



Expertise

## Retombées des zones d'activité économique au niveau communal

L'expertise est une étude sollicitée par le Gouvernement wallon pour répondre à une question ponctuelle. La demande est partie du constat que de nombreuses communes ne désirent pas développer de parcs d'activité économique sur leur territoire, considérant que cela leur rapporte peu sur le plan financier. L'étude démontre que les retombées d'un parc sont non négligeables pour les communes.

L'expertise évalue les principaux impacts de l'implantation de parcs d'activité économique pour les communes et formule des recommandations afin de motiver celles-ci à accueillir ou à développer sur leur territoire de nouveaux parcs. « Dans la CPDT, il y a déjà eu de nombreuses recherches concernant les zones d'activité économique. Mais ici la question est envisagée sous l'angle de l'autorité communale : quels sont les intérêts, les retombées et les conséquences de la présence d'un parc pour la commune ? Nous avons mené deux approches. L'une, quantitative, appréhende les retombées financières directes. L'autre, qualitative, aborde les retombées indirectes. »

Toute la difficulté de la recherche, comme des précédentes sur ce thème, fut d'obtenir des données complètes et fiables portant sur les parcs d'activité présents en Wallonie, les entreprises qui y sont implantées et le nombre de travailleurs. Il était important d'avoir une estimation précise de l'emploi par parc, mais également de connaître la commune d'origine des travailleurs. « Pour la Wallonie, tenir une telle base de données à jour est indispensable ! » Les parcs occupent 34 % des travailleurs des secteurs secondaire et tertiaire marchand. « Ils jouent un véritable rôle de catalyseur de l'activité économique. Ils ont une fonction importante

comme levier pour la création mais surtout pour la pérennisation de l'emploi. »

Les retombées directes de la présence de parcs d'activité économique pour la commune résultent avant tout des recettes fiscales. Elles sont générées par les biens immeubles qui sont établis dans les parcs (les additionnels communaux au précompte immobilier) et par les travailleurs des parcs résidant dans la commune où ceux-ci sont localisés (les additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques). Les coûts liés à l'entretien et à la réfection des voiries des parcs, également estimés, sont à soustraire des rentrées fiscales, pour se faire une idée du rapport coûts-bénéfices.

Les additionnels communaux au précompte immobilier représentent la retombée la plus conséquente pour la commune accueillant un parc. Ils dégagent une recette moyenne de 5.541 euros par hectare de surface brute. Cependant, cette valeur s'avère extrêmement variable en fonction de la densité d'occupation et de la nature des activités présentes. De manière générale, le rendement par hectare est le plus élevé dans le Brabant wallon et le plus faible dans la province du Luxembourg.

Les additionnels à l'impôt des personnes physiques des travailleurs résidant au sein de la commune d'implantation du parc constituent l'autre source de recettes directes. Ces additionnels ont pour base l'impôt des personnes physiques et leur taux varie d'une commune à l'autre. Les

Le parc d'activité économique Ecolys à Namur.



<sup>1</sup> Réalisée par B. Bianchet et G. Xhignesse, sous la direction de H.-J. Gathon, B. Jurion et J. Teller.



personnes travaillant dans un parc d'activité et habitant la commune de ce parc représentent, à l'échelle wallonne, 16 % de l'emploi total des parcs et génèrent en moyenne une rentrée fiscale directe de 600 euros par hectare de surface brute. Pour les parcs de type local, cette valeur atteint 1.432 euros par hectare.

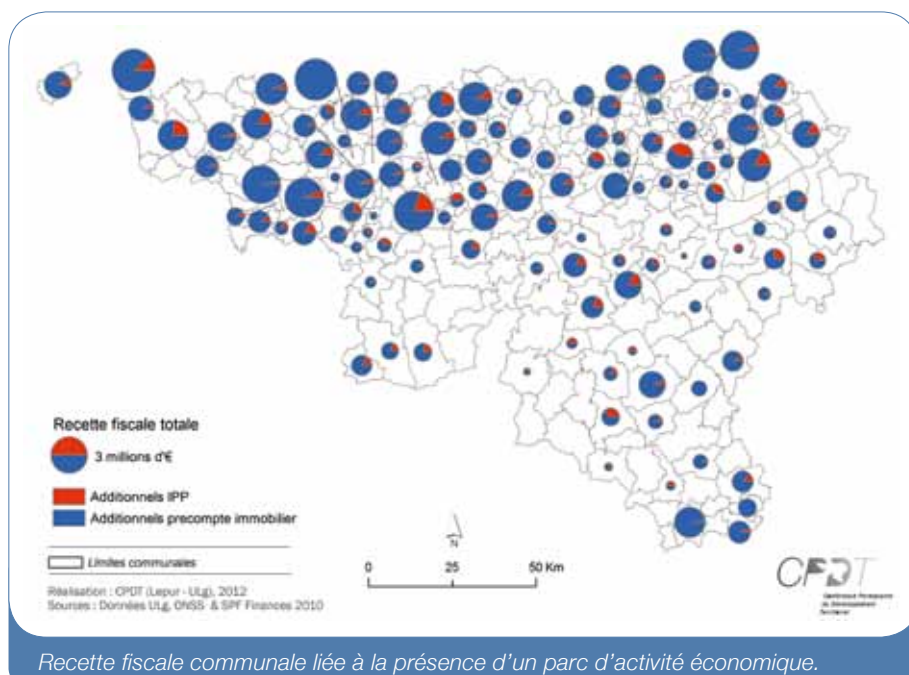
Ces deux postes constituent des entrées financières non négligeables pour la commune. « Le précompte immobilier est celui qui rapporte le plus. Contrairement à l'idée que se font certaines communes, il est clairement démontré que l'ouverture d'un parc économique sur leur territoire leur apporte de l'argent. Le coût de l'entretien des voiries est relativement faible et, une fois le parc bien occupé, les rentrées financières y dépassent souvent de beaucoup celui-ci. » En effet, plus un parc est densément occupé, plus le ratio coûts-bénéfices est favorable. Les quelques situations déficitaires résultent d'une sous-utilisation, généralement due au caractère récent, des parcs concernés.

Les retombées indirectes pour les communes ont été estimées de manière qualitative. Des enquêtes ont été menées auprès des entreprises établies dans sept parcs d'activité économique et auprès de leur personnel. Les questions portaient sur l'historique d'implantation de l'entreprise et la surface occupée, la raison de la localisation, les avantages et inconvénients, la mobilité des travailleurs... Les motivations du choix d'implantation des entreprises sont avant tout pratiques et stratégiques plutôt que financières : elles privilégient l'accessibilité, la proximité d'un marché ou d'un lieu de résidence et une localisation centrale. Les questions aux travailleurs concernaient le mode de transport et les dépenses effectuées sur leur lieu de travail dans le parc ou dans une zone proche, de cinq minutes maximum en voiture. En termes d'impacts pour la commune et son commerce

local, ces retombées sont limitées : les dépenses des travailleurs en matière de biens ou services au sein des parcs ou dans leurs alentours directs sont faibles. « Ce constat paraît logique puisque 90 % des travailleurs des parcs se déplacent en voiture. De plus, la majorité des parcs sont directement connectés au réseau autoroutier. Rares sont les situations où une offre commerciale est présente à côté d'un parc, en situation d'interception de flux, sans engendrer de détours. Dès lors, seul un rapprochement de ceux-ci des zones d'habitat permettrait de favoriser la consommation locale. »

Une enquête auprès de notaires s'est intéressée à l'influence de la présence d'un parc économique sur les prix du foncier et de l'immobilier de la commune. Les incidences sont faibles. « A court terme, les réactions peuvent être négatives car des personnes ont parfois peur de la proximité du parc vu le risque de nuisances et de dégradation de l'image des espaces résidentiels. Mais à long terme, elles

sont plutôt positives car beaucoup de ménages apprécient de pouvoir habiter près de leur lieu de travail. » D'après les notaires consultés, la présence dans une commune d'un parc a plutôt, sur le long terme, une incidence positive mais très modérée sur l'immobilier dans cette dernière, sauf à proximité immédiate du parc (effet négatif en grande partie neutralisé par l'aménagement d'une zone tampon). La dernière partie de l'expertise énonce un certain nombre de recommandations visant à motiver les communes à accueillir de nouvelles zones dédiées à l'activité économique. La question de la densité des activités et des emplois apparaît déterminante. Concernant la fiscalité, outre les rentrées liées aux additionnels, l'étude attire l'attention sur les incidences locales de certaines mesures, comme celles d'immunisation et d'exonération de biens : elles génèrent des disparités locales considérables et représentent une réduction moyenne de 28 % du rendement de l'impôt.



Recette fiscale communale liée à la présence d'un parc d'activité économique.