



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Quelles perspectives pour les territoires wallons dans l'ère post-covid ? (CPDT)

Rochehaut
8 juin 2023

Hubert Maldague – Lepur ULiège



Trois thématiques

- Quelles perspectives pour **l'attractivité des centres-villes** et leurs activités commerciales ?
- Quelles tendances observées et attendues sur **les marchés foncier et immobilier** (principalement à vocation résidentielle) ?
- Quelles évolutions en matière **de répartition modale du transport des personnes** ?

Une méthodologie commune

- Rédaction d'une note de synthèse : état des lieux : tendances avant et durant la crise ;
- Organisation d'un séminaire par thématique ;
- Synthèse : enseignements et perspectives.



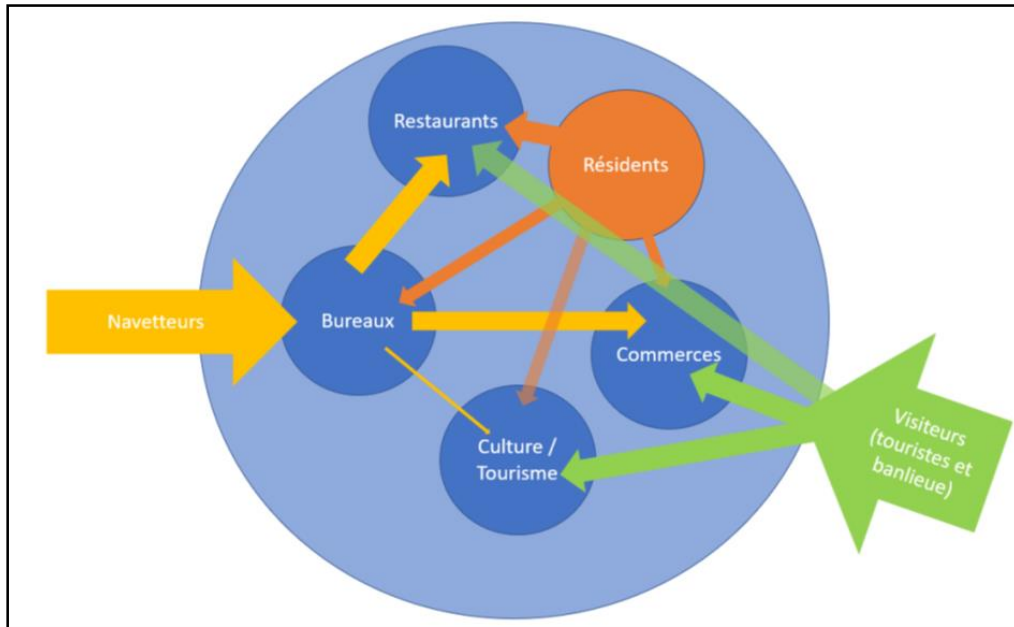


Schéma synthétique des économies des centralités urbaines (Source : Shearmur et al., 2020)

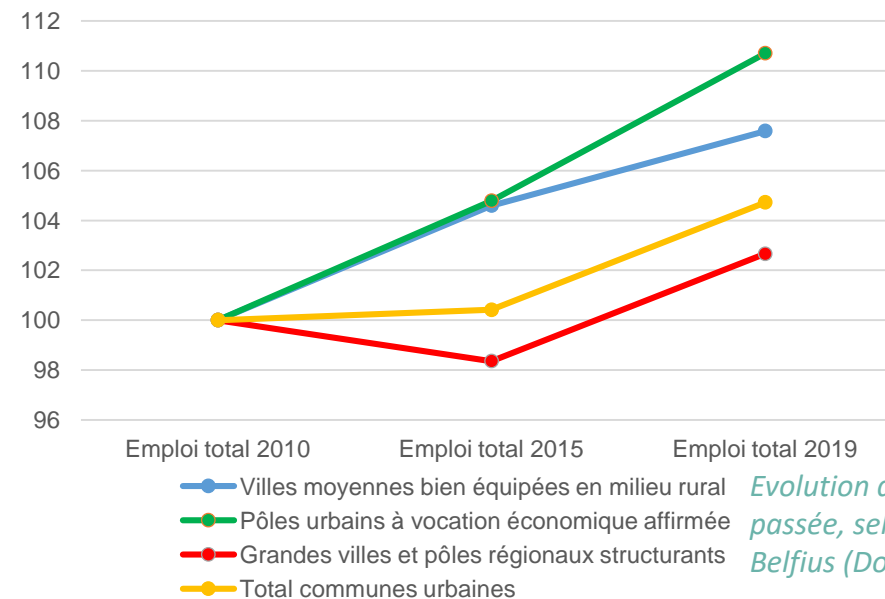
Rôle du temps passé dans les villes sur leurs activités économiques :

- Travailleurs ;
- Etudiants ;
- Visiteurs ;
- Et les résidents !

Or, d'ores et déjà en déclin...

Quelle attractivité pour les villes wallonnes ?

- A l'échelle interurbaine, les métropoles de Bruxelles et de Luxembourg bien plus attractives (↑ BW & ↓ grandes villes) ;
- Régénération urbaine qui peine à compenser le déclin économique et la périurbanisation ;
- Déficit d'attractivité résidentielle et concentration de la précarité ;
- Rôles structurant et dynamogène des villes insuffisant.



Evolution de l'emploi sur la décennie passée, selon la typologie des communes Belfius (Données ONSS, traitements CPDT)

Le télétravail

Evolution structurelle :

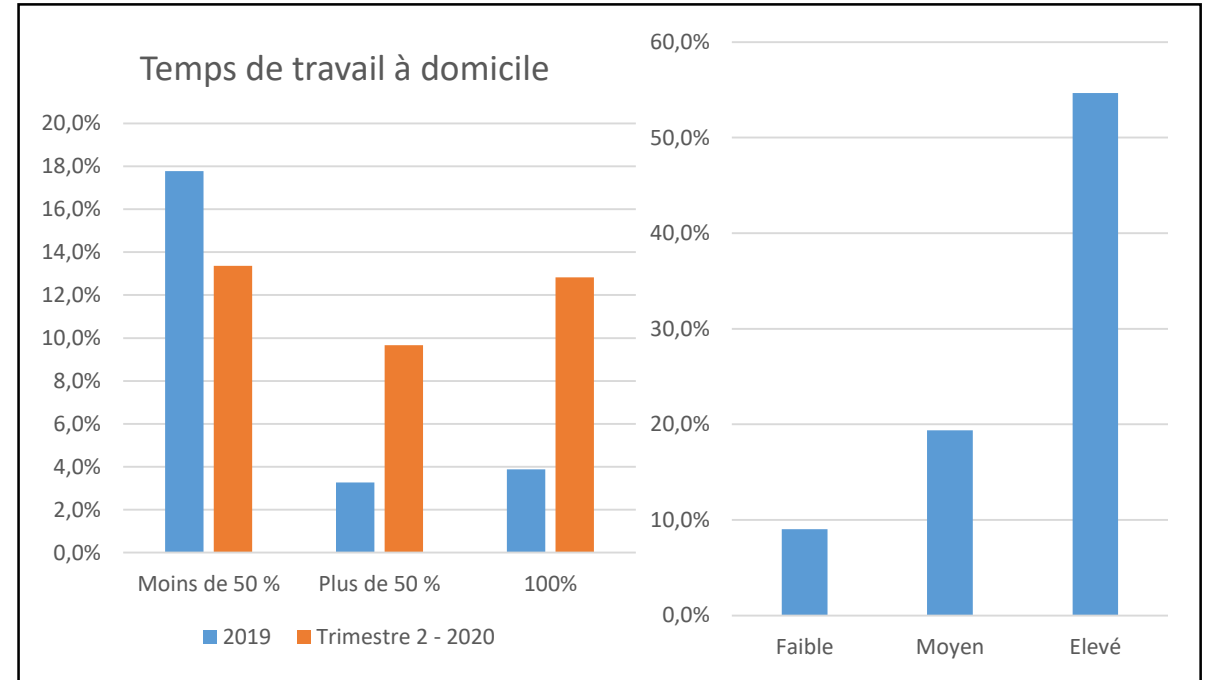
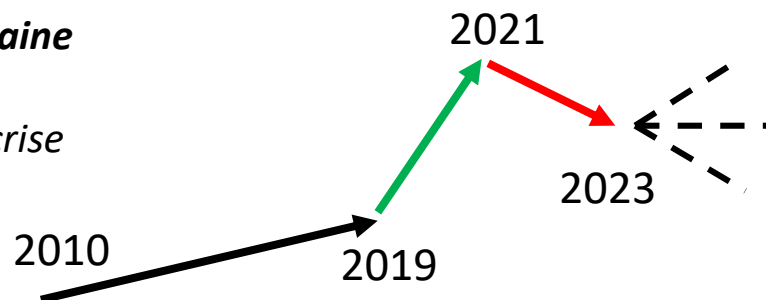
- Entre 2008 et 2016, la proportion de télétravailleurs a augmenté, en Belgique, de 16 à 25 % ;
- Concerne plus spécifiquement certaines professions ;
- En Wallonie, relativement moins de télétravail.

Et une généralisation limitée :

- 36 % de TT (+ 12 points par rapport à 2019), parmi lesquels seuls 12,8 % ont été intégralement en TT ;
- 15 % ont intensifié leur pratique du TT à l'occasion de la pandémie ;
- Cela a accentué les disparités préexistantes.

...Retour vers une certaine normalité?

- Quel impact de la crise énergétique?



Evolution de la pratique du travail à domicile, d'une part, entre 2019 et le second trimestre 2020 et, d'autre part, selon le niveau d'instruction (Source : Statbel, d'après EFT, 2020).
Ci-dessous: extrait de BX1 – 22 mars 2023

Diminution du télétravail : la crise énergétique ramène les Belges au bureau



De la ville au quartier

Retour des villes petites et moyennes :

Gain d'intérêt pour les petites et moyennes villes apparaissant comme davantage « vertueuses » et bénéficiant des perspectives liées à l'économie présentielle notamment.

Régénération urbaine et attractivité :

Vers davantage de mixité au sein des projets de régénération urbaine
Comment réintégrer de l'activité économique en milieu urbain?

Intensification des centralités :

Comment conjuguer : densification, mixité, ville du quart d'heure, polycentrisme... Sujet central du projet de SDT.

Mixité, adaptabilité, réversibilité v. flexibilité de la planification urbaine :

Vers des concepts non seulement adaptables et flexibles mais, également, réversibles ?

Attractivité économique

Le développement de « tiers-lieux », lieux dédiés à la créativité, lieux hybrides, fabLab, espaces de coworking, ... constitue de nouvelles opportunités pour la « ville productive »



Exemple du projet mixte TechniCité à Tournai: le projet propose un vaste ensemble de fonctions, entre activités productives, centre d'entreprises, hub créatif, logements, bureaux et commerces. (Source : Atelier 2F)

Tendances majeures - Du côté de l'offre

- **Des dynamiques spatialement différenciées** (déprise des centres-villes notamment): augmentation des m²... mais surtout hors des centres traditionnels.
- **Des dynamiques structurellement différenciées** (commerce intégré versus commerce indépendant).

Tendances majeures - Du côté de la demande

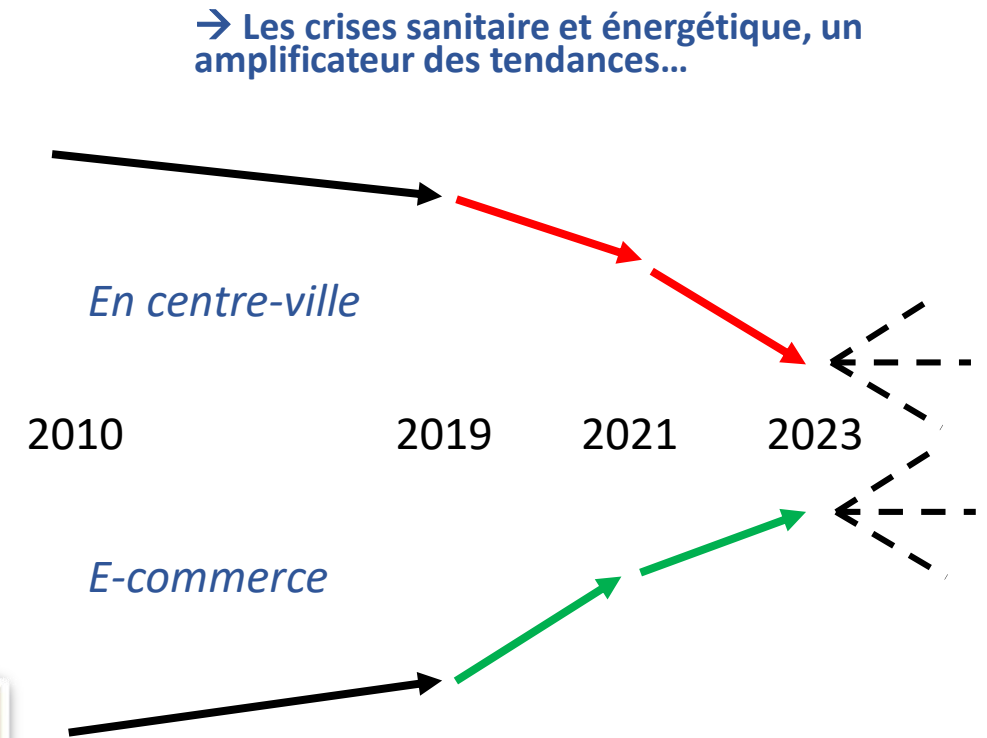
- **L'avènement de l'E-commerce** (au moins 7,5 % du CA du secteur mais, sans doute, au-delà des 10 %) notamment pour l'équipement de la personne, les loisirs/sports...

+ PLUS “La crise a créé un nouvel intérêt pour la franchise”

Source : Gondola
13/04/2021

E-commerce et petites agglomérations, les grands gagnants du Covid

Source : Echo 04/01/2021



Attractivité des centres-villes : enseignements

Vers de nouvelles pratiques de la ville

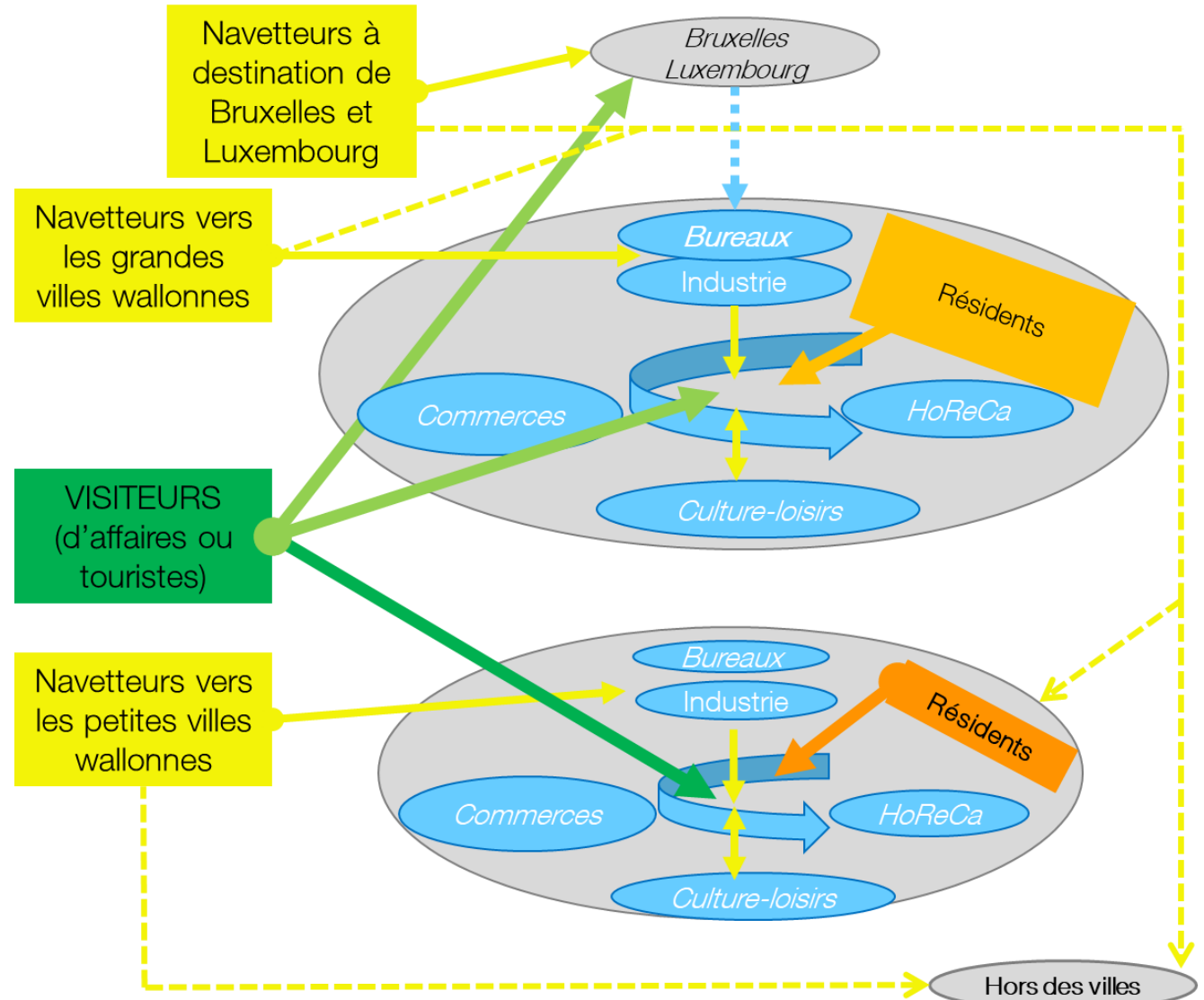
Une diminution du temps passé dans les plus grandes villes :

- Diminution de la fréquentation des lieux de travail (↓ besoins en bureau et ↓ dépenses dues à ses travailleurs) ;
- Perte directe pour la fonction commerciale.

Polycentrisme et ville du quart d'heure :

Nouveaux enjeux de développement polycentrique :

- Efficience des modes de transports inter-urbains ;
- Nouvel équilibre entre les différents niveaux de villes ;
- Enjeu de la qualité de vie dans les villes ;
- Diminution partielle de la contrainte de mobilité quotidienne pour une partie des travailleurs.

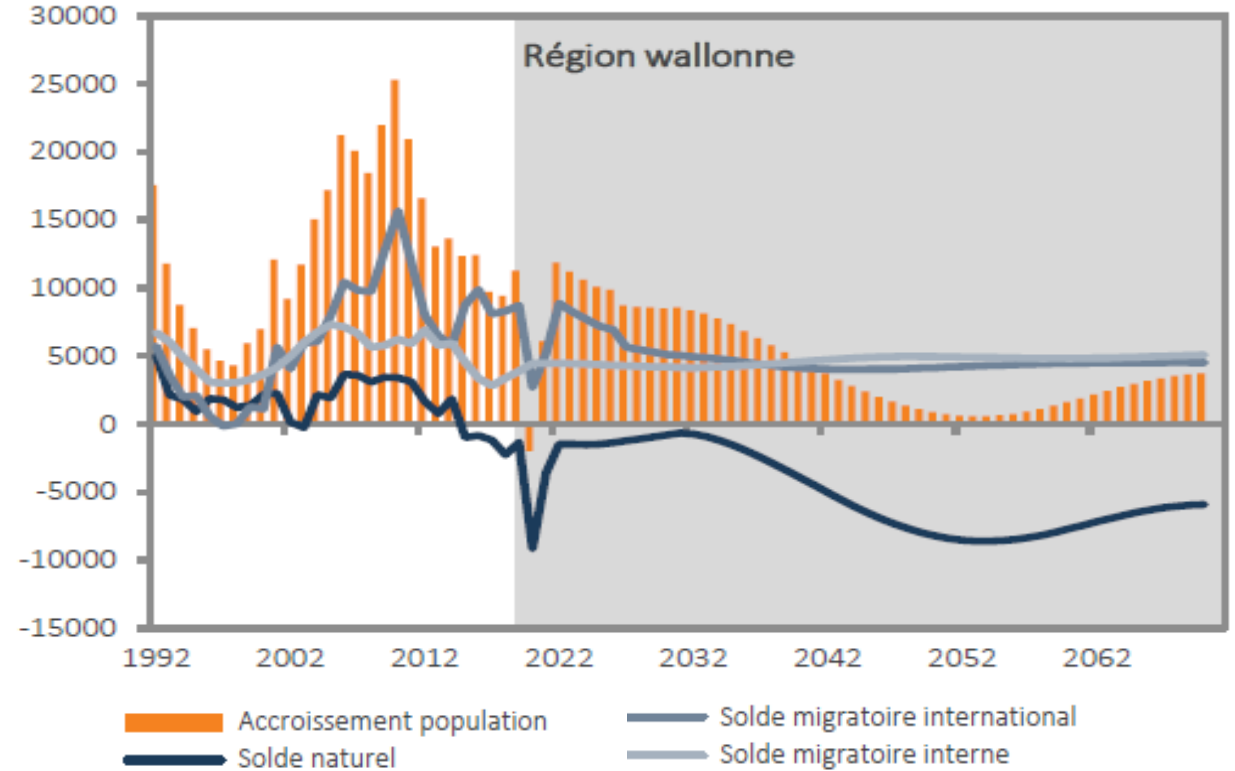
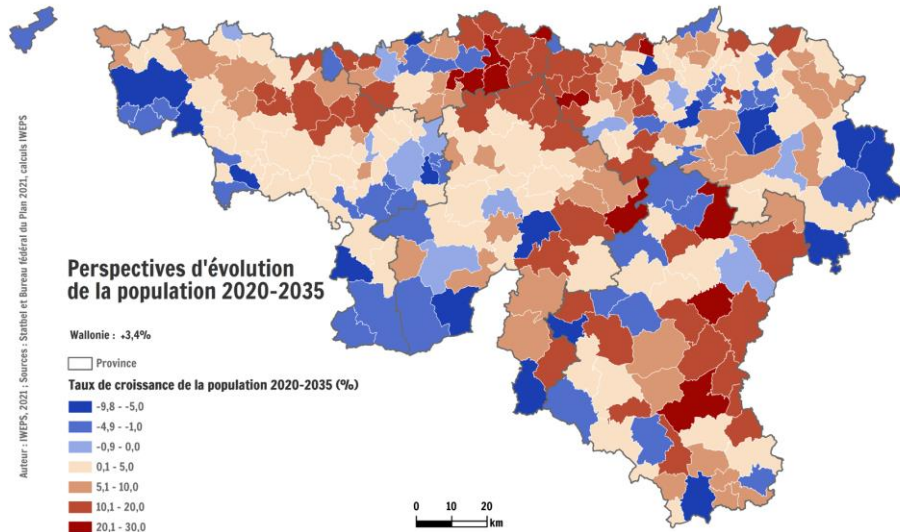


Vers une nouvelle approche systémique des villes wallonnes ? (Adapté de Shearmur et al., 2020)

Les besoins en logements

Une demande en logements « peu » impactée par la crise sanitaire :

- Disparités spatiales... mais déjà observées avant ;
- Télétravail pourrait avoir des conséquences sur les choix de localisation mais le poids de l'accessibilité et du contexte environnant reste déterminant dans les choix résidentiels.



Croissance de la population (Région wallonne).

Sources : BFP et Statbel, Perspectives démographiques 2020-2070.

Besoins liés aux désirs d'habiter

Accentuation des aspirations préexistantes en matière de logement

- Volonté d'être propriétaire – habitation pour toute une vie
- **Préférence pour les maisons neuves (bon PEB désormais un facteur déterminant)**
- Préférence pour vivre ailleurs qu'en ville
- Importance du contexte environnant (quartier)
- Baisse d'attractivité résidentielle des territoires ruraux éloignés des pôles wallons/extérieurs
- Accroissement de l'attractivité des communes urbanisées avec emploi, à proximité des pôles urbains
- **De plus en plus de répondants sont disposés à vivre dans un logement plus petit**
- Télétravail : atténuation des craintes vis-à-vis des distances D-T & besoin d'une pièce bureau
- Espaces extérieurs – proximité services et équipements

L'accès au logement

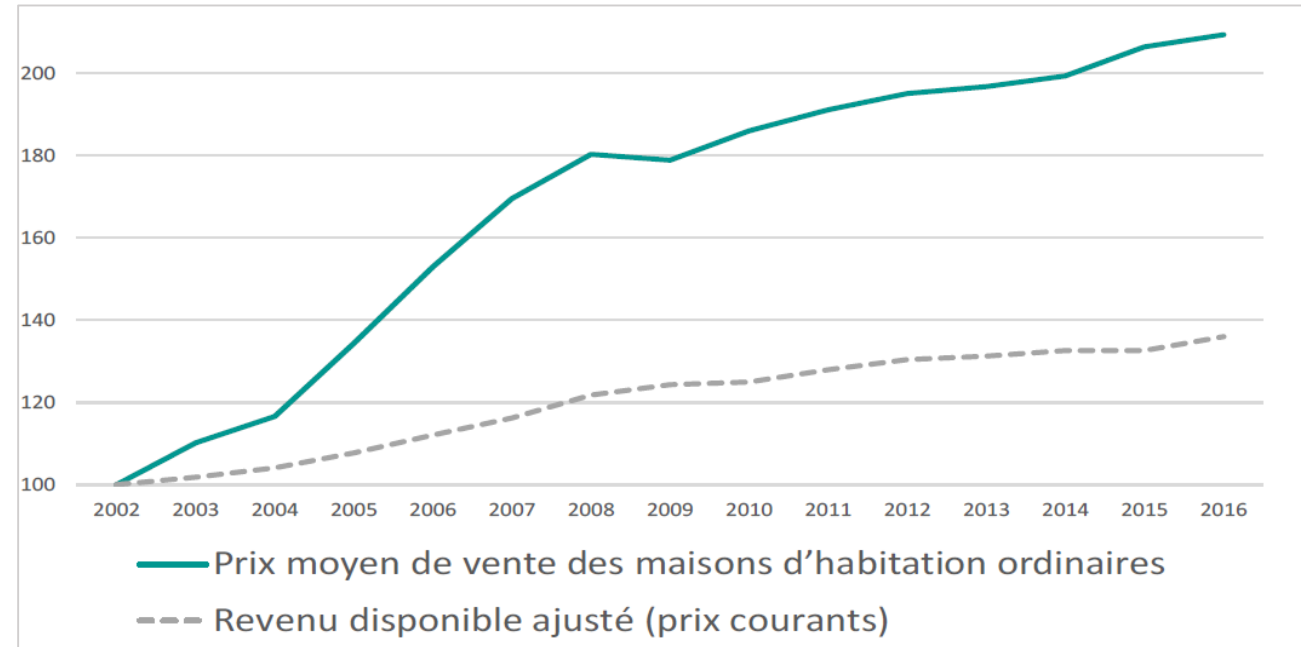
Une dualisation sociale et une fragmentation du marché :

- Désirs d'habiter et de devenir propriétaire freinés par un coût croissant ;
- Prix ont augmenté plus vite que les revenus ;
- Immobilier s'impose clairement comme une valeur refuge ;
- Inégalités sociales renforcées.

L'offre en logements

Une offre en logements qui a du mal à répondre à la demande :

- Demande de logements à la fois qualitatifs, accessibles et adaptables → décalage croissant offre – demande ;
- Depuis la crise, marché tendu ;
- Rôle croissant de la complémentarité entre qualité de logement et du quartier.



Marchés foncier et immobilier : derniers enseignements

L'accès au logement

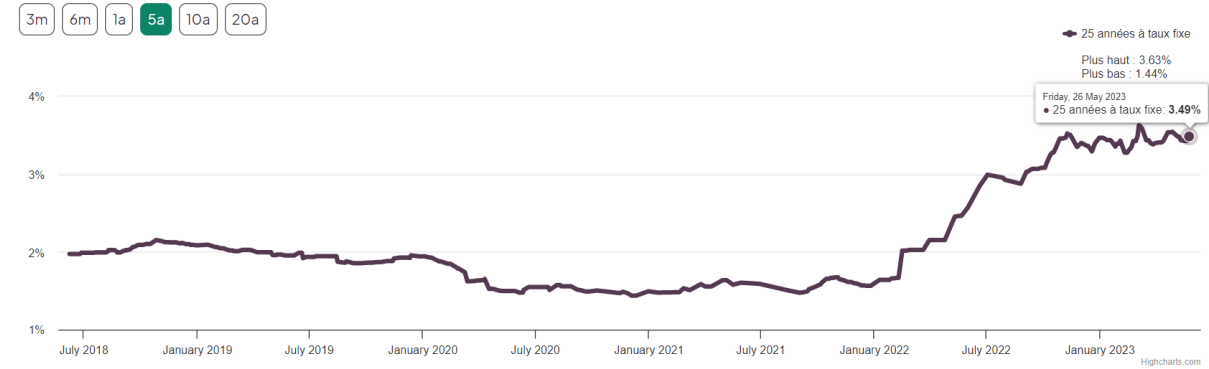
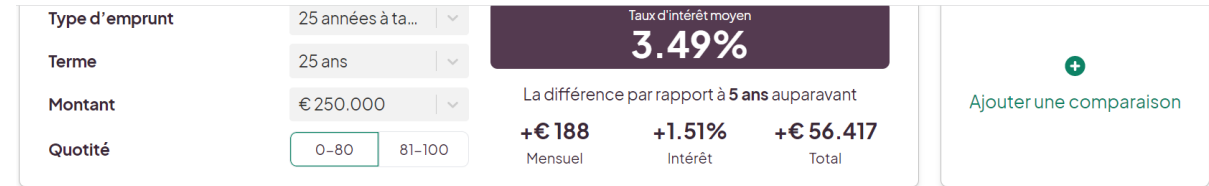
Une dualisation sociale et une fragmentation du marché :

- Désirs d'habiter et de devenir propriétaire freinés par un coût croissant + Pouvoir d'achat immobilier en nette baisse (taux d'intérêts)
- Prix des « bons biens » augmentent (un peu), prix des « mauvais biens » baissent.
- Immobilier s'impose clairement comme une valeur refuge ;
- Inégalités sociales renforcées.

L'offre en logements

Une offre en logements qui a du mal à répondre à la demande :

- Depuis LES criseS, marché tendu (explosion des coûts) ;
- Demande de logements qualitatifs, accessibles et adaptables → décalage croissant offre – demande ;
- Rôle croissant de la complémentarité entre qualité de logement et du quartier.



Evolution du baromètre des taux d'intérêt hypothécaires

Source: Immotheke

A droite; source: Moustique

Belgique

Immobilier : pourquoi les prix baissent dans les pays voisins, mais pas en Belgique?

Par Pauline Govaert Mercredi 3 mai 2023 14:58
Temps de lecture : 2 minutes

Les prix de l'immobilier sont en baisse en Allemagne, au Luxembourg et en France. Pourquoi ce n'est pas le cas en Belgique?

Répartition modale : enseignements

Les parts modales

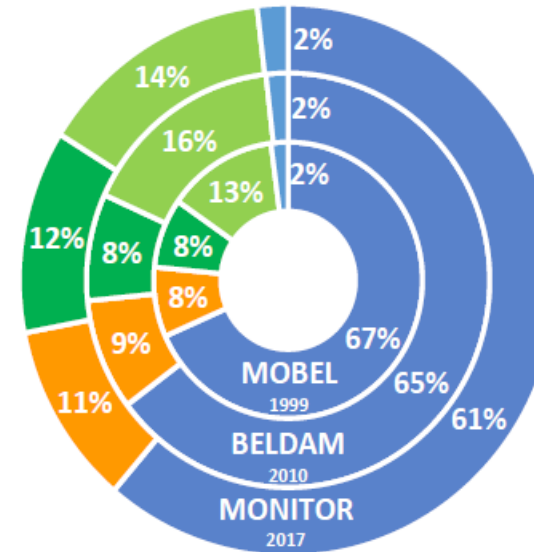
- **Persistance des parts modales depuis 20 ans**
 - La voiture est le moyen de transport qui prédomine parmi les modes de locomotion utilisés
 - Légère percée des transports en commun et du vélo (augmentation qui se poursuit pour ce dernier)
- **Choix du mode influencé par plusieurs facteurs dont les lieux de départ et d'arrivée, la distance, les motifs...**

Domicile-travail : 80% en voiture, aux heures de pointe

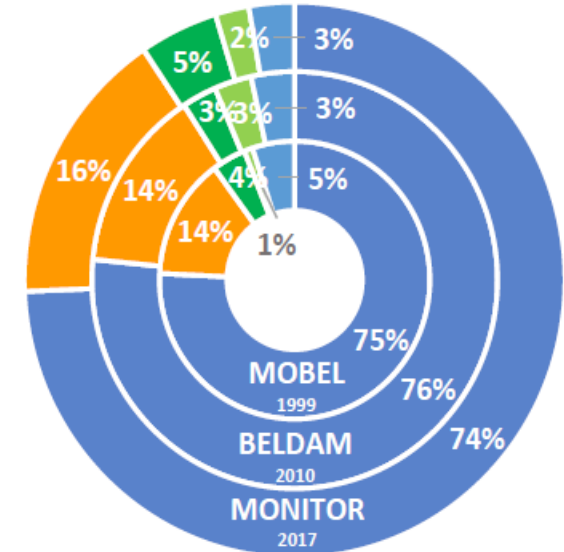
Trajets scolaires : courtes distances, transports collectifs, heures de pointe

Autres motifs (loisirs...) : plus local, co-voiturage, transports collectifs, modes actifs, durant les heures creuses (*les déplacements liés aux loisirs sont appelés à augmenter*)

Nombre de déplacements



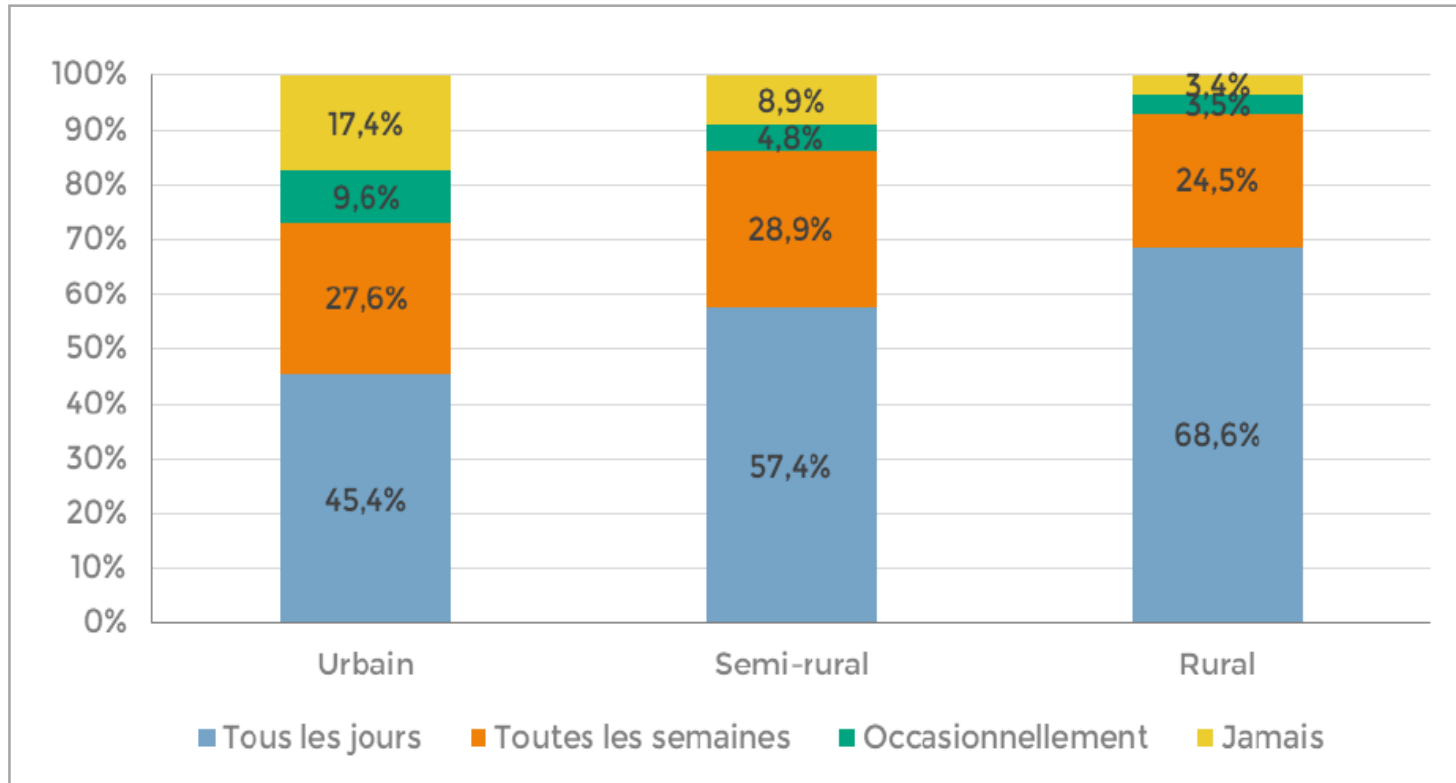
Distance parcourue



■ Voiture ■ Transports en commun ■ Vélo ■ Marche ■ Autre

Parts modales des modes de transport en Belgique (nombre de déplacements à gauche ; distance à droite). Source : SPF Mobilité et Transports (2019)

Transport et territoire



- La fréquence d'usage d'un véhicule privé diffère selon le type de territoire
- Le train est utilisé de manière relativement invariable selon que le point de départ soit un milieu urbain, semi-rural ou rural
- Le train est surtout utilisé lorsque la distance à parcourir dépasse 30 km

Fréquences d'usage de la voiture selon le degré d'urbanisation du domicile du répondant (n=1299 répondants). Source : MOB WAL 2017, Calculs IWEPS

Répartition modale : enseignements

Travail à distance

- Piste de solution ;
- Conséquences (in)directes (hyperpointes, mobilité locale...);

Transport en commun

- Interrogation quant à retour au taux d'occupation avant covid ;
- ≠ train et bus (davantage captif) ;
- Nécessaire rencontres des aspirations des usagers ;
- Concordance avec les objectifs des autorités régionales.

Voitures individuelles

- Usage concerné par des tendances lourdes (mais quid de la fin du thermique en 2035)? ;
- Voiture restera le principal mode domicile - travail ;
- Covoiturage en recul puis reprise avec la crise énergétique ;
- Inégalité des territoires.

Modes actifs

- Redécouverte par le citoyen du territoire de proximité ;
- Rôle des PP dans l'adaptation des infrastructures.







Offre orientée utilisateur

- Enjeux de l'augmentation de la mobilité et de la complexification des chaînes de déplacements ;
- Mobilité davantage flexible, à la demande, partagée et multimodale ;
- Solutions Maas et mobipôles à développer → intermobilité ;
- Induire les changements de comportement par l'offre.

→ Sur le long terme, les politiques de transport et d'aménagement du territoire auront plus d'impact sur les comportements que la Covid-19 mais quid de l'énergie?

→ Les objectifs doivent être fixés en adéquation avec les réalités territoriales.

→ Sans politique extrêmement ambitieuse, les objectifs FAST 2030 ne seront pas atteints !

2017	3 %	1 %	4 %	9 %	83 %	1,3 p.
						
2030	5 %	5 %	10 %	15 %	60 %	1,8 p.

CONCLUSIONS TRANSVERSALES

La numérisation

La crise sanitaire a vraisemblablement accéléré la quatrième révolution industrielle, développant la numérisation de l'interaction humaine, du commerce électronique, de l'éducation en ligne et du travail à distance

Sources : Espon, 2020 ; World Economic Forum, 2021.

Avec des conséquences sur :

- L'organisation du travail ;
- Les modes d'habiter ;
- La mobilité → risque de trajets domicile-travail plus rares mais plus longs → recours accru à la voiture ?
- La mobilité → nouveaux comportements et offres : micro-mobilité, électrification, mobipôles, ubérisation, économie de la fonctionnalité → nouvelles gestions et organisations ;
- L'économie → nouvelles opportunités (industrie 4.0) et nouveaux lieux (tiers-lieux) ;
- L'E-commerce : une véritable révolution pour le secteur ;
- La cohésion sociale → accroissement de la fracture numérique.

Demain, il faudra penser télétravail et espaces de coworking



L'association belge des acteurs de coworking représente 465 membres. Si tous ne survivront pas à la crise sanitaire, pour les autres, de beaux jours s'annoncent.



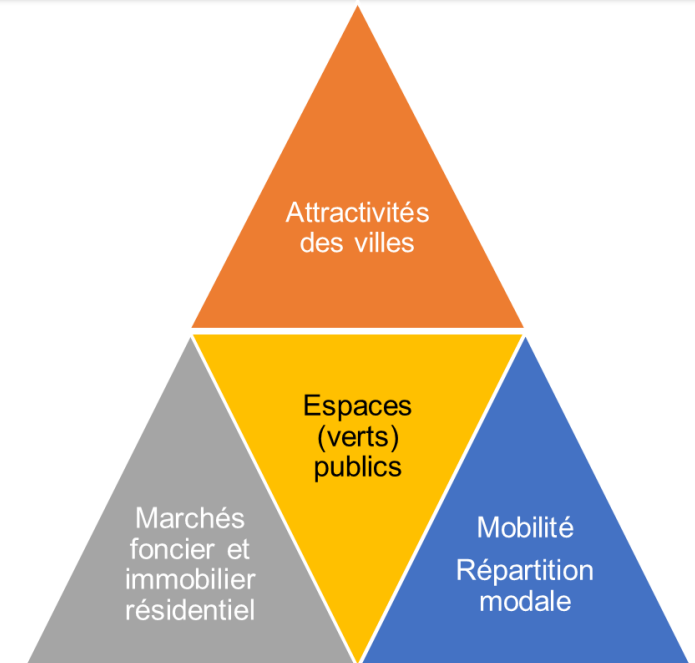
Extraits d'articles de presse illustrant les difficultés et opportunités des ECW depuis le début de la crise sanitaire en Belgique (Sources : L'Avenir, L'Echo, Le Soir, Le Vif, RTBF)

La centralité

L'équilibre entre les dynamiques centripètes (proximité – territoire du quart d'heure) et centrifuges (télétravail avec réduction du temps passé dans les centres – recherche de logements avec jardin et désir de nature) pourrait être modifié. La poursuite et l'amplitude de ces mouvements restent incertaines, mais un attrait plus important pour les villes de plus petite taille pourrait s'être installé plus durablement dans le temps.

Avec des conséquences sur :

- La structure territoriale → affirmation du polycentrisme ? (résultante des dynamiques centripètes et centrifuges ?)
- Le rôle structurant (effet levier) des grandes villes (métropolisation) ?
- Le renforcement de la mixité des fonctions et la diversification des services de proximité ;
- L'enjeu de la qualité de vie (espaces publics, infrastructures vertes...)
- L'émergence de nouvelles opportunités pour le commerce de proximité ;
- Le risque de dilution accrue des activités suite à la numérisation ?



Interactions entre les thématiques de l'expertise

Les modes de gouvernance

La célérité des changements, tant des comportements que des technologies, et le risque accru de crises et de ruptures impliquent la mise en œuvre d'outils et de méthodes de gouvernance territoriale davantage flexibles, adaptables et anticipatives.

Evoquons notamment :

- L'urbanisme tactique (vise à induire le changement sur le long terme à travers une série d'actions de court terme (Lydon M. & Garcia A., 2015) nécessitant peu de mise en œuvre, comme le Placemaking, les usages temporaires... ce qu'ont fait spontanément de nombreuses villes durant la crise sanitaire) ;
- La mutabilité urbaine (« capacité à s'adapter positivement aux transformations et à favoriser l'avènement des possibles non envisagés préalablement » qui vise à répondre au paradoxe de « prévoir l'imprévisible » (Durand A., 2017) ;
- La gouvernance multi-niveaux et multi-acteurs avec un décloisonnement de l'action territoriale et la co-construction ;
- La durabilité, la réversibilité et l'hybridation, concepts à davantage intégrer, tant en matière d'aménagement que de construction;
- Les systèmes d'observation territoriale notamment basés sur le numérique ;
- La gestion des temps.

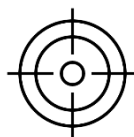


Les modes de gouvernance

La politique de la ville en Wallonie, pour une gouvernance stratégique territorialisée



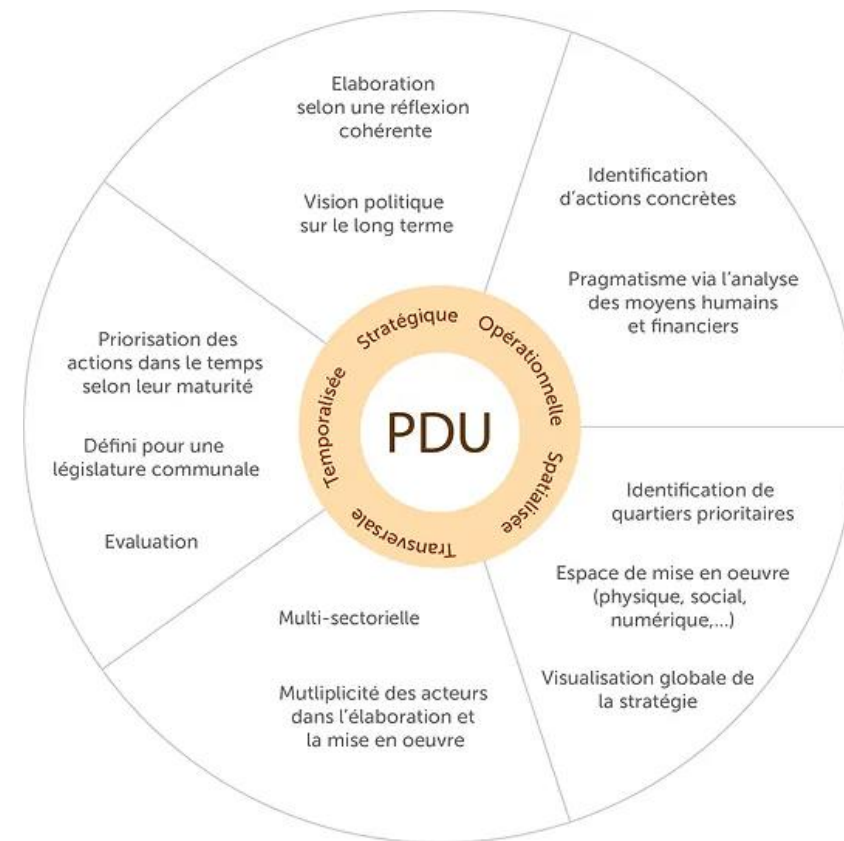
La plateforme des villes wallonnes : fédérer dans un même réseau l'ensemble des acteurs wallons du développement urbain



La perspective de développement urbain (PDU) : outil de gouvernance stratégique territorialisé attaché au PST



La politique intégrée de la ville (PIV) : un plan visant à soutenir financièrement les grandes villes wallonnes (+ de 50 000 habitants). Droit de tirage de 240 millions € sur la période 2021-2024 avec pour but de redynamiser l'économie locale et régionale.



Vers de nouvelles pratiques territoriales ?

La crise sanitaire a catalysé de nouvelles attentes citoyennes vis-à-vis du territoire dans une perspective de lieux de vie davantage amènes. Une multitude de dimensions sont ciblées : coins de verdure de proximité, lieux de rencontre et de délasserement, espaces publics praticables et apaisés, mobilités actives davantage sécurisées, espaces de travail de proximité..., le tout dans un contexte de défis environnementaux, économiques et sociaux.

- Concerne l'ensemble des utilisateurs du territoire (ambiguïté des rôles multiples) ;
- Différenciation des stratégies territoriales afin de valoriser au mieux potentialités endogènes et ressources spécifiques ;
- Attente d'un territoire toujours plus accessible, tant physiquement que virtuellement ;



POUR EN SAVOIR PLUS ...

[HTTPS://CPDT.WALLONIE.BE/RECHERCHES/EN-COURS/ANNEE-2021/EXPERTISE-QUEELLES-PERSPECTIVES-POUR-LES-TERRITOIRES-WALLONS-DANS-LERE](https://cpdt.wallonie.be/recherches/en-cours/annee-2021/expertise-queelles-perspectives-pour-les-territoires-wallons-dans-lere)

