



## Avant-projet de décret et d'arrêté d'exécution relatifs au développement des parcs d'activités économiques

### *Avis du Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie*

**28 juin 2016**

#### **SYNTHESE**

Au travers de 5 axes clés et complémentaires, la présente réforme entend mettre en place une stratégie de développement à haute valeur ajoutée par la mise à disposition de terrains et bâtiments destinés à accueillir de nouvelles entreprises sur le sol wallon et tendre ainsi vers la création de 200 hectares nets par an dédiés à de nouvelles activités économiques. Destiné à devenir un réel outil de développement des espaces d'accueil des activités économiques, le présent avant-projet de décret modifie donc de manière substantielle les règles actuellement d'application.

De manière générale, l'Union des Villes et Communes de Wallonie peut **saluer la volonté affichée du Gouvernement wallon d'amplifier son action dans cette politique porteuse et essentielle pour le développement économique wallon**. Dans ce cadre, les principaux axes projetés, la volonté de rationaliser et de simplifier les procédures, d'assurer une certaine transversalité et de formaliser les modalités d'un réel droit de préemption participent activement à la rencontre des objectifs affichés et sont partagés par notre association.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie **ne peut cependant cacher son inquiétude sur la transposition dans les textes de ces objectifs ou sur certaines options choisies**. Trois éléments essentiels méritent à notre sens d'être adaptés si l'on veut garantir l'effectivité de l'implémentation des mécanismes projetés, dans le respect de l'autonomie de nos membres, de la prévisibilité financière et de la sécurité juridique.

Il est tout d'abord regrettable de constater la volonté de ne plus laisser aux communes intéressées la possibilité de développer certaines activités économiques avec l'aide de la Wallonie en fonction des spécificités de leur territoire et/ou de leurs projets. Le montage d'opération par une commune ne s'avère en effet pas antinomique avec la recherche de la stratégie régionale annoncée dès lors que les conditions spécifiées sont rencontrées. Ce type d'opération pourrait pourtant renforcer la complémentarité des actions sur le territoire wallon tout en garantissant une réactivité multiniveaux. Nous demandons donc de pérenniser la situation existante et de **reconnaître aux communes la qualité d'opérateur**.

Il est ensuite essentiel, **au regard du principe d'objectivité et de prévisibilité, de préciser et compléter certains éléments fondateurs du présent projet**. Nous pensons spécialement aux nouvelles conditions à l'obtention de subsides pour la définition d'un périmètre de reconnaissance, aux conditions de « majorations », à la portée « exceptionnelle » des subsides, à l'acquisition ainsi qu'au nouveau régime de sanctions. Chacun des principes y listés est source (à dimension variable) d'interprétation et partant, contraire au principe de

prévisibilité financière. L'arrêté d'exécution pourrait servir de vecteur à la définition d'un cadre clair et objectif. Il importe par ailleurs que certains de ces mécanismes **garantissent le principe de proportionnalité** au regard des objectifs poursuivis. Nous pensons ici à la possibilité de faire glisser, au sein des majorations, les clauses sociales et environnementales et de moduler substantiellement la sanction prévue pour non-respect de l'alimentation de la base de données des terrains et bâtiments constituée par la Wallonie.

Il est enfin indispensable de **revoir les cas d'application de certains subsides et les montants dédiés**. Nous pensons ici spécialement à la proposition de faire supporter aux opérateurs 20% des montants nécessaires à la réalisation des voiries relevant du domaine public de la Région (ou destinées à y être intégrées). La volonté régionale de mener une stratégie ambitieuse de développement de cette politique doit aller de pair avec la prise en charge complète par celle-ci des dépenses relatives aux voiries régionales. Nous pensons également que l'absence de régime transitoire pour les projets non pris en charge par un financement alternatif doit être repensée. Cette situation n'est pas admissible au regard de la viabilité des projets en cours, de la prévisibilité financière et du principe de légitime confiance entre acteurs publics. En conséquence, nous demandons que les modalités transitoires ne se basent pas sur un critère de financement mais sur l'existence de projets en cours avant l'entrée en vigueur de la réforme.

Soulignons pour conclure que, par souci de sécurité juridique, l'Union des Villes et Communes de Wallonie plaide pour la mise en place d'une seule et même **procédure d'expropriation**, simplifiée et claire, applicable à l'ensemble des expropriations en Wallonie qui pourrait utilement remplacer les renvois à la loi de 1962 spécifiés au sein du présent avant-projet. La volonté de la Wallonie d'entamer une réforme des lois de procédure judiciaire d'expropriation est dès lors saluée et attendue avec grand intérêt par notre association.

## I. Contexte

Le Gouvernement wallon a adopté le 19 mai 2016 en première lecture un avant-projet de décret et d'arrêté d'exécution relatifs au développement des parcs d'activités économiques. Ce texte est destiné à remplacer le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques pour en faire un réel « *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 annoncé est de « *mettre en place une stratégie ambitieuse de développement à haute valeur ajoutée pour la Wallonie par la mise à disposition de terrains et bâtiments destinés à accueillir de nouvelles entreprises sur le sol wallon* ». Il soutient ainsi la volonté affichée de créer 200 hectares nets par an dédiés à de nouvelles activités économiques.

## II. Résumé de la réforme

La réforme se structure autour de 5 grands axes qui impactent l'ensemble des procédures, financements et pratiques actuellement d'application. Au vu de l'ampleur de la réforme, nous nous concentrerons ici sur ses implications principales pour nos membres.

### 1. *Susciter l'émergence d'une nouvelle génération de parcs d'activités économiques 4.0*

L'objectif est ici de « *placer la Wallonie comme terre d'excellence pour l'accueil des entreprises en Europe occidentale* ». Développement durable et connectivité numérique sont au cœur de cette réflexion.

La concrétisation de cet objectif passe par une nouveauté de taille, ne figurant donc pas dans le décret de 2004, la **définition de conditions** à l'obtention de subsides pour la définition d'un périmètre de reconnaissance, c'est-à-dire:

- une offre de terrains répondant à des besoins identifiés à l'échelle de plusieurs communes<sup>1</sup> ;
- des équipements éco-performants et de haute qualité ;
- un réseau à très haut débit au moyen de la fibre optique et accessible depuis toutes les voiries du périmètre ;
- un cahier spécial des charges pour les marchés de travaux comprenant des clauses sociales et environnementales ;
- une charte urbanistique et environnementale visant notamment une densification du périmètre et un taux d'occupation élevé en fonction de la nature des activités ;
- une gestion collective ou coopérative des espaces résiduels non valorisables.

### 2. *Favoriser une gestion et une maîtrise foncière efficace et responsable*

Cet objectif est rencontré par une « **réorientation des interventions financières** » de la Région au profit des opérateurs.

Le **taux de base** passe ainsi de 80%, montant actuel, à **65%** pour les actes et travaux de viabilisation au sein d'un périmètre de reconnaissance mais il pourra être majoré sous

---

<sup>1</sup> Sauf lorsque le périmètre, soit se situe sur le territoire d'une commune identifiée sur la carte des aides à finalité régionale pour la période 2014-2020 ou sur un territoire éligible au titre de l'axe 5 du Programme Opérationnel FEDER, soit vise la création d'une micro-zone d'activités économiques en milieu urbanisé, permettant de régénérer le tissu urbain ou de réimplanter des activités économiques en milieu urbain, sur une superficie de maximum 10 hectares, soit est compris dans un périmètre SAR ou SRPE.

certaines conditions et passer, dans le meilleur des cas, à 85% pour inciter à la rencontre des objectifs régionaux.

Les **taux de majoration** dépendent du type de parc et/ou de sa localisation.

**D'autres subsides** spécifiques sont prévus pour viabilisation consistant en la création, l'acquisition ou la transformation d'un bâtiment d'accueil temporaire ou d'un centre de service auxiliaire ; la redynamisation (la rénovation des biens situés dans un périmètre de reconnaissance) ; l'étude, la surveillance et les frais administratifs ; le rachat ; et, exceptionnellement, l'acquisition de terrains.

Notons que pour les travaux relatifs à la **création de voiries** relevant du domaine public **régional** ou destinées à y être incorporées, le taux de subside est fixé à 80% et aucune majoration n'est d'application.

L'annexe à ce document reprend le détail de ces majorations et autres subsides.

Le projet de décret institue enfin un **droit de préemption** au profit des opérateurs dans le cadre de leurs opérations et consacre un recours automatique à la loi du 26 juillet 1962 en cas **d'expropriation**.

### 3. *Promouvoir une stratégie régionale de développement des parcs d'activités économiques*

L'objectif principal est ici d'avoir une **vue globale des projets envisagés à l'échelle régional** pour éviter la concurrence et encourager la complémentarité.

La mise en place de cette stratégie passe par un triple levier :

- Tout d'abord, « *répondre de manière prioritaire au besoin ressenti à l'échelle de plusieurs communes* ». Les **communes ne sont donc plus reconnues comme opérateur** éligible afin d'éviter le « saupoudrage » et les petits zonings « sans pertinences particulières ». Elles pourront cependant toujours agir en partenariat avec les intercommunales dans la gestion, par exemple, de ces parcs ;
- Ensuite, ces opérateurs devront introduire tous les 5 ans, pour valablement déposer une demande de subside, un **programme pluriannuel d'investissement<sup>2</sup>** ;
- Enfin, les opérateurs devront réaliser chaque année un **rapport d'activités** destiné à démontrer notamment l'état d'avancement du programme d'investissement et permettant, corollairement, le contrôle par le SPW de l'utilisation des subsides.

### 4. *Associer le secteur privé au développement des infrastructures d'accueil des activités économiques*

L'objectif est ici de développer de réels **partenariats entre les opérateurs et le secteur privé** (via des associations, des sociétés d'économie mixte ou des co-investissements dans des projets conjoints), pour autant notamment que le pouvoir public reste majoritaire. Des partenariats entre acteurs publics sont également préconisés.

Ce partenariat permet à la structure créée d'être considérée comme un opérateur et donc, de solliciter notamment l'adoption d'un périmètre de reconnaissance. Il entraîne également une **majoration complémentaire** de 5% du subside.

---

<sup>2</sup> Notons que 2/3 des financements annuels sont affectés aux projets inscrits dans ces programmes. Une certaine souplesse est donc gardée pour permettre de répondre aux opportunités diverses, soit via le 1/3 restant, soit sur le solde des 2/3 non utilisé.

## 5. Simplifier et accélérer les procédures administratives.

Cette simplification passe par trois axes complémentaires :

- La **réforme du CoDT** qui accélère notamment la révision du plan de secteur, crée des zones d'enjeu régional susceptible d'accueillir de nouveaux parcs et couple ces procédures à l'adoption des périmètres de reconnaissance ;
- La **réorientation des contenus** des demandes de reconnaissance. Le contenu relatif à l'aménagement du territoire et à l'environnement est ainsi supprimé car traités par d'autres politiques ;
- La **réduction de délais d'instruction** des demandes de reconnaissance qui passera à :
  - o 60 jours pour les procédures simplifiées<sup>3</sup>
  - o 90 jours pour la procédure ordinaire
  - o 120 jours si une expropriation est requise

La réduction des délais est possible grâce à la suppression de l'enquête publique en l'absence d'expropriation et à la consultation du collège communal en lieu et place du conseil.

Notons que l'absence de décision dans les délais vaut octroi sauf en cas d'expropriation et pour autant qu'un rappel ait été envoyé par l'opérateur. Aucune majoration n'est cependant d'application dans ce cas, sauf décision ultérieure du Gouvernement.

## III. Analyse

Nous garderons, pour la facilité de lecture, la structure en 5 points qui synthétise la réforme en axant notre analyse sur les points les plus importants.

### 1. Susciter l'émergence d'une nouvelle génération de parcs d'activités économiques 4.0

L'ajout de critères conditionnant l'octroi de subsides permet d'asseoir les objectifs poursuivis par la Wallonie et nous semble soutenable à la condition qu'ils soient réalistes, objectifs et opportuns, et qu'ils n'entravent par l'action des opérateurs.

#### 1.1. Des conditions objectives

Il importe que les **conditions** envisagées soient **les plus objectives possibles**. Si certains des critères proposés par la réforme sont facilement objectivables – « être compris dans un périmètre SAR » – la majorité sont sujets à interprétation comme, par exemple, la charte urbanistique et environnementale visant « notamment » une densification du périmètre ou la portée d'un « équipement éco-performant et de haute qualité ». Si cette formulation sous-tend une souplesse susceptible de mieux prendre en compte les spécificités du projet et/ou des terrains concernés, elle entraîne corollairement un contrôle d'opportunité beaucoup plus important qui rend plus aléatoire l'obtention des subsides prévus.

Afin de renforcer la prévisibilité des investissements et de limiter, au travers d'un choix judicieux, l'écart de compétitivité territoriale entre les sous-régions, cette souplesse d'interprétation devrait laisser place à la définition de conditions le plus objectivées et objectivables possibles. Une solution serait de **définir un cadre clair au sein de l'arrêté d'exécution** en complétant et précisant les présentes conditions.

---

<sup>3</sup> Reconversion de friche, redynamisation d'un parc existant, construction d'un bâtiment relais et extension sur maximum 20ha et maximum 50% de la superficie existante.

## 1.2. Des conditions réalistes

Il importe par ailleurs que ces **conditions soient réalistes et opportunes**. Or il apparaît que cette question reste posée pour l'obligation de faire figurer de manière systématique, dans le cahier spécial des charges pour les marchés de travaux, des clauses sociales et environnementales. Trois arguments nous poussent à soulever cette question.

Tout d'abord, une telle imposition revient à priver les opérateurs de leur autonomie décisionnelle à l'égard des orientations possibles face aux défis sociétaux, sociaux ou environnementaux actuels. Concrètement, il nous paraît indispensable qu'un opérateur puisse choisir quand, comment et à quelles conditions, il souhaite faire face à ces défis en fonction de ses possibilités. Choisir qu'il est préférable de privilégier tels types de clauses sociales<sup>4</sup> en lieu et place d'autres choses ne nous paraît pas opportun, chaque opérateur étant le mieux placé pour apprécier ses priorités.

Ensuite, du côté des entreprises, les contraintes liées à l'imposition de clauses sociales et environnementales seront ressenties comme le signe d'une complexification administrative non désirée à laquelle les plus grandes entreprises pourront plus facilement s'adapter. Or, les opérateurs sont trop régulièrement confrontés à la raréfaction des offres déposées.

Enfin, l'introduction de telles clauses n'est pas sans susciter un surcoût direct, réel pour les pouvoirs adjudicateurs. A ce coût direct s'ajoute les coûts indirects liés notamment à la formation des agents et au contrôle de l'exécution des clauses.

Il en découle que **l'imposition de clauses sociales et environnementales**, perçues par les utilisateurs et les opérateurs comme une contrainte administrative supplémentaire aux exigences déjà importantes de la réglementation des marchés publics, ne nous semble **pas la voie la plus appropriée** pour garantir la réussite dans leur mise en œuvre effective.

Par contre, **l'amplification de l'utilisation de telles clauses nous paraît intéressante**. Nous proposons donc que le recours aux clauses sociales et environnementales soit favorisé par le biais d'un incitant financier en cas d'insertion volontaire de ces clauses dans un marché ; incitant qui pourrait prendre la forme d'une « majoration » telle qu'envisagée pour d'autres hypothèses par le présent projet de texte. Cette solution a le mérite de préserver l'autonomie des opérateurs en matière de clauses environnementales, sociales et éthiques. Les charges administratives supplémentaires liées à l'insertion de telles clauses sont compensées par l'octroi d'un subside complémentaire. Un signal fort de la part de la Wallonie nous semble en outre être ainsi émis.

En tout état de cause, nous insistons pour que ne soit pas perdue de vue la nécessité de **former et d'informer** les personnes concernées aux fins de concourir au succès d'un dispositif tel que celui des clauses sociales et environnementales. Le cas échéant, notre association est à la disposition du Gouvernement pour envisager toutes les modalités possibles en vue de la mise en place d'un dispositif de formations.

Enfin, dans l'hypothèse où il serait envisagé de confirmer le recours de manière obligatoire aux clauses sociales et environnementales dans les marchés de travaux, notre association demande qu'une **compensation financière adaptée** soit prévue.

---

<sup>4</sup> Notons, que les objectifs sous-tendus par ces « clauses sociales » ne sont pas évidents à cerner. En effet, bien que le projet de texte soit suffisamment explicite, le communiqué de presse relatif au présent projet précise qu'il s'agira de « clause sociale anti-dumping ». Si les clauses sociales peuvent aider à lutter contre le dumping social, les clauses anti-dumping social établies par le Gouvernement wallon ne correspondent pas aux clauses sociales.

## 2. Favoriser une gestion et une maîtrise foncière efficace et responsable

Les questions financières et foncières sont essentielles pour le développement des activités économiques en Wallonie. Bien que s'inscrivant dans une logique budgétaire généralisée et rationalisée, les options proposées mériteraient certains amendements visant à favoriser la concrétisation des objectifs régionaux et des projets des opérateurs.

### 2.1 Subsidés et majorations

La portée des subsidés et majorations emportent des remarques similaires à celles exposées au point précédent. Bien que mieux cadrées, ils laissent une marge d'appréciation potentielle qui préjudicie à la prévisibilité. Or, il est indispensable, pour favoriser l'effectivité et la prévisibilité des investissements, de définir des critères clairs et objectifs pour les subsidés et majorations envisagés. Les opérateurs doivent savoir au préalable et de manière certaine si ces aides financières leurs seront applicables ou non.

Nous invitons donc le Gouvernement wallon à **objectiver au maximum les conditions d'obtention des subsidés afin d'éviter tout frein à l'investissement et de limiter ainsi au maximum toute différence d'interprétation** entre l'opérateur et la Wallonie.

Cette objectivation permettrait de répondre par ailleurs à problématique de la non majoration des subsidés en cas de non réponse du Gouvernement wallon dans les délais. L'objectivité et la prévisibilité assumée permettrait **d'inverser le mécanisme et d'octroyer la majoration invoquée à défaut de réponse dans les délais** ; quitte, le cas échéant, à prévoir un mécanisme de remboursement en cas d'erreur manifeste de l'opérateur concerné. Si la présente proposition n'est pas suivie, il nous semblerait pertinent que la majoration ne s'applique pas qu'aux actes et travaux restant à accomplir au moment de sa décision du Gouvernement mais puisse s'entendre rétroactivement sur l'ensemble des actes et travaux ayant rendus possible cette majoration.

Complémentairement, nous pouvons émettre trois propositions sur les majorations et subsidés envisagés :

- Au sujet des majorations pour **les « parcs 2020 »**, se pose la question de la pertinence de faire référence, au sein du décret, à des documents susceptibles de « péremption ». La localisation au sein de l'arrêté conviendrait sans doute mieux pour une référence à des tels documents évolutifs. Plus fondamentalement, nous proposons de prendre également en considération les plans wallons et stratégies de redéploiement économique adoptés récemment par le présent Gouvernement wallon comme facteur d'éligibilité à l'obtention de cette majoration. La stratégie de redéploiement des zones touchées par des restructurations adoptées par le Gouvernement en sa séance du 13 mai 2015 fait dans ce cadre un inventaire détaillé des zones et des communes qu'il conviendrait de voir incitées au travers du critère « parc 2020 ». Quant au « **Parc SAR** », ils pourraient utilement, à notre sens, être complété d'initiatives d'entreprises privées qui ont initié des plans d'assainissement de grande envergure sur d'anciens sites d'activités économiques avec obtention d'un certificat de conformité de sols et les arrêtés de réhabilitation obtenus en partenariat avec la SPAQUE.
- Les **subsidés à l'acquisition** posent pour leur part une double question. D'une part, au regard des conditions d'objectivation évoquées ci-dessus, nous proposons que le principe « d'exceptionnalité » soit remplacé par un certain nombre de critères objectifs limitant l'imprévisibilité (la taille, le degré d'intégration en milieu urbain, la pression foncière ou le cout réel, etc). D'autre part, pour assurer la pérennité des subventions, il nous semblerait indispensable de confirmer le maintien au départ des crédits ordinaires

et des crédits issus du financement alternatif des primes à l'acquisition. Ceci permettrait une garantie plus pérenne et récurrente des disponibilités budgétaires nécessaires à l'acquisition quel que soit l'évolution des financements alternatifs. De manière générale, il conviendrait de trouver le juste milieu entre les subsides à l'acquisition, au rachat et à la redynamisation en privilégiant les spécificités territoriales.

- Enfin, la proposition d'une **subsidiation à 80% des voiries** relevant du domaine public régional (ou destinées à y être intégrées) ne peut être partagée par notre association. Le financement d'infrastructure régional ne peut être pris en charge par les opérateurs concernés à hauteur de 20%. Au vu de la volonté régionale de mener une stratégie ambitieuse de développement de cette politique, il nous semble nécessaire, voire indispensable pour acter la faisabilité de ces objectifs, que l'ensemble des dépenses relatives aux voiries régionales soit prises en charge par la Wallonie.

Nous ne pouvons conclure ce point sans aborder **la question des sanctions** prévues au sein du projet de texte. Si ces dernières peuvent se comprendre en ce qu'elle participe au principe de bonne gestion des financements publics, elles se doivent par contre d'être objectives et proportionnées. Dans ce cadre, il convient de relever que :

- Les sanctions prévues manquent (également) d'objectivation et de précision. Dans le respect du principe d'égalité et de prévisibilité, il est important que les sanctions ne dépendent pas de l'appréciation au cas par cas de la tutelle mais puissent être définies de manière précise et exhaustive au sein de la réglementation. L'arrêté d'exécution devrait partant définir expressément les cas d'application de ces sanctions ;
- La sanction prévue pour le non-respect de l'alimentation trimestrielle de la base de données au Gouvernement (une baisse de 10% du taux subsidiable sur toute nouvelle demande introduite par l'opérateur) ne peut par contre être soutenue car disproportionnée et non directement liée et corrélée avec un manquement constaté et avéré dommageable au respect de la mise en œuvre du programme d'investissement pour lequel le subside est sollicité ;
- Enfin, il est intéressant de souligner que l'opérateur peut, si l'utilisateur ou l'intermédiaire économique reste en défaut de respecter ses obligations, procéder à un rachat (forcé) des terrains concernés. En ce qu'il pourrait être interprété comme permettant de sanctionner un opérateur au remboursement des subsides octroyés, et ce tout particulièrement lorsque l'opérateur n'était pas au courant du changement d'affectation dont question, l'article 70 devrait être adapté pour éviter toute application aberrante. L'opérateur ne peut être tenu des agissements de l'utilisateur s'il n'a pas donné son accord pour ce faire. Soulignons que tout changement d'affectation pourrait être contrôlé « a priori » par le biais de la politique urbanistique, pour autant bien entendu, qu'un permis d'urbanisme préalable soit nécessaire (ce qui, au vu du projet d'arrêté d'exécution du CoDT, ne serait pas nécessairement le cas dans les ZAEM, et mériterait d'être amendé<sup>5</sup>).

## 2.2. Prémption et expropriation

Le projet de décret instaure le **mécanisme de droit de prémption** ce que nous pouvons pleinement saluer. On notera cependant que les biens pouvant faire l'objet d'un tel droit doivent être (ou seront) compris dans un périmètre de reconnaissance, de SAR ou de SRPE. Or, ces mêmes biens pourraient tout aussi être visés par un droit de prémption telle que prévu dans le futur CoDT. Il conviendrait dès lors d'assurer une certaine transversalité entre les dispositifs prévus dans le présent avant-projet de décret et le futur CoDT, tant en terme de procédure qu'en matière d'effets du droit de prémption. A ce sujet, précisons que le projet de décret contenant le CoDT consacre un droit de prémption dont la durée peut aller jusqu'à 15 années, ce qui nous semble intéressant à transposer au sein du présent décret.

---

<sup>5</sup> Article R.IV.4-1 5°.



Au niveau de la **procédure d'expropriation**, il serait renvoyé de manière automatique et systématique à la loi de 1962 relative à l'extrême urgence et ce, même si l'urgence n'est pas avérée. Si l'objectif d'une telle formulation est louable, nous restons cependant sceptiques quant à la sécurité juridique d'un tel dispositif. En effet, soulignons que l'évolution de la jurisprudence dans ce domaine tend vers un contrôle de plus en plus strict tant de la condition de l'utilité publique et que de l'extrême urgence, bien qu'une base décrétole assoie celles-ci. A cet égard, l'Union des Villes et Communes de Wallonie réclame la mise en place d'une seule et même procédure, simplifiée et claire, applicable à l'ensemble des expropriations réalisées par les pouvoirs locaux. Cette procédure pourrait toutefois contenir des aménagements « d'exceptions » pour les situations requérant réellement l'extrême urgence. La volonté de la Wallonie d'entamer une réforme des lois de procédure judiciaire d'expropriation est dès lors saluée et attendue par notre association.

### 2.3. *Le droit transitoire*

Toute réforme se doit de prévoir un régime transitoire complet susceptible de prendre en considération l'ensemble des situations et spécificités existantes afin d'éviter tout vide juridique ou application immédiate de la loi dans le temps qui leurs seraient préjudiciables. Le projet de décret pose dans ce cadre la question de la pérennité des principes de subsidiarité d'application aux projets actuellement en cours de développement. La réforme prévoit en effet pour l'ensemble des opérations qui n'auraient pas bénéficié d'un financement alternatif SOWALFINAL l'application immédiate du régime prévu au sein de la présente réforme ; en ce compris donc au niveau des nouveaux taux des subsides. Beaucoup d'opérations risquent de ce fait de passer d'un taux de 80% à 65% sans autres possibilités de financements complémentaires. Cette situation n'est pas admissible au regard de la viabilité des projets en cours, de la prévisibilité financière et du principe de légitime confiance entre acteurs publics. En conséquence, nous demandons que les **modalités transitoires ne se basent pas sur un critère de financement mais sur l'existence de projets en cours avant l'entrée en vigueur de la réforme** ; processus généralement d'application pour tout régime transitoire.

### 3. *Promouvoir une stratégie régionale de développement des parcs d'activités économiques*

La volonté de développer une stratégie à court et moyen termes des travaux à réaliser renforce l'objectif poursuivi par le Gouvernement et se comprend au regard notamment de la volonté d'user de manière rationnelle des enveloppes budgétaires dédiées à cette politique. En parallèle, la mise en place d'un reporting annuel conforte les pratiques actuelles et s'inscrit dans la continuité. Si l'objectif peut être partagé, il doit se comprendre à notre sens avec un **accroissement de la complémentarité et une rationalisation des tutelles** exercées sur les opérateurs afin de favoriser l'émergence d'un guichet unique et limiter la redondance des contrôles, comme par exemple, sur les marchés publics et la situation financière.

La proposition de retirer aux **communes la qualité d'opérateur** est par contre plus discutable.

Ces dernières ne pourraient plus bénéficier d'un éventuel subside pour une opération de viabilisation, de redynamisation, de rachat, etc. Les raisons énoncées de cette exclusion ne nous semble pas pour autant convaincantes. Le montage d'opération par une commune n'est pas antinomique avec la recherche de la stratégie régionale énoncée. Si certes, il semble rationnel et de bonne gestion de focaliser le développement de parcs d'activités d'ampleur au sein d'opérateurs structurellement et techniquement outillés à les réaliser, il semble également opportun de laisser la porte ouverte aux communes pour le développement de parcs spécifiques s'insérant dans les conditions énoncées.

Ainsi, et pour exemple, un intérêt réel de revitalisation économique d'un SAR<sup>6</sup> ou d'une micro-zone d'activité en milieu urbanisé pourrait apparaître et être pleinement porté par une commune en toute autonomie. De même, l'activité communale pourrait trouver à s'appliquer dans le cadre de politique économique défendue au sein d'un schéma pluricommunal tel qu'envisagé par le projet de CoDT.

Le peu de communes ayant activé cette faculté jusqu'ici ne nous semble pas contraire à ce raisonnement. La rareté de l'intérêt n'emporte pas le désintérêt total. En effet, même s'il n'apparaît pas flagrant, l'intérêt existe – face à certaines spécifiques territoriales notamment – et, de par sa singularité, et n'entre pas en contradiction avec l'objectif de centralisation des moyens recherchés.

En conclusion, pour autant que les conditions spécifiées soient effectivement rencontrées, il nous semble souhaitable de laisser la possibilité à l'avenir, pour des communes potentiellement intéressées, de développer certaines activités économiques avec l'aide de la Wallonie.

#### *4. Associer le secteur privé au développement des infrastructures d'accueil des activités économiques*

La volonté de développer ce type de partenariat au regard des financements recherchés est intéressante et mérite d'être concrétisée. Il conviendra cependant, au travers du décret, de son arrêté d'exécution et de la pratique, de mettre tout en œuvre pour garantir l'effectivité de l'idée proposée en limitant les freins potentiels. En effet, la pratique démontre qu'un tel partenariat n'a jamais suscité un réel engouement de la part du secteur privé jusqu'à présent. La question des aides d'Etat, solutionnée notamment au sein du projet de décret et d'arrêté, par un remboursement sur la base des marges bénéficiaires, ne nous semble pas vecteur d'un renforcement de ces pratiques.

Aux fins de démontrer que le mécanisme envisagé peut être porteur d'intérêt pour le secteur privé, et de répondre aux *a priori* qui peuvent émaner de la lecture du projet, il serait sans doute intéressant de pouvoir mettre sur pied un ou plusieurs **projets pilotes** dans les mois qui suivent l'entrée en vigueur du décret en partenariat avec des opérateurs intéressés par la démarche.

#### *5. Simplifier et accélérer les procédures administratives.*

La volonté affichée de simplification administrative et de transversalité avec d'autres politiques, spécialement le projet de CoDT, doit être saluée et est partagée par notre association. Nous soulignerons cependant trois éléments :

- en cas de **non réponse du Gouvernement dans les délais**, l'absence de réponse vaut approbation, en ce compris pour les périmètres de préemptions, mais pas pour les périmètres d'expropriation et unique. A notre sens, dès le moment où les propriétaires ont été informés de la mesure, l'absence de réponse dans les délais doit également pouvoir valoir approbation.
- il nous semble qu'au niveau de la **préemption des périmètres** de reconnaissance, si l'objectif peut se comprendre, le délai proposé apparaît cependant relativement court dans un certain nombre de situation, et ce même prolongé de 2 ans. Un minimum de 10 ans nous semblerait plus en phase avec les pratiques de terrain.

---

<sup>6</sup> D'autant que la commune reste susceptible de pouvoir bénéficier de subsides SAR, en ce compris a sein du CoDT.

- le projet de décret prévoit la possibilité pour l'opérateur de recourir aux services d'un **collège de trois notaires** plutôt qu'au comité d'acquisition pour évaluer les immeubles à acquérir. Les raisons de la consécration de cette alternative ne sont pas expressément explicitées<sup>7</sup>. Si l'objectif est de garantir des délais raisonnables et maîtrisables, il nous semble préférable de retranscrire le procédé actuel qui prévoit la possibilité de faire offre via un expert et/ou géomètre sans appel au comité d'acquisition mais moyennant l'obtention préalable de son visa<sup>8</sup>. A défaut, si le recours au collège de notaire est gardé, il ne nous semble pas justifié que les prestations engagées soient dans ce cas à charge des opérateurs ; spécialement si la création de cette alternative découle d'un aveu d'inopérabilité du comité d'acquisition. Nous proposons donc que le recours au collège des notaires soit pris en charge par la Wallonie pour l'ensemble des missions qui pourraient (ou devraient être) réalisées par le comité d'acquisition. Concernant les CAI, l'UVCW se réjouit du renforcement des moyens humains annoncé notamment au Parlement wallon (CRAC n°99 – 15.2.2016) et souhaité de longue date par les pouvoirs locaux. Nous resterons évidemment attentifs à ce que ces nouveaux moyens dégagés rencontrent adéquatement les besoins des pouvoirs locaux dans le cadre de leur politique foncière

---

<sup>7</sup> Si ce n'est le sous-entendu lié au manque de réactivité possible de ce dernier en raison du manque de personnel « *Malgré le renforcement récent des effectifs au sein du comité d'acquisition (...)* », commentaire de l'article 38.

<sup>8</sup> Soit, les dispositions de l'article 13 de l'actuel décret.

### Tableau des majorations de subsides à la viabilisation

- + 10%** Si projet de « **Parc régional** »  
= parc reconnu d'intérêt (supra) régional, de plus de 20ha, qui participe à la mise en œuvre des plans prioritaires de zones d'activités économiques ou des programmes de financement alternatif SOWAFINAL.
- + 10%** Si projet de « **Parc spécialisé** »  
= parc qui présente une orientation économique spécialisée dont au moins 75% est destiné à accueillir :
- des secteurs d'activités relevant d'un des pôles de compétitivité de la Wallonie (agro-industrie, génie mécanique, technologies vertes, logistique, aéronautique et spatial) ;
  - un parc scientifique qui intègre le réseau Science Parks of Wallonia ;
  - un nombre limité de secteurs d'activités en raison d'éléments spécifiques (les surimpressions ou les prescriptions supplémentaires au plan de secteur ; la proximité de la matière première ou d'une principale infrastructure de communication ou encore les sources particulières d'alimentation en énergie renouvelable) ;
  - des activités économiques sur plusieurs parcelles d'une contenance de minimum 10 hectares situées à proximité des principales infrastructures de communication (autoroutes, ports et aéroports) et permettant la multimodalité.
- + 10%** Si projet de « **Reconversion d'une friche industrielle** »  
= parc dont au moins 75% est intégré dans un SAR ou SRPE
- + 5%** Si projet lié au « **Développement durable** »  
= parc qui intègre les enjeux liés au développement durable, c'est-à-dire qu'il vise, soit :
- la création d'une micro-zone d'activités économiques en milieu urbanisé, sur maximum 10 hectares ;
  - la mise en œuvre de tout équipement, interne ou externe au périmètre, lié à une source d'énergie renouvelable bénéficiant à plusieurs entreprises au sein du périmètre pour autant que son financement public soit autorisé ;
  - la mise en œuvre de certains types d'équipements, aménagements ou installations (mobilité, gestion des eaux d'orages, etc).
- +5%** Si projet de « **Parc 2020** »  
= parc qui bénéficie d'un mécanisme de correction des inégalités territoriales ou déconcentration géographique des investissements
- +5%** Si projet de « **Parc public-privé** »  
= il s'agit soit, d'un opérateur de catégorie B dont l'investissement représente minimum 50% du total de l'investissement du périmètre, soit d'un « co-investissement » où le privé investi dans le périmètre pour un montant d'au moins 25% du montant total de l'investissement au sein de celui-ci.

Notons que pour les travaux relatifs à la création de voiries relevant du domaine public régional ou destinées à y être incorporées, le taux de subside est fixé à quatre-vingt pour cent et aucune majoration n'est d'application.

## Tableau des autres subsides

### La *viabilisation*

Consistant en la création, l'acquisition ou la transformation :

- d'un bâtiment d'accueil temporaire **375.000 euros**
- d'un centre de services auxiliaires. **500.000 euros**

Si le bâtiment est situé dans un parc régional ou spécialisé

**+ 50 %**

### La *redynamisation*

**80 %**

### Le *rachat*

**30 %**

### Les *études*

- frais d'étude et de direction
  - o 1<sup>ère</sup> tranche (jsq 250.000 euros) **6%**
  - o 2<sup>ème</sup> tranche (entre 250.000 et 500.000 euros) **4%**
  - o 3<sup>ème</sup> tranche (plus de 500.000 euros) **3%**
- frais de surveillance **3 %**
- frais administratifs **1 %**

### *L'acquisition* (à titre exceptionnel)

- Par principe **15 %**
- Sauf si le bien est situé : **50 %**
  - o les domaines des infrastructures ferroviaires
  - o un ZH, ZHCR, ZCPEC, ZACC ou ZACCI
  - o un périmètre SAR