

Conférence de presse 28 octobre 2021

<p>Accord de partenariat entre la SOWAER et LIEGE AIRPORT sur le développement des zones d'activités économiques de l'aéroport de Liège</p>
--

A. PRINCIPES DE L'ACCORD

Le nouveau modèle de partenariat vient renforcer le partenariat provisoire mis en place en 2015 entre la SOWAER et LIEGE AIRPORT à l'occasion de l'aménagement des premiers parcs d'activités économiques.

Déjà en 2015, le partenariat visait à **unir les forces des deux entités** au sein de *Land in Liege* dans le but de développer conjointement la réserve foncière stratégique s'étendant sur près de 350 hectares aux abords de l'aéroport de Liège.

Les terrains à vocation économique sont destinés à accueillir les activités de 2^{ème} et de 3^{ème} lignes conformément aux prescriptions du plan de secteur et à la vision développée par LIEGE AIRPORT dans son nouveau Master Plan à horizon 2040. Le nouveau modèle vise donc à **renforcer l'attractivité socio-économique** de l'aéroport de Liège.

Pour Frédéric Jacquet, CEO de Liege Airport, ce nouvel accord ouvre des perspectives commerciales prometteuses : *« Le partenariat de 2015 était limité à certaines zones d'activités économiques et il était provisoire. Aujourd'hui, le partenariat devient pérenne, s'étend à toutes les zones d'activités économiques et assure une rémunération de Liege Airport. La commercialisation des ZAE se fera en lien avec le développement de l'aéroport. Les clients prennent naturellement contact avec l'aéroport. »*

Et Frédéric Jacquet d'ajouter : *« Cet accord permet de diversifier les revenus de l'aéroport, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de son master plan mais plus fondamentalement, assure une cohérence dans le développement de la grande couronne entourant l'aéroport. La stratégie de la 2e ligne prend ainsi tout son sens. »*

Seules les activités de support à l'aérien et présentant une plus-value pour l'exploitation de l'aéroport, seront donc admises, en ce compris les espaces de

bureaux. L'objectif de LIEGE AIRPORT est de pouvoir démarcher des clients actifs dans le secteur aérien en leur proposant un **package global en phase avec la continuité de la chaîne logistique**, à savoir une implantation permettant d'exercer leurs activités de fret aérien en 1^{ère} ligne avec un accès direct aux pistes 24h/24 et de mobiliser les services de 2^{ème} et de 3^{ème} lignes assurant la redistribution du fret aérien par voie terrestre au cœur du triangle d'or de l'Europe occidentale.

Au travers du partenariat, LIEGE AIRPORT met donc à profit sa mission d'exploitant de l'aéroport de Liège et son approche commerciale tandis que la SOWAER apporte son expertise technique pour la poursuite de la réalisation des infrastructures en tant qu'équipementier de la plateforme aéroportuaire.

Pour Thibaut de Villenfagne, Directeur général de la SOWAER : *« par cet accord stratégique, la SOWAER renforce son rôle de partenaire technique et environnemental au service du développement des aéroports wallons, en misant sur l'expertise de ses équipes. De plus, l'accord garantit un retour sur investissement pour la Wallonie et une plus grande autonomie financière de la SOWAER. ».*

Concrètement, l'Accord de partenariat repose sur les principes suivants :

- La SOWAER et LIEGE AIRPORT développent une **stratégie commune** de développement et de commercialisation des ZAE au sein du Comité de coordination « Land in Liege », lequel est pérennisé.
- La SOWAER acquiert et viabilise les terrains en ayant recours aux subsides régionaux. Pour ce faire, la SOWAER dispose de la qualité d'« opérateur » au sens du décret wallon du 2 février 2017 relatif aux ZAE. Toutes les phases administratives et opérationnelles liées à la **préparation des terrains** destinés aux investisseurs relèvent de la responsabilité de la SOWAER.
- Tous les droits et obligations découlant des subsides régionaux et du périmètre de reconnaissance économique sont opposables à LIEGE AIRPORT en tant qu'« intermédiaire économique » et aux utilisateurs finaux.
- Les principes d'aménagement des terrains seront conformes aux règles de l'art. Il sera veillé à la poursuite de l'intégration environnementale de l'aéroport, notamment par le renforcement du maillage écologique, et au respect des Chartes urbanistiques, environnementales et énergétiques.
- Tout en conservant la maîtrise foncière à long terme, la SOWAER octroie un droit réel (bail emphytéotique) à LIEGE AIRPORT, zone par zone, au fur-et-à-mesure de l'équipement des ZAE pour une **durée de 99 ans**. Par conséquent, au sein du domaine aéroportuaire, le mode de mise à disposition est la concession à LIEGE AIRPORT et ensuite la sous-concession aux utilisateurs. Tandis qu'au sein du périmètre des ZAE, il s'agit d'une emphytéose octroyée à LIEGE AIRPORT et de sous-emphytéoses aux utilisateurs.

- Au jour de la signature de l'acte de cession de chaque ZAE, LIEGE AIRPORT assume, **à risque**, l'entretien et la commercialisation des terrains et les met à disposition auprès des entreprises sous la forme de sous-emphytéoses.
- Pendant toute la durée de l'emphytéose, la SOWAER assure le *reporting* auprès du pouvoir subsidiant, prévu par le décret du 2 février 2017, grâce aux informations relayées par LIEGE AIRPORT et les utilisateurs.
- Au terme de l'emphytéose, la reprise des ouvrages et infrastructures par le propriétaire s'effectue au prix correspondant à la valeur vénale, déduction faite des amortissements.

B. ENJEUX ET PERSPECTIVES

En synthèse, le nouveau partenariat vise à **transférer le risque financier et commercial** de la SOWAER vers LIEGE AIRPORT par la cession de zones entières à la réception des travaux d'équipement, moyennant un canon unique payable à la signature du bail emphytéotique. Les zones équipées sont ensuite mises à disposition des investisseurs par sous-emphytéoses.

Ce partenariat renouvelé et renforcé entre LIEGE AIRPORT et la SOWAER est la **garantie d'un déploiement durable et coordonné** des terrains à vocation économique s'inscrivant en soutien à l'activité aéroportuaire.

En termes de recettes, la conclusion de l'Accord garantit à la SOWAER un paiement *one shot* de l'ensemble de la zone dès la fin des travaux d'équipement. Le prix de cession et le rythme de commercialisation seront désormais à charge de LIEGE AIRPORT qui assumera sur le long terme les aléas du marché de l'immobilier logistique/de bureaux et les tendances conjoncturelles ou structurelles en lien avec le fret aérien.

Grâce aux recettes escomptées, les activités de la SOWAER en lien avec l'équipement des terrains visent le **principe de l'auto-financement** de telle sorte à permettre la poursuite immédiate des prochaines phases de viabilisation selon la programmation établie conjointement.

En termes d'attribution, la SOWAER confirme son positionnement comme **équipementier spécialisé** en charge des infrastructures en lien avec le secteur aéroportuaire. Outre la maîtrise du foncier, la SOWAER met ici à disposition son **savoir-faire** en matière de conception, de développement et de réalisation d'infrastructures de pointe pour l'accueil d'entreprises. Dotée d'une équipe réduite capable de mener des chantiers d'envergure, la SOWAER affirme son agilité, sa souplesse et son expertise dans les domaines qui la caractérisent.

En termes de poursuite de l'intérêt général, la conclusion de l'Accord permet d'**amplifier le rayonnement socio-économique** du pôle aéroportuaire et donc de

faire sens sur le plan de la relance au départ d'une activité en pleine expansion. En tablant sur une moyenne de 22,5 ETP/ha, le développement des parcs d'activités pourrait générer près de 6.750 emplois directs.

De plus, si le mode de cession se distingue du mécanisme de la concession domaniale en vigueur au sein du périmètre de l'aéroport, la mise à disposition de droits réels sous forme de baux emphytéotiques garantis, durant 99 ans, la maîtrise foncière des terrains au bénéfice de la Région wallonne, à l'instar de la concession. Le **caractère stratégique des terrains** situés aux abords d'un des plus grands aéroports cargo d'Europe, justifie un tel traitement.

En termes d'intégration environnementale, l'Accord confirme les intentions exprimées dans le *master plan* de LIEGE AIRPORT visant à inscrire le développement futur au sein des limites tracées par le plan de secteur. Il s'agit de développer le potentiel urbanisable arrêté par le Gouvernement wallon en 2003, en privilégiant la reconversion des anciens terrains militaires. De plus, la SOWAER aura à cœur de poursuivre son **approche en faveur du développement durable**. Citons à ce propos la reconnaissance comme « parcs durables », la généralisation des principes de la Charte urbanistique, environnementale et énergétique, les actions menées en faveur de la biodiversité, la création d'un corridor écologique sur la façade nord de l'aéroport, etc.

A propos de la SOWAER :

La SOWAER a été créée en 2001 afin d'encadrer le développement des aéroports wallons dans une logique de développement durable et de préservation de la qualité de vie des riverains.

Ses missions sont :

- La gestion pour le compte du Gouvernement wallon, des participations détenues dans les sociétés de gestion des aéroports wallons
- Les investissements en développement des infrastructures aéroportuaires
- La gestion du programme environnemental accompagnant le développement
- La prise en charge des missions de sûreté et sécurité confiées aux sociétés de gestion des aéroports
- La viabilisation et l'aménagement de tous les terrains, bâtis ou non, rachetés dans le cadre des mesures d'accompagnement environnemental et situés en zones d'activité économique au plan de secteur

Contact SOWAER : Bénédicte Grandgagnage +32.478.71.05.04 – bgr@sowaer.be – www.sowaer.be

A propos de Liege Airport : Liege Airport, 6ème aéroport cargo en Europe et 1er en Belgique, est le seul aéroport européen qui donne la priorité au full cargo (#freightersfirst). Il est spécialisé dans le transport express, le commerce électronique, le matériel médical et humanitaire, les produits pharmaceutiques et périssables, ainsi que dans les animaux vivants.

Contact LIEGE AIRPORT : Christian Delcourt +32 496 53 06 15 – cde@liegeairport.com – www.liegeairport.com