

EXPERTISE – JUIN 2016 – MARS 2017

OBJECTIFS

- Estimer par sous-région les besoins en ZAE à l'horizon 2026 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

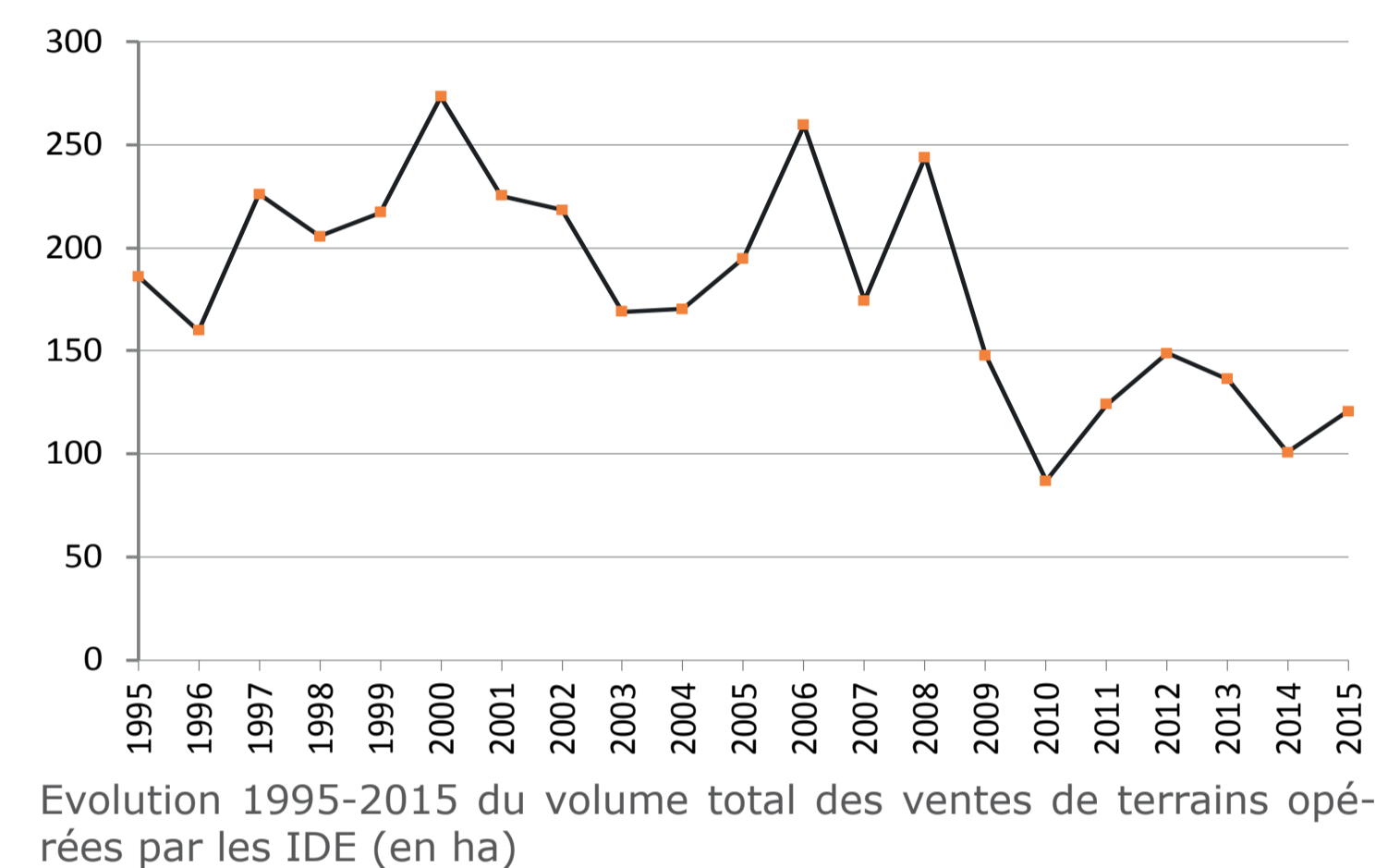
RÉSULTATS PRINCIPAUX

• Pour les parcs d'activités (PAE) gérés par les IDE :

- Nécessité de distinguer parcs généralistes / spécialisés + type ZAEM / ZAEI + de prévoir une réserve de terrains de grande taille (>5 ha) pour des ventes exceptionnelles
- Chute des ventes entre période 1995-2008 (209 ha/an) et période 2009-2015 (123 ha/an)

Deux types de causes à distinguer :

- Causes conjoncturelles : crise économique + saturation ponctuelle et temporaire dans certains cas
 - 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 vs - de grandes industries), recours plus fréquent au marché de 2^{de} main
- En + des 10 ans (2016-2026), prise en compte du délai des procédures (5 ans) et des travaux de mise en œuvre (2 ans) pour estimer la demande
 - Prise en compte du taux de perte (voiries, bassin d'orage...) entre offre brute et nette qui a tendance à augmenter (20% en moyenne dans les projets récents)



Au total : projets en cours le + souvent en phase avec les besoins

• Pour les autres PAE gérés par des opérateurs publics :

- Manque de données sur le rythme des ventes/cessions
- Saturation forte au niveau des ports autonomes (sauf en Basse Sambre) et des parcs gérés par les communes (présence surtout au sud de la province de Liège)



• Disponibilités foncières en ZAE non gérées collectivement par un opérateur (hors PAE) et en SAR :

- Potentiel foncier disponible > 1 ha en ZAE hors PAE selon le cadastre :
 - 4.087 ha (soit 32% des surfaces en ZAE hors PAE)
 - Répartition inégale (offre concentrée près de Liège, Namur, Charleroi et dans l'Est de la Wallonie)
 - Présence fréquente de contraintes physiques, d'accessibilité ou terrains non expropriables (propriété d'entreprise)
- Potentiel en SAR de + d'1 ha en zone urbanisable au Plan de Secteur :
 - 2.059 ha de SAR de fait + 877 ha d'anciens SAR déjà dépourvus de bâti mais inoccupés
 - Concentration forte le long du sillon

