



Intercommunale du Brabant wallon



Projets et défis du développement économique en Brabant wallon

*Baudouin le Hardÿ de Beaulieu
Directeur général
19/09/2012*



Intercommunale du Brabant wallon

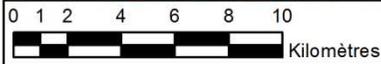
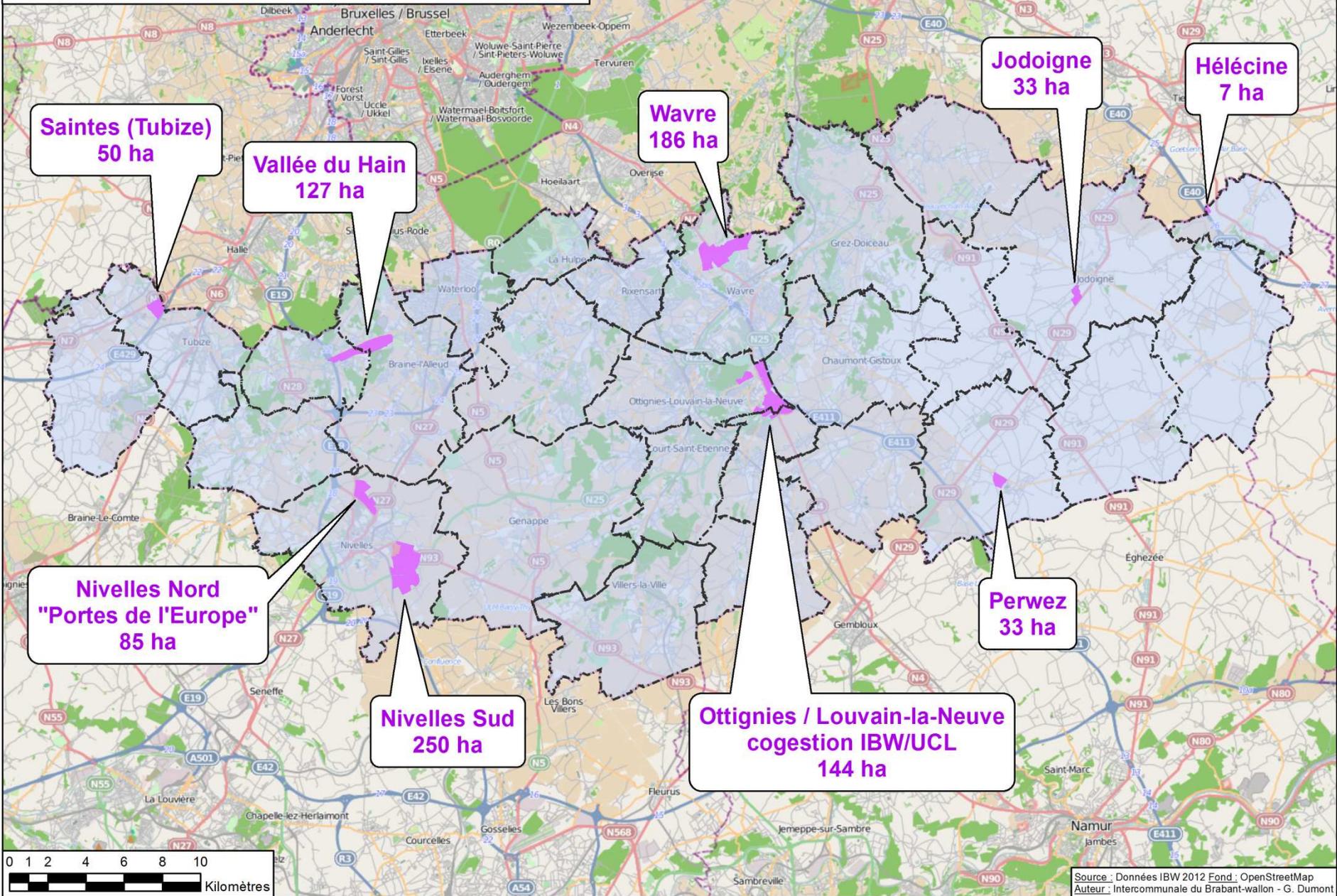


Missions de l'IBW

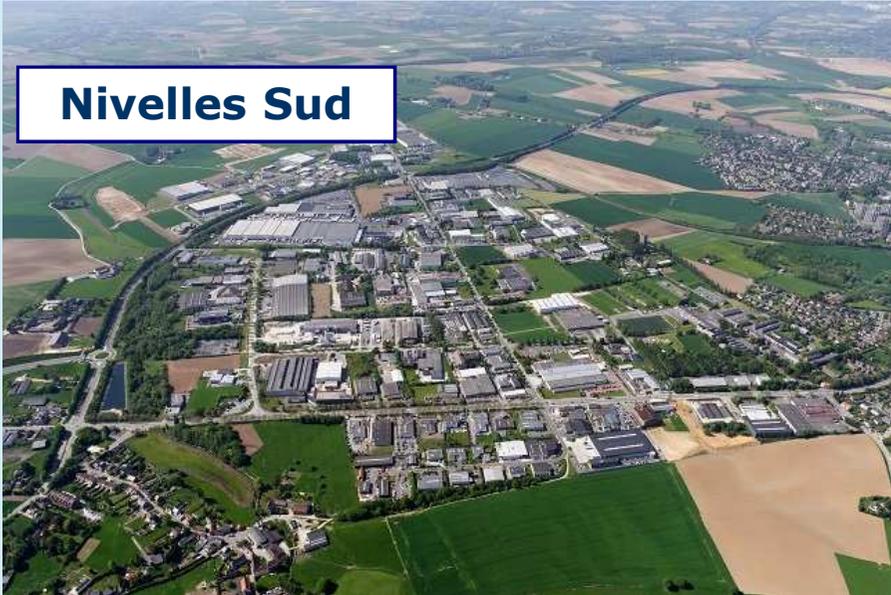
(en matière de développement économique)

- création, aménagement et promotion des **parcs d'activité économique**
- construction et location de **bâtiments-relais** en vue d'accueillir de nouvelles entreprises
- accueil et accompagnement des PME et TPE dans nos **centres d'entreprises** (Saintes et Louvain-la-Neuve)
- diffusion des dispositifs régionaux d'aide à l'investissement, à l'emploi, à la R&D,...
- détection des projets locaux porteurs et veille territoriale

Les parcs d'activité économique de l'IBW



Source : Données IBW 2012 Fond : OpenStreetMap
Auteur : Intercommunale du Brabant-wallon - G. Dumont



Nivelles Sud



Saintes



Perwez

- **900 ha** répartis sur **8 parcs** dont un Parc scientifique à LLN (cogestion IBW-UCL)
- **750 entreprises**
profil type : TPE et PME en forte croissance des secteurs secondaire ou tertiaire
- **22.000 emplois directs** et \pm 11.000 emplois indirects
- **\pm 25% de l'emploi en Brabant wallon**
- + partenariats avec le secteur privé (Axisparc, CODIC Wavre, Duferco,...)



Intercommunale du Brabant wallon



Atouts d'une implantation en Brabant wallon

- « Hinterland » de Bruxelles
- A proximité immédiate des grands axes autoroutiers (E19, A429, E411, E40, N25, RO, N4, N5)
- A égale distance des aéroports de Bruxelles et Charleroi
- Présence de l'Université Catholique de Louvain sur notre territoire
- Au cœur du futur réseau RER
- Parcs d'activité économique de haut niveau



Intercommunale du Brabant wallon



Des parcs de haut niveau

- IBW pionnière en matière d'intégration des principes du développement durable : **rédaction d'une charte environnementale dès 1987**

Développement du concept de « parc » en lieu et place de « zoning »

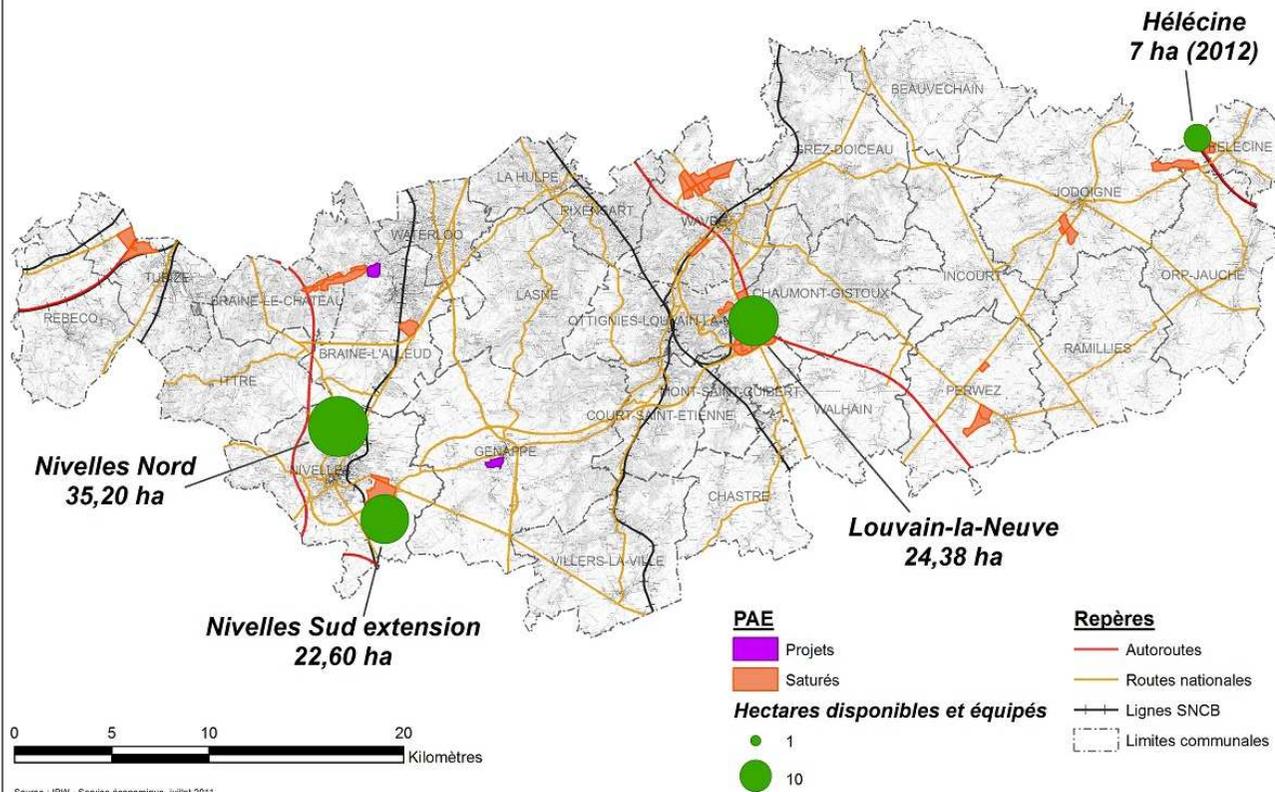
- régime de copropriété
- image soignée sur le plan architectural et paysager
- réseau double égouttage
- infrastructures publiques de pointe
- ...
- **Taux emploi de 25 personnes /ha** à la signature du compromis
- **Infrastructures et environnement de qualité** propices à la croissance des entreprises ayant choisi le BW comme terre d'accueil



Intercommunale du Brabant wallon

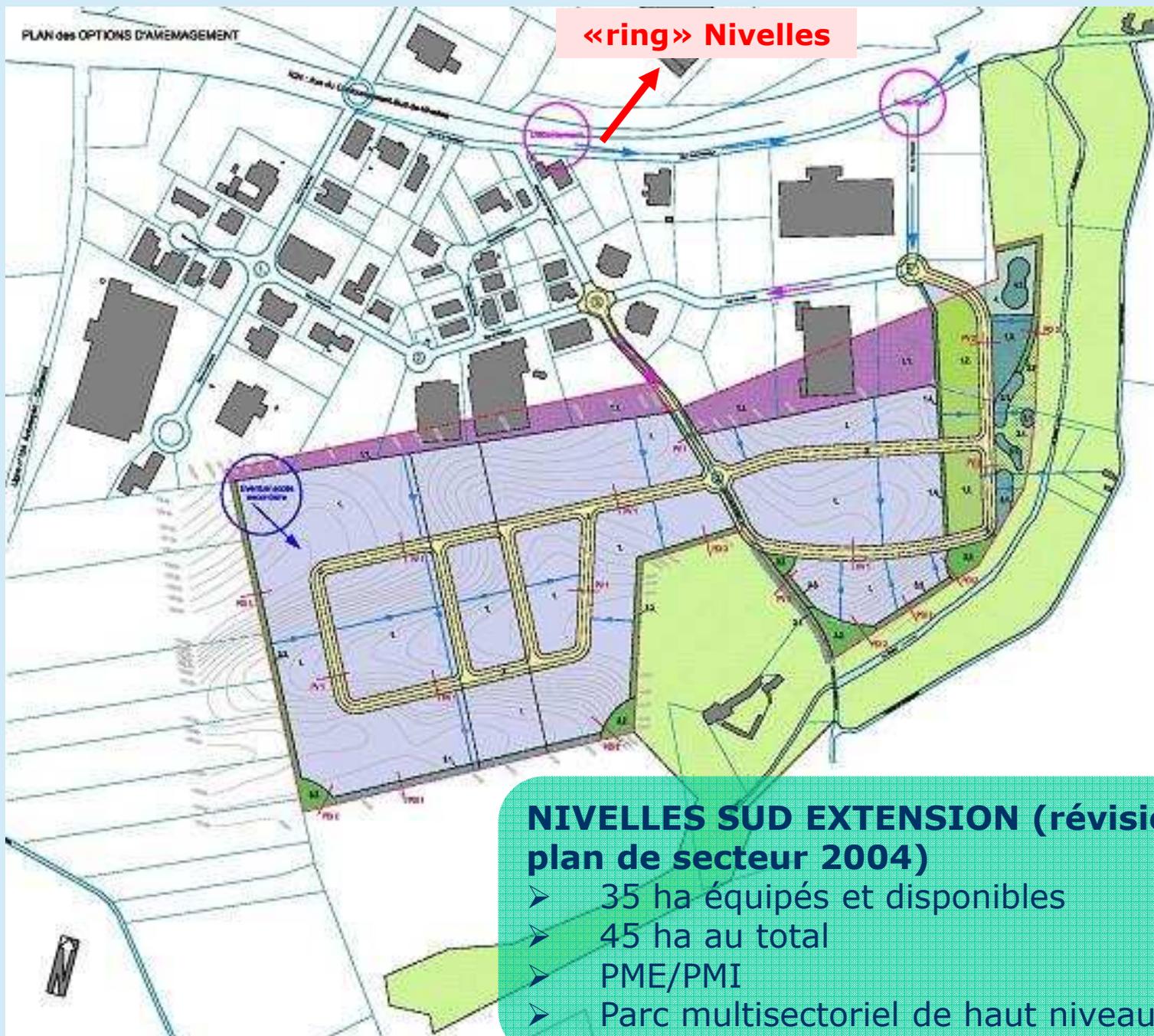


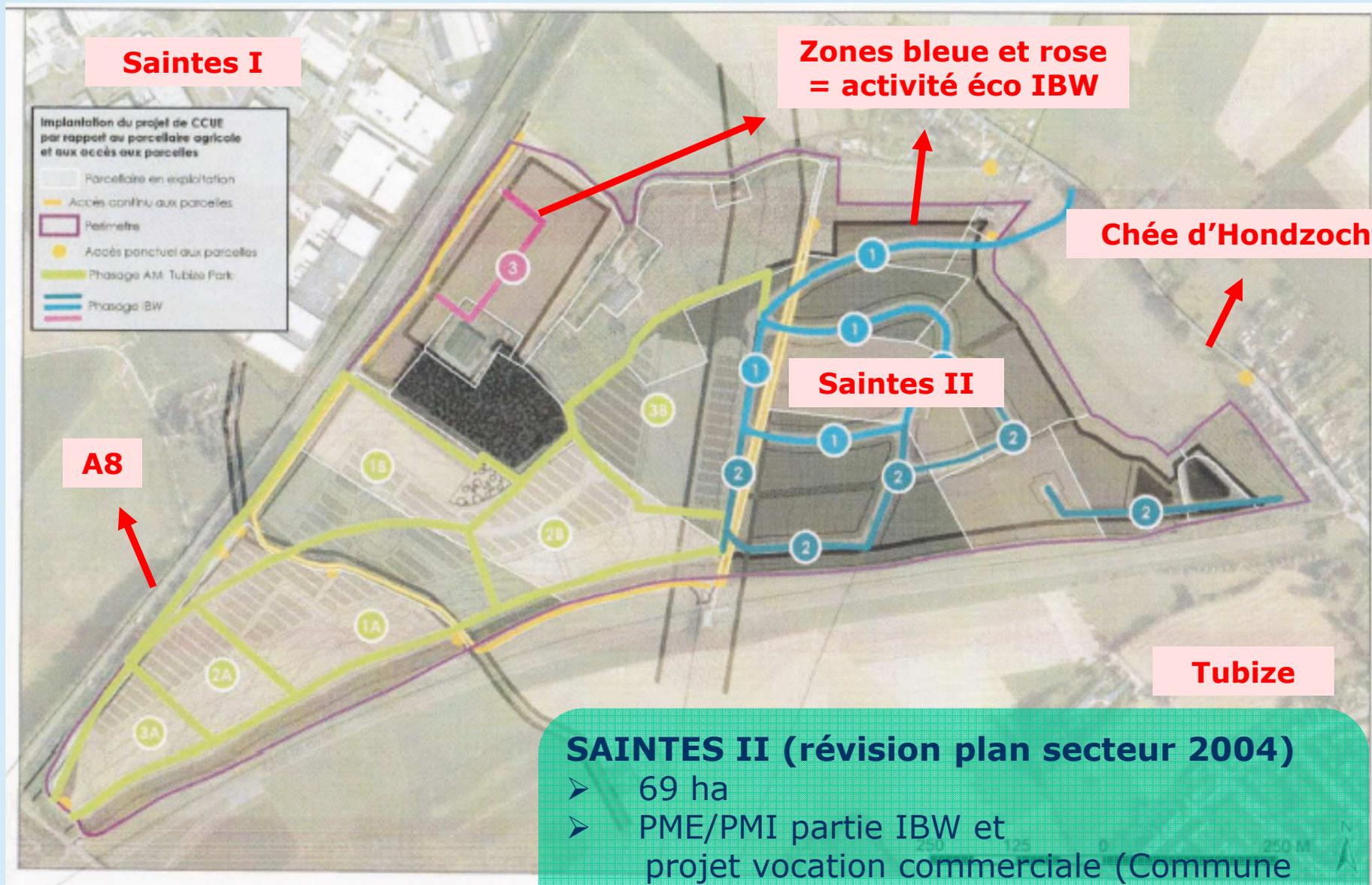
Parcs IBW : Espace disponible et équipé



La demande dépasse l'offre actuelle....

Projets d'extension en cours....





Saintes I

**Zones bleue et rose
= activité éco IBW**

Chée d'Hondzocht

A8

Saintes II

Tubize

SAINTES II (révision plan secteur 2004)

- 69 ha
- PME/PMI partie IBW et projet vocation commerciale (Commune de Tubize + partenaire privé)
- Premières ventes attendues 2014



Parc scientifique de Louvain-la-Neuve

- Cogestion avec l'UCL
- Entreprises innovantes /R&D
- Bail emphytéotique (99 ans)
- Importante révision plan secteur - enjeu: RER

Révision plan secteur LLN - situation actuelle

Louvain-la-Neuve

1. Athéna (ZAEM) : 23 ha 30 a
2. Monnet (ZAEM) : 19 ha 80 a
(ZAEI) : 32 ha 80 a
3. Fleming (ZAEM) : 72 ha 30 a

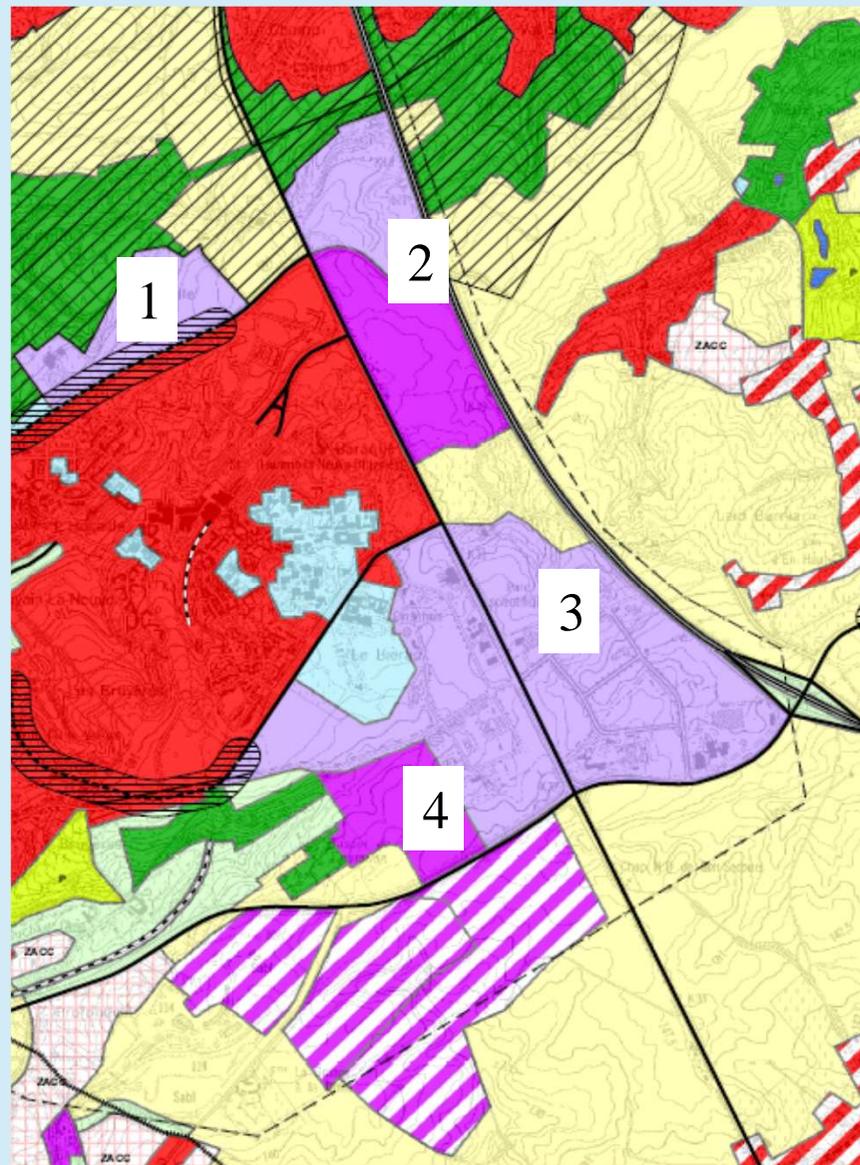
Total LLN : 148 ha 20 a

Mont-St-Guibert

- 4 : Einstein (ZAEM + ZAEI) : 83 ha 30 a

**Total parc scient. (ZAEM + ZAEI)
231 ha 50 a**

*ZAEM : Zone d'Activité Economique Mixte
ZAEI: Zone d'Activité Economique Industrielle*



Situation projetée LLN – Ch. Gist.

Louvain-la-Neuve

1. Athéna

ZAEM : - 8 ha 50 a
Zone habitat :
+ 30 ha 80 a

2. Monnet

ZAEI : - 32 ha 80 a
ZAEM : + 32 ha 10 a
ZACC : 16 ha (2 zones)

3. Fleming

néant

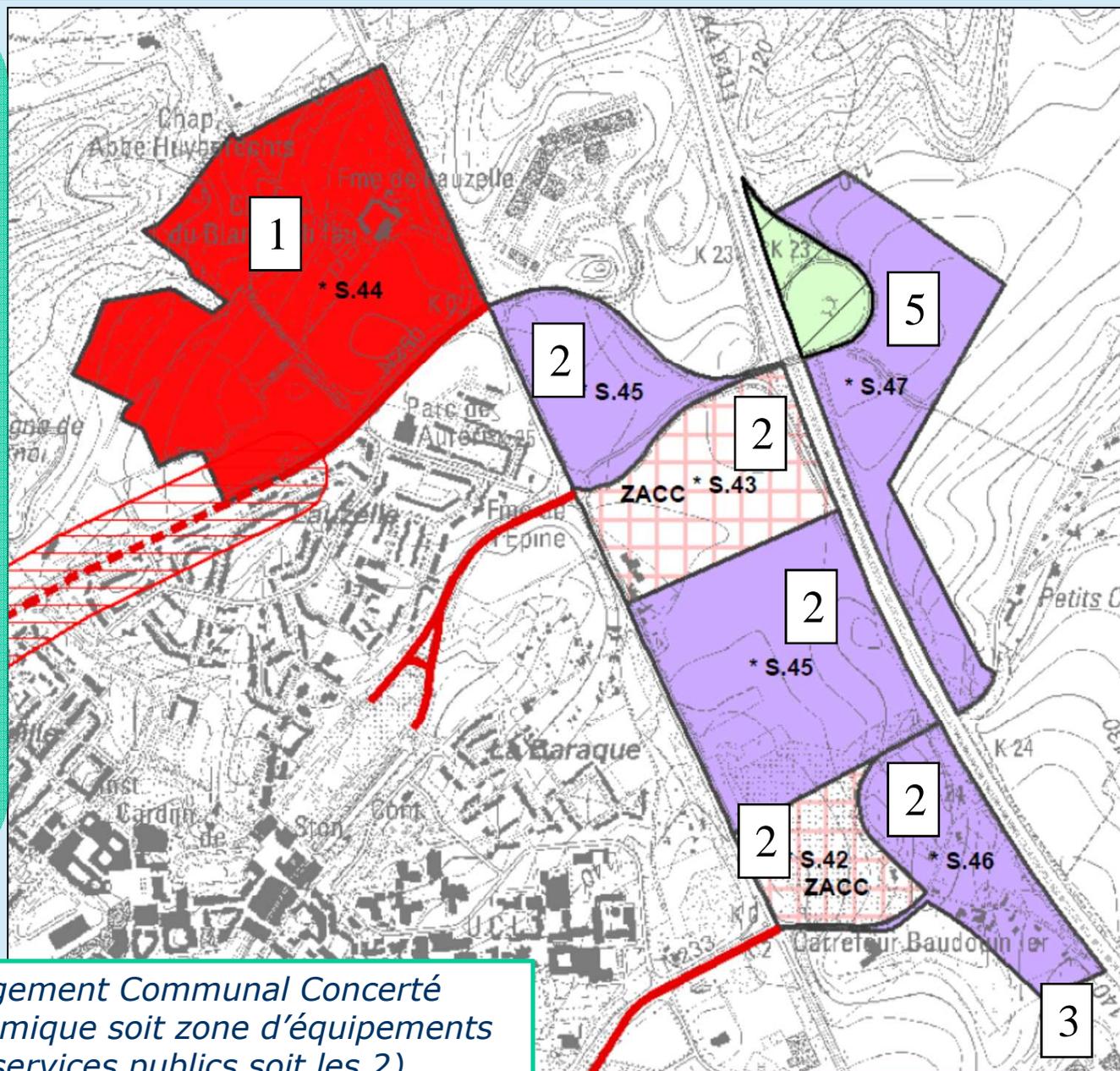
Mont-St-Guibert

4. Einstein

ZAEM : + 23 ha
(plan slide suivant)

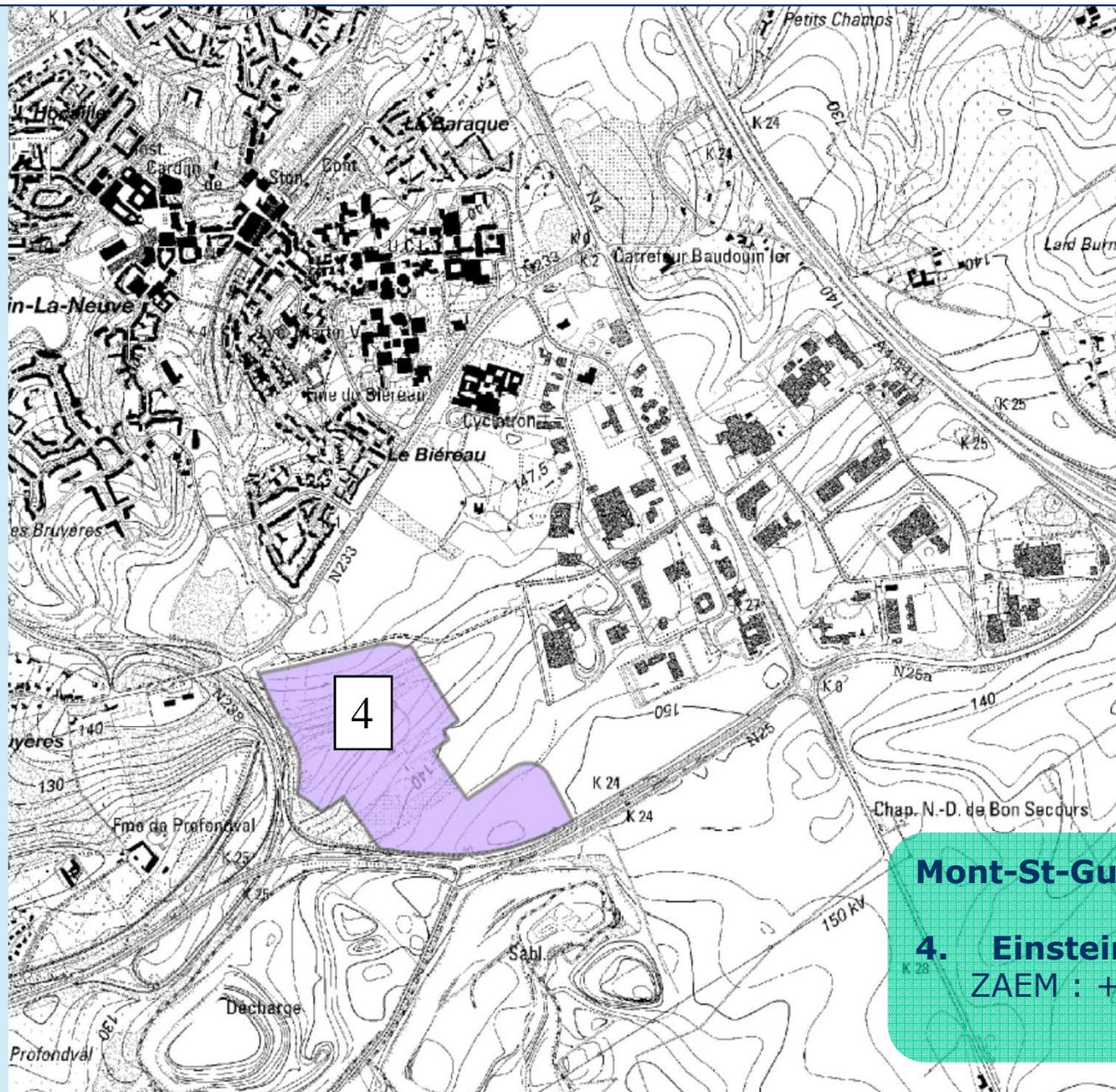
Chaumont-Gistoux

5. ZAEM : + 14 ha



ZACC : Zone d'Aménagement Communal Concerté
(soit zone d'activité économique soit zone d'équipements
communautaires et services publics soit les 2)

Situation projetée Mt-St-Guibert



Mont-St-Guibert

4. Einstein
ZAEM : + 23 ha

Situation après révision

Communes	ZAEM/I	Situation actuelle	Situation projetée
Louvain-la-Neuve	Athéna	ZAEM : 23 ha 30 a	ZAEM : 14 ha 80 a
	Monnet	ZAEM : 19 ha 80 a ZAEI : 32 ha 80 a	ZAEM : 51 ha 90 a ZACC : 16 ha
	Fleming	ZAEM : 72 ha 30 a	ZAEM : 72 ha 30 a
	Total LLN	148 ha 20 a	155 ha
Mt-St-Guibert	Einstein	ZAEM + ZAEI : 83 ha 30 a	ZAEM + ZAEI : 106 ha 30 a
Chaumont-Gistoux		-	ZAEM : 14 ha
TOTAL		231 ha 50 a	275 ha 30 a

Quelque 44 ha supplémentaires destinés à l'activité économique



HELECINE (rachat ancienne aire autoroutière E 40)

- 7 ha – à équiper (voiries/impétrants)
- PME/PMI – 1ères ventes début 2013
- Extension 30-50 ha prévue via Plan Communal d'Aménagement MAIS compensations territoriales à prévoir! Un casse-tête...

Compensations territoriales: ce que dit l'article 46 du CWATUPE

« Lorsque la **révision du plan de secteur** vise un nouveau zonage qui constitue une réponse à des besoins dont l'impact, les enjeux et les incidences peuvent être rencontrés **par un aménagement local, les dispositions du plan communal d'aménagement** visé à l'article 48, alinéa 2, **lui sont applicables** – Décret du 30 avril 2009, art. 28, 1°).

En outre, sont applicables les prescriptions suivantes:

(...)

3° ((dans le respect du principe de proportionnalité - Décret du 20 septembre 2007, art. 9, al. 2, 1°), l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation (susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement - Décret du 20 septembre 2007, art. 9, al. 2, 2°), **est compensée par la modification équivalente d'une zone existante destinée à l'urbanisation (ou d'une zone d'aménagement communal concerté – Décret du 30 avril 2009, art. 28, 4°) en zone non destinée à l'urbanisation ou par toute compensation alternative définie par le Gouvernement (tant en termes opérationnel, environnemental ou énergétique qu'en termes de mobilité en tenant compte, notamment, de l'impact de la zone destinée à l'urbanisation sur le voisinage;** la compensation planologique ou alternative peut être réalisée par phases - Décret du 20 septembre 2007, art. 9, al. 2, 3°) – Décret-programme du 3 février 2005, art. 59, al. 1er).

(...)



Intercommunale du Brabant wallon



Compensations territoriales

- Plan Communal d'Aménagement (PCA): les compensations territoriales sont à trouver sur le territoire de la commune ou sur celui des communes avoisinantes
- Très difficile à mettre en œuvre
- Compensations territoriales **et/ou** alternatives ??
- Conséquences: raréfaction des terrains à vocation économique et retard dans la mise en œuvre du PCA
- A modifier dans le cadre de la révision du CWATUPE



Intercommunale du Brabant wallon



La politique immobilière de l'IBW

- Bâtiments-relais "clé sur porte" depuis plus de 30 ans
- Parc immobilier de **47.000 m²** = plus de **50 bâtiments-relais** répartis sur tous nos PAE (bureaux et semi-industriels)
- Location à des PME / PMI en croissance ou à des entreprises innovantes - **Taux d'occupation = 96,5 %**
- Poursuite et intensification de notre politique de construction de bâtiments - 8 bâtiments prévus pour 6,6 M€
- **Projets avec opérateurs privés** – CODIC, AXISPARC, DUFERCO

Nos dernières réalisations



Village PME Saintes

**Bâtiments construits
selon les normes
basse énergie**



**Centre de Services Auxiliaires
Saintes**



Perwez

Einstein Business Center à Louvain-la-Neuve



Centre d'entreprises au cœur du parc scientifique

Créé en décembre 2011

- 2.450 m² de bureaux
- réservé à des PME, TPE, start-up, spin-off,... « adolescentes »
- bureaux équipés avec **services partagés** (accueil, bureaux équipés, salles de réunion, cafétéria,...)
- succès !

grande flexibilité



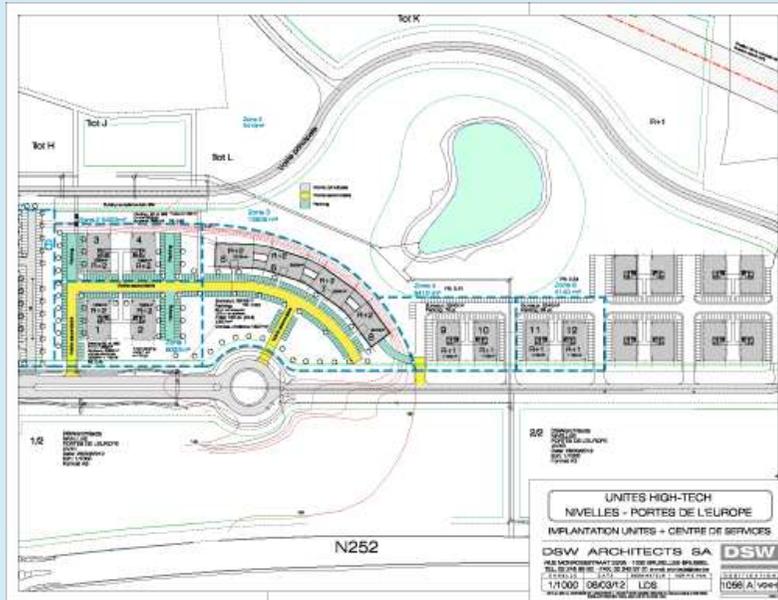


Redynamisation du parc d'affaires « Les Portes de l'Europe »

Nivelles-Nord « LES PORTES DE L'EUROPE »

Parc d'affaires de haut niveau

- Idéalement situé aux portes de Bruxelles (E19, Ring, N25)
 - Activités de haute technologie
 - Cadre de travail exceptionnel
 - Grande qualité architecturale
 - Nouveaux développements pour le secteur secondaire et tertiaire



Plan implantation – image Global Construct



Perspective Nivelles nord – image Global Construct

Projet AXISPARC aux Portes de l'Europe à Nivelles Nord

Développement d'un « office park »
par Global construct/Axisparc

**20.000 m2 bureaux/labos et
ateliers (unités high tech)**

Vente des terrains (phases) ET
construction d'un centre de services
et centre d'entreprises par l'IBW

Début du programme: fin 2012



Perspective Nivelles nord – image Global Construct



Intercommunale du Brabant wallon



Objectifs 2013 :

- Augmentation de notre stock de terrains disponibles à vocation économique – poursuite des procédures en cours (PS – PCA etc)
- Poursuite de la politique d'acquisition de terrains déjà équipés
- Continuation de la mise en œuvre des conditions favorables en vue de l'installation d'entreprises innovantes à Louvain-la-Neuve (en terme de terrains, d'équipement et immobilier)
- Intensification du développement du parc d'affaires «Les Portes de l'Europe» à Nivelles Nord
- Maintien d'un service de qualité et personnalisé à destination des entreprises qui choisissent le BW comme terre d'accueil grâce à notre expertise et notre réseau

**Merci beaucoup
de votre attention !**

**Plus d'informations ?
rendez-vous sur notre site internet : www.ibw.be**

Questions – réponses ?