

NOTE D'ORIENTATION RELATIVE AU REDEPLOIEMENT ECONOMIQUE ET INDUSTRIEL DU TERRITOIRE DE LA WALLONIE VISION STRATEGIQUE ZAE 2050

AVIS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNION DES VILLES ET COMMUNES DE WALLONIE DU 14 JUILLET 2026

SYNTHESE

Les parcs d'activités économiques (PAE) constituent un levier essentiel du développement économique wallon, tant pour l'emploi que pour l'attractivité et la reconversion industrielle. Le cadre fixé par le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques a toutefois été critiqué en 2023 par la Cour des comptes pour son manque de vision stratégique globale.

En réponse, la Wallonie a défini une nouvelle orientation visant la réindustrialisation, avec un objectif de mobilisation de 1.500 hectares d'ici 2030 tout en limitant l'artificialisation des sols. La stratégie s'inscrit dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation (30 % des nouveaux terrains sur des terres déjà artificialisées d'ici 2030, et 100 % en 2050). **Cette note d'orientation (« Stratégie ZAE 2050 ») fait l'objet du présent avis.** Son contenu est résumé plus bas.

La stratégie ZAE 2050 repose sur une approche régionale plus structurée et « top down », privilégiant la reconversion des friches, la densification des zones existantes, l'ouverture au secteur privé et une réorientation des financements vers les projets stratégiques. Elle redéfinit également le rôle des agences de développement territorial (ADT), appelées à devenir des « ensembliers » du développement économique. L'approche est également partenariale puisque des « contrats d'objectifs » seront conclus avec ces ADT. Les orientations prises au sein de cette note se veulent aussi transversales (territoriale, socio-économique, énergétique, environnementale et de gouvernance).

Si cette ambition est globalement saluée, plusieurs risques sont identifiés. Il existe d'abord un risque de décalage entre la stratégie régionale et les planifications communales en cours, pouvant engendrer des tensions. Ensuite, la réorganisation du financement, avec une diminution de certaines aides, pourrait fragiliser des projets, renchérir le coût des terrains et accentuer les inégalités territoriales. L'ouverture accrue au secteur privé suscite également des inquiétudes, notamment quant au morcellement des grandes zones industrielles et quant à une dérégulation des prix actuels avec un effet préjudiciable pour les GE, PME, TPE et start-up.

Par ailleurs, des incertitudes subsistent quant aux mécanismes de solidarité territoriale et aux modalités de leur mise en oeuvre, à la prise en compte des contraintes énergétiques—désormais déterminantes pour le développement économique—et à la simplification administrative, jugée encore insuffisante. La réforme devra également sécuriser les nombreux projets en cours et clarifier le contenu des futurs contrats d'objectifs.

Enfin, l'évolution du rôle des ADT implique des conséquences importantes en matière d'organisation interne, de compétences et de moyens, qui nécessitent d'être mieux anticipées et encadrées.

Dans ce contexte, la réussite de la stratégie dépendra largement de la capacité à assurer une bonne coordination entre niveaux de pouvoir, à clarifier les règles du jeu et à garantir des moyens adaptés aux ambitions affichées.

Les parcs d'activités économiques (PAE) sont des piliers de l'économie wallonne pour plusieurs raisons :

- Poids massif dans l'emploi et l'entrepreneuriat ;
- Instrument historique de lutte contre le chômage : Depuis la seconde guerre mondiale, le législateur a utilisé les zones d'activités économiques comme l'outil principal pour promouvoir les investissements des entreprises et réduire le chômage ;
- Facteur d'attractivité territoriale ;
- Pivot du redéploiement économique : Ils servent à attirer des secteurs de pointe, notamment via les parcs scientifiques qui favorisent les transferts de technologie entre universités et entreprises.
- Réponse au déclin industriel : Alors que l'industrie traditionnelle wallonne a perdu plus de la majorité de ses effectifs depuis 1947, les parcs d'activités constituent l'infrastructure nécessaire pour accueillir les activités en croissance et stabiliser le sous-emploi.

Février 2017 : Le régime juridique actuel relatif à la mise en place et à la gestion de ces parcs est repris au sein du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques. Lors de son adoption, les objectifs visés étaient déjà ambitieux : **la création de 200 hectares nets par an d'espaces dédiés à l'activité économique**, autour de cinq axes majeurs :

- Susciter l'émergence d'une nouvelle génération de « Parcs d'activités économiques » (favoriser le développement durable et industrie numérique) ;
- Favoriser une gestion et une maîtrise foncière efficace et responsable (utiliser le sol avec parcimonie, tout en luttant contre la spéculation foncière) ;
- Promouvoir une stratégie régionale de développement (passer d'une vision locale à une stratégie macro-régionale cohérente) ;
- Associer le secteur privé au développement des infrastructures (favoriser les partenariats public-privé - PPP) ;
- Simplifier et accélérer les procédures administratives.

Dans le cadre de ce décret, les agences de développement territorial (ADT) jouent un rôle central, agissant comme les principaux opérateurs de développement économique sur le terrain. Leur rôle s'articule autour de plusieurs missions-clés définies par le décret :

- Aménagement et commercialisation : Equiper les parcs (voirie, impétrants, etc.) et vendre ou louer les terrains et bâtiments aux entreprises.
- Planification stratégique (établir un programme pluriannuel d'investissements (actualisé chaque année) qui détaille leurs projets pour les cinq ans à venir) ;
- Garantie de l'intérêt supra-communal ;
- Gestion des données foncières ;

- Collaboration pour la reconversion : Elles apportent leur expertise de longue date en gestion et viabilisation de parcs pour travailler en coordination avec les nouveaux opérateurs spécialisés (SOGÉPA, SPAQuE, etc.) sur les projets complexes de réhabilitation de friches industrielles ;
- Gestion durable et collective : Elles sont encouragées à mettre en place une gestion en copropriété ou collective des espaces communs et des équipements (comme la fibre optique ou les énergies renouvelables) pour maintenir l'attractivité des parcs sur le long terme.

Mars 2023 : La [Cour des comptes](#) livre un rapport d'audit évaluant la politique wallonne relative aux parcs d'activités économiques.

Au terme de cet audit, la Cour des comptes se montre critique sur la politique mise en œuvre et ce, essentiellement par défaut d'une vision stratégique globale, cohérente et prospective à l'échelle régionale. Elle pointe également la dissémination des moyens par la juxtaposition des besoins exprimés par chaque opérateur éligible et l'absence d'outil de suivi et de monitoring visant à évaluer l'impact de la politique. Douze recommandations sont assorties à l'audit.

En décembre 2023, faisant suite au rapport de la Cour des comptes, le Ministre de l'Aménagement du territoire charge la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) de mener une recherche sur la période 2024-2025 sur les perspectives liées à la politique des infrastructures d'accueil des activités économiques.

Juillet 2024 : Le Gouvernement wallon indique, au sein de sa déclaration de politique régionale, vouloir réindustrialiser la région tout en maîtrisant l'usage des sols, et place au centre de sa stratégie **le déploiement de 1.500 hectares destinés à accueillir de nouvelles activités économiques et industrielles.**

Cette ambition s'appuie sur :

- La valorisation de friches stratégiques, en particulier via des partenariats publics-privés et en mobilisant les réserves foncières des acteurs publics ;
- La mobilisation de terrains déjà urbanisés ;
- L'activation de nouveaux PAE, en veillant à préserver les terres agricoles. Ainsi, un plan d'activation de nouveaux PAE sera déployé, tandis que l'équipement et la connectivité des parcs existants seront renforcés.

Il est également indiqué que, sur base des analyses de la CPDT, une trajectoire 2050 sera définie pour organiser l'offre de terrains économiques en cohérence avec la fin progressive de l'artificialisation nette. Une stratégie régionale encadrera le développement des PAE, intégrant les recommandations de la Cour des comptes et une méthode révisée d'évaluation des besoins.

Enfin, il est prévu que le décret du 2 février 2017 sera évalué et ajusté si nécessaire, afin d'assurer une cohérence durable entre les outils juridiques, les besoins économiques et la stratégie foncière régionale.

Juillet 2025 : Au sein d'une note d'orientation baptisée « *Redéploiement territorial de l'économie et de l'industrie en Wallonie* », le Gouvernement s'est positionné en faveur du développement d'un cadre favorable à l'accueil, au maintien et au développement de l'économie et plus particulièrement de l'industrie, d'une part, en renforçant la disponibilité des terrains en Wallonie et, d'autre part, en simplifiant les démarches.

Décembre 2025 : Est finalisée l'étude d'*IDEA Consult* sur la Stratégie de Développement des PAE en Wallonie à l'horizon 2050, intitulée « PEPS 2050 – Projection des Espaces de Production Suffisants pour 2050 ».

Avril 2026 : Le Gouvernement wallon prend acte des principes contenus dans une note d'orientation, visant à mettre en œuvre le premier objectif de développement du foncier économique par l'instauration d'une stratégie régionale ZAE (zone d'activité économique) 2050. **Cette note fait l'objet du présent avis.** Son contenu est résumé au sein du point suivant.

Juin 2026 : Le 9 juin 2026, notre association a adressé un courrier aux Ministres Desquesnes, Jeholet et Coppieters afin d'attirer leur attention sur les enjeux, pour nos membres, liés à la [reconversion des friches en Wallonie, en particulier celles de petite et moyenne taille](#). Ce courrier était accompagné d'une note analysant la problématique en profondeur et validée par notre conseil d'administration. Cette note ne porte pas sur la stratégie mise en place pour les PAE, mais se veut complémentaire à celle-ci.

RÉSUMÉ DE LA NOTE D'ORIENTATION

La note d'orientation faisant l'objet du présent avis, datée d'avril 2026, définit la **vision stratégique « ZAE 2050 »** pour le redéploiement économique et industriel de la Wallonie.

Elle répond aux critiques de la Cour des comptes de 2023 pointant un manque de vision globale et vise à mettre en œuvre les ambitions de la Déclaration de Politique Régionale (DPR) 2024-2029.

Voici les points essentiels de cette stratégie :

1. AMBITION FONCIÈRE ET RÉINDUSTRIALISATION

- Objectif 2030 : Déployer et remobiliser 1.500 hectares de terrains pour favoriser la réindustrialisation et la création d'emplois.
- Priorité aux friches : La mise à disposition de terrains doit passer prioritairement par la valorisation des friches industrielles afin de préserver les terres agricoles.
- Sobriété foncière : La stratégie s'inscrit dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation (30 % des nouveaux terrains sur des terres déjà artificialisées d'ici 2030, et 100 % en 2050).

2. ORIENTATIONS POUR UNE STRATÉGIE ZAE 2050

- Approche « Top-down » et partenariale : La Région structure une vision régionale coordonnée en s'appuyant sur les opérateurs de terrain (ADT) via des « contrats d'objectifs ». Le contenu de ces contrats n'est pas encore clairement défini, mais ils auront pour objectif de définir :
 1. Les ambitions régionales à atteindre à l'échelle de chaque territoire.
 2. Les moyens financiers adéquats alloués par la Région pour atteindre ces objectifs.
 3. Les priorités opérationnelles.
 4. Le rôle des ADT en la matière. Dans ce cadre, les ADT ne sont plus seulement des gestionnaires de terrains ; elles deviennent des « ensembleurs » de l'animation économique territoriale. Elles sont chargées de : 1° Proposer des localisations pour les zones d'activités en exécution de leur contrat ; 2° Créer et gérer les Réserves Foncières Stratégiques Régionales (RFSR) pour accueillir de grands projets d'investissement ; 3° Faire remonter les besoins spécifiques de leur zone (secteurs prioritaires, zones en tension, potentiel de densification).

- Intensification de l'usage du sol : L'objectif est d'encourager la densification (horizontale et verticale) et la redynamisation des parcs d'activités existants.
- Efficience financière : La réforme s'opère à budget constant. Les subventions régionales seront concentrées sur les projets stratégiques et la reconversion de friches, tout en réduisant les aides pour les projets jugés « self-supporting » ou situés dans des zones très attractives.
- Ouverture au privé : La volonté est de décloisonner le marché du foncier économique pour laisser plus de place à l'initiative privée et aux mécanismes de partenariat public-privé (PPP).

3. ORIENTATIONS STRATÉGIQUES TRANSVERSALES

- Territoriale : La stratégie ZAE 2050 s'appuie sur le Schéma de Développement Territorial (SDT) pour localiser les futures activités économiques, tout en privilégiant la densification des parcs existants face à la rigidité des plans de secteur. Pour garantir une gestion parcimonieuse du sol et corriger les iniquités territoriales, elle instaure des mécanismes de solidarité entre zones saturées et gisements de friches. L'objectif est de soutenir l'ancrage des PME et des secteurs stratégiques wallons via une hiérarchie stricte d'occupation : d'abord la densification des zones déjà bâties, puis la mobilisation prioritaire des friches. Enfin, pour sécuriser le déploiement des 1.500 hectares prévus, une concertation précoce avec l'Agence wallonne du patrimoine (AWAP) est généralisée afin de fluidifier les fouilles archéologiques préventives sur les sites stratégiques ;
- Socio-économique : L'intention est d'harmoniser les priorités industrielles de la Wallonie avec l'offre foncière disponible et de garantir l'alignement entre les secteurs stratégiques (défense, numérique, décarbonation, etc.), les objectifs gouvernementaux et la gestion des réserves foncières. Bien que l'objectif soit de mobiliser 1.500 hectares, la stratégie ZAE 2050 accorde une importance cruciale aux PME, TPE et start-ups, qui représentent 95 % de l'économie régionale. Pour ce faire, la stratégie renforce l'ancrage territorial des parcs d'activités économiques par la densification des espaces voués aux entreprises – dans ce cas, peu consommatrices de surfaces – au sein des structures existantes et réparties sur l'ensemble du territoire. La stratégie évite soigneusement de déstructurer les parcs existants et, au contraire, veille à redynamiser ceux-ci par un soutien à la requalification des infrastructures et une approche ambitieuse sur le plan urbanistique prônant la densité et la verticalisation, outre la dynamisation du marché de seconde main.
- Énergétique : La Wallonie fait désormais de l'accès à l'électricité un critère central pour décider quels terrains pourront accueillir des activités économiques. Les notes gouvernementales de 2025-2026 soulignent que l'attractivité territoriale dépend de la capacité des réseaux à fournir une puissance suffisante et à raccorder rapidement les entreprises. Pour atteindre l'objectif de 1.500 ha mobilisés d'ici 2030, la Région combine la remobilisation du foncier existant, l'activation de friches dans les zones en tension et la création d'espaces pour projets stratégiques. Chaque terrain doit être évalué selon trois étapes : analyse des besoins énergétiques, vérification de la puissance disponible avec les gestionnaires de réseau, et identification de solutions techniques si la capacité est insuffisante. Sans solution viable, le terrain est exclu de la stratégie. À moyen et long terme, la Wallonie veut aligner ses ambitions industrielles avec les investissements des gestionnaires de réseau et envisage d'équiper certains sites en production décarbonée pilotable (SMR, photovoltaïque, éolien) pour renforcer leur résilience. Enfin, elle prévoit de récupérer les puissances réservées mais non utilisées afin de les réaffecter aux entreprises qui en ont réellement besoin.
- Environnementale : La stratégie ZAE 2050 vise à concentrer le développement économique sur les zones déjà artificialisées tout en protégeant le territoire : réduction des émissions de CO₂, renaturation d'une partie des espaces urbanisés pour répondre aux objectifs européens de biodiversité, préservation des terres agricoles pour la souveraineté alimentaire, respect

strict de la sobriété foncière du SDT, et protection des ressources en sol et en eau en cohérence avec le schéma régional des ressources en eau 3.0.

- De gouvernance : Le Gouvernement avance sur plusieurs chantiers de modernisation administrative : mise en œuvre du Choc de simplification avec un suivi régulier, dématérialisation des permis d'urbanisme dont la phase pilote a démarré en mai 2026, élargissement des projets pouvant obtenir un permis gouvernemental, ainsi que l'évaluation de PPP de reconversion de friches. Il crée aussi une procédure préliminaire de *pre-filing*¹ pour sécuriser les projets stratégiques, étudie l'opportunité d'un décret d'exception pour soutenir le redéploiement territorial et intègre les principes de simplification dans les nouveaux contrats de performance des Directeurs généraux du SPW.

4. OPERATIONNALISATION

- 2026 : Phase de consultation des acteurs, révision du décret de 2017 et mise en place de la méthode de *pre-filing*.
- 2027 : Adoption d'un Guide Régional d'Urbanisme (GRU) visant à intensifier l'usage économique des biens inscrits dans les périmètres de reconnaissance économique et conclusion des premiers contrats d'objectifs avec les ADT.
- Suivi : Création d'un Observatoire du foncier économique via une mise à jour de la plateforme WalSpace pour informer les investisseurs.

AVIS

Notre association prend acte de la note d'orientation du 2 avril 2026 consacrée au redéploiement économique et industriel de la Wallonie. Nous saluons l'ambition de mobiliser 1.500 hectares d'ici 2030 pour soutenir la réindustrialisation, tout en maintenant l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Nous soutenons également pleinement la volonté de définir une vision stratégique cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire régional.

Nous remercions le cabinet pour son ouverture et pour l'intégration de notre association dans le processus de réflexion. Nous espérons que cette dynamique de concertation constructive pourra se poursuivre dans les prochaines étapes.

Si les orientations générales de la note recueillent notre adhésion, leur traduction opérationnelle appelle toutefois plusieurs points de vigilance majeurs, détaillés ci-après.

Le présent avis suit la structure de la note d'orientation et se concentre exclusivement sur ses dimensions stratégiques, à l'exclusion des aspects techniques.

A. ORIENTATIONS POUR UNE STRATÉGIE ZAE 2050

1. Quant à une approche davantage « top down » : liens avec la planification communale

À la suite de la réforme du Code du développement territorial (CoDT) et du Schéma de développement du territoire (SDT) adoptée en 2024, les communes sont désormais amenées à

¹ C'est-à-dire, l'organisation, à droit constant, d'une phase préliminaire, non obligatoire, informelle et allégée qui permet une concertation entre l'administration et le demandeur afin de donner une indication claire quant aux démarches/formalités à suivre, aux documents à introduire, aux études éventuelles à mener et, in fine, tendre à un avis de principe sur la demande qui serait introduite ultérieurement par voie officielle. Une circulaire a été rédigée à cet égard et sera publiée prochainement.

élaborer des schémas de développement communal (SDC). Ces outils doivent notamment permettre, au regard de l'objectif d'optimisation spatiale, de déterminer le périmètre des centralités communales. Leur adoption devant idéalement intervenir pour 2030, un grand nombre de nos membres ont déjà engagé ce travail, si bien que la réflexion sur les futures affectations territoriales est, dans de nombreux cas, déjà bien avancée.

De son côté, le Gouvernement a adopté en première lecture, le 2 avril dernier, un avant-projet d'arrêté modifiant la partie réglementaire du CoDT, visant à mettre en œuvre les habilitations prévues à l'article D.IV.25. Cet avant-projet prévoit notamment l'établissement d'une liste d'anciens sites industriels d'une superficie d'au moins 10 hectares à réhabiliter, en justifiant la portée régionale de leur potentiel de redéploiement économique.

Il n'en demeure pas moins que, à ce stade, outre le fait que cet avant-projet n'est pas encore définitivement adopté, publié ni entré en vigueur, ces sites paraissent ne constituer qu'une partie de la mise en œuvre de la stratégie définie dans la note d'orientation. En effet, cette stratégie ne semble pas encore avoir conduit à l'identification exhaustive des sites potentiellement concernés par les objectifs régionaux de réindustrialisation.

Dans ce contexte évolutif, un risque réel de dissonance apparaît entre, d'une part, les choix d'aménagement déjà posés ou en cours d'élaboration au niveau communal et, d'autre part, les orientations stratégiques qui pourraient être arrêtées ultérieurement au niveau régional. Une telle situation est susceptible de générer des tensions entre une approche régionale descendante (« top down ») et les dynamiques de planification locale, construites au plus près des réalités territoriales.

Dans cette perspective, plusieurs questions majeures appellent clarification :

- **Accompagnement des communes** : pour les sites déjà identifiés comme stratégiques, les communes bénéficieront-elles d'un accompagnement spécifique afin d'évaluer et d'intégrer, dans leur SDC, les impacts induits en termes de mobilité, de logement, d'équipements ou encore de pression foncière ? À titre d'exemple, la reconversion de friches industrielles de grande ampleur (de l'ordre de 100 hectares) emporte nécessairement des effets structurants dépassant le seul périmètre communal, avec des incidences notables sur les communes limitrophes.
- **Prise en compte des SDC** : les orientations issues des schémas communaux seront-elles effectivement intégrées dans le processus d'élaboration et de mise en œuvre de la stratégie régionale de réindustrialisation ?
- **Hiérarchie et articulation des instruments** : en cas de contradiction entre les orientations régionales et les options retenues au niveau communal, les priorités régionales sont-elles appelées à prévaloir ? Cette interrogation est d'autant plus sensible que les instruments concernés diffèrent quant à leur portée juridique : les SDC constituent des outils indicatifs applicables à l'ensemble des porteurs de projets situés sur le territoire communal, tandis que la stratégie régionale repose notamment sur des mécanismes contractuels, tels que les contrats d'objectifs conclus avec les ADT.
- **Conséquences financières** : dans l'hypothèse où une commune devrait adapter son SDC pour permettre la mise en œuvre d'un site stratégique identifié par la Région, la question de la prise en charge des coûts liés à cette modification se pose avec acuité.

Au regard de ces éléments, il apparaît essentiel de renforcer, dès à présent, les mécanismes de concertation et de coordination entre les niveaux communal et régional. Une communication fluide et anticipée constitue, en effet, une condition indispensable pour assurer la cohérence des politiques d'aménagement du territoire, prévenir les contradictions futures et garantir une mise en œuvre efficace et partagée des objectifs de développement territorial.

2. Quant aux moyens financiers régionaux mis à disposition

La stratégie envisagée prévoit le maintien d'un niveau de financement constant (19 millions € en crédits annuels d'engagement actuellement), mais avec une répartition du budget plus « équilibrée ». D'après les échanges que nous avons eus avec le cabinet du Ministre, cette nouvelle répartition tiendrait compte de l'attractivité des territoires ainsi que des caractéristiques propres à chaque site. Concrètement, les sites et territoires les moins attractifs devraient bénéficier d'un soutien financier renforcé.

Si cette approche nous paraît cohérente dans son principe, elle n'en demeure pas moins complexe à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne l'objectivation des données et la garantie d'une répartition équitable et justifiable entre les territoires.

Par ailleurs, une réduction significative des interventions financières de la Région est projetée pour certains postes, en particulier pour les infrastructures de mobilité.

Le passage à un co-financement à 50/50 des voiries d'accès direct, combiné à la suppression des subsides pour les infrastructures non directement attenantes, constitue un transfert de charges important vers les ADT et les communes, déjà fragilisées financièrement.

Les conséquences potentielles sont multiples :

- Mise en péril de la viabilité de certains projets ;
- Augmentation du prix des terrains, pénalisant l'implantation des PME ;
- Accentuation des inégalités territoriales.

Concernant le mécanisme de Déficit d'Auto-Financement (DAF)² mentionné dans la note d'orientation et dont il est fait référence au sein de l'étude PEPS 2050, réalisée par *IDEA Consult*, nos membres n'y sont pas opposés, sur le principe. Toutefois, ils soulignent la nécessité de :

- Définir clairement les charges éligibles. A titre d'exemple, il conviendrait de prévoir que puisse faire partie de ces charges éligibles l'augmentation de l'intervention des communes et des ADT dans les frais relatifs à la création des voiries d'accès (liée à la réduction de l'intervention régionale à cet égard (voy. *Supra*)) ;
- Encadrer les modalités de calcul des recettes ;
- Garantir une transparence et une homogénéité d'application.

À défaut, le DAF pourrait engendrer des effets contre-productifs, en augmentant artificiellement le prix de revient des terrains et en réduisant l'attractivité de la Wallonie par rapport aux régions limitrophes.

3. Quant au décloisonnement du marché foncier

A notre sens, la vision stratégique développée au sein de la note d'orientation doit veiller à préserver l'intérêt général et la cohésion territoriale.

² Le déficit d'autofinancement désigne l'incapacité pour une entité (entreprise, collectivité, projet) de financer ses besoins en investissement par ses propres ressources, c'est-à-dire par son épargne ou sa trésorerie. Ce solde négatif l'oblige à recourir à des financements externes (emprunts, subventions ou augmentation de capital).

L'ouverture accrue de ces zones au secteur privé, en particulier pour les sites les plus attractifs, comporte un risque réel de fragmentation de grandes parcelles industrielles aujourd'hui d'un seul tenant. En effet, la logique propre aux opérateurs privés, fondée sur des impératifs de rentabilité à court et moyen terme, les incite à privilégier des projets mixtes ou des développements par phases, permettant une commercialisation plus rapide. voire à renoncer à l'entretien ou la mise en œuvre d'équipements spécifiques structurants pour l'industrie (connexion ferrée, voirie de gabarit industriel, pipes...) vu les coûts engendrés.

Dans ce contexte, la recherche d'un acquéreur unique pour l'ensemble d'un site de grande taille — profil d'acteur relativement rare — peut s'avérer incompatible avec ces contraintes économiques. Les opérateurs privés pourraient ainsi être amenés à subdiviser les parcelles afin d'en faciliter l'écoulement sur le marché, au détriment d'une approche intégrée et cohérente du développement industriel.

À l'inverse, les ADT, en raison de leur mission d'intérêt général et de leur modèle économique, disposent d'une capacité d'intervention à plus long terme. Elles peuvent, le cas échéant, conserver la maîtrise foncière d'un site pendant plusieurs années et attendre l'émergence d'un porteur de projet en mesure d'en assumer le développement global, garantissant ainsi une valorisation optimale et structurée du territoire.

L'association demande que le rôle d'ensembliser des ADT soit renforcé et soutenu pour assurer que les objectifs régionaux de réindustrialisation priment sur les logiques spéculatives.

De manière globale, tant pour les nouveaux projets que pour le marché secondaire, l'ouverture du marché infrastructurel au secteur privé va, quel que soit le territoire concerné, engendrer une dérégulation certaine des prix actuels qui nuira directement à l'attractivité et la compétitivité territoriale wallonne, avec un effet préjudiciable pour les acteurs et futurs porteurs de projets que sont les GE, PME, TPE ou les start-up.

Et ce alors que règne déjà actuellement un climat d'incertitude en Wallonie, pour le monde des entreprises et des investisseurs/porteurs de projet, lequel climat est créé notamment par la refonte du cadre décentralisé, la pénurie des réseaux électriques (bloquant 800 projets d'investissement, dont très peu trouveront une solution d'ici 2030), la raréfaction foncière, la complexité administrative, etc.

B. ORIENTATIONS STRATÉGIQUES TRANSVERSALES

1. Quant à la stratégie territoriale

La note stratégique indique que (pp.9-10) « *Les territoires ne sont pas égaux face à la pénurie de foncier économique et à la disponibilité de friches à reconvertir. C'est pourquoi il est devenu indispensable de faire émerger des mécanismes de correction des iniquités territoriales pour favoriser le redéploiement économique du territoire tout en s'engageant résolument dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols à l'horizon 2050.*

Ces mécanismes de correction se traduisent tantôt par des compensations à organiser à une échelle dépassant les territoires et tantôt par des surfaces additionnelles à consacrer en pleine terre à défaut de foncier remobilisable. »

Les échanges que nous avons eus avec le cabinet du Ministre confirment que ce mécanisme compensatoire s'inscrira dans une logique de solidarité entre les territoires. Dans un premier temps, il reposera sur une négociation entre les ADT, avec pour objectif d'aboutir à un accord d'ici 2027, date à laquelle ce mécanisme devra être intégré dans les contrats d'objectifs conclus avec les ADT. À défaut d'accord dans ce délai, il nous a été indiqué que la Région assumera un rôle d'arbitre, en imposant sa propre vision conformément à l'approche « top down » mise en avant dans la note d'orientation.

Eu égard à cela, il nous semble important de soulever les points suivants :

- Étant donné la sensibilité et la portée stratégique du sujet, il nous semble indispensable de parvenir à un accord négocié, quitte à prolonger le calendrier initial (qui nous semble, d'ailleurs, trop ambitieux au vu des enjeux). Une décision imposée risquerait d'entraîner des tensions territoriales et de fragiliser l'adhésion au dispositif.
- Il nous semble, par ailleurs, nécessaire de définir un cadre servant de base aux négociations à venir, avec l'établissement de critères objectifs d'identification des sites et relatifs aux modalités de mise en œuvre du mécanisme compensatoire.
- Il convient de veiller à ce que la fixation de cette stratégie et l'identification des sites concernés ne correspondent pas à la mise en place d'un plan/programme au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

2. Quant à la stratégie énergétique

Notre association insiste sur la nécessité de revoir l'articulation entre planification territoriale et capacité énergétique.

Il apparaît plus rationnel, du moins dans un premier temps, de prioriser les zones disposant déjà d'une capacité énergétique suffisante, plutôt que d'identifier des sites stratégiques dont la viabilisation énergétique s'avère incertaine ou coûteuse.

Une telle approche permettrait :

- De réduire les coûts d'études et d'infrastructures ;
- D'accélérer la mise sur le marché des terrains.

En parallèle, il convient d'adapter la stratégie énergétique pour desservir les zones existantes, notamment pour répondre aux volontés de densification et remembrement mais également pour valoriser les infrastructures économiques déjà existantes et les potentielles déjà identifiées.

Dans ce cadre, nous rejoignons Wallonie Développement quant à l'opportunité que représente la publication de cartes de capacité à granularité fine étant entendu qu'il est primordial et impératif, selon nous, de se concentrer actuellement sur les disponibilités électriques.

L'accès à une information fiable sur les capacités disponibles constitue en effet aujourd'hui une condition essentielle et impérieuse pour orienter les investisseurs, sélectionner les sites d'implantation, planifier les extensions d'activités et instruire les permis.

Ces cartes pourraient ainsi permettre d'éviter les situations où des projets avancés découvrent tardivement l'impossibilité d'obtenir un raccordement. Ces outils devront être régulièrement actualisés, facilement accessibles et exploitables par les agences de développement économique et les gestionnaires de parcs.

Pour les communes wallonnes, cet accès permettra également aux bourgmestres de disposer d'une meilleure information capacitaire des réseaux sur leurs territoires au moment des décisions à prendre par ces derniers en matière de délivrance de permis.

Il importera toutefois, à plus long terme, de maintenir un effort d'investissement soutenu et de poursuivre la modernisation des réseaux existants, en vue d'assurer l'équipement d'autres terrains, y compris ceux revêtant un caractère moins stratégique.

Enfin, la mise en œuvre de la stratégie énergétique nécessitera également de clarifier, dans des délais compatibles avec les objectifs poursuivis, le devenir des grands projets d'infrastructures énergétiques actuellement en débat. Des dossiers tels que celui de la Boucle du Hainaut illustrent en effet l'importance de disposer d'une vision partagée quant aux capacités du réseau à accompagner les ambitions de réindustrialisation et de développement économique de la Wallonie. Sans préjuger des décisions qui devront être prises à leur égard, il apparaît indispensable que les acteurs territoriaux et économiques bénéficient d'une visibilité suffisante sur l'évolution future du réseau électrique. Cette prévisibilité est en effet nécessaire pour orienter les choix de localisation des activités, planifier les investissements publics et privés et évaluer de manière réaliste le potentiel de développement des différents sites identifiés dans le cadre de la stratégie ZAE 2050. À défaut, l'incertitude entourant les capacités énergétiques futures pourrait constituer un frein à la concrétisation des objectifs poursuivis par la Région.

3. Quant à la stratégie de gouvernance

a) Quant à la simplification administrative

Notre association soutient fermement la volonté de simplification administrative manifestée dans la note stratégique. Néanmoins, la seule mise en place d'une procédure de *pre-filing* à droit constant apparaît insuffisante pour atteindre les gains d'efficacité attendus.

À ce jour, la création d'un parc d'activités économiques (PAE) nécessite théoriquement 7 à 8 ans, mais s'étend en pratique fréquemment sur plus de 12 ans, impliquant de nombreuses études redondantes et l'intervention d'une dizaine d'autorités différentes. Une telle complexité est incompatible avec les impératifs de rapidité induits par la stratégie régionale.

Nous préconisons, dès lors, à l'instar de Wallonie Développement, l'instauration d'une procédure intégrée entre les différentes polices administratives applicables dans le cadre de la création d'un PAE. Dans ce cadre, il nous semble impératif d'instaurer des délais de rigueur assortis d'un mécanisme de décision réputée favorable en cas de dépassement, afin de garantir une forme de prévisibilité.

L'établissement d'une telle procédure intégrée nous semble devoir nécessiter la mise en place d'une *task force* transversale regroupant des représentants de chaque cabinet ministériel concerné et des administrations y afférentes.

Par ailleurs, si nous accueillons l'instauration d'une phase de *pre-filing*, conçue comme une concertation préliminaire visant à guider le demandeur dans ses démarches, il est impératif de souligner que cette procédure informelle ne doit en aucun cas constituer un engagement sur la décision finale. L'autorité compétente doit conserver son entière liberté d'appréciation et son pouvoir de décision au terme de l'instruction officielle, le *pre-filing* ne pouvant préjuger de l'issue administrative du dossier.

b) Quant à la sécurisation des dossiers en cours (mesures transitoires)

La stratégie ZAE, telle que présentée, impliquera, *de facto*, une réforme du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques. Or, environ 1.200 hectares de projets sont actuellement à divers stades d'instruction, de même que des dossiers de requalification visant à consolider les parcs et les entreprises implantées ou à venir.

L'adoption d'une telle réforme ne doit en aucun cas remettre en cause ou retarder ces dossiers.

Nous sollicitons du Gouvernement qu'il garantisse que ces projets ne subiront pas un « arrêt brutal » et bénéficieront de mesures transitoires claires, permettant notamment de solliciter des subventions sur la base des normes actuellement en vigueur et non de celles à venir. Une telle sécurisation est

indispensable pour préserver la confiance des acteurs économiques, assurer la continuité administrative et éviter toute rupture dans la dynamique de développement territorial.

C. OPERATIONNALISATION DE LA STRATEGIE ZAE 2050

Notre association souhaite attirer l'attention du Gouvernement sur la nature et la portée des futurs « contrats d'objectifs ».

Bien que la note prévoie la conclusion de tels contrats entre la Région et les ADT, leur contenu et leur canevas demeurent aujourd'hui beaucoup trop flous.

Nous insistons sur le fait que ces contrats ne peuvent avoir pour vocation de se substituer aux arrêtés d'exécution du décret du 2 février 2017. Un renvoi systématique vers une contractualisation bilatérale, au détriment d'un cadre réglementaire général et stable, créerait une insécurité juridique majeure et une mise en concurrence délétère entre les différents opérateurs et territoires wallons.

Par ailleurs, il apparaît souhaitable que les missions futures des ADT soient définies de manière plus précise. La note d'orientation indique en effet que « les ADT voient leurs missions évoluer vers un rôle affirmé d'ensemblier agissant en faveur de l'animation économique territoriale ».

Toutefois, les contours de cette évolution demeurent, à ce stade, insuffisamment explicités.

Au-delà de cette nécessaire clarification conceptuelle, cette évolution des missions n'est pas neutre et emporte des implications importantes en termes d'organisation interne des ADT. Assumer un rôle d'ensemblier pourrait nécessiter une adaptation des structures organisationnelles, une redéfinition des fonctions internes, voire des investissements supplémentaires en ressources humaines et en formation.

En l'absence de précisions sur ces différents aspects, des incertitudes subsistent quant aux conditions concrètes dans lesquelles les ADT pourront assurer ce repositionnement.

Enfin, les contrats d'objectifs ne doivent pas devenir :

- Un outil de mise en concurrence entre ADT ;
- Et/ou un mécanisme de sanction desdites ADT en cas de retard sur les objectifs à atteindre, surtout lorsque ces retards ne sont pas imputables aux ADT (ex. délais d'autorisation).

tce/emj/vbi/22.7.2026