

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL
SUBVENTION 2014-2015
Octobre 2015**

VOLUME ANNEXE

CHAIRE DOCTORALE

MARIE-CAROLINE VANDERMEER

Fiche doctorale



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
FICHE SIGNALETIQUE	5
1. CADRAGE DE LA RECHERCHE.....	5
1.1 <i>Objectifs</i>	5
1.2 <i>Méthodologie</i>	6
1.3 <i>Programme de travail</i>	8
2. ACTIVITES ASSOCIEES A LA RECHERCHE	8
2.1 <i>Publications</i>	8
2.2 <i>Participation à un colloque ou séminaire</i>	8
2.3 <i>Autres activités</i>	9
3. SYNTHESE DES RESULTATS.....	9
4. LISTE DES AUTRES ANNEXES	9

FICHE SIGNALÉTIQUE

DOCTORANT BOURSIER : Marie-Caroline Vandermeer

PROMOTEUR : Jean-Marie Halleux

UNIVERSITE : Université de Liège

UNITE DE RECHERCHE : **ECOGEO – Département de géographie**

TITRE DE LA RECHERCHE DOCTORALE : La disponibilité et le prix du foncier à vocation économique : quel impact sur le développement économique en Wallonie ?

DATE DE PRISE D'EFFET DE LA BOURSE : Novembre 2011

STATUT : **BOURSIERE TEMPS PLEIN**

1. CADRAGE DE LA RECHERCHE

1.1 OBJECTIFS

Notre recherche doctorale s'inscrit dans le cadre général des interactions entre aménagement et développement. La question spatiale étant consubstantielle à l'aménagement du territoire et centrale pour le développement régional, il n'est pas étonnant que ces deux domaines entretiennent d'étroites relations. Pourtant, tant en Wallonie qu'à l'échelle internationale, les connaissances demeurent fragmentaires sur la manière dont les dispositifs de l'aménagement influencent la compétitivité des territoires (Kim, 2011).

Différents auteurs ont identifié une série de liens complexes entre l'aménagement du territoire et le développement régional. Pour certains, l'appareillage de l'aménagement a pour effet de limiter les opportunités de croissance, d'allonger inutilement les délais de développement et d'accroître les prix fonciers et immobiliers. Pour d'autres, l'aménagement du territoire permet de conforter le développement économique, en créant un meilleur cadre spatial et un environnement juridique qui renforce l'efficacité des marchés liés aux localisations. De ce fait, il semblerait que les conséquences économiques de la planification et de la régulation dépendent largement des contextes.

La question des parcs d'activités économiques – principal outil de la politique de production foncière – a déjà été largement prospectée en Wallonie, notamment par la CPDT. Pour autant, la question de l'efficacité de cet outil n'est pas tranchée : la politique de production foncière menée en Wallonie est-elle efficace sur le plan spatial et sur le plan économique ?

Notre ambition est à la fois scientifique et opérationnelle. Sur le plan scientifique, l'objectif général de notre recherche doctorale est d'évaluer l'efficacité – spatiale et économique – de la politique de production foncière (à vocation économique) en Wallonie. L'efficacité spatiale doit s'appréhender vis-à-vis de l'objectif aménagiste de la limitation de la consommation d'espace à vocation économique pour l'urbanisation. Ainsi, une politique de production foncière est d'autant plus efficace spatialement qu'elle permet d'induire du développement à partir d'une faible consommation en ressources foncières. L'efficacité économique renvoie au postulat selon lequel une politique de production foncière généreuse et proposant des prix peu élevés représente un réel atout pour le développement régional. Sur le plan opérationnel, il s'agit d'apporter des connaissances susceptibles d'aider les autorités wallonnes à mieux préciser leur stratégie en matière de terrains à vocation économique. Faut-il persister dans une politique de production foncière à travers le développement de PAE ou serait-il nécessaire de s'interroger sur l'opportunité de compléter ce type d'interventions par des outils susceptibles de dynamiser la production et la réhabilitation immobilière ? En termes de prix, est-il vraiment efficace de proposer des terrains à faible prix pour attirer des investisseurs étrangers et encourager le développement ? Ou ne faudrait-il mieux pas réinjecter les 4 millions d'euros de subsides alloués aux IDE pour le développement des PAE dans d'autres projets (rénovation urbaine, revitalisation urbaine, etc.) ?

Dans cette perspective, nous avons focalisé notre attention sur les secteurs d'activité majoritairement présents au sein des PAE. Il s'agit tant des activités industrielles (secteur secondaire) que certaines activités du secteur tertiaire productif telles que la logistique, le commerce de gros ou les services aux entreprises (CPDT, 2011 ; Mérenne-Schoumaker et al., 2010). En tant qu'activités exportatrices, ces activités sont les déclencheurs d'effets multiplicatifs de revenu et d'emploi, et donc les moteurs du développement (Camagni, 2006).

Finalement, le questionnement central de notre recherche peut se résumer comme suit :

Dans quelle mesure la disponibilité en terrains peu coûteux est-elle un facteur important pour attirer les entreprises étrangères en Wallonie et pour soutenir la compétitivité des firmes wallonnes dans le climat compétitif de la globalisation ?

Ce questionnement renvoie à deux composantes du foncier à vocation économique : d'une part, sa disponibilité et, d'autre part, son prix. Ainsi, nous posons deux hypothèses très simples. Premièrement, nous postulons que mettre des terrains à disposition des entreprises contribue au développement économique régional. En deuxième hypothèse, nous postulons que proposer des terrains à bas prix est un facteur d'attractivité, contribuant ainsi au développement économique régional.

1.2 METHODOLOGIE

La recherche doctorale que nous avons menée articule différentes phases et approches méthodologiques. Elle est structurée en trois parties et cinq chapitres.

La première partie comprend un seul chapitre. Celui-ci synthétise notre analyse de la littérature. Plus particulièrement, ce premier chapitre vise à préciser comment la recherche en développement territorial articule les sujets de l'immobilier d'entreprise, de l'aménagement du territoire et du développement régional. Nous y intégrons des travaux traitant du cas wallon mais également des travaux relatifs aux contextes extérieurs. Une attention particulière a été portée aux recherches récentes ayant souligné le rôle de l'immobilier d'entreprise sur la compétitivité des entreprises. Nous profitons également de cette synthèse bibliographique pour préciser le cadre notionnel et conceptuel de notre recherche. Ajoutons encore que la notion d'immobilier d'entreprise renvoie au fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers relatifs à l'achat, à la vente et à la location de biens destinés aux activités économiques. Il peut s'agir de terrains viabilisés ou de locaux (Nappi-Choulet, 2010). Ainsi, lorsque nous parlons d'immobilier d'entreprise dans la suite de ce travail, nous faisons tant référence au foncier qu'à l'immobilier.

La deuxième partie a pour finalité d'objectiver le rôle de la disponibilité en terrains à vocation économique sur le développement des territoires (première hypothèse). Pour ce faire, nous avons développé une analyse statistique multi-échelle sur les relations entre la consommation d'espace à vocation économique et le développement régional. Ainsi, l'étude de la disponibilité foncière s'effectue au travers d'une analyse de la consommation foncière. Nous avons considéré deux échelles d'analyse. La première échelle d'analyse englobe sept pays d'Europe du Nord-Ouest (chapitre 2) tandis que la deuxième échelle d'analyse se focalise sur la Belgique (chapitre 3). Précisons d'ores et déjà que le traitement des données s'effectue à l'échelle des régions NUTS 3 dans les deux chapitres. L'analyse à l'échelle de l'Europe du Nord-Ouest avait pour objectif premier de comparer la Wallonie aux régions qui l'entourent. Pour autant, nos conclusions ont finalement une portée bien plus internationale. La comparaison développe la méthode utilisée par E. Louw et ses collègues (2012) pour le contexte des Pays-Bas. Elle vise à étudier la productivité spatiale des PAE, c'est-à-dire la relation entre la valeur ajoutée et la superficie occupée. En ce qui concerne l'identification des relations entre la consommation d'espace à vocation économique et le niveau de développement des régions, nous utilisons les outils statistiques de la corrélation et de la régression simple. L'analyse à l'échelle de la Belgique suit le même canevas d'analyse. Elle a pour but d'affiner les résultats relatifs à la Belgique d'une manière générale et à la Wallonie plus spécifiquement.

La troisième partie cherche à objectiver notre deuxième hypothèse, à savoir vérifier si de faibles prix fonciers à vocation économique ont un impact positif sur la compétitivité des entreprises, l'attractivité régionale et par conséquent sur le développement économique. Cette troisième partie est scindée en deux chapitres. Le quatrième chapitre développe un modèle statistique explicatif des prix pratiqués sur les marchés de l'immobilier industriel en Wallonie. En cohérence avec ce qui a été dit précédemment, nous n'avons effectivement considéré que les biens industriels. L'objectif de ce chapitre est double. D'une manière générale, il s'agit premièrement de comprendre comment se forment les valeurs immobilières sur les marchés de l'immobilier industriels et d'identifier les caractéristiques qui influencent significativement le prix. Plus spécifiquement, nous cherchons à distinguer la

part du prix des biens industriels à attribuer au foncier et la part du prix à attribuer à l'immobilier (la construction). Pour ce faire, nous avons suivi la méthodologie développée dans des travaux relatifs à la formation des prix sur les marchés fonciers et immobiliers résidentiels (Delbar, 2012 ; Dethier, 2012 ; Grignet, 2011 ; Maldague, 2014).

Le cinquième chapitre est plus particulièrement consacré à l'analyse des coûts des entreprises. Cette analyse cherche à quantifier la part du budget des entreprises consacrée aux coûts fonciers et immobiliers. Pour ce faire, nous avons analysé les données comptables des entreprises mono-établissements implantées dans les PAE wallons. En sus, grâce aux résultats obtenus dans le quatrième chapitre, nous avons isolé la part du budget des entreprises relative au coût du foncier uniquement. Cela nous a ainsi permis d'évaluer dans quelle mesure une politique de production foncière proposant des prix plus élevés impacterait le budget des entreprises et par conséquent leur compétitivité. Nous nous inspirons ici de travaux néerlandais qui visent à estimer les niveaux de prix fonciers optimaux, c'est-à-dire permettant d'éviter le gaspillage de la ressource foncière sans toutefois mettre à mal la productivité des entreprises (Needham & Louw, 2006).

Ajoutons que les résultats des chapitres présentés ci-dessus ont fait l'objet d'une discussion avec une dizaine d'acteurs économiques wallons et bruxellois. Rencontrer ces acteurs avait un double objectif. D'une part, il s'agissait de valider nos résultats. D'autre part, il s'agissait de profiter de leur expertise pour compléter l'explication apportée à certaines de nos observations. Ainsi, nous avons essayé, autant que possible, de rencontrer des experts susceptibles d'avoir des avis, des connaissances et des sensibilités différentes. La contribution des acteurs rencontrés n'a pas fait l'objet d'un chapitre spécifique. Elle est intégrée à notre dissertation doctorale. Toutefois, nous avons pris garde à bien spécifier quelle information venait de quel expert.

1.3 PROGRAMME DE TRAVAIL

La rédaction de la dissertation doctorale est en voie de finalisation. L'**annexe 1** reprend la dernière version disponible (il reste encore quelques ajustements et amendements à faire).

2. ACTIVITES ASSOCIEES A LA RECHERCHE

2.1 PUBLICATIONS

- Soumission d'un article intitulé « Evaluation of the spatial and economic effectiveness of economic land supply policies in Northwest Europe » à la revue *European Planning Studies*. Cet article a été écrit en collaboration avec J.-M. Halleux. (**annexe 2**)

2.2 PARTICIPATION A UN COLLOQUE OU SEMINAIRE

Participation passive :

- Séminaire organisé par le CESW et le CRISP – Qui fait l'économie en Wallonie ? – Liège, le 14 novembre 2014 ;
- ESPON INFO DAY BELGIUM – Thématiques urbaines, scénarios et vision territoriaux, et la boîte à outils ESPON : en route vers EU 2050 – Bruxelles, le 19 novembre 2014 ;

- Colloque organisé par la Province de Liège-Service Culture – Les sites industriels de la Grande Région : entre mémoire et innovation. Enjeux culturels, sociaux et économiques d'un patrimoine en transformation – Liège, les 2 et 3 avril 2015.

Participation active :

- Communication orale intitulée « *Impact of Economic Land Prices on business Productivity and Regional Economic Development in Wallonia* », 55th ERSA Congress, Lisbonne, du 25 au 28 août 2015 (**annexe 3**).
- Communication orale intitulée « *Impact of Economic Land Prices on business Productivity and Regional Economic Development in Wallonia* », 5th EUGEO Congress on the Geography of Europe, Budapest, du 30 août au 2 septembre 2015.

Depuis la réforme de l'enseignement supérieur (Bologne), l'inscription au doctorat est conjointe à l'inscription au certificat de formation doctorale. Cette formation comprend un ensemble d'activités qui équivaut forfaitairement à minimum 60 ECTS et maximum 90 ECTS. La formation se compose en 3 axes (formation thématique, formation transversale et production scientifique). Au terme de cette quatrième année de formation doctorale, le minimum requis de 60 ECTS a été atteint – de même que le minimum d'ECTS requis par axe de formation – sous réserve d'approbation par le Collège de doctorat.

3. SYNTHÈSE DES RESULTATS

La rédaction de la dissertation doctorale est en voie de finalisation. L'**annexe 1** reprend la dernière version disponible (il reste encore quelques ajustements et amendements à faire).

4. LISTE DES AUTRES ANNEXES

- Annexe chaire 1 : Annexe à la fiche doctorale de Marie-Caroline Vandermeer : La disponibilité foncière et le prix du foncier à vocation économique : quel impact sur le développement économique en Wallonie ?
Fichier : CPDT_RF_Octobre_2015_Vandermeer_Annexe_chaire1_Thèse.pdf
- Annexe chaire 2 : Annexe à la fiche doctorale de Marie-Caroline Vandermeer : Evaluation of spatial and economic effectiveness of economic land supply policies in Northwest Europe
Fichier : CPDT_RF_Octobre_2015_Vandermeer_Annexe_chaire2_Article.pdf
- Annexe chaire 3 : Annexe à la fiche doctorale de Marie-Caroline Vandermeer : Impact of Economic Land Prices on Business Productivity and Regional Economic Development in Wallonia
Fichier : CPDT_RF_Octobre_2015_Vandermeer_Annexe_chaire3_Colloque.pdf