



Présentation de la recherche

Dans la perspective d'un développement plus durable, l'Union européenne invite à tendre vers le « Zéro Artificialisation Nette » d'ici à 2050.

En parallèle, des appels émanant de différents niveaux de pouvoirs insistent sur la nécessité de réindustrialiser l'Europe, après des décennies marquées par une désindustrialisation structurelle.

En mars 2023, la Cour des comptes a publié un rapport d'audit sur la politique wallonne relative aux parcs d'activités économiques, formulant une série de remarques sur l'absence de stratégie ou le faible pilotage de cette politique et suggérant une série de recommandations.

Via la présente recherche, la CPDT a été sollicitée pour fournir une série d'informations à la Région wallonne afin qu'elle se dote d'une stratégie renouvelée en matière d'infrastructures d'accueil pour les activités économiques, et préciser les contours du système d'information à associer à la stratégie.

Cette stratégie doit être à même de contribuer au développement économique tout en respectant les principes de l'optimisation spatiale dont la limitation de l'artificialisation nette.

D'un point de vue méthodologique, la CPDT s'est appuyée sur une revue de la littérature, ce y compris un benchmark des politiques de territoires voisins, des analyses de données, notamment afin d'évaluer l'évolution de l'artificialisation par l'activité économique, une série de rencontres avec des témoins privilégiés, des *focus groups*, et une enquête par questionnaire en ligne.



Revue
littérature



Analyses de
données



Rencontres avec des
témoins privilégiés

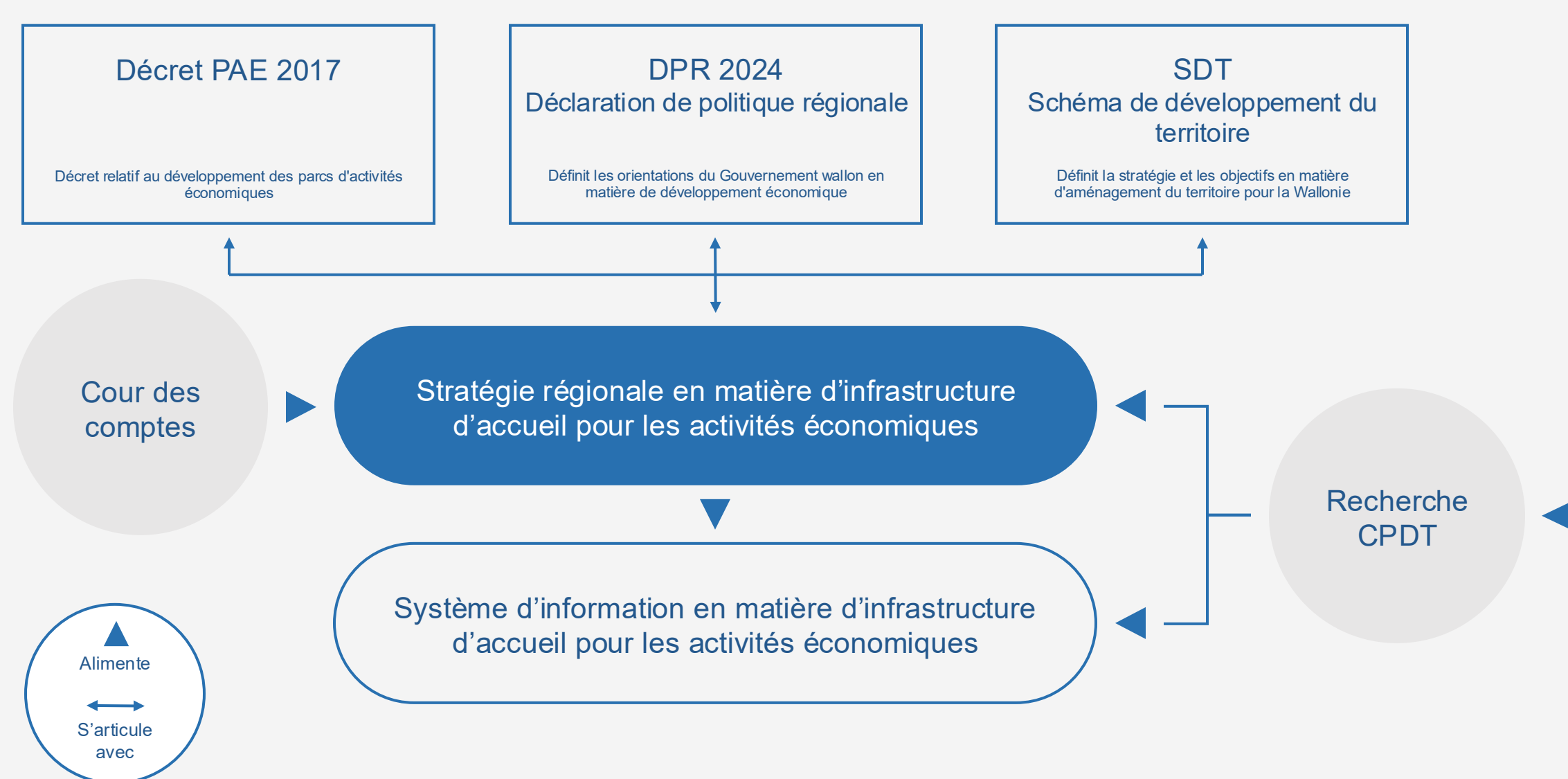


Focus group



Enquête

Les résultats de la recherche CPDT s'articulent autour de six questionnements.

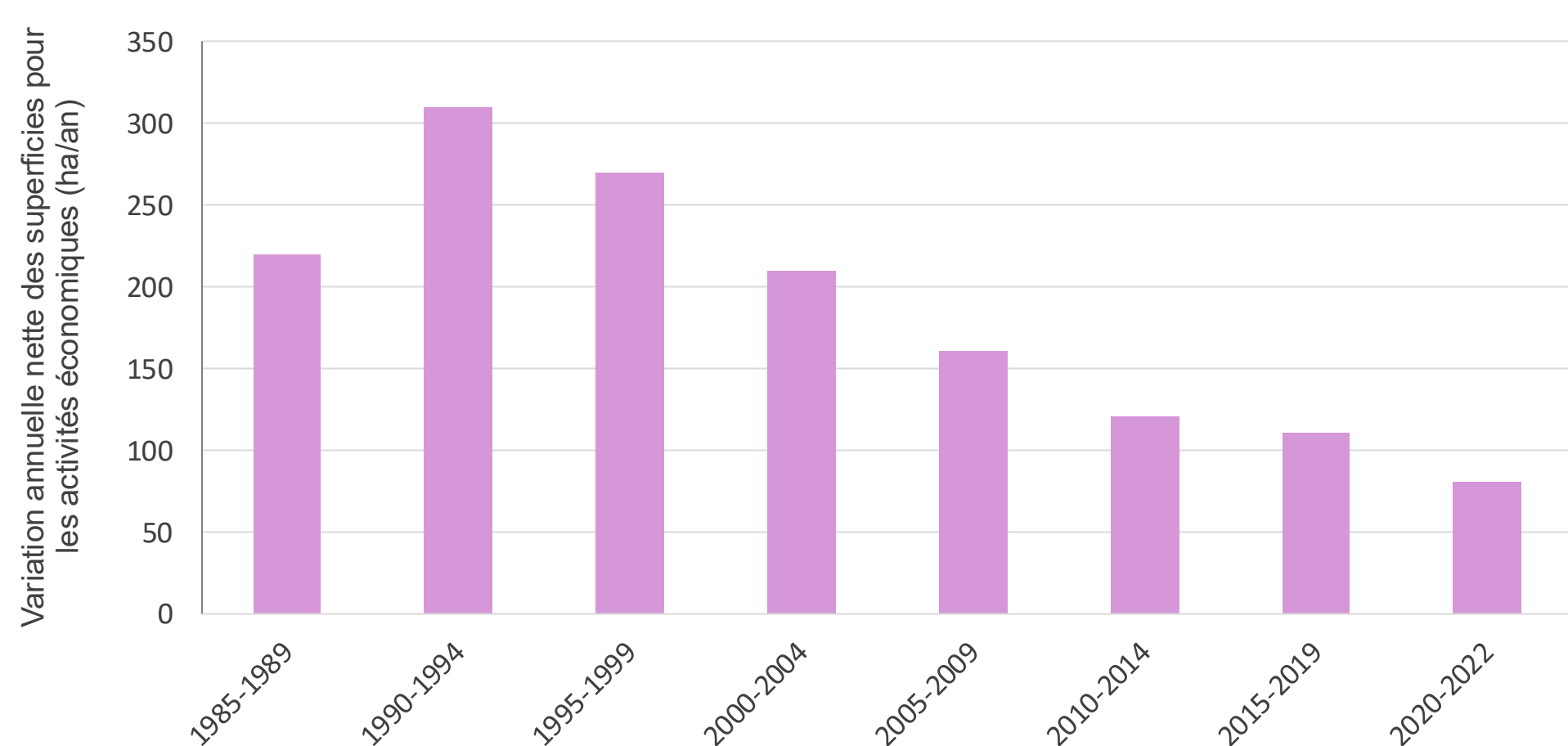


- Quelles sont les principales caractéristiques de la politique actuelle ?
- Quels scénarios macro-économiques en matière de réindustrialisation ?
- Quelle spatialisation pour la stratégie régionale ?
- Quels acteurs pour la stratégie régionale ?
- Quelle trajectoire de fin d'artificialisation nette pour la stratégie régionale ?
- Quel système d'information associer à cette stratégie ?



Évolution de l'utilisation du sol par les terrains à usage industriel et artisanal

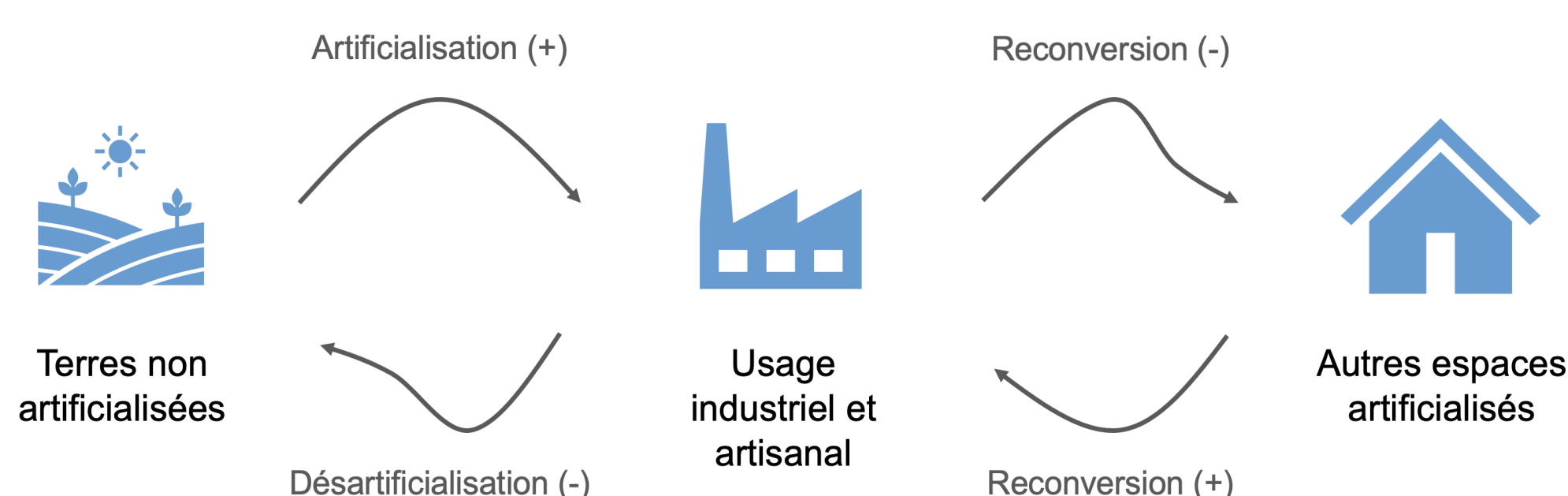
Cette analyse repose sur les données d'utilisation du sol produites par l'IWEPS.



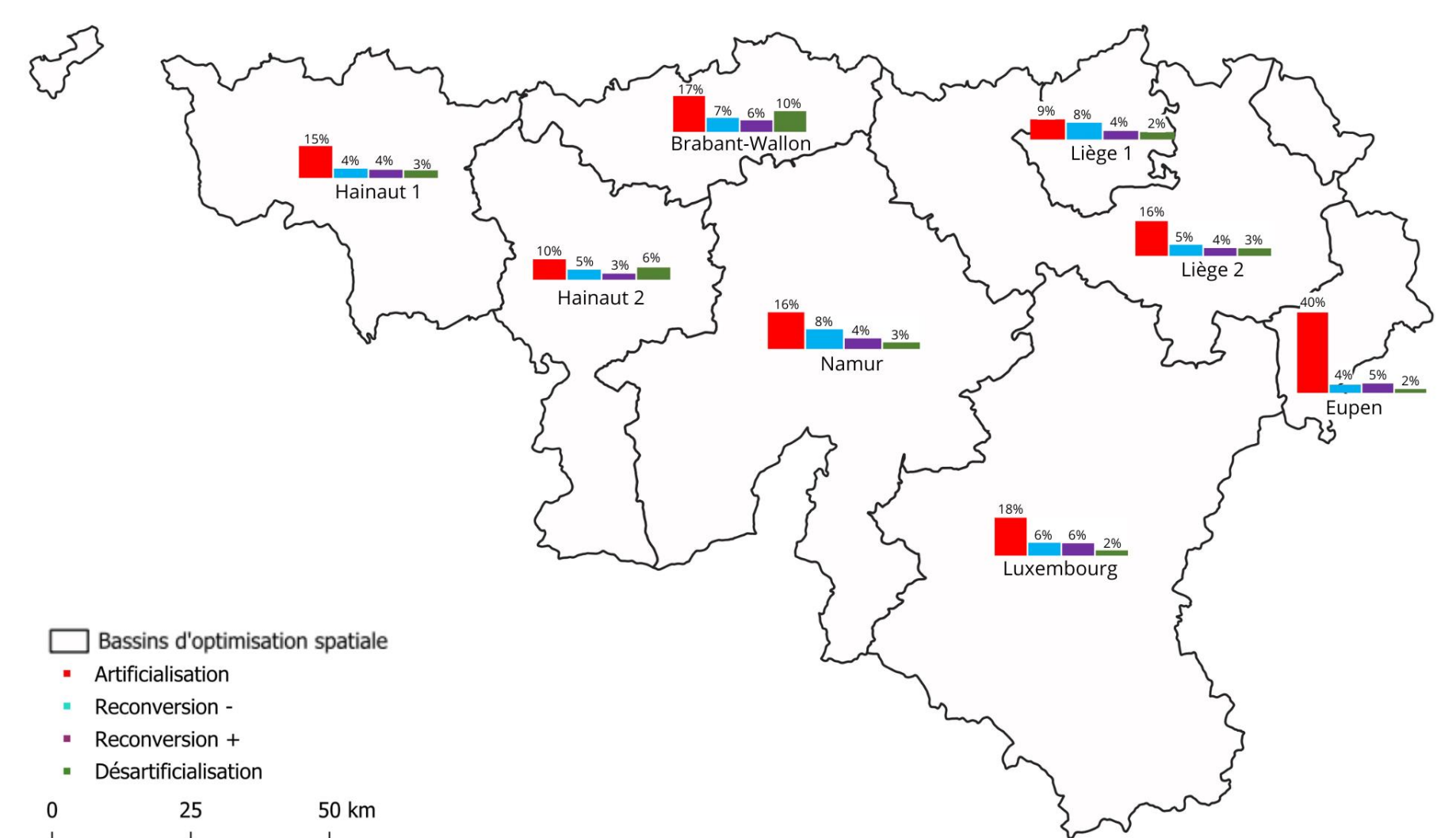
Source : IWEPS, 2023

La progression annuelle nette de l'utilisation du sol par les activités économiques tend à diminuer depuis le milieu des années 1990. Cette évolution nette observée résulte de la combinaison de flux bruts, parfois de sens opposé. Ainsi, les changements d'utilisation doivent être appréhendés à travers quatre grands types de transferts :

- l'artificialisation ;
- la reconversion « négative » ;
- la reconversion « positive » ;
- la désartificialisation.



Sur la période 2012 – 2024, la superficie nette occupée par les terrains à usage industriel et artisanal a progressé de 1 363 hectares (+8,1 %). La superficie au sein des périmètres des centralités a quant à elle diminué de 239 hectares (-6 %).



Cependant, cette évolution masque des dynamiques sous-jacentes plus complexes :

- L'artificialisation apparaît largement supérieure à l'évolution nette, avec une progression estimée à 2 445 hectares. Cette dynamique est légèrement atténuée par les autres types de transferts.
- La croissance des terrains à usage industriel et artisanal se joue majoritairement en dehors des centralités, dans des espaces périphériques.
- Les reconversions négatives, c'est-à-dire les pertes d'usages productifs au profit d'autres usages artificialisés (résidentiels...) ou non artificialisés, dominent dans l'évolution du foncier économique au sein des centralités.
- De nombreuses désartificialisations observées sont temporaires plutôt que définitives, en lien avec le processus des projets de réhabilitation.



Quelle stratégie territoriale pour réindustrialiser la Wallonie ?

Cette analyse porte sur les perspectives macro-économiques liées à la réindustrialisation en Wallonie et la spatialisation de la stratégie régionale en matière d'infrastructures d'accueil des activités économiques.

Les résultats sont issus d'une revue de la littérature, de rencontres avec des témoins privilégiés et de focus groups.

L'objectif est que la stratégie régionale s'aligne davantage sur les enjeux liés à la réindustrialisation et sur les disparités spatiales observées en termes de redéploiement économique en Wallonie.

- Les activités économiques font face à de nombreux « vents contraires ». Certains freins peuvent toutefois être amoindris par un développement territorial adéquat.
- La Wallonie est inégale en termes de ressources matérielles et immatérielles. Or, ces ressources conditionnent le développement économique.

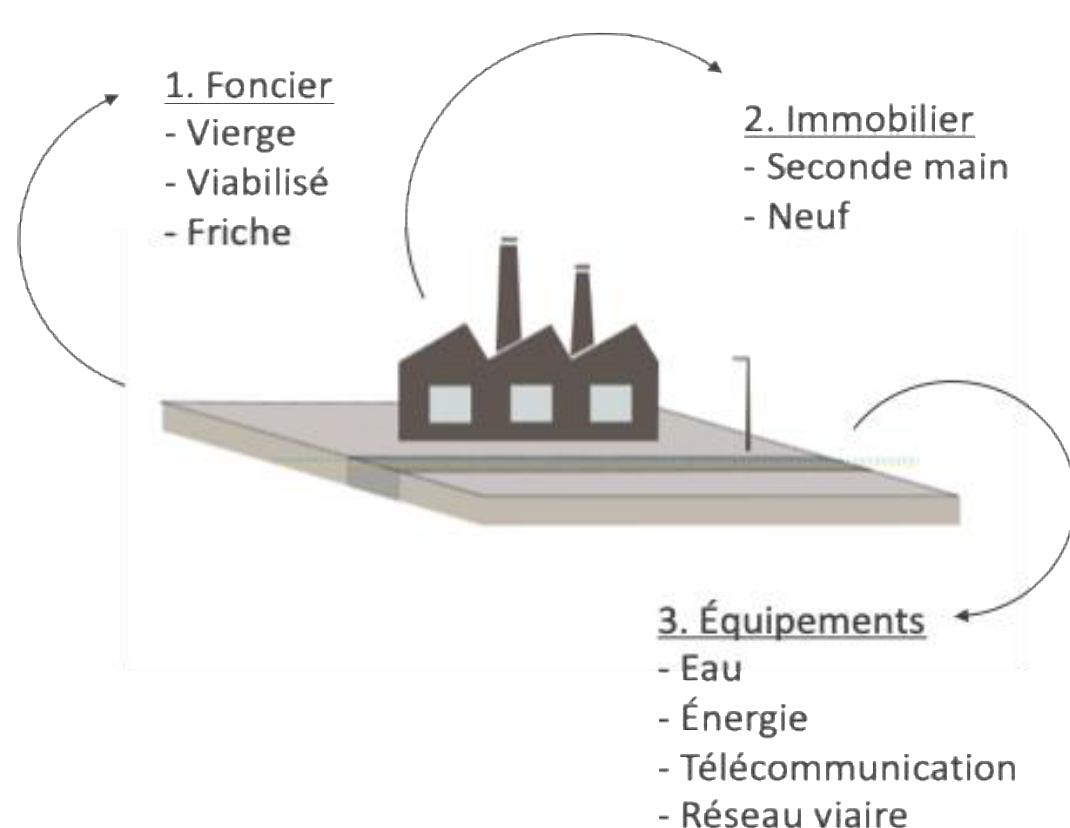
Matérielles

Foncier/immobilier,
réseaux de transport,
d'énergie, d'eau, TIC...

Immatérielles

Capital humain, R&D,
innovation, services
aux entreprises,
réseautage...

Les grands enseignements sont les suivants :

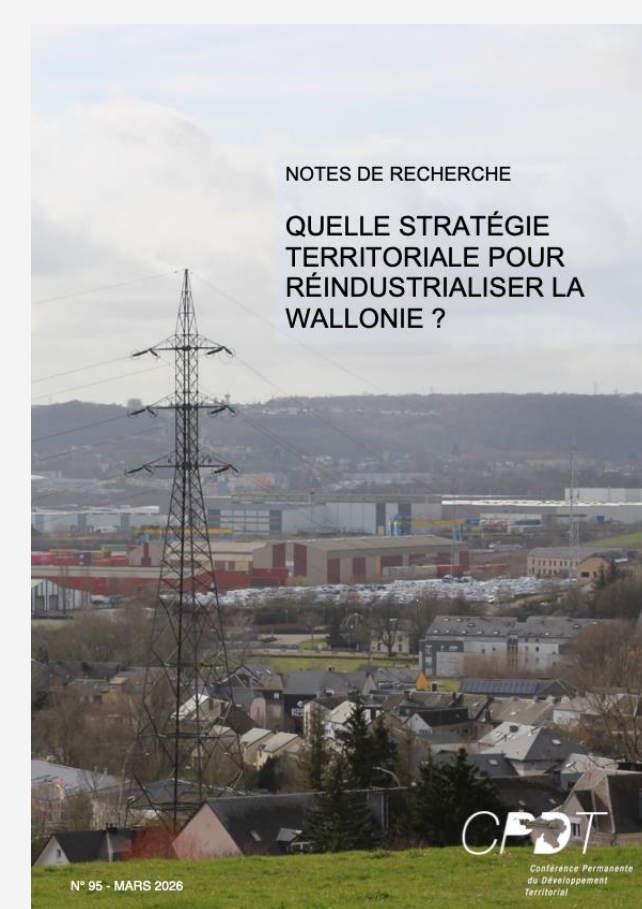


- Plus que « le terrain », c'est la typologie (foncier, immobilier), la localisation, la desserte et le niveau d'équipement des infrastructures d'accueil qui forge l'intérêt des acteurs économiques.

- Le potentiel de redéploiement économique est davantage présent dans la moitié nord de la Wallonie, à proximité des régions urbaines (où les ressources territoriales sont les plus présentes).
- L'industrie « de base » (première transformation de la matière) peut performer en-dehors des métropoles. Cette caractéristique est un levier en matière de cohésion sociale et territoriale.
- L'industrie à haute intensité de connaissances et technologique privilégie la proximité des métropoles.

Note de recherche (Bientôt disponible sur le site de la CPDT)

1. Industrie et réindustrialisation : objectifs, définitions, état des lieux wallon
2. Une réalité économique complexe : qui va réindustrialiser et avec quoi peut-on réindustrialiser ?
3. Les obstacles majeurs au redéploiement économique productif, à l'international et au niveau wallon
4. Quelles finalités et quelles ambitions pour l'industrie wallonne ? Scénarios et bases d'une approche systémique et « territorialisée »
5. Où réindustrialiser ? L'épineuse question spatiale : ressources territoriales, localisation des entreprises et disparités économiques
6. Une esquisse de stratégie territorialisée pour la Wallonie : déclinaison de l'approche par territoire





Quelle évolution des rôles des acteurs pour la stratégie régionale ?

L'objectif régional lié à l'optimisation spatiale du territoire et la limitation de l'artificialisation des sols incite à faire évoluer la gouvernance des infrastructures d'accueil pour les activités économiques. Cette analyse repose sur des rencontres auprès de témoins privilégiés, issus tant d'organismes publics que privés. Les entretiens menés, ont permis de montrer qu'un (re)positionnement des rôles des acteurs pourrait en partie répondre à l'objectif régional.

Opérateurs privés

- Interventions des promoteurs privés couplant le plus souvent promotion foncière et immobilière, privilégiant des *business parks* en mitoyenneté et à forte emprise au sol, adaptés aux TPE/PME.
- Modèle répondant peu aux besoins des industries nécessitant des infrastructures sur mesure ou des surfaces importantes.
- Mobilisation de terrains dès 1,5 ha et rarement au-delà de 10 ha (hors logistique), avec une préférence pour les zones proches des pôles urbains dynamiques et bien accessibles.
- Aversion au risque : absence d'engagement dans des procédures de révision du plan de secteur...

Opérateurs publics

- Les acteurs privés sont plus à même de réaliser des opérations économes sur terrain vierge pour TPE/PME (et alternatives au format 4 façades) que les solutions proposées par les opérateurs publics.
- Il s'agit alors de réorienter progressivement les acteurs publics vers la gestion des sites déjà artificialisés (réhabilitation des friches, densification des PAE, immobiliers de seconde main), notamment via une évolution progressive des mécanismes de subsidiation tenant compte des multiples réalités du territoire wallon.

Comme recommandé dans la Stratégie de l'UE pour la protection des sols, une réduction progressive du taux des subsides liés à l'équipement des PAE sur terrain vierge au profit des opérateurs publics serait souhaitable.

Pourquoi garder à court terme de significatifs subsides pour les opérations sur terrain vierge ?

1. En cas de création de PAE d'intérêt régional, ainsi que les parcs spécifiquement dédiés à l'industrie et aux activités susceptibles de générer des nuisances significatives
2. Dans les parties du territoire wallon où les stocks de friches et de ZAE non mises en œuvre sont très limités et où des révisions du plan de secteur seraient dès lors nécessaires
3. Dans les territoires à l'accessibilité restreinte et éloignés des grands pôles urbains



Quelles solutions alternatives aux projets sur terrain vierge ?

Une des clés de réussite à la conciliation des deux objectifs régionaux, à savoir, d'une part, réindustrialiser notre territoire et, d'autre part, appliquer les principes de l'optimisation spatiale afin de tendre d'ici à 2050 vers la fin de l'artificialisation nette des sols, est de fournir aux opérateurs publics la capacité de développer des solutions alternatives aux aménagements de PAE sur terrain vierge.

Les économies réalisées via la révision des taux de subsides liées à l'équipement des PAE sur terrain vierge pourraient ne pas uniquement servir à assainir les finances publiques. Elles pourraient en partie être allouées à des solutions alternatives en agissant sur les stocks de terrain déjà artificialisés :

- l'aménagement de PAE sur des friches préalablement assainies (potentiellement via des PPP) ;
- la densification des parcs d'activités existants par la mobilisation des parties de parcelle non bâtie ;
- le réaménagement des parcs existants vétustes (*revamping*) ;
- l'activation du marché immobilier à vocation économique de seconde main.

Au-delà du volet financier, le renouvellement du rôle des acteurs peut également être l'opportunité de doter les opérateurs publics d'outils de maîtrise foncière facilitant la mise en œuvre des stocks dormants.

Outils curatifs

- Négocier en direct avec les propriétaires afin de valoriser le foncier artificialisé inutilisé
- Utiliser le droit de préemption afin de reprendre la main sur le devenir du foncier à vocation économique

Outils préventifs

- Recourir aux baux emphytéotiques afin de garder la main sur le devenir du foncier à vocation économique
- Jouer sur la fiscalité afin de d'inciter les acteurs économiques à une consommation foncière raisonnées.

Note de recherche (Bientôt disponible sur le site de la CPDT)

1. Principales caractéristiques de la politique actuelle
2. Évolutions et articulation des rôles des acteurs
3. Alternatives à l'artificialisation de foncier vierge et leviers d'activation
4. Vers un système d'information régional

