



AVIS A.1292

relatif aux avant-projets de décret et d'arrêté portant sur le développement des parcs d'activités économiques

Adopté par le Bureau du CESW le 7 juillet 2016

1. Saisine

Lors de sa séance du 19 mai 2016, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture les avant-projets de décret et d'arrêté relatifs au développement des parcs d'activités économiques. Le CESW a ensuite été saisi par Monsieur Maxime PREVOT, Vice-Président et Ministre des travaux publics, de la santé, de l'action sociale et du patrimoine, d'une demande d'avis sur ces documents.

Monsieur Thibaut de VILLENFAGNE, conseiller au cabinet du Ministre PREVOT, a présenté les grandes lignes du projet de la réforme devant la Commission de l'économie et de la politique industrielle et la Commission de la mobilité et de l'aménagement du territoire du CESW lors de la réunion du 27 juin 2016.

2. Exposé du dossier

Face aux récentes évolutions économiques, sociales et environnementales, le Gouvernement wallon propose de réformer le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques pour en faire un outil de développement des espaces d'accueil des activités économiques visant à les rendre plus performants, davantage en adéquation avec les besoins des entreprises et plus respectueux sur le plan environnemental et urbanistique. L'objectif est de mettre en place une stratégie ambitieuse de développement à haute valeur ajoutée par la mise à disposition de terrains et bâtiments destinés à accueillir de nouvelles entreprises. Grâce à cet outil, 200 ha nets/an devraient être dédiés à de nouvelles activités économiques.

Pour atteindre cet objectif, le projet de réforme fixe les cinq axes suivants :

a) susciter l'émergence d'une nouvelle génération de parcs d'activités économiques 4.0

Le projet de réforme promeut la création de parcs d'activités économiques d'une nouvelle génération afin de placer la Wallonie comme terre d'excellence pour l'accueil des entreprises. Tout nouveau parc devra répondre à cinq exigences minimales "4.0" pour bénéficier du financement régional :

- déployer un réseau à très haut débit au moyen de la fibre optique accessible à toute entreprise ;
- mettre en œuvre des équipements éco-performants et de haute qualité ;
- appliquer des clauses sociales anti-dumping et environnementale dans les marchés ;
- imposer une charte urbanistique et environnementale ;
- répondre à des besoins identifiés à l'échelle de plusieurs communes.

Fixé actuellement à 80 %, le taux de subside de base sera porté à 65 % pouvant être majoré sous certaines conditions (explicitées dans les axes suivants) pour atteindre un taux maximal de 85 %. Cette nouvelle approche des taux de subventionnement vise à pousser les opérateurs économiques à présenter des dossiers plus performants et répondant davantage aux défis actuels et futurs.

b) favoriser une gestion et une maîtrise foncière efficace et responsable

Le projet de réforme propose de recentrer l'intervention financière régionale et de l'orienter vers des investissements qui favorisent une gestion et une maîtrise foncière efficace et responsable. Le taux de subside de base sera fixé à 65 % (80 % actuellement). Il pourra être majoré, à concurrence de maximum 20 % lorsque le projet de parc :

- est reconnu d'intérêt régional en raison d'une superficie de plus de 20 ha adéquatement localisés apportant une plus-value majeure au développement socio-économique (+ 10 %) : par ex, un parc sélectionné et financé par le Gouvernement dans le cadre du Plan Marshall 4.0 ;
- présente une orientation économique spécialisée favorisant les synergies inter-entreprises au sein du périmètre (+ 10 %) : par ex., la création d'un parc dédié aux activités aérospatiales en lien avec *Skywin* ;
- intègre largement les enjeux liés au développement durable au-delà des exigences minimales qu'impose le décret (+ 5 %) : par ex., un parc accueillant de grandes éoliennes sur lesquelles les entreprises pourraient se connecter ;
- met en œuvre la reconversion d'une friche industrielle (SAR, SPRE) afin d'y redéployer de l'activité économique (+ 10 %) : par ex., un projet mené conjointement par la SPAQuE et une intercommunale ;
- s'inscrit dans un territoire bénéficiant d'un mécanisme de correction des inégalités territoriales ou de concentration géographique des investissements (+ 5 %).

Dans une logique de concentration des moyens et de mutualisation des infrastructures, les communes ne seront plus identifiées comme opérateurs éligibles.

Afin de maximaliser le potentiel de développement au sein des parcs existants et de préserver les zones rurales contre l'étalement des parcs en zone non urbanisable, la remobilisation des parcelles inoccupées par le rachat de biens par les opérateurs en cas d'absence d'activité, de cessation d'activité ou de non-respect des clauses socio-économiques sera encouragée. Une enveloppe de deux à trois millions € sera dégagée annuellement pour financer, à hauteur de 80 %, les opérations de remise à niveau des équipements au sein des parcs de plus de 20 ans ("*revamping*").

c) promouvoir une stratégie régionale de développement des parcs d'activités économiques

Le projet de réforme vise la mise en place de programmes pluriannuels d'investissement (PII) dont l'initiative revient aux opérateurs. Cet instrument offre à ceux-ci l'avantage de la souplesse et au Gouvernement wallon, en tant que pouvoir subsidiant, de mieux promouvoir sa stratégie de développement en matière de parcs d'activités économiques. Tous les cinq ans, les opérateurs seront invités à communiquer au Gouvernement un programme de leurs investissements à réaliser dans les cinq années à venir. Validé par le Gouvernement et actualisé annuellement par les opérateurs, il permettra à ces derniers d'introduire une demande de subsides pour l'année en cours et au Gouvernement de garder une vue d'ensemble d'une part, des projets à l'échelle de la Wallonie pour promouvoir les complémentarités et éviter la concurrence entre eux et, d'autre part, du financement régional des projets.

Les opérateurs devront également répondre de l'utilisation des subsides régionaux par la transmission d'un rapport annuel sur l'état d'avancement du programme, l'état des périmètres et des bâtiments, les entreprises accueillies, le nombre d'emplois créés... Si une mauvaise utilisation des subsides devait apparaître, l'opérateur sera contraint à un remboursement partiel ou total.

Le projet de réforme prévoit également la constitution d'une banque de données régionale des terrains disponibles au sein des périmètres de reconnaissance pour permettre une meilleure identification des disponibilités foncières et des besoins notamment au bénéfice des démarches prospectives des entreprises.

d) associer le secteur privé au développement des infrastructures d'accueil des activités économiques

Le projet de réforme prévoit d'étendre la capacité à mobiliser les investissements privés en complément des moyens publics. Ces partenariats pourront prendre trois formes :

- une association sans personnalité juridique : par ex, une association momentanée ;
- une société d'économie mixte avec personnalité juridique : par ex., une société de projets constitués d'un capital par apports en numéraire ou en nature ;
- un co-investissement dans des projets conjoints en raison d'intérêts convergents : par ex. la création d'un centre d'entreprise aménagé au 1^{er} étage d'un immeuble acquis en co-propriété par un opérateur public et un partenaire privé.

Afin d'encourager ces partenariats public-privé, le financement régional pour les travaux d'aménagement sera majoré de 5 %. L'association de plusieurs pouvoirs publics est également favorisée par un taux de subside majoré de 5 % en vue de favoriser la coordination des acteurs. Les relations *in house* entre les personnes publiques au sein d'une même association sont encouragées.

Le projet de réforme prévoit également de permettre à la SPAQuE, à la SOGEPa, à la SORASI et à la SARSI d'agir en association avec un opérateur de développement économique afin d'assurer la complémentarité et la continuité dans les opérations d'assainissement/de réaménagement des friches et de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur des sites abandonnés.

e) simplifier et accélérer les procédures administratives

Le projet de réforme recentre les procédures de reconnaissance et d'expropriation sur le contenu des demandes et les procédures elles-mêmes. Celles-ci sont actuellement trop lourdes et trop longues, ce qui constitue un frein à l'initiative économique.

Réorientation du contenu des demandes de reconnaissance

Le contenu des demandes de reconnaissance sera davantage axé sur les questions d'opportunité socio-économiques du développement infrastructurel. Les éléments relatifs à l'aménagement du territoire et à l'environnement seront supprimés car ils sont déjà traités au travers des procédures d'aménagement du territoire et d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Réduction du délai d'instruction des demandes de reconnaissance

La procédure ordinaire pourra être menée en 90 jours (120 jours en cas d'expropriation) contre 150 actuellement). Dans certains cas, il pourra être recouru à une procédure simplifiée menée en 60 jours dans les cas suivants : extension de maximum 20 ha et 50 % de la superficie existante, reconversion d'une friche, redynamisation d'un parc existant, construction d'un bâtiment relais.

Le projet de réforme est en lien avec le futur Code du développement territorial (CoDT). Dans ce cadre, l'inscription d'une nouvelle zone d'activités économiques au plan de secteur pourra être menée en maximum 24 mois. Dans l'hypothèse où la procédure vise l'inscription d'une "zone d'enjeu régional" (zone mettant en œuvre des actions prioritaires en matière de développement économique), ce délai sera ramené à 12 mois. Par ailleurs, le futur CoDT prévoit de réinstaurer le couplage des procédures de révision du plan de secteur et du périmètre de reconnaissance afin d'éviter la succession des procédures.

3. Avis

Considérations générales

Le CESW accueille favorablement le projet de réforme qui encourage un développement économique intégrant les différentes composantes du développement durable. Il estime que sa mise en œuvre est de nature à globalement rencontrer les objectifs poursuivis par le Gouvernement wallon. Les cinq axes affichés lui semblent pertinents pour faire évoluer positivement et sereinement le cadre de mise en œuvre, de développement et de gestion des parcs d'activités économiques.

Le CESW soutient également la volonté exprimée au travers de cet avant-projet de consacrer, de manière rationnelle, de l'espace à l'activité économique sachant que la Wallonie est en besoin de développement et que le lien entre la mise à disposition d'espace économique et création d'emplois et de valeur ajoutée est avéré.

Le CESW tient toutefois à souligner que de nombreuses initiatives positives sont menées par les intercommunales en faveur des entreprises et ce, depuis de nombreuses années. Le CESW ne souhaite donc pas que son soutien à cette réforme soit traduit comme un désaveu du cadre actuel et du travail actuel des intercommunales.

Pour le CESW, le Gouvernement wallon doit être particulièrement attentif à la cohérence d'ensemble de ses polices administratives et faire évoluer celles-ci vers plus de simplicité et de rapidité pour les entreprises. Le lien de cet avant-projet avec le futur CoDT est illustratif de ce propos avec, au sein du futur CoDT, une accélération des procédures de révision des plans de secteur, le retour de la procédure conjointe de révision et de reconnaissance et la possibilité d'installation d'éoliennes dans les parcs d'activités économiques. Le CESW soutient ces avancées décrétales ainsi que l'ambition du Gouvernement wallon (évoquée dans la DPR et dans la présentation de ce projet) de consacrer chaque année 200 ha complémentaires à l'activité économique. Cette ambition pourra être rencontrée grâce au CoDT et à ce projet de décret mais à la condition que, d'une part, l'ensemble des acteurs de terrain ayant à les mettre en œuvre s'engage avec volontarisme dans cet objectif et les procédures qui l'accompagnent et, d'autre part, qu'une véritable stratégie de planification, de gestion et de développement des terrains soient menée à l'échelle régionale. Cette stratégie dépasse la "simple" validation des PPI des opérateurs et nécessite un véritable travail collégial d'analyse, d'anticipation et d'arbitrage.

L'un des axes de l'avant-projet est la promotion d'une stratégie régionale de développement des parcs d'activités économiques. Pour y parvenir, le Gouvernement wallon propose la mise en place d'outils de planification (PPI, rapportage annuel, contrôle de la mise en œuvre, banque de données...). Le CESW valide l'intérêt de ces outils mais s'interroge sur la manière avec laquelle le Gouvernement insufflera une réelle stratégie cohérente de développement au travers de ceux-ci. L'avant-projet n'est pas suffisamment clair sur l'analyse que fera le Gouvernement wallon des différents PPI, sur leur arbitrage au niveau régional, sur le lien que ceux-ci devront avoir avec la demande réelle de terrains et bâtiments... Il a pour ambition d'éviter le saupoudrage communal. Il devra avoir la même ambition au niveau des intercommunales de développement économique.

Le CESW se réjouit de la volonté d'une intégration plus forte du secteur privé dans le développement des parcs d'activités économiques. Il estime que cette intégration pourrait aussi se concevoir, comme évoqué plus avant, au niveau de la planification et de l'analyse des projets. Tout comme le Gouvernement wallon avait associé différents acteurs dans le travail d'analyse du plan prioritaire bis, le Gouvernement pourrait utilement mettre en place un comité de pilotage pour analyser les PPI et leur mise en œuvre, faire le point sur la base de données ou encore aborder toute question relative à la mise en œuvre du présent décret.

Le Gouvernement wallon a décidé de modifier le taux de soutien régional et de favoriser, via des majorations, une série d'axes de développement. Le CESW prend acte des choix formulés par le Gouvernement mais s'inquiète d'une probable hausse importante des prix des terrains, particulièrement pour les îlots d'entreprises en milieux urbains ou péri-urbains. Suite à l'expérience menée sous la programmation Interreg précédente avec le projet *The Locator*, le CESW observe que les prix moyen de commercialisation (hors parcs d'affaires) sont jusqu'à présent sensiblement les mêmes que dans les régions avoisinantes. Pour l'avenir, il convient toutefois de veiller à ce que les prix des terrains restent concurrentielles en Wallonie par rapport à ses voisins. A ce sujet, l'étude de la CPDT mériterait donc d'être actualisée.

Le CESW estime que la réforme doit concourir avec force à la réhabilitation des friches industrielles (polluées ou non) et à la rénovation des parcs et bâtis existants.

Le CESW regrette dès lors que le projet de décret ne priorise pas davantage encore ces axes par rapport à la création de nouveaux parcs ou l'extension de parcs existants qui s'implantent, pour la majorité, sur des terrains sis originellement en zone agricole.

A propos de la réhabilitation des terrains pollués ou potentiellement pollués, le CESW demande là également une articulation parfaite avec le Décret Sols dont la révision est en cours de discussion afin que, tant en termes de procédures que de moyens disponibles, les cadres décretaal, réglementaire et budgétaire soient de nature à mobiliser de manière fluide et rapide de nombreux hectares sur lesquels pourraient se (re)développer de l'activité économique. La réhabilitation des friches industrielles constitue un véritable enjeu pour la Wallonie. De nombreux efforts doivent s'y concentrer pour en réussir la mutation.

A propos de la rénovation du cadre existant, le CESW rappelle qu'il défend depuis plusieurs années la mobilisation de moyens pour le "*revamping*" des parcs d'activités économiques anciens. Le CESW se félicite donc des moyens structurels spécifiques que le projet consacre à ce poste.

Dans ce cadre, le CESW s'interroge toutefois sur la situation des quelques parcs existants, souvent anciens, qui ne disposent pas de périmètre de reconnaissance. Comment les intégrer à l'importante dynamique de "*revamping*" ? Pour ces quelques cas, le CESW estime nécessaire que les opérateurs concernés "*régularisent*" ces parcs.

A propos du financement du *revamping*, le projet de réforme stipule que l'enveloppe qui était consacrée aux acquisitions sera désormais utilisée pour financer de manière structurelle les opérations de rachat et de redynamisation ("*revamping*"). Ces primes d'acquisition sont reportées dans SOWAFINAL 3. Le conseil s'inquiète de la date à laquelle sera lancé SOWAFINAL 3 et demande au gouvernement de mettre tout en œuvre pour accélérer cet appel à projet tout en garantissant une répartition équitable entre tailles de projets dans le cadre de ce futur appel. Le CESW demande qu'une période de transition soit organisée pour que certains projets d'intercommunales déjà lancés puissent bénéficier de primes d'acquisition, faute de quoi certains projets risquent d'être abandonnés. De manière générale, les interlocuteurs sociaux s'interrogent quant à l'impact des dispositions transitoires (articles 85 et 86) sur certains projets en cours. Il y aurait sans doute lieu de clarifier les choses pour l'ensemble de ceux-ci.

L'avant-projet de décret octroie aux opérateurs, sous conditions, des droits d'expropriation et de préemption. Bien qu'ils existent déjà, le CESW demande que ces droits s'exercent avec la plus grande parcimonie dans l'utilisation du territoire, dans l'intérêt strict du développement économique régional et dans le respect des propriétaires.

Le CESW accueille favorablement, et ce dans le cadre de la simplification et l'accélération des procédures, les nouvelles dispositions d'établissement d'un périmètre de reconnaissance. Des procédures allégées, tout en restant dans le cadre européen, et la création d'une procédure simplifiée devraient améliorer l'efficacité de ces processus aujourd'hui trop longs.

Par ailleurs, le décret en projet généralise l'utilisation du mécanisme d'approbation tacite dans les décisions en matière de reconnaissance et d'expropriation. Le CESW estime que ces dispositions risquent de conduire à une insécurité juridique des décisions prises.

L'avant-projet de décret stipule que les périmètres approuvés tacitement ne bénéficient d'aucune majoration. Pour le CESW, cette disposition freinera la mise en œuvre des zones d'activités économiques par les intercommunales.

Un tiers des parcs d'activités économiques wallons est relié au réseau à très haut débit au moyen de la fibre optique. Qu'advient-il des périmètres de reconnaissance pour les parcs d'activités non raccordés ?

Le CESW regrette que les expériences de plans de mobilité (PMZA) sur les zones d'activités menées il y a quelques années en Wallonie n'aient pas été prises en compte. Il propose d'intégrer cet élément dans les conditions de majoration des subventions. Il ne s'agirait pas d'une obligation, mais d'un encouragement à prévoir et à mettre en œuvre des mesures favorisant les alternatives à la voiture individuelle (fiches d'accessibilité, organisation du covoiturage, mise à disposition de vélos/véhicules pour se déplacer au sein du parc, navette jusqu'à la gare la plus proche...).

Contrairement à la présentation faite en séance, le CESW regrette que le projet de décret ne fasse pas référence aux clauses sociales anti-dumping contenues dans le vade-mecum adopté par le Gouvernement wallon. Concernant les actions envisagées afin de lutter contre le dumping social, il estime qu'elles restent insuffisantes au regard des travaux déjà réalisés et des demandes formulées dans son avis A.1193 relatif au dumping social dans le secteur de la construction. Pour le CESW, il est primordial de veiller à ce que les mesures prises dans ce cadre bénéficient avant tout à l'emploi localisé en Wallonie. Pour renforcer la lutte contre le dumping social, le CESW considère que les outils développés en la matière à destination des communes devraient être systématiquement utilisés lors de la passation de marchés liés à des travaux subsidiés.

De même, les mesures relatives aux clauses environnementales ne montrent pas d'avancées significatives alors qu'une première évaluation des réalisations en la matière aurait dû être réalisée et servir de point d'appui pour la définition des actions à poursuivre ou à réajuster.

De manière générale, le CESW, ainsi qu'il le suggérait dans son avis A.1272 sur l'avant-projet de loi relative aux marchés publics, invite le Gouvernement wallon à encourager tous les pouvoirs adjudicateurs régionaux et locaux à prévoir dans leurs cahiers des charges des motifs d'exclusion en cas de non-respect de ce type d'obligations et à assurer des contrôles effectifs du respect des obligations du droit environnemental, social et/ou du travail à tous les stades des procédures de marchés publics. Dans la continuité, il invite le Gouvernement wallon à considérer la mise en place d'une réflexion sur le conditionnement de son éventuel cofinancement des marchés au respect de critères qui lui sont propres.

Considérations particulières sur le projet de décret

Titre 1^{er} : Des définitions

Article 1, 1°

Le CESW soutient la philosophie d'exclusion d'activités du commerce de détail des parcs d'activités économiques. Toutefois, il demande des éclaircissements quant à la définition ou au seuil à partir duquel l'activité serait exclue et de la responsabilité de l'intercommunale de développement en la matière notamment pour l'affectation existante. Par exemple, une industrie chocolatière qui a également un petit magasin de détail sur le site de production engendrera-t-elle une impossibilité de délivrance d'un périmètre de reconnaissance ? Autre exemple : à la suite de reventes successives, le dernier acquéreur décide d'installer un commerce de détail sur le terrain d'un parc d'activités économiques. L'intercommunale de développement sera-t-elle sanctionnée lorsqu'elle introduit un périmètre de reconnaissance et ce, alors qu'elle ne dispose jusqu'à présent d'aucune base juridique pour contrer la réalité d'affectation ?

Le CESW plaide pour une approche souple concernant l'existant permettant un recentrage de l'activité des parcs d'activités économiques et la responsabilisation accrue des intercommunales de développement.

Par ailleurs, elle demande la définition rapide et restreinte des services auxiliaires. Une définition trop large pourrait attirer bon nombres d'entreprises reprises sous le code Nace-Bel "services aux entreprises" et vider les centres-villes vers les parcs d'activités économiques.

Article 1, 4°

Le CESW souhaite avoir plus de détails quant aux défauts d'entretien et de gestion qui pourraient empêcher la subsidiation. Quels seront les critères et les moyens d'appréciation ?

Titre II : Des opérateurs

Article 3

L'article liste les opérateurs de catégorie A. Aux côtés des intercommunales de développement économique, d'autres organes publics en ont la qualité. Le CESW s'interroge sur la manière avec laquelle le Gouvernement wallon pourra assurer la cohérence d'une stratégie régionale de développement des parcs d'activités économiques avec tant d'acteurs, aux objectifs parfois forts différents. Certains de ces acteurs semblent être davantage des intermédiaires permettant la mise en œuvre de terrains, pollués par exemple. Est-il pertinent de leur donner la capacité d'être des opérateurs au sens de ce décret et dès lors de mener des projets complets, jusqu'à la vente des terrains ? Le CESW estime que l'option retenue sur ce point par le Gouvernement wallon demandera un important travail de cohérence afin d'éviter les concurrences inutiles et l'inefficacité éventuelle de certains projets.

Article 4

Il est spécifié que le Gouvernement wallon "vise" les PPI. Comme évoqué dans les considérations générales, ni l'avant projet de décret ni l'avant-projet d'AGW ne sont très explicites sur les critères d'analyse proprement dite des PPI. Le CESW constate que cet article ne prévoit pas non plus le cas d'un refus du PPI par le Gouvernement.

Titre III : Du périmètre de reconnaissance, de l'expropriation et du droit de préemption

Article 9

L'article ne précise pas ce que prévoit la procédure au cas où le fonctionnaire dirigeant n'accuse pas réception de la demande d'un opérateur. La question se pose également pour l'article 14 dans le cadre de la procédure simplifiée, pour l'article 26 dans le cadre de l'expropriation et pour l'article 41 de la procédure unique.

Article 23

Le commentaire des articles stipule que le périmètre d'expropriation peut être supérieur au périmètre de reconnaissance pour permettre la réalisation des équipements nécessaires à la mise en œuvre de la zone à réaliser en dehors du périmètre. Cet élément est problématique pour le CESW dans la mesure où plusieurs "équipements connexes" de parcs d'activités économiques prennent place dans la zone agricole contigüe à la zone d'activités économiques. Permettre d'étendre le périmètre d'expropriation rend encore plus facile l'installation de tel équipement au détriment de la zone agricole.

Parallèlement à cela, le projet d'AGW en son article 23 k) permet de solliciter des subsides pour ces équipements "connexes". Le fait de subsidier ce type de travaux ne fera qu'en rendre l'usage plus aisé et rend de ce fait plus vulnérable la zone agricole.

Article 24

L'article fait état de l'usage de la procédure d'extrême urgence de la loi du 26 juillet 1962 même si celle-ci n'est pas avérée. Dans la pratique, les juges de paix n'acceptent pas forcément cette voie. Par ailleurs, le CESW se demande si cette manière de procéder est toujours pertinente et respectueuse vis-à-vis des propriétaires.

Article 33

L'article 33 stipule que les servitudes qui grèvent les biens expropriés sont éteintes, ce qui est une forme d'expropriation sans indemnisation, et donc illégale, et d'ailleurs même impossible en cas de servitude légale ou de servitude "naturelle". Le CESW s'interroge sur le sort réservé à ces servitudes dans le cas d'un usage du droit de préemption. Le décret en projet ne le précise pas. En effet, en cas d'usage de ce droit, le nouveau propriétaire pourrait demander le déplacement d'une installation jouissant d'une servitude d'utilité publique sans que le détenteur de la servitude ne puisse obtenir de soutien pour ce faire. Le CESW souhaite que l'avant-projet de décret précise que toutes les servitudes existantes doivent être respectées, que ce soit en cas d'expropriation, d'acquisition à l'amiable ou de préemption. Dans le cas où elles ne peuvent l'être, les coûts qui en résultent pour les bénéficiaires des servitudes doivent être indemnisés.

Article 37

L'article confie aux comités d'acquisition le soin de procéder à toutes les acquisitions. Le CESW se demande si ces comités ne doivent pas préalablement procéder à l'évaluation des biens.

Article 48

En ce qui concerne plus particulièrement le droit de préemption (qui tire ses origines de législations purement agricoles et est un outil destiné à l'origine à un usage exclusif agricole), le CESW estime inadéquat de permettre l'exercice de ce droit avant même la fixation d'un périmètre de reconnaissance. En effet, il est indispensable de circonscrire les hypothèses dans lesquelles un droit de préemption peut être exercé et de les conditionner à l'existence, au minimum, d'un périmètre de reconnaissance car à lire le commentaire des articles, un droit de préemption pourrait être demandé par un opérateur pour un terrain situé dans toutes les zones au plan de secteur dès qu'une esquisse de projet existe. Le droit de préemption est un outil foncier qui doit être encadré et limité aux zones situées dans le périmètre de reconnaissance et dont l'affectation planologique permet le développement économique.

En outre, l'article 48 fait référence à un "projet d'intérêt régional". Quelle définition le Gouvernement wallon donne-t-il à celui-ci ? Correspond-il à la notion de "parc régional" ? L'AGW pourrait le préciser.

Article 50

Le CESW relève que l'article ne prévoit pas d'analyse de complétude du dossier prévu à l'article 49.

Article 51

L'article prévoit la notification de la décision du Gouvernement wallon. Le CESW se demande qui prendra en charge cette notification. S'agira-t-il du Gouvernement wallon ou du Fonctionnaire dirigeant ?

Ce même article prévoit la notification de la décision du Gouvernement wallon aux propriétaires. Sachant que ce droit de préemption entraîne des obligations futures pour le propriétaire (article 54), le CESW demande que la notification soit accompagnée d'un document informant le propriétaire de ses obligations ? A cet égard, il constate que ce droit entraîne des charges administratives nouvelles et complémentaires pour le propriétaire.

Article 52

Le CESW estime injustifié le délai d'existence du droit de préemption de 10 ans par rapport au délai de 5 ans prévu à l'article 47 § 2 qui concerne la péremption du périmètre de reconnaissance, délai sur lequel il devrait s'aligner.

Article 53

Le CESW considère que le droit de préemption ne devrait trouver à s'appliquer qu'en cas de vente d'immeubles bâtis ou non bâtis uniquement comme tous les droits de préemption légaux qui existent. En effet, l'opérateur ne doit pas pouvoir bénéficier d'un droit de préemption pour toutes aliénations autres que la vente ni même l'étendre aux droits réels portant sur les immeubles.

Article 55

L'article précise qu'un propriétaire peut aliéner son bien si l'opérateur renonce à exercer son droit de préemption. Le CESW suppose que le bien reste tributaire d'un exercice futur de ce droit par l'opérateur. L'article ne doit-il pas le préciser ? L'acheteur ne doit-il pas être informé de ses obligations en la matière (article 54) ?

Article 56

L'article prévoit un paiement dans les 4 mois par l'opérateur. Le CESW estime ce délai trop long.

Titre IV : Des interventions financières régionales

Article 66

L'article évoque au §2 la possibilité pour le Gouvernement wallon de majorer le subside dans le cadre de plusieurs types de parc. Le point f) fait référence au "parc 2020" lié à des communes ou des territoires soutenus par des programmes européens. Ces programmes se terminant en 2020, ne serait-il pas plus pertinent de faire une référence globale à ces programmes européens dans le décret et à renvoyer vers l'AGW pour le détail précis des programmes eux-mêmes ?

Article 68

L'article prévoit une possibilité de récupération des subsides auprès d'un opérateur de catégorie B au cas où celui-ci dégagerait une marge bénéficiaire au terme d'une période de 15 ans. **Les organisations patronales** craignent que cette disposition soit de nature à décourager l'implication du privé dans de tels programmes.

Les **organisations syndicales** considèrent que la clause de claw-back est nécessaire non seulement pour plus de sécurité juridique face à la jurisprudence de la Commission européenne mais également parce qu'elles ne peuvent cautionner que des plus-values soient engrangées par l'investisseur privé alors qu'il a bénéficié de fonds publics.

Titre V : De la gestion des périmètres de reconnaissance par les opérateurs

Article 76

Le CESW soutient depuis de nombreuses années la création et la gestion d'une banque de données des terrains à vocation économique existants mais également potentiels et ne peut dès lors qu'en confirmer l'utilité et rejoindre la volonté du Gouvernement wallon de développer un tel outil.

La base de données BSPACE (et avant elle l'outil "PARCS") rencontre partiellement l'objectif de mise à disposition d'une information pertinente relative aux terrains économiques à destination des candidats investisseurs mais, BSPACE souffre d'un manque de mise à jour, d'uniformité dans les informations fournies et de participation active de l'ensemble des fournisseurs de terrains. L'outil, bien que développant une interface pertinente et agréable, n'offre donc pas à ce jour la performance qui se doit pour répondre aux attentes des acquéreurs potentiels.

Le CESW estime important que :

- tous les terrains économiques wallons soient présents dans la banque de données. Il est en effet important que celle-ci puisse être tant une source d'informations centralisées sur l'existant (terrains occupés) et sur les développements en cours qu'un outil de communication sur les terrains et bâtiments disponibles. Pour le CESW, la limitation prévue dans le décret en projet aux seuls biens disponibles n'est pas appropriée ;
- l'information doit être à jour. La mise à jour trimestrielle prévue à l'article 76 est insuffisante. Elle doit être opérée en temps quasi réel au risque, sinon, d'en réduire drastiquement l'utilité et la crédibilité. Pour le CESW, la fréquence prévue au projet de décret doit donc être revue ;
- l'information fournie doit être harmonisée. Tous les terrains doivent être présentés de la même manière. L'information reprise aux rapports annuels (annexe IX) ne semble pas suffisante pour alimenter une banque de données devant disposer d'une interface publique. La banque de données offrira-t-elle la possibilité d'intégrer une carte, un plan, une photo... ? ;
- tous les détenteurs de terrains économiques (publics et privés) doivent être associés à cette banque de données. En effet, hormis les opérateurs au sens du décret en projet, d'autres acteurs publics (les communes par exemple) ou privés pourraient utiliser cette base de données pour y déposer des annonces ;

Enfin, le CESW remarque qu'une large part des entreprises qui s'installent dans des parcs d'activités économiques sont des entreprises locales quittant des installations hors parcs d'activités économiques moins adaptées au développement de leur activité propre. Ces installations, bâtiments ou terrains peuvent constituer des opportunités pour d'autres entreprises dont l'activité est mieux adaptée à ce milieu. Or, si ces biens ne sont pas rapidement réinvestis, ils deviennent tout aussi rapidement des friches à réhabiliter. Le CESW demande dès lors que la banque de données puisse également répertorier les bâtiments et terrains libres que les entreprises ont quitté afin de rejoindre un parc. Ainsi, serait évité le cercle vicieux de l'autocréation de friches.

Considérations particulières sur le projet d'arrêté

Titre III : Du périmètre de reconnaissance, de l'expropriation et du droit de préemption

Article 5

Le CESW estime que le périmètre de reconnaissance devrait prévoir :

- l'adoption d'une stratégie de transport de fret (pas seulement la mobilité des personnes telle que reprise au §2) ;
- l'opportunité d'un parking commun et sécurisé pour les poids lourds en attente avec une zone dédiée ADR (dans les zonings industriels, il y a quasi toujours du transport ADR) ;
- l'opportunité d'un lieu de stockage commun, par exemple pour éviter que des camions ne retournent à vide.

Article 12 §2

Il est précisé que "En vue d'assurer l'entretien et l'exploitation des réseaux de transport et de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, les infrastructures destinées à ces réseaux sont cédées par l'opérateur aux gestionnaires de réseau dès leur réception provisoire". Le CESW se demande comment les gestionnaires de réseaux pourront garantir que les réseaux ainsi construits et à reprendre par eux correspondent à leurs exigences ? Pour le CESW, il est important que ces réseaux soient conçus, construits et gérés selon les règles imposés au réseau du gestionnaire de réseau concerné (matériaux, mise en œuvre, protection, possibilités d'intervention, repérage sur plans...), afin d'éviter les problèmes de transfert vers le gestionnaire de réseau qui pourrait le refuser par exemple pour des motifs d'impossibilité d'intervention en cas d'incident.

Titre IV : Des interventions financières régionales

Article 23

Le texte stipule au point i) du §1 "les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie ainsi que les réseaux internes et leurs équipements annexes, limités au domaine public". Le CESW estime que l'article devrait préciser la définition d'un réseau interne. Faut-il bien entendre par réseaux internes, les réseaux se trouvant dans le (futur) domaine public du parc d'activités économiques ? Les réseaux des gestionnaires s'arrêtent normalement immédiatement en aval du compteur. La canalisation/le câble se trouvant entre le domaine public et ce compteur fait-il également partie du domaine public ?

Le point n) du §1 porte sur l'évacuation des terres polluées. Le soutien régional ne devrait-il pas également porter sur le traitement de ces terres ? Qu'en est-il du soutien régional en cas de participation de la SPAQuE en tant qu'opérateur ou associé au sein d'un opérateur ?

Article 24

L'AGW ne doit-il pas lister les travaux éligibles dans le cadre d'une redynamisation, comme il le fait à l'article 23 pour la viabilisation ?

Article 32

L'article ne dit pas ce qu'on entend par "parcs public-public" et "parcs 2020" pourtant eux aussi repris à l'article 66 du décret en projet.
