



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

# Territoires en mutation : les acteurs s'adaptent

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

13 décembre 2021

## 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**, notamment en regard de la vision FAST et de la progression du télétravail ?

## 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.



# QUELQUES ENSEIGNEMENTS PAR THÉMATIQUE

# Attractivité des centres-villes : enseignements

## Vers de nouvelles pratiques de la ville

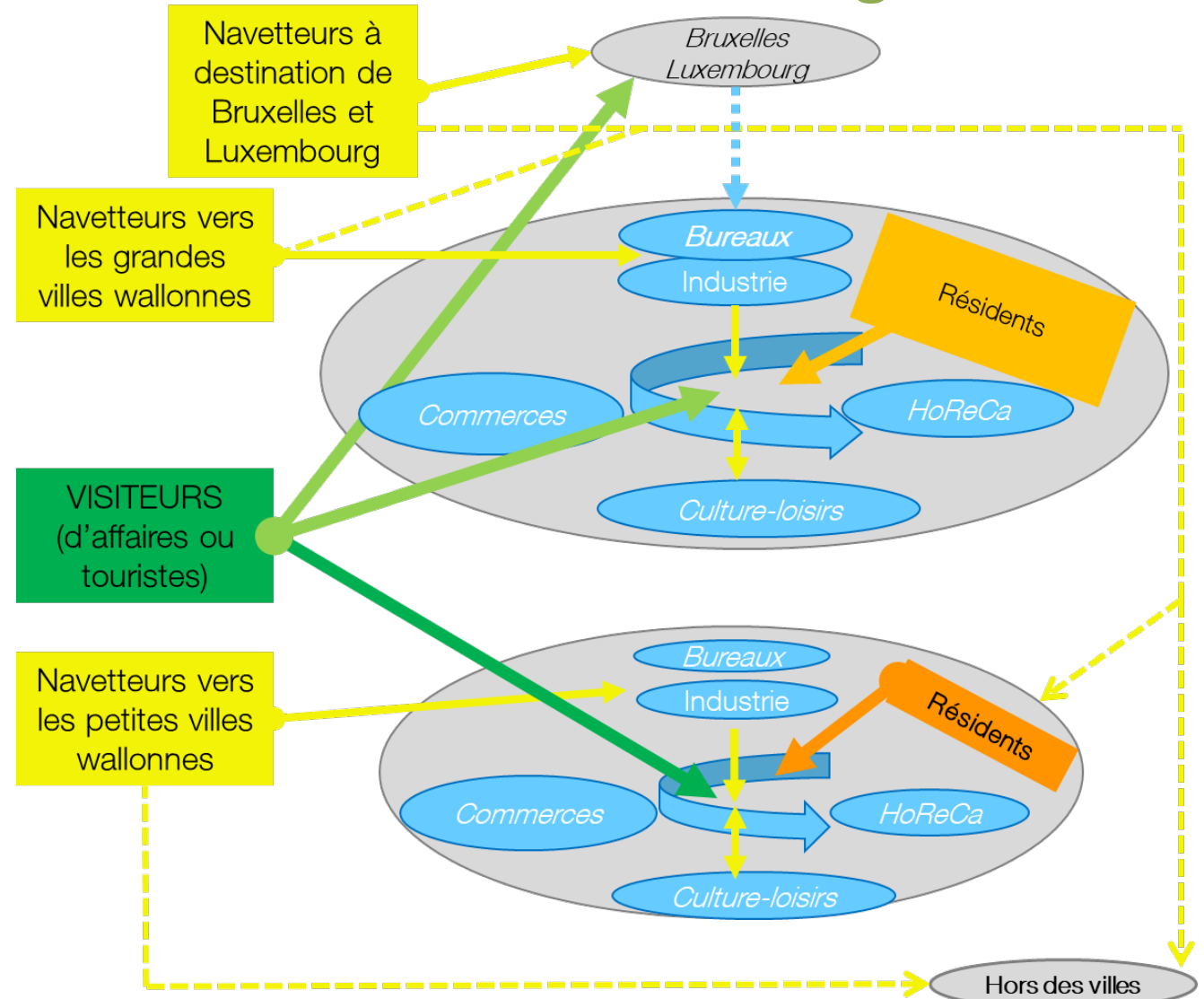
### Une diminution du temps passé dans les plus grandes villes :

- Diminution de la fréquentation des lieux de travail (↓ besoins en bureau et ↓ dépenses dues à ses travailleurs) ;
- Redistribution de l'« espace-temps » libéré au profit des modes actifs, TC et autres aménités ;
- Perte directe pour la fonction commerciale pouvant être partiellement compensée par la « staycation ».

### 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)

# Marchés foncier et immobilier : enseignements

## Les besoins en logements

### Une demande en logements peu impactée par la crise sanitaire :

- Faible impact de la crise sur les tendances déjà observées ;
- 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.

## L'accès au logement

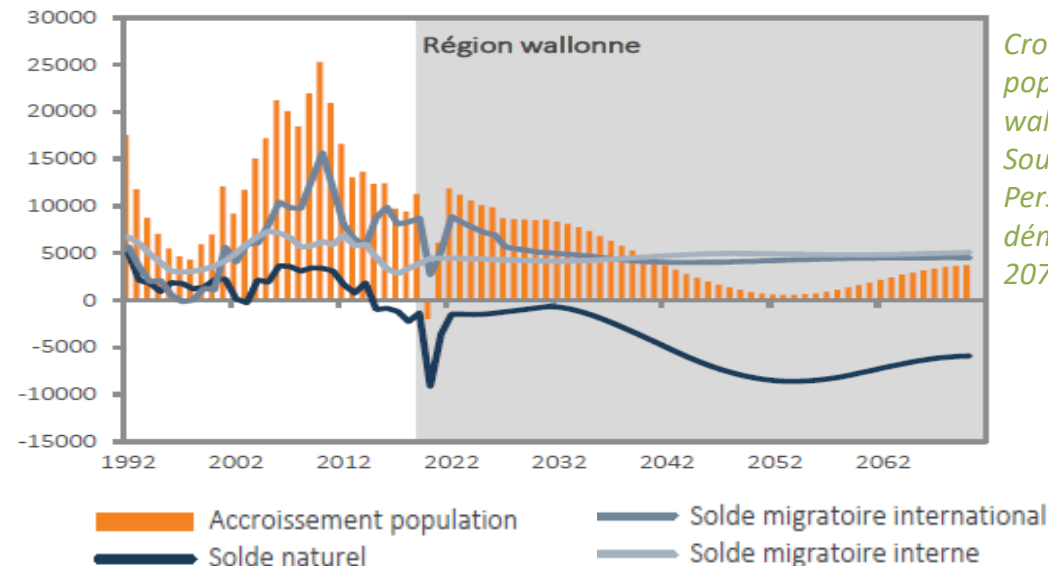
### Une dualisation sociale et une fragmentation du marché :

- Désirs d'habiter et de devenir propriétaire freinés par un coût croissant ;
- 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 ;
- Besoin de faciliter l'adaptation ou le changement de logement ;
- Rôle croissant de la complémentarité entre qualité de logement et du quartier.



Croissance de la population (Région wallonne).  
Sources : BFP et Statbel, Perspectives démographiques 2020-2070.



## Travail à distance

- Piste de solution ;
- Devrait s'organiser structurellement ;
- 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 ;
- Voiture restera le principal mode domicile - travail ;
- Covoiturage en recul ;
- Inégalité des territoires.

## Modes actifs

- Redécouverte par le citoyen du territoire de proximité ;
- Nombreux bénéfiques (santé, coûts...) ;
- Rôle des PP dans l'adaptation des infrastructures.

# Répartition modale : enseignements







## 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.**

➔ **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 (plateformes d'innovation territoriale) ;
- L'E-commerce : une véritable révolution pour le secteur ;
- La cohésion sociale → accroissement de la fracture numérique.

**Accroissement de l'obsolescence des biens immobiliers → réversibilité et requalification**

## 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)

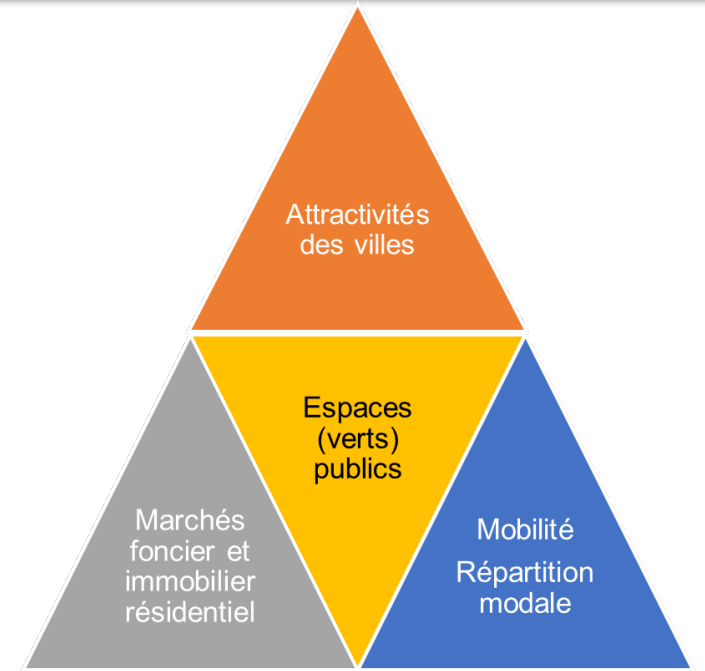


# La centralité

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 (visé 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.



## 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) ;
- Complémentarité et interdépendance des lieux ;
- 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 ;
- Paradoxe de l'autonomisation croissance des individus par rapport au territoire.



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)

