



## Recherche doctorale

# Compétitivité régionale et immobilier d'entreprise en Wallonie



**Marie-Caroline Vandermeer** – Académie Wallonie - Europe

Marie-Caroline est titulaire d'un Master en Géographie (2010) et d'un Master en Urbanisme et Aménagement du territoire (2012).

Sa thèse, commencée en novembre 2011, s'intitule « Aménagement du territoire, compétitivité régionale et immobilier d'entreprise en Wallonie ». Elle est réalisée sous la direction de Jean-Marie Halleux, chargé de cours à l'ULg.

Marie-Caroline étudie la relation entre l'immobilier d'entreprise et la compétitivité régionale. « *L'immobilier d'entreprise renvoie au fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers relatifs à l'achat, la vente et la location de biens destinés aux activités économiques. Trois grands types de marché sont généralement distingués : les marchés de bureaux, les marchés liés*

*aux locaux destinés au commerce de détail et les marchés de l'immobilier industriel. C'est ce dernier type de marché qui nous intéresse tout particulièrement.* » En Wallonie, la disponibilité en terrains bon marché et le développement des parcs d'activité sont considérés comme des outils importants pour renforcer la compétitivité régionale. Cependant, les modalités

actuelles de gestion foncière entraînent des problèmes d'étalement urbain qui conduisent à une grande consommation d'espace et à une pénurie en terrains. Marie-Caroline se demande dans quelle mesure la disponibilité en terrains peu coûteux et rapidement disponibles intervient pour attirer les entreprises étrangères et pour soutenir la compétitivité des firmes wallonnes sur les marchés locaux et globaux. Répondre à cette question devrait permettre d'aider à préciser la stratégie wallonne en matière de terrains à vocation économique.

**La première phase** de la recherche est consacrée à l'analyse de la littérature. Les facteurs de compétitivité généralement évoqués sont le capital humain, le contexte économique, la gouvernance et le territoire. Ce dernier facteur comprend notamment la disponibilité en terrains et bâtiments pour les entreprises. « *Dans les études récentes, ce sont les facteurs immatériels, comme l'innovation, la formation ou la gouvernance, qui sont généralement cités. L'influence de l'immobilier d'entreprise sur la compétitivité régionale y semble peu claire.* » Cette phase de la recherche comprend également une analyse de l'intensité de la relation entre deux indicateurs économiques – l'emploi et le produit intérieur brut (PIB) – et la consommation d'espace par les activités industrielles et commerciales (SIC). L'analyse a été développée à l'échelle des régions NUTS 3<sup>1</sup> de six pays de l'Europe du Nord-Ouest, à savoir la Belgique, la France, le Luxembourg, l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Irlande.



Zoning industriel de Nivelles

<sup>1</sup> Le niveau NUTS 3 correspond par exemple aux arrondissements belges ou aux départements français.

## Compétitivité régionale et immobilier d'entreprise en Wallonie

Échelle NUTS 3 <sup>1</sup>	Coefficients de corrélation <sup>2</sup> entre	
	l'emploi (nombre) et les SIC (ha)	le PIB (M€) et les SIC (ha)
2006		
Régions urbaines	0,42	0,53
Régions intermédiaires	0,47	0,89
Régions rurales proches d'un centre urbain	0,52	0,74
Régions rurales isolées	0,23	0,40
<b>Ensemble des régions</b>	<b>0,45</b>	<b>0,60</b>

Sources : Emploi et PIB, Eurostat, 2006 ; SIC, EEA, Corine Land Cover, 2006

« A cette échelle, les coefficients de corrélation<sup>2</sup> entre les indicateurs économiques et la consommation de terrains économiques sont modérés. On remarque cependant que la relation est légèrement plus forte avec le PIB. Cela signifie qu'une consommation croissante de terrains économiques entrainera une plus forte croissance du PIB que du nombre d'emplois. Par ailleurs, l'analyse a permis de mettre en évidence que l'intensité de la relation dépend du degré d'urbanisation des régions. Les relations sont effectivement plus fortes dans les régions intermédiaires et rurales, tant pour le PIB que pour l'emploi. Par contre, les relations sont plus faibles dans les régions métropolitaines, c'est-à-dire là où se concentrent généralement les activités à plus haute valeur ajoutée. »

**Dans la deuxième phase** de la recherche, Marie-Caroline fera le lien entre ces premières données et la compétitivité. Cela permettra d'apprécier le degré d'efficacité des marchés fonciers et immobiliers et d'identifier leurs principales défaillances. Entre autres, les prix fonciers et immobiliers sont-ils adaptés pour éviter le gaspillage foncier sans toutefois mettre à mal la compétitivité des firmes ? Pour ce faire, elle identifiera la part du budget des entreprises consacrée au foncier et à l'immobilier en

analysant les comptes annuels des entreprises disponibles à la centrale des bilans. « Un des résultats attendus correspond à l'élaboration d'une typologie des secteurs d'activité basée sur deux critères : les besoins quantitatifs en superficies et les besoins qualitatifs (accessibilité aux centres urbains, disponibilité en main d'œuvre qualifiée, proximité des fournisseurs...). » Ensuite, elle cherchera à objectiver les besoins fonciers et immobiliers des entreprises au travers d'enquêtes auprès de trois types d'entreprise : les firmes étrangères, les firmes à croissance rapide et les entreprises qui se sont relocalisées récemment. « En raison de leur caractère stratégique, je voudrais savoir où les entreprises étrangères se localisent. S'installent-elles préférentiellement dans un parc d'activité – si oui, dans quel type de parc – ou en centre urbain ? Pourquoi ont-elles choisi la Wallonie et non une des régions voisines ? Les entreprises à croissance rapide, quant à elles, jouent un rôle primordial dans la stimulation de la croissance wallonne. Il est donc important de connaître leur localisation et d'en comprendre la raison. Finalement, les entreprises qui se sont relocalisées récemment peuvent apporter des réponses très concrètes. Elles doivent bien connaître leurs besoins et pouvoir expliquer pourquoi elles ont déménagé. »

**La troisième phase** consistera en une comparaison de projets fonciers et immobiliers (par ex : la mise à disposition de terrains et bâtiments dans un parc d'activité) en Wallonie et dans les régions voisines. De tels projets comprennent des coûts de production physique (la construction) et des coûts de transaction (coûts administratifs et d'information). « Ce sont ces coûts de transaction que nous analyserons plus particulièrement car ils deviennent de plus en plus importants en raison de la participation accrue des populations, de la prise en compte renforcée des enjeux environnementaux et de la dispersion de l'urbanisation qui accroît les externalités et les risques de conflits. Edwin Buitelaar, un chercheur hollandais, a identifié quatre étapes charnières dans les montages fonciers et immobiliers qui permettent d'identifier ces coûts de transaction. J'appliquerai cette grille de lecture à la Wallonie et aux régions voisines afin de vérifier la trop grande complexité des procédures administratives wallonnes. »

Marie-Caroline a encore un long travail devant elle pour objectiver les défaillances de l'immobilier d'entreprise wallon et formuler une série de recommandations. Nous attendrons les résultats de la recherche doctorale pour y revenir.



Vue aérienne sur le zoning industriel de Fleurus et le centre de tri de La Poste

<sup>2</sup> Un coefficient de corrélation est un indice, variant de -1 à 1, qui décrit la force de la relation entre deux variables. Plus il est élevé, plus la force de la relation est importante.