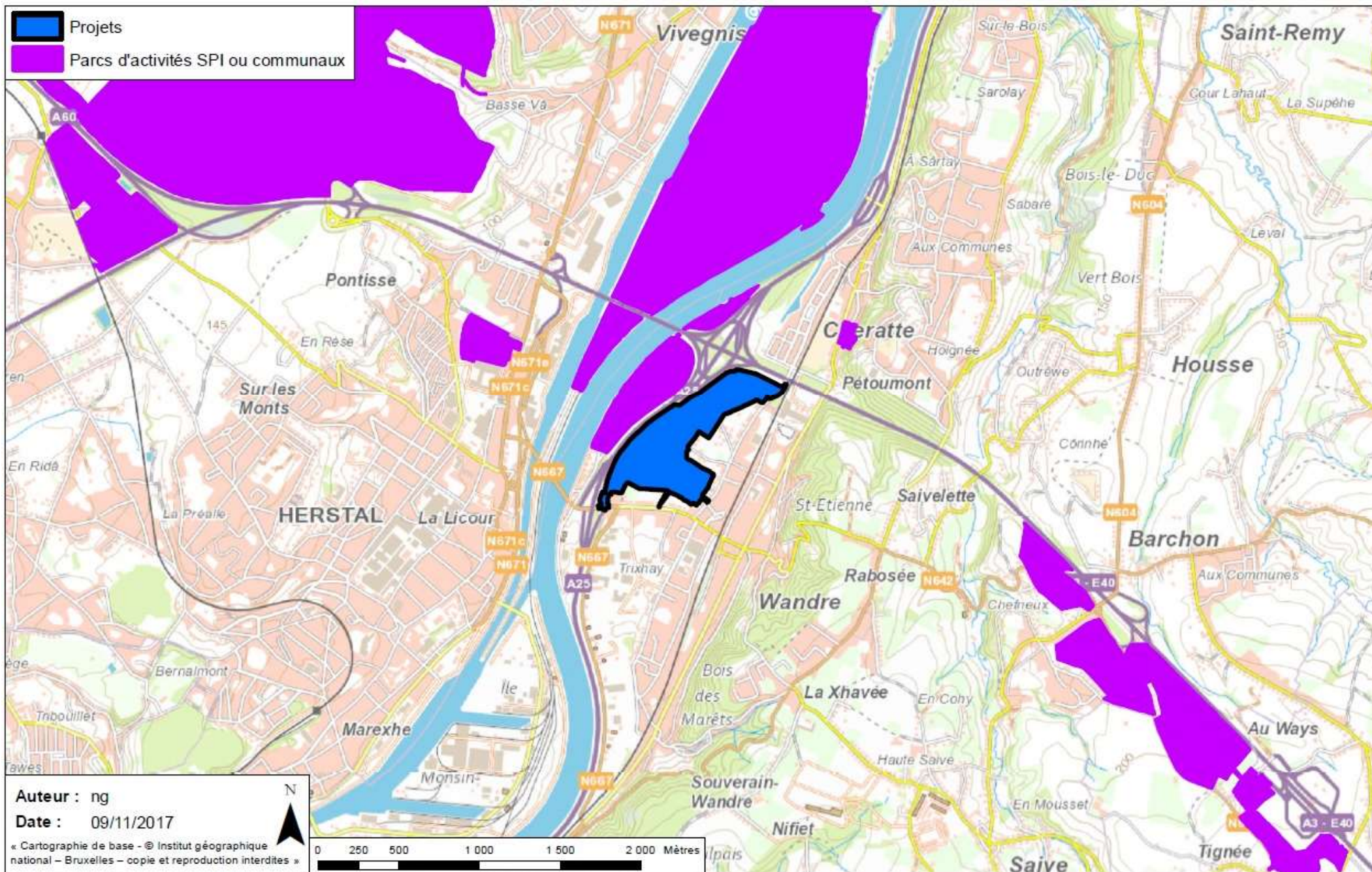
0 50 100 200 Mètres

WANDRE WERIHET

SPI - agence de développement
pour la province de LIÈGE
11, rue du Vertbois - B-4000 LIÈGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



- Projets
- Parcs d'activités SPI ou communaux



Auteur : ng
Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE - 13-11-2017

WANDRE WERIHET

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Vertbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



0 50 100 200 Mètres



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017

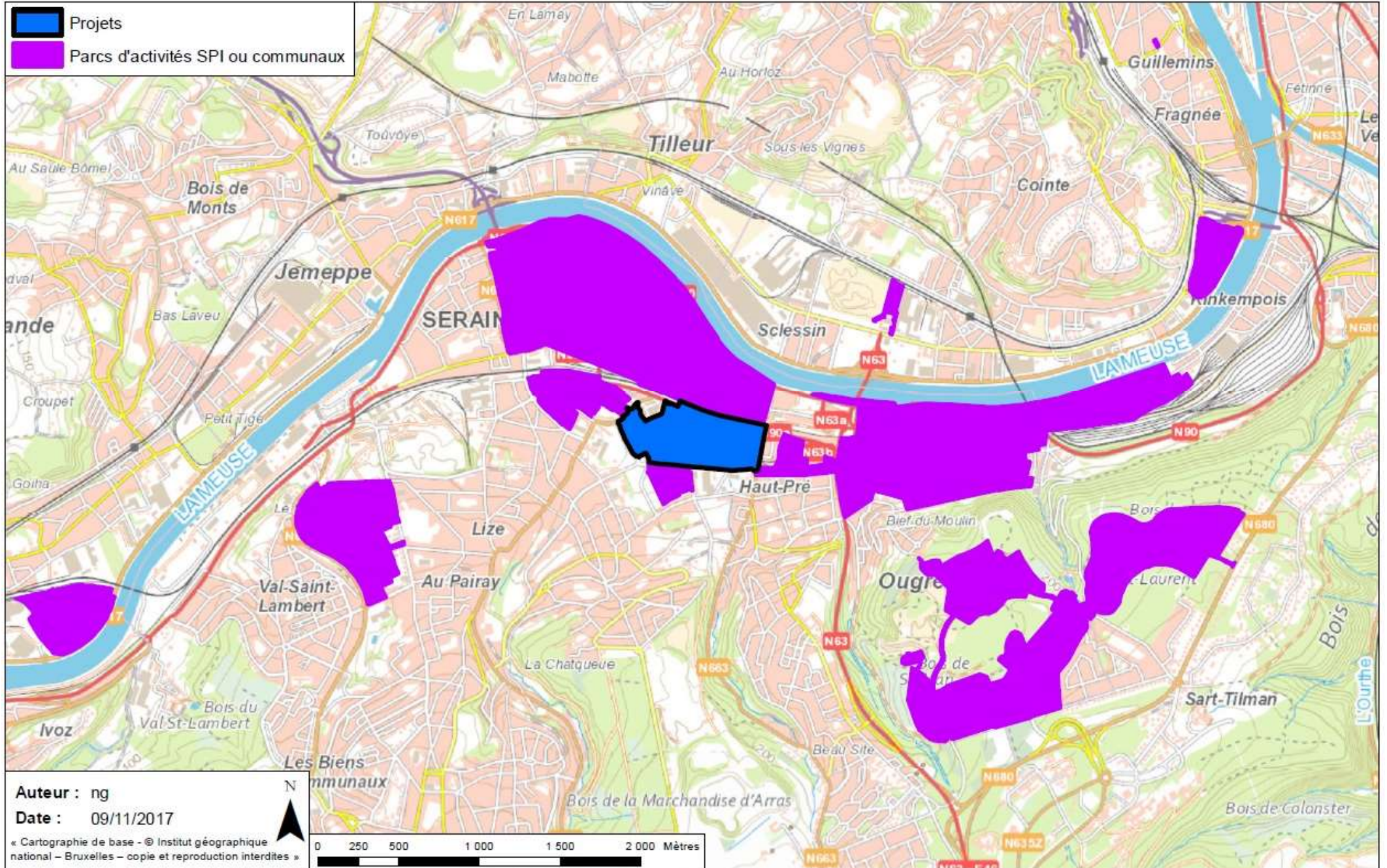
SPW

EXTENSION LD SERAING

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Verbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



- Projets
- Parcs d'activités SPI ou communaux



Auteur : ng
Date : 09/11/2017

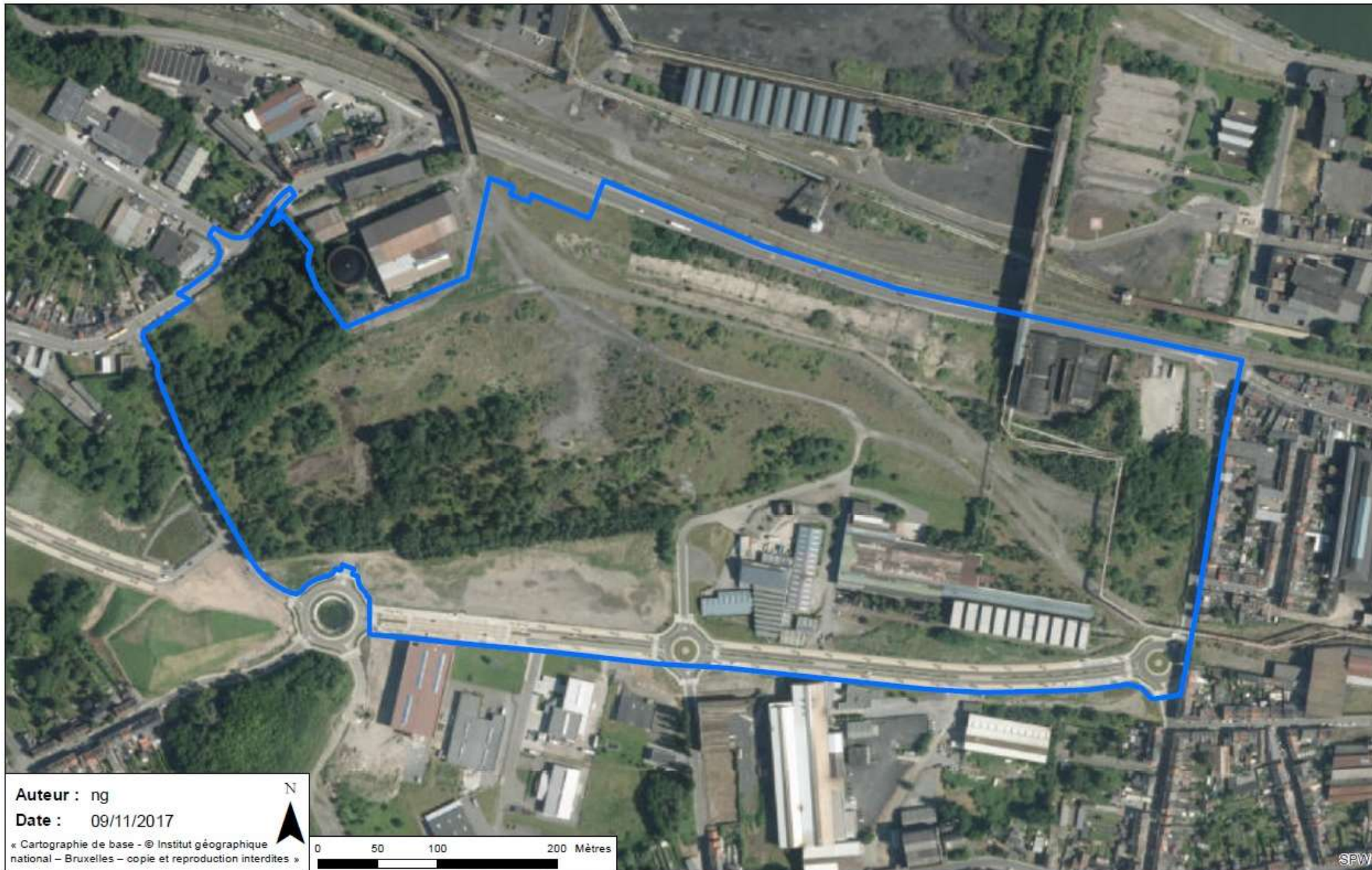
« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

EXTENSION LD SERAING

SPI - agence de développement
pour la province de Liège
11, rue du Vertbois - B-4000 LIEGE
Tél : +32[0] 4 230 11 11
Fax : +32[0] 4 230 11 20



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »

N

0 50 100 200 Mètres



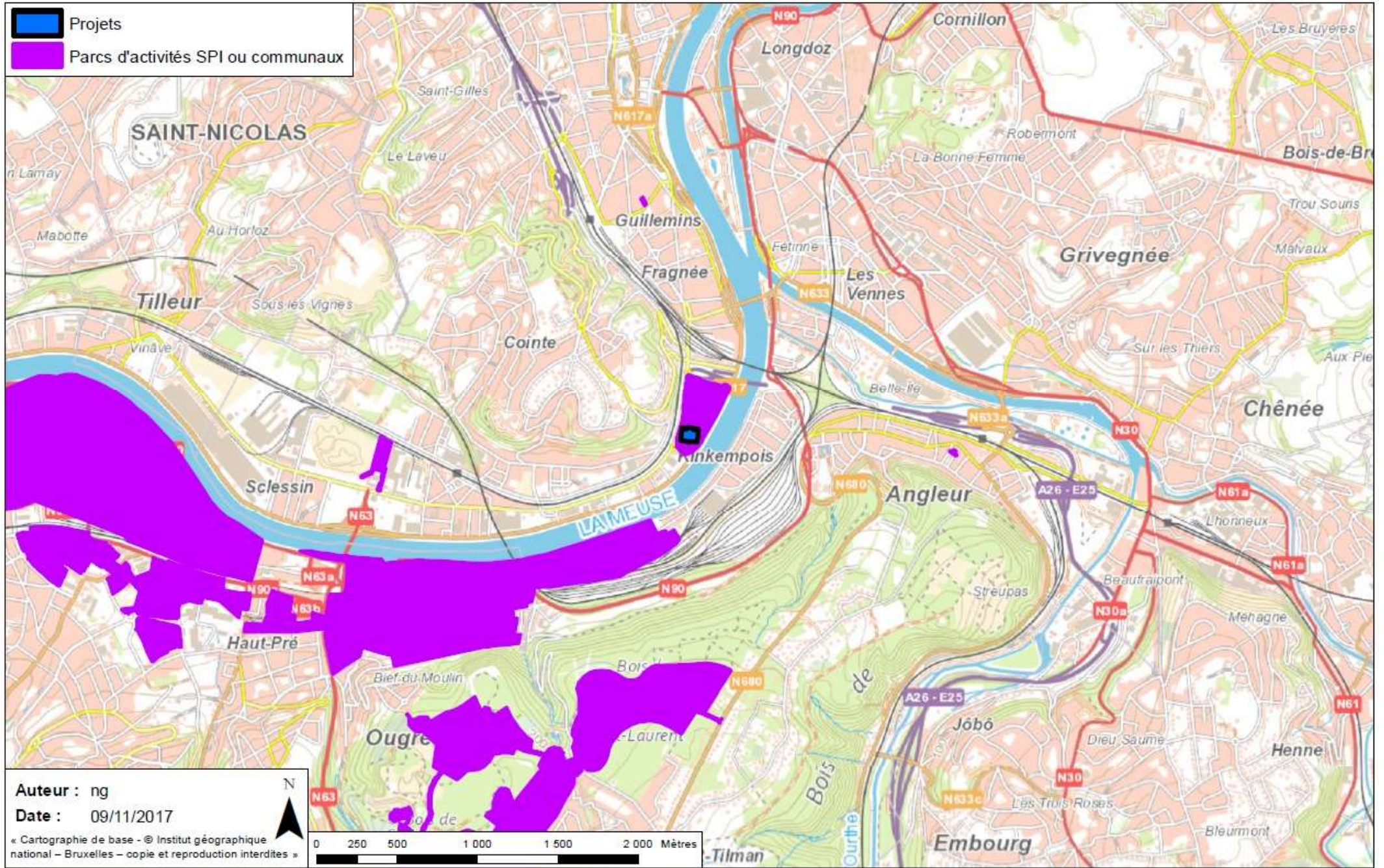
ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE – 13-11-2017

SPW

 Projets

 Parcs d'activités SPI ou communaux



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »

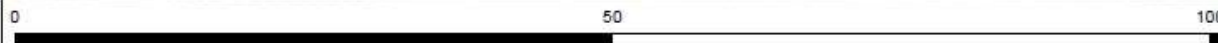





Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »





-  Projets
-  Parcs d'activités SPI ou communaux



Auteur : ng
Date : 09/11/2017
« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique



Auteur : ng

Date : 09/11/2017

« Cartographie de base - © Institut géographique national - Bruxelles - copie et reproduction interdites »



0 50 100 200 Mètres

Conclusions de la seconde partie

- Chute des ventes depuis 2009 (209 ha/an à 123 ha/an)
- Ventes correspondent majoritairement à des transferts => Quid du bâtiment libéré en totalité ou en partie ?
- Reventes au sein des PAE >> Ventes par la SPI de terrain neuf
- Marché de 2de main acquisitif et locatif = principale réponse aux besoins des entreprises
- Activer ce marché est indispensable pour prévenir les friches
- De + en + d'entreprises en recherche d'implantation sont compatibles avec un voisinage urbain et peuvent être empilées l'une sur l'autre
- Le modèle économique des IDE financées par la plus-value liée à l'équipement de terrain pris à la zone agricole est « remis en question
- S'orienter vers des projets davantage urbains (cf. SAR) est encore – rentable
- Bcp de projets en cours à la SPI visent la reconversion de SAR + à exploiter l'offre préexistante au sein du PdS. Néanmoins, des révisions du PdS restent nécessaires face aux besoins
- En région verwiétoise, l'obstacle lié à l'habitat dispersé = contrainte forte pour de nouveaux PAE

La politique des parcs d'activités économiques : les "zonings" font-ils encore le développement ?



Merci pour votre attention

J.-M. Halleux et J.-M. Lambotte

Espace Universitaire de l'ULiège à Verviers – 13 novembre 2017

Module « Développement territorial et Grand Verviers »