

Annexe 1 du rapport scientifique

SUBVENTION 2014-2015 : RECHERCHE R3 - DEFIS DES ESPACES RURAUX



6. Annexe 1 - Analyse détaillée de 10 dynamiques

Table des matières

6.	Annexe 1 - Analyse détaillée de 10 dynamiques.....	0
6.1.	Dynamique de la promotion immobilière résidentielle	4
6.1.1.	Considérations générales.....	4
6.1.2.	La production d'immeubles à appartements.....	4
6.1.3.	La production d'habitat individuel mitoyen.....	16
6.1.4.	La densification d'ensembles d'unifamiliales existants.....	20
6.1.5.	La division d'immeubles.....	23
6.1.6.	Conclusions et recommandations.....	25
6.1.7.	Bibliographie.....	29
6.1.8.	Annexes	30
6.2.	Dynamique de développement du logement public.....	34
6.2.1.	Considérations générales.....	34
6.2.2.	La situation actuelle et les évolutions récentes et à venir	35
6.2.3.	Les moteurs et les freins	48
6.2.4.	Conclusions et recommandations.....	52
6.2.5.	Bibliographie.....	55
6.2.6.	Annexe.....	56
6.3.	Dynamique de développement des résidences secondaires	57
6.3.1.	Considérations générales.....	57
6.3.2.	La situation actuelle et les évolutions récentes	57
6.3.3.	Les moteurs et les freins	60
6.3.4.	Les impacts des résidences secondaires.....	65
6.3.5.	Conclusions et recommandations.....	67
6.3.6.	Bibliographie.....	68
6.4.	Dynamique de développement des Petites et Moyennes Entreprises (PME).....	69
6.4.1.	Introduction.....	69
6.4.2.	Définitions.....	69
6.4.3.	Les données	70
6.4.4.	Importance des PME dans le tissu économique	72
6.4.5.	Les PME en Wallonie (Ernst&Young 2014; Unizo - Graydon - UCM 2014).....	73
6.4.6.	Une densité d'entreprises spatialement uniforme en Wallonie ?	79
6.4.7.	Offre foncière	84
6.4.8.	Choix de localisation des entreprises.....	86

6.4.9.	Conclusions	92
6.4.10.	Bibliographie	96
6.5.	Dynamique de pression sur le foncier agricole, face à l'artificialisation des terres	98
6.5.1.	Contexte	98
6.5.2.	Ampleur du phénomène, évolution et différenciation spatiale	99
6.5.3.	Ressorts, moteurs, freins	123
6.5.4.	Recommandations	126
6.5.5.	Bibliographie	128
6.5.6.	Annexes	129
6.6.	Dynamique d'intégration des espaces ruraux dans les pôles de compétitivité	131
6.6.1.	Considérations générales : Les pôles de compétitivité en Région wallonne	131
6.6.2.	Considérations spatiales et territoriales	131
6.6.3.	Moteurs et freins à l'intégration	137
6.6.4.	Recommandations et leviers d'action	145
6.6.5.	Conclusion	148
6.6.6.	Bibliographie	150
6.6.7.	Annexes	152
6.7.	Dynamique de développement des emplois liés aux services des populations âgées	155
6.7.1.	Les services en milieu rural	156
6.7.2.	Considérations autour du vieillissement de la population rurale wallonne	158
6.7.3.	Les services des soins de santé et les personnes âgées en milieu rural wallon	167
6.7.4.	Moteurs, freins et recommandations spécifiques	173
6.7.5.	Conclusion	177
6.7.6.	Bibliographie	179
6.7.7.	Annexes	181
6.8.	Dynamique de développement des tiers-lieux dans les espaces ruraux	183
6.8.1.	Considérations générales	183
6.8.2.	Les tiers-lieux en milieux ruraux	185
6.8.3.	Recommandations et leviers d'action	201
6.8.4.	Conclusion	204
6.8.5.	Bibliographie	206
6.9.	Dynamique d'attractivité résidentielle des ressources naturelles	208
6.9.1.	Contexte	208
6.9.2.	Précisions sur le traitement de la dynamique	208
6.9.3.	Les composantes principales du capital territorial influençant la dynamique	209
6.9.4.	Les moteurs de la dynamique	213
6.9.5.	Recommandations	217
6.9.6.	Conclusion	218

6.9.7.	Bibliographie	220
6.10.	Dynamique de réaffectation des infrastructures d'hébergement héritées du passé	222
6.10.1.	Considérations générales.....	222
6.10.2.	La situation actuelle et les évolutions récentes	223
6.10.3.	Les pistes d'intervention	231
6.10.4.	Bibliographie	241

6.1. Dynamique de la promotion immobilière résidentielle

6.1.1. Considérations générales

Nous avons décidé de nous centrer ici prioritairement sur deux dynamiques de promotion immobilière susceptibles de contribuer à une densification de l'habitat et/ou illustrant de nouvelles formes d'habiter le milieu rural, et sur l'intensité et la forme qu'elles prennent dans les communes rurales et semi-rurales: la production d'immeubles à appartements d'une part et de maisons mitoyennes d'autre part. L'analyse porte successivement sur les évolutions récentes de ces dynamiques en Wallonie et sur les facteurs qui influent en la matière.

Deux thèmes annexes relevant de la densification, mais plutôt à l'initiative de particuliers sont également abordés brièvement : la densification d'ensembles d'unifamiliales existants et la division d'immeubles.

La méthodologie utilisée repose essentiellement sur quatre types d'investigations :

- Le traitement et la cartographie de données relatives aux permis d'urbanisme et au parc de bâtiments résidentiels ;
- Une enquête par entretiens téléphoniques auprès des services extérieurs du SPW (DGO4), ayant permis de récolter leur regard sur les dossiers qu'ils traitent, et l'évolution du territoire et des mentalités qu'ils repèrent depuis cette position professionnelle ;
- Une enquête par entretiens téléphoniques auprès de promoteurs immobiliers aidant à mettre au jour les tendances dans les types de projet résidentiels, les logiques d'action de ces acteurs en termes de typologie de l'habitat (particulièrement les immeubles à appartements et l'habitat individuel dense), de localisation et de public visé ;
- Des visites de terrain.

La liste des personnes interviewées et les guides d'entretien figurent en annexe.

6.1.2. La production d'immeubles à appartements

6.1.2.1. Evolutions récentes de la production d'immeubles à appartements en Wallonie

Divers travaux (Charlier and Reginster 2014; Meuris and Léonard 2011) font état à la fois d'une progression de la construction d'appartements en Wallonie et d'une dispersion de celle-ci, qui se met en place d'une manière significative à partir des années 2000. Entre 2001 et 2012, « *les appartements ont connu une progression de 41 % contre près de 11 % pour les habitations de type villa 4 façades. Globalement, la moyenne d'appartements par commune a doublé depuis 1996* » (Hanin, Léonard, and Meuris 2012).

Les espaces ruraux sont-ils concernés ? Où, plus précisément, les appartements prennent-ils place ?

- **Les communes concernées**

- *La part des appartements dans le parc de logements*

La comparaison entre 1994 et 2013 montre une diffusion des appartements dans un nombre toujours plus étendu de communes, mais à petites doses (la plupart des communes rurales en comptent toujours moins de 10 %).

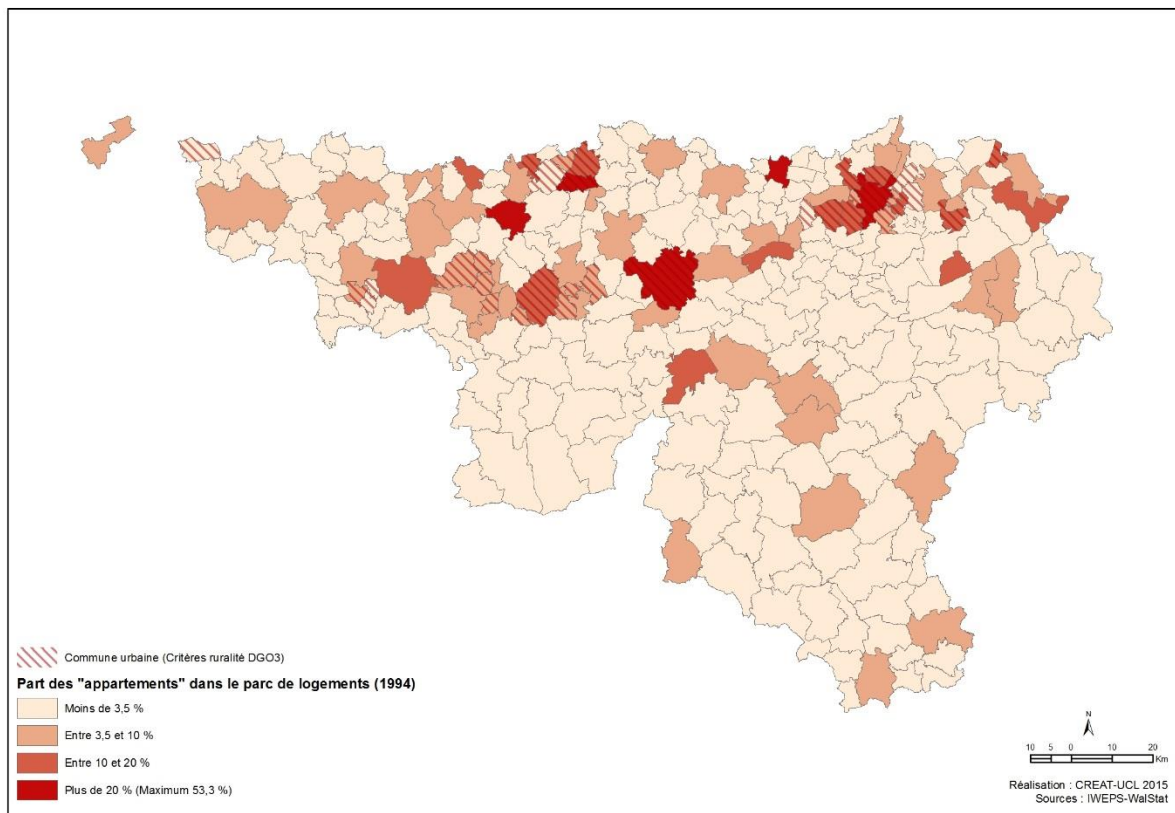


Figure 1 : Part des immeubles à appartements dans le parc de logements (1994). (Source : IWEPS-WalStat)

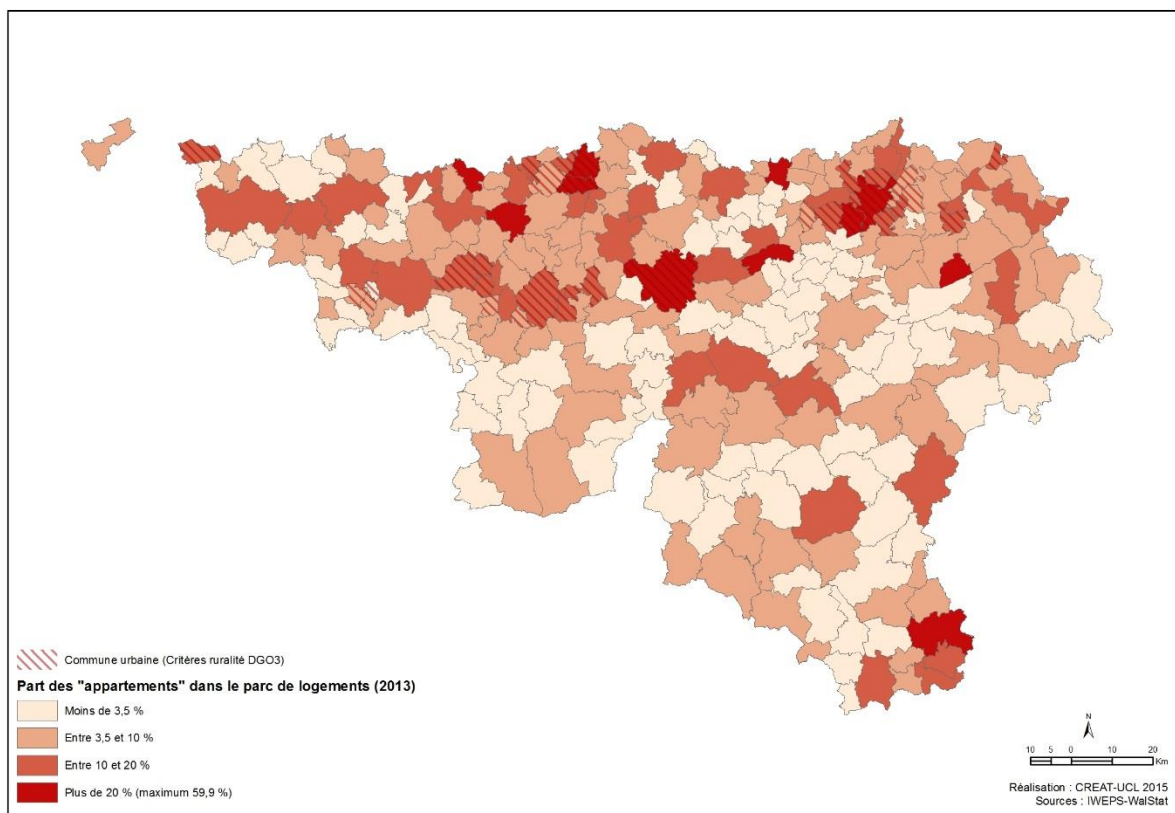


Figure 2 : Part des immeubles à appartements dans le parc de logements (2013). (Source : IWEPS-WalStat)

En 1994, au Sud du sillon Sambre et Meuse, seules les villes de Dinant, Ciney, Marche, Nassogne, Libramont, Bastogne, Vresse sur Semois, Arlon, Virton, Spa, Stavelot et Malmedy, soit toutes les « villes-centre en milieu rural » au sens de la typologie Dexia 2007, comptaient plus de 3,5 % d'appartements. Ces communes dont la population est comprise entre 10 et 15.000 habitants se caractérisent par un niveau important de centralité combiné à une certaine attractivité touristique.

20 ans plus tard, la progression des appartements continue dans ces communes, qui pour la plupart en comptent plus de 10 %. Les « communes centres et centres touristiques » (toujours Dexia 2007), dont l'activité dominante reste le secteur primaire (agriculture et forêt) et le tourisme, en franchissent à leur tour la barre des 3,5 %. A cela s'ajoutent des communes résidentielles périurbaines du Sud de Charleroi, Namur, Liège et Verviers.

Si nous revenons à notre découpage par zones, en 2013, les parts importantes d'appartements sont principalement localisées au sein des zones 7, 8 et 9. Ces zones présentent cependant des visages différents. Ainsi, au sein de la zone 7, aucune commune ne voit sa part d'appartements dans le parc de logement dépasser les 10% ce qui n'est pas le cas pour les deux autres zones ou certaines communes dépassent les 10 % (Ciney, Marche-en-Famenne, Neufchâteau, Bastogne, Malmedy et Eupen entres autres). Une poche importante avec une faible part d'appartements peut également être relevée à l'intersection des zones 5, 6, 8 et 9 (au Sud de Huy).

Au Nord du sillon, ce sont quasi uniquement les « petites villes » et quelques communes résidentielles à revenus élevés du Brabant wallon qui franchissent le cap des 3.5 % en 1994, tandis qu'une majorité de communes les rejoignent en 2013. Il est dès lors intéressant de pointer les quelques communes qui restent en deçà des 3.5 %. Ce sont des communes rurales à dominante agricole et à faibles activités touristiques du Hainaut, et quelques communes résidentielles en zone rurale situées au carrefour des provinces de BW, de Liège et de Namur.

- *La part des appartements dans les constructions récentes*

Tableau 1 : Part des appartements dans les constructions récentes.

<u>Typologie des communes Dexia (2007)</u>	<u>Appartements construits de 2009 à 2013</u>	<u>Logements construits de 2009 à 2013</u>	<u>% d'appartements</u>
Communes avec activités économiques en zones rurales ou semi-urbaine	862	2633	33%
Communes avec activités économiques en zones urbaines ou d'agglomération	3239	6233	52%
Communes centre et centres touristiques	897	2960	30%
Communes résidentielles à niveau de revenus élevés	963	2616	37%
Communes résidentielles en zones péri-urbaines ou frontalières	2324	6556	35%
Communes résidentielles en zones rurales	1161	4120	28%
Communes rurales à dominante agricole et à faible activités touristiques	643	3228	20%
Communes rurales à dominante forestière avec activités touristiques	672	3737	18%
Communes semi-urbanisées	1741	3183	55%
Grandes villes et villes régionales	5983	9986	60%
Petites villes	2167	4424	49%
Pôles urbains périphériques, conurbation	1953	3577	55%
Villes "centre" en milieu rural	1425	2755	52%
Villes moyennes à revenus élevés	2691	4328	62%
Total général	26721	60336	44%

Qu'en est-il de ces dernières années ?

Si l'on considère la part des appartements dans les logements construits entre 2009 et 2013, les zones urbaines viennent en tête. Celle-ci est la plus importante (62%) dans les villes moyennes à revenus élevés (villes de 20 à 30.000 habitants, en croissance démographique, à haut niveau de centralité) puis dans les grandes villes et villes régionales (60 %). Ensuite viennent les pôles urbains périphériques et conurbations ainsi que les communes semi-urbanisées (55%), les communes avec activités économiques en zone urbaine et les villes-centre en milieu rural (52 %), puis les petites villes (49 %). Le phénomène est moins développé dans les communes résidentielles périurbaines, et moins encore dans les petites communes rurales. Elle atteint cependant encore les 30 % dans les communes-centre et centres touristiques, et 20 % dans les communes rurales à dominante agricole.

Si l'analyse est réalisée au niveau des zones identifiées en première partie de recherche, il ressort que les zones 1,7, 8,9 se retrouvent en-dessous de la moyenne wallonne. En toute logique, il s'agit des zones qui concentrent principalement des communes à dominante agricole ou forestière. Les zones 2, 3 et 4 se situent au niveau de la moyenne wallonne tandis que les zones 10, 5 et 6 dépassent les 50 %. Par ailleurs, si les communes urbaines sont exclues de l'analyse, la part d'appartements dans les nouveaux logements diminue fortement au niveau de la zone 6 (de 52 à 40 %) tandis qu'elle est stable pour les zones 5 et 10.

- *Le nombre moyen de logements par immeuble à appartements*

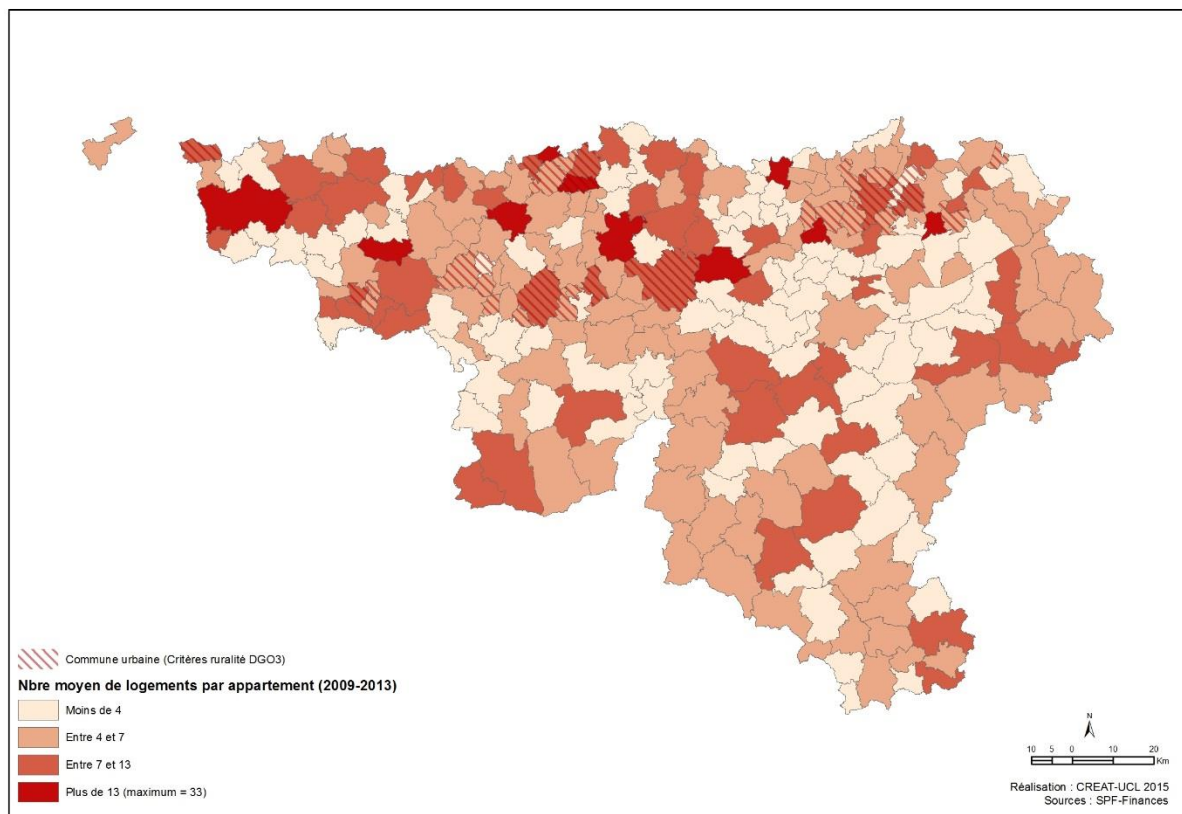


Figure 3 : Nombre moyen de logements par immeuble à appartements (2009-2013). (Source : SPF-Finances)

Le nombre moyen de logements au sein des immeubles appartements construits ces dernières années est un indicateur de l'ampleur des projets récents. On voit que les plus grands immeubles (plus de 13 logements) sont situés non pas dans les grandes villes du sillon mais dans quelques communes semi-urbaines ou périurbaines proches (Andenne, Engis, Pepinster, Jurbise), et au Nord du sillon, dans des villes petites ou moyennes (Nivelles, Ottignies-LLN, Gembloux, Andenne, Waremme). Au Sud du sillon, diverses communes ou villes-centre présentent une moyenne comprise entre 7 et 13 logements par

immeuble. Les communes les plus rurales du centre de la province du Luxembourg, du Sud de la province de Liège, du Nord du Hainaut et celles situées au Sud-Est de Namur connaissent de nouvelles constructions d'immeubles plus petits (moins de 4 appartements par immeuble). Le croisement avec la typologie Dexia met en évidence une moyenne de logements par immeuble supérieure dans les villes moyennes à revenus élevés (11,44) et dans les petites villes de 10 à 20.000 habitants (9,38). Ensuite viennent les grandes villes, les communes semi-urbanisées, et les villes-centre en milieu rural (moyenne proche de 8). Les autres communes, principalement résidentielles ou rurales, connaissent une moyenne nettement inférieure.

Au niveau des zones d'analyse, les zones 1, 2, 5 et 10 ressortent avec une moyenne de plus de 8 logements par immeuble à appartements. La moyenne la plus basse est observée au niveau des zones 7 et 9 (5,4 logements / immeubles à appartements). Les constats énoncés ci-dessus (localisation des plus grands immeubles) font se détacher davantage la zone 5 quand seules les communes non-urbaines sont abordées. Globalement, ce sont les communes semi-rurales qui accueillent les plus grands immeubles.

- **Les types de tissu concernés**

D'après les témoignages recueillis dans les services extérieurs de la DGO4 et auprès des promoteurs, les projets d'appartements sont nombreux :

- **au cœur des centres anciens** (par exemple : Eupen St Vith, Huy, Waremme, Hannut, Crisnée, Jodoigne, Nivelles,...) Il s'agit d'immeubles neufs reconstruits par exemple sur des friches pour les plus grands projets (qui peuvent parfois être qualifiés de nouveaux quartiers), mais aussi, pour les plus petits, de divisions d'unifamiliales en 2-3 appartements (un par étage) ou de comblement de « dents creuses » (plus souvent le fait de particuliers) ;



Figure 4 : Sprimont



Figure 5 : Aywaille centre

- **le long des routes qui quittent les villes et les villages.** L'enquête réalisée dans le cadre de la CPDT en 2012-2013 sur les territoires de Liège, Charleroi, Ath et Marche montrait également l'importance des immeubles à appartements récents sur les grands axes quittant ces villes (notamment en « tissu continu d'extension ») (Harou 2015). L'enquête menée auprès des promoteurs dans le cadre de notre recherche montre que ce type d'intervention est surtout le fait aujourd'hui de promoteurs de petite taille. Alors que les promoteurs plus importants s'y attelaient encore il y a une dizaine d'années, ils se sont aujourd'hui davantage tournés vers des territoires plus centraux, notamment des espaces à restructurer.



Figure 6 : Gauche. Sprimont-Florze, Grand Route. Droite. Aywaille centre

- Ensuite viennent les villages où quelques immeubles à appartements ont fait leur apparition. Même si le phénomène est quantitativement négligeable, il constitue une nouveauté dans le paysage et les pratiques rurales. De temps en temps (fait assez rare), un projet d'appartements se retrouve dans un village ou un hameau mal équipé ; l'avis du fonctionnaire-délégué y est alors généralement défavorable. Des contacts avec des promoteurs importants, il ressort que les interventions en dehors des villes et centres de village relèvent pour eux du passé. Ce sont

de plus petits promoteurs qui contribuent à l'augmentation de cette offre moins centrale.



Figure 7 : Arquennes

6.1.2.2. Les moteurs et les freins

- **Moteurs liés à la demande de logements**

- *Une clientèle pour les appartements, en lien avec le vieillissement de la population, l'instabilité des couples et la recomposition des ménages l'augmentation des petits ménages*

La tendance est donc au développement des appartements, dont la clientèle principale (pour les acquisitions), à l'unanimité des promoteurs interviewés, est constituée :

- essentiellement de personnes d'âge mur (après la cinquantaine) cherchant un logement adapté pour leurs « vieux jours », et soit disposant d'un capital suffisamment important, souvent suite à la vente de leur maison, soit procédant en 2 temps (1. achat et location de l'appartement à un tiers en attendant d'en avoir besoin ; 2. occupation personnelle) ;
 - dans une moindre mesure de ménages séparés ou divorcés, fait apparu également dans l'enquête auprès d'habitants d'appartements à Marche, Ath et dans l'agglomération liégeoise menée dans le cadre de la CPDT lors du programme de recherche précédent (Harou 2015).
- *Un attrait de l'investissement locatif*

« Investir dans un appartement neuf, un placement à la mode », s'intitulait un article de la Libre du 26 mars 2015 qui met l'accent sur le poids des investissements locatifs dans les acquisitions de logements dans les nouveaux complexes et une tendance à l'inversion du rapport propriétaires-locataires qui a des origines financières : déclaration libératoire unique de 2004 favorisant les réinvestissements en immobilier, crise de 2008, baisse des taux d'intérêt, ... ont été autant d'éléments en faveur de ce phénomène.

Selon notre enquête également, une part non négligeable des appartements mis en vente dans les projets importants (25 % à 30 % selon les témoignages de promoteurs interviewés), fait l'objet d'investissements destinés à la location (émanant de sociétés ou de particuliers). Les studios et petits appartements sont alors préférés, car plus rentables. La qualité de l'environnement prend moins d'importance (cas d'appartements sur une chaussée au trafic important qui se sont très bien vendus près du Shape (région de Mons)). La clientèle locative est souvent constituée de jeunes locataires ne pouvant pas encore accéder à un achat, mais aussi de personnes âgées ayant choisi la location (parfois pour procéder à la donation de leurs biens).

Selon les témoignages de promoteurs, les jeunes ménages candidats à l'acquisition sont plutôt en attente d'une maison et se dirigeront, pour un prix sensiblement du même ordre, plutôt vers une maison mitoyenne du parc ancien.

- *L'adaptation à la demande selon les contextes*

Les logements proposés sont à adapter à la demande locale (taille, prix,...), ce qui suppose une connaissance assez fine du territoire. Les promoteurs tirent ainsi au fur et à mesure les leçons de leur expérience. Ainsi en Brabant wallon, les ménages à la recherche d'un logement pour leurs vieux jours quittent généralement une vaste villa 4 façades. Il s'agira donc de leur offrir de grands appartements proches d'un environnement vert dans un quartier rappelant celui qu'ils ont quitté. Ils rechercheront également un vaste appartement en résidence-service.

Dans des régions aux populations aux revenus moindres, les promoteurs viseront des appartements de surface inférieure à un coût plus abordable, éventuellement en gros-œuvre fermé là où existe une tradition d'habileté manuelle (exemples cités, Juprelle, Frameries,...). Même à proximité de villes concentrant des populations pauvres, des « poches » dans les localités aux alentours accueillent les ménages des catégories sociales plus aisées de ces régions et peuvent voir s'ériger des immeubles de standing.

Il s'agit non seulement d'appréhender les capacités financières des habitants potentiels, mais aussi la culture locale plus ou moins favorable à l'appartement, à l'autoconstruction, etc.

- **Moteurs et freins liés aux caractéristiques du territoire et des acteurs de l'aménagement**

- *L'équipement et la localisation du territoire*

Pour les grands promoteurs, les critères de localisation sont essentiellement

- l'accessibilité par le réseau routier (proximité d'une autoroute) et les transports en commun. La proximité d'une gare -surtout en Brabant wallon où on attend le RER pour faciliter les navettes vers Bruxelles-, ou, secondairement, d'arrêts de bus bien desservis, est un atout. Le quartier de gare a la cote en Brabant wallon ;
- la proximité ou la bonne accessibilité des grands pôles d'emploi (Bruxelles, Mons, Liège, Nivelles, Wavre, Ottignies...), de centres bien équipés, de zones d'activités économiques, d'employeurs importants (tels que les hôpitaux par exemple) ;
- la proximité de zones commerciales et de centres bien équipés en commerces et services.

Une priorité est accordée à des zones où la demande est importante (notamment en raison de la densité de population ou de l'accès aisé à de grands pôles d'emploi pouvant drainer des navetteurs) et l'offre insuffisante. Quelques projets plus risqués prennent place dans des territoires plus éloignés où la demande est essentiellement locale (exemple : Jodoigne, Perwez,...), et donc quantitativement moins importante, ce qui influe négativement sur la vitesse de vente, critère essentiel pris en compte par ces promoteurs.

Afin de minimiser les coûts énergétiques (installation et fonctionnement), certains souhaitent également s'installer dans les zones équipées du réseau de gaz.

- *Les lieux d'intervention : des logiques d'action variables selon les porteurs de projets*

Des différences majeures existent entre les petits et les grands promoteurs. Si les plus grands ont les moyens de viabiliser et d'équiper les sites, d'intervenir dans le cadre de procédures longues et plus complexes (SAR, permis d'urbanisation,...), les autres ne peuvent se le permettre et rechercheront plutôt des interventions plus rapides sur des terrains déjà équipés (dents creuses ou le long de chaussées par exemple). Les premiers recherchent des projets d'envergure permettant des économies d'échelle ; les seconds ne peuvent s'atteler à des projets d'une telle ampleur.

Exemple : les grands projets du Brabant wallon et du Nord de la province de Namur (Gembloux) :

Des développements résidentiels importants sont mis en œuvre dans le Brabant wallon et Gembloux. On peut y observer que la typologie appartements y est dominante, les habitations mitoyennes semblant parfois tenir davantage un rôle de légitimation d'un projet plus vaste incluant des appartements. Des promoteurs d'envergure tels que Matexi et Thomas & Piron développent de nombreux projets incluant plusieurs dizaines de logements, des espaces publics, des commerces et services. Pour atteindre un équilibre financier, le nombre de logements est maximisé.

Si de grandes réserves foncières périphériques ne sont plus disponibles à l'urbanisation, de nouveaux projets d'urbanisation peuvent prendre place dans des sites d'ancienne activité artisanale ou industrielle (exemples : papeteries de Genval, sucrerie de Genappe, ...) situés dans ou à proximité des centres-villes ou dans la couronne les entourant. Les promoteurs concernés sont capables de gérer des montages de projet complexes incluant par exemple des frais de dépollution, de démolition et de réaménagement de ces zones. L'action publique reste néanmoins nécessaire dans de nombreux cas.



Figure 8 : Gembloux

La plus grande partie des projets d'immeubles à appartements émanent de promoteurs, mais on trouve aussi des investissements émanant de particuliers. De petits appartements sont également créés pour accueillir un membre de la famille dans une maison initialement unifamiliale, par exemple dans les combles.

o *Les logiques d'acteurs et le capital social*

Une culture commune du « bon aménagement du territoire » dont le dénominateur commun vise un développement résidentiel plus dense à proximité des équipements et services se développe entre administrations et promoteurs, surtout pour ce qui est des sociétés les plus importantes et les plus professionnalisées, mais aussi peu à peu avec des promoteurs de petite taille, grâce à des relations avec l'administration comportant plus qu'avant des contacts précoces et un accompagnement des projets.

Des partenariats public-privé se créent entre promoteurs et pouvoirs publics locaux, par exemple dans de petites villes, (Huy, Waremme, Hannut, Genappe, etc.) l'émergence initiale des projets étant tantôt à attribuer aux promoteurs (nombreux cas de prospection par les promoteurs visant un terrain à développer, suivis de négociation avec les autorités), tantôt aux pouvoirs publics. Le dynamisme d'autorités locales agissant en faveur de l'équipement du territoire et de la qualité de l'espace public est vu comme un élément très positif par certains promoteurs. Le cas de Mons est cité.

• **Moteurs liés aux valeurs foncières et immobilières**

Pour rentabiliser l'investissement consenti, il importe de pouvoir compter sur des prix de sortie permettant une marge suffisante. Compte tenu des coûts fixes importants des gros promoteurs (le chiffre de 15 % est cité en la matière), ceux-ci n'interviennent pas dans les zones où les prix de sortie sont trop bas. Certains citent le seuil critique de 2.000 euros/m².

Sur base des annonces répertoriées sur le site Immoweb, il a été possible de déterminer les prix de vente demandés pour les appartements neufs par arrondissement. Il s'agit d'une donnée intéressante même si elle est sans doute sur-évaluée par rapport au prix de sortie réel. Il faut noter également que les variations au sein des arrondissements peuvent être importantes. Les promoteurs disposent de données à une échelle plus précise, alimentés par les chambres des notaires mais aussi par leurs propres expériences de vente et peuvent par exemple nous préciser que le prix de sortie des appartements neufs à Sambreville est compris entre 1.600 et 1.700 euros /m² ou qu'il est de 1500 euros/m² au centre de Charleroi.

Tableau 2 : Prix par mètre carré médian et biens par arrondissements. (Source : Immoweb / Réalisation : CPDT « nouveaux quartiers »)

Arrondissements	Prix/m² médian	Nombre Biens
Nivelles	2766 €/m ²	605
Arlon	2441 €/m ²	88
Namur	2314 €/m ²	465
Marche en Famenne	2303 €/m ²	25
Bastogne	2274 €/m ²	145
Dinant	2169 €/m ²	74
Ath	2160 €/m ²	145
Liège	2152 €/m ²	407
Huy	2134 €/m ²	111
Mons	2076 €/m ²	332
Waremme	2049 €/m ²	24
Tournai	2032 €/m ²	151
Mouscron	2013 €/m ²	125
Neufchateau	2006 €/m ²	77
Soignies	1989 €/m ²	134
Verviers	1973 €/m ²	94
Philippeville	1902 €/m ²	7
Thuin	1771 €/m ²	22
Charleroi	1699 €/m ²	153
Virton	1447 €/m ²	6

La confrontation des prix de vente avec le coût des terrains (voir Figure 9) permet de mettre en exergue des zones théoriquement intéressantes sur le plan des rendements.

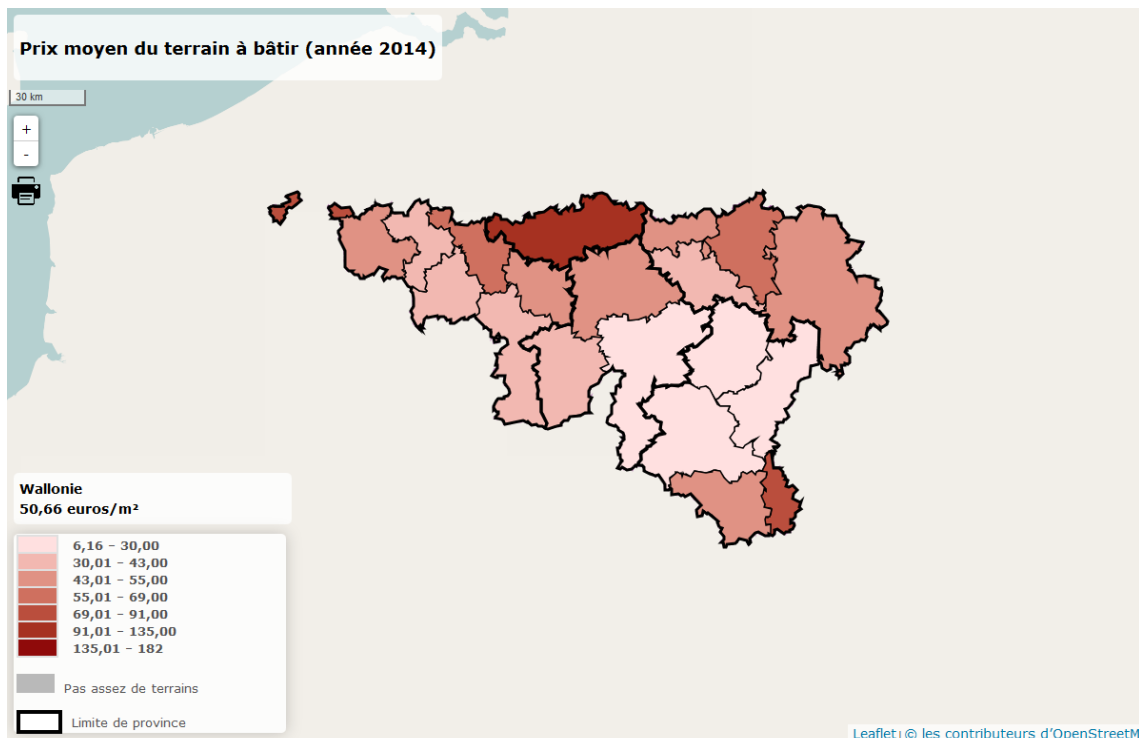


Figure 9 : Prix moyen terrain à bâtir (2014) (source : Walstat)

Sans surprise, le Brabant wallon et l'extrême Sud-Est du pays se distinguent par des prix de sortie très élevés, notamment en raison du coût important des terrains et de la proximité de Bruxelles et de Luxembourg, qui permet à ces zones d'accueillir des travailleurs à haut revenus. Les arrondissements de Marche et Bastogne se positionnent bien, avec des prix de vente quasi aussi élevés que Namur, pour un coût du foncier moins important. Pour des prix de vente très semblables, l'arrondissement de Dinant est en meilleure position que celui d'Ath, grâce à un coût du terrain moins élevé. Il en va de même pour l'arrondissement de Huy par rapport à celui de Liège. Les arrondissements de Charleroi, Soignies et Verviers n'atteignent pas les 2.000 euros/m². Ceux de Thuin, Philippeville et Virton non plus selon ces données, mais celles-ci, basées sur des effectifs faibles, seraient à confirmer.

- Moteurs et freins liés aux politiques publiques (normes, culture et processus administratifs)

Les fonctionnaires-délégués et leurs services ont une attitude assez uniforme par rapport aux projets d'appartements :

- Ne pas les accepter dans des localisations trop excentrées, loin des services ;
- Lutter contre la standardisation des produits en proposant des éléments de différenciation ;
- Viser une gradation dans les densités depuis les centres vers les périphéries ;
- Préserver le paysage en prônant une intégration la plus homogène possible par rapport au contexte.

Ainsi dans la grande majorité des villages, le profil de l'immeuble à appartements est celui de l'immeuble-villa qui se distingue relativement peu (hormis la profondeur) des habitations individuelles préexistantes (rez+1+toiture) et non la barre de 4 niveaux avec toit plat.



Figure 10 : Gembloux



Figure 11 : Strée, quartier des « Gottes »

Trois freins majeurs à la production d'immeubles à appartements sont identifiés :

- **Le respect de normes énergétiques, environnementales, acoustiques et de confort toujours plus exigeantes est source de surcoûts importants** dans les projets, et donc d'une réduction des territoires d'intervention des promoteurs d'une part (étant donné l'augmentation des prix de sortie nécessaires pour permettre une marge bénéficiaire suffisante) et d'une sélectivité importante dans l'accès à l'acquisition d'un appartement neuf en fonction des revenus d'autre part. Il devient donc de plus en plus difficile de créer du logement neuf accessible aux revenus moyens.
- **Les procédures liées à certains types d'intervention sont longues, coûteuses et parfois dissuasives**, particulièrement pour les promoteurs de petite taille. Ainsi en va-t-il du permis d'urbanisation, des interventions dans les SAR par exemple. Certains acteurs de l'immobilier ne disposent pas de capital financier et de ressources humaines suffisants pour intervenir dans le cadre de ces dispositifs.
- **Des négociations longues et empruntes de remises en question d'accords préalables** sur des projets suite à des réactions de riverains, des changements politiques ou des changements

d'interlocuteur(s) au sein des communes ou de l'administration régionale créent aussi des freins importants pointés par les promoteurs.

6.1.3. La production d'habitat individuel mitoyen

6.1.3.1. Evolutions récentes de la production de maisons mitoyennes en Wallonie

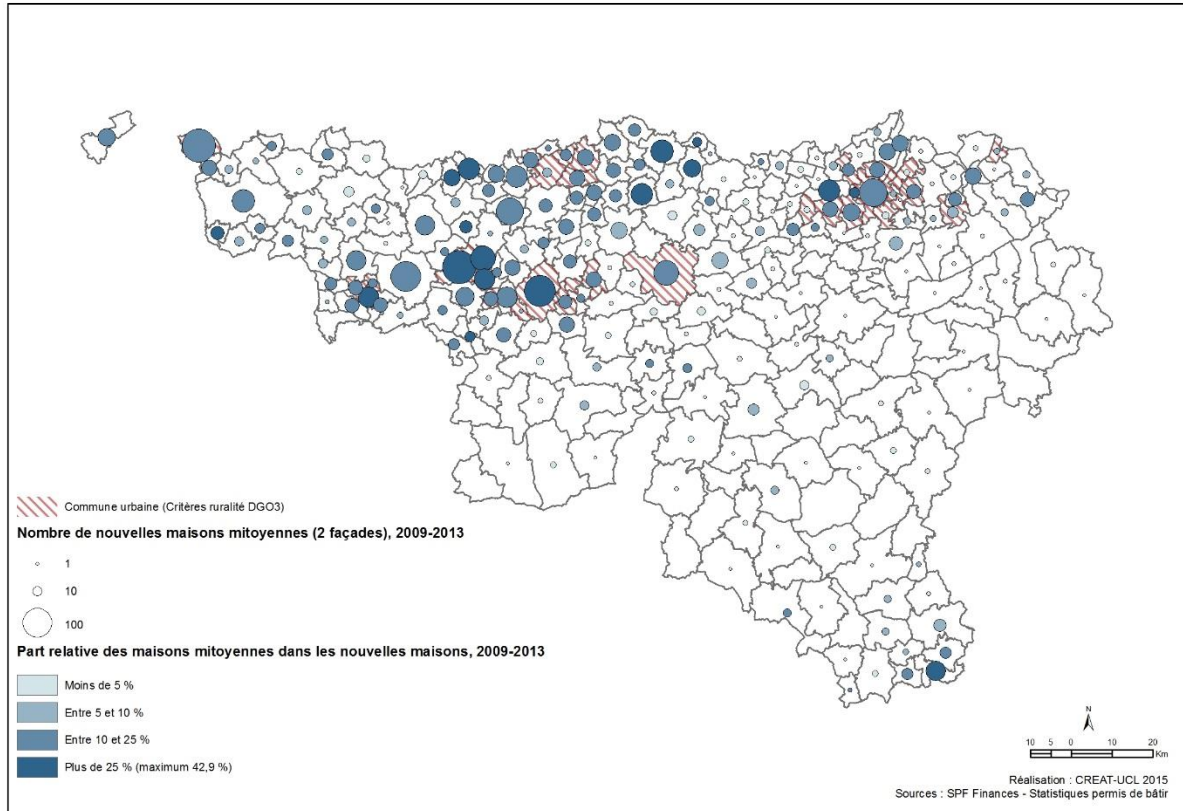


Figure 12 : Nombre de nouvelles maisons mitoyennes (2 façades), 2009-2013. (Source : SPF-Finances, statistiques des permis de bâtir)

On constate que les maisons mitoyennes récentes se concentrent à la fois dans les grandes villes wallonnes et leurs agglomérations, mais aussi dans le Brabant wallon, le Nord-Ouest du Hainaut (Mouscron, Tournai, Borinage,...), et dans l'extrême Sud du pays (Arlon, Aubange et environs). Le phénomène reste peu développé au Sud du sillon industriel.

La part de ces maisons mitoyennes au sein des nouvelles habitations unifamiliales construites entre 2009 et 2013 dépasse les 25 % dans des communes urbaines (à La Louvière et environs, Charleroi, Boussu, en Hainaut), mais aussi dans les extrémités Ouest et Est du Brabant wallon : Tubize et Rebecq d'un côté, communes semi-rurales et Jodoigne, Perwez, Orp-Jauche, Hélécinne, de l'autre. Ces dernières communes se distinguent des autres de par leur moindre densité. Le taux d'offre foncière potentielle y est également plus élevé et le prix moyen du terrain à bâtir nettement moindre qu'à Tubize ou Rebecq. On peut ajouter à cette liste Grâce-Hollogne et Saint-Nicolas dans l'agglomération liégeoise, et Aubange au Sud du pays.

Le croisement avec la typologie Dexia montre la rareté des 2 façades (dans la construction neuve) en milieu rural, (que ce soit dans les villes-centre, les communes-centre ou les communes forestières et touristiques), au contraire des zones urbaines et industrialisées (grandes villes, pôles urbains périphériques, communes avec activités économiques). Si les villes-centre en milieu rural voient se développer en leur sein une forte proportion d'appartements, ce n'est pas le cas pour les unifamiliales mitoyennes.

Un cas de développement de nouveau tissu mitoyen à Arlon :

A Arlon, à partir des années 90, une mutation de typologie s'opère dans certains quartiers : des promoteurs ont développé des habitations mitoyennes, pour attirer les jeunes dans une zone de transition entre un tissu semi-continu (rues datant de 1930) et des quartiers de villas 4 façades datant des années 70-80.

Enfin, des « lotissements mixtes » incluant immeubles à appartements et maisons 2-3-4 façades se développent sur le territoire, notamment sous l'impulsion régionale et en lien avec une baisse des revenus des classes moyennes couplée à une augmentation des coûts du foncier et de la construction.



Figure 13 : Gembloux



Figure 14 : Strée, quartier des « Gottes »

6.1.3.2. Les moteurs et les freins

- **Les facteurs favorables à la construction de maisons mitoyennes**
 - *L'intervention de promoteurs immobiliers*

D'après les témoignages recueillis dans les services extérieurs et auprès des promoteurs, les pratiques de construction d'habitat individuel apparaissent variables selon les filières et les contextes. On relève principalement 2 mécanismes :

- **S'il s'agit d'autopromotion, le modèle de référence majoritaire reste la villa 4 façades** bâtie au centre de la parcelle et les services extérieurs peinent à influencer en sens contraire. Au sein des mentalités rurales qu'on pourrait qualifier de « traditionnelles », surtout au Sud sillon Sambre et Meuse, (Luxembourg (Houffalize, Gouvy, Paliseul,...), communauté germanophone, Sud de Charleroi,...), la villa 4 façades participe d'une logique du signe témoignant de la réussite sociale tandis que l'habitat mitoyen reste fréquemment assimilé à de l'habitat social. Toutefois, au Nord du sillon, cette culture commence à changer de l'avis de certains acteurs rencontrés (par exemple en Brabant wallon ou en Hesbaye), sous contrainte financière sans doute et vu la rareté du terrain.
- **Dans le cadre de promotions immobilières, par contre, une part d'habitat mitoyen ou semi-mitoyen est fréquemment prévue.**

L'acteur public –régional et/ou communal, politique et/ou administratif, motive ou impose souvent cette mixité typologique de logements. .

Deux filières de mise à disposition d'un bien existent : soit les promoteurs vendent des parcelles assorties d'un projet, soit des immeubles construits. Ce deuxième type de filière de production de logements se développe essentiellement dans des territoires relativement centraux où le coût du foncier est élevé et la disponibilité foncière plus faible. Dans ce cas, les ménages de classes moyennes se voient contraints d'adapter leur projet à leurs revenus, en visant des terrains plus petits et des constructions mitoyennes à proximité des grandes villes, (*Brabant wallon, Nord de Nivelles, zone entre Bruxelles et Liège le long de la E42, abords de Liège... (où on offre maintenant des parcelles de 3 à 5 ares moins chères et plus faciles à entretenir que les parcelles de 8-10 ares qui avaient la cote précédemment), Arlon et zones proches de la ville de Luxembourg, Nord de la Communauté germanophone,...*). Ce type d'habitat se vend bien et commence à perdre l'image de moindre réussite sociale qui y était associée antérieurement, du moins dans ces zones.

Le cas de la Communauté germanophone illustre très bien les deux mécanismes de production de logements évoqués plus haut :

- Dans le Nord de la Région (Eupen, Raeren, La Calamine, Lontzen,...), la pression foncière est forte et les populations ont des moyens relativement limités. Des promoteurs développent des projets d'habitations mitoyennes (obligation de passer par eux pour la construction). La Région promeut des lotissements mixtes incluant des maisons mitoyennes et des immeubles à appartements.
- Dans le Sud, où les terrains sont moins chers et les populations plus nanties, les constructions se font par des particuliers sur de grands terrains. Il est très difficile d'y promouvoir un autre modèle.
 - *L'intérêt d'une partie de la population pour de l'habitat neuf construit en mitoyenneté*

Selon plusieurs témoignages issus de l'administration comme des promoteurs, la vision de l'habitat mitoyen déjà construit ou en vues 3D rassure le candidat-acheteur, par rapport à l'incertitude d'un permis d'urbanisation où sont seulement mentionnées les zones constructibles, ce qui fait craindre l'arrivée d'une habitation mitoyenne sans en connaître la forme ou l'implantation exacte.

Il arrive que certains projets issus de promotions immobilières à caractère mitoyen peinent à trouver acquéreur, mais le cas peut aussi se rencontrer quand il s'agit de 4 façades. Les promoteurs se risquent rarement à produire eux-mêmes des habitations 4 façades, les familles préférant dans ce cas imprimer leur empreinte dans un projet tout-à-fait personnel. Les ménages aux revenus les plus élevés continuent généralement à préférer acquérir de grands terrains où ils construisent eux-mêmes leur villa. (Liège II, Eupen,...). Le risque de construire des 4 façades est toutefois pris par des promoteurs dans le cadre de permis d'urbanisme groupés, parfois introduits pour échapper au permis d'urbanisation, les projets combinant alors habitations mitoyennes et 4 façades¹.

o *L'attitude des pouvoirs publics*

Au sein des acteurs publics, si la Région et la majorité des services extérieurs voudraient promouvoir l'habitat mitoyen de manière raisonnée, les communes restent pour certaines plus réticentes, voire des inconditionnelles de la villa quatre façades. Toutefois certaines évolutions sont rapportées dans leurs attitudes : une série d'entre elles ne voient plus les quatre façades d'un bon œil. Elles se dotent de SSC promouvant l'habitat mitoyen, modifient leur RCU pour augmenter les densités. En cas de remise en cause des projets, il arrive souvent que les communes aillent dans le sens des souhaits des riverains plutôt que celui des promoteurs ou de l'administration régionale, tentant de diminuer les densités et focalisant sur les nuisances qui y sont liées. Sur le plan de l'esthétique des projets, les vues des communes sont assez personnelles ; parfois divergentes selon celui qui analyse et instruit le dossier. Enfin, certaines sont très regardantes sur la qualité des projets, tandis que d'autres privilégient l'accueil sans condition de nouvelles populations, en escomptant des impacts avant tout positifs.

• **Les facteurs favorables à la qualité des projets**

Les projets de lotissement actuels font l'objet d'analyses plus approfondies qu'auparavant, du moins de la part des promoteurs les plus importants. A la base de cette évolution, les exigences régionales croissantes, notamment avec le permis d'urbanisation, mais aussi selon certains interlocuteurs, les nécessités de commercialisation qui imposent plus que jamais, depuis la crise de 2008, de développer le bon projet au bon endroit, en tenant compte des besoins de la population visée et d'objectifs de qualité de vie notamment à travers des espaces publics de qualité, une intégration réussie dans l'environnement, etc. Pour des entreprises telles que Thomas & Piron ou Matexi, la viabilisation et l'équipement sont un cœur de métier, avec des équipes dédiées à cette tâche, une cellule urbanisme chargée de réfléchir à la qualité des espaces. Ces aspects nécessitent une action de longue haleine et des coûts élevés que ces promoteurs importants sont mieux à même d'assumer.

Des sources d'incohérence dans les projets proviennent de l'absence d'intervention systématique des autorités compétentes en matière d'urbanisme en amont du processus d'urbanisation, lors de la division des terrains : cas de division de parcelles lors de donations, de sorties d'indivision, ... Une bonne partie des petits projets de « lotissement » résulte de divisions notariées et ne passe par la DGO4 que dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme. Cependant, la division parcellaire elle-même conditionne déjà la qualité de l'habitat futur.

Les projets soumis à permis d'urbanisation ont généralement une meilleure cohérence. Toutefois, les exigences requises pour élaborer ce type de dossier sont importantes et ne sont pas toujours rencontrées par les acteurs « traditionnels » de ce type de dossier que sont les géomètres. Dès lors, soit ces derniers se dégagent de ce type de mission, soit ils sous-traitent une grande partie à des bureaux plus spécialisés, soit ils élaborent des dossiers insuffisants à remettre maintes fois sur le métier, ce qui nécessite un encadrement poussé des services extérieurs.

¹ A Arlon, où le terrain est cher, des mutations de typologie s'observent entre l'ancien tissu de 1930 et les ceintures de lotissements 4 façades des années 70 : les nouvelles urbanisations produites après les années 90 créent des tissus continus et semi-continus.

6.1.4. La densification d'ensembles d'unifamiliales existants

En Wallonie, les premiers mouvements de la périurbanisation ont touché les proches périphéries des villes. Aujourd'hui, on s'en éloigne de plus en plus, ce qui conduit certains à privilégier le terme de « rurbanisation » (Thomsin 2001).

Les lotissements des premières phases de périurbanisation, accueillant de spacieuses villas sur de grandes parcelles, ont vieilli, de même que leurs occupants. A certains endroits, des habitations se libèrent, sans facilement trouver preneur au prix attendu par les vendeurs. Nécessitant une rénovation importante pour être mises aux normes actuelles, notamment en matière énergétique, elles voient leurs prix parfois s'effondrer. Ainsi nous parle-t-on à Waterloo de villas étant passées de prix de vente de 500 ou 600.000 euros il y a quelques années à 350.000 euros.

Ces quartiers constituent d'ores et déjà un défi qui va s'amplifier dans les prochaines années. Des démolitions-reconstructions pourraient s'envisager. Certains suggèrent de saisir l'occasion de densifier davantage les parcelles initialement construites, à l'image du phénomène « Bimby » (« *Build in my Back Yard* »).

Nous nous sommes donc demandé si des mouvements en ce sens étaient perceptibles dans les communes rurales et semi-rurales.

6.1.4.1. Les évolutions récentes

Chez nous, le Bimby n'est pas directement promu par les pouvoirs publics (lié notamment à la rigidité des permis de lotir) encore moins systématisé à l'échelle d'ensembles de maisons unifamiliales. Toutefois, certains mouvements spontanés en ce sens, ponctuels, sont perceptibles sur le terrain : construction sur des anciens espaces de jardin, notamment dans le Brabant wallon (divisions progressives de terrains par héritage ou donation transmettant la propriété aux générations suivantes qui bâtissent à leur tour sur des parcelles plus petites, construction de deux logements simultanément dans une même parcelle (le second logement étant soit destiné à un membre de la famille, afin de limiter les frais pour chacun des ménages, soit un investissement locatif), personnes âgées vendant leur maison avec une partie du jardin initial et se faisant construire un logement plus petit dans la partie restante),...

On voit aussi des particuliers installer un second logement, non pas dans leur jardin, mais dans l'habitation initiale, par division ou extension, souvent pour accueillir un membre de la famille âgé (voir rubrique suivante).

6.1.4.2. Les moteurs et les freins

- *Des stratégies de rentabilisation du foncier dans un contexte de hausse des valeurs immobilières et de précarisation des ménages*

Les quelques exemples ci-dessus montrent que des stratégies de rentabilisation du foncier sont menées pour assurer aux ménages concernés une rentrée financière supplémentaire ou des frais moins élevés.

- *Des stratégies de solidarité familiale dans un contexte de vieillissement de la population, soutenues par le Fonds du logement*

Le but recherché peut être l'installation d'un parent à proximité, notamment en raison de l'âge ou le fait de permettre aux jeunes ménages de maintenir leur localisation géographique. Dans une société souvent présentée comme hyper-individualiste, les relations de solidarité entre générations n'ont pas pour autant disparu.

Comme le disent Bonvalet, Clément et Jogg (2011), « les idées des années 1960, en particulier de mai 1968 pour la France, n'ont pas entraîné « la mort de la famille », avec la fin des relations parents-enfants. Elles ont conduit à une sorte de « révolution tranquille » où les baby-boomers adultes ont su établir d'autres rapports avec leurs parents et leurs enfants, même si dans ce nouveau contexte, les baby-boomers apparaissent « contraints » à la solidarité familiale, « contraints » parfois de reformer une « maisonnée » pour faire face aux difficultés de leur entourage. »

Dans ce contexte, l'accueil d'un parent âgé à proximité de chez soi fait partie des stratégies de solidarité possibles. Pour encourager ce type de solidarité, le Fonds du Logement wallon a adapté son mécanisme d'aide aux familles en leur permettant de bénéficier de prêts hypothécaires à taux réduits pour le financement de travaux destinés à l'accueil d'un ou de plusieurs parents âgés d'au moins 60 ans. Les travaux doivent être réalisés au sein du logement familial (aménagement ou création d'un espace spécifique) ou dans un logement de proximité, à aménager ou à créer, sur la propriété des emprunteurs. Ce prêt a bénéficié à 36 seniors en 2014, et à 189 depuis 2009 (Fonds du Logement de Wallonie 2015).

- **Des possibilités de division aisées dans certaines situations**

Du point de vue des fonctionnaires-délégués, divers phénomènes de division de terrains passent inaperçus de l'administration. En effet toute une série de cas échappe à la nécessité d'autorisation(s) en matière d'urbanisme, et en l'occurrence aujourd'hui aux permis d'urbanisation et au recours de l'avis du fonctionnaire-délégué. Cette situation facilite les divisions, mais de façon non contrôlée.

- Des pratiques d'achat de deux parcelles dans un lotissement par un candidat propriétaire, l'une destinée à être construite et l'autre à agrandir le jardin sont fréquentes. La réalisation par la suite d'une construction sur la parcelle initialement dévolue au jardin, après-vente ou non de celle-ci, passe donc relativement inaperçue puisqu'il n'y a pas de nécessité de division. Ce phénomène mène à terme à la densification de l'habitat.
- Une série de divisions sont permises sans passer par un permis d'urbanisation (voir article 90 du CWATUPE). Il s'agit alors de simples divisions par acte notarié lors de donations, de sorties d'indivision successorale², ou encore de comblement entre deux constructions distantes de moins de 100 m sur voirie équipée.

² Pour rappel, depuis le 1^e septembre 2010, date d'entrée en vigueur du décret Resa ter., il ne peut plus être procédé à l'introduction d'une demande de permis de lotir, mais bien à une demande de permis d'urbanisation qui nécessite une analyse beaucoup plus conséquente. Pour modifier un permis de lotir, il doit également être procédé à une demande de permis d'urbanisation.



Figure 15 : Anthisnes, Chaussée de Liège



Figure 16 : La Hulpe



Figure 17 : Plainevaux

6.1.5. La division d'immeubles

6.1.5.1. Les évolutions récentes

Des bâtiments existants, résidentiels ou non, peuvent être subdivisés pour accueillir plusieurs ménages. Le phénomène de subdivision de maisons unifamiliales est très fréquent et en croissance dans les villes les plus importantes de Wallonie, où les autorités locales s'emploient à le cadrer. En va-t-il de même pour les petites villes et les villages ? Nos investigations auprès des fonctionnaires-délégués le confirment.

6.1.5.2. Les moteurs et les freins

- **Des immeubles présentant un potentiel de division**

La première condition nécessaire pour le développement de ce phénomène est la présence d'immeubles présentant un potentiel de division.

- *Des immeubles à réaffecter*

Certains types d'immeubles de grande taille, notamment suite à la disparition des fonctions qu'ils abritaient, disparition liée aux évolutions du milieu rural, présentent un potentiel pour la division. Du côté des bâtiments publics, ce sont entre autres les maisons communales, gares ou écoles, qui font l'objet de divisions, notamment par les pouvoirs publics lors des opérations de développement rural. Des affectations en logements locatifs à destination des ménages à revenus moyens sont souvent prévues. Au sein des bâtiments privés, on assiste notamment à la subdivision en différents logements d'anciennes fermes (notamment au sein des noyaux villageois -Luxembourg, Hesbaye- mais aussi en dehors (secteur Ardennes – Pays de Herve en province de Liège), usines ou encore bâtiments commerciaux (notamment à Bastogne). Ces divisions sont parfois le fait de promoteurs, parfois de particuliers.



Figure 18 : Gauche. Sprimont centre. Droite. Comblain-au-Pont, route d'Aywaille

- *Des habitations unifamiliales*

Les habitations unifamiliales également se divisent, notamment les unifamiliales mitoyennes dans le tissu ancien des petites villes qui se divisent en autant d'appartements qu'elles comportent d'étages (cas cités notamment à Bastogne, Bertrix, Eupen, St Vith, La Calamine, Dison, Pepinster, Verviers, Waremme, Huy, Amay, Sprimont, Herve, etc.) On constate les mêmes phénomènes négatifs que dans des villes plus grandes (insalubrité, division à outrance, surexploitation). Dans un autre registre, des petits promoteurs se spécialisent également dans la division de grosses unifamiliales en appartements de qualité, notamment dans le Brabant wallon (Wavre, Nivelles,...), la vallée de la Meuse,...



Figure 19 : Aywaille centre

- **Une demande de petits ménages et de ménages à bas revenus**

La demande de logement de la part de petits ménages (étudiants, personnes à faibles revenus, notamment d'origine étrangère...) est également un facteur favorisant. Celle-ci est plus importante dans les villes.

- **Une volonté de régulation de la part des pouvoirs publics**

Si la division d'immeubles permet d'accueillir de nouveaux habitants dans les noyaux d'habitat ou les formes d'urbanisation existantes sans perturber le tissu bâti traditionnel, et à des conditions financières plus accessibles que dans le parc unifamilial ou dans le parc d'appartements neufs, elle peut parfois conduire à des densités exagérées et des logements de qualité médiocre, voire insalubres. Un contrôle est donc nécessaire.

Les communes et services extérieurs de la DGO4 essaient d'éviter les divisions à outrance des unifamiliales par exemple en limitant le nombre de logements créés, en imposant au moins un appartement plus grand, ... Dans de nombreux cas, force est de constater cependant que le Code du logement n'est pas suffisamment coercitif pour réguler ce phénomène et garantir des divisions de qualité. Les communes et services régionaux agissent également en refusant des divisions conduisant à un risque de saturation des équipements (voiries, égouttage, parkings, etc.). La lutte contre le problème de division excessive des immeubles n'est pas le seul lot des villes. Les divisions de grands immeubles peuvent être problématiques, particulièrement quand ils sont revendus par morceaux à des acquéreurs qui font chacun appel à leur architecte, sans projet d'ensemble. L'habitat groupé constitué dès l'origine du projet ou la prise en charge de celui-ci par un seul promoteur constitue une meilleure garantie de qualité du projet que le morcellement et la revente avant rénovation.

Les préoccupations patrimoniales et de qualité de l'habitat poussent les services extérieurs à promouvoir pour les anciennes fermes notamment, plutôt les divisions verticales. Ce type de division permet de garantir un accès au jardin pour chaque, si non la majorité des logements.

Les divisions à but de regroupement familial sont davantage tolérées, avec parfois le souci d'éviter de pérenniser les situations par une division irréversible, ce qui permet de protéger le patrimoine dont la structure originelle est conservée.

6.1.6. Conclusions et recommandations

6.1.6.1. Les constats

- **Une offre neuve qui adapte le parc de logements à de nouveaux besoins**

La nouvelle offre immobilière d'appartements permet à des personnes nouvellement retraitées, âgées, en rupture ou en recomposition familiale de continuer à vivre dans leur région, en se recentrant dans de petites villes, voire plus rarement en restant au village (offre plus réduite), avec une meilleure proximité des commerces et services, et un logement plus facile à entretenir. (Tout ceci à condition qu'elles soient suffisamment nanties pour accéder à la propriété ou à la location de cette offre neuve). Leur nouvelle localisation leur permet alors de conserver certains ancrages amicaux et familiaux, ce qui facilite l'intégration sociale et la solidarité. Dans cette optique, une augmentation de l'offre d'appartements a toute sa raison d'être en quantité raisonnée dans des centralités villageoises.

Par ailleurs, cette offre d'appartements neufs accroît un parc locatif souvent jugé insuffisant dans les communes rurales, une partie des logements, surtout parmi ceux de petite taille, étant achetés par des investisseurs. La présence d'un parc locatif suffisant est d'autant plus importante à l'époque actuelle où les ancrages familiaux et professionnels varient au fil du temps, rendant plus nécessaire l'existence de logement temporaires. Elle permet aussi à des jeunes qui le souhaitent, comme à des personnes âgées qui n'ont pas de bien en propriété ou qui veulent transmettre de leur vivant leur habitation aux générations suivantes, de vivre dans des petites villes ou des villages en milieu rural.

L'offre issue de la division d'immeubles vient aussi accroître le parc locatif, parfois davantage accessible à des ménages aux revenus modestes, toute la question étant de maintenir une qualité suffisante et d'éviter l'exploitation de la pauvreté par des propriétaires peu scrupuleux.

Dans un contexte de difficulté d'accès à la propriété et de surenchérissement du budget-logement, les **maisons mitoyennes neuves** sont plus accessibles financièrement que les 4 façades, notamment grâce à la réduction de la taille des parcelles. De plus, dans un contexte de centralité, elles rendent possible un mode de vie pratique et moins coûteux grâce à la proximité des transports en commun, commerces et services, permettant également de se passer d'une seconde voiture. Ce type de scénario se produit dans les agglomérations urbaines, mais aussi dans des communes semi-rurales ou rurales proches, où la pression foncière est importante : en Brabant wallon, en Hainaut, au Sud-Est de la Province du Luxembourg.

- **Une offre qui influe sur le peuplement des localités et sur la dualisation territoriale**

L'implantation d'unifamiliales mitoyennes neuves au sein ou à proximité de petites centralités est susceptible de contribuer, bien davantage que les appartements, à y accueillir voire y fixer des familles, alors que la tendance générale est à l'augmentation des petits ménages, particulièrement dans les villes. C'est sur la base de cette idée que la ville de Waremme promeut par exemple les unifamiliales non loin du centre. Au sein de nouveaux développements plus périphériques où la typologie unifamiliale domine, mixant des habitations 2, 3, 4 façades, ces maisons permettent d'accueillir un public aux revenus peut-être un peu moins élevés, mais de même nature que le public dominant du quartier, à savoir des familles.

L'inconvénient est que l'offre neuve, qu'il s'agisse de maisons mitoyennes ou d'immeubles à appartements, n'est le plus souvent accessible qu'à des ménages assez aisés. Dans des centres-villes parfois socialement défavorisés (y compris en région rurale), elle peut participer à ce que certains appellent une « *new built gentrification* », contribuant ainsi à instaurer plus de mixité sociale. Quand elle investit davantage des périphéries déjà aisées, elle contribue au contraire à accentuer la dualisation territoriale. Dans une perspective de rééquilibrage social, il est plus intéressant d'accueillir cette offre en centre-ville. Par ailleurs, l'offre de studios et de petits appartements issus de la division d'unifamiliales anciennes dans les centres, quand elle échappe aux permis de location, contribue plutôt au maintien de

leur paupérisation. Lorsque la qualité de ces logements est contrôlée dans le cadre des procédures de permis, il peut en aller autrement. Des enjeux sociaux importants se cachent donc derrière la localisation des différents segments de l'offre.

- **Une offre qui influe sur le renforcement des centres et des bourgs ruraux**

Les logements neufs participent à la création d'une offre différente dans les centres de villes petites et moyennes, susceptible d'attirer de nouvelles catégories sociales aisées et de faire tâche d'huile par une revalorisation des abords immédiats. Selon certains témoignages de promoteurs, les localisations en périphérie des petites villes sont plus prisées qu'au centre. Cependant, une offre périphérique trop importante peut compromettre le renouveau de ces centres, qu'il s'agisse du développement de périphéries résidentielles ou de développement de communes rurales qui drainent les travailleurs des plus grands centres. Il existe une interdépendance entre les différentes offres de logement au sein du système local de l'habitat. Des analyses approfondies à l'échelle infra-communale permettant de bien cibler les tissus d'implantation de l'offre neuve d'appartements et de maisons mitoyennes et leur impact local seraient du plus haut intérêt.

6.1.6.2. Quelle régulation ?

On l'a vu, l'offre neuve d'appartements issue de la promotion immobilière contribue à adapter le parc de logements aux évolutions démographiques actuelles et à venir telles que le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages, tout en respectant des principes de densité et de centralité. A ce titre, **son développement doit donc globalement être soutenu, mais aussi suffisamment suivi et encadré en fonction des spécificités locales.** (Ainsi par exemple le vieillissement attendu ne sera pas uniforme sur le territoire régional ; les zones les plus touchées seront l'Ouest de la Province de Luxembourg, le Sud de la Province de Namur, et l'Est de la Province de Liège.)

- **Mise en place de mécanismes d'adaptation de l'offre à la demande**

- Suivi quantitatif et qualitatif détaillé de l'évolution de l'offre neuve (réalisations et projets) et de sa localisation par rapport aux prévisions des besoins en logements afin d'éviter d'en arriver à une suroffre sur certains marchés locaux. En effet, selon Bottieau et Neri (2014), déjà à l'échelle de la Wallonie, « *la production actuelle de logements est sensiblement supérieure aux besoins futurs et des mécanismes correctifs se mettront certainement en place dans un avenir assez proche. Les effets à court terme pourraient être une relative détente du marché, suivie certainement d'une diminution de la production de logements* »... Cependant, « *plus de 10.000 petits ménages supplémentaires par an sont susceptibles d'être intéressés par des logements de petite taille. Il semble que le marché de l'appartement a encore de beaux jours devant lui alors que c'est le nombre de maisons à 4 façades qui devrait à l'avenir faire les frais du réajustement supposé. Le parc actuel est déjà largement surreprésenté, et si des offres alternatives intéressantes permettent à des personnes qui habitent dans ces maisons familiales devenues trop grandes de trouver un logement mieux adapté à leurs besoins actuels, il serait alors possible de répondre à une très grande partie de la demande par le marché de la revente d'habitations.* » Un observatoire de la construction neuve aurait tout son intérêt à différentes échelles, y compris à l'échelle infra-communale, afin de suivre aussi qualitativement l'évolution des tissus bâtis et l'impact local des nouvelles constructions.
- **Promotion de la flexibilité de l'offre** : Il est préférable d'encourager l'adaptabilité de l'offre aux besoins individuels et collectifs au fil du temps, et au maintien d'une diversité de ménages en prévoyant une mixité de taille de logements dans les opérations de plusieurs logements, voire des logements modulables, pouvant selon les nécessités se joindre ou se diviser.

- **Promotion de la qualité architecturale et urbanistique des nouveaux développements**

- *Amélioration des projets*

Outre la nécessité d'une réflexion préalable sur la pertinence des localisations, il faudra veiller à ce que l'offre prenne des formes appropriées en tenant compte de l'esprit du lieu et des contraintes physiques. Cet accroissement de l'offre doit se faire en préservant le caractère des bourgs et villages par un souci d'intégration urbanistique et paysagère et de respect des gabarits existants, de bonne gestion des implantations et des volumes (vu les profondeurs importantes de certains immeubles à appartements), en évitant la standardisation des projets, en maintenant une relation directe aux espaces extérieurs et à la nature, parfois par des divisions verticales plutôt qu'horizontales... Il s'agira également de promouvoir le cas échéant des équipements communs (jardins collectifs, range-vélos, locaux poubelles,...) et de bien penser les espaces verts de manière à ce qu'ils soient appropriables.

- *Amélioration de la qualité de l'espace public*

Les zones d'urbanisation en ruban, si elles sont souvent devenues un facteur de dévalorisation de l'habitat individuel, avec pour principale nuisance le trafic ce qui conduit à une faible appropriation de l'espace public par les habitants, restent un territoire d'implantation prisé par les petits promoteurs d'appartement. Les projets dans ce contexte bénéficient de voiries équipées, ce qui représente une économie. Les améliorations de l'isolation acoustique, l'éloignement de la voirie quand on se situe aux étages, le poids de l'investissement locatif dans les nouvelles promotions immobilières, l'accessibilité plus rapide à des grands axes routiers, la relative proximité des centres que ces routes relient, sont des facteurs jouant en faveur de ce type de localisation, qui est cependant peu propice pour du développement résidentiel. Comment y restaurer l'espace public ? Des mesures correctrices (dont l'efficacité reste limitée) peuvent réduire les nuisances induites par ce type de localisation : implantation perpendiculaire, en retrait, allée de desserte latérale.

- *Promotion du dialogue entre les pouvoirs publics et les promoteurs*

On a vu que les projets d'envergure sont élaborés en recourant à des professionnels de l'urbanisme et dans le cadre de demandes de permis d'urbanisation, ce qui est en faveur de la qualité. Les plus petits projets émanant d'acteurs (promoteurs et/ou constructeurs) moins dotés en ressources humaines, et échappant parfois au permis d'urbanisation (permis d'urbanisme groupés ou non), parfois aussi après des divisions parcellaires notariées uniquement, font moins l'objet d'une approche globale et sont moins affinés. Le rôle des services extérieurs du SPW, des communes et des CATUs dans l'accompagnement des projets est à renforcer.

- **Maintien d'une offre de logements à coût modéré**

Actuellement, l'offre neuve n'est le plus souvent accessible qu'à un public aux moyens financiers importants. Le problème s'est accentué avec les dernières années, qui ont vu augmenter les valeurs foncières, mais aussi les coûts de construction dopés par l'inflation des normes de qualité de l'habitat (superficies minimales, normes de consommation énergétique, normes incendie, etc...). Les promoteurs eux-mêmes réfléchissent aux moyens de maîtriser les coûts afin de satisfaire des segments de la demande moins fortunés. Des formules dissociant la propriété du sol support et celle du logement, telle celles du bail emphytéotique et du « *Community Land Trust* »³ sont à encourager.

³ Le *Community Land Trust* est un système basé sur ce concept qui est mis à l'honneur ces dernières années et encouragé par la Wallonie dans le cadre de l'ancrage communal.

Le fonctionnement des *Community Land Trust*, se base sur les mécanismes généraux suivants (extrait de la circulaire PCAL 2014-2016) (voir note bas de page suivante) :

La formule du zonage inclusif, qui consiste à imposer une part de logements sociaux comme charge d'urbanisme dans les nouveaux développements privés est également une piste, surtout dans les opérations les plus rentables.

- **Diversification locale des logements pour limiter la dualisation**

Divers moyens sont à promouvoir afin de limiter la dualisation territoriale. On peut ainsi :

- Maintenir une offre de logements familiaux en ville et de logements pour jeunes et personnes âgées dans les villages, pour faire contrepoids aux tendances spontanées ;
- Favoriser l'habitat neuf dans les centres pour faire concurrence à l'habitat périphérique ;
- Viser des projets socialement mixtes dans les nouveaux ensembles de logement, notamment par le zonage inclusif dans les zones de bonne rentabilité, le rachat de logements par les communes dans des lotissements privés, l'élaboration de projets en partenariat public-privé.

-
- Le *trust*, constitué sous forme de personne morale (coopérative, asbl, fondation) est et reste propriétaire du foncier.
 - Il y a une séparation du foncier et du bâti, le bâti appartenant aux utilisateurs qui obtiennent un droit d'usage de ce foncier.
 - L'acquéreur du droit d'usage a tous les droits liés à la propriété : droit d'utiliser la chose aussi longtemps qu'il le souhaite, droit de disposer de la chose (ex : la transformer, la vendre, la donner, etc.). Il se voit contraint cependant à respecter deux conditions :
 - Lorsqu'il vend sa propriété, le trust utilise son droit de préemption et le vendeur ne reçoit qu'environ un quart de la valeur ajoutée de son bien (plus-value), le reste revient au trust.
 - Il doit occuper lui-même le bien.
 - Le maintien perpétuel du subside au sein du trust pour garantir l'accessibilité
 - Le subside de départ (le prix de la terre) est déduit du prix de vente du bien. De même, environ 75% de la valeur ajoutée générée lors de la revente du logement, sont destinés au Trust et affectés à son fonctionnement, à l'entretien et au développement du patrimoine immobilier. Ce mécanisme permet en quelque sorte d'actualiser le subside en captant la plus-value foncière.
 - L'organe décisionnel du trust inclut les usagers (les habitants), et les pouvoirs publics (qui disposent de 2/3 du pouvoir de décision). Les riverains sont associés également.
 - Le trust est responsable de l'accessibilité du patrimoine géré aux plus bas revenus. Il suit les ménages impliqués dans la valorisation et le maintien de leur bien, et accompagne leur capacité à le financer.
 - La réussite des CLT se base sur la mise en œuvre d'une très forte mixité de citoyens et de fonctions sur les mêmes espaces.

Les Communes peuvent proposer dans le cadre de l'ancrage communal, l'acquisition ou la valorisation de terrains ou de bâtiments en vue de les rénover ou de construire des logements dans le cadre de structures de type « *Community land trust* ».

6.1.7. Bibliographie

- Bonvalet, C., Clément, C., & Ogg, J. (2011). Les baby-boomers et leurs parents : une analyse des relations intergénérationnelles. Retrieved from https://www.aidelf.org/images/stories/Parallle_7.pdf
- Bottieau, V., & Neri, P. (2014). Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie : le point sur les chiffres. Note de Recherche CPDT, 46.
- Charlier, J., & Reginster, I. (2014). Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie - Quels apports de la statistique «permis de bâtir»? Working Paper de l'WEPS, 18(11).
- Fonds du Logement de Wallonie. (2015). Bilan 2014, plaquette.
- Hanin, Y., Léonard, F., & Meuris, C. (2012). Habiter en Wallonie : évolution, tendances et prévisions à l'horizon 2040. Les Cahiers Nouveaux, 84.
- Harou, R. (2015). Acceptabilité sociale de la densification des tissus urbanisés. Une enquête en Wallonie. Note de Recherche CPDT, 60.
- Meuris, C., & Léonard, F. (2011). L'habitat et les services dans le cadre du diagnostic territorial de la Wallonie préalable à l'actualisation du SDER. Note de Recherche CPDT.
- Thomsin, L. (2001). Périurbanisation et rurbanisation en Wallonie et à Bruxelles, contenus démographiques, économiques et sociaux. Bulletin de l'Association de Géographes Français, 78(1), 51–65.

6.1.8. Annexes

6.1.8.1. Liste des personnes interviewées

Mme Anne-Valérie Barlet, fonctionnaire-délégué, SPW DGO4, Direction extérieure de Liège II

Mme Susanne Heinen, fonctionnaire-délégué, SPW DGO4, Direction extérieure de Eupen

Mr Ladouce, Thomas et Piron Home

Mr Lavend'homme, Matexi Wavre

Mr Christian Peeters, SPW DGO4, responsable cellule permis de lotir, Direction extérieure du Luxembourg

Mme Muriel Pianet, Matexi Namur-Hainaut

Mme Sophie Piérard, Houyoux Constructions

Mr Christian Radelet, SPW DGO4, fonctionnaire-délégué, Direction extérieure du Brabant Wallon

Mr Roekaerts, Groupe Loix

Mme Patricia Wathelet, responsable pool outils locaux, SPW DGO4, Direction extérieure de Liège II

Mr Jordens, Thomas et Piron Bâtiments

6.1.8.2. Guides d'entretien

Guide d'entretien promoteurs

1. Projets appartements /maisons individuelles mitoyennes en Wallonie ?

Et accessoirement résidences secondaires ? résidences personnes âgées ? rénovation /division d'immeubles ?

2. Pour quel public ? (pour habiter / investisseurs)

- a. Caractéristiques socio-économiques, de nationalité, d'âge, de statut familial,.. des habitants + leurs critères
- b. Caractéristiques des investisseurs (personnes physiques/morales ?) + leurs critères
- c. Evolutions de la demande dans le temps et différenciations selon les territoires ?

3. Où ? Territoire d'intervention ?

- a. Cartographie ou liste d'adresse des réalisations et projets ?
- b. Critères de choix du lieu ?
 - i. **Sous-régions** privilégiées ? Pq ? Certaines zones où prix sortie trop bas ?
 - ii. Type de **localités** privilégiées (villes, communes périurbaines, noyaux villageois,) ? Pq ?
 - iii. Type de **tissus** privilégiés (vierge, tissu mitoyen ancien, chaussée de sortie de ville,...) ? Pq ?
 - iv. Type de **terrains** privilégiés
- c. Freins liés à l'acquisition des terrains ? à la viabilisation ? Réserves foncières ?

4. **Modèle de référence** ? (ex. écoquartier, bât. passif, complexe d'immeubles dans la verdure, mixité sociale, rénovation urbaine ou SAED, reconversion, habitat groupé...?)

5. **Attitude des communes et des riverains** ?

Nb Cas de PPP lancé par la commune avec invitation à participer ?

6. **Et le logement abordable / le logement social** ? Créneau intéressant ?

Guide d'entretien fonctionnaires –délégués / services extérieurs

	Immeubles à appartements	Habitat individuel mitoyen	Bimby	Division d'immeubles
Quoi ? quels projets ?				
Combien ? Ampleur				
Où ? sous-régions (pression foncière ?) villes ? villages ? type de tissu (central ? périphérique ?) terrain				
Qui ? Particuliers ? Promoteurs ? Propriétaires-bailleurs ? SLSP ? PP ? Marchands sommeil ?				
	Immeubles à appartements	Habitat individuel mitoyen	Bimby	Division d'immeubles
Attitude riverains EP, pétitions,...				
Attitude communes				
Attitude FD + réacs Négociation préalable				

Orientations Sensibilisation Refus, remarques Culture commune ?				
Points forts , à développer				
Points faibles , à pallier Intégration paysagère,				
Exemples à creuser				

6.2. Dynamique de développement du logement public

6.2.1. Considérations générales

La Wallonie compte aujourd'hui environ 117.000 logements publics⁴. Cette notion renvoie à différents types de logements :

- **le logement social** (*plus de 100.000 logements*), créé traditionnellement et avant tout par les sociétés de logement de service public (SLSP), mais aussi aujourd'hui par les communes et les CPAS, dans le cadre de l'ancrage communal. Ce type de logement est destiné essentiellement à des ménages à revenus précaires ou modestes, répondant à des conditions strictes ; l'attribution se fait par un système de points de priorité. Actuellement 80 % des habitants de ces logements vivent de revenus de remplacement. A cela s'ajoutent les logements du secteur « aide locative » du Fonds du logement des familles nombreuses, créés par petites unités et réservés également à des personnes à faibles revenus, en grande partie gérés par les Agences immobilières sociales (AIS), et les logements pris en gestion par les AIS auprès de particuliers ou d'autres opérateurs (*4.374 logements gérés par les AIS en 2013*), ainsi que les logements (souvent collectifs ou communautaires) créés par les Associations de promotion du logement (APL) (logements répartis dans *185 « unités de vie »* sur toute la Wallonie) ;
- **le logement moyen** destiné à des ménages de catégories de revenus intermédiaires qui éprouvent encore des difficultés à se loger sur le marché privé. Ce type de logement relève lui aussi de plusieurs catégories : tout d'abord le logement moyen au sens strict, qui relevait des programmes d'ancrage communal, mais que des modifications législatives récentes ont supprimé. Ce type de logement n'est donc plus créé aujourd'hui mais les réalisations issues du passé existent encore ; ces logements doivent être mis en location durant une période minimale de 30 ans à dater de la première occupation. A cela s'ajoutent les logements issus d'opérations de développement rural, assimilables à du logement moyen puisqu'ils visent à permettre aux jeunes de rester au pays en se logeant à des conditions plus abordables, ainsi que certains logements issus d'une opération de rénovation urbaine, qui ne sont plus soumis aujourd'hui à aucune condition concernant leurs bénéficiaires, alors qu'ils devaient jusqu'il y a peu pour un tiers être consacrés à du logement social. Une partie d'entre eux restent loués à des prix plus abordables que le marché ;
- **les logements de transit, d'insertion et d'urgence**, destinés à une courte période de transition, qui ne seront pas abordés en particulier dans le cadre de ce travail ;
- ainsi que **le logement non conventionné** créé par les communes ou CPAS sur Fonds propres, qui ne nous occupe pas ici.

Comment se porte le logement public dans les communes rurales ? Ce chapitre abordera dans un premier temps la situation du logement public de manière générale (toutes composantes confondues), puis se penchera séparément sur les problématiques du logement social et du logement moyen, avant d'aboutir à des conclusions et propositions.

Ce travail repose principalement sur l'analyse et la cartographie de données statistiques aimablement transmises par les opérateurs publics en charge de ces matières d'une part, et sur le recueil d'échos du terrain par entretiens téléphoniques auprès de responsables régionaux, de la société wallonne du logement (SWL) et de SLSP en milieu rural. La liste des personnes interviewées figure en annexe.

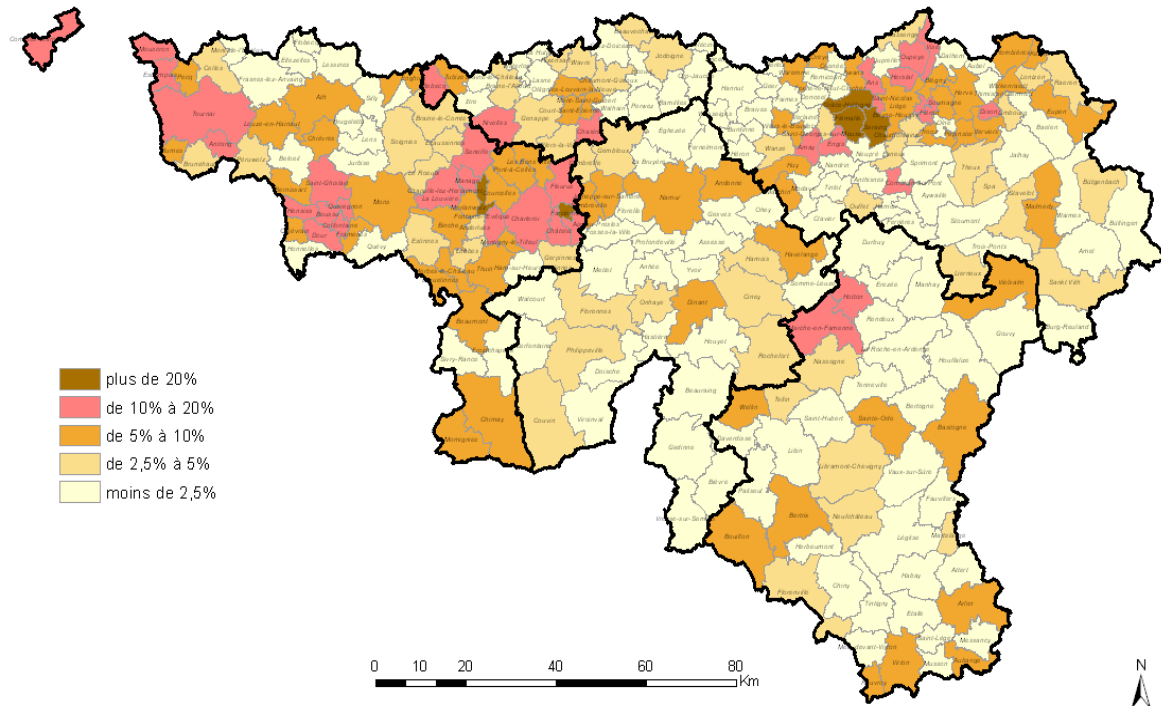
⁴ Les SLSP wallonnes gèrent 101.513 des 117.000 logements publics wallons.

6.2.2. La situation actuelle et les évolutions récentes et à venir

6.2.2.1. Le logement public dans son ensemble

- La situation des logements publics à l'échelle communale par rapport à la norme des 10 %

La législation wallonne impose un objectif de 10 % de logements publics⁵ par commune.



Source : DGO4, 2014

Figure 20 : Proportion de logements publics par commune (Source : DGO4, 2014)

Cette norme n'est atteinte que dans quelques communes rurales ou semi-rurales au sens de la DG03 : Marche et Hotton dans la province de Luxembourg, Comblain-au-Pont, Visé, Oupeye, Engis, Amay en Province de Liège, Fleurus, Seneffe, Dour, Saint-Ghislain, Hensies, Tournai, Antoing, Estaimpuis en province de Hainaut, Nivelles, Rebecq et Chastre en Brabant wallon. Une partie d'entre elles sont de petites villes ou des communes avec activités économiques⁶. Il est à noter qu'aucune commune de la province de Namur n'atteint la barre des 10 %.

Les éléments recueillis par entretiens téléphoniques auprès de plusieurs directeurs de SLSP⁷ convergent dans la remise en cause d'une règle uniforme de 10 % applicable à toutes les communes. Les logements implantés dans des communes excentrées, peu équipées en commerces et services et transports en commun ont beaucoup plus de mal à trouver preneur, les candidats-locataires souhaitant accéder

⁵ Sont visés ici non seulement les logements sociaux, mais aussi les logements moyens, de transit, d'insertion, d'urgence, et les logements gérés par les AIS.

⁶ Au sens de la typologie Dexia.

⁷ La maison Virtonnaise, Ourthe-Amblève, Les habitations du Sud-Luxembourg à Arlon, Les habitations de l'Eau noire à Couvin...

facilement aux commodités et ne disposant pas tous d'une voiture. Certains de ces dossiers rencontrent d'ailleurs en amont le veto du fonctionnaire-délégué. Ces localisations plus éloignées semblent plus adaptées à des logements d'urgence, d'insertion ou de transit. La Région a elle-même énoncé dans la circulaire relative au plan d'ancrage des critères d'accès aux commodités et transports en commun aisé. Si le dossier ne rencontre pas ces critères, il est généralement refusé.

- **L'évolution de l'offre de logements publics par commune**

- *L'évolution du parc de logements publics entre 2008 et 2013*

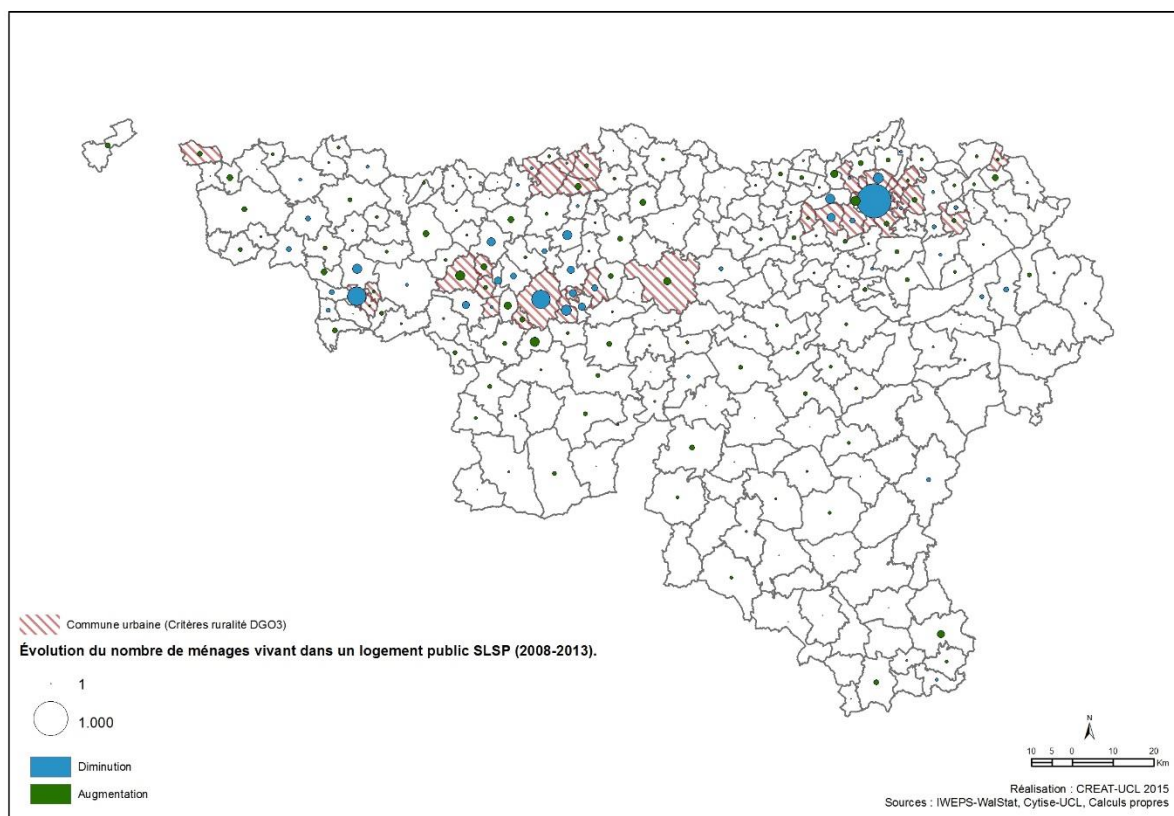


Figure 21 : Evolution du nombre de ménages vivant dans un logement public SLSP 2008-2013 (source : IWEPS-WALStat, Cytise-UCL)

Ces dernières années (2008-2013), l'évolution du nombre de ménages vivant dans un logement public appartenant à une SLSP (et donc du nombre de logements publics) est à la baisse dans les grandes villes de Liège (qui n'atteint plus les 10 %) et Charleroi et une partie de leurs agglomérations et communes limitrophes, mais à la hausse dans la plupart des communes situées au Sud du sillon Sambre et Meuse. Les communes les plus dotées en logements sociaux voient leur nombre diminuer alors que le nombre de logements publics augmente dans les communes qui en sont le moins dotées, dont les communes rurales.

- *Les logements publics en projet*

La carte suivante illustre la répartition des logements publics en projet issus des ancrages communaux 2007-2008 à 2014-2016⁸. Elle concerne les projets des SLSP d'une part, et ceux des communes, CPAS,

⁸ Les projets abandonnés sont exclus. En ce qui concerne le dernier ancrage, une certaine proportion d'abandons est à prévoir, mais il est trop tôt pour l'estimer.

et associations d'autre part. Cette deuxième catégorie de projets comporte de nombreux logements de transit et d'insertion.

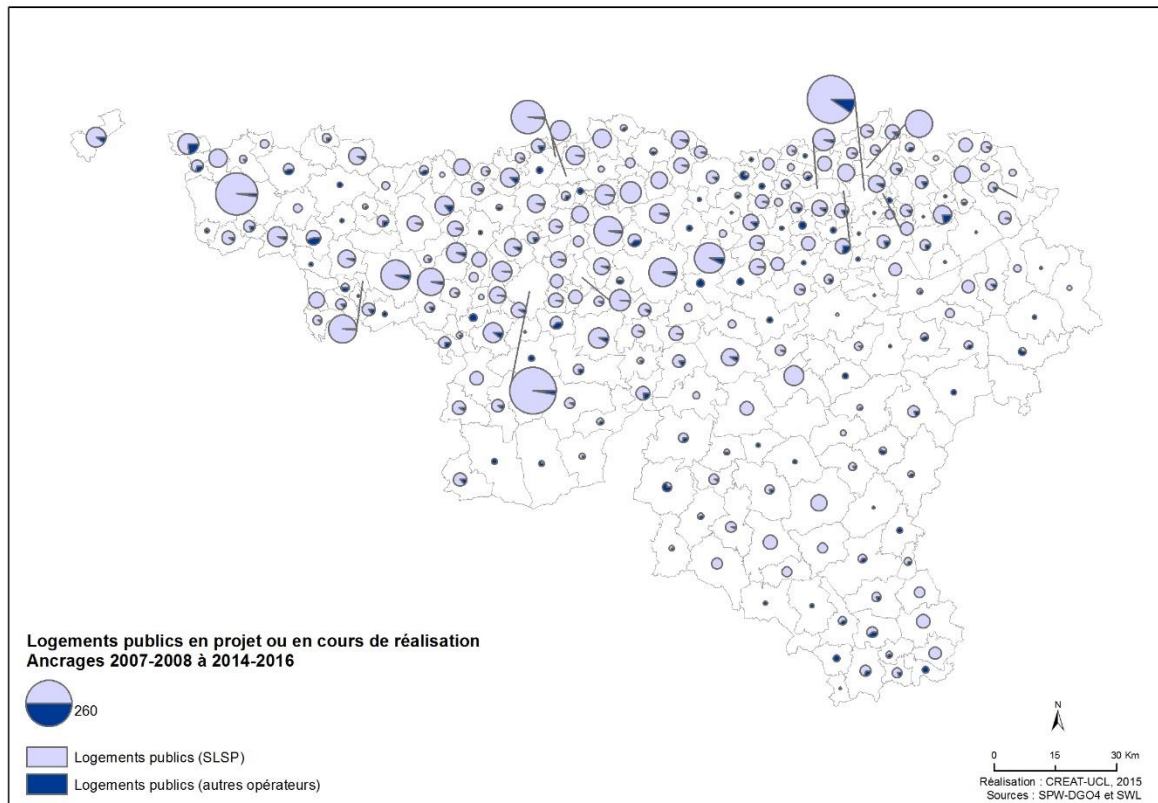


Figure 22 : Logements publics en projet ou en cours de réalisation. Ancrages 2007-2008 à 2014-2016 (Sources : SPW-DGO4, SWL)

On constate que la part des opérateurs autres que les SLSP est plus importante au Sud du sillon, mais pour des projets de faible ampleur. Toujours dans la même zone, plusieurs petites villes par contre ont des projets de logements sociaux plus importants en nombre et uniquement portés par une SLSP : Marche, Rochefort, Libramont, Neufchâteau, Bertrix, Bouillon, Arlon, Messancy, Stavelot,... Il faut y ajouter quelques communes rurales qui les joutent : Attert, Herbeumont, Trois-Ponts,

Au Nord du sillon, plusieurs communes rurales ou semi-rurales du Hainaut, du Brabant wallon ainsi qu'à l'Est et au Sud de Hannut comptent un petit nombre de logements en projet, dont les SLSP sont plus rarement porteuses.

Le croisement du type d'opérateur avec la typologie Dexia montre que la part des « autres opérateurs » est la plus importante dans les communes les plus rurales : avant tout les communes rurales à dominante forestière avec activités touristiques (27%), puis les rurales à dominante agricole (19 %), les communes résidentielles en zones rurales (17%) et les communes avec activités économiques en zones rurales ou semi-urbanisées (16 %). Il semble que ces communes, situées en dehors des territoires traditionnels d'implantation de logements sociaux par les SLSP

6.2.2.2. Le logement social

- La localisation de l'offre sociale (SLSP et AIS)

Nous traitons dans cette section à la fois du logement social appartenant aux SLSP⁹ et des logements gérés par les AIS car en pratique, ces deux types de logements touchent aujourd'hui le même type de public, à savoir en grande majorité des ménages bénéficiant de revenus de remplacement.

Les SLSP, au nombre de 64, desservent tout le territoire wallon, et gèrent, on l'a vu, plus de 100.000 logements sociaux.

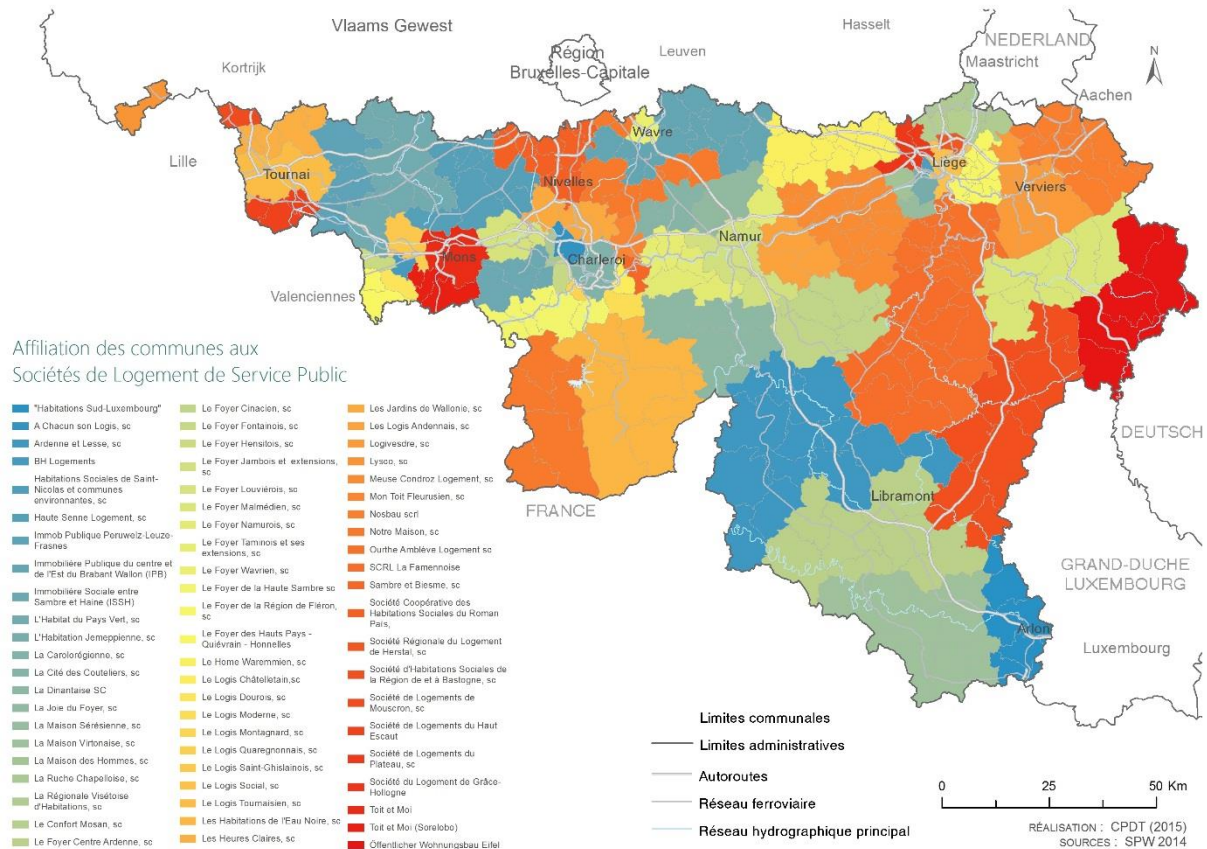


Figure 23 : Territoire d'intervention des SLSP (Source : SPW 2014)

Les AIS, au nombre de 30 en Wallonie, sont actives dans environ 85 % des communes, et gèrent, au 31 décembre 2013, 4.374 logements, appartenant pour la grande majorité à des propriétaires privés.

⁹ Une petite proportion des logements sociaux appartiennent en outre aux communes, CPAS et associations.

Répartition des AIS sur le territoire wallon

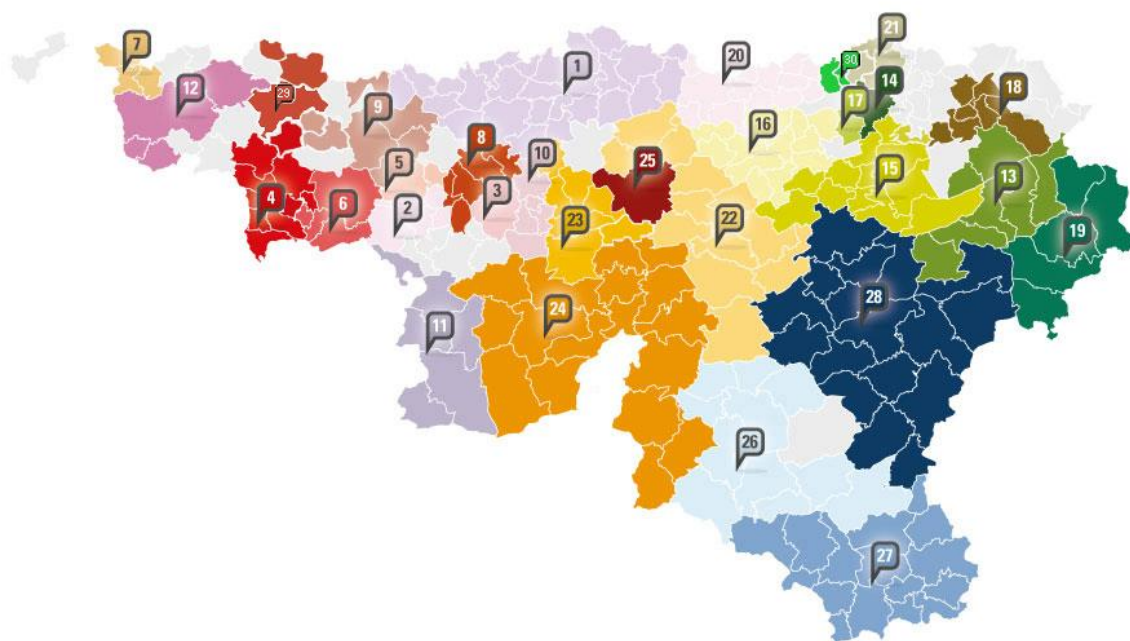


Figure 24 : Répartition des AIS sur le territoire wallon (Source : FLFNW, 2013)

L'offre sociale, même si on y inclut les logements loués par les AIS, est très inégalement répartie sur le territoire wallon, celle-ci se concentrant pour une grande part dans les zones les plus denses : l'ancien sillon industriel très urbanisé, les agglomérations les plus importantes, et les régions minières. Le centre de la Wallonie (Nord et Sud de Namur, incluant l'Est du Brabant wallon) est nettement moins doté en logements sociaux. Au Sud du sillon, quelques grappes de communes se distinguent des autres par une proportion un peu plus élevée de logements sociaux (entre 3 et 7 % principalement), notamment : Marche et quelques communes plus au Sud, une petite zone entre Bouillon-Florenville et Libin, une autre autour de Vielsalm.

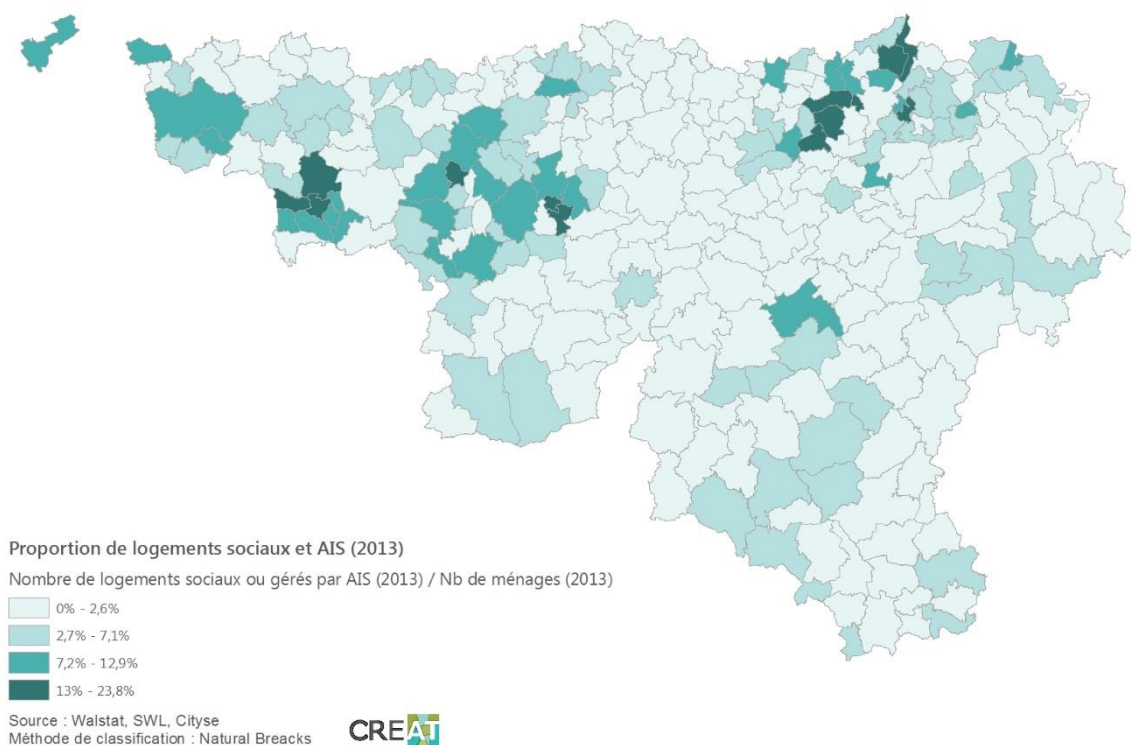


Figure 25 : Proportion de logements sociaux et AIS – 2013 (Source : WalStat, SWL, Cityse)

Le tableau ci-après permet de comparer les caractéristiques de localisation des AIS par rapport aux logements sociaux :

Tableau 1 : Répartition des logements sociaux selon les types de communes (Walstat, 2013)

Répartition des logements sociaux selon les types de communes (typologie Dexia)	AIS/ AIS + sociaux SLSP	AIS	Sociaux SLSP
Communes avec activités économiques en zones rurales ou semi-urbaine	6%	4%	4%
Communes avec activités économiques en zones urbaines ou d'agglomération	1%	6%	26%
Communes centres et centres touristiques	22%	7%	2%
Communes résidentielles à niveau de revenus élevés	4%	1%	2%
Communes résidentielles en zones péri-urbaines ou frontalières	11%	6%	3%
Communes résidentielles en zones rurales	19%	2%	1%
Communes rurales à dominante agricole et à faible activités touristiques	7%	4%	3%
Communes rurales à dominante forestière avec activités touristiques	41%	6%	1%
Communes semi-urbanisées	7%	4%	3% ¹⁰
Grandes villes et villes régionales	7%	34%	27%
Petites villes	5%	4%	5%
Pôles urbains périphériques, conurbation	3%	9%	16%
Villes "centre" en milieu rural	16%	6%	2%
Villes moyennes à revenus élevés	6%	5%	5%
Total général	6%	100%	100%

La part des logements pris en gestion par les AIS au sein de l'offre sociale telle que considérée ici (SLSP + AIS) est de 6%. Pour des raisons historiques (voir ci-dessous), les logements sociaux sont

¹⁰ Source : Union wallonne des AIS

essentiellement concentrés dans les grandes villes et villes régionales, les pôles urbains périphériques et les communes avec activités économiques dans les zones urbaines ou d'agglomération. Les logements des AIS quant à eux, sont moins présents dans ces deux dernières catégories de communes, mais un tiers d'entre eux sont cependant situés dans les grandes villes ou villes régionales. Pour le reste, les AIS gèrent un parc de logements beaucoup plus disséminé à travers les différents types de communes. Il est intéressant de constater que les logements gérés par les AIS constituent 41 % de l'offre sociale dans les petites communes très rurales et très peu peuplées que sont les communes rurales à dominante forestière avec activités touristiques, 22 % dans les communes centres et centres touristiques, et 19 % dans les communes résidentielles en zones rurales. Les AIS jouent donc un rôle non négligeable dans le développement de l'offre sociale en zone rurale. Elles sont soumises à une obligation de croissance de leur parc de 8 % par an et ont accru globalement leur parc de 381 logements l'an passé¹¹. Sur la même période, l'accroissement net de logements sociaux (constructions neuves moins les ventes et les déconstructions) était d'une trentaine de logements. Le dispositif des AIS semble avoir le vent en poupe et commence à faire l'objet d'un intérêt de la part de certains investisseurs immobiliers (coopératives ou fonds d'investissement) qui veulent acquérir du parc immobilier et le donner en gestion à une AIS.

- **Éléments historiques sur la constitution de l'offre de logement social**

La situation décrite ci-dessus (Figure 25) a une origine historique (Frankignoulle 1999), les premiers logements sociaux ayant été conçus à l'époque industrielle pour favoriser l'accès du monde du travail à des conditions de logement plus dignes. Jusqu'à la fin des années 20 on promeut des logements sur le mode des cités-jardin anglaises, à la périphérie des villes, à une certaine distance des lieux de travail. Entretemps, il s'agira également de pallier aux destructions de la guerre et de créer des habitations à bon marché pour les louer aux personnes peu aisées, avec la création de la Société Nationale des Habitations et des Logements à bon marché en 1919. Dans les années 30, les architectes modernistes en arrivent à préconiser des immeubles à appartements pour augmenter les densités et amortir les équipements collectifs nécessaires. C'est surtout après 1945 que sera appliquée la charte d'Athènes, dont la cité de Droixhe constitue une concrétisation.

Des sociétés de logement sont nées et des logements sociaux ont été construits à proximité d'autres activités industrielles, dans des communes rurales éloignées des grands centres. On peut citer ainsi entre autres l'industrie du poêle et les usines Donnay à Couvin, ou les carrières de Comblain-au-Pont qui ont été à l'origine de la création de logements sociaux destinés à attirer et loger dignement les ouvriers.

Dans les espaces ruraux, l'accès à la propriété sera également favorisé : la Société Nationale de la Petite Propriété terrienne est quant à elle créée en 1935 pour tenter de freiner l'exode rural par des mesures en faveur de l'accès à la propriété en zone rurale (Mougenot 1999). Il s'agissait à la fois de venir en aide aux travailleurs industriels en leur donnant accès à un logement permettant le jardinage et le petit élevage (d'ailleurs obligatoires) comme de relever la classe des petits cultivateurs et de répartir plus socialement la propriété foncière. Le modèle promu est celui de la maison jumelée. Les premiers chantiers concernent les périphéries proches des villes ou des régions industrielles (minières notamment). Dans les années 50, les projets se multiplient, se dispersent en région rurale, mais surtout dans des lieux bien équipés en transports publics, dans l'optique de faciliter l'accès aux lieux de travail.

De nombreuses activités industrielles à l'origine de la présence de logements sociaux ont aujourd'hui disparu et le public de ces logements a aujourd'hui considérablement changé. Les priorités d'attribution régionales ont conduit à ce que les populations ouvrières initiales soient remplacées majoritairement par des allocataires sociaux. Aujourd'hui, 20 % seulement des locataires des logements gérés par les SLSP sont des personnes actives, dont un peu plus de la moitié sont des ouvriers (UVCW Asbl n.d.).

¹¹ Source : Union wallonne des AIS

- **Le rapport entre l'offre et la demande aujourd'hui**

- *Les candidatures par rapport à l'offre*

Les candidatures actuelles à un logement social¹², en accord avec l'offre existante, restent prioritairement axées sur les centres urbains de l'ancien sillon industriel, et trois zones situées au Nord de celui-ci : le Nord-Est, le Nord-Ouest, et l'Ouest du Brabant wallon. Au Sud, quelques communes où l'offre est relativement développée reçoivent des demandes plus importantes : Marche (la plus dotée en logements sociaux), Bouillon, et Saint Vith. Il est d'ailleurs assez étonnant de constater que le pourcentage de candidatures à un logement social par rapport à la population de la commune est légèrement plus élevé dans les villes-centre en milieu rural (2,43 %) que dans les grandes villes et villes régionales (2,31%). Il est très bas dans les communes rurales agricoles, forestières et résidentielles (moins de 1 %).

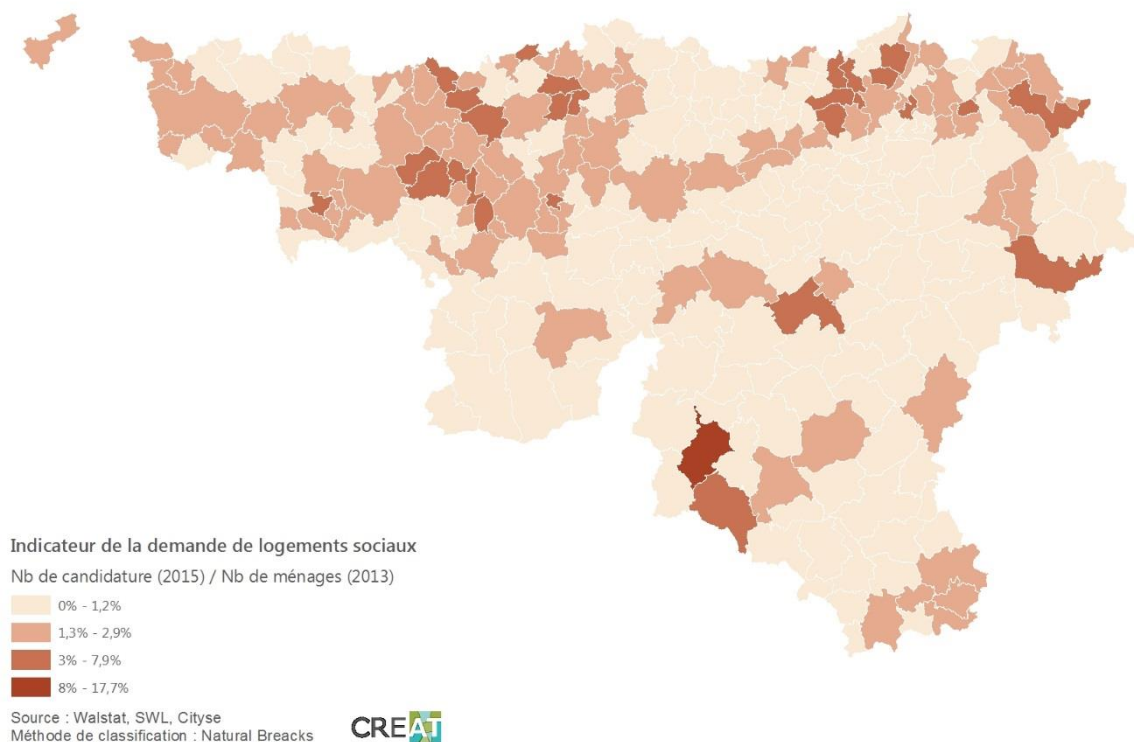


Figure 26 : Indicateurs de la demande de logements sociaux (Source : WalStat, SWL, Cityse)

Si l'on se penche sur le reste de la Wallonie, qui nous intéresse plus particulièrement dans le cadre de cette recherche consacrée aux communes rurales et semi-rurales, en mettant en perspective les candidatures avec l'offre existante, on peut déterminer un taux d'effort par commune (logements à construire pour répondre à la demande existante, en proportion de l'offre actuelle). Les zones les plus foncées supposeraient que l'offre soit plus que doublée pour répondre à la demande.

¹² Premiers choix exprimés, dans le cadre de maximum 5 communes citées.

Attention cependant à deux phénomènes :

- ✓ Ces données relatives sont à nuancer en fonction des effectifs de logement concernés, représentés par la taille des cercles (proportionnelle au nombre de candidatures exprimées en premier choix pour la commune concernée.)
- ✓ Une demande ne peut s'exprimer que dans les communes où une offre de logement social est effective aujourd'hui.

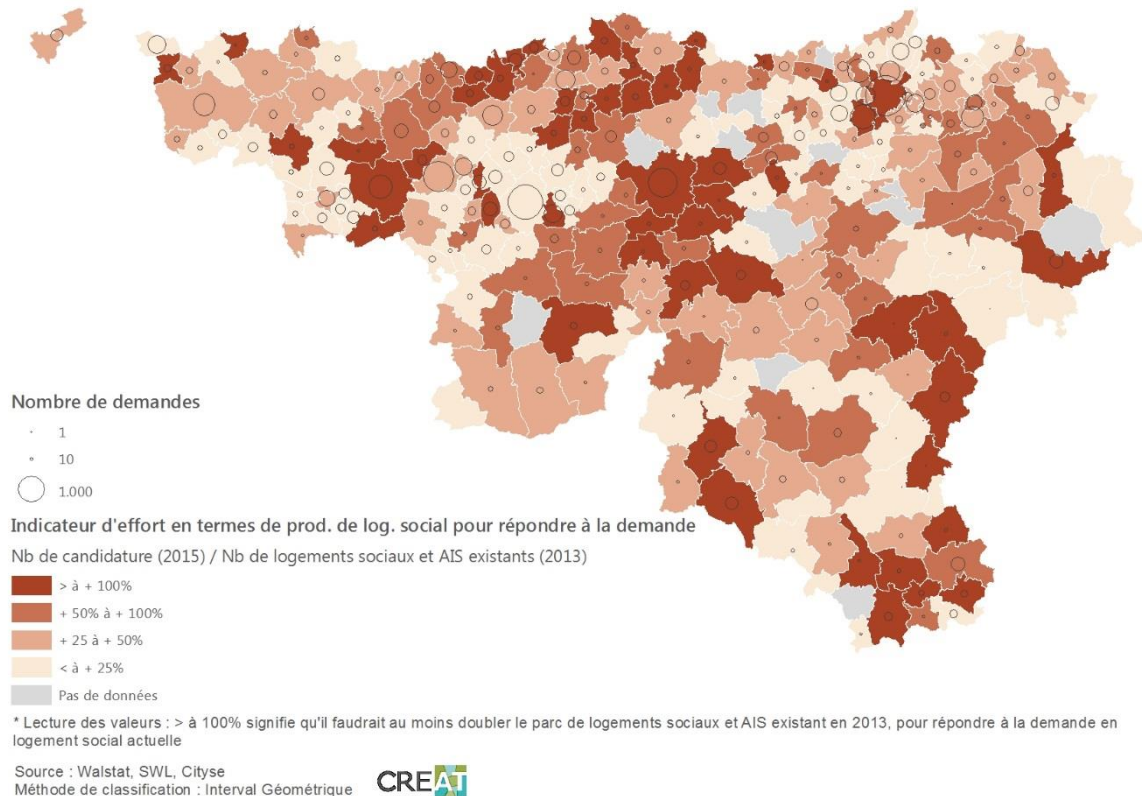


Figure 27 : Indicateur d'effort en termes de production de logement social pour répondre à la demande (Source : WalStat, SWL, Cityse)

Moyennant ces précautions on peut mettre en évidence les secteurs où le décalage entre l'offre et la demande est le plus important : à part des communes urbaines exclues de la présente recherche telles que Liège et Seraing, les communes les plus urbanisées du Brabant wallon, et des communes de la banlieue de Charleroi, on peut relever les territoires suivants :

- ✓ **Mons (où les nouvelles constructions peinent à compenser les nombreuses démolitions) et ses périphéries Nord et Sud, ainsi que d'autres communes du Nord de Mons jusqu'à la Région flamande, où la demande reste très importante, et suppose une augmentation de plus de la moitié du parc existant (Soignies, Braine-le-Comte, Rebecq, Tubize). Il est à noter que le loyer privé mensuel moyen dans l'arrondissement de Soignies, de 589 euros (CEHD 2014), est plus élevé que dans le reste du Hainaut. Toujours dans le Hainaut, les communes de Beloeil, Estaimpuis et Mont-de-l'Enclus présentent une offre qui, bien que réduite, devrait également être doublée pour répondre à la demande ;**

- ✓ **Des communes de l'Est du Brabant wallon**, situées au Nord de Gembloux et constituant un axe allant de Villers-la-Ville à Orp-Jauche, en forte pression foncière. Le loyer privé mensuel moyen dans l'arrondissement de Nivelles, le plus élevé de Wallonie, est de 772 euros (CEHD 2014) ;
- ✓ **La zone délimitée par les villes de Namur (commune urbaine) et Andenne au Nord¹³ et Dinant-Ciney au Sud**, où le manque d'offre par rapport à la demande est quantitativement plus important, (la demande étant toutefois moins importante dans les communes centrales de la zone considérée). Ce territoire, situé sur l'axe Namur-Luxembourg, et à cheval sur les arrondissements de Namur (où le loyer privé moyen est de 626 euros par mois) et Dinant (510 euros par mois)(CEHD 2014) est également une zone de forte pression foncière. On peut y ajouter Philippeville ;
- ✓ **Bastogne surtout et quelques communes frontalières** voisines avec le Luxembourg où la demande est toutefois moins importante en chiffres absolus : Fauvillers et Houffalize, auxquelles vient s'ajouter La Roche ;
- ✓ **Saint Vith et Waimès** où le phénomène est également moins important en chiffres absolus. L'arrondissement de Verviers où se situent ces communes présente, lui aussi, un loyer moyen élevé dans le parc privé, soit 608 euros par mois ;
- ✓ Les communes de **Bouillon et Bièvre**.
 - *Une demande de provenance variable (pas nécessairement locale)*

Le public principal des SLSP varie en fonction des caractéristiques de leur territoire d'action. Ainsi certaines d'entre elles ont un public plus local (...) et d'autres un public de provenance plus lointaine (Wallonie ou pays étrangers). Quelques exemples :

Le public du logement social de l'arrondissement d'Arlon a beaucoup évolué sur les 15 dernières années ; les candidats locataires en provenance des pays de l'Est constituent une part importante. Le phénomène est à mettre en rapport avec l'attrait des villes d'Arlon et de Luxembourg, et la localisation urbaine des logements : Arlon et Athus principalement. Dix logements existent toutefois à Sterpenich, village où ne passent que 3 bus par jour et où la demande de logement social est réduite.

La société couvinoise présente sa région comme en déclin. On n'y trouve plus de travail depuis la disparition de l'activité poêlière et de l'usine Donnay. La demande de logement social est réduite et très peu originaire de la Région (elle provient notamment de Liège, St Nicolas, Verviers,...). Il arrive que certains locataires ayant vécu auparavant dans ces villes donnent leur renom après quelques mois, se sentant perdus en milieu rural.

En Ourthe-Ambève, plus de la moitié des candidatures viennent des communes associées au sein de la SLSP, et les autres de la Région liégeoise, parfois envoyées par de grandes sociétés plus proches de Liège. Certains demandeurs souhaitent effectuer une migration « au vert », les communes bien équipées restant toutefois privilégiées en termes de localisation.

- *Habitat permanent en zones de loisirs : des besoins en logements abordables peu rencontrés par l'offre de logement public à finalité sociale*

La problématique de l'habitat permanent dans les zones de loisirs (campings, parcs résidentiels de week-end, rues de secondes résidences,...) touche quelque 10.000 personnes en Wallonie et ne se trouve que peu rencontrée par l'offre de logements à finalité sociale. Comme le montre le graphique

¹³ On peut également prolonger cet axe Nord jusque Wanze et Huy, communes aussi très demandées mais dont l'offre devrait être augmentée dans une moindre mesure (entre 50 et 100 %).

ci-dessous, la grande majorité des relogements se fait par le biais d'opérateurs privés. Des difficultés s'ensuivent, comme le montre le rapport synthétique sur les ménages relogés (DiCS 2014), notamment un loyer parfois inadapté aux ressources ou des problèmes de qualité ou d'adaptation du logement aux besoins du ménage. Des difficultés ont été exprimées ou décelées chez plus de la moitié des personnes relogées interviewées.

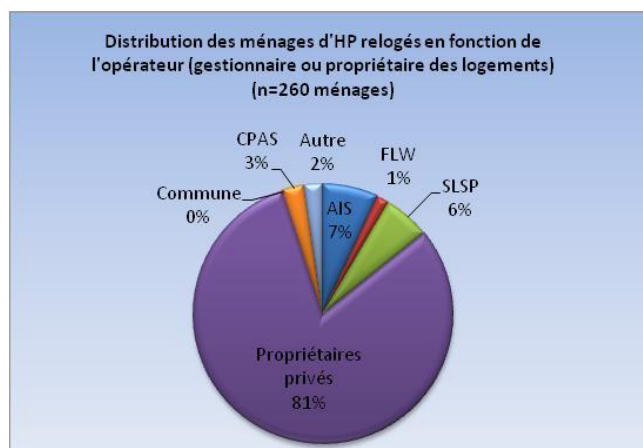


Figure 28 : Distribution des ménages d'HP relogés en fonction de l'opérateur (gestionnaire ou propriétaire de logements) (DiCS 2013)

Par ailleurs, les relogements au sein des SLSP ne sont pas toujours une réussite. Quelques témoignages recueillis dans le cadre de nos investigations font état de grosses difficultés d'adaptation des locataires, et de certains retours vers des caravanes ou chalets dont l'attrait l'emporte à la belle saison. Force est de constater qu'existent un certain nombre d'incompatibilités entre ces modes de vie visant avant tout l'élaboration de solutions autonomes de logement bien appropriables, si possible avec le statut de propriétaire au sein d'un espace naturel permettant des activités manuelles, et le logement social locatif, ses règles de fonctionnement et sa configuration plus traditionnelle (surtout s'il s'agit d'appartements).

A cet égard, selon l'état des lieux Plan HP 2012 (DiCS 2013), « la réussite du Plan HP est étroitement liée au développement d'une offre de logements attractive et adaptée aux besoins des résidents permanents... ». Et cependant, bon nombre de communes concernées n'en font pas leur priorité. « Certes, certaines développent des projets à la faveur des plans d'ancrage, mais rares sont les réflexions portant sur des projets véritablement adaptés à ce public. A titre exemplatif, seules deux communes se sont inscrites dans la mesure 34 qui constitue pourtant une belle opportunité de développer du logement novateur, adapté aux attentes des habitants permanents. »

Le manque de logements à loyer modéré, de plus adaptés sur le plan qualitatif aux besoins des résidents permanents, est considéré comme la source principale du phénomène d'habitat permanent, qui malgré les importantes mesures mises en œuvre par la Wallonie, est loin de se résorber.

Un aperçu de la situation en bref (DiCS 2013) :

La Province de Namur est celle qui compte le plus de communes ayant adhéré au plan HP de la Région wallonne (39%) et le plus d'habitants permanents (61% des habitants recensés sur les 28 communes ayant rentré un état des lieux). Elle est suivie par la Province de Hainaut qui compte 25% de communes HP et qui abrite 16% d'habitants permanents. La majorité des communes HP (61%) compte moins de 250 habitants permanents. A l'opposé, deux communes (Hastière et Philippeville) comptent plus de 1000 HP. Dans quatre communes (Froidchapelle, Hastière, Philippeville, Somme-Leuze), le nombre d'habitants permanents représente plus de 10% de la population communale totale.

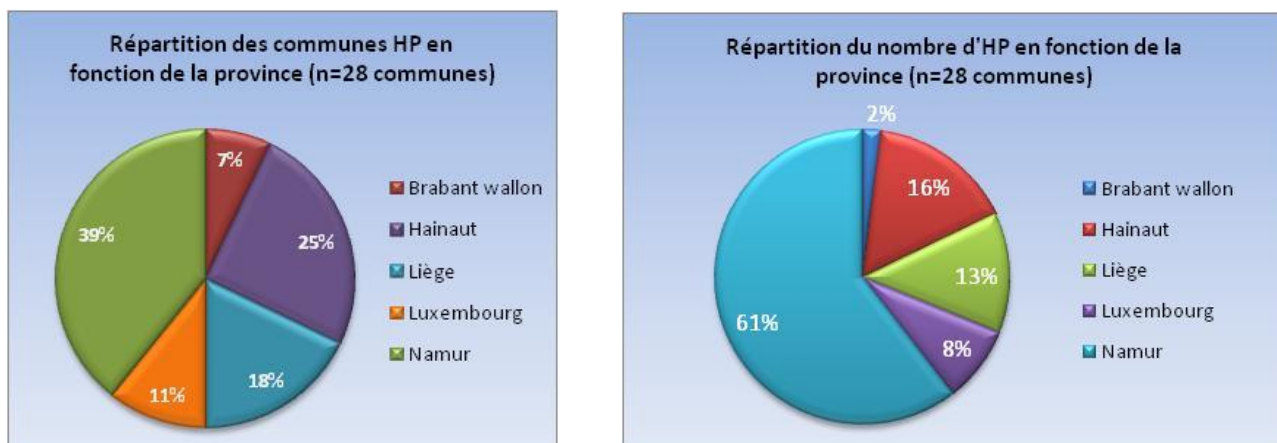


Figure 29 : Gauche : Répartition des communes HP en fonction de la province (DiCS 2013). Droite : Répartition du nombre d'HP en fonction de la province (DiCS 2013)

Entre 2011 et 2012, le phénomène HP semble stabilisé dans une grande majorité de communes, à quelques unités près.

Cela étant, l'analyse des mouvements de population reflète une réalité plus contrastée : les nombreuses sorties pourraient induire une diminution substantielle du phénomène en base annuelle (-16%) si elles n'étaient pas contrebalancées par un nombre aussi important de nouvelles entrées.

Sur une période plus longue (2008-2012), l'évolution du nombre d'habitants permanents présente un taux de croissance de 9% (extensions 2012 de Somme-Leuze non comprises, de manière à ne pas biaiser les résultats).

6.2.2.3. Le logement moyen

Les logements moyens locatifs sont très peu répandus sur le territoire wallon : 1.034 logements moyens dont les SLSP sont propriétaires et gestionnaires au 01.01.14. et 150 logements communaux issus des opérations de développement rural. A cela s'ajoutent théoriquement des logements moyens produits en rénovation urbaine, mais ils sont impossibles à quantifier actuellement¹⁴.

Les logements moyens loués par les SLSP peinent à trouver preneur¹⁵, leur prix s'approchant de celui du marché, et les locataires devant répondre à des conditions de revenus annuels imposables assez précises (entre 25.700 et 39.900 euros pour un isolé (+2.400 euros pour un enfant à charge)).¹⁶ Il semble que ces logements soient également dévalorisés par la population en raison de leur assimilation à du logement social.

Une étude sur les logements locatifs mis en place dans le cadre d'un PCDR vient d'être réalisée par le CAPRU à la demande de la Région (CAPRU 2015). L'étude du CAPRU a fait l'inventaire des projets de logement subventionnés dans le cadre du développement rural et de leurs caractéristiques. Les 54 projets totalisent 150 logements, soit une moyenne de moins de 3 logements par projet, pour lesquels les occupants anciens ou actuels sont à 40 % des couples sans enfant, 23 % des couples avec enfants, 23% des isolés et 12 % des ménages monoparentaux avec enfants. Une majorité de projets sont des réhabilitations, un cinquième des constructions neuves. Une enquête a été réalisée sur un échantillon de 30 projets. Dans les cas de réhabilitation, les bâtiments concernés étaient pour un tiers des anciennes

¹⁴ Le total des logements créés en rénovation urbaine entre 1973 et 2006 avoisine les 1.200. Il n'existe pas de statistique des logements créés en fonction du type de public à qui ils sont destinés, et une part de ces logements sont affectés à du logement social tandis qu'une autre partie est du logement libre (loué au coût du marché), la dernière partie étant louée à un prix inférieur au marché, ce que nous pouvons assimiler dans le cadre de notre réflexion à du logement moyen.

¹⁵ Daniel Pollain, le porte-parole de la SWL, confirme que plusieurs centaines de logements moyens ne sont pas attribués (un petit millier) (L'avenir.net, 10.07.2014).

¹⁶ Au 01.01.2013

écoles, et pour le reste des presbytères, anciennes maisons communales, etc., donc des bâtiments traditionnels bien intégrés au tissu villageois. 83 % des projets enquêtés ont une position centrée au sein du village. La moitié des projets sont consacrés uniquement à du logement ; un quart combinés à une maison de village, et 13 % à un espace polyvalent.

La carte suivante présente, à l'échelle communale, la répartition actuelle de ces deux types de logements moyens, ici additionnés.

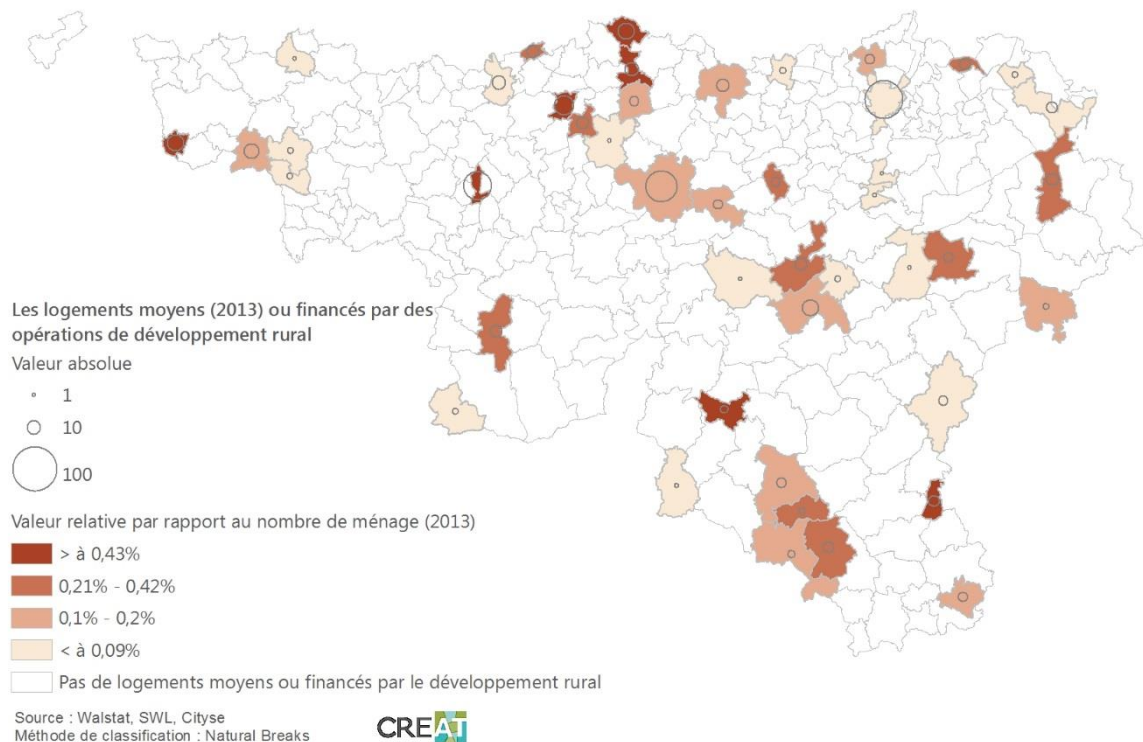


Figure 30 : Les logements moyens (2013) ou financés par des opérations de développement rural (Source : WalStat, SWL, Cityse)

La répartition de ces logements est assez disséminée sur le territoire wallon et touche des villes importantes, notamment Liège et Namur, comme des localités moins urbanisées. On constate également une quasi absence de logements moyens dans l'extrême Sud de la province du Luxembourg, où les valeurs immobilières sont particulièrement élevées, dans l'entre-Sambre et Meuse et dans une bonne partie du Hainaut. Le Brabant wallon et les alentours de Marche et de Florenville sont mieux fournis.

Cette faible offre est d'autant plus dommageable en milieu rural que la difficulté de l'accès au logement, non seulement pour les plus faibles revenus et les bénéficiaires d'allocations sociales, mais aussi plus généralement pour les natifs et les ménages à revenus moyens, y est un constat récurrent¹⁷.

La carte suivante aborde la question sous une autre facette en illustrant les difficultés d'accès à l'acquisition d'un logement.

¹⁷ Constat très fréquent dans les PCDR

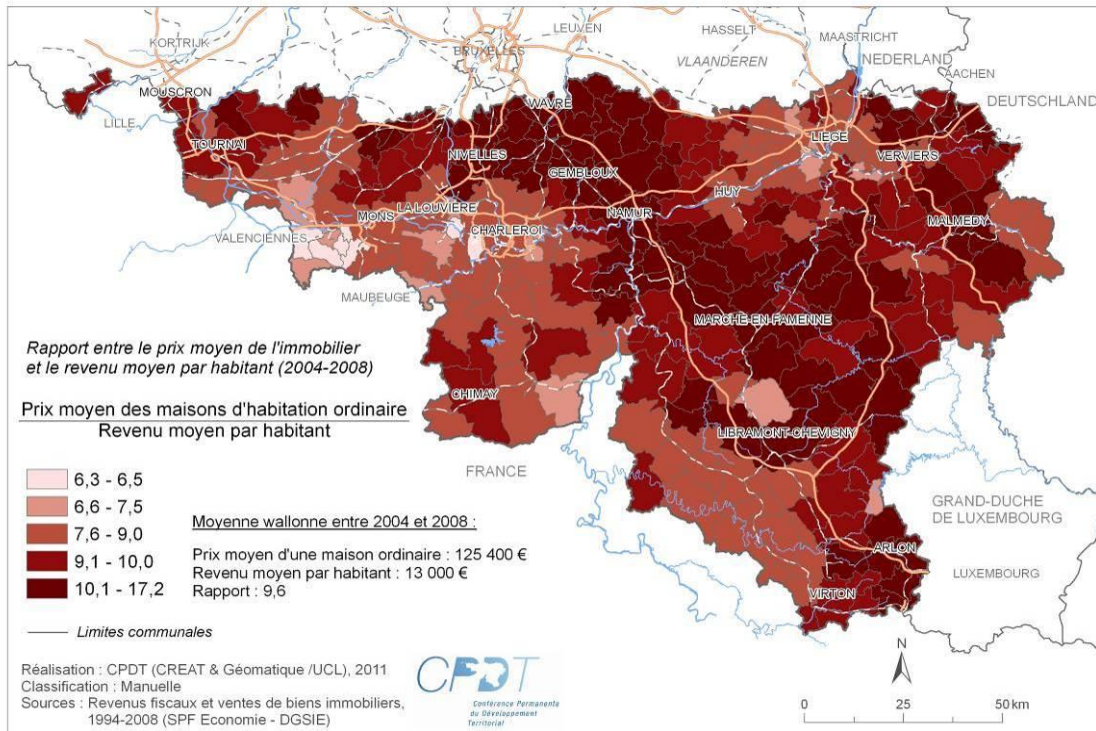


Figure 31 : Rapport entre le prix moyen de l'immobilier et le revenu moyen par habitant (2004-2008). (Source : SPF Economie – DGSIE)

6.2.3. Les moteurs et les freins

6.2.3.1. Approche générale

Les obligations, incitations et sanctions régionales jouent un rôle moteur vis-à-vis des acteurs locaux, tant dans leur mobilisation en faveur de la production de logements publics que dans ses orientations territoriales. Dans l'optique d'encourager les communes à développer du logement public sur leur territoire, environ 65 % de l'enveloppe du plan ancrage 2014-2016 est destinée aux communes ne disposant pas encore d'une proportion de 10 % de logements publics. Il s'agit en bonne partie de communes rurales.

Le respect par les communes des objectifs de production de logements publics imposés par la Région influe sur l'obtention du bénéfice du Fonds des communes¹⁸. En ce sens, le cadre régional a un effet mobilisateur. La plupart respectent le nombre minimal de logements requis dans leur programme car elles sont passibles de sanctions si ce n'est pas le cas (10.000 euros par logement manquant). Si jusqu'à présent de telles sanctions n'ont pas encore été appliquées, leur existence joue néanmoins un rôle de pression vis-à-vis des communes.

L'instauration par le code d'une réunion de concertation annuelle entre les acteurs locaux du logement est un facteur de renforcement du partenariat en vue de la création de logements sur le territoire communal.

¹⁸ Le critère « pourcentage de logements publics ou subventionnés » fait partie des éléments de calcul de l'enveloppe allouée aux communes dans le cadre du Fonds des Communes. Le montant alloué sur la base du critère « logement » représente 7% de la « Dotation répartie ».

D'après les témoignages recueillis auprès des SLSP, sur le plan des localisations, les logiques d'actions des producteurs de logement comme des bénéficiaires tendent à privilégier les territoires bien équipés : les sociétés ont tendance à investir les localisations urbaines si elles en ont sur leur territoire, ou alors les territoires suffisamment équipés en commerces, services et transports en commun, faute de quoi, elles constatent dans la pratique un manque d'attractivité de leurs logements, ce qui complique la procédure d'attribution. Cette manière de faire concorde avec les injonctions régionales (présentes notamment dans la circulaire relative à l'ancrage communal) et en pratique, l'examen des dossiers par la Région se fait dans cette perspective.

Malheureusement, outre les problèmes généraux de financement du secteur, une série de freins entravent la production de logements publics à l'échelle locale, sans être nécessairement spécifiques au milieu rural :

- **Le manque de disponibilités foncières et le coût des terrains**

Une partie des obstacles à la production de logements sont attribuables au manque de réserves foncières des opérateurs publics ou à la difficulté d'en constituer de nouvelles : dans certains contextes, le coût des terrains et/ou des immeubles est trop important pour permettre d'élaborer un dossier viable dans le cadre de l'ancrage communal, car les prix de revient sont plafonnés. Un partenariat avec le Fonds du logement, non soumis au même plafond, est parfois alors sollicité (par exemple dans le Sud-Luxembourg où le terrain est très cher dans les villages proches de la frontière.)

- **Les relations entre acteurs locaux (acteurs de la politique du logement et autres)**

La politique du logement public en Wallonie a au fil du temps diversifié les acteurs et leur rôle dans le processus de production de logement, ce qui contribue à diversifier les projets. Toutefois, nos entretiens montrent que certains obstacles proviennent d'une situation de rapport de forces plutôt que de partenariat entre opérateurs, soit qu'ils souhaitent s'approprier les fonds pour leurs projets propres soit qu'au contraire ils se renvoient la balle pour ne pas porter de projet, soit encore qu'ils privilégient un opérateur au détriment des autres. Le contexte idéal est celui d'une collaboration entre les partenaires où des rôles complémentaires sont assumés, parfois au sein du même projet, par exemple :

- Cession de terrains communaux à de bonnes conditions aux SLSP (vente ou bail emphytéotique) ;
- Maîtrise d'ouvrage et gestion de projets communaux assurée par la SLSP ;
- Initiatives du Fonds du logement dans des communes où, en l'absence de réserves, les valeurs foncières et immobilières ne permettent pas de projets de logement social au sens strict ;
- ...

Il n'existe pas de modèle de collaboration idéal, mais bien des configurations optimales à géométrie variable en fonction des moyens des acteurs et de leurs affinités. Certaines communes par exemple, encouragent avant tout l'intervention de leur AIS, d'autres celle de leur SLSP,...

Plus largement, des collaborations à l'échelle locale entre différentes politiques sectorielles peuvent avoir un impact favorable sur la politique du logement : ainsi en Ourthe –Amblève, cinq communes ont-elles déposé dans leur plan de cohésion sociale un projet d'analyse de la situation du logement pour mieux orienter l'ancrage communal. Elles espèrent répondre à des questions telles que : « les personnes âgées ont-elles envie de quitter leur maison pour venir en logement social et où ? ». En effet, une part importante des logements adaptables est occupée par des personnes valides, faute de clientèle, car ils sont mal situés dans des hameaux sans transports en commun. Sans doute une localisation proche des services et des établissements de soins serait-elle plus adaptée. Comment conserver les jeunes entre 25 et 35 ans, de manière à maintenir les écoles au village ? Y-a-t-il une demande de la part de familles nombreuses ? (Les isolés et les familles monoparentales sont majoritaires jusqu'à présent).

- Les difficultés de mise en œuvre des projets

Une part non négligeable des projets programmés ne voient finalement pas le jour. C'est notamment dû à une procédure de montage complexe et parfois à des difficultés d'obtention de l'accord de l'administration de l'urbanisme. Toutefois, pour minimiser ce problème, depuis le dernier ancrage, le Fonctionnaire-délégué est invité à remettre un avis de principe sur le dossier. Par ailleurs des projets acceptés dans le programme de l'ancrage communal (pour lesquels la décision régionale a été notifiée), subissent parfois un report financier.

6.2.3.2. Facteurs spécifiques à l'intervention des SLSP

Une partie des SLSP rurales tendent aujourd'hui à se mettre en retrait dans la création de logements neufs, au profit des autres opérateurs. Les freins spécifiques à l'intervention des SLSP sont :

- **une situation de déficit structurel** : chaque nouveau logement entraîne pour les sociétés un déficit supplémentaire, issu du décalage entre le coût du logement et le loyer obtenu ; elles doivent supporter de fréquents dépassements de budget. Cette situation conduit certaines d'entre elles à opérer un moratoire et/ou à inciter les communes et CPAS à investir eux-mêmes dans la création de logements. Toujours dans le même contexte, les sociétés doivent vendre des logements pour pouvoir entretenir leur patrimoine, ce qui peut conduire au final à une diminution du parc de logements.
- **La répartition et la taille inégale des SLSP** : tout comme leurs logements, les SLSP sont concentrées dans les territoires les plus denses de la Région.

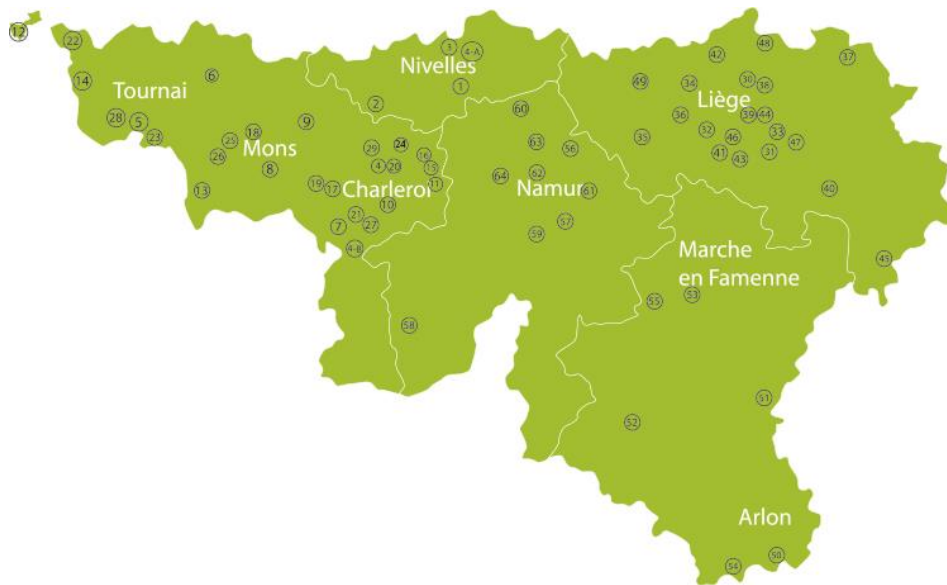


Figure 32 : Répartition des 64 sociétés de logement de Wallonie (source : SWL)

- Le territoire d'intervention des SLSP en Wallonie varie entre 1 et 14 communes, le nombre de communes desservies étant nettement plus important en milieu rural, tandis que le nombre de logements par société y est plus réduit. Pour de petites sociétés desservant un nombre important de communes, les objectifs d'augmentation du parc sont plus difficiles à assumer. *« Ainsi, la maison virtonnaise, petite société de 514 logements environ, avec 10 communes affiliées, a augmenté son parc de 40 logements l'an passé. La demande est de 250 candidatures. La société souhaite dorénavant diminuer ses interventions en tant que constructeur pour ne pas creuser son déficit, étant davantage prête à jouer le rôle de gestionnaire de logements construits par d'autres opérateurs tels que les communes. »*

6.2.3.3. Facteurs spécifiques à l'intervention des communes

Différents facteurs poussent les communes rurales à promouvoir sur leur territoire la création de logements destinés aux ménages à revenus moyens plutôt que des logements sociaux.

- Le taux de financement des logements sociaux produits par les communes dans le cadre de **l'ancrage communal leur laisse une part à assumer souvent jugée trop importante**. Cela les conduit dans certains cas à ne pas investir ou à préférer d'autres financements plus lucratifs, relatifs à du logement moyen ou libre. Ainsi en développement rural, les communes bénéficient d'un taux de financement plus important que pour le logement social et d'une source potentielle de rentabilité. L'étude précitée sur les logements construits dans le cadre des opérations de développement rural (CAPRU 2015) montre que dans plus d'un cas sur deux, le bilan comptable communal relatif aux logements visés est nul voire positif (les loyers perçus permettant d'engranger un bénéfice déduction faite du remboursement de l'emprunt et des frais). Le même constat a été fait antérieurement dans le cadre de l'évaluation des opérations de rénovation urbaine par le CREAT pour les logements financés par cette filière. L'obligation de consacrer un tiers des logements créés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine à du logement social n'existe plus ; les communes louent donc ces logements au prix qu'elles souhaitent. Ces financements de logements dans le cadre de la rénovation urbaine ou du développement rural sont donc forcément plus attractifs pour les communes.
- **Il existe des réticences communales par rapport à l'arrivée de locataires sociaux extérieurs à leur territoire**, susceptibles de grever leur budget. Face à l'anticipation de ce risque, et vu leur souhait de maîtrise suffisante de l'attribution des logements, certaines d'entre elles ne souhaitent pas encourager l'intervention des SLSP sur leur territoire, pas plus que d'intervenir elles-mêmes dans le cadre de l'ancrage communal, vu l'obligation de remise en gestion des logements créés par la commune à la SLSP. **Elles préfèrent alors contribuer elles-mêmes de manière autonome à l'augmentation de l'offre de logements**, sur fonds propres ou avec des financements moins contraignants quant aux bénéficiaires (développement rural, rénovation urbaine,...). Des cas sont cités où les communes souhaitent reprendre en gestion propre des logements relevant normalement de la SLSP.
- **La perception d'une demande locale de logements sociaux réduite et l'absence de véritable diagnostic local des besoins jouent aussi en défaveur de l'augmentation de l'offre sociale. L'approche de développement local intégré comme développé dans le cadre des opérations de développement rural favorise le logement moyen**. Dans certains territoires ruraux, la demande locale perçue est faible, d'autant plus si l'indicateur utilisé est celui du nombre de candidatures à un logement social : des demandes ne peuvent être exprimées que par rapport à une offre minimale préexistante dans les communes concernées. Il peut donc exister un décalage avec les besoins réels, surtout lorsque la demande est envisagée à l'échelle communale. L'étude CAPRU sur les logements réalisés en développement rural montre que les objectifs poursuivis par les projets sont le soutien aux jeunes ménages et aux familles avec enfants en vue de maintenir l'école du village, et la revalorisation d'un patrimoine bâti d'une part, et la volonté d'augmenter le parc locatif public sous forme de logements moyens d'autre part. « Les communes ici concernées expliquent qu'elles souhaitaient créer des logements communaux sans pour autant que ceux-ci soient sociaux ; l'aspect social du plan d'ancrage ne collant pas avec le contexte rural d'après certaines (20 % des projets) (pas de demande pour ce type de logement). (p. 64) Ce type de démarche s'accorde mieux avec une logique d'action communale centrée sur le développement local.

6.2.4. Conclusions et recommandations

6.2.4.1. Diverses raisons de développer le parc public en dehors de ses territoires traditionnels d'implantation

- **Répondre aux besoins locaux en logements à loyer modéré**

Ces besoins locaux recouvrent des situations telles que :

- **Précarisation de ménages ou familles enracinés localement** (par exemple à l'occasion d'un événement de la vie tel que la séparation ou le divorce, la perte d'un conjoint, d'un emploi, le passage à la retraite,...), souvent combinée avec la nécessité de trouver un autre logement (séparation, besoin d'un logement adapté à l'âge ou au handicap, ...) Ainsi par exemple, les isolés de plus de 65 ans et les familles monoparentales, ont davantage de probabilité de se retrouver dans une situation financière difficile¹⁹. Pour ces personnes, la seule solution est parfois l'éloignement vers la ville, seul endroit où trouver du logement locatif.
- **Besoin de logements pour les jeunes** : les jeunes actifs en début de vie professionnelle et sans épargne constituée sont également une catégorie sociale qui peine à se loger « au village » ou à proximité des attaches familiales et amicales en milieu rural.
- **Nécessité d'amélioration de la situation de ménages vivant dans des conditions de logements insatisfaisantes** : en milieu rural comme en milieu urbain, des habitants vivent dans de mauvaises conditions de logements qu'ils souhaitent quitter. On pense notamment dans les campagnes à certains habitants permanents en zones de loisirs, dont une partie sont encouragés sur base volontaire à rechercher un logement plus adapté, mais aussi à des personnes âgées propriétaires de logements sans confort qu'elles n'ont pu rénover et qui se révèlent inadaptés avec l'âge,... Par ailleurs, les villes situées en milieu rural accueillent, tout comme les villes les plus importantes du sillon Sambre et Meuse, des populations fragilisées socio-économiquement, dans de l'habitat locatif parfois insalubre, des habitations sur-divisées, etc... Le renforcement de la lutte contre l'insalubrité mène également à une diminution du parc de logements privés accessible aux populations en difficulté.
- **Faible proportion de logements locatifs pour répondre à ces situations** : en milieu rural, le logement locatif est plus rare. Si dans les villes, la construction d'appartements neufs en augmentation contribue à accroître l'offre locative, ces logements étant achetés pour une part par des investisseurs, celle-ci est souvent d'un niveau « haut de gamme » avec des loyers élevés.

Bien qu'en peine de trouver un logement accessible, tous les ménages vivant dans les situations mentionnées ci-dessus ne répondent pas aux conditions strictes d'accès au logement social. Par ailleurs, même s'ils y répondent, ils ne pourront pas toujours bénéficier d'un logement proche de leur ancrage territorial antérieur, dans le même village ou dans la même commune, en raison de la faiblesse de l'offre. Les logements communaux tels que créés en développement rural par exemple, à condition qu'ils soient mis en location à des loyers suffisamment modestes, ou les logements gérés par une AIS, dont le système d'attribution est plus souple, sont dès lors plus à même de répondre à cette demande, même s'ils sont également peu nombreux.

- **Revitaliser les zones en déclin par un apport de populations nouvelles**

Bien que les espaces ruraux wallons soient majoritairement en croissance démographique, il reste, notamment le long de la frontière française des espaces en perte de population, où le vieillissement s'accroît, et où un apport de population nouvelle peut contribuer à une revitalisation locale, une limitation de l'exode des jeunes, un maintien de l'école et des commerces et services,... L'installation de

¹⁹ Voir les travaux de l'IWEPS sur les indicateurs de cohésion sociale

logements publics et notamment sociaux peut donc prendre place dans cette logique et aider à relancer la dynamique locale. Des expériences de ce type ont eu lieu notamment dans des zones en déclin démographique en France et en Irlande.

- **Instaurer une mixité sociale dans le peuplement des localités et une solidarité territoriale dans la prise en charge de la pauvreté**

Une dualisation territoriale s'est installée en Wallonie entre des villes de l'ancien sillon industriel rassemblant des populations pauvres et une périurbanisation toujours plus lointaine animée par les familles aisées toujours tentées par la construction d'habitations « quatre façades » à l'écart des villes. Les villes se trouvent écrasées par le poids des services et de l'aide sociale à assumer avec de faibles rentrées fiscales en lien avec les caractéristiques de leur population. Certaines communes résidentielles très aisées n'accueillent aucun logement social. Des phénomènes de relégation poussent toujours plus loin les populations pauvres ou à revenus modestes et même moyens en quête de conditions de vie acceptables. Si le terme de gentrification est habituellement utilisé dans un contexte urbain, désignant des quartiers qui s'embourgeoisent, il semble qu'il puisse s'appliquer à bon nombre de contrées rurales devenues attractives et aux valeurs immobilières en forte hausse, rendant l'accès au logement d'autant plus difficile pour les locaux.

Dans une perspective de mixité et de solidarité territoriale, il semble logique de prôner une répartition plus équilibrée de la population. Ce parti est rarement partagé à l'échelle locale, ce qui suppose l'édiction de normes à l'échelon supérieur, telles que la norme des 10 % de logements sociaux.

Cela dit, certains contextes sont plus propices que d'autres à l'accueil de nouveaux logements, en particulier pour des populations à faibles revenus pour qui les coûts de déplacements peuvent s'avérer un facteur de maintien dans la pauvreté. Il est donc indiqué de moduler spatialement les objectifs par des critères territoriaux.

6.2.4.2. Comment parvenir à une croissance de ce parc public localisée de manière optimale ?

- **Moduler le cadre régional relatif à la production de logements publics**

L'existence d'une programmation via les programmes communaux d'action en matière de logements est une première étape. Ceci dit, la Wallonie gagnerait à s'inspirer des plans locaux de l'habitat français qui comportent un diagnostic beaucoup plus approfondi de la situation locale et débouchent sur une stratégie spatiale de peuplement. Ces diagnostics pourraient s'établir à l'échelle intercommunale (agglomérations d'une part, et « pays » d'autre part) ; ils pourraient aider à moduler les normes actuelles établies par souci d'équité territoriale, en fonction des spécificités démographiques, socio-économiques et culturelles des territoires.

- **Développer de l'habitat public, non seulement en ville, mais aussi dans les villages.**

Pour permettre un mode de vie rural à ceux qui le souhaitent, il est important qu'existe également une offre publique dans des villages disposant d'un minimum d'équipements. Il s'agit alors d'agir par petites implantations proches du cœur des villages afin de ne pas générer un sentiment de rejet par une arrivée simultanée et massive de nouveaux habitants, et de faciliter l'accès aux commerces et services. L'implantation dans des bâtiments traditionnels rénovés peut contribuer à éviter le marquage social des espaces et la stigmatisation

- **Encourager la prise en gestion de logements privés via les AIS ou d'autres opérateurs**

Dans les communes rurales les sociétés de logement sont peu développées tandis que la proportion de logements publics reste généralement très en deçà de l'objectif des 10 %, et de manière plus générale même face aux problèmes de financement du secteur du logement social, la prise en gestion de

logements privés par les AIS ou d'autres opérateurs constitue une véritable alternative dans la production relativement rapide de logements accessibles aux revenus sociaux et moyens, avec un impact bien moindre pour les dépenses publiques. Le système permet également de développer une offre locative à loyer modéré disséminée dans le tissu existant.

- **Encourager la production de logements à loyer modéré par le biais du développement rural, de la rénovation urbaine, de l'aide locative du Fonds du logement**

En l'état actuel du cadre législatif, les opérations de développement rural sont de nature à générer des projets de logement adaptés aux ménages locaux à revenus moyens dans une perspective de développement endogène, mais en faible quantité. Là où les besoins en logements à finalité sociale sont plus importants, notamment en raison de la présence d'habitat précaire en zone de loisirs ou de noyaux ou quartiers anciens à l'habitat insalubre occupés par des ménages en état de précarité, les logements issus de ces opérations devraient être prioritairement destinés à ce type de public. Pour répondre aux besoins de logements à loyer modéré, les logements produits par le biais des opérations de rénovation urbaine, désormais sans restriction aucune quant aux loyers ou au public visé, devraient faire l'objet de loyers régulés. Le secteur « Aide locative » du Fonds du logement met à disposition des ménages à faibles revenus des logements issus le plus souvent d'une rénovation d'habitat ancien, eux aussi disséminés par petites unités dans le tissu existant. Leur intervention devrait être également encouragée dans les territoires ruraux où les besoins sont les plus importants.

- **Développer de l'habitat innovant**

Pour faire face à des besoins spécifiques tels que le relogement de résidents permanents en zones de loisirs ou celui de personnes âgées en état de précarité soucieuses de garder un ancrage local, des solutions innovantes sont à encourager. Des expériences ont notamment été tentées dans les domaines suivants :

- Habitat public en colocation pour personnes âgées ou isolées (chambres privatives et accès aux espaces communs), ou appui à l'organisation de colocations privées intergénérationnelles ou pour personnes âgées
- Soutien à des initiatives d'autoconstruction d'habitat léger ou de logement public alternatif dans les contrées où de nombreux ménages vivent en habitat permanent dans des zones de loisirs, permettant à ceux-ci de vivre selon leurs codes culturels : implantation dans la nature, espaces intérieurs et extérieurs appropriables,...

Tirer les leçons de ces expériences pour en envisager un développement plus systématique le cas échéant est une piste à suivre.

6.2.5. Bibliographie

CAPRU. (2015). Logements locatifs mis en place dans le cadre d'un PCDR.

CEHD. (2014). Les loyers en Wallonie, une analyse à partir de l'enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013. Cahier D'études et de Recherches, (1), carte 4, p. 47.

DiCS. (2013). Etat des lieux - Plan HP 2012.

DiCS. (2014). Rapport synthétique sur le devenir des ménages relogés (Plan HP).

Frankignoulle, P. (1999). Du logement ouvrier au logement social. Les Cahiers de L'urbanisme, 25-26.

Mougenot, C. (1999). La Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne. Une institution entre ville et campagne, entre tradition et modernisation. Les Cahiers de L'urbanisme, 25-26.

UVCW Asbl. (n.d.). Les chiffres-clé du logement public wallon.

6.2.6. Annexe

Liste des personnes interviewées

SLSP

Mr Bastin, directeur La Maison virtonnaise

Mr Cornille, directeur Les habitations de l'Eau noire

Mme Herman, directrice Ourthe-Amblève Logement

Mr Pire, directeur Les Habitations Sud-Luxembourg

AIS

Mr Alexandre Borsus, coordinateur, Union wallonne des AIS

SWL

Mr Gaetan Michel, directeur, SWL

Mr Benoît Gauthier, directeur, SWL

DGO4

Mr Philippe Dechamps, directeur, DGO4

Mme Lambert, attachée, DGO4

6.3. Dynamique de développement des résidences secondaires

6.3.1. Considérations générales

La résidence secondaire est, selon la définition de l'INSEE, « une habitation servant notamment de logement de villégiature à ses propriétaires ou locataires, ceci uniquement pour des périodes de courte durée durant l'année (vacances, week-end, loisirs, etc.) Elle se distingue en cela de la résidence principale, qui est le logement habituel du ménage. » Nous prenons également ici le parti de la distinguer du "logement occasionnel", catégorie qui correspond au logement occupé seulement une partie de l'année, pour raisons professionnelles.

Le concept de résidence secondaire tend à se complexifier avec les évolutions récentes : « depuis les nombreuses études sur le sujet dans les années 60 et 70, les campagnes, les modes d'habiter et de travailler, les mobilités ont foncièrement changé. Le concept de seconde résidence semble même dépassé et de nombreux auteurs soulignent la difficulté de distinguer la première et la deuxième résidence » (Schmitz 2008). Le concept de bi-résidence est également utilisé pour exprimer le partage de la vie entre plusieurs logements. C'est une pratique répandue, en particulier chez les enfants d'un couple séparé, les étudiants, les couples non cohabitants ou les retraités. En un sens, la seconde résidence devient alors plus « en alternance » que « secondaire ».

Les types de résidences secondaires sont divers, allant de la caravane résidentielle installée sur un terrain (aspect non traité dans cette dynamique) à la maison de caractère à la campagne en passant par l'appartement neuf. Il existe également des lotissements de secondes résidences, où celles-ci sont donc groupées.

6.3.2. La situation actuelle et les évolutions récentes

Un tout récent rapport élaboré conjointement par le Commissariat général au Tourisme et Wallonie-Bruxelles Tourisme a chiffré les résidences secondaires au sein des hébergements touristiques en Wallonie (CGT 2015), grâce à une enquête communale par questionnaire (taux de réponses : 245 communes).

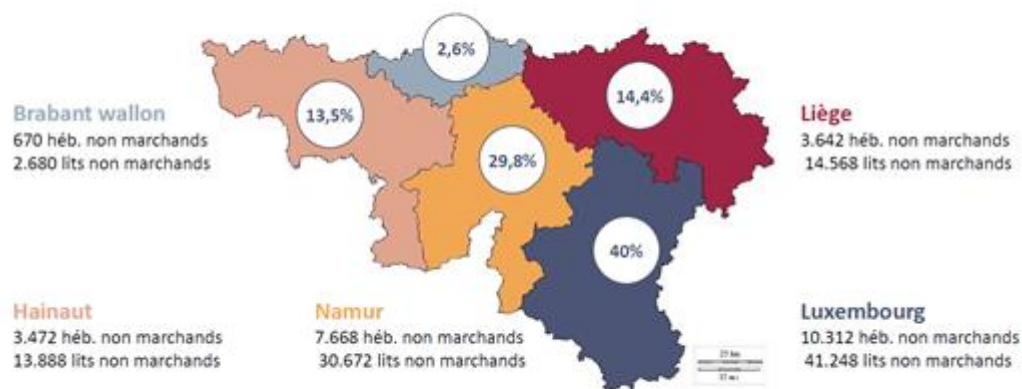
Les principaux types d'hébergement en Wallonie



Figure 33 : Les résidences secondaires en 2015 au sein des principaux types d'hébergement en Wallonie (Source : OTW)

Selon cette source, les résidences secondaires wallonnes sont au nombre de 25.764. Si on compare ce chiffre au nombre de logements classiques occupés au sens du census 2011, les résidences secondaires représentent une proportion de 1.7 %.

Les hébergements non marchands dans les provinces wallonnes (résidences secondaires)



Source: OTW 2015 auprès de 245 communes

Figure 34 : Répartition par provinces des résidences secondaires en 2015 (Source : OTW)

La répartition spatiale par provinces de ces résidences secondaires indique qu'elles sont majoritairement situées dans les provinces du Luxembourg (40%) et de Namur (30%) puis dans une moindre mesure (15 % environ) dans celles de Liège et du Hainaut, la part du Brabant wallon étant devenue négligeable.

L'article précité montre l'évolution des secondes résidences en Belgique entre 1981, date des dernières statistiques par commune officielles sur le sujet issues du recensement²⁰, et 2004, où l'Uges a réalisé une enquête auprès des services communaux pour actualiser les données. Leur nombre a diminué de moitié à proximité des villes importantes, une partie étant devenues des résidences principales²¹. En Ardenne²², le nombre de secondes résidences a augmenté de 7 % sur cette période de plus de 20 ans, certaines communes augmentant leur parc et d'autres le réduisant. Ces évolutions contrastées sont liées à l'accessibilité de la commune et à la mise en concurrence avec le marché immobilier pour une résidence principale.

²⁰ Contact pris avec Statbel, des données sur les résidences secondaires ne sont pas disponibles via le Censur 2011. La question sur les résidences secondaires n'existe plus dans l'Enquête sur le Budget des Ménages, à partir de 2012. Par contre, une question sur les secondes résidences a été ajoutée dans l'Enquête SILC depuis 2011. Les données seront disponibles seulement au niveau national. Des données exploitables sont les chiffres sur les taxes de seconde résidence ; une enquête de l'OTW les a centralisés en 2015.

²¹ Des études françaises ont également montré que les résidences secondaires les plus proches des métropoles diminuent relativement (l'augmentation des résidences principales comprenant plus que probablement nombre de résidences secondaires converties).

²² Territoire non spécifié géographiquement par l'auteur

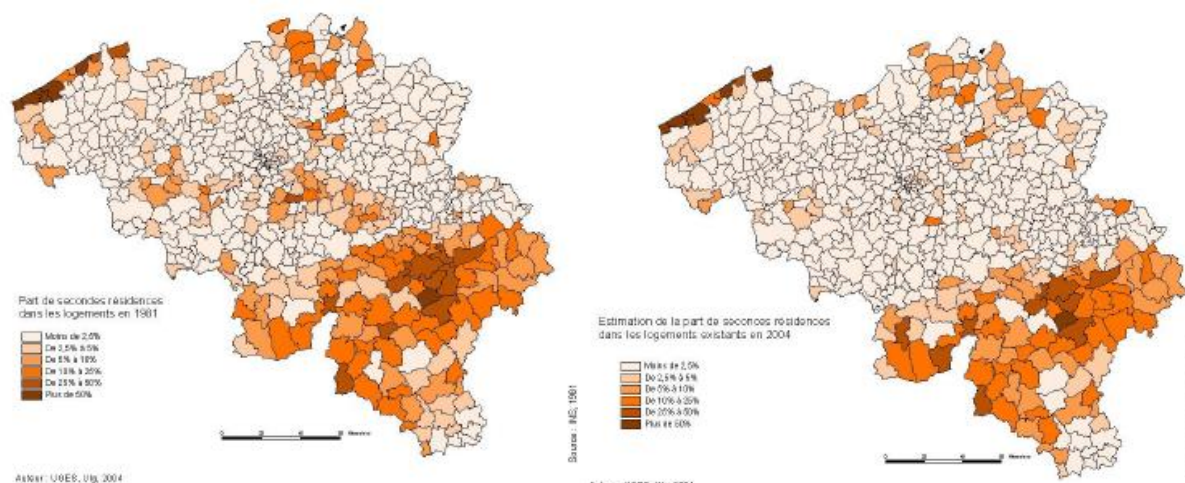


Figure 35 : Part des secondes résidences dans les logements en 1981 et 2004 (Schmitz 2008)

Dix communes wallonnes comptent plus de 25 % de secondes résidences en 2004. Et nombreuses sont celles qui en comptent plus de 10 %. A l'échelle de hameaux, cette proportion peut s'avérer bien supérieure, ce qui pose la question de l'équilibre entre résidences principales et secondaires à cette échelle. Ainsi en France ou en Suisse, dans certaines régions touristiques, la proportion de secondes résidences atteint des proportions de 50 ou 75 % du parc de logements, ce qui cause de réels déséquilibres et conduit à des politiques de réduction du phénomène.

Pour ce qui est de la Province du Luxembourg, une étude du REAL (2009) nous informe des évolutions jusque 2008. A cette date, le parc de secondes résidences soumises à taxation provinciale et communale²³ est de 9.089 unités, contre 9.140 en 2000 et 9039 en 2005. Il faut savoir qu'en 2010, 59.731 wallons possédaient une résidence secondaire, dont 43.328 en Belgique²⁴ ; les résidences secondaires en province de Luxembourg en représentent donc environ un cinquième. On observe une relative stabilité de ce parc, alors que par ailleurs, le nombre de ménages belges disposant d'une résidence secondaire en Belgique est en croissance sur la dernière décennie : ce nombre est passé de 133.000 en 2002 à 183.300 en 2010²⁵, soit une augmentation de 38 %. La province ne capte donc pas la part qui pourrait théoriquement lui revenir dans cette croissance des résidences secondaires appartenant à des belges.

²³ Caravanes résidentielles exceptées

²⁴ Source : DGSIE, Enquête sur les budgets des ménages

²⁵ Source : DGSIE, Enquête sur les budgets des ménages

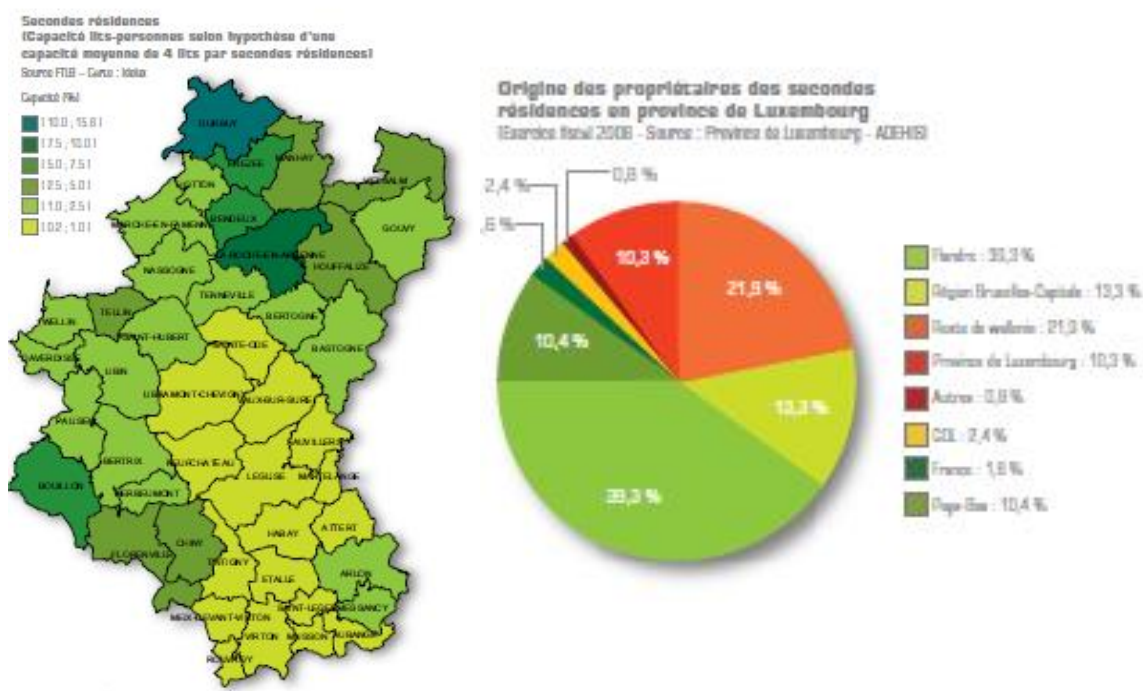


Figure 36 : Gauche. Capacités des lits-personnes des secondes résidences en province de Luxembourg. (Source : FTIB, carte : IDELUX). Droite. Origine des propriétaires des secondes résidences en province de Luxembourg. (Source : FTIB, carte : IDELUX).

Les communes les plus dotées en résidences secondaires sont situées au Nord de la Province, particulièrement autour du bassin de l'Ourthe. Durbuy, Erezée, Hotton, Rendeux et Manhay concentrent plus du tiers des résidences secondaires provinciales. Si on ajoute La Roche et Houffalize, on atteint près de la moitié de ces secondes résidences. Dans le Sud, Bouillon se distingue, suivi par Chiny et Florenville.

6.3.3. Les moteurs et les freins

6.3.3.1. Les moteurs liés à la demande

- Un attrait pour des régions rurales proches de la part de populations vivant en habitat dense

On constate dans la province de Luxembourg une augmentation constante des propriétaires flamands (39 % en 2008) ou néerlandais (10 %), particulièrement sensibles au charme de cette région dont les paysages diffèrent très fort de leur environnement habituel. Schmitz (2008) montre que les néerlandais sont également de plus en plus souvent domiciliés (850 habitants domiciliés contre 700 résidences secondaires), et ce dès avant l'âge de la retraite. On observe un phénomène de compensation à savoir de recherche dans la résidence secondaire de ce que la résidence principale ne peut offrir. L'habitat dense, de plus en plus promu chez nous, semble générer une demande de vie plus « au large » rendue possible par la résidence secondaire. « Les régions voisines (les Pays-Bas, la Ruhr, le Luxembourg) sont encore plus densément peuplées et/ou présentent des marchés immobiliers prohibitifs. ... Chez le Néerlandais comme chez le Bruxellois, on retrouve également la recherche à compenser des lacunes de la première résidence. Ainsi, vivre dans une grande maison avec un grand jardin est souvent inabordable ou même, suite aux draconiens règlements urbanistiques néerlandais, impossible. Cette opportunité qu'offre la Belgique conduit certains Néerlandais, dont les modalités de travail le permettent, à élire domicile en Belgique. » Qu'il s'agisse de résidence principale ou secondaire, ce phénomène est à prendre au sérieux et à étudier plus en profondeur : nos politiques de densification généreraient-elles

une sorte de dédoublement de l'occupation du sol via le phénomène des résidences secondaires ?
Quelles en sont les conséquences spatiales ?

- **Le vieillissement de la population : la demande des « mediors » et des seniors**

Les études de marché et de tendances signalent chez nous l'existence d'une nouvelle cible: « *les « mediors », c'est-à-dire les 45 ans et plus, qui vivent en couple, n'ont plus de jeunes enfants à la maison, travaillent tous les deux, gagnent suffisamment d'argent pour en mettre plus de côté, voyagent beaucoup plus souvent et mieux qu'avant, etc.* ». ²⁶ Le créneau de la seconde résidence les concerne au premier chef et le monde de l'immobilier y croit : « *Leur impact sur le marché de la seconde résidence, déjà important, deviendra spectaculaire. Notamment parce que leur objectif est, à terme, d'y passer de longues périodes, voire d'y installer leur première résidence. Déjà les produits mis sur le marché répondent à leurs exigences: plus spacieux, plus confortables, avec terrasses... Idem en termes de localisation: ils la choisissent plus centrale, mieux desservie et mieux achalandée, plus large en termes d'offre culturelle...* ».

La plupart des sources françaises ²⁷ indiquent que les acheteurs de résidences secondaires disposent de revenus supérieurs à la moyenne des accédants à la propriété ; leur âge moyen est de 50 ans ; leur achat s'inscrit souvent dans une préparation à la retraite. En Wallonie également, la classe de revenus influe fortement sur la possession d'une résidence secondaire : si l'on considère les 25% de ménages aux revenus les plus bas (premier quartile), 2% d'entre eux ont une résidence secondaire en Belgique. Si l'on considère les 25 % de ménages aux revenus les plus élevés, cette proportion est de 6.8 %. Toutefois, l'attrait de la seconde résidence pour les seniors ne se limite pas aux revenus les plus élevés. Ainsi l'habitat permanent en zone de loisirs est pour partie le fait de petits propriétaires retraités qui souhaitent vivre à plein temps dans leur modeste seconde résidence proche de la nature (voir point 1.1.3.4.).

6.3.3.2. Les moteurs liés à l'offre

- **La qualité de l'environnement naturel et bâti**

Selon Schmitz (2008), la distribution de la part des secondes résidences dans le parc de logements correspond assez bien aux zones où l'environnement est jugé de très bonne qualité et également aux niches de prix de l'immobilier un peu moins cher. Les zones boisées et vallonnées sont préférées aux terres agricoles. La typologie Dexia des communes wallonnes, qui distingue les « communes rurales à dominante forestière avec activités touristiques » témoigne également de cette attractivité de la forêt wallonne.

Selon un modèle de régression multiple réalisé par Pauly (2005), la combinaison des variables de satisfaction des habitants par rapport aux espaces verts, à l'esthétique des bâtiments, à la tranquillité, à la propreté et au prix moyen de l'immobilier expliquent 73 % de la variabilité totale de la proportion de secondes résidences en Province de Luxembourg.

- **Les prix de l'immobilier et les perspectives de rentabilisation du bien**

- *L'accessibilité du marché immobilier*

On l'a vu, Schmitz et Pauly mettent en évidence l'impact des valeurs immobilières sur le développement des résidences secondaires, celles-ci étant généralement situées dans des zones où le prix moyen des habitations est légèrement inférieur. En effet, c'est le cas particulièrement dans les zones 7 et 9, au sud du sillon industrialisé. Mais paradoxalement, un phénomène de hausse des valeurs immobilières locales

²⁶ La Libre, 23 septembre 2006.

²⁷ INSEE, FNAIM, Residence-secondaire.fr

est souvent déploré là où la part de résidences secondaires s'accroît sensiblement, puisqu'elle réduit l'offre disponible.

- *Les possibilités de mise en location du bien*

Nombre de résidences secondaires sont mises en location durant une partie de l'année, phénomène connu mais pour lequel on ne dispose pas de chiffres, alors qu'il accentue nettement les retombées locales en influant sur la durée d'occupation du bien au cours de l'année. Ceci concerne particulièrement les résidences secondaires sises dans des régions touristiques. Les politiques de développement du tourisme insistent d'ailleurs sur l'intérêt de convertir les « lits froids » ou inutilisés, en « lits chauds » (voir point 6.3.4.1).

- **L'accessibilité et la relative proximité de pôles d'emploi**

Une relative proximité avec les pôles d'emploi facilite la possibilité de passer les week-ends au vert. A cet égard, la bonne desserte de la Wallonie par les autoroutes facilite les évasions de week-end. Toutefois, une trop grande proximité avec les pôles qui connaissent une importante périurbanisation est préjudiciable au maintien des résidences secondaires. La diminution des résidences secondaires observée entre 1981 et 2004 à proximité des villes importantes, comme dans certaines communes ardennaises bien accessibles est imputée on l'a vu, à un phénomène de vases communicants entre résidences secondaires et principales qui se retrouvent sur le même marché immobilier. Le même phénomène est observé en France. Le désenclavement de certaines régions peut donc avoir une répercussion négative sur le parc de secondes résidences.

6.3.3.3. Les filières d'accès à la seconde résidence (et les facteurs influant en la matière) :

- **Le maintien d'un patrimoine familial**

Selon Pauly (2005), quelque 20 % des secondes résidences seraient issues d'un héritage en Belgique. Les secondes résidences contribuent alors au maintien d'un patrimoine familial avant parfois de se muer en résidence principale, par exemple à l'âge de la retraite. Ces propriétaires ont un lien particulier avec la localité puisqu'ils en sont souvent originaires.

Dans le même ordre d'idées, beaucoup d'enquêtes sur le cas français font apparaître l'importance des stratégies patrimoniales et des stratégies familiales qui se jouent autour de la résidence secondaire (Dubost 1995) : « *Dans les études des années 70, les résidences secondaires apparaissent comme le projet d'une vie toute entière, orientée d'abord sur les enfants, puis sur la retraite ; elles sont souvent prêtées à la famille proche mais rarement louées, utilisées selon la distance à la résidence principale pour les week-ends ou les vacances, mais de toute façon largement sous-utilisées. Leurs propriétaires partagent une même indifférence à la rentabilité et au coût d'entretien.* »

- **L'acquisition et/ou la rénovation d'une habitation traditionnelle**

Le style de propriété acquise va dépendre des motivations principales à la pratique de la seconde résidence. Parmi ces motivations on trouve entre autres la recherche de la tranquillité et la fuite des nuisances urbaines, mais aussi la compensation, la recherche d'un chez-soi où l'on peut s'investir alors que le logement en ville est trop exigu ou sans jardin ou que l'on en est simplement locataire... (Schmitz 2008). La rénovation d'une habitation rurale traditionnelle s'accorde bien avec ce type de motivation, de même qu'avec l'importance prioritaire accordée à la famille. Pour leur seconde résidence, un certain nombre de belges aiment toujours la propriété de campagne familiale, avec du caractère. Ainsi ce témoignage d'un agent immobilier : « *Il existe toujours un public plutôt favorisé, qui manifeste de l'intérêt pour les vieux bâtiments dans le Condroz, les Ardennes ou la Famenne. Souvent, ces personnes font le choix d'acheter un bien plus petit en ville, et d'investir dans une propriété familiale à la campagne. C'est leur façon de replacer la famille au centre des priorités.* » Mais

les pratiques évoluent et les biens neufs ont aussi la cote, surtout en bord de mer. En France, les résidences secondaires dans des maisons anciennes, dans une proportion non négligeable (un cinquième), restent localisées dans le rural dit « traditionnel » ou « profond » (Dubost 1995). A partir des recensements de 1982 et 1990 la maison de campagne traditionnelle commence toutefois à être fortement concurrencée par d'autres formes de résidences secondaires, et notamment par la construction neuve et l'immobilier de loisirs.

- **La construction neuve ou l'achat d'un logement issu d'une promotion immobilière**

Une autre motivation est la récréation, la recherche d'un endroit pour les vacances à proximité d'attractions, permettant la pratique d'activités sportives par exemple. L'acquisition d'une résidence dans un site récréatif peut alors constituer une réponse. Ainsi le groupe Lamy propose « *de magnifiques villas seconde résidence au lac de l'eau d'heure* », comme produit d'investissement immobilier et/ou seconde résidence. Il s'agit du domaine du Golden Lakes Village. Les villas sont en ossature bois, basse énergie, en 2, 3 ou 4 chambres, face au lac de la Plate Taille « dans un environnement verdoyant et riche en activités ludiques et sportives ». De nombreux avantages fiscaux sont proposés comme la récupération TVA de 21% sur l'acquisition d'une villa.

Des emplacements agréables dans de petites villes sont aussi recherchés pour la seconde résidence. A Vielsalm, des résidences composées d'appartements situées au bord du lac ont attiré non seulement des personnes âgées de la région cherchant un lieu agréable pour vivre leur retraite, mais aussi des habitants de Flandre à la recherche d'une seconde résidence dans une ville qu'ils fréquentaient et appréciaient déjà. Le produit proposé à titre de résidence principale a attiré des résidents secondaires. La situation urbaine n'empêche pas l'attention accordée à la qualité du cadre de vie (attractivité des sites en bordure de lac, de parc,...). Il serait instructif de mener des enquêtes sur ces phénomènes de localisation de secondes résidences dans les petites villes en milieu rural.

En France, la construction neuve pour la seconde résidence se développe essentiellement dans le rural péri-urbain d'une part, et d'autre part dans les villes de moins de 20 000 habitants (dont beaucoup correspondent à des localités touristiques). « *Le phénomène des résidences secondaires est devenu de plus en plus urbain et touristique, ces caractéristiques s'accompagnant d'un poids toujours plus fort des immeubles collectifs par rapport aux logements individuels* » (Dubost 1995). Par ailleurs, selon les statistiques du ministère de l'Équipement établies à partir des dépôts de permis de construire déjà pendant la période 1987-1990, le nombre des résidences secondaires construites en lotissement tendrait à devenir presque aussi important que celui des maisons isolées

Plus largement, l'intérêt pour un bien neuf avec de meilleures performances énergétiques se situe aussi davantage dans une optique de placement immobilier sans soucis de travaux de rénovation ou de maintenance. Certains promoteurs offrent aussi des services annexes comme un service de location. ***Comme témoigne cet autre agent immobilier : « Le neuf est plus cher à cause de la TVA, mais il est garanti dix ans et se revend mieux. Il évite aussi les mauvaises surprises liées aux rénovations. Et comme le rendement est devenu aussi important que le plaisir, les acheteurs veulent prendre le moins de risques possible. Leur seconde résidence doit rester un lieu de détente, et non un souci supplémentaire. »***

- **Le cas particulier des parcs résidentiels de week-end**

En Wallonie, on peut considérer le cas particulier du parc résidentiel de week-end, à savoir au sens du CWATUP²⁸, « *tout ensemble de parcelles comprises dans un lotissement destiné à recevoir des résidences de week-end. On entend par résidence de week-end toute construction de 60 mètres carrés maximum de superficie brute de plancher* ». Chaque parcelle destinée à recevoir une résidence doit présenter une

²⁸ Art. 144

superficie minimale de 200 mètres carrés. Le nombre de parcelles à l'hectare calculé sur l'ensemble de la propriété ne peut être inférieur à quinze et ne peut excéder trente-cinq. Les surfaces communautaires réservées aux sports, aux jeux et aux espaces verts doivent être d'au moins 15 % de la superficie totale. Certains parcs sont autorisés par un permis de lotir, d'autres non. Par ailleurs, il existe également des rues à caractère de seconde résidence non officiellement répertoriées.

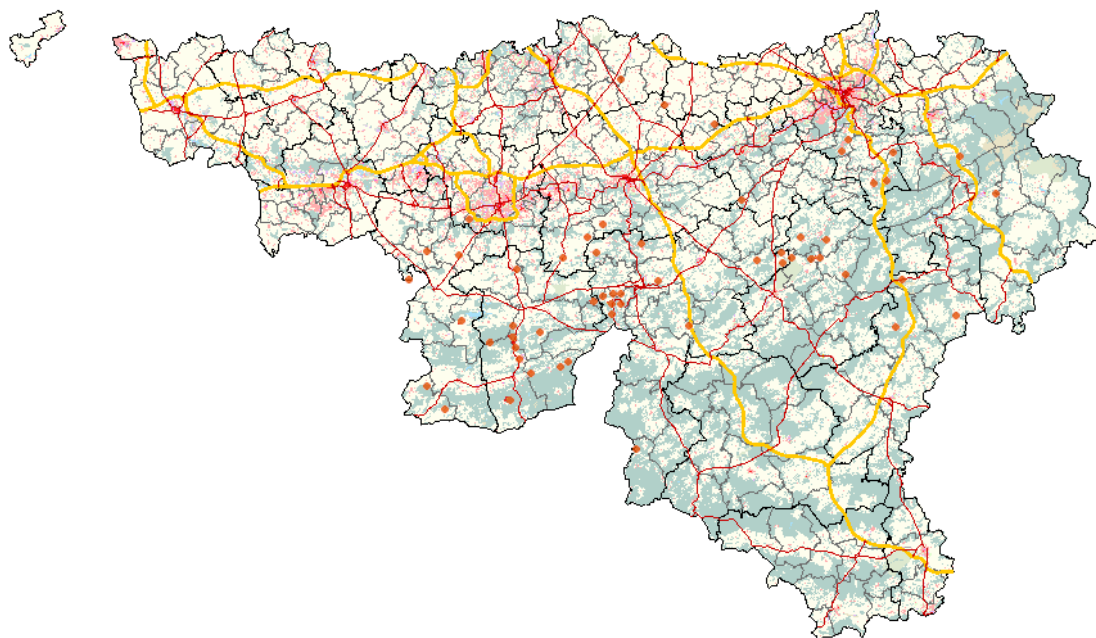


Figure 37 : Localisation des parcs résidentiels de week-end en Wallonie (Source : DGO4)

Ces parcs résidentiels de W-E sont concentrés essentiellement dans des vallées de l'Entre Sambre et Meuse (Nord de la zone 7), des environs de Durbuy, Somme-Leuze et Aywaille (zone 9). Ils connaissent pour une part une évolution vers de la résidence permanente qui pose différents problèmes de qualité de l'habitat, les infrastructures, équipements (eau, électricité, égouttage,...) et les logements n'ayant pas été créés dans cette optique, et les localisations étant parfois assez excentrées. Le manque de logements à loyer modéré est considéré comme la source principale de ce phénomène d'habitat permanent, qui malgré les importantes mesures mises en œuvre par la Wallonie (Plan HP), est loin de se résorber. Les habitants sont à la fois des personnes âgées qui ont fait le choix de se replier sur leur résidence secondaire pour vivre leurs vieux jours dans un environnement naturel et social qui leur plaît, comme c'est le cas dans des résidences secondaires plus classiques, mais aussi des ménages vivant dans la précarité pour qui cette solution permet d'accéder à un logement à coût modéré (que ce soit en propriété ou en location). Il s'agit d'une solution parfois choisie, parfois contrainte, ce qui oblige à une approche nuancée de la politique à mener par rapport à ces évolutions. Il importe en tout cas de se rendre compte que toute implantation de lotissements de résidences secondaires risque d'être confrontée à une évolution vers de l'habitat permanent, puisque le phénomène se situe à la conjonction de deux tendances majeures qui sont loin de se résorber : la précarisation d'une partie de la population confrontée à un manque de logements à coût modéré d'une part, et le vieillissement démographique qui contribue à l'accroissement du parc de résidences secondaires, mais aussi au glissement progressif de la résidence secondaire vers la résidence principale.

6.3.4. Les impacts des résidences secondaires

6.3.4.1. Les retombées économiques

En Province de Luxembourg, il existe 10 fois plus de secondes résidences (environ 9.000) que de gîtes ou meublés reconnus par le CGT (environ 900). La mise en location d'une partie de ces résidences secondaires représente des centaines de milliers de nuitées commerciales par an avec des retombées sur les commerces, l'Horeca, la fréquentation des attractions,... L'étude du REAL part de l'hypothèse d'une capacité moyenne de 4 lits-personnes par seconde résidence, ce qui mène à un chiffre de 36.356 lits-personne rien que pour les secondes résidences. Les mises en location de résidences secondaires ayant un impact important sur les retombées économiques potentielles, la croissance des locations constitue souvent un objectif des politiques locales de développement touristique.

Plutôt que de procéder par hypothèses, il serait intéressant de mener des enquêtes sur des échantillons de résidences secondaires afin de chiffrer le plus exactement possible les retombées potentielles.

Ainsi par exemple des enquêtes auprès de propriétaires de résidences secondaires ont été menées en Charente-Maritime (Donnat et al. 2015), permettant d'établir leurs caractéristiques, leur profil (moyenne d'âge de 66 ans -contre 61 ans pour la France- un tiers de cadres supérieurs,...), leur profil de consommation (dépense moyenne de 41 euros²⁹ par jour de présence (alimentation, restauration, loisirs, shopping, jardinage,... hors dépenses de travaux). Le recours aux commerces de proximité et marchés locaux est très fréquent. Les retombées sont particulièrement importantes pour le secteur des bâtiments et travaux publics. Ainsi, 77 % des propriétaires déclarent avoir effectué des travaux ces dernières années. Ces dépenses représentent un budget de 4179 euros par an par résidence.

Une autre étude menée cette fois dans l'Hérault (Atout France 2011) estime que les 8.000 résidences secondaires du Pays « Haut Languedoc et Vignobles » portent 400 emplois ETP, soit un emploi pour 20 résidences, notamment dans les secteurs du bâtiment, de l'entretien, des services,... pour une durée d'occupation annuelle relativement basse : 35 jours (la moyenne annuelle française étant de 58 jours). Elle constate que les propriétaires qui transforment leur logement en meublé saisonnier, le font classer et l'engagent dans un processus de commercialisation, atteignent une fréquentation minimale de 80 jours.

Les seconds résidents jouent parfois un rôle d'ambassadeur de la localité où leur résidence est implantée car ils la font connaître, ce qui peut avoir des effets démultiplicateurs en termes de dynamique économique. Ainsi, dans le Loir et Cher, une mairie utilise ses résidents secondaires comme « ambassadeurs » ou « agents de liaison » pour promouvoir le développement culturel et économique de la commune. Ils sont mis dans le coup « à cause de leurs relations parisiennes (Perrot and de la Soudière 1998).

Enfin, les secondes résidences sont une source de revenus pour les collectivités locales. Les taxes sur les secondes résidences sont variables d'une commune et d'une province à l'autre. Par exemple, en province de Namur (2015) ces taxes varient entre 30 euros (pour une caravane résidentielle) et 75 euros (pour une maison ou un appartement) ; en Brabant wallon elles sont de 65 euros (2010). Mais certaines communes prélèvent beaucoup plus comme Grez-Doiceau où la taxe annuelle est supérieure à 600 euros, dans le but de décourager l'inoccupation de ces résidences.

6.3.4.2. Les impacts sociaux

La présence de résidences secondaires influe sur la vie sociale des territoires où elles sont implantées, en proportion de leur part dans l'habitat total. On a vu que dans quelques communes, elles concernent 25 % des logements, ce qui signifie que certains villages ou hameaux concentrant davantage de

²⁹ Le panier moyen de dépenses par nuitée en Languedoc Roussillon est de 45 euros.

résidences en comptent une proportion beaucoup plus importante. Leur vie en est bouleversée à certaines périodes, particulièrement les fins de semaine et les W-E : plus d'animation, de circulation, de bruit,... La qualité de vie des habitants peut s'en trouver affectée. « *Lors d'une enquête exploratoire réalisée en 2006 auprès de deux cents habitants de l'Ardenne, les griefs quant aux seconds résidents étaient rares. Une dizaine de personnes interrogées signalaient la hausse des prix de l'immobilier, une trentaine de personnes regrettaient le manque de respect de l'environnement, une trentaine d'habitants se plaignaient du bruit des vacanciers lorsque la maison est en location. Par contre, les aspects positifs des secondes résidences étaient bien plus souvent signalés : ils dynamisent les villages, ils font marcher le commerce, ils promeuvent la région.* » (Schmitz 2008).

La participation à la vie sociale locale est très variable ; il faut savoir que celle-ci peut pourtant constituer un facteur d'attractivité, au même titre que les paysages ou la qualité environnementale, comme cela a été exposé dans la section sur la dynamique d'attractivité des ressources naturelles. Dans le cas de la province de Luxembourg, Schmitz (2008) remarque que la recherche de sociabilité est plus fréquente chez les seconds résidents néerlandais que chez les seconds résidents belges non originaires du village. « *Ils apprécient le caractère latin et convivial des Wallons. Ils n'hésitent pas à se mêler aux fêtes villageoises et en réinventent même quelques-unes. Ils sont fiers de leur région d'accueil et la promeuvent* ». Dans d'autres contextes, l'insertion de seconds résidents dans la vie locale prend la forme de participation à des bulletins associatifs, à des fêtes, à des associations sportives ou patrimoniales pour la sauvegarde des lieux,... (Perrot and de la Soudière 1998). Cela peut avoir un impact sur la reviviscence de fêtes, de traditions, d'activités sportives, la revalorisation du patrimoine, etc.

Ce mélange entre habitants et seconds résidents peut avoir des conséquences sur l'ouverture de la société locale vers d'autres réseaux et sur l'hybridation de la culture locale. A une époque où tout se fait par réseaux, le territoire peut en retirer des bénéfices en termes de développement, parfois non escomptés au départ.

6.3.4.3. Les impacts environnementaux

Les incidences issues des pressions caractéristiques du tourisme de séjour (consommation d'eau et d'énergie, production de déchets..) dépendent du modèle d'aménagement local (concentration des hébergements ou dispersion des constructions) et de la capacité des communes à gérer les contraintes de circulation, de déchets, d'eaux usées (IFEN 2000).

La pression augmente et est plus difficile à gérer lors de transformations massives de secondes résidences en résidences principales qui n'ont pas été anticipées, par exemple dans le cas de parcs résidentiels de week-end qui sont souvent des domaines privés où les infrastructures sont du ressort du propriétaire.

6.3.4.4. Les retombées sur le patrimoine bâti

- **La rénovation du bâti ancien**

Certaines études mettent en exergue l'utilité des résidences secondaires pour la vitalité du tissu rural, surtout dans un contexte d'exode rural. Dans une étude sur le Morvan, Pierre Georges constate : « *le patrimoine immobilier serait à moitié vide et en état de décrépitude sans le phénomène des résidences secondaires qui représente un tiers ou plus du patrimoine immobilier quelle que soit la sous-région* » (Dubost 1995). Certes pour les zones qui ont connu ou connaissent encore l'exode rural, les résidences secondaires installées dans l'habitat ancien permettent la reconquête et la mise en valeur du patrimoine.

- **La dégradation à terme de l'immobilier collectif de loisirs**

Le parc immobilier de loisirs collectif (immeubles à appartements en copropriété) subit une dépréciation lente qui, si elle n'est pas contrée par des travaux de rénovation, peut aboutir à terme à des friches touristiques. Ces problèmes de dégradation se posent notamment en France dans certaines stations de sports d'hiver, mais aussi chez nous dans des infrastructures de tourisme social ou des villages de vacances. Des aides publiques ont été octroyées en France pour soutenir la rénovation de ce parc, pas toujours avec les résultats escomptés (Schmid 2015). On remarque également que l'extension continue de l'offre neuve se fait au détriment de la rénovation de l'ancien dans un contexte où la demande reste la même. Ce phénomène est important à mettre en exergue dans une optique de bonne gestion du patrimoine bâti.

6.3.5. Conclusions et recommandations

L'analyse de cette dynamique appelle en conclusion à une double nécessité d'anticipation : nécessité d'anticiper les phénomènes de vases communicants entre résidences secondaires et résidences principales et nécessité d'anticiper les impacts potentiels de la densification de l'habitat sur des pratiques compensatoires de consommation de l'espace liées à l'acquisition de résidences secondaires.

6.3.5.1. Nécessité d'anticiper les phénomènes de vases communicants entre résidences secondaires et résidences principales

Les secondes résidences se muent fréquemment en premières résidences par le biais de deux phénomènes :

- l'investissement affectif des personnes à l'égard de leur résidence secondaire et de sa région d'implantation qui conduit à la privilégier comme résidence principale au moment de la retraite ;
- la périurbanisation qui englobe progressivement des espaces antérieurement dévolus pour partie à la seconde résidence, qui ne résistent pas à la pression immobilière pour la résidence principale.

Il s'agit donc d'anticiper les évolutions possibles. S'il s'agit de logements classiques qui pourraient dès l'abord jouer le rôle de résidences principales, cela ne pose pas grand problème. S'il s'agit de logements non conçus pour la résidence principale au départ, il faudrait prévoir des infrastructures adaptables à une occupation résidentielle à temps plein, de même que des possibilités d'agrandissement par exemple. Faute de quoi l'on se trouvera face à des difficultés de gestion du phénomène comme on le voit à propos de l'habitat permanent en zones de loisirs.

En cas de déclin démographique dans des régions rurales, on l'a vu, le phénomène inverse se produit également, à savoir le remplacement de résidences principales par des résidences secondaires, ce qui peut contribuer à une forme de revitalisation des lieux.

6.3.5.2. Nécessité d'anticiper les impacts potentiels de la densification de l'habitat sur des pratiques compensatoires de consommation de l'espace liées à l'acquisition de résidences secondaires

Les travaux sur les résidences secondaires montrent bien qu'un des moteurs de leur développement est une fonction compensatoire des lacunes de la résidence principale. Au fur et à mesure de la densification du territoire vers laquelle les politiques d'aménagement se dirigent, si les besoins humains ne peuvent trouver leur compte (notamment à travers des modes de densification qualitatifs et des compensations à la petite taille des logements par le développement d'espaces publics attractifs et appropriables), on devrait probablement assister à un développement des résidences secondaires manifestant une recherche de liberté et de déploiement de soi à travers d'autres espaces de vie. On

peut alors aboutir paradoxalement à ce qu'une politique de densification et de promotion des centralités conduise à une consommation accrue d'espace en milieu rural.

6.3.6. Bibliographie

- Atout France. (2011). La résidence secondaire en France : fonctionnement économique, mise en marché, services d'intendance. Observation Touristique, 24.
- CGT. (2015). La Wallonie touristique en chiffres.
- Donnat, S., Vye, D., Bontet, C., Vermandé, M., & Blondy, C. (2015). Quels enjeux autour de l'usage des résidences secondaires ? Présentation de l'étude menée en Charente-Martinique, in *Espaces* 326, septembre-octobre 2015.
- Dubost, F. (1995). L'analyse du phénomène des résidences secondaires, des années 60 à aujourd'hui. In F. Dubost, R. Bonnain, C. Cice, J. Cloarec, M. Perrot, & E. Al. (Eds.), *Les résidences secondaires. Nouvelles orientations. Rapport final à la DATAR (convention d'étude n93.42) - Groupe de prospective sur l'avenir des espaces ruraux.*
- IFEN. (2000). *Tourisme, aménagement, territoires : les indicateurs.* Orléans.
- Pauly, X. (2005). *Les secondes résidences en province du Luxembourg.* Université de Liège.
- Perrot, M., & de la Soudière, M. (1998). La résidence secondaire, un nouveau mode d'habiter la campagne ? *Ruralia*, 02, 5.
- REAL. (2009). *Le tourisme en province de Luxembourg, chiffres et réalités.*
- Schmid, P. (2015). L'immobilier de loisirs en Hérault, un gisement de croissance encore sous-exploité, in *Espaces* 326, septembre-octobre 2015.
- Schmitz, S. (2008). Le "second" résident néerlandais en Ardenne, un étranger parmi d'autres. In J.-P. Diry (Ed.), *Les étrangers dans les campagnes, Actes du colloque franco-britannique de géographie rurale* (Presses un, pp. 319–327). Clermont-Ferrand, France.

6.4. Dynamique de développement des Petites et Moyennes Entreprises (PME)

6.4.1. Introduction

Diverses études mettent en évidence l'importance des petites ou très petites entreprises au sein de l'espace rural. Ainsi, en Wallonie, en 2006, l'étude menée par le CAPRU (2006) souligne les points suivants :

- Place importante qu'occupe l'entrepreneuriat en termes de croissance économique pour nos régions ;
- en 2005, une entreprise de petite taille sur quatre est située en milieu rural³⁰ ;
- l'entrepreneur est principalement issu du milieu rural mais pas uniquement ;
- les très petites entreprises (TPE) maintiennent l'offre de services variés et répondent à une demande locale ;
- les TPE participent activement au développement local.

Le soutien aux TPE et PME est une des mesures prioritaires du gouvernement wallon dans la déclaration de politique régionale. Ainsi, « *il sera essentiel d'amener les entreprises, en particulier les PME, sur le chemin de la croissance et du développement international* »³¹.

La place des PME est également importante au sein du plan Marshal 4.0. En parallèle à celui-ci, la Wallonie a approuvé à la mi-2015, un second plan dédié aux PME (*Small Business act wallon 2015-2019*)³². Celui-ci s'appuie sur quatre axes prioritaires : l'entrepreneuriat, le financement, l'internationalisation et l'innovation.

Outre la volonté de favoriser la croissance de ce type d'entreprise, la question de leur positionnement au sein d'une économie mondialisée est soulignée dans l'ensemble des documents. Or la dynamique globale de métropolisation a tendance à favoriser la polarisation des activités (Doré 2010). Dès lors, comment les territoires hors influence des métropoles peuvent-ils tirer leur épingle du jeu ?

6.4.2. Définitions

Au niveau européen, Eurostat précise que les principales classes utilisées selon la taille de l'entreprise sont les suivantes :

- les microentreprises (moins de 10 personnes);
- les petites entreprises (10 à 49 personnes);
- les entreprises moyennes (50 à 249 personnes);
- les petites et moyennes entreprises (1 à 249 personnes);
- les grandes entreprises (250 personnes ou plus).

Le chiffre d'affaire (CA) ou le total du bilan peut également être pris en compte pour déterminer si une entreprise est une PME.

- Micro-entreprise : CA ≤ 2 millions d'euros ou total du bilan < 2 millions d'euros
- Petite entreprise : CA ≤ 10 millions d'euros ou total du bilan ≤ 10 millions d'euros
- Moyenne entreprise : CA ≤ 50 millions d'euros ou total du bilan ≤ 43 millions d'euros

³⁰ Selon les critères de l'OCDE (voir rapport intermédiaire)

³¹ DPR, p121

³² Dans le cadre du SBA wallon, un envoyé spécial PME wallon assurera le relais auprès de l'ambassadeur PME fédéral et des instances européennes. Il s'agira d'un haut fonctionnaire du Service public wallon Économie. (Trends.be)

Selon la commission européenne, « une PME peut choisir de se conformer soit au seuil du chiffre d'affaires, soit au seuil du bilan. Elle ne doit pas forcément satisfaire aux deux critères et peut dépasser l'un d'entre eux sans pour autant perdre son statut ».

Ces définitions ne sont cependant pas universelles et varient en fonction des études comme nous le verrons par la suite. De plus d'autres catégories peuvent être définies, notamment le sous ensemble régulièrement repris de « Très petites entreprises »³³.

6.4.3. Les données

Outre la définition de ce qu'est une PME les sources de données pour les identifier varient. Le

Tableau 3 reprend les diverses informations qui ont pu être collectées dans le cadre de cette recherche.

Tableau 3 : Aperçu d'une série d'informations relatives aux PME

<u>Sources</u>	<u>Wallonie</u>	<u>Commentaires</u>
Union Wallonne des Entreprises (UWE) Source : ONSS (données décentralisées) et SPF Economie - Calculs UWE	72.435 entreprises (2013)	Dont 60.448 TPE (1 à 9 salariés) et 9.904 petites entreprises (10-49 salariés)
	219.993 indépendants	
	Environ 2.300 entreprises supplémentaires chaque année depuis 2000 (+2,8% annuellement entre 2000 et 2014).	
UNIZO-Graydon Belgium -UCM Source : base de données Graydon Entreprises de moins de 50 employés (entreprises-PME) et entreprises individuelles (Entreprises d'une seule personne et entrepreneurs exerçants en personne physique) ³⁴ Localisation : siège d'exploitation de l'entreprise	269.000 entreprises PME et entreprises individuelles (2012)	Dont 115.500 entreprises PME et 153.500 entreprises-individuelles
	+ 27.683 (+25%) pour les entreprises PME (2003-2012) – soit + 3.075 entreprises/an Stable pour les entreprises individuelles (2003-2012)	
SPF-Finances (statistiques) Source : La source des données est la Banque-Carrefour des Entreprises et la population est celle des assujettis qui sont toujours inscrits dans les registres de la TVA au 31 décembre. Localisation : siège social de l'entreprise	223.852 Assujettis actifs à la TVA (2013)	Dont : 173.149 dans la classe aucun employé 42.801 dans la classe 1-9 employés 6.530 dans la classe 10-49 employés
		Dont : 120.425 sous la forme juridique « personnes physiques » 96.554 sous les formes juridiques SNC, SA, SPRL, Société coopérative ou association commerciale.
	+ 13.689 Entreprises sans employés (2008-2013) + 10 entreprises de la classe 1 à 49 employés.	
	+ 1.401 assujettis en tant que personnes physiques (2008-2013) + 12.730 assujettis en tant que personnes morales (2008-2013)	

³³ Entreprises indépendantes de moins de 20 salariés.

³⁴ Certains auteurs différencient les entreprises individuelles (entreprises exerçant comme personne physique) des entreprises unipersonnelles (entreprise d'une seule personne).

Rapport de l'Envoyé PME wallon 2013-2014³⁵	270.000 PME	
Verduyn F. (Banque National de Belgique). Source(s): Banque carrefour des entreprises. Entreprises qui sont tenues de déposer chaque année leurs comptes annuels auprès de la centrale des bilans.	105.562 Entreprises actives en 2012	Selon l'auteur, la méthode de sélection des entreprises « permet d'obtenir une image claire des évolutions des PME comme des grandes entreprises, en faisant abstraction des indépendants »
Instituts wallon des études, de la prospective et des statistiques (IWEPS) Source(s): Office national de sécurité sociale (ONSS) - (Statistiques décentralisées) - Calculs IWEPS	79.566 entreprises en 2009	Dont : 49.786 entreprises avec moins de 5 employés 12.793 entreprises avec entre 5-9 employés 13.455 entreprises avec entre 10 et 49 employés
	+8.550 entreprises entre 2003 et 2009 (+1425 entreprises/an)	
ONSS	60.652 employeurs ONSS du secteur privé occupant moins de 50 travailleurs.	« L'ONSS connaît tous les employeurs du secteur privé, ce qui fait qu'il dispose d'une source d'informations quasi exhaustive pour collecter et publier des données relatives aux PME (les travailleurs indépendants et les petites sociétés n'occupant pas de personnel salarié, qui sont de facto des PME, sont cependant inconnus (Source : ONSS) ».
	+ 678 entre février 2007 et avril 2014.	
INASTI	265.479 indépendants suivant régime complet au 31 décembre 2014	

Sur base de ces données, l'utilité de préciser ce que recouvre le terme PME pour chaque étude apparaît clairement. Outre les données sur le panorama actuel des entreprises, les données sur les évolutions à cours du temps peuvent diverger. Les précautions à prendre pour l'analyse des chiffres est notamment relevé par Verduyn (2013) : « *il convient de faire preuve de prudence dans la comparaison des résultats, en raison non seulement de l'utilisation de populations différentes, mais également des divergences en matière de sources.* »

Une différence importante entre les diverses sources de données est d'inclure ou non dans l'analyse les indépendants et/ou les entreprises individuelles. Sur ce point, pour la Commission européenne, une entreprise est « *toute entité, indépendamment de sa forme juridique, exerçant une activité économique. Les activités exercées à titre individuel, les sociétés familiales, les partenariats et les associations régulièrement impliquées dans une activité économique peuvent donc être considérés comme des entreprises* ».

Néanmoins, cette différence ne permet pas d'expliquer l'extrême variabilité qui est rencontrée lorsqu'il s'agit de comptabiliser les entreprises au niveau wallon (voir

Tableau 3). L'IWEPS a par ailleurs publié une note (Albessart and Duprez 2014) qui détaille les deux bases de données administratives (SPF-Finance, assujettis à la TVA et la banque carrefour des

³⁵ Voir note de bas de page n°3 pour le rôle de l'envoyé PME wallon.

entreprises) qui alimentent trois sources d'informations disponibles en Wallonie relatives à la démographie des entreprises (SPF-économie, Graydon, IWEPS). Nous renvoyons les lecteurs intéressés par ce point à la note en question.

De notre côté, nous précisons régulièrement la source des données qui sont utilisées pour nos analyses. Il nous semble judicieux cependant de davantage mettre en avant les études qui recensent aux alentours de 250.000 PME en Wallonie et d'ainsi tenir compte des entreprises « individuelles » ou des indépendants tel que préconisé par Eurostat.

6.4.4. Importance des PME dans le tissu économique

Au niveau national et régional, l'importance des PME dans le tissu économique est un atout important, qui peut être mis en évidence à travers le graphique ci-dessous (Figure 38).

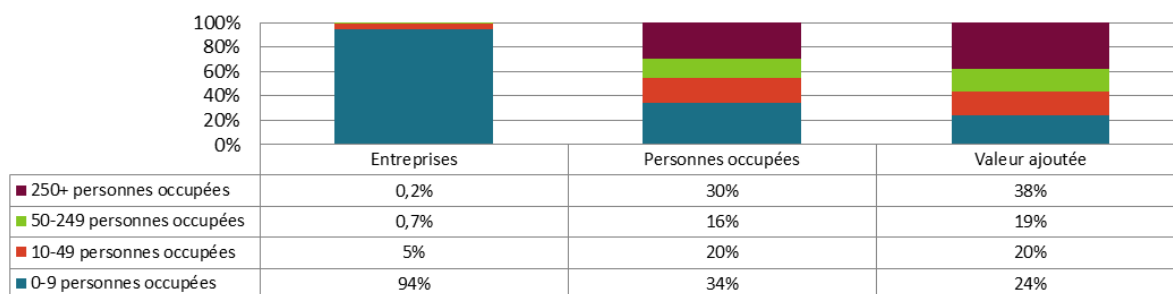


Figure 38 : Nombre d'entreprises, personnes occupées et valeur ajoutée, selon la classe de taille – Belgique, 2012, économie marchande non financière (SPF-Economie 2012)

Au niveau national, les petites entreprises (moins de 50 personnes occupées) représentent en nombre près de 99% des entreprises nationales. Au niveau des personnes occupées et de la valeur ajoutée produite, cette surreprésentation est fortement atténuée. Les petites entreprises occupent 54% des travailleurs et produisent 44% de la valeur ajoutée. Cette tendance est encore accentuée lorsqu'il s'agit des microentreprises (0-9 personnes occupées) : 94% des entreprises, 34% de l'emploi, 24% de la valeur ajoutée.

Par conséquent, lorsqu'il est question du nombre d'entreprises, de PME, ou de petites entreprises, la classe de taille importe relativement peu. Ce n'est par contre pas le cas lorsqu'il s'agit d'aborder le nombre d'emplois ou la valeur ajoutée en fonction de la taille de l'entreprise.

La spécificité de l'importance des petites et microentreprises n'est pas propre à la Belgique. La France observe une situation relativement semblable (96% de microentreprises). Hecquet (2010) en dressant un bilan général du tissu productif en France met en évidence la dualité du système productif en fonction de la taille des entreprises. Ainsi, « les activités exercées, les moyens engagés, le rôle des groupes et les dimensions des marchés auxquels les différentes catégories s'adressent sont très différents. » Les microentreprises s'adressent à un marché local, leur part dans les exportations est faible et l'activité de recherche est quasiment nulle. Elles sont fort présentes dans les secteurs du commerce, des services et de la construction. Les PME non microentreprises gardent également un rôle limité dans la recherche-développement et leur insertion internationale est modeste. Par contre, elles sont présentes dans tous les secteurs d'activités.

Au niveau wallon, l'importance des TPE est souvent mise en avant. En fonction des critères retenus pour la sélection des entreprises, l'importance de celles-ci varie cependant (voir Tableau 3).

Tableau 4 : Nombre d'entreprises en Wallonie selon la classe d'emploi (Unizo - Graydon - UCM 2014) & (UWE 2013)

Classe d'emploi	Unizo-Graydon-UCM (2012)	UWE (2013)	
	Nombre d'entreprises	Nombre d'entreprises	Effectifs salariés
Aucun	235.000	N.A	N.A
1 à 9 salariés	28.127	60.448	167.747
10 à 49 salariés	5791	9.904	199.106
50 à 249 salariés	N.A.	1.766	159.939
Plus de 249 salariés	N.A.	317	146.179

Comme nous pouvons le constater dans le tableau, les divergences dans la manière de comptabiliser les sociétés ne se limitent pas au fait d'inclure ou non les indépendants. En effet, même lorsqu'il s'agit d'identifier les petites entreprises (10 à 49 salariés), le chiffre présenté par les deux organismes varie presque du simple au double.

Néanmoins, les chiffres avancés aussi bien au niveau national que régional font ressortir l'omniprésence des PME parmi les entreprises. Aborder la thématique des PME revient par conséquent à aborder la quasi totalité des entreprises sur le territoire et ainsi à traiter d'une très grande diversité de réalités.

6.4.5. Les PME en Wallonie (Ernst&Young 2014; Unizo - Graydon - UCM 2014)

Comme précisé en introduction, nous avons fait le choix de présenter les informations englobant au maximum les TPE et notamment les entreprises-individuelles. Par conséquent, les données présentées dans ce chapitre proviennent majoritairement du dernier rapport de l'Unizo-Graydon-UCM.

Ce dernier rapport relatif aux PME en Belgique dresse un bilan des entreprises de moins de 50 employés ainsi que des entreprises individuelles au 30 octobre 2012 (Unizo - Graydon - UCM 2014). Le fait d'inclure les entreprises individuelles élargit fortement l'échantillon d'analyse par rapport à d'autres études, tandis que la limite supérieure fixée à 50 personnes n'est que faiblement restrictive quand l'analyse porte sur le nombre d'entreprises (la très grande majorité des entreprises sont des micro ou petites entreprises – voir ci-dessus). Ainsi, au niveau national, ce sont près de 984.483 PME³⁶ qui sont recensées par les auteurs.

La Wallonie compte 269.000 PME, soit 27 % du total des PME comptabilisées au niveau national. Entre 2003 et 2012, leur nombre s'est accru de 12%. Cette croissance est relativement faible par rapport à la Flandre (+19 %) ou à Bruxelles (+24%).

Ces 267.000 PME peuvent être identifiées comme PME-Entreprises (115.500) ou comme entreprises-individuelles (153.500). L'évolution du nombre de ces deux types de PME entre 2003 et 2012 est contrastée : +25 % pour les premières, un statu quo pour les secondes. La part relative des PME-Entreprises wallonnes par rapport au niveau national s'élève à 22% alors que la part relative des PME-individuelles s'établit à 33%.

Près de la moitié des PME ont moins de 10 ans. La répartition des PME selon la durée de vie est globalement identique en Flandre ou en Wallonie.

³⁶ Les médecins, avocats et ASBL ne sont pas inclus dans ce chiffre.

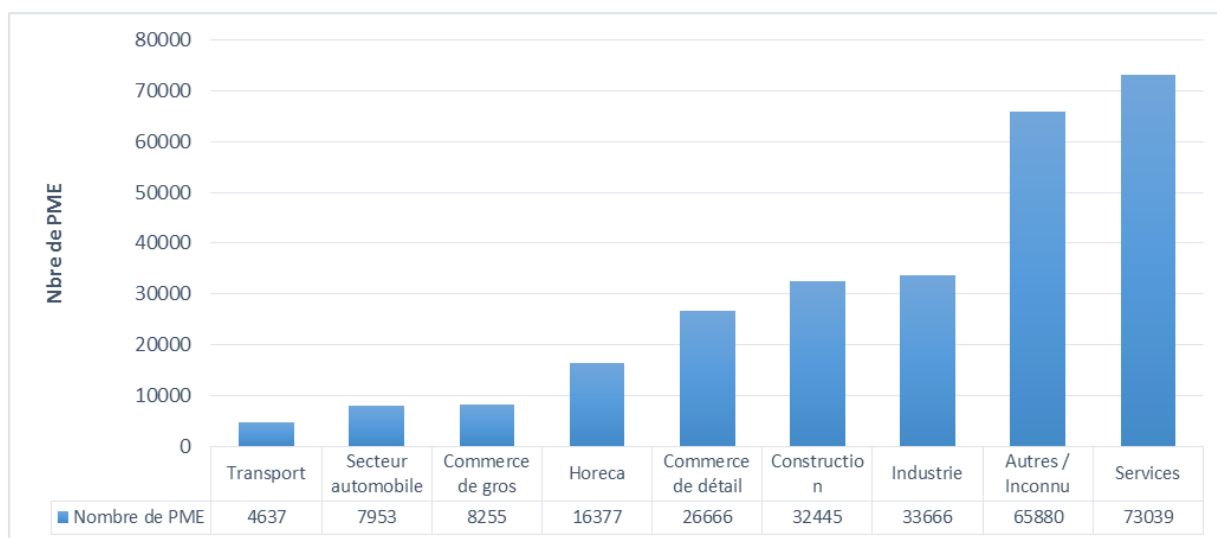


Figure 39 : Répartition des PME (nombre) en Wallonie selon le secteur d'activité (Unizo - Graydon - UCM 2014)

De même, la répartition des PME selon le secteur d'activité est sensiblement identique en Flandre et en Wallonie. Les services occupent près de 26% des entreprises. Les secteurs de la construction et de l'industrie³⁷ concentrent 12% des PME et sont suivis par le commerce de détail (10%), l'Horeca (6%), le commerce de gros et le secteur automobile (3% chacun) et le secteur du transport (2%).

Au niveau des provinces, la représentativité des secteurs est relativement similaire. Le Brabant wallon se détache cependant dans le secteur des services qui est fortement représenté au contraire de l'Horeca. La province de Luxembourg se différencie par un secteur de l'industrie qui compte encore un nombre relativement important d'entreprises.

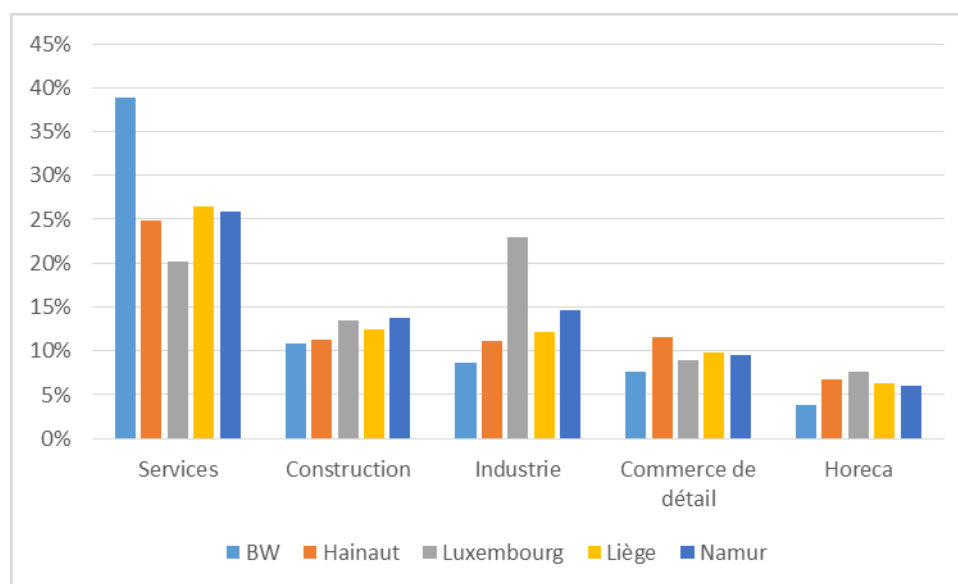


Figure 40 : Importance relative des cinq principaux secteurs d'activités par province

Une analyse de l'évolution des cinq principaux secteurs est également réalisée à l'échelle provinciale.

Le secteur d'activité des services, le plus important au niveau wallon, évolue positivement pour l'ensemble des provinces. La province du Brabant wallon se détache cependant nettement en termes

³⁷ Attention le secteur de l'industrie tel que défini dans l'étude inclus entre autre le secteur agricole et sylvicole (Section A et B du code NACE-2008).

d'évolution relative avec une croissance de 26% entre 2000 et 2012. Sur la même période, les provinces du Luxembourg et du Hainaut ne connaissent qu'une croissance relative de 17%.

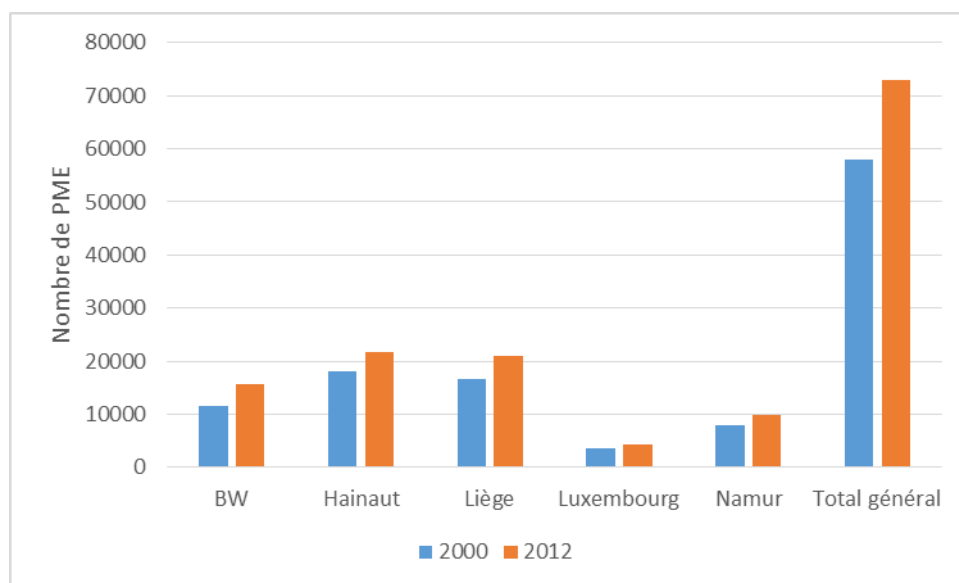


Figure 41 : Évolution du nombre de PME – Secteur d'activités : Services

Le second secteur en termes d'importance (secteur industriel) connaît une évolution inverse avec une diminution du nombre d'entreprises dans ce secteur pour toutes les provinces wallonnes. La baisse est cependant quasi nulle pour la province du Brabant wallon alors qu'elle est significative dans la province de Luxembourg (-28 %). Pour les trois autres provinces elle se situe aux environs des 15%.

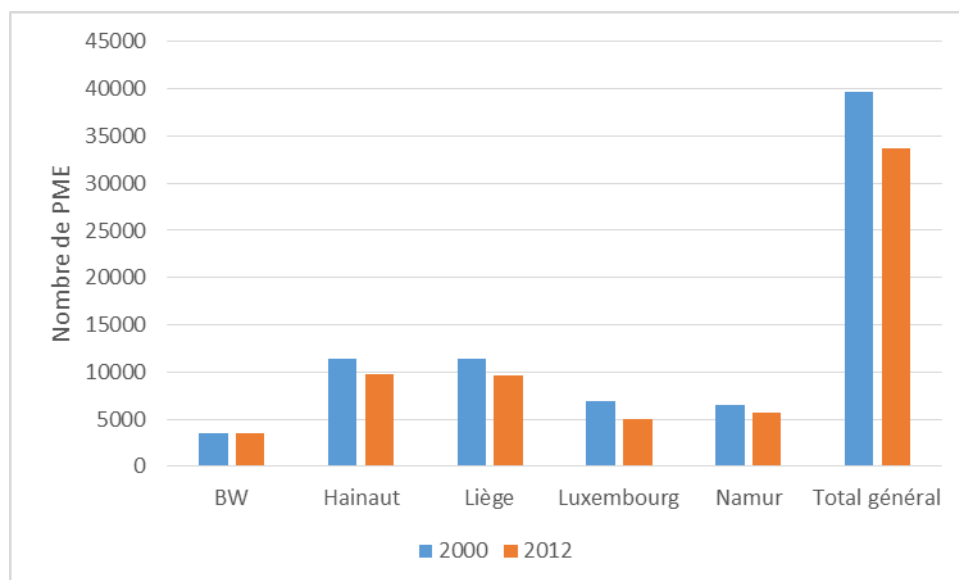


Figure 42 : Évolution du nombre de PME – Secteur d'activités : Industrie

Au niveau du secteur de la construction, la situation est relativement similaire au secteur des services avec néanmoins une croissance moindre que ce dernier. Le Brabant wallon connaît une croissance relative de 19% et la province du Luxembourg ne voit ce secteur croître que de 3%.

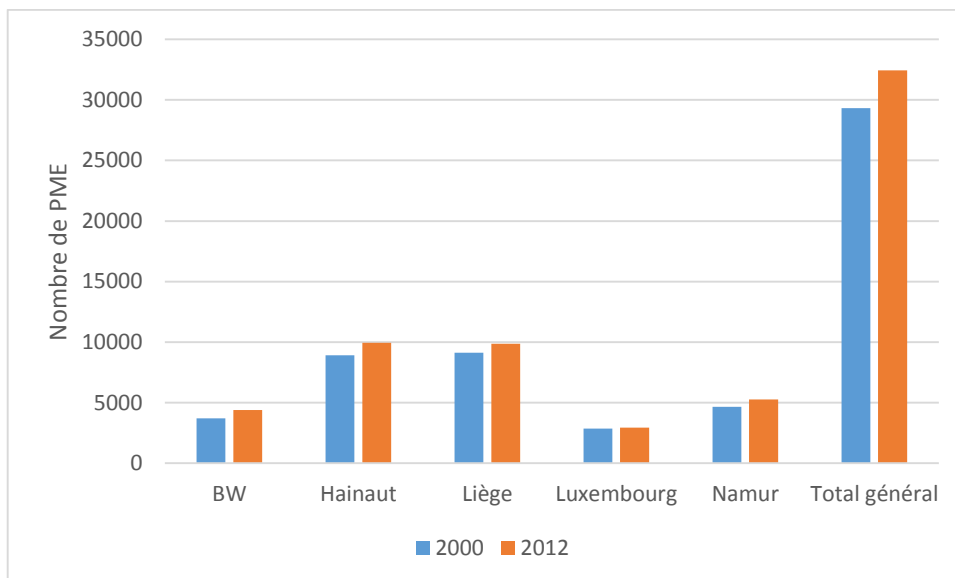


Figure 43 : Évolution du nombre de PME – Secteur d’activités : Construction

Le commerce de détail évolue négativement sur la période 2000-2012. La diminution du nombre d’entreprises actives dans ce secteur est relativement limitée en Brabant wallon (-5%) et plus marquée pour les quatre autres provinces (aux environs de 15%).

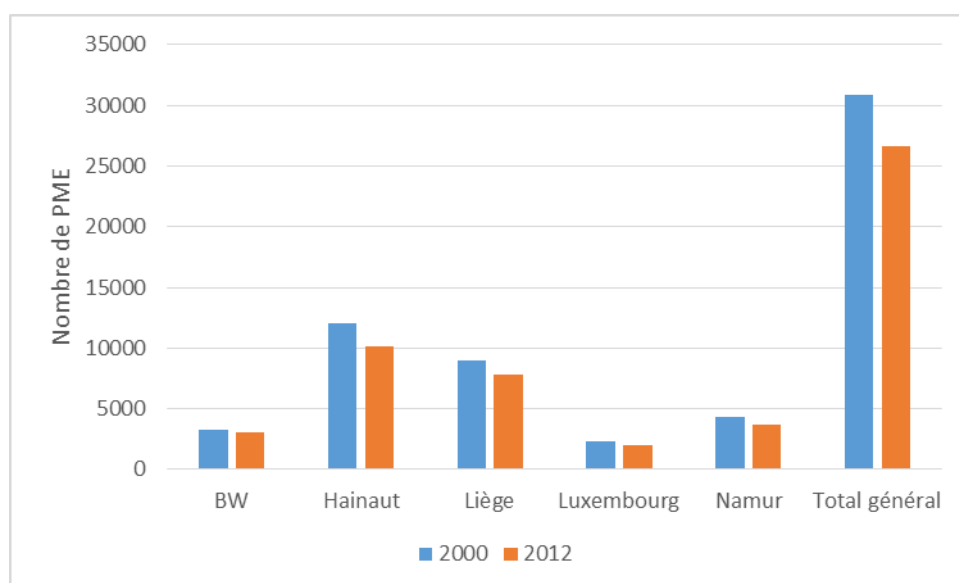


Figure 44 : Évolution du nombre de PME – Secteur d’activités : Commerce de détail

Enfin, le secteur Horeca est le seul des cinq principaux secteurs d’activités à évoluer de manière contrastée sur le territoire. Ainsi, s’il connaît une légère augmentation (+4%) en Brabant wallon ou une relative stabilité en provinces de Liège et Luxembourg (-2 % et -1% respectivement), le nombre d’entreprises de ce secteur chute de manière prononcée au niveau des provinces du Hainaut (-12%) et de Namur (-9%).

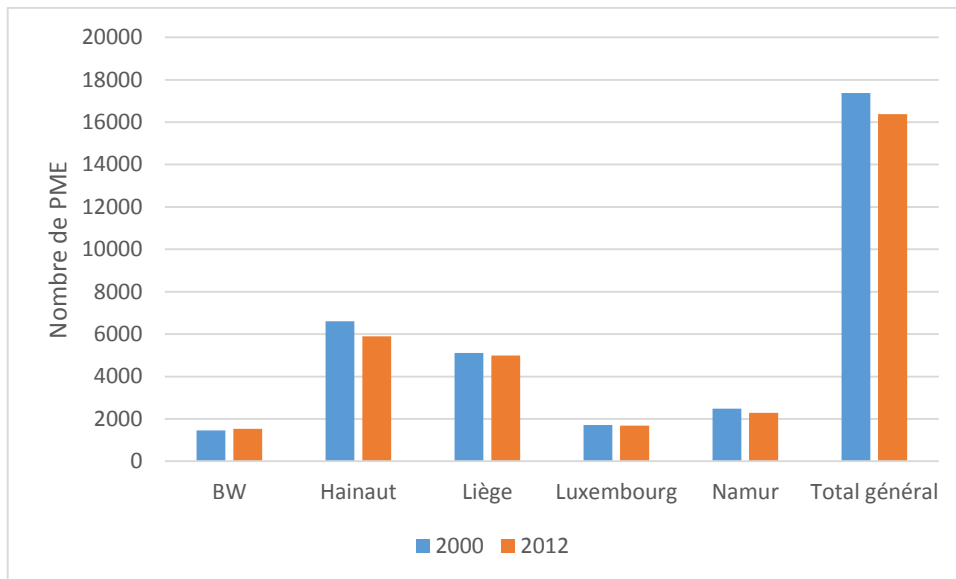


Figure 45 : Évolution du nombre de PME – Secteur d’activités : Horeca

Une deuxième étude récente se penche sur les performances et l’évolution du tissu PME wallon. Réalisée par Ernst&Young (2014) sur base d’un échantillon réduit d’entreprises³⁸, elle vise plus spécifiquement les « entreprises-PME » et amène aux principales conclusions suivantes :

- Le degré de diversification des PME wallonnes est élevé. Cependant, « la Wallonie dispose de certaines ressources naturelles conduisant à une plus forte spécialisation dans des filières telles que le bois ou la pierre de construction » et « les services aux entreprises sont un peu moins bien implantés en Wallonie, essentiellement ceux à forte valeur ajoutée tel que le conseil, les services d’études ou la R&D ». Au niveau provincial, la diversité sectorielle est la plus élevée en Brabant wallon tandis que la province de Luxembourg présente la diversité la plus faible.

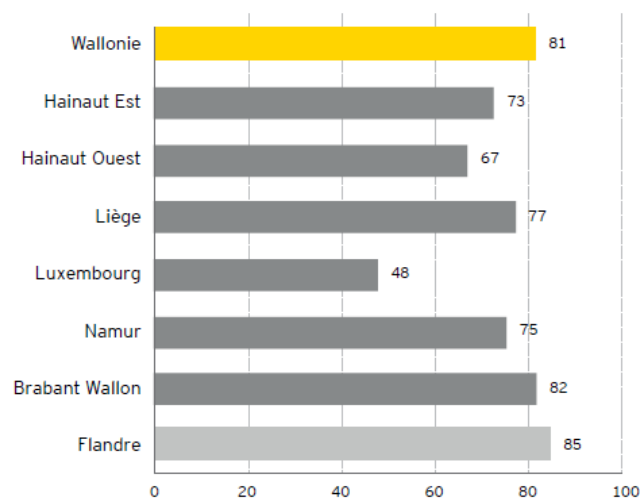


Figure 46 : Niveau de diversité sectorielle par rapport à l’économie Ouest-Européenne. Coefficient de corrélation calculé à partir de la valeur ajoutée agrégée dans 42 secteurs d’activités (%) (Ernst&Young 2014)

³⁸ Nombre d’employés compris entre 3 et 500 ; Formes juridiques : SA, SPRL et SC à l’exclusion des sociétés unipersonnelles ; Secteur marchand contributeur au PIB régional, à l’exclusion des secteurs Assurances-Finances-immobilier, Holdings et sociétés de management et Administration et activités non marchandes ; exclusion des sociétés publiques ; Sociétés avec des « coûts du personnel » de minimum 150.000 €.

- Le tissu PME marchand wallon contribue fortement à la croissance de la richesse régionale.
- La densité de PME semble plus faible en Wallonie qu'en Flandre. Le nombre de PME par habitant est ainsi supérieur de 50% en Flandre. Le déficit est particulièrement marqué dans l'est du Hainaut et dans la province de Namur. Cette faiblesse s'expliquerait principalement par un taux de disparition des entreprises plus élevé (le taux de création a quant à lui tendance à se rapprocher du taux observé en Flandre). Ceci rejoint un constat dressé dans le rapport annuel de l'envoyé PME wallon 2013-2014 : *« Néanmoins, si on analyse plus finement la problématique, ce n'est pas tant le taux de création d'activité qui est trop faible en Wallonie (on crée proportionnellement plus d'entreprises en Wallonie qu'en Flandre) mais le taux de cessation d'activité. Donc, le problème n'est pas qu'on ne crée pas assez d'entreprises mais bien qu'un nombre trop élevé d'entreprises cessent leurs activités »*.
- Les PME wallonnes apparaissent moins solides que les PME du nord du pays. Cette fragilité et vulnérabilité seraient dues à un financement moins important et cette situation n'a pas tendance à s'améliorer *« Le niveau de capitalisation des PME wallonnes est globalement insuffisant. [...] Il n'est pas aisé de comprendre le pourquoi d'une telle différence entre les deux régions. L'une des explications pourrait tenir de la présence d'un réseau d'investisseurs, nettement plus fournis en Flandre »*.

Ce dernier constat dressé par Ernst&Young (2014) va en partie à l'encontre du tableau dressé par Unizo - Graydon - UCM (2014). Le rapport PME notait qu'en Wallonie la part des entreprises avec un faible risque de faillite et un fort potentiel de croissance s'établit à plus de 72% en 2012 (soit légèrement supérieur au pourcentage en Flandre de 71,2%). Il est en nette amélioration depuis 2003 où il s'élevait à seulement 66,6%. 16,7% des entreprises présentent cependant encore un risque accru de faillite et un potentiel de croissance limité (pour seulement 15% en Flandre).

Au terme de ces premières analyses, nous disposons d'un tableau global relatif à la situation des petites et moyennes entreprises en Wallonie. Rappelons cependant que les informations présentées proviennent d'un rapport réalisé par Unizo - Graydon - UCM (2014). Certains faits ne semblent pas toujours confirmés par d'autres rapports. Ce constat nous pousse à recommander une extrême prudence dans l'interprétation des résultats.

De plus, certains auteurs mettent également en garde par rapport à l'échelle spatiale qui est utilisée et des secteurs d'activités pour traiter les données. Verduyn (2013) conclut ainsi son article sur la démographie des entreprises en mentionnant que *« d'un point de vue régional, les entreprises ont une plus grande chance de survie en Flandre qu'en Wallonie et, a fortiori, qu'en Région de Bruxelles-Capitale. Une ventilation provinciale montre cependant que ces chances de survie peuvent varier fortement au sein des régions. Plus que la région, c'est la branche d'activité au sein de laquelle l'entreprise est active qui exerce une influence »*.

6.4.6. Une densité d'entreprises spatialement uniforme en Wallonie ?

Malgré les précautions d'utilisation soulevées, la faible densité de PME en Wallonie est intéressante à analyser de plus près dans le cadre de l'analyse des défis des espaces ruraux.

Dans un premier temps, nous avons recalculé les ratios de densité d'entreprises pour 1000 habitants pour les entreprises-PME et les entreprises individuelles, telles que recensées par Unizo - Graydon - UCM (2014) (voir Tableau 5).

Tableau 5 : Densité de PME et d'entreprises individuelles selon la région (Unizo - Graydon - UCM 2014)

<u>Région</u>	<u>Population (2012)</u>	<u>Nombre de PME (2012)</u>	<u>Nombre d'entreprises individuelles (2012)</u>	<u>Densité PME (PME/1000 habitants)</u>	<u>Densité d'entreprises individuelles (Ent. Ind. / 1000 habitants)</u>
Flandre	6.350.765	292.618	279.221	46	44
Wallonie	3.546.329	115.337	153.581	32	43

Ce tableau nous permet de confirmer l'écart observé par Ernst&Young (2014) à partir de son échantillon réduit. L'écart entre la densité observée en Wallonie et en Flandre s'élève à un peu moins de 50% pour les PME. Par contre, sur base de ces chiffres, il semble que la Wallonie ne rencontre aucun déficit au niveau des entreprises individuelles.

Sans avoir accès à la base de données complète Unizo - Graydon - UCM (2014), nous sommes repartis des données publiées par le SPF-Economie sur les assujettis à la TVA pour analyser spatialement la densité des entreprises au niveau des arrondissements et des communes.

Les données sur les assujettis à la TVA sont disponibles au niveau des arrondissements selon la classe d'emploi et le siège social.

Les données relatives sur les assujettis à la TVA sont utilisées ici comme données permettant d'approcher la répartition des entreprises sur le territoire.

Elles recouvrent une réalité plus large que les PME en tant que telles (en incluant notamment les ASBL ou certaines entreprises publiques). Elles sont cependant présentées ci-dessous pour différentes raisons :

- Il s'agit de données officielles publiées par le SPF-Economie ;
- Elles approchent en nombre les données publiées par différents organismes sur les PME et indépendants ;
- Lorsqu'il s'agit d'aborder le nombre d'entreprises, le nombre d'entreprises avec des effectifs élevés joue à la marge ;
- Dans le cas des petites entreprises la distinction sur base du siège social et non du siège d'exploitation entraîne une erreur spatiale relativement limitée sur la localisation de l'activité.

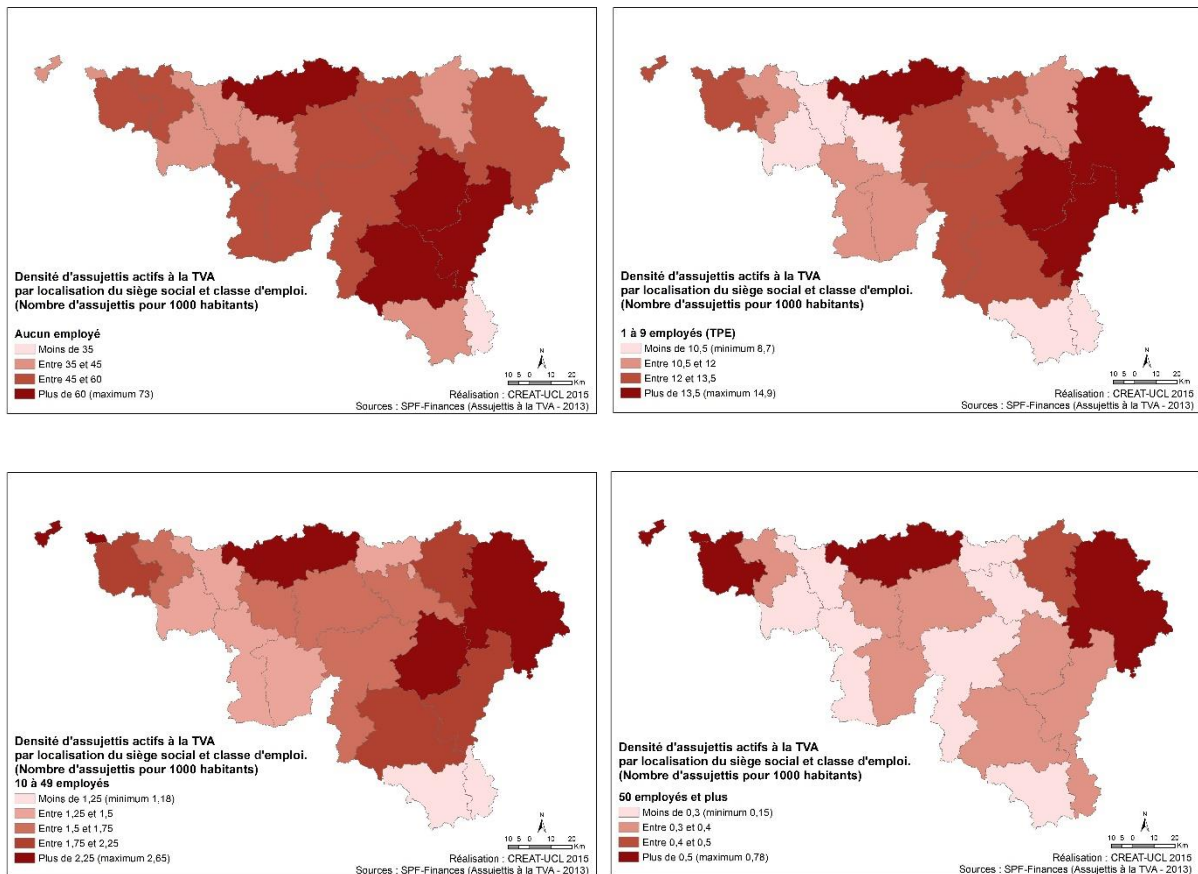


Figure 47 : Densité d'assujettis actifs à la TVA par localisation du siège social et classe d'emploi (2013) (SPF-Economie 2012)

Les cartes reprises ci-dessus mettent clairement en évidence les différences spatiales qui existent en termes de densité d'entreprises par habitant. L'analyse au niveau des arrondissements empêche cependant de distinguer la présence des entreprises au sein des communes rurales ou semi-rurales.

Néanmoins, l'importance de la densité des indépendants, entreprises-individuelles ou TPE au niveau des arrondissements exclusivement constitués de communes rurales est à relever (Marche-en-Famenne, Bastogne et Neufchâteau).

L'arrondissement de Marche-en-Famenne connaît également une densité de petites entreprises (entre 10 et 49 employés) relativement élevée pour la Wallonie.

L'arrondissement de Tournai présente une densité d'entreprises par habitant dans la fourchette haute quelle que soit la classe d'emploi de l'entreprise.

À l'inverse, les arrondissements de Virton, Arlon et Soignies présentent des densités d'entreprises par habitant relativement faible.

Les arrondissements avec des pôles urbains majeurs (Charleroi, Liège) présentent quant à eux des faibles densités pour les entreprises de petites tailles et sont davantage dans une fourchette de densité élevée lorsqu'il s'agit des entreprises comptabilisant plus de 10 employés (cela est surtout vrai pour l'arrondissement de Liège).

L'arrondissement de Nivelles est le seul à présenter des densités élevées quelle que soit la classe d'emploi des entreprises.

Afin d'aller plus loin dans la répartition spatiale des entreprises sur le territoire et d'ainsi aborder davantage la présence des PME en milieu rural, nous avons repris la même base de données du SPF-Economie qui présente les assujettis à la TVA, non plus selon la classe d'emploi mais selon la forme juridique de l'assujetti. Sur base de cette classification, nous disposons des données à un niveau

communal. Nous n'avons pu obtenir la base de données dans son intégralité qui aurait permis de croiser les informations selon la classe d'emploi, la forme juridique et la localisation au niveau communal.

La base de données telle que décrite nous permet d'exclure les entreprises constituées sous forme d'ASBL ou comme organisme de droit public. Nous n'avons retenus que les assujettis en tant que personne physique, société en nom collectif, société anonyme et société coopérative.

La distinction entre ces deux grandes catégories d'assujettis (personne physique ou morale) tend à conforter l'hypothèse suivante :

- L'assujetti en tant que personne physique correspond principalement à une entreprise individuelle ou à un indépendant.
- Les assujettis à la TVA en tant que société anonyme, société en nom collectif, société privée à responsabilité limitée et société coopérative approchent la répartition des PME.

La répartition des entreprises au niveau communal fait ressortir les constats précédemment émis. La densité d'assujettis à la TVA par habitant est relativement élevée au niveau des communes du Brabant wallon lorsque nous excluons les assujettis en tant que personnes physique, notamment au sein du triangle Bruxelles-Namur-Charleroi. Au contraire, on observe une densité relativement faible dans l'ouest du Hainaut (entre Tournai et Mons) et au sud de la province du Luxembourg. On retrouve en partie une répartition qui approche la densité des très petites entreprises (voir Figure 47). Ainsi, les arrondissements de Verviers, Marche-en-Famenne et Bastogne regroupent une majorité de communes avec une densité d'entreprises aux alentours de la moyenne wallonne ou au-dessus. L'arrondissement de Tournai fait exception.

Il est intéressant dans l'analyse de ces cartes de relever la faible densité observée au niveau des communes urbaines de Liège et Charleroi et des communes semi-rurales de Mons et Tournai.

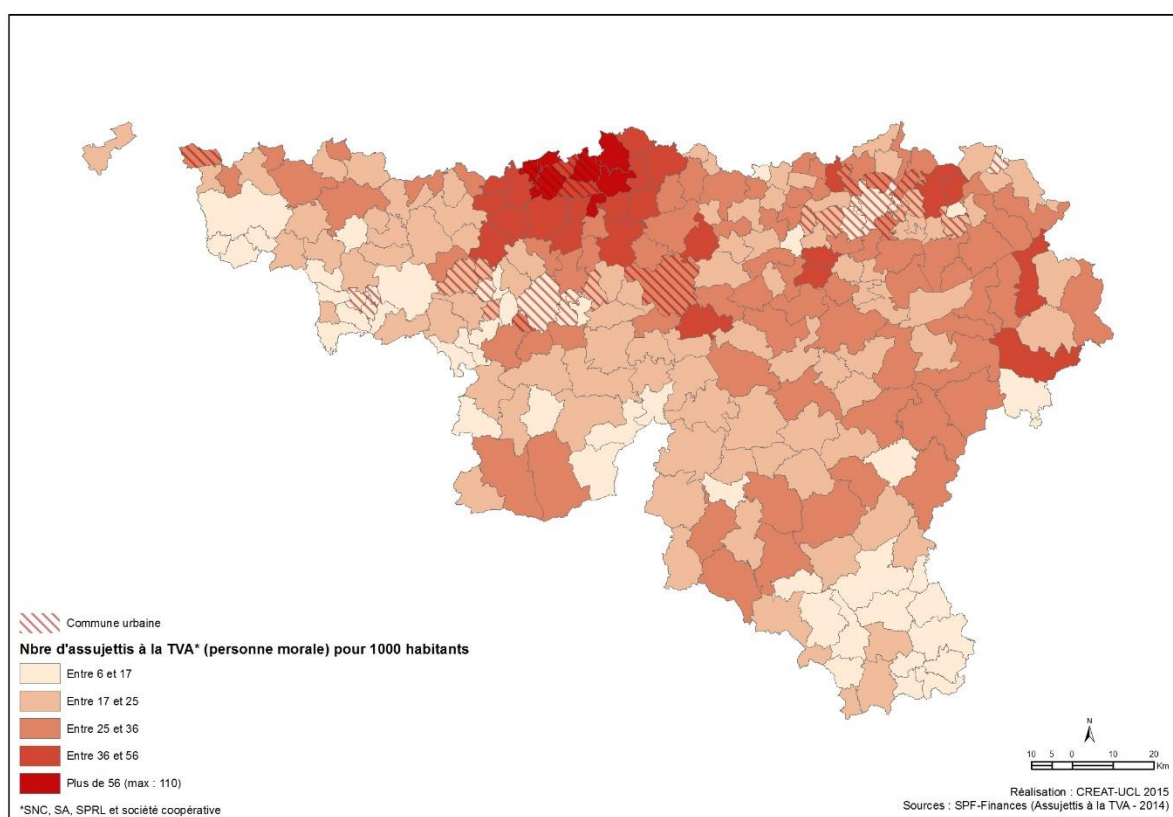


Figure 48 : Densité d'assujettis à la TVA (SNC, SA, SPRL et société coopérative) par commune (2014). Source : SPF-Finance, Assujettis à la TVA.

Si l'on s'intéresse ensuite à la part des assujettis à la TVA en tant que « personne physique », la carte évolue radicalement. Le Brabant wallon ne ressort plus aussi spécifiquement. Le sillon industriel historique affiche une densité d'assujettis à la TVA en tant que personne physique relativement faible, tout comme les communes de l'arrondissement d'Arlon et de l'est de l'arrondissement de Virton. De manière générale, les communes urbaines présentent des densités d'assujettis à la TVA relativement faible. Au contraire, des densités élevées sont observées dans les arrondissements de Verviers, Marche-en-Famenne, Bastogne et Neufchâteau pour un nombre important de communes rurales. Cette densité élevée avait été relevée pour les entreprises sans employé.

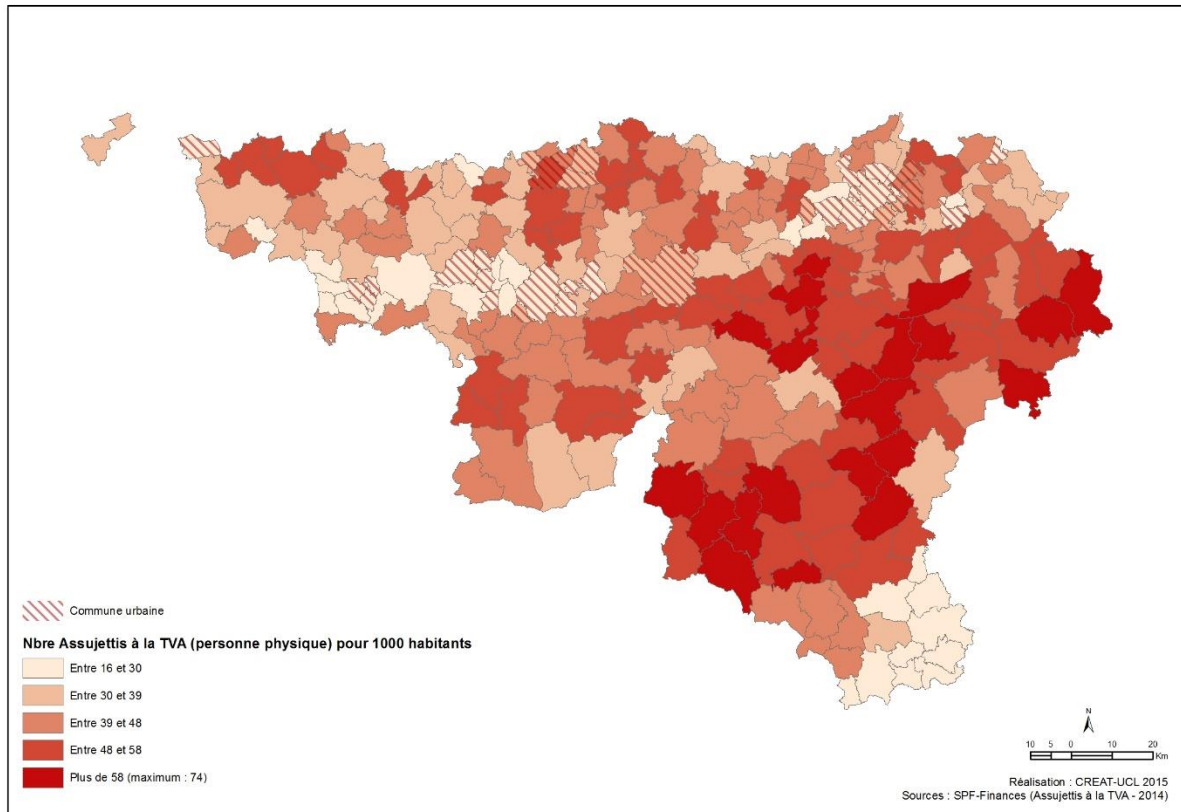


Figure 49 : Densité d'assujettis à la TVA en tant que personne physique par commune (2014). Source : SPF-Finance, Assujettis à la TVA

Sur base de ces constats et en tenant compte des réserves énoncées précédemment, nous pouvons estimer que ces deux cartes fonctionnent comme proxy-indicateurs des densités d'entreprises-individuelles et des PME.

Par conséquent, l'analyse a été poussée davantage en observant l'évolution des assujettis à la TVA entre 2007 et 2014.

L'évolution du nombre d'assujettis comme personne morale est positive à l'échelle de la Wallonie. Ces chiffres sont en accord avec les évolutions relevées par l'Unizo-Graydon-UCM, l'UWE et l'IWEPS pour les entreprises et/ou PME.

La carte des évolutions au niveau communal fait ressortir des disparités spatiales. Des pertes importantes sont observées au niveau de quatre grandes villes wallonnes (Liège, Charleroi, Mons et Tournai). Ces pertes sont conséquentes aussi bien en chiffre absolus qu'en chiffre relatif. Cette observation peut être liée au constat émis par Bianchet B. (2011) : « de manière générale, au niveau de l'emploi du secteur des activités économiques, si celui-ci reste concentré au niveau des grands bassins

économiques, son évolution relative témoigne d'une véritable dilution spatiale de l'emploi au détriment des zones urbaines».

Quelques communes rurales connaissent elles aussi une diminution (Bouillon, Herbeumont, Saint-Hubert, ...). Néanmoins, celle-ci est nettement plus modérée (en valeur absolue et en valeur relative).

Plus de 70 communes rencontrent une croissance inférieure à 15%. Elles sont principalement localisées au sud de la province de Luxembourg, au sud de l'arrondissement de Dinant, dans la botte du Hainaut, autour de la commune de Charleroi, entre Mons et Tournai et à l'ouest de cette dernière commune.

Près de 80 communes voient croître le nombre d'assujettis à la TVA en tant que personne morale entre 15 et 25%. Ces communes sont distribuées sur tout le territoire.

Des croissances relativement importantes (entre 25 et 45%) sont observées sur des communes des arrondissements de Nivelles, Liège, Huy et Soignies et de manière plus ponctuelle sur des communes telles que Marche-en-Famenne, Habay, Philippeville,...

Enfin, des augmentations de plus de 45% sont relevées sur une dizaine de communes.

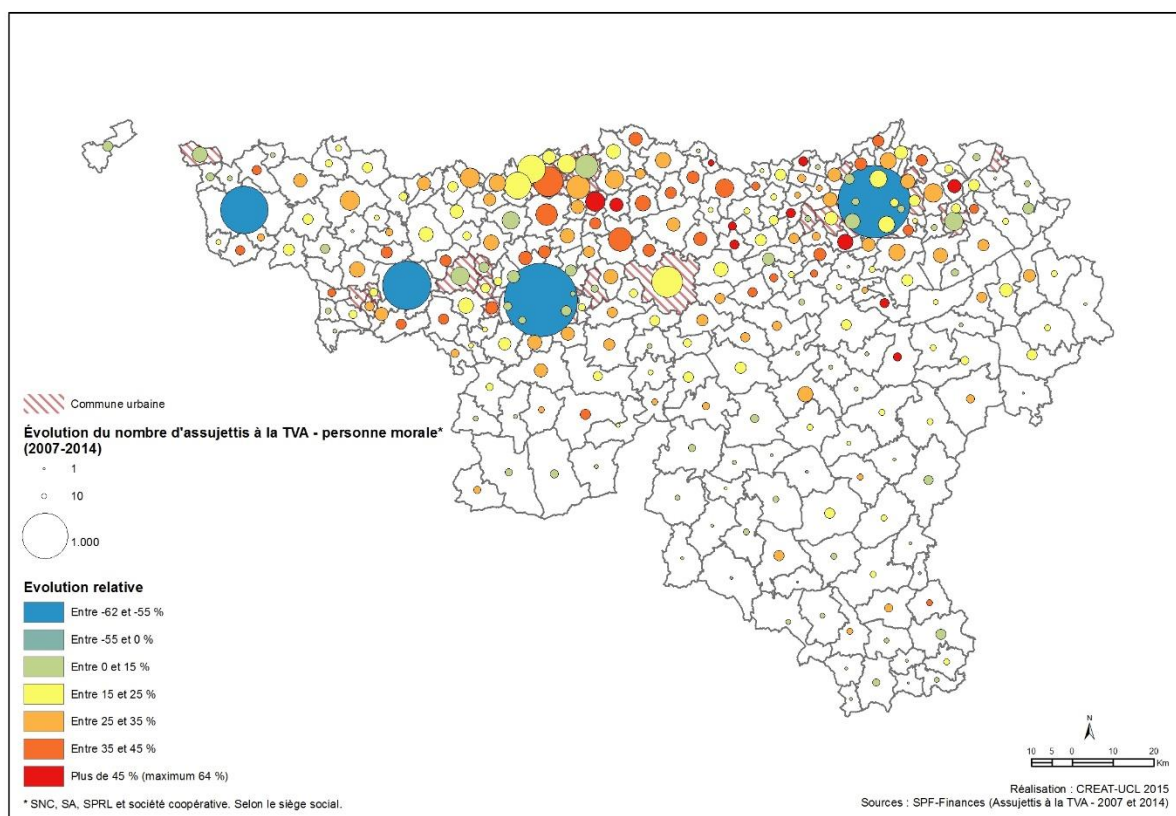


Figure 50 : Évolution du nombre d'assujettis à la TVA en tant que SNC, SA, SPRL et société coopérative. Source : SPF-Finances, Assujettis à la TVA.

En ce qui concerne les individus assujettis en tant que personnes physiques, l'évolution globale est quasi nulle au niveau wallon sur la période 2007-2014. Les évolutions relatives au sein des communes sont moins importantes qu'en ce qui concerne les assujettis en tant que personne morale.

Des évolutions négatives sont principalement observées pour les communes au sud du sillon Sambre et Meuse et dans la province du Hainaut.

Seules une soixantaine de communes enregistrent une croissance supérieure à 10% (avec un maximum de 30%). Elles sont localisées principalement dans les provinces du Brabant wallon et de Liège.

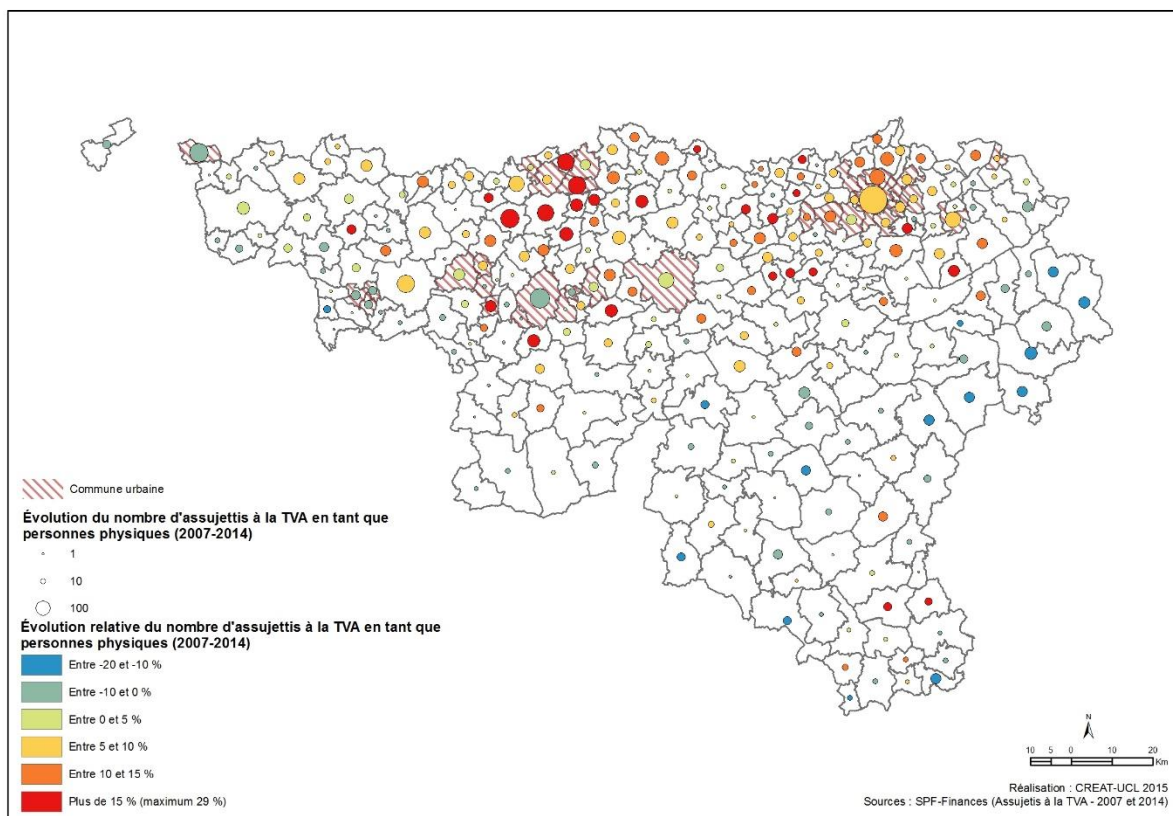


Figure 51 : Évolution du nombre d'assujettis à la TVA en tant que personnes physiques. Source : SPF-Finances, Assujettis à la TVA.

6.4.7. Offre foncière

Lors de la réalisation du diagnostic territorial de la Wallonie (CPDT 2011b), Bianchet et Wertz (2011) relèvent dans la partie consacrée à l'industrie que « la majorité des travaux de la CPDT dans le domaine des activités économiques se focalisent essentiellement autour d'un objectif commun : l'optimisation de la localisation des activités économiques. Cela répond bien à l'orientation formulée dans le SDER 99.

On peut citer l'étude de Lepers et al. (2009) qui essaye de déterminer des critères pour une localisation optimale des nouvelles activités. Mais aussi celle de Lambotte et al. (2007) qui apportera deux types de résultats : d'une part, ceux pour l'action politique à court terme, c'est-à-dire l'identification des territoires économiques où les besoins en terrains supplémentaires sont criants et, d'autre part, ceux pour l'action politique à moyen terme, visant à limiter la consommation d'espaces ouverts.»

Les questions de la localisation des activités économiques et des besoins en espace ont donc été abordées par le passé. Nous reprenons ci-dessous les principales conclusions ayant trait à l'offre de foncier pour les activités économiques émises par les auteurs lors du diagnostic territorial.

Ainsi Bianchet et Wertz (2011) relèvent que : « pour les zones d'activité économiques :

- Le Plan Prioritaire d'affectation d'espaces liés à l'activité économique a été mis en place pour faire face aux besoins pressants en matière d'espaces à réserver à l'activité économique. Concrètement, les mesures approuvées par le Gouvernement wallon (18 juin et 29 octobre 2010), autorisent la mise en œuvre de 41 sites pour un total de 1712 ha.

- Au niveau des plans de secteur, 27.800 ha sont dédiés à l'activité économique dont pratiquement 50 % pour les parcs d'activité³⁹. Comme le souligne l'Union wallonne des entreprises (UWE), les 27.900 ha affectés à l'activité économique au plan de secteur représentent 1,6 % du territoire, pour 2,8 % en Flandre. Toutefois, ramené au potentiel démographique, nous obtenons 8 ha pour 1.000 habitants en Wallonie, pour 6 en Flandre.
- En 2006, la CPDT a estimé les terrains libres d'occupation dans les ZAE non gérées par les IDE et localisées en dehors des périmètres du plan prioritaire, à 6.163 ha.
- Différentes mesures, y compris décrétales, ont été mises en place afin, principalement, de faciliter l'implantation des entreprises en Wallonie, que ce soit des points de vue de la gestion administrative, du recyclage du foncier ou de la mise en œuvre de nouvelles zones d'activités économiques là où le besoin était « criant ».
- On constate que le taux d'occupation effectif des parcs d'activités économiques reste faible, inférieur aux valeurs des régions voisines (17 emplois à l'hectare en moyenne, en regard des 28 emplois à l'hectare pour la Région Nord-Pas-de-Calais),
- Des délais de saturation en zones d'activité économique ont été estimés (voir Figure 52). »

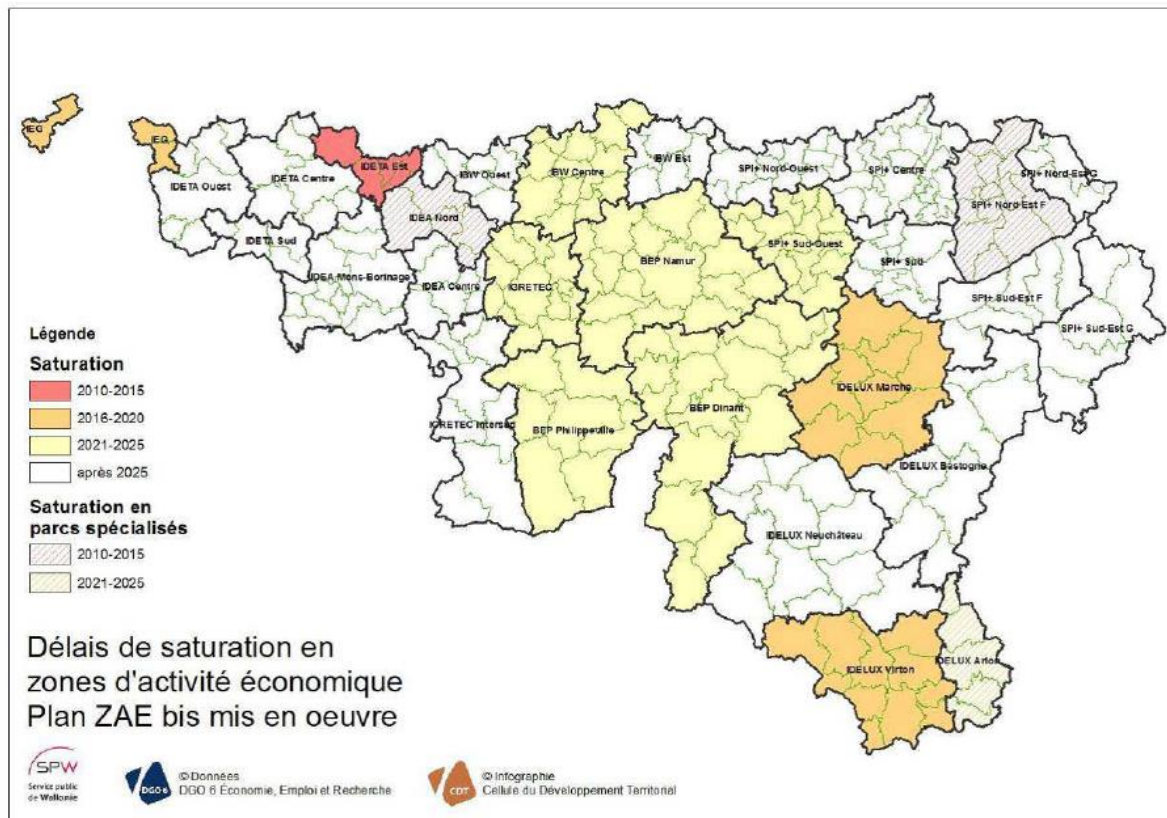


Figure 52 : Délais de saturation en zones d'activité économique après mise en œuvre du plan ZAE Bis (CPDT 2011b)

Au niveau de la répartition des zones d'activités économiques sur le territoire, les communes rurales ne sont pas moins bien loties que les communes urbaines. Les communes semi-rurales concentrent par

³⁹ Selon UWE (2015), en 2011, sur l'ensemble de la Wallonie, on dénombre 230 parcs d'activité économique, dont 7 parcs scientifiques, 6 parcs logistiques et 11 parcs multimodaux, représentant une surface totale de 12.600 ha. Plus de 6.650 entreprises y sont installées (près de 9% des entreprises wallonnes) représentant 154.000 emplois directs (environ 20% de l'emploi salarié wallon).

contre une part beaucoup plus importante de ces surfaces par rapport à l'importance relative de leurs populations.

Tableau 6 : Distribution des zones d'activités économiques et industrielles et de la population en fonction de la typologie des communes développée par la DGO3.

Communes (selon typologie DGO3)	Part de la population	Part de la superficie des zones d'activité économique et industrielle
Rurales	29%	26%
Semi-rurales	34%	44%
Urbaines	37%	29%
Total général	100%	100%

6.4.8. Choix de localisation des entreprises

Le chapitre précédent a dressé brièvement l'état des lieux relatif à la disponibilité foncière pour les activités économiques. À notre connaissance, les diverses études de la CPDT concernant les activités économiques ont souvent abordé cette thématique sous cet angle de l'offre (disponibilité en terrains et bâtiments). Les questions de la demande et des choix de localisation des entreprises, et plus spécifiquement des petites ou très petites entreprises, n'ont jamais été spécifiquement abordées.

6.4.8.1. Généralités

Levratto (2009) relève que « *quelles que soient la dimension de la firme et la nature de son activité, les décisions de localisation résultent, en définitive, d'une confrontation entre les besoins des entreprises et l'offre des facteurs de localisation des collectivités territoriales* ».

Ces deux paramètres peuvent être détaillés à différentes échelles et selon différentes catégories d'entreprises.

Afin d'identifier les facteurs susceptibles d'influencer les choix de localisations des entreprises, Merenne-Schoumaker (2011) propose ainsi d'aborder ceux-ci selon les catégories suivantes : (i) facteurs spatiaux à l'échelle « macro », (ii) facteurs spatiaux à l'échelle « méso et micro » et (iii) caractéristiques des entreprises et des établissements.

Le facteur spatial à une échelle macro semble moins jouer dans le processus qui nous occupe. « *Dans la concurrence que se livrent les territoires pour attirer les entreprises, l'efficacité des politiques adoptées est fonction des caractéristiques des territoires auxquelles elles s'adressent. De ce point de vue, les PME, fortement déterminées par leur territoire, disposent d'une liberté de choix plus restreinte que celle des grandes entreprises davantage modelées par le processus de globalisation* » (Levratto 2009).

Par conséquent, si nous nous attardons aux facteurs d'échelles méso et micro ainsi qu'aux caractéristiques des entreprises, Merenne-Schoumaker (2011) avance les éléments suivants :

- Les facteurs orientant les choix sont relativement nombreux à un niveau spatial restreint (échelles méso- et micro-spatiale). Ils peuvent être regroupés en dix grandes catégories.
 - o La situation géographique
 - o Le marché
 - o Les matières premières, l'énergie et l'eau
 - o Les transports
 - o Les disponibilités en terrains et bâtiments
 - o Les aspects quantitatifs et qualitatifs de la main-d'œuvre
 - o L'environnement économique
 - o Les préoccupations et les contraintes de l'environnement
 - o Le cadre de vie

- Les interventions des pouvoirs publics
- En fonction des caractéristiques des entreprises et des établissements différents facteurs concernant les petites et moyennes entreprises sont relevés.
 - Un grand établissement rencontre plus de difficultés à se localiser qu'un petit.
 - Les activités de production, notamment celles exigeant peu de personnel qualifié, se déplacent volontiers et choisissent plus fréquemment les petites villes ou les espaces ruraux
 - Généralement le choix de localisation dans le cas d'une création est lié au domicile de l'entrepreneur
 - Les sociétés régionales ou locales sont souvent des entreprises familiales disposant d'un seul établissement. La création d'une nouvelle unité constitue alors une véritable aventure. Ces firmes connaissant bien leur milieu sont très sensibles aux aspects locaux et aux petits avantages. Elles entrent presque toujours en contact avec les autorités locales ou régionales qui peuvent avoir une influence importante.

Les chapitres suivants abordent les facteurs semblant jouer plus spécifiquement dans les choix de localisation des entreprises dans les espaces ruraux.

Ce choix d'implantation d'activités en milieu rural va en effet globalement à l'encontre des deux tendances d'évolutions concomitantes auxquelles font face les dynamiques économiques des territoires : une concentration accrue des activités dans les métropoles, et une diffusion des ménages sur l'ensemble du territoire qui dynamise une économie résidentielle (Mora 2008).

6.4.8.2. Les PME et le milieu rural

Il est généralement admis que « *la PME est avant tout une entreprise humaine dont l'existence et la vie sont essentiellement liées à un personne : le dirigeant. Il est la base, le fondement de l'entreprise et la condition de son existence, de sa survie et de sa croissance. Les deux sphères sont intimement liées et on ne peut aborder la problématique de la PME sans aborder celle de son dirigeant* » (Faber 2000).

Par conséquent, au vu des caractéristiques des PME, et encore plus au vu de la présence renforcée des TPE au sein des espaces ruraux, mieux connaître les entrepreneurs et les choix qui les motivent à développer ou implanter leur entreprise en milieu rural semble être une porte d'entrée inévitable pour davantage comprendre la dynamique des PME au sein de celui-ci.

Sur base de la littérature existante, nous développons dans les chapitres qui suivent, d'une part les caractéristiques des entrepreneurs en milieu rural et d'autre part les choix qui les ont poussés à établir leur entreprise en milieu rural.

- **Caractéristiques des entrepreneurs en milieu rural**

Lors d'un colloque organisé par le réseau wallon de Développement rural (RwDR 2013), les participants ont dressé le portrait type d'un nouvel entrepreneur en zone rural : « *c'est un homme ou une femme, il est installé en zone rurale. Celle-ci aura une influence sur le développement de son activité en fonction de sa situation géographique, qu'elle soit plus ou moins éloignée des pôles urbains ou de vie. Il a choisi de développer son activité à la campagne car il cherche à allier travail et qualité de vie. On le voit sensible à mener son projet en respectant des valeurs de vie comme la proximité de la nature et des gens, l'authenticité, une mobilité raisonnée (réduire les déplacements quotidiens vers la ville). Il veut appuyer son développement sur les ressources locales. Il est prêt à déployer de nouveaux modèles de management de son activité. Dans certains cas, le candidat entrepreneur a déjà eu une vie professionnelle ailleurs, comme employé,... et il veut ici développer ses compétences au service de son*

propre projet. On le sent également autonome, prêt à se battre contre toutes les contraintes et très ouvert sur le monde. » Cette image de l'entrepreneur en milieu rural, colle-t-elle à la réalité ?

En 2006, la Cellule d'Analyse et de Prospective en matière de Ruralité (CAPRU 2006) avait abordé le sujet à travers une étude relative à l'entrepreneuriat en milieu rural. Sur base d'un échantillon d'un peu moins de 100 très petites entreprises (moins de 10 personnes), l'équipe de recherche a « *dressé le profil de l'entrepreneur rural et celui de son entreprise, identifié les impacts locaux de l'entreprise rurale, mis en exergue les atouts et les contraintes du milieu rural envers l'entrepreneuriat ainsi que ses perspectives d'avenir dans ce milieu et dégagé des pistes de développement de l'entrepreneuriat en milieu rural* ». Les principales conclusions de ces travaux sont reprises ci-dessous.

- Les entrepreneurs recherchent autonomie et indépendance ;
- ils sont originaires du milieu rural (78%) ;
- ils habitent près de leur entreprise (93%) ;
- ils ont souvent terminé leurs études secondaires supérieures (79%), 10% ont fait des études universitaires ;
- ils passent souvent par une phase d'apprentissage avant de devenir leur propre patron (75%) ;
- ils créent leur propre entreprise (66%) plutôt que de succéder à un prédécesseur ;
- ils sont âgés de moins de 30 ans quand ils lancent (ou reprennent) leur entreprise (56 %) ;
- dans l'échantillon d'entrepreneurs composé, 20% sont issus de la ville, et parmi ceux-ci, un entrepreneur sur deux s'est délocalisé vers le milieu rural expressément pour y implanter son entreprise. Pour 50% des autres entrepreneurs venus de la ville, le choix de vivre et de travailler à la campagne s'est fait en même temps ;
- des stratégies de coopération sont également de mise entre les petites entreprises rencontrées.

Les deux portraits se rejoignent dans les grandes lignes sur l'image type des nouveaux entrepreneurs en zone rurale (âge, recherche d'une qualité de vie, expérience préalable). Certains points ne sont cependant pas confirmés par le sondage (exploitation des ressources locales et nouvelle forme de management notamment).

La présence de près de 20% d'entrepreneurs qui ne sont pas originaires du milieu rural est à souligner. Les différents facteurs qui ont pu pousser ces entrepreneurs à venir s'installer en milieu rural sont développés davantage dans le chapitre qui suit.

- **Attractivité des milieux ruraux**

Au final, le choix de localisation est toujours une affaire de compromis. Le fait de localiser une entreprise en milieu rural, qui va pour rappel à l'encontre des grands phénomènes de concentrations auxquels nous assistons à travers la métropolisation, en résulte inévitablement. Mais quelles sont dès lors les raisons justifiant la création de petites entreprises en milieu rural hors des territoires métropolitains⁴⁰ ?

Les principales conclusions reprises par l'étude du CAPRU (2006) justifient partiellement le choix d'implanter une entreprise en milieu rural :

- les principaux facteurs économiques mentionnés pour le choix de localisation en milieu rural sont le moindre coût du foncier, la demande locale et le dynamisme de la région (présences d'autres petites entreprises, population en croissance) ;
- Le cadre de vie agréable semble être l'atout principal jouant en faveur de l'attractivité des campagnes bien avant la recherche d'avantages économiques et techniques. Pour l'activité privée, la recherche de profits économiques et techniques n'est donc pas l'élément majeur ou est en tout cas, plus faiblement ressenti. Le projet entrepreneurial s'inscrit donc davantage dans un projet plus large qui correspond à un véritable projet de vie.

⁴⁰ Des espaces ruraux sont néanmoins présents au sein des aires métropolitaines. Ces derniers ont été abordés en partie par la dynamique d'intégration des espaces ruraux dans les pôles de compétitivité.

Elles ne s'éloignent pas des principaux critères de choix de localisation communément admis « *l'accessibilité (des marchandises, des personnes, de l'information), les caractéristiques du terrain ou du bâtiment (surface, coût, qualité, flexibilité) et l'environnement (le voisinage, la réputation et le cadre de vie)* » (Mérenne-Schoumaker 2008). La qualité du cadre de vie et les caractéristiques du terrain ressortent principalement, tandis que le paramètre d'accessibilité semble être fortement relativisé par les acteurs :

- des facteurs semblent sans grande influence : facteurs institutionnels, coût de mobilité, développement des infrastructures ;
- l'éloignement des marchés ou l'isolement ne semblent pas compliquer les relations et les échanges ;
- pour deux tiers des entrepreneurs ruraux, la clientèle locale ne suffit pas à leur viabilité, mais l'éloignement des marchés n'est pas pour autant considérée comme un désavantage de leur localisation.

De son côté, Doré (2010) identifie trois avantages comparatifs intrinsèques des espaces ruraux⁴¹ favorables à la présence diffuse d'activités sur le territoire « *l'existence de ressources immobiles liées aux matières premières, les caractéristiques de la main-d'œuvre et du marché local du travail et enfin l'entrepreneuriat* ». Nous reprenons ces différents points ci-dessous.

Néanmoins, remarquons que trouver des facteurs explicatifs à la présence, faible ou forte, d'entreprises en milieu rural reste un exercice complexe : « *malgré le fort taux d'explication donné par les conditions socio-économiques et culturelles actuelles, la recherche d'une explication unique et totale de la localisation des TPE sur le territoire français se révèle relativement vaine. Il est impossible de considérer les mécanismes économiques actuels indépendamment de l'histoire et de la géographie des territoires : la localisation de la demande, des ressources et des savoir-faire traditionnels, les étapes de l'industrialisation et de l'urbanisation sont des déterminants entremêlés des densités régionales actuelles des TPE* » (Domens and Sebban 2007). Les quelques points qui sont repris sont par conséquent davantage des éléments de réflexion visant à préciser quelque peu le cadre général présenté au chapitre 6.4.8.

- o *Existence de ressources naturelles*

Même si de manière générale, le rôle des matières premières s'est restreint ces dernières années, notamment suite aux mutations au sein des techniques de fabrication (recyclage), à l'accroissement du nombre de matières intervenant au sein même des fabrications) et à la réduction des coûts de transport (Mérenne-Schoumaker 2011), certains auteurs, tels que Aubert et Blanc (2002 in Doré 2010) relèvent que les ressources naturelles, souvent pondéreuses et de faible valeur économique (par valeur ou poids), conservent un coût important de déplacement sur longue distance, d'où le maintien de la localisation des activités de transformation de ces matières premières au plus près de leurs sources d'approvisionnement.

Vauchel et al. (in CPDT 2011b) insistent également sur la richesse principale des territoires agricoles et forestiers qui réside dans l'important potentiel en ressources biologiques qu'ils constituent et qui représente un des principaux facteurs à considérer dans le développement futur de ces territoires.

Cette importance des ressources naturelles pour l'avenir des espaces ruraux est régulièrement mise en avant avec le développement de la chimie verte. Certains scénarios prospectifs voient ainsi émerger un rôle majeur pour les ressources biologiques à moyen ou long terme.

⁴¹ Hors influence d'une métropole

- *Main d'œuvre et compétence spécifique*

La question des ressources humaines en milieu rural est importante. L'espace rural est souvent présenté avec une part d'ouvriers total (qualifié et non qualifiés) relativement importante. De plus, il présente « *une proportion d'ouvriers qualifiés supérieure et des compétences parfois non formelles favorisant la spécialisation. Cette dernière tendance s'explique en partie par une plus grande stabilité des emplois en milieu rural, permettant l'acquisition de compétences et savoirs faire spécifiques via la pratique et la formation et par la spécialisation des espaces.* » (Huiban 2003 in Doré 2010). Cette acquisition de compétences et de savoir-faire spécifiques poussent ainsi certains auteurs à affirmer que les indicateurs traditionnels sur les niveaux de formation ne suffisent plus pour estimer les compétences des salariés. Ainsi, Huiban 2003 (in Doré 2010): « *l'argument d'une moindre qualification est aujourd'hui, réfuté par des chefs d'entreprises interrogés : y sont substituées des notions de savoirs non formalisés, de familiarité au produit, de capacités physiques (résistance), et de comportements au travail supposés différents (stabilité, intégration à l'entreprises)* ».

Un deuxième aspect relatif à la main d'œuvre en milieu rural est sa polyvalence. Ce critère est d'ailleurs reconnu comme essentiel par les entrepreneurs ruraux wallons : « *les entrepreneurs ruraux sont le plus souvent d'accord pour dire que le personnel d'une entreprise doit être plus polyvalent en milieu rural qu'en milieu urbain* » (CAPRU 2006).

Il en va de même pour la flexibilité du travailleur « *le personnel d'une TPE doit être plus flexible que celui d'une entreprise de plus grande taille. Les entrepreneurs précisent que pour qu'une petite entreprise reste compétitive sur le marché, elle doit offrir plus de souplesse et de disponibilité à sa clientèle* » (CAPRU 2006).

Outre ces différents facteurs (compétences spécifiques, polyvalence, flexibilité,...), un coût de main d'œuvre moins élevé en milieu rural qu'en milieu urbain est souligné.

- *Entrepreneuriat réactivé par des néo-résidents*

En matière de choix de localisation des entreprises, et particulièrement pour les petites entreprises, les travaux de recherches ont tendance à converger vers un même fait : les entrepreneurs ont tendance « *à créer leur entreprise dans l'environnement local qui leur est le plus familier, à savoir celui dans lequel ils résidaient et travaillaient au préalable, et à y demeurer ensuite durablement* » (Saleilles and Sergot 2013).

En se basant sur l'instantané réalisé par le CAPRU et caractérisant les entrepreneurs ruraux, il semble que ce constat peut être validé au niveau wallon. En effet, selon l'étude réalisée, 78% sont originaires du milieu rural.

Ces entrepreneurs locaux sont généralement tournés vers des activités déjà présentes sur le territoire (agriculture, construction, commerce de proximité,...) (Doré 2010).

Néanmoins, outre cette tendance générale, de nouvelles trajectoires spatiales sont observées en France. Elles peuvent également faire écho au constat du CAPRU que 20 % des entrepreneurs interrogés sont issus de la ville et que parmi ceux-ci un entrepreneur sur deux s'est délocalisé vers le milieu rural expressément pour y implanter son entreprise. Quels sont donc les facteurs favorisant ce choix ?

En France, Raveyre (2005), sur base d'une étude de cas, montre qu'un nouveau type de PME voit le jour en milieu rural non périurbain. S'appuyant sur des facteurs locaux mais ne s'y limitant pas, ces entreprises participent à des dynamiques nationales, voire internationales. « *C'est précisément l'articulation de ces dimensions locales et globales qui feraient leur force* ». Il est relevé que « *la performance de ces PME proviendrait de quatre orientations principales : la spécialisation sur des créneaux de marché, l'élasticité technique, l'intégration dans des réseaux interentreprises à la fois locaux et nationaux/internationaux et la flexibilité du travail.* ». Elle repose dès lors en partie sur quelques caractéristiques propres de la main d'œuvre en milieu rural (voir ci-dessus). Pour l'auteur, « *cet*

ensemble de traits communs esquisse les contours d'une forme particulière de PME, qui se démarque tant du modèle de la PME indépendante traditionnelle, proche de l'artisanat, que de celui des systèmes productifs locaux ».

Doré (2010) en conclut que « ces PMI s'inscrivent ainsi dans un cadre d'évolutions d'ordre général : un nouveau type d'entrepreneurs, nouvelles technologies, concurrence basée sur la qualité et à la diversité. Les atouts du milieu rural, seraient donc les qualités socio-culturelles de la main-d'œuvre rurale s'accommodant de modes de management post-fordiens, et un environnement naturel (peu considéré classiquement comme facteur d'industrialisation) ayant joué un rôle sur le choix du lieu d'implantation de certains entrepreneurs, du fait d'une conception particulière de qualité de vie (dans et hors travail). »

Cette nouvelle forme d'entreprenariat en lien avec la dynamique de mobilité résidentielle débouchant sur la création d'emplois semble particulièrement intéressante pour les espaces ruraux wallons au vu des développements démographiques qui sont apparus ces dernières années ou qui sont envisagés dans les années futures.

Chevalier (2011) note que « L'imbrication entre le ménage et l'entreprise, en particulier lorsqu'il s'agit de petites ou très petites entreprises, spécifiques au milieu étudié, paraît jouer un rôle important. Ce rôle peut se retrouver, aussi bien, dans le processus conduisant à l'implantation de l'entreprise, que dans la stratégie qu'elle développera pour sa survie et sa croissance. Il sera souvent difficile de faire la distinction entre les motivations de localisation qui relèvent du ménage et celles que l'on peut attribuer à l'entreprise... Cette détermination à choisir de manière privilégiée un espace de résidence, a priori peu apte à fournir des emplois, conduit un pourcentage élevé des migrants à créer leur propre activité, afin d'assurer la pérennité de leur nouvelle localisation résidentielle. Dans de telles conditions, les flux migratoires répondant à un choix de cadre de vie deviennent déterminants dans la logique d'implantation et de développement des activités comme il l'est pour le repeuplement. »

Ce constat amène l'auteur à présenter dans la Figure 53 les paramètres pouvant jouer un rôle dans le choix de localisation des ménages ou des entreprises en milieu rural.

LES RELATIONS ENTREPRISE-MENAGE ET LA LOCALISATION EN MILIEU RURAL

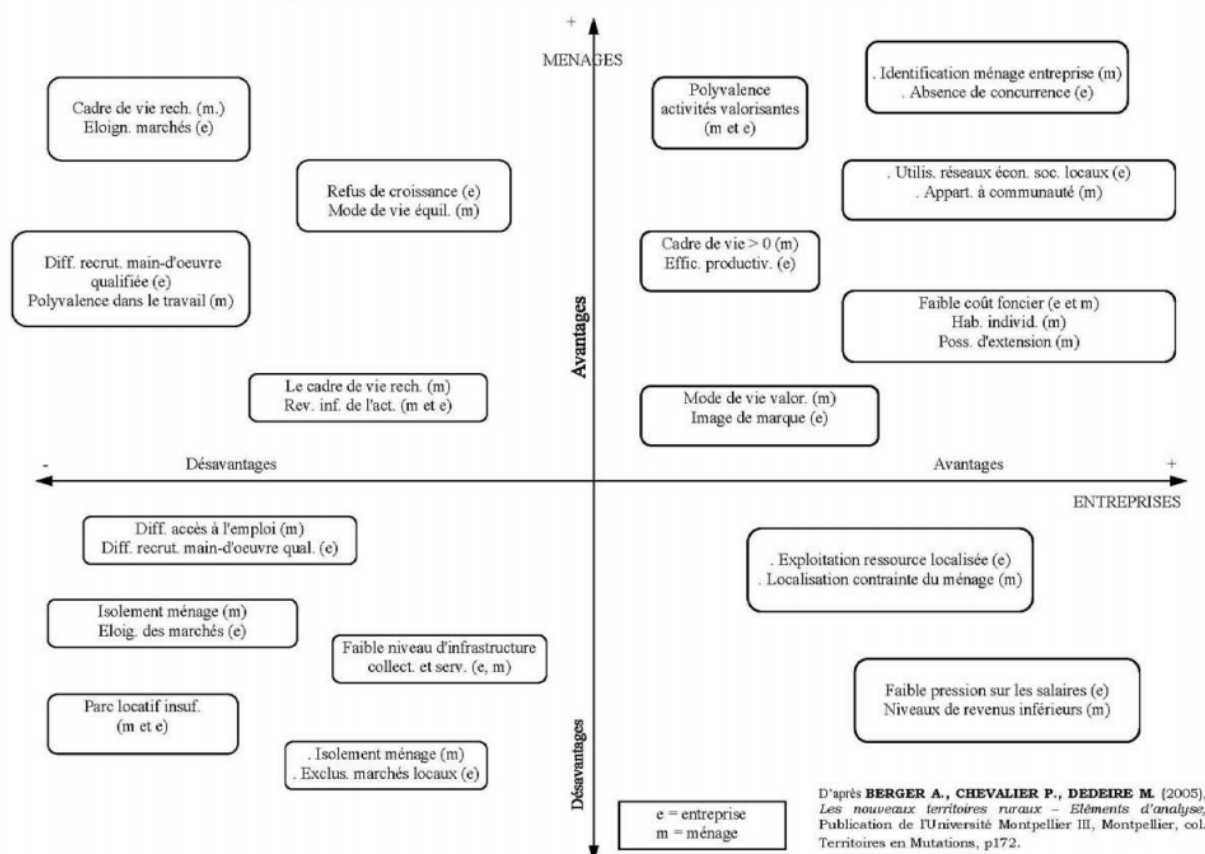


Figure 53 : les relations entreprise-ménage et la localisation en milieu rural (Chevalier 2011)

Au final, parmi les facteurs présentés en introduction, cinq ressortent plus spécifiquement de notre analyse : (i) les matières premières (ii) les disponibilités en terrains et bâtiments (iii) les aspects qualitatifs de la main d'œuvre et (iv) l'environnement économique (réseaux) et (v) le cadre de vie.

6.4.9. Conclusions

L'analyse de la dynamique de développement des PME en milieu rural est handicapée par un manque de données précises et disponibles à différentes échelles.

Ce manque de fiabilité dans les données s'explique principalement par la notion relativement large que recoupe le terme de PME. En fonction des auteurs et des méthodologies utilisées, le nombre de PME en Wallonie peut varier de 75.000 à plus de 250.000. Si la principale explication provient du fait de considérer ou non les entreprises individuelles (entrepreneurs en tant que personne physique) et les entreprises unipersonnelles (entreprise d'une seule personne), celle-ci n'explique pas tout. Des divergences fortes entre les chiffres apparaissent également lorsqu'il s'agit d'aborder le nombre d'entreprises avec un nombre plus important d'effectifs.

Les statistiques s'accordent cependant pour illustrer l'importance des PME dans le tissu d'entreprises en Belgique ou en Wallonie. Au niveau des espaces ruraux, davantage encore que les PME, les très petites entreprises voir les micro-entreprises sont les plus représentatives. Elles semblent cependant échapper aux statistiques régulièrement avancées. Par conséquent, nous recommanderons en premier lieu d'améliorer au niveau belge ou wallon les statistiques disponibles pour les PME ou TPE. Cette recommandation rejoint celle émise par le conseil de l'orientation pour l'emploi français : « Les TPE constituent le parent pauvre de la statistique publique d'entreprise. L'importance des enjeux en termes d'emploi, d'innovation et de structuration du tissu économique et social mérite un investissement en

termes de suivi statistique et d'analyse plus approfondi. » (Conseil de l'orientation pour l'emploi français 2011).

Ce manque de données statistiques empêche de dresser un état des lieux détaillé relatif aux PME en milieu rural. Différentes études au niveau national ou régional font néanmoins ressortir les éléments suivants :

- La diversité du secteur PME wallon est relativement élevée (Ernst&Young 2014). Il y a peu de différences majeures à ce niveau entre les provinces wallonnes, à l'exception peut-être de la province du Luxembourg qui présente une diversité moindre.
- La densité d'entreprises par habitant (hors entreprises individuelles) est plus faible en Wallonie qu'en Flandre.
- À une échelle inférieure, la densité de ce type d'entreprise est particulièrement élevée en Brabant wallon (densité proche de la moyenne flamande), mais également dans certaines communes rurales des arrondissements de Verviers entre autres.
- Le nombre d'entreprises de ce type a augmenté ces dernières années. Cette croissance semble cependant spatialement différenciée sur le territoire avec une diminution importante du nombre d'entreprises au niveau de certaines communes urbaines.
- Au niveau des entreprises individuelles, la densité d'entreprises par habitant en Wallonie est aussi élevée qu'en Flandre.
- À une échelle inférieure, la densité de ce type d'entreprises est particulièrement élevée dans une série de communes rurales au sud du sillon Sambre et Meuse.
- Les différences de densité d'entreprises par habitant entre la Wallonie et la Flandre sont principalement historiques. Depuis quelques années, l'écart semble se stabiliser même si la Wallonie souffre d'une disparition prématurée de ses PME (taux de survie plus faible). Le taux de création est par contre proche de celui observé en Flandre.

Dès lors sur base de ces éléments et de la littérature existante, il nous semble utile de ne pas enfermer le rural dans une dynamique résidentielle ou viser uniquement un développement endogène⁴² pour ces territoires.

Premièrement car la densité de PME par habitant peut être considérée comme élevée sur un ensemble de communes rurales. Le développement ou le maintien de ces activités en milieu rural sont essentiels pour assurer la vitalité des territoires ruraux.

Deuxièmement car une série de communes rurales sont directement concernées par les dynamiques métropolitaines. Cette localisation globale doit en théorie favoriser les entreprises à s'insérer dans le réseau des pôles de compétitivité⁴³. Le Plan Marshal 4.0 vise à renouveler la stratégie des pôles de compétitivité sur base de la spécialisation intelligente avec comme objectif la participation accrue des PME aux appels à projets et le développement de compétences permettant de lancer et de mettre en œuvre les innovations portées par les pôles. Les nombreuses PME présentes en milieu rural et désireuses de s'impliquer dans les pôles de compétitivité devraient dès lors bénéficier des mesures qui seront prises, voire de mesures spécifiques relatives aux TPE. Il y a lieu de s'assurer que la localisation de ces entreprises en milieu moins dense ne soit pas un frein à leur intégration au sein des pôles. Un lien fort entre la métropole et son hinterland ne peut que bénéficier à ces deux espaces. L'espace rural ne peut se satisfaire d'être à vocation résidentielle uniquement.

⁴² Le terme « territoires ruraux » n'apparaissait que sous l'objectif II.3.d « Amplifier l'économie résidentielle et le développement endogène » dans le projet de SDER adopté par le Gouvernement wallon en 2013.

⁴³ Voir dynamique d'intégration des espaces ruraux dans les pôles de compétitivité qui met en évidence que les entreprises actives hors zones métropolitaines présentent des difficultés à s'intégrer au sein des pôles de compétitivité.

Troisièmement car comme cela a été exposé sur base des exemples français, les espaces ruraux wallons accueillent ou pourraient accueillir un nouveau type d'entrepreneurs. Même si les données disponibles ne nous ont pas permis de confirmer et/ou quantifier ce phénomène, il est important de ne pas limiter l'entrepreneuriat au sein des espaces ruraux à une certaine forme d'entrepreneuriat « traditionnel ». Face à l'accroissement des dynamiques métropolitaines, qui ont tendance à concentrer les activités autour de quelques pôles, comme mentionné au paragraphe précédent, les territoires ruraux plus éloignés des métropoles peuvent également attirer des entreprises spécialisées tournées vers un marché local ou international. Il y a lieu de s'assurer que les espaces ruraux disposent des éléments permettant d'accueillir ces nouveaux entrepreneurs et puissent répondre aux attentes de ces nouvelles entreprises. Cette dynamique de création d'entreprises en milieu rural est à mettre en lien entre autres avec l'attractivité résidentielle forte que les espaces ruraux continuent à présenter⁴⁴ et le développement des nouvelles technologies qui permet de dépasser certains freins liés à la localisation.

⁴⁴ Voir dynamique d'attractivité résidentielle des ressources naturelles

6.4.10. Bibliographie

- Albessart, C., & Duprez, J.-P. (2014). Créations d'entreprises en Belgique: analyse de différentes sources.
- Bianchet, B., & Wertz, I. (2011). Les activités économiques et industrielles. Notes de Recherche de La CPDT, 22.
- CAPRU. (2006). L'entrepreneuriat rural en Région wallonne. Retrieved from <http://www.gembloux.ulg.ac.be/eg/capru/etudes/7-etudes/101-entr>
- Chevalier, P. (2011). Migration et création d'activités en milieu rural. In S. Michun (Ed.), Démographie et mutations économiques : les territoires en mouvement (Relief, pp. 11–22).
- Conseil de l'orientation pour l'emploi français. (2011). L'emploi dans les très petites entreprises (TPE), France.
- CPDT. (2011a). Annexe Diagnostic territorial de la Wallonie - approches spatiales - espace rural - ruralité - relations ville-campagne.
- CPDT. (2011b). Diagnostic territorial de la Wallonie, Ouvrage collectif.
- Domens, J., & Sebban, J. (2007). La localisation des très petites entreprises en France : une imbrication de facteurs économiques et historiques. PME/TPE En Bref, 28(12).
- Doré, G. (2010). Le développement local hors métropolisation: des "avantages comparatifs" des espaces non métropolisés. Canadian Journal of Regional Science (en Ligne), 33, 107–122.
- Ernst&Young. (2014). Analyse des performances et évolution du tissu PME wallon, 27.
- Faber, P. (2000). La motivation du dirigeant de PME : un processus à gérer pour soi-même et l'organisation. Université de Lille.
- Hecquet, V. (2010). Quatre nouvelles catégories d'entreprises - Une meilleure vision du tissu productif. Insee Première, 1321(11).
- Levratto, N. (2009). Les PME, définition du rôle économique et politiques publiques (Edition de). Bruxelles.
- Mérenne-Schoumaker, B. (2011). La localisation des industries - Enjeux et dynamiques (DIDACT Géo).
- Mérenne-Schoumaker, B. (2008). Les dynamiques économiques et les choix de localisation des entreprises et services. Territoire(s) Wallon(s), Hors-Série, (8).
- Mora, O. (2008). Prospective - Les nouvelles ruralités en France à l'horizon 2030.

- Raveyre, M. (2005). De nouveaux dirigeants de PMI pour le milieu rural. Enseignements d'étude de cas. *Norois*, 197(4).
- RwDR. (2013). *Entrepreneuriat local et créativité*, actes du séminaire international du 21 et 22 novembre à Amay.
- Saleilles, S., & Sergot, B. (2013). Les transferts de TPE d'un milieu urbain vers un milieu rural isolé : des trajectoires spatiales atypiques riches d'enseignements sur la coévolution des TPE et des réseaux de leurs dirigeants. *Géographie, Économie, Société*, 15(1), 89–115.
- SPF-Economie. (2012). *Statistics Belgium, Statistiques structurelles sur les entreprises*.
- Unizo - Graydon - UCM. (2014). *Rapport PME - Aperçu de l'état de santé économique et financière des PME belges*.
- UWE. (2015). *L'entreprise je veux savoir*, Edition 2015.
- Verduyn, F. (2013). *La démographie des entreprises*.

6.5. Dynamique de pression sur le foncier agricole, face à l'artificialisation des terres

6.5.1. Contexte

La question de la préservation du foncier agricole est régulièrement mise sur le devant de la scène. Chaque année, se sont en effet un peu plus de 1.500 hectares (ha) de terres agricoles (TA) qui sont artificialisés⁴⁵. Même si le rythme de l'artificialisation des terres semble se ralentir sur la dernière décennie, près de 55.000 ha de terres agricoles sont encore situés en zone d'habitat⁴⁶ et ne bénéficient par conséquent d'aucune protection juridique contre l'urbanisation.

Or, comme le font remarquer les auteurs de l'exercice prospectif sur les territoires ruraux en Wallonie (RwDR 2014), outre la fonction de production alimentaire, « *les agriculteurs fournissent un ensemble de services à la société qui touchent entre autres l'environnement, la gestion des paysages et du patrimoine rural, la production d'énergie, la reconversion de déchets organiques, ...* ». Il semble donc primordial de limiter au maximum la perte des terres agricoles.

Les terres agricoles les plus susceptibles d'être artificialisées dans un futur proche sont essentiellement situées à proximité des axes de communication et sous l'influence des pôles majeurs⁴⁷. Selon certains scénarios, la grande majorité des communes au sein du triangle Namur-Mons-Charleroi verront plus de 80% de leurs terres en zone d'habitat artificialisées. D'autres zones moins vastes (sur l'axe Mons-Tournai, quelques communes autour de Liège et au sud de la province du Luxembourg) se retrouveraient dans la même situation. Cette saturation entraîne inévitablement une spéculation foncière forte et la disparition des superficies disponibles pour les productions agricoles (cultures et élevages).

Les enjeux sont spatialement différenciés et méritent d'être analysés plus en détails afin d'identifier les vulnérabilités ou les forces des exploitations agricoles en termes de foncier face à l'artificialisation des terres.

Les chapitres qui suivent s'attachent en premier lieu à essayer de quantifier la perte des terres utilisées à des fins de production par les agriculteurs. Pour ce faire, différentes données disponibles sont analysées et croisées entre elles afin d'alimenter le débat sur le sujet. Des indicateurs sous forme de cartes ou tableaux sont produits. Au final, une synthèse de ceux-ci est dressée selon les dix zones principales qui ont été dessinées durant la première partie de la recherche.

D'autre part, en seconde partie, nous nous sommes attachés à élargir l'angle d'analyse et relever davantage de facteurs qui se combinent ou non à l'urbanisation et qui impactent le foncier agricole.

La troisième et dernière partie conclut l'approche par une série de recommandations à destination des décideurs.

⁴⁵ CPDT, diagnostic territorial de la Wallonie. 13.176 ha de terres agricoles ont été artificialisés entre 2001 et 2008.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Ibid.

6.5.2. Ampleur du phénomène, évolution et différenciation spatiale

6.5.2.1. Introduction : Terres agricoles ou superficies agricoles utiles ?

Selon Eurostat, « *La superficie agricole utile (ou superficie agricole utilisée, SAU), désigne la surface consacrée à l'agriculture, soit :*

- *les terres arables ;*
- *les prairies permanentes ;*
- *les cultures permanentes ;*
- *ainsi que d'autres catégories de terres agricoles, comme les jardins potagers familiaux (même si ceux-ci ne représentent qu'une petite partie de la SAU totale).*

Ne sont pas incluses dans la superficie agricole: les terres agricoles inexploitées, les forêts et les surfaces occupées par des bâtiments, fermes, chemins ou étangs. »

Cette définition laisse entendre que les terres agricoles recouvrent une réalité plus large que la seule SAU. Les terres agricoles inexploitées, sous-entendu par un exploitant agricole, ne sont en effet pas reprises dans cette statistique. Pour être reconnu comme exploitant agricole, différentes conditions doivent être réunies dont notamment la nécessité de produire des produits agricoles. Par conséquent, les terres agricoles exploitées par des non agriculteurs à des fins non productives ne sont pas comptabilisées dans la SAU. Mais quelle est l'importance de ces terres agricoles non productives ?

Pour répondre à la question il semble nécessaire de s'arrêter sur différents chiffres, de préciser leur signification et de mettre en avant leurs liens avec l'agriculture en tant que telle.

En effet, lorsqu'il s'agit d'aborder la question de l'urbanisation ⁴⁸ et de son impact sur l'agriculture, la disparition des terres agricoles ou la disparition de la superficie agricole utile sont deux notions régulièrement avancées. Or, comme mentionné ci-dessus, ces deux notions ont des significations différentes. Les sources de données utilisées pour les illustrer varient et amènent des constats qui ne vont pas nécessairement dans le même sens. Pour éclaircir ce point, nous définirons en premier lieu les termes « occupation du sol », « utilisation du sol » et « couverture du sol ».

Au niveau européen et au niveau wallon, la notion d'occupation du sol est souvent rattachée à celle de couverture du sol et la notion d'utilisation du sol à l'usage qui en est fait. C'est d'ailleurs le cas au niveau de l'Institut Wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS 2014a) qui définit l'utilisation et l'occupation du sol de la manière suivante : « *L'occupation du sol correspond à ce qui recouvre le sol, ce qu'on y trouve : un bois, une culture, une maison, un édifice public. Il s'agit des caractéristiques bio-physiques du sol.* » Quant à l'utilisation du sol, « *elle précise la fonction ou l'usage d'un type d'occupation. Ainsi, une occupation du sol qui serait "pelouse" pourrait correspondre à plusieurs utilisations comme par exemple un jardin résidentiel ou un pâturage.*» ⁴⁹

L'IWEPS publie chaque année des données concernant l'occupation du sol en Wallonie, basées sur des informations transmises par le SPF Finances-AGDP (cadastre - base de données Bodem/Sol). Les auteurs précisent cependant que « *les informations issues des matrices cadastrales du SPF Finances ne permettent pas de distinguer dans tous les cas l'occupation de l'utilisation du sol. Les différentes nomenclatures utilisées pour classer les natures cadastrales peuvent être davantage tournées vers une approche "occupation" ou une approche "utilisation" du sol.* »

⁴⁸ Les notions d'urbanisation et d'artificialisation des terres ne renvoient pas stricto-sensu à la même notion. Néanmoins, dans le cadre de cette note, ils seront utilisés indifféremment et feront référence à l'artificialisation des terres.

Au niveau national, la direction générale statistique du SPF Economie propose par contre trois définitions en différenciant la couverture du sol de l'occupation du sol⁵⁰ :

Couverture du sol : *La couverture du sol est ce que l'on voit physiquement - herbe, bois, champ, bâtiment. Ces statistiques sont généralement faites à partir de photos aériennes.*

L'utilisation du sol *en est l'usage. Par exemple, une prairie peut faire l'objet d'un pâturage (utilisation pastorale, "prairie permanente"), d'un jardin (utilisation résidentielle, terrain attenant à une habitation = "parcelle bâtie") ou d'un terrain de football ("terrain de sport et de loisir"). Cette nomenclature correspond à un standard international. Les sources utilisées sont les inventaires agricoles, forestiers et les données détaillées (non publiées) du cadastre.*

L'occupation du sol *est une notion typiquement belge non utilisée dans les statistiques internationales. Il s'agit de l'affectation théorique donnée par les propriétaires de la parcelle en accord avec l'administration cadastrale, en vue de déterminer son revenu cadastral. Ces données sont particulièrement utiles lorsqu'il s'agit de réaliser des séries chronologiques.*

Dans le cadre de cette recherche, nous nous baserons sur les définitions de la direction générale statistique en raison principalement de la place importante qu'occupent les données du cadastre dans l'analyse de l'artificialisation des terres en Wallonie⁵¹.

Les différentes données à notre disposition pour évaluer l'évolution de l'urbanisation au détriment de l'agriculture se rapportent à ces différentes notions et se retrouvent parfois à cheval entre deux concepts.

Pour la couverture du sol, nous pouvons mentionner CORINE Land Cover et plus récemment les données LUCAS (enquête aréolaire sur l'utilisation et l'occupation des sols). Ces données produites au niveau européen, voire mondial, manquent cependant de précision pour une analyse détaillée au niveau de la Wallonie.

Pour l'utilisation du sol, l'état de l'environnement publie les principales utilisations du territoire wallon (SPW 2014). Les résultats proviennent de la base de données Bodem/Sol, de calculs de l'IWEPS et du Département de l'Etude du milieu naturel et agricole (SPW-DEMNA).

En lien avec l'agriculture, nous retrouvons les recensements agricoles et le Système Intégré de GEstion et de Contrôle (SIGEC).

Une base de données très complète est la carte numérique d'occupation du sol de Wallonie (CNOSW). Elle se retrouve entre occupation et utilisation du sol. Ainsi, il est précisé que « *Le Projet de Cartographie Numérique de l'Occupation du Sol en Wallonie (CNOSW) vise à constituer une base de données cartographique et numérique relative à l'occupation/utilisation du sol sur l'entière du territoire wallon* »⁵².

Pour l'occupation du sol, la base de données de référence est bien évidemment la matrice cadastrale.

Toutes ces données sont disponibles à des échelles spatiales et temporelles variables. Certaines sont vectorisées et géoréférencées et peuvent faire l'objet d'analyses à l'aide d'un système d'information géographique⁵³.

Dans un premier temps, nous avons repris pour certaines d'entre elles l'évolution des terres agricoles/superficies agricoles en Wallonie durant ces dernières années. L'objectif ici est d'illustrer les

⁵⁰ <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/environnement/geo/>

⁵¹ Notamment dans les travaux de la CPDT.

⁵² <http://www.wallonie.be/fr/outils/carte-doccupation-des-sols-de-wallonie>

⁵³ Ces données sont brièvement décrites plus en détail en annexe.

concepts qui viennent d'être présentés et les réalités qu'ils recouvrent. Les résultats sont illustrés ci-dessous.

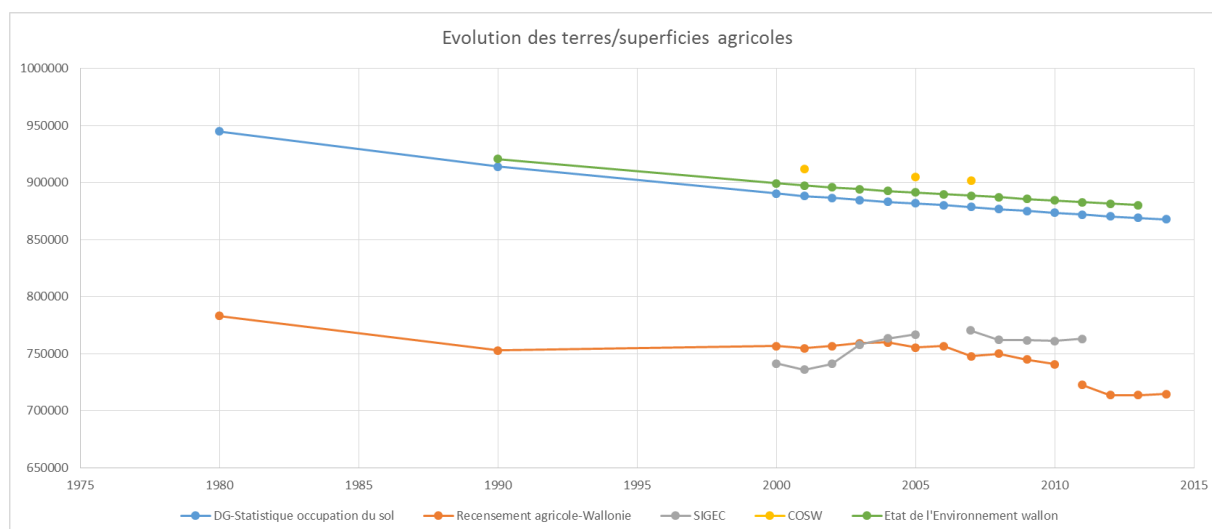


Figure 54 : Evolution des terres / superficies agricoles en Wallonie. Synthèses de différentes bases de données. Sources : DG Statistique et SPW.

En premier lieu, l'analyse de la figure 1 fait ressortir les deux principales sources de données utilisées par ces statistiques. D'une part, sur base des données cadastrales, que cela concerne l'occupation ou l'utilisation du sol (DG Statistique, Etat de l'environnement wallon, COSW), la superficie de terres agricoles entre 2000 et 2010 tourne aux alentours des 880.000 hectares tandis que d'autre part, sur base des déclarations des agriculteurs (SIGEC, recensement agricole), la superficie agricole est estimée à 750.000 hectares environs. Comment expliquer cet écart ?

L'explication provient principalement des deux notions différentes qui sont abordées à travers les deux bases de données principales.

En effet, comme expliqué précédemment, une parcelle avec une nature cadastrale « pâture » (occupation) peut en réalité recouvrir diverses réalités :

- Elle peut en premier lieu être utilisée comme prairie par un agriculteur ;
- Elle peut être utilisée pour de l'agriculture de loisir (prairie pour les chevaux ou autres animaux) ;
- Elle peut être utilisée comme jardin par la résidence (un découpage historique des propriétés privées en trois parcelles cadastrales distinctes est en effet observé régulièrement : une parcelle avec le bâtiment (maison), une parcelle « jardin » et une parcelle « pâture ») ;
- Elle peut être valorisée par des associations de protection de la nature⁵⁴.

Le terme « terres agricoles » englobera toutes ces situations tandis que les superficies reprises par le SIGEC ou le recensement agricole (SAU) concernent uniquement les superficies exploitées par les agriculteurs.

D'autres biais plus spécifiques sont introduits par la nature et la finalité des bases de données initiales. Les biais de la matrice cadastrale (notamment son actualisation) ont déjà fait l'objet de notes par le passé (CPDT 2006). Des études similaires en France ont également démontré que le cadastre surestime l'espace agricole (Guéringier 2013).

⁵⁴ En Flandre, il est estimé que 25.000 ha sont soustraits de la production agricole au profit d'espaces verts (Eyben 2015).

Deuxièmement, notons également que des écarts non négligeables peuvent être observés au sein des deux groupes malgré l'utilisation de données communes.

Pour les informations issues du cadastre, il s'agit vraisemblablement de la manière dont les natures cadastrales sont regroupées et intégrées à l'appellation « terres agricoles ». Les différents regroupements ont fait l'objet de notes méthodologiques. Il ne rentre pas dans le cadre de cette recherche de se pencher davantage sur ces différences. La tendance générale d'évolution des terres agricoles apparaît clairement.

Pour les informations issues du recensement et du système intégré de gestion et de contrôle, les différences méritent davantage d'être soulignées et analysées, principalement en raison des tendances d'évolution discordantes qu'elles présentent chacune sur la période 2000-2010. Certaines pistes exploratoires peuvent être avancées dans le cadre de ce travail (voir ci-après). Cependant, malgré notre demande, nous n'avons pas obtenu davantage d'information sur la méthodologie utilisée par le SPF-Economie pour la production des statistiques sur l'agriculture.

Troisièmement, et même si cela n'apparaît pas sur le graphique, il est intéressant de s'attarder un instant sur la désagrégation spatiale de ces données au niveau communal ou infra-communal. En effet, si certaines bases de données sont disponibles sous format vectoriel et peuvent être croisées avec d'autres sources d'information à l'aide d'un système d'information géographique, d'autres données sont diffusées uniquement selon les limites administratives (communes, provinces, régions,...). Or, à nouveau, deux traitements distincts de l'information de base peuvent amener des résultats contrastés à un niveau spatial fin où des phénomènes ponctuels peuvent influencer fortement.

À titre exemplatif, nous prendrons la commune de Rixensart et analyserons les terres/superficies agricoles présentées par trois sources de données pour l'année 2010 : occupation du sol (DG Statistique), SIGEC (après traitement informatique) et les statistiques agricoles. Les résultats sont les suivants :

- Terres agricoles (DG Statistique) : 355 Ha de terres agricoles (terres agricoles, pâtures, prés et vergers) ;
- Statistiques agricoles (2010) : 0 Ha de SAU ;
- SIGEC : 221 ha de superficie agricole déclarée.

Comme pour les données au niveau régional, on constate que les terres agricoles couvrent une superficie plus importante que celle exploitée par des agriculteurs (plus de 50% supérieure si l'on compare les données de la DG Statistique et celles du SIGEC).

Le cas des statistiques agricoles est particulier. Il s'agit vraisemblablement de deux définitions différentes de la SAU. Une note descriptive du recensement agricole établie par le gouvernement français précise ce point⁵⁵. « Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges du département (ou de la région ou de la commune), il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans le département (ou dans la région ou dans la commune) et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes. Lorsqu'on parle de SAU du département (ou de la région ou de la commune), il s'agit de la SAU localisée dans le département (ou la région ou la commune). »

Ainsi pour Rixensart, nous pouvons en déduire que des terres agricoles sont présentes, qu'une partie de celles-ci est exploitée par des exploitants agricoles dont le siège d'exploitation est situé à l'extérieur de la commune et qu'aucun siège d'exploitation agricole n'est localisé dans la commune. Au niveau wallon, nous avons estimé que près de 20.000 ha sont exploités par des agriculteurs dont le siège d'exploitation n'est pas localisé en Wallonie, ce qui explique en partie l'écart observé entre les données du recensement et les données du SIGEC.

⁵⁵ <http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr>

Schématiquement et pour conclure cette partie descriptive des données, les différents écarts entre celles-ci peuvent être résumés via la figure suivante (Figure 55).

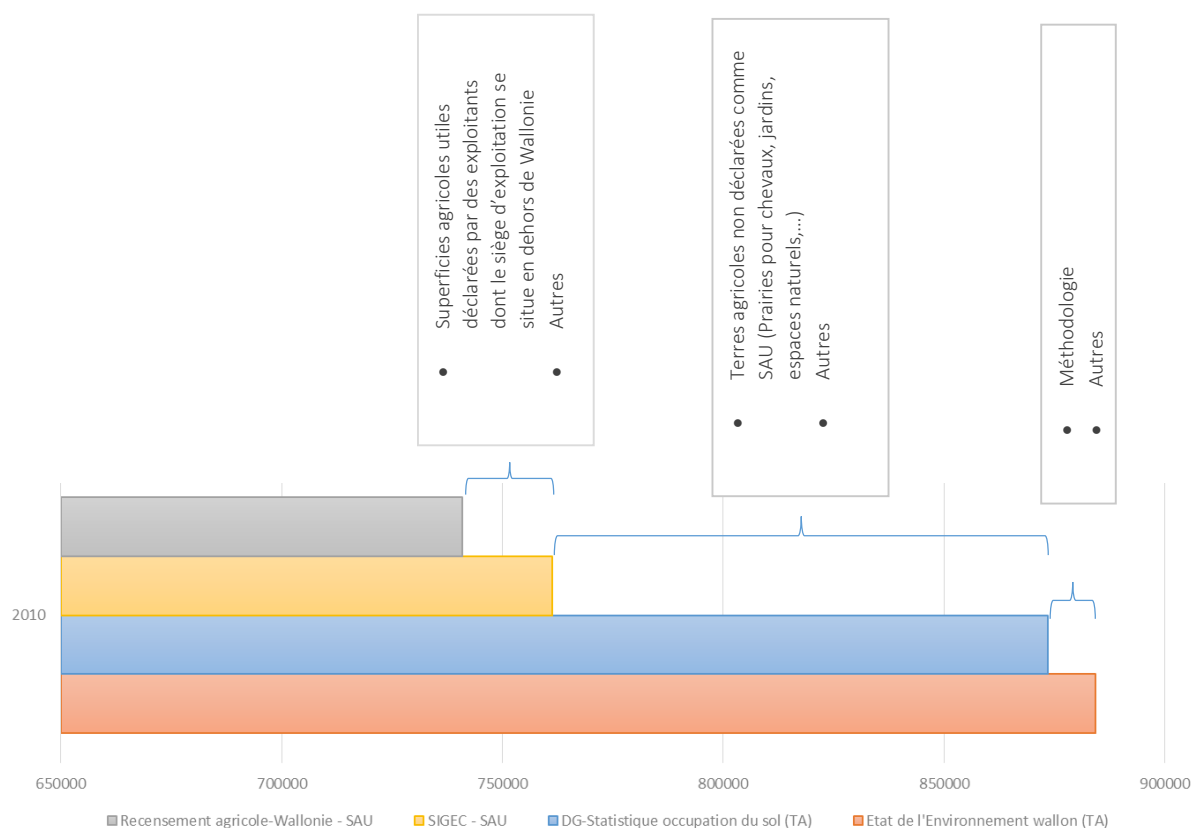


Figure 55 : Principales explications des écarts observés entre différentes données relatives aux terres agricoles et à la superficie agricole utile

Il ressort de ces différents points qu'il est important de garder en mémoire la manière dont les statistiques ont été construites, ce qu'elles indiquent et les données de base qui ont été utilisées.

Dans la suite de cette recherche, nous aborderons distinctement l'analyse de l'évolution des terres agricoles et l'analyse de l'évolution de la superficie agricole utile. Sauf mention contraire, les données traitées au niveau communal proviendront soit du SPF-Finance DG Statistique (base de données cadastrales), soit du SIGEC.

6.5.2.2. Evolution : analyses générales

- **Les terrains artificialisés et les terres agricoles**

En Wallonie, l'évolution des terres agricoles semble relativement linéaire (diminution constante) durant les trente dernières années (Figure 56). Un léger fléchissement dans la diminution de celles-ci peut cependant être relevé. Ainsi, si la décennie 1985-1995 a vu la disparition d'un peu plus de 25.000 ha de terres agricoles, seuls 20.000 ha ont été perdu entre 1995 et 2005 et pour la décennie en cours (2005-2014), la perte se limite à 14.000 ha.

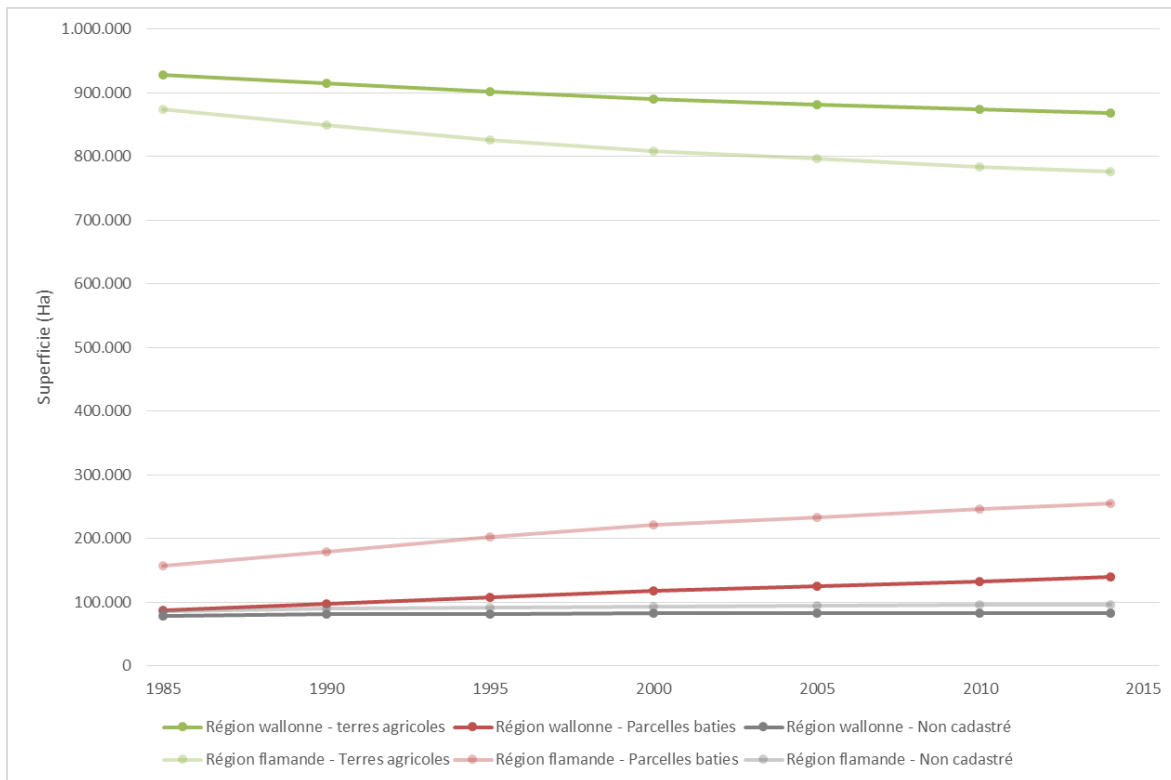


Figure 56 : Évolution des terres agricoles, parcelles bâties et superficies non cadastrées. Sources : SPF-Finances – DG Statistique

Pendant ce temps, les parcelles bâties ont évolué à un rythme inverse. Entre 1985 et 1995, elles ont crûs de 19.633 ha, de 18.114 ha entre 1995 et 2005 et de 13.567 ha entre 2005 et 2014. Le ralentissement de la croissance de l'artificialisation des terres apparaît comme moins marqué que le tassement relatif à la disparition des terres agricoles. Ceci doit être relativisé au vu de l'évolution de la croissance des superficies non cadastrées. Cette catégorie regroupe différentes réalités (emprise du chemin de fer, cours d'eau, emprise routière,...). Son évolution est principalement due à la construction des infrastructures routières majeures et autoroutières et est relativement importante, pour la période analysée entre 1985 et 1995 (+ 3.000 ha). Elle est quasi nulle depuis 2005.

Les chiffres de la région flamande suivent exactement la même tendance, avec une rupture plus marquée dans la croissance de l'artificialisation des terres.

Le transfert des terres agricoles vers les terres artificialisées ne peut être déduit directement de l'analyse de ces chiffres. Pour le démontrer, une analyse détaillée a été réalisée lors du diagnostic territorial de la Wallonie (CPDT 2011) sur base du COSW. Le transfert le plus important a bien lieu entre ces deux classes d'occupation du sol mêmes si d'autres mutations spatiales sont présentes (terres agricoles vers les terres boisées par exemple).

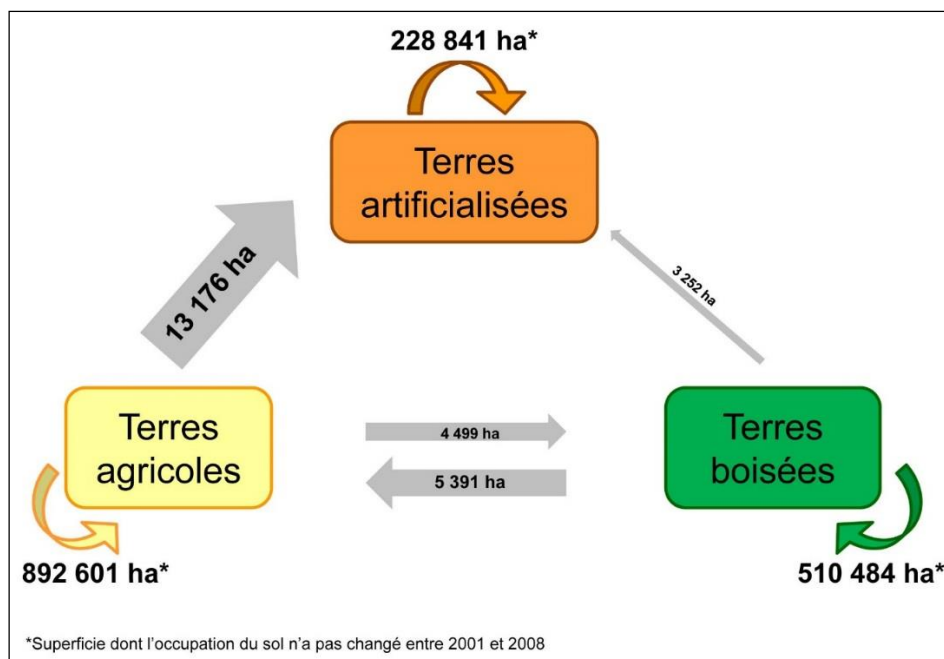


Figure 57 : Représentation schématique des principales transitions d'occupation du sol entre 2001 et 2008. Repris de Diagnostic territorial de la Wallonie (CPDT 2011)

Au niveau communal, les données font ressortir une diminution des terres agricoles sur l'ensemble des communes. Les pertes les plus importantes (plus de 200 hectares) sont situées dans les provinces du Hainaut (Tournai, Charleroi, Mouscron, Ath et Mons) ainsi que sur les communes de Namur et de Grâce-Hollogne. Un peu plus d'une trentaine de communes perdent entre 100 et 200 hectares de terres agricoles. Une centaine de communes voient la superficie des terres agricoles réduite de 50 à 100 hectares tandis qu'un peu moins de la moitié des communes wallonnes connaissent une perte inférieure à 50 ha entre 2000 et 2010.

Au niveau des arrondissements ce sont principalement les arrondissements de Verviers, Liège, Nivelles et Namur qui sont touchés (plus de 1500 ha de perte).

Les valeurs relatives font principalement ressortir les communes urbaines où les superficies des terres agricoles sont par définition moins importantes. Grâce-Hollogne fait exception.

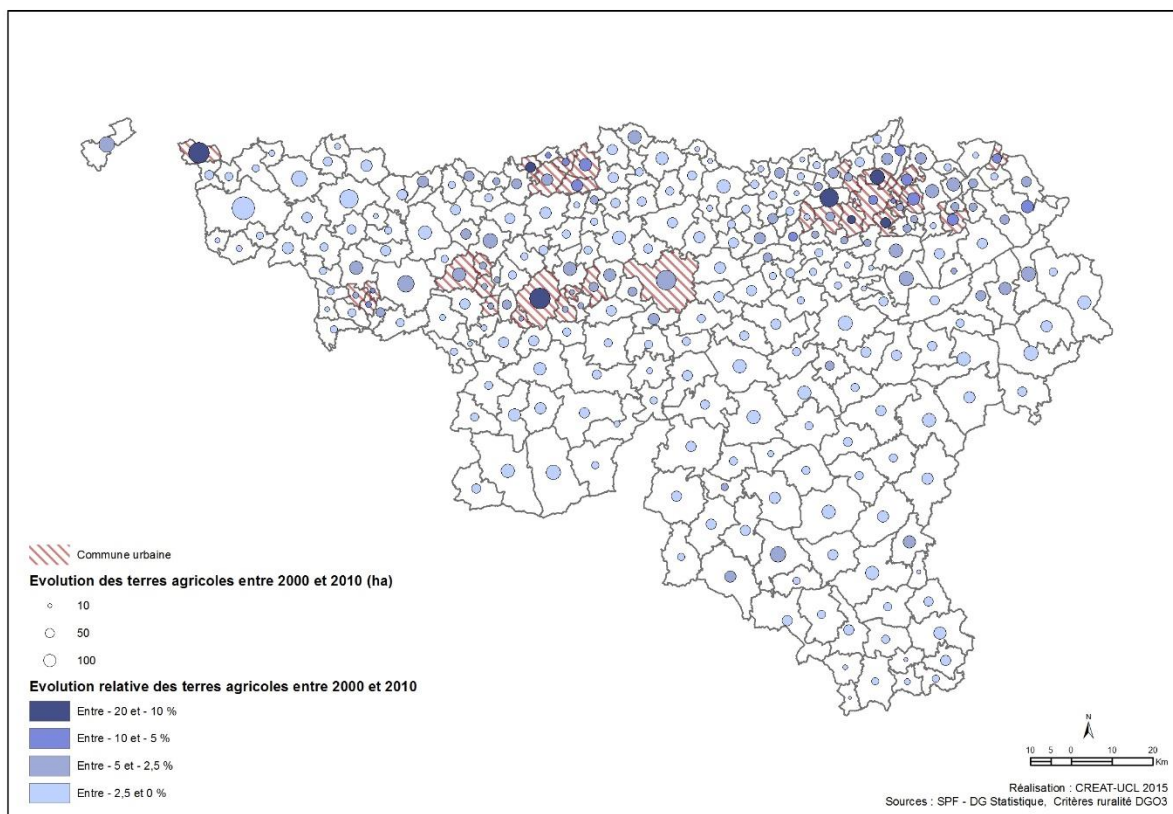


Figure 58 : Évolution des terres agricoles par commune entre 2000 et 2010.

- **La superficie agricole utile**

Contrairement aux données d'occupation du sol présentées au chapitre précédent, les données sur la superficie agricole utile n'évoluent pas de manière linéaire. La mise en application de la politique agricole commune en 1993 et les évolutions qu'elle a connue par la suite en sont les raisons principales. Celles-ci ont impacté les superficies déclarées par les agriculteurs en vue de se conformer avec les directives européennes et d'obtenir les aides mises en place au niveau européen. Les aides visaient principalement à renforcer le lien entre la production et le sol et ont par conséquent poussé les agriculteurs à déclarer davantage de superficie utilisée.

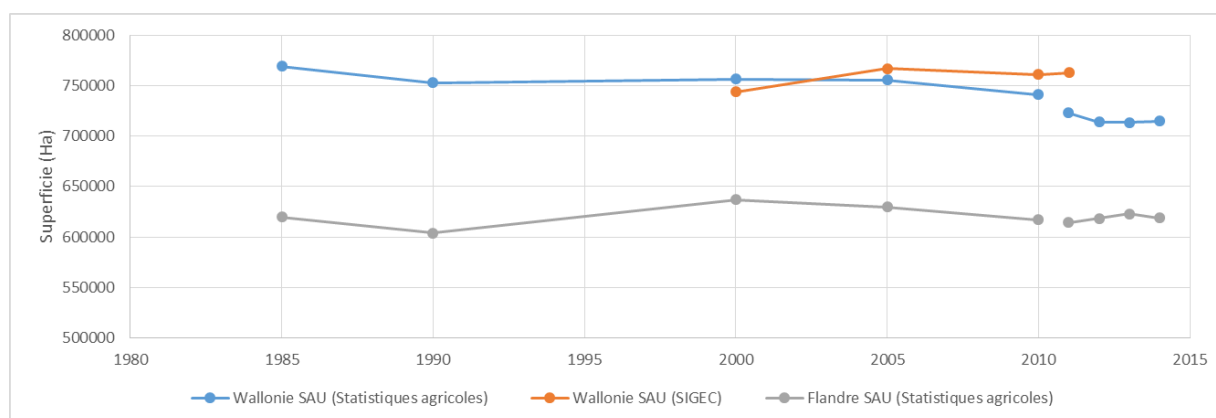


Figure 59 : Évolution de la superficie agricole utile. Sources : SPF Économie – DG Statistique, SPW.

Sur base des statistiques agricoles, jusqu'en 1992, la SAU wallonne n'a fait que décroître. Entre 1992 et 1999, elle a cru à un rythme relativement faible et s'est stabilisée jusqu'en 2004. Selon les données du

recensement agricole, elle a ensuite perdu près de 14.660 ha entre 2005 et 2010, année des derniers recensements agricoles. Le changement opéré dans la collecte d'information amène à une perte conséquente de superficie agricole utile entre 2010 et 2011 (18.233 ha). Il est difficile d'évaluer la part due au changement méthodologique ou à la réalité des faits dans cette évolution. Une nouvelle perte de SAU en Wallonie est observée entre 2012 et 2013 (-8.840 ha) avant de se stabiliser.

Sur base de ces statistiques, la Wallonie aurait perdu plus de 40.000 ha de SAU en moins d'une décennie (2005-2012). Ces chiffres sont interpellant et dépassent de loin les données reprises par le cadastre. Il semble délicat de les lier à l'urbanisation uniquement. L'analyse des méthodologies utilisées et son interprétation n'ont cependant pu être réalisés dans le cadre de cette recherche.

La perte récente de SAU est à confronter avec les données fournies par les couches informatiques du SIGEC qui font état d'une perte de superficie agricole utile relativement moindre (-4.000 ha entre 2005 et 2011) ou avec les données de la superficie agricole utile en Flandre qui selon les statistiques agricoles semble relativement stable entre 2010 et 2014.

L'analyse de l'évolution au niveau communal est intéressante et illustre l'impact de la PAC sur les déclarations de superficies utilisées par les agriculteurs.

Contrairement à l'évolution des terres agricoles, l'évolution de la SAU diffère fortement spatialement. Entre 2000 et 2010, sous l'influence de la PAC, les agriculteurs ont été poussés à déclarer davantage de superficies utilisées. Ainsi, alors que la superficie des terres agricoles poursuivait son érosion, la SAU a augmenté dans certaines communes.

Les régions où l'élevage est prédominant voient en effet leur SAU bondir, d'autant plus si la part des prairies permanentes est élevée entre 2000 et 2010 (aussi bien en valeur absolue qu'en valeur relative) alors que des régions céréalières et de cultures industrielles connaissent une perte de SAU. Au sein de ces dernières la perte d'hectares de SAU est particulièrement marquée au sein du triangle Bruxelles-Namur-Charleroi, à l'ouest de Liège et à proximité de Tournai. Tournai connaît d'ailleurs une perte presque aussi importante de SAU que de terres agricoles.

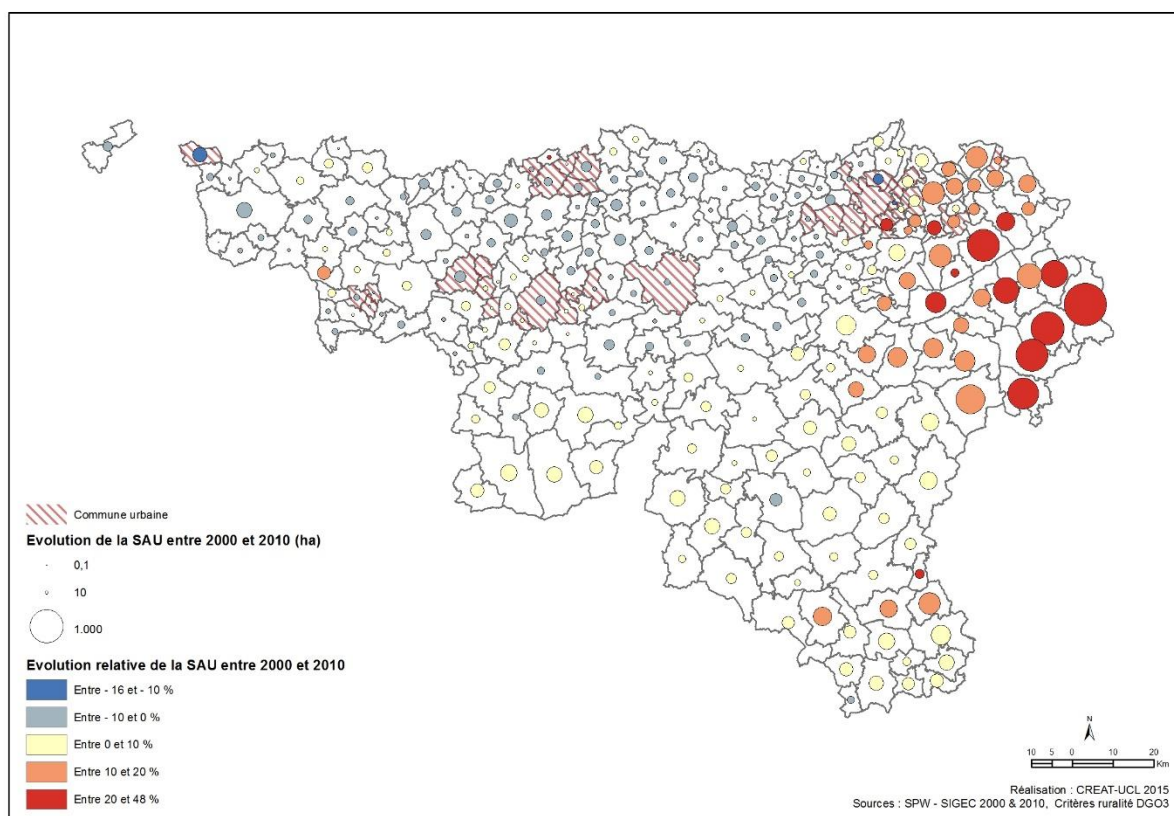


Figure 60 : Evolution relative de la SAU par commune. Source : SPW – SIGEC 2000 et 2010

- **Le plan de secteur**

- *Situation actuelle : un écart important entre la SAU et les terres agricoles en zones urbanisables*

Les terres agricoles et la superficie agricole utile se répartissent différemment selon les différentes zones du plan de secteur.

La zone agricole du plan de secteur couvre 836.779 ha, soit davantage que la SAU. En théorie, elle devrait donc permettre de protéger et maintenir la superficie agricole utile actuelle. En théorie car toute la superficie agricole utile ne se trouve pas en zone agricole et n'est donc pas protégée par le plan de secteur. Inversement toute la zone agricole n'est pas couverte par de la SAU.

Les deux tableaux ci-dessus (Tableau 7 et Tableau 8) expriment d'une part la répartition des terres agricoles selon les différentes zones du plan de secteur en 2010 et d'autre part, la répartition de la SAU selon ces mêmes zones la même année. La comparaison de ces deux tableaux permet de mettre en évidence les deux « rôles » que pourraient jouer les terrains agricoles vis-à-vis de la SAU lors de l'artificialisation des terres. En effet, comme l'analyse des différentes données l'a montré, la SAU ne semble pas réagir de manière aussi directe que les terres agricoles à l'urbanisation⁵⁶.

Premièrement, les terres agricoles (non SAU) peuvent jouer un « rôle de réserve » lors de l'artificialisation des terres.

L'analyse de l'évolution de la SAU au chapitre précédent montre qu'un gain de SAU a été observé pour certaines communes entre 2000 et 2010 ce qui revient à dire que des terres agricoles, auparavant non

⁵⁶ Entre 1985 et 2010, les terres artificialisées ont augmenté de 49.400 ha, les terres agricoles ont diminué de 53.630 ha tandis que la SAU a diminué de 28.515 ha.

reprises comme SAU, ont été reconnues comme surfaces productives. Le nombre d'hectares ajoutés à la SAU a même dans certains cas été supérieur aux pertes de terres agricoles dues à l'artificialisation. Dès lors, une compensation des pertes de superficies agricoles utiles en zones urbanisables par un gain en zone agricole semble réalisable sous certaines conditions. Cela nécessite que des terres exploitées par des agriculteurs mais non déclarées le deviennent⁵⁷ ou que des terres avec des utilisations diverses évoluent vers un usage agricole. Si certaines occupations en zone agricole laissent difficilement présager un retour vers un usage agricole (les terres artificialisées notamment), notons que près de 750.000 ha de terres agricoles se situent en zone agricole pour seulement 685.000 ha de SAU, soit une différence de +/- 65.000 ha. La réalité que recouvrent ces terres agricoles n'est pas connue en détail mais elles ne sont certainement pas toutes perdues pour un usage agricole. En fonction de leurs utilisations actuelles, certaines de ces terres pourraient évoluer vers un usage productif afin de maintenir une relative stabilité de la SAU dans certaines régions.

Tableau 7 : Les terres agricoles selon les différentes zones du plan de secteur (2010)⁵⁸

<u>Zone du plan de secteur</u>	<u>Superficie des terres agricoles (Ha)</u>
Agricole	749.317
Habitat	48.581
Aménagement communal concerté	16.367
Parc et espace vert	18.191
Forestière	18.702
Extraction	6.099
Naturelle	5.130
Activité économique ou industrielle	6.198
Services publiques et équipements communautaires	3.222
Loisirs	2.728
Autres	1.115

Un deuxième rôle que semble jouer les terres agricoles non reprises comme SAU est celui de « tampon ».

Les écarts relatifs les plus importants entre terres agricoles et SAU sont observés au sein des zones d'habitat et des zones d'activités économiques du plan de secteur. En effet, alors que l'écart entre ces deux données⁵⁹ s'élève à 13% au niveau de l'entièreté du territoire (761.249 ha vs. 875.650 ha), il monte à près de 50% au niveau des zones d'habitat ou des zones d'activités économiques. Cela signifie que si toutes les terres agricoles sont artificialisées au sein de ces zones, la diminution de la SAU sera 50% inférieure à celle des terres agricoles. Ce rôle tampon qui peut être joué par les terres agricoles vis-à-vis de la SAU a été analysé de manière plus précise en identifiant où ont pris place les nouvelles constructions entre 2003 et 2007. Sur 66.242 nouveaux bâtiments recensés pour cette période, seulement 20 % (12.924⁶⁰) ont pris place sur un terrain repris comme SAU en 2002. Ce pourcentage monte à 68 % si l'analyse est réalisée pour l'implantation des bâtiments sur des terres agricoles. Même, s'il s'agit ici de pourcentages relatifs aux nombres de constructions et non aux superficies artificialisées, l'écart est suffisamment significatif pour illustrer le fait que l'artificialisation des terres agricoles n'impacte pas forcément la superficie agricole utile.

⁵⁷ Même si elle est considérée comme faible, la non-déclaration d'exploitation de terres agricoles par les agriculteurs est difficilement mesurable. Les nouvelles modalités de la PAC pourraient pousser les agriculteurs à déclarer un maximum de superficie. La déclaration de superficie 2015 devrait apporter un éclairage intéressant sur ce point.

⁵⁸ Des données plus récentes ont été publiées dans le tableau de bord de l'environnement wallon. L'année 2010 est ici reprise afin de permettre la comparaison avec les données du SIGEC.

⁵⁹ CADMAP 2010 – SIGEC 2010

⁶⁰ Parmi lesquelles 10.550 maisons

L'écart est au contraire, le plus faible au niveau de la zone agricole. Dans ce cas, cela signifie que si, à long terme, une partie de la zone agricole du plan de secteur est modifiée, cela impacterait directement la SAU.

Les écarts sont également relativement faibles au niveau des ZACC (22%) et des zones d'extractions (29%). Dans ces deux zones, l'artificialisation des terres devrait concerner davantage la SAU qu'en zone d'habitat. Cette donnée est à prendre en compte lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre une ZACC.

Tableau 8 : La SAU selon les différentes zones du plan de secteur (2010)

<u>Zone du plan de secteur</u>	<u>Superficie de SAU (Ha)</u>
Agricole	685.395
Habitat	26.318
Aménagement communal concerté	12.249
Parc et espace vert	11.191
Forestière	9.387
Extraction	4.206
Naturelle	4.060
Activité économique ou industrielle	3.870
Services publics et équipements communautaires	2.523
Loisirs	1.520
Autres	529

o *Evolution de la SAU selon les différentes zones du plan de secteur*

L'évolution globale de la SAU en Wallonie a été présentée au point relatif à La superficie agricole utile et la répartition de la SAU selon les différentes zones du plan de secteur au chapitre précédent.

Le présent chapitre s'attache à analyser l'évolution de la SAU selon quelques zones du plan de secteur : la zone d'habitat, les zones d'activités économiques et industrielles, la zone forestière et la zone d'aménagement communal concerté. Cette évolution est observée entre 2000 et 2010.

Tableau 9 : Évolution de la SAU selon les différentes zones du plan de secteur

<u>Zone du plan de secteur</u>	<u>SAU 2000 (Ha)</u>	<u>SAU 2010 (Ha)</u>	<u>Evolution (Ha)</u>
Agricole	664.483	685.395	+ 20.912
Forestière	7.897	9.387	+1.490
Habitat	29.385	26.318	-3.067
Aménagement communal concerté	12.010	12.249	+239
Activité économique ou industrielle	5.303	3.870	-1.433
Total (toutes les zones)	741.271	761.249	+19.978

L'évolution de la SAU selon les différentes zones du plan de secteur amène quelques constats :

- L'augmentation de la SAU sur la période 2000-2010 en Wallonie est principalement due à une augmentation de la SAU en zone agricole.
- La SAU a diminué en zone d'habitat et en zone d'activité économique ou industrielle de près de 4500 ha, soit une diminution moyenne de 450 ha/an⁶¹.
- Elle est stable dans les ZACC.
- Un peu moins de 1500 ha supplémentaires de SAU ont été déclarés en zone forestière.

⁶¹ Ce chiffre se rapproche globalement de données sur les ventes de terres agricoles avancées par Mr de Munck de l'Association des propriétaires ruraux. Selon ses informations, seulement 1% de la SAU est mise sur le marché et 90% des transactions ont lieu entre agriculteurs (X. de Munck – forum de midi du 02/07/2015 – RTBF).

Les variations contrastées de l'évolution de la SAU en zone agricole et en zone d'habitat nous ont poussés à évaluer l'évolution au sein de deux zones au niveau communal : les zones urbanisables et la zone agricole.

Dans le cadre de ces analyses, nous n'avons pas repris la zone d'extraction comme zone urbanisable. Ce choix repose essentiellement sur le fait que la question principale de la recherche concerne la perte des terres agricoles liées à l'urbanisation. L'évolution de la SAU au sein de ces zones n'est cependant pas à négliger pour certaines communes. Par exemple, si la SAU en zones urbanisables (hors zone d'extraction) de la commune de Tournai a diminué de 158 ha entre 2000 et 2010, elle a perdu près de 79 ha sur la même période en zone d'extraction.

La première carte (Figure 61) reprend l'évolution de la SAU selon les zones urbanisables du plan de secteur. Elle change radicalement par rapport à la carte d'évolution générale de la SAU. En effet, à présent, seule une faible partie du territoire voit sa SAU augmenter. Ainsi, la région herbagère et la haute Ardenne, régions agricoles où la part des prairies permanentes est importante, ressortent. Partout ailleurs, à l'exception de quelques communes, la SAU diminue au sein des zones urbanisables. De manière cependant moins importante que les terres agricoles. Les communes avec les plus fortes pertes ne voient pas leur SAU diminuer de plus de 165 ha en zones urbanisables. Six communes accusent des pertes comprises entre 100 et 165 ha, 18 communes connaissent une perte comprise entre 50 et 100 ha tandis que sur 168 communes la SAU en zones urbanisables diminue de moins de 50 ha.

L'évolution générale de la SAU faisait ressortir la pression de l'urbanisation au sein du triangle Bruxelles-Namur-Charleroi, à l'ouest de Liège et à proximité de Tournai. L'analyse de la perte de la SAU en zones urbanisables vient ajouter une zone comprise entre Ciney, Bastogne et Neufchâteau où les pertes de SAU au sein des zones urbanisables sont relativement importantes en termes de superficie.

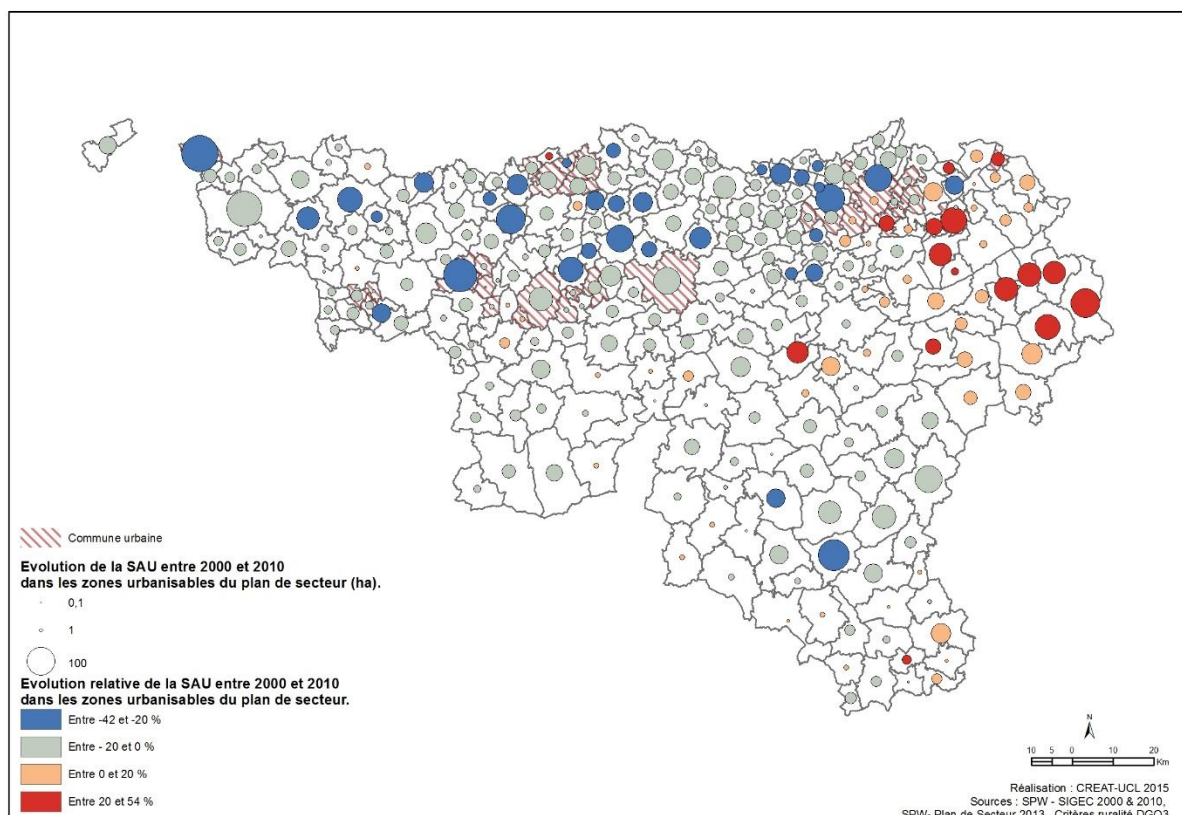


Figure 61 : Évolution de la SAU entre 2000 et 2010 dans les zones urbanisables du plan de secteur. Sources : SPW – SIGEC et PdS

La seconde carte (Figure 62) illustre l'évolution de la SAU entre 2000 et 2010 au sein de la zone agricole. Quatre situations spatialement différenciés peuvent être relevées.

En premier lieu, les régions agricoles à l'est de Liège se caractérisent toujours par un gain important de SAU.

Deuxièmement, les communes de la région Limoneuse (ouest de Liège, est du Brabant wallon et Hainaut occidental) enregistrent une relative stabilité de la SAU en zone agricole (gains ou pertes relativement peu importants). Les communes à proximité du sillon Sambre et Meuse peuvent être également classées dans cette catégorie.

Troisièmement, les communes du triangle Bruxelles-Namur-Charleroi voient un déclin de leur SAU en zone agricole. Bien que relativement réduite, cette perte est néanmoins généralisée pour la quasi totalité des communes de cette zone.

Enfin, quatrièmement, les communes au sud du sillon (régions Famenne, Ardenne et Jurassique) ont regagné de la SAU. Ces gains compensent les pertes relevées en zones urbanisables.

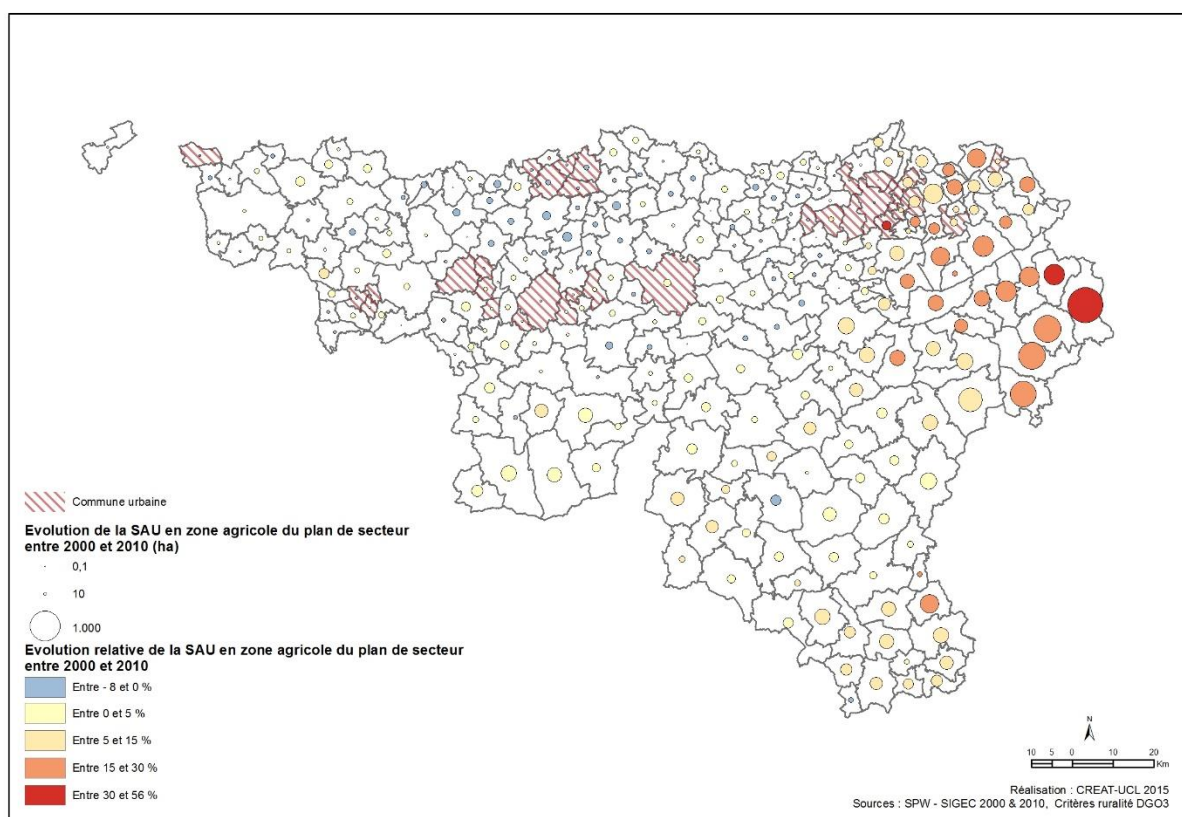


Figure 62 : Évolution de la SAU entre 2000 et 2010 dans la zone agricole du plan de secteur. Sources : SPW – SIGEC et PdS

Au final, l'analyse de ces différentes données a permis de mettre en évidence⁶² :

- Les régions qui ont perdu des hectares de SAU aussi bien en zones urbanisables qu'en zone agricole (région sablo-limoneuse en Brabant wallon) ;
- Les régions qui subissent une perte de SAU au sein des zones urbanisables et dont la SAU reste relativement stable au sein des zones agricoles ;
- Les régions pour lesquelles les pertes de SAU dues à l'urbanisation ont été compensées par des gains de SAU en zone agricole ;

⁶² Pour la période 2000-2010.

- Les régions qui connaissent un gain de SAU, aussi bien dans les zones urbanisables que dans les zones agricoles.

6.5.2.3. Propositions d'indicateurs

Les écarts entre les deux sources de données (terres agricoles et SAU) marqués spatialement, ainsi que leur évolution contrastée, nous amènent à proposer une série de quatre indicateurs principaux pour spatialiser et évaluer l'impact d'une artificialisation des terres sur la SAU en Wallonie. Un cinquième indicateur résultant du croisement de deux indicateurs est également présenté en synthèse. Rappelons que comme précisé en début de partie, il s'agit de premières pistes de réflexions qui mériteraient d'être approfondies et confrontées à d'autres hypothèses. Les constats sur lesquels s'appuient nos choix pour proposer ces indicateurs sont les suivants :

- L'urbanisation consomme des terres agricoles ;
- Ces terres agricoles ne sont pas nécessairement de la superficie agricole utile ;
- Certaines terres agricoles (principalement en zone agricole) ont été intégrées dans la SAU au cours de la période 2000-2010, ce qui a permis de maintenir une relative stabilité de la SAU sur cette période.

Le premier indicateur vise à évaluer les parties du territoire où l'artificialisation des terres risque d'être la plus importante. Pour ce faire, nous nous baserons sur les perspectives démographiques du Bureau fédéral du plan à l'horizon 2050. Disponibles au niveau des arrondissements elles sont reprises sur la carte ci-dessous.

Leur analyse fait ressortir une croissance de la population plus importante (en valeur absolue) au niveau des arrondissements déjà fortement urbanisés (Arrondissements de Liège et de Nivelles). Les arrondissements de Charleroi, Mons et Tournai devraient connaître une croissance de population relativement moins importante (aussi bien en valeur absolue qu'en croissance relative). Au contraire, l'arrondissement de Namur rencontrerait une croissance de population soutenue. Au sud du sillon, ce sont principalement les croissances démographiques relatives qui ressortent pour les arrondissements de Marche-en-Famenne, Dinant, Bastogne, Arlon et Neufchâteau. En termes de valeur absolue les chiffres sont relativement peu élevés. Enfin, les arrondissements de Virton, Philippeville et Thuin ne devraient connaître qu'une faible augmentation de leur population.

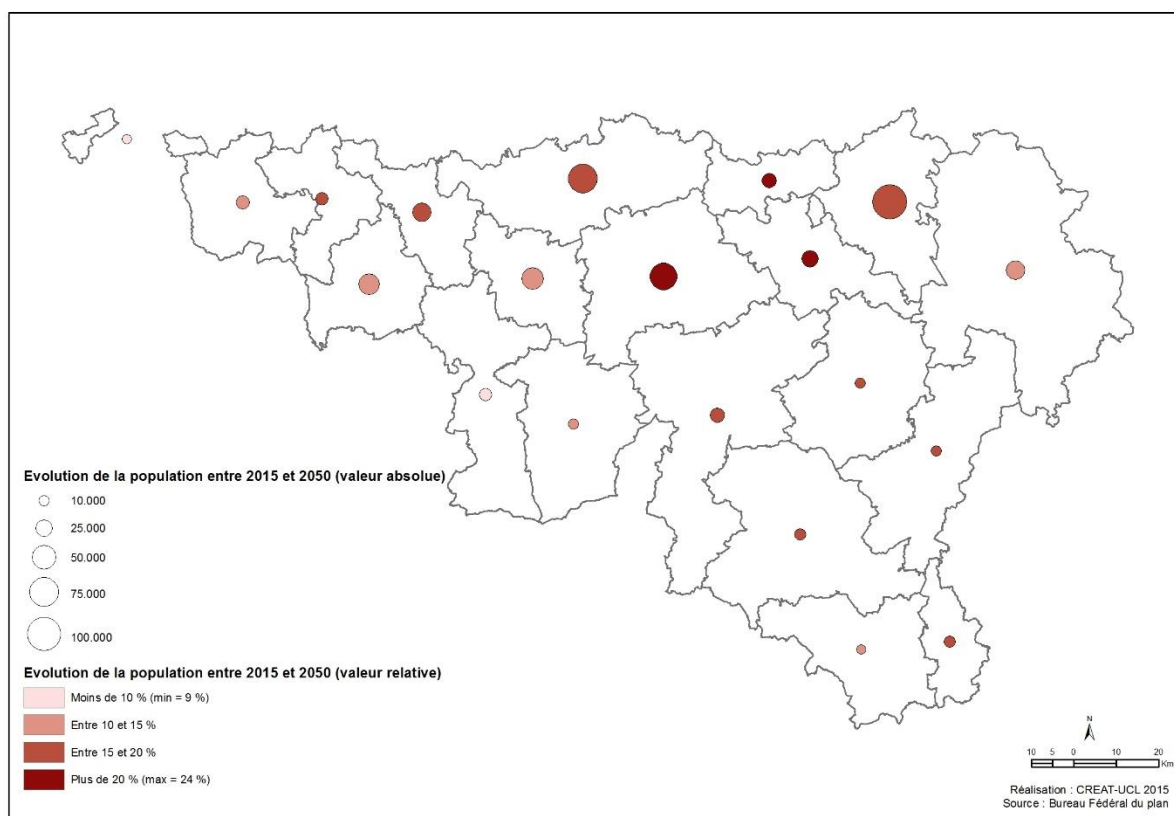


Figure 63 : Perspectives démographiques par arrondissement (2015-2050). Source : Bureau fédéral du plan

Le second indicateur évalue la part de la SAU en zones urbanisables. Cet indicateur mesure la superficie agricole utile qui disparaîtrait si l'ensemble des zones urbanisables⁶³ étaient artificialisées.

En 2010, la SAU au sein des zones urbanisables représentait 46.481 ha, soit environ 6% de la SAU actuelle. A moyen ou long terme ces superficies semblent condamnées par l'artificialisation des terres.

À titre indicatif, les spéculations agricoles présentes sur ces terres en 2010 étaient principalement les suivantes :

- Prairies permanentes : 29.379 ha (soit 8,5 % des prairies permanentes)
- Froment et orge d'hiver : 5170 et 1382 hectares
- Maïs (d'ensilage) : 2963 ha
- Betterave sucrière : 1258 ha
- Prairies temporaires : 1470 ha

La présence importante de prairies permanentes (2/3) est à relever car les règles de la conditionnalité (pour le paiement des primes) obligeaient les agriculteurs concernés à consacrer à celles-ci un certain pourcentage de leur SAU. Le nouveau régime mis en place en 2015 oblige un maintien des prairies permanentes au niveau régional. À cette date, un ratio de référence a été établi et la surface consacrée à ces prairies ne peut évaluer à la baisse de plus de 5% (valeur relative). En Wallonie les prairies permanentes représentent environ 45% de la SAU.

L'analyse des chiffres au niveau communal fait ressortir l'importance des pertes relatives potentielles de SAU pour les communes urbaines. Pour les communes rurales ou semi-rurales, l'importance relative de la SAU en zones urbanisables est nettement moins importante (en général inférieure à 10 % de la SAU). Pour les communes vastes, les valeurs absolues peuvent cependant être relativement

⁶³ À l'exception des zones d'extraction.

importantes. Les superficies de SAU en zones urbanisables dépassent les 500 hectares pour les communes de Tournai, Mons, Bastogne et Namur.

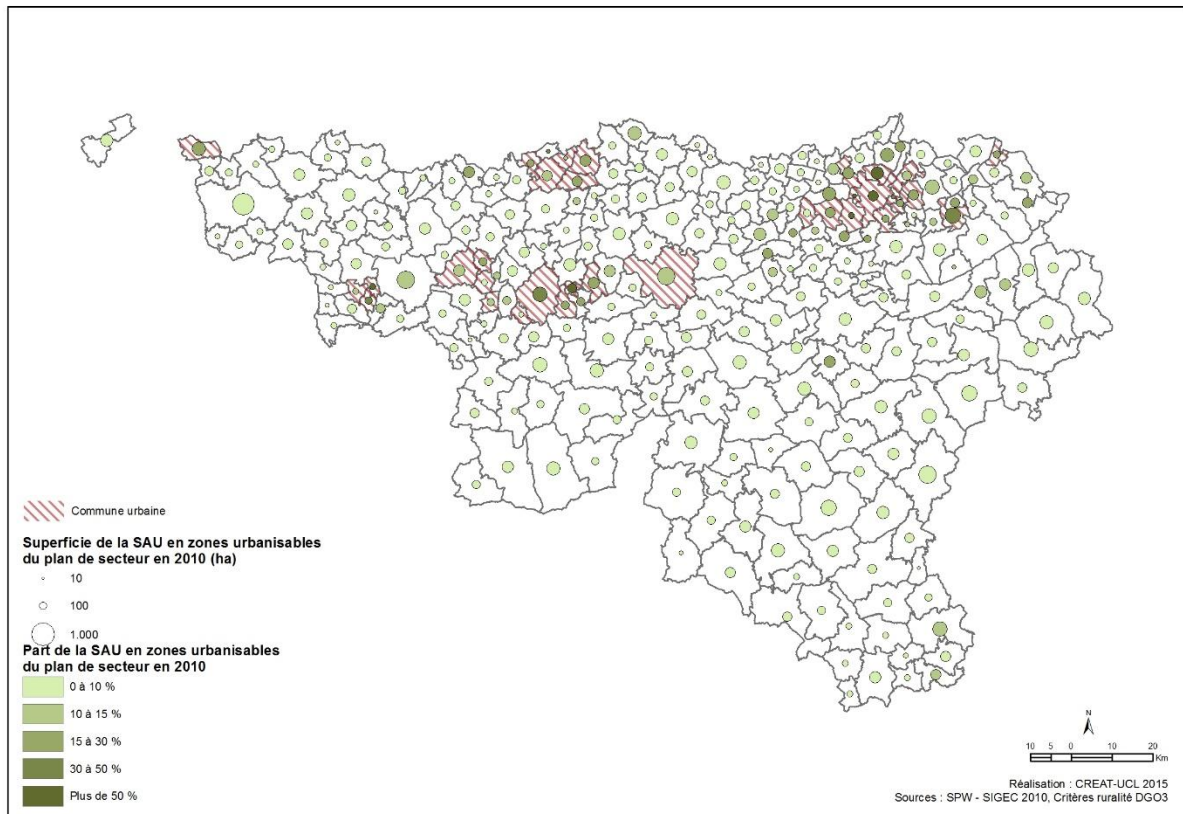


Figure 64 : Superficie de la SAU en zones urbanisables du plan de secteur (2010). Sources : SPW – SIGEC 2010 ; SPW – Plan de secteurs

Cet indicateur peut être mis en relation avec l'analyse de l'artificialisation des terres en zone d'habitat telle que réalisée par la CPDT en 2011 (voir Figure 65 ci-dessous).

Ainsi, malgré leurs réserves importantes en termes de potentiel foncier, les communes de Tournai, Mons et Namur devraient voir leurs zones d'habitat artificialisées à 80% à l'horizon 2020.

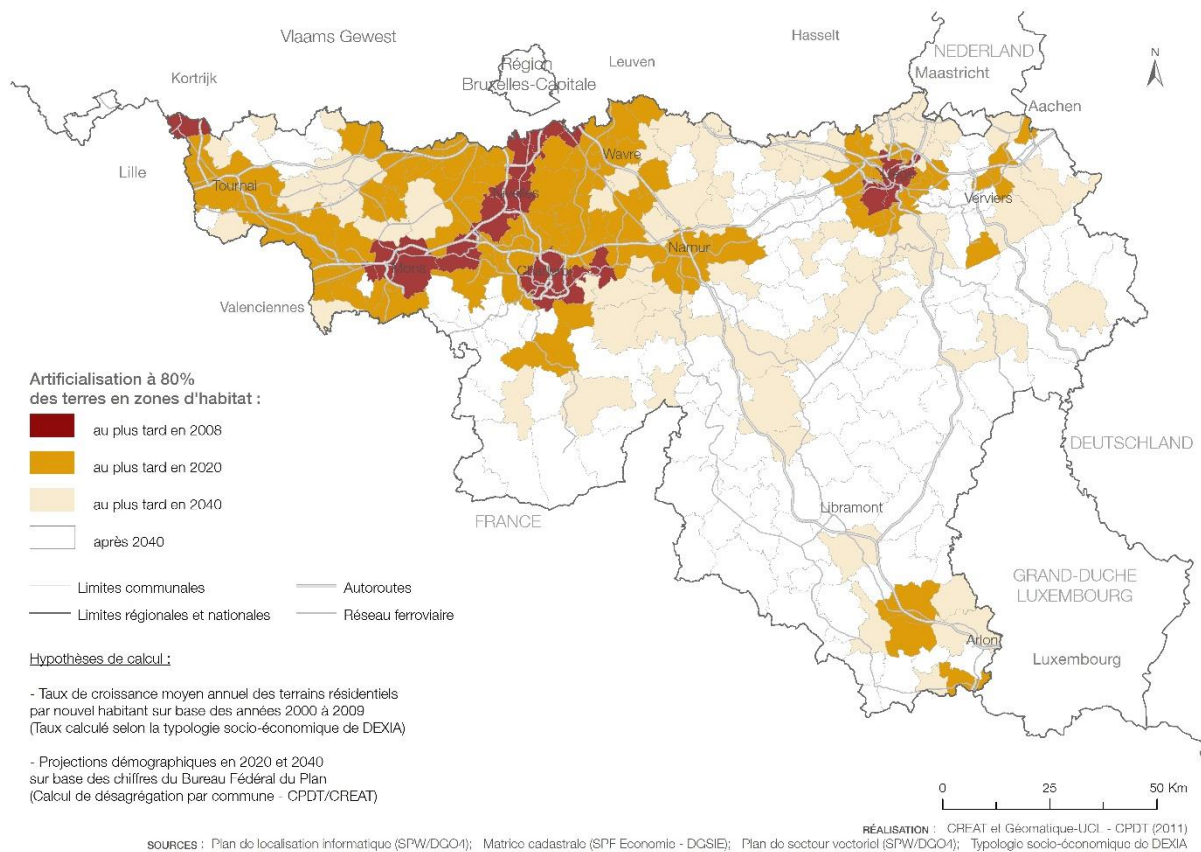


Figure 65 : Artificialisation à 80% des terres en zones d'habitat. Repris du Diagnostic territorial de la Wallonie (CPDT, 2011).

Le troisième indicateur évalue l'écart entre la SAU et les terres agricoles au sein des zones urbanisables. Il vise à évaluer le rôle tampon que pourraient jouer dans les années futures les terres agricoles qui ne sont pas reprises comme SAU. Comme cela a été mentionné précédemment, il a été observé que sur la période 2003-2007 la majeure partie des nouvelles constructions en Wallonie ont pris place en dehors de la SAU de 2001. Malgré le fait que l'anticipation des agriculteurs à ne plus considérer certaines terres comme SAU si elles vont être artificialisées, n'ait pas été évalué, ce rôle tampon semble intéressant à prendre en compte.

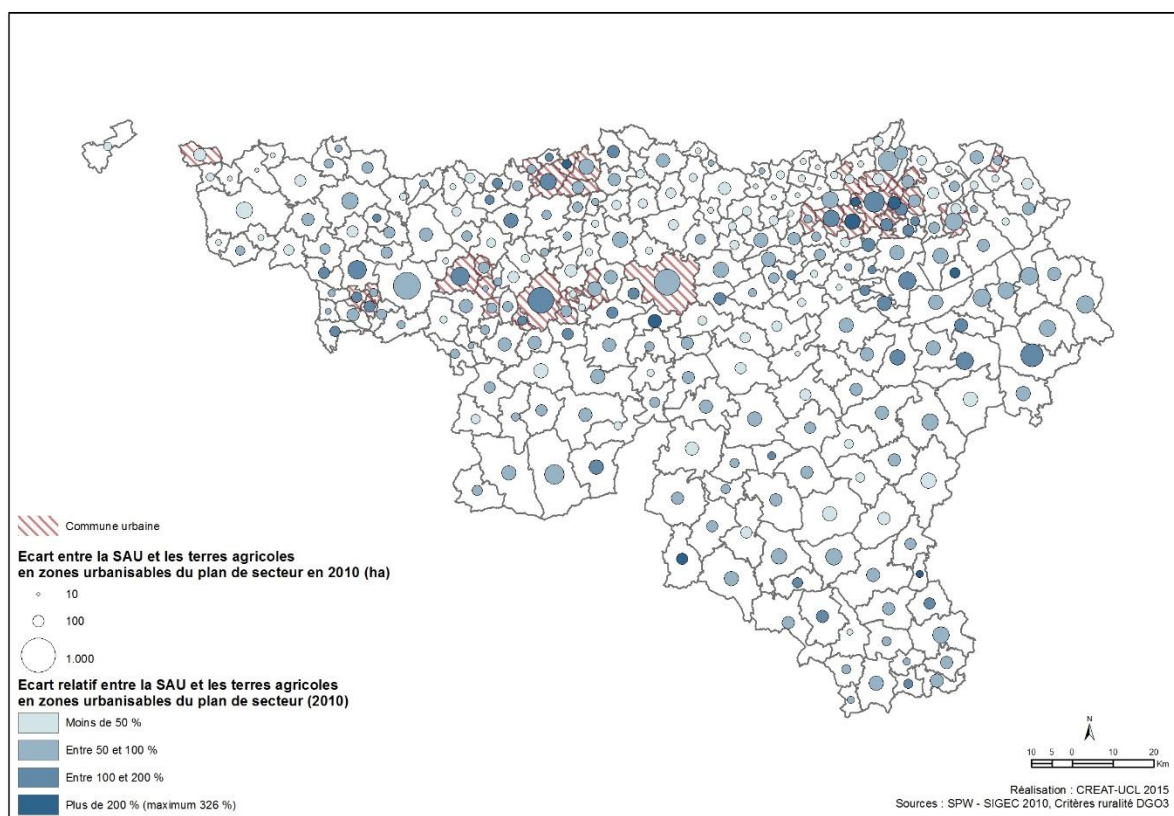


Figure 66 : Ecart entre la SAU et les terres agricoles en zones urbanisables. Sources : SPW – SIGEC 2010

La figure ci-dessus (Figure 66) fait ressortir que les écarts entre terres agricoles et SAU en zones urbanisables en termes de valeur absolue, sont particulièrement élevés (+ de 300 ha) dans les communes avec une urbanisation importante (Mons, Charleroi, Namur, Liège, Oupeye, La Louvière, Saint-Ghislain). Saint-Vith fait exception avec un écart de 843 ha. De manière générale, pour le reste des communes, il n’y a pas spécialement de lien entre le degré d’urbanisation et l’écart observé. Malgré le gain important de SAU déjà enregistré entre 2000 et 2010 au sein des zones urbanisables, les communes des régions agricoles herbagère et de la haute Ardenne continuent à présenter un écart important entre terres agricoles et SAU.

Le quatrième indicateur est plus théorique. Il repose sur l’hypothèse qu’éventuellement les terres agricoles non reprises comme SAU en zone agricole du plan de secteur pourraient l’être un jour comme cela a été observé sur la période 2000-2010. Ainsi, nous envisageons que des agriculteurs disposent encore de terres agricoles non déclarées comme SAU ou que des terres agricoles utilisées par des particulier (comme prairie à cheval par exemple) pourraient un jour à nouveau être exploitées par des agriculteur à des fins productives. Beaucoup de conditions semblent devoir être réunies pour voir ce phénomène se produire mais il ne semble pas irréaliste non plus. D’autant plus quand on observe l’évolution de la SAU entre 2000 et 2010. À contrario certaines reconversions paraissent hypothétiques. Néanmoins comme l’utilisation réelle et les propriétaires de ces terres agricoles n’ont pas été évalués jusqu’à présent, l’entièreté de ces terres est considérée comme une réserve potentielle de SAU.

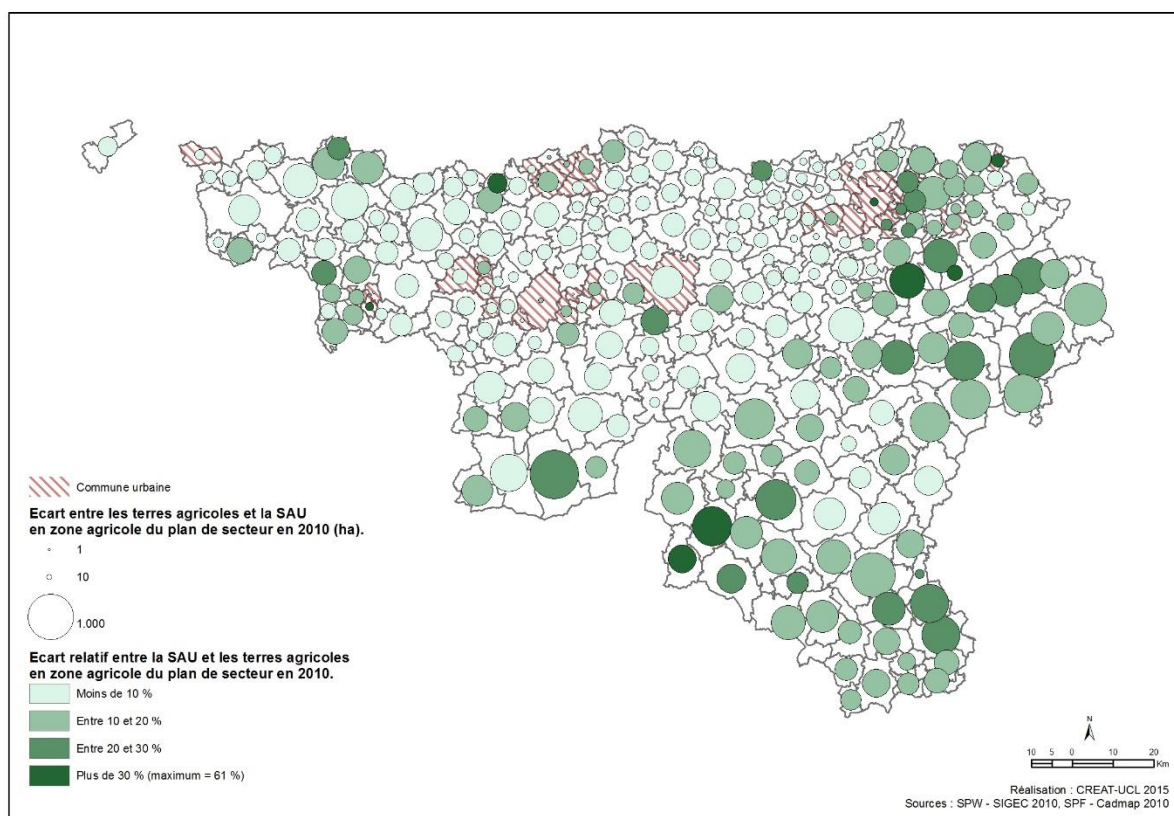


Figure 67 : Ecart entre les terres agricoles et la SAU en zone agricole du plan de secteur en 2010. Sources : SPW – SIGEC 2010, SPW – Plan de secteurs, SPF – Cadmap 2010.

Comme pour l'indicateur précédent, il est intéressant de constater que les communes de Wallonie qui ont déjà vu leur SAU augmenter par le passé au sein de la zone agricole ont encore vraisemblablement un potentiel de croissance. Au contraire, les communes pour lesquelles la SAU en zone agricole avait diminué ou était relativement stable présentent un écart relatif plus faible entre terres agricoles et SAU au sein de la zone agricole.

Le cinquième indicateur est un indicateur composite qui combine le 2e et le 4e indicateur. Cet indicateur repose par conséquent sur une hypothèse très théorique (voir les explications reprises pour l'indicateur 4).

Il évalue la situation suivante :

Si l'entièreté de la SAU en zone urbanisable disparaît, existe-t-il une réserve suffisante de terres agricoles pour contrebalancer cette perte en zone agricole ?

Mathématiquement, nous analysons l'écart entre (i) la SAU en zones urbanisables et (ii) les terres agricoles non reprises comme SAU en zone agricole.

Cet exercice théorique fait ressortir (après disparition de la SAU en zone urbanisable et reconversion de toutes les terres agricoles en SAU en zone agricole) :

- un gain potentiel de SAU pour les régions agricoles de Haute Ardenne, Herbagère, Fagne, Famenne, Ardenne et Jurassique ;
- Une perte de SAU pour la partie est de la région Limoneuse et la majeure partie de la région sablo-limoneuse ;
- Un gain de SAU pour la partie ouest de la région Limoneuse, aux exceptions notables des communes de Tournai et Mouscron ;
- Une situation contrastée pour le Condroz.

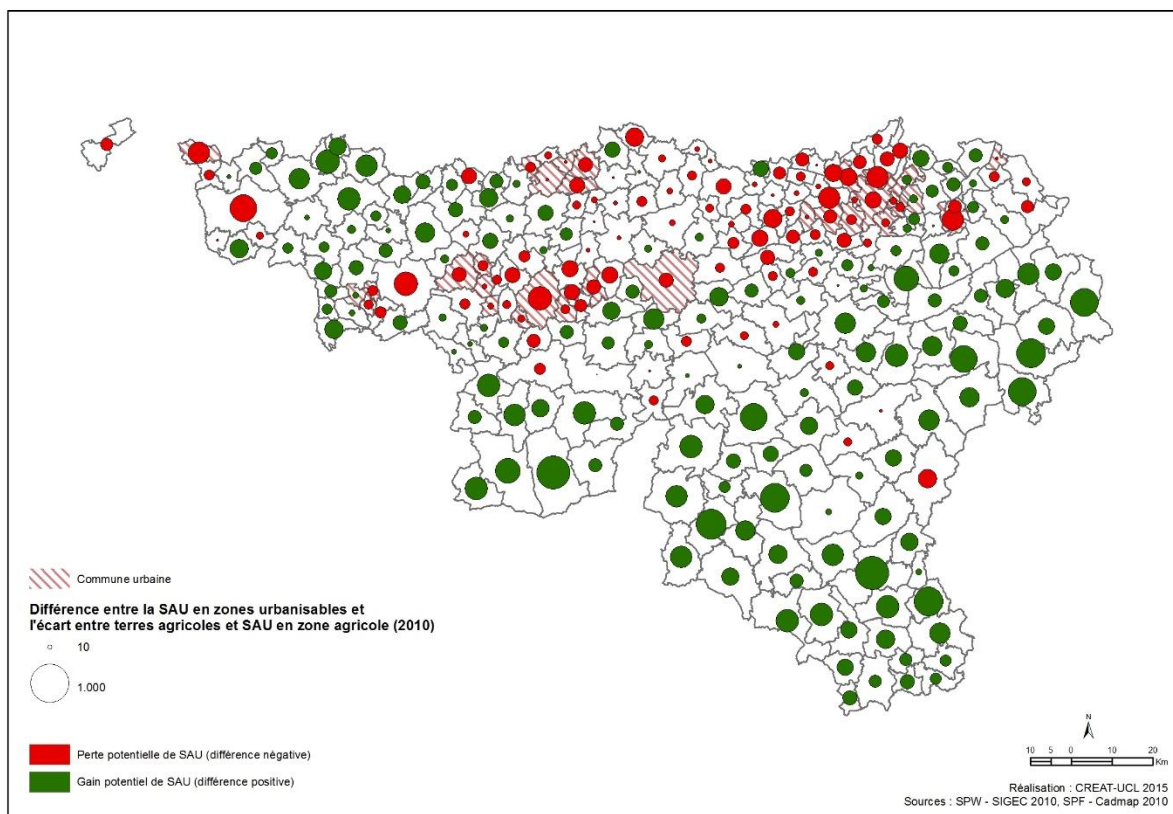


Figure 68 : Évolution théorique de la SAU par commune (disparition de la SAU en zones urbanisables et accroissement maximum en zone agricole)

6.5.2.4. Différentiation spatiale

- Analyse selon les 10 zones

Les différents indicateurs ont été analysés au niveau des 10 zones. Une grille de lecture synthétique est proposée ci-dessous.

- Zone 1

<u>Facteurs relevés (indicateurs)</u>	<u>Perte potentielle de SAU due à l'urbanisation</u>
<ul style="list-style-type: none"> → Perspectives de croissance démographique moyenne → Part de la SAU très importante, Part de la SAU en ZU relativement limitée (<5%) → Ecart SAU-Terres agricoles faible en zones urbanisables (<50%) → Ecart SAU-Terres agricoles moyen en zone agricole (entre 5 et 10 %) 	<p>L'urbanisation devrait grignoter la SAU en zones urbanisables à moyen terme, les terres agricoles non SAU ne devraient jouer qu'un rôle secondaire. Un potentiel de récupération de terres agricoles semble présent. Ainsi, à l'exception de la commune de Tournai et Mouscron, la SAU pourrait rester stable, voire augmenter. Si ce n'est pas le cas, les pertes de SAU impacteraient faiblement la SAU totale.</p>

○ Zone 2

<u>Facteurs relevés (indicateurs)</u>	<u>Perte potentielle de SAU due à l'urbanisation</u>
<ul style="list-style-type: none"> → Perspectives de croissance de population soutenue → SAU importante, Part de la SAU en ZU moyenne (entre 5 et 7,5%) → Ecart SAU-Terres agricoles moyen en zones urbanisables (entre 50 et 70 %) → Ecart SAU-Terres agricoles moyen en zone agricole (entre 5 et 10 %) 	<p>La croissance soutenue de la population devrait amener à la disparition de la SAU en zones urbanisables à court terme malgré l'artificialisation dans le même temps de terres agricoles non SAU. Le potentiel de compensation de ces pertes semble présent dans la partie ouest de la zone et absent dans la partie est. Globalement, la SAU dans la zone devrait reculer.</p>

○ Zone 3

<u>Facteurs relevés (indicateurs)</u>	<u>Perte potentielle de SAU due à l'urbanisation</u>
<ul style="list-style-type: none"> → Perspectives de croissance de population élevée → SAU conséquente, Part de la SAU en ZU moyenne (entre 5 et 7,5%) → Ecart SAU-Terres agricoles faible en zones urbanisables (<50%) → Ecart SAU-Terres agricoles faible en zone agricole (moins de 5 %) 	<p>La croissance de population est élevée mais les réserves foncières le sont également. Par conséquent, la perte totale de la SAU en zones urbanisables devrait avoir lieu à moyen ou long terme. Néanmoins, le rôle tampon des terres agricoles non SAU sera faible durant cette période. A long terme, l'urbanisation des zones urbanisables amènera une perte nette de la SAU.</p>

○ Zone 4

<u>Facteurs relevés (indicateurs)</u>	<u>Perte potentielle de SAU due à l'urbanisation</u>
<ul style="list-style-type: none"> → Perspectives de croissance de la population relativement faible → SAU moyenne, Part de la SAU en ZU moyenne (entre 5 et 7,5%) → Ecart SAU-Terres agricoles élevé en zones urbanisables (>70%) → Ecart SAU-Terres agricoles moyen en zone agricole (entre 5 et 10 %) 	<p>À court terme, l'artificialisation des terres au sein des communes urbaines de la zone devrait se faire principalement au détriment de terres agricoles non reprises comme SAU. Celles-ci ralentiront par conséquent la vitesse de la diminution de la SAU.</p> <p>La maîtrise ou non de l'étalement urbain dans la zone (vers le sud) influencera l'horizon temporel de la perte des superficies agricoles utiles au sein de la zone (moyen ou long terme).</p>

○ Zone 5

<u>Facteurs relevés (indicateurs)</u>	<u>Perte potentielle de SAU due à l'urbanisation</u>
<ul style="list-style-type: none"> → Perspectives de croissance de population soutenue → SAU moyenne, Part de la SAU en ZU moyenne (entre 5 et 7,5%) → Ecart SAU-Terres agricoles moyen en zones urbanisables (entre 50 et 70 %) → Ecart SAU-Terres agricoles moyen en zone agricole (entre 5 et 10 %) 	<p>La croissance soutenue de la population devrait entraîner l'artificialisation de la SAU en zone urbanisable à court terme. Les terres agricoles non SAU ne devrait pas pouvoir jouer un rôle significatif pour atténuer ce phénomène. La déclaration éventuelle de SAU supplémentaire ne devrait pas permettre de voir la SAU se stabiliser. À moyen terme, la SAU devrait avoir subi une perte nette.</p>

○ Zone 6

<u>Facteurs relevés (indicateurs)</u>	<u>Perte potentielle de SAU due à l'urbanisation</u>
<ul style="list-style-type: none"> → Perspectives de croissance de population soutenue → SAU moyenne, Part de la SAU en ZU très importante (> 10 %) → Ecart SAU-Terres agricoles moyen en zones urbanisables (entre 50 et 70 %) → Ecart SAU-Terres agricoles moyen en zone agricole (entre 5 et 10 %) 	<p>Les similitudes sont nombreuses avec la zone 5. Néanmoins, il faut noter l'importance de la part de la SAU en zones urbanisables. Cette part, supérieure à 10 % entraînera inévitablement une perte significative de la SAU dans la zone. Les communes les plus éloignées de Liège et de Namur devraient voir leur SAU diminuer mais à plus long terme.</p>

○ Zone 7

<u>Facteurs relevés (indicateurs)</u>	<u>Perte potentielle de SAU due à l'urbanisation</u>
<ul style="list-style-type: none"> → Faible perspectives de croissance de la population → Importance SAU faible (< 40%), Part de la SAU en ZU faible (<5%) → Ecart SAU-Terres agricoles élevé en zones urbanisables (>70%) → Ecart SAU-Terres agricoles élevé en zone agricole (entre 10 et 15 %) 	<p>Au vu des données disponibles, l'artificialisation des terres ne devrait avoir qu'un impact faible sur la SAU à moyen terme. À plus long terme, la SAU devrait pouvoir se maintenir.</p>

○ Zone 8

<u>Facteurs relevés (indicateurs)</u>	<u>Perte potentielle de SAU due à l'urbanisation</u>
<ul style="list-style-type: none"> → Perspectives de croissance de la population élevée en valeur relative mais moyenne en valeur absolue → Importance SAU relativement faible (< 50%), Part de la SAU en ZU moyenne (entre 5 et 7,5%) → Ecart SAU-Terres agricoles moyen en zones urbanisables (entre 50 et 70 %) → Ecart SAU-Terres agricoles moyen en zone agricole (entre 5 et 10 %) 	<p>L'urbanisation de la SAU en zones urbanisables devrait se poursuivre mais ne devrait pas amener à l'artificialisation complète de celle-ci à moyen terme. La présence de terres agricoles non SAU en zones urbanisables devrait atténuer la vitesse de disparition de la SAU au sein de celles-ci.</p> <p>L'évolution générale de la SAU de la zone 8 (comme celle de la zone 10) dépendra fortement de l'activation ou non du potentiel de SAU supplémentaires en zone agricole. Sur la période, 2000-2010, les exploitants agricoles ont déjà « activés » de nombreux hectares supplémentaires, le potentiel a par conséquent déjà été réduit. Si la marge semble s'être réduite, en terme de valeur absolue, les superficies des terres agricoles non SAU en zone agricole sont toujours largement supérieures à la SAU en zone urbanisable (Bastogne faisant exception).</p>

○ Zone 9

<u>Facteurs relevés (indicateurs)</u>	<u>Perte potentielle de SAU due à l'urbanisation</u>
<p>→ Perspectives de croissance de la population faible à modérée</p> <p>→ Importance SAU faible (< 40%), Part de la SAU en ZU élevée (entre 7,5% et 10%)</p> <p>→ Ecart SAU-Terres agricoles élevé en zones urbanisables (>70%)</p> <p>→ Ecart SAU-Terres agricoles très élevé en zone agricole (> 15 %)</p>	<p>La situation de la zone 9 est délicate à évaluer. L'importance de la SAU en zones urbanisables est relativement élevée. Ces zones urbanisables devraient être artificialisées à moyen ou long terme à proximité de Verviers et d'Aix-la-Chapelle et à long terme ailleurs dans la zone. Au sein de ces zones, la présence de nombreuses terres agricoles non SAU devrait pouvoir atténuer la perte de la SAU à court terme. L'écart entre la SAU et les terres agricoles est également élevé au sein de la zone agricole. Comme cela a été relevé l'augmentation de SAU a été significative pour cette zone sur la période 2000-2010. Malgré cela, le potentiel semble encore présent et largement suffisant pour compenser les pertes de SAU dans les zones urbanisables.</p>

○ Zone 10

<u>Facteurs relevés (indicateurs)</u>	<u>Perte potentielle de SAU due à l'urbanisation</u>
<p>→ Perspectives de croissance de la population élevée en valeur relative mais moyenne en valeur absolue</p> <p>→ Importance SAU faible (< 40%), Part de la SAU en ZU moyenne (entre 5 et 7,5%)</p> <p>→ Ecart SAU-Terres agricoles élevé en zones urbanisables (>70%)</p> <p>→ Ecart SAU-Terres agricoles très élevé en zone agricole (> 15 %)</p>	<p>Voir zone 9</p>

• **Conclusions**

En conclusion, les analyses qui ont été menées ont permis de s'intéresser à l'évolution potentielle de la SAU au sein des dix zones identifiées en première partie de recherche.

Cette évolution potentielle a été approchée à partir de différentes sources de données et sur base de la manière dont elles ont évolué dans le passé (période 2000-2010). Il s'agit d'un exercice théorique qui, s'il permet de mettre en évidence certains facteurs qui pourraient jouer un rôle important dans l'évolution de la SAU, ne présage en rien l'évolution de l'agriculture au sein des zones. En effet, l'évolution de la SAU en Wallonie dépend de nombreux autres facteurs (caractéristiques socio-économiques des exploitations, évolution de la politique agricole commune,...).

Nous retiendrons dès lors des chapitres précédents les points suivants :

- L'évolution des terres agricoles ne reflète pas nécessairement l'évolution de la SAU ;
- Au cours des dernières années (2000-2010), une perte des terres agricoles a été observée au niveau de toutes les communes wallonnes. Il n'en va pas de même pour la SAU ;
- L'artificialisation menace à long terme 46.480 ha de SAU ;
- Le plan de secteur, dans sa forme actuelle, via la zone agricole, protège 685.300 ha de SAU et 65.000 hectares de terres agricoles qui ne sont pas considérées comme de la SAU ;

- Les écarts observés entre terres agricoles et SAU au sein des différentes zones du plan de secteur laissent envisager des évolutions contrastées pour la SAU (ampleur et vitesse d'évolution); Les écarts sont les plus importants en zones urbanisables et les plus faibles au niveau de la zone agricole ;
- Le potentiel de « récupération » de SAU en zone agricole est bien présent dans les chiffres (hectares de terres agricoles non SAU en Zone agricole). Néanmoins, une connaissance plus fine de l'occupation et de l'utilisation de ces terres permettrait de valider ce potentiel et d'ainsi affiner la SAU envisageable à long terme en Wallonie.

6.5.3. Ressorts, moteurs, freins

La première partie de l'étude a été consacrée à analyser l'impact potentiel de l'artificialisation des terres sur la SAU en Wallonie uniquement sous l'angle de la consommation de terrains (SAU consommée par l'artificialisation des terres, vitesse de l'artificialisation, ...). L'artificialisation des terres agricoles est en effet un des impacts de l'urbanisation. Néanmoins, Briquel et Léger (2013) font remarquer à juste titre que la consommation de foncier par l'urbanisation n'est pas le seul élément à impacter l'usage agricole des terres : « *D'autres facteurs peuvent en effet pousser à mobiliser le foncier en vue d'usages non compatibles avec le maintien d'activités agricoles. Leurs effets peuvent se conjuguer et même à aller jusqu'à condamner à terme les activités agricoles dans les zones concernées ...* ».

La France, et les chercheurs français en particulier, disposent grâce aux Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), de données foncières relativement exhaustives sur le marché du foncier agricole et rural. Sur base de celles-ci, les conditions de marché favorisant les changements d'usage du foncier ont fait l'objet de diverses analyses.

Nous reprendrons ci-dessus un tableau de synthèse des facteurs ayant des influences sur les marchés du foncier agricole et rural (en termes de prix et de superficie des parcelles vendues) qui découlent d'une recherche sur la diversité spatiale des marchés fonciers en espace périurbain rhônalpin (Briquel, Borg, and Guéring 2013), avant de reprendre les principales conclusions de leur étude.

La recherche se base sur « *les échanges notifiés à la SAFER, portant sur des biens présentant potentiellement un intérêt agricole et donc comprenant des parcelles à usage agricole, vendues sur des marchés à destinations diverses* ».

Tableau 10 : Facteurs ayant des influences sur les marchés du foncier agricole et rural. 1 : Surfaces échangées, 2 : prix au m² des surfaces échangées (Briquel et al. 2013).

Facteurs ayant des influences sur l'activité des marchés		Marché de destination																	
		Ensemble des marchés		Infrastructures		Projets de développement		Projets de construction		Maisons à la campagne		Espaces de loisirs		Espaces naturels		Forêts		Terres agricoles	
		1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Dynamiques socio-économiques	Développement résidentiel et économique, urbanisation		+	+	+	+				+	+		+		+		+		+
	Position de pôle rural											+							
	Part des cadres supérieurs		+					+		+		+							-
	Développement des hébergements de plein air												+						
Modes d'occupation du territoire	Extension de l'urbanisation et recul des terres agricoles					+													
	Importance des territoires agricoles							+		+									
	Importance de la présence d'agriculteurs		-																
	Importance de SAU en céréales							+											
	Importance des zones à intérêt paysager		+																
	Importance des forêts et autres milieux					-		-											
Caractéristiques de la propriété foncière	Taille des propriétés	+					-	-	-		-	-				+		+	
	Taille des parcelles							-	-		-	-				+		+	
	Proximité des propriétaires du foncier										-								
	Éloignement des propriétaires du foncier															+			
	Part de la propriété de particuliers		-						-				-						-
	Part des propriétés en indivision									+									
	Part des propriétés de personnes publiques		+				+		+	-									
	Part des propriétés d'autres personnes morales					+													
Caractéristiques des exploitations agricoles	Part de l'agriculture professionnelle											-							
	Développement du fermage		+																
	Développement des élevages d'équidés								+										+

Les principales conclusions de l'étude concernant l'espace agricole sont les suivantes :

- Globalement, la taille des propriétés constitue un facteur favorable à l'activité du marché exprimé en surfaces
- Les structures de la propriété (dimension des propriétés et du parcellaire) agissent diversement selon les marchés de destination
- Ainsi, la petite propriété favorise les marchés conduisant à l'artificialisation des sols tandis que sur les communes caractérisées par des structures foncières plus grandes, ces marchés porteurs de dynamique d'urbanisation sont moins actifs, au profit de ceux portant sur les forêts ou les terres agricoles. Ces relations sont à mettre en lien avec les caractéristiques de la propriété en

espace périurbain où il apparaît que la dynamique urbaine contribue à maintenir des structures foncières de petites tailles, qui elles-mêmes favorisent en retour une dynamique d'urbanisation.

- L'urbanisation pousse les prix à la hausse sur la plupart des marchés.

Outre des impacts en termes de superficie échangées et de prix au m², l'artificialisation des terres peut induire diverses pressions, directes ou indirectes sur l'espace agricole. Ces pressions ne peuvent être appréhendées à travers le seul aspect quantitatif de perte des terres agricoles. Nous en mentionnons quelques-unes ci-dessous.

En premier, outre les pertes en quantités, la diminution des terres agricoles peut être abordée en termes qualitatifs. Nous l'avons vu dans les chapitres précédents, ce sont les prairies permanentes qui risquent d'être majoritairement impactées par l'urbanisation. Ces terres sont généralement considérées comme de qualité moindre pour les cultures. Elles présentent néanmoins une valeur environnementale élevée. Au contraire, si nous nous intéressons à l'aspect productif et aux terres à haute valeur agricole, 10.000 ha de terres de culture (blé, orge, betterave, maïs) sont également menacés par l'urbanisation.

En deuxième lieu, la concurrence pour l'accès à la terre entraîne le prix du foncier à la hausse. Cette concurrence peut être amenée par une concurrence avec des usages non agricoles, mais également entre agriculteurs. Les logiques que ceux-ci adoptent dans les espaces péri-urbains sont variés. Germain et Thareau (2010) identifient trois logiques contrastées des agriculteurs à proximité des villes. (i) maintien d'un système d'exploitation classique avec la recherche constante d'agrandissement en vue d'anticiper le risque urbain et sécuriser leurs activités ce qui entraîne inévitablement une concurrence accrue pour l'achat des terres. Il s'agit de la majorité des cas ; (ii) développement d'activités agri-urbaines (activités horticoles, circuits de commercialisation directe, activités de services, « *pour ces exploitants le risque urbain est important dans la mesure où leurs activités sont difficilement délocalisables* » ; (iii) organisation d'un projet de résidence en milieu péri-urbain (double activité). « *Ce sont pour certains des agriculteurs en fin de carrière qui réduisent leur activité, libèrent certaines terres exploitées tout en restant habiter sur le siège d'exploitation* ». Les répercussions d'une concurrence accrue pour l'accès aux terres et la hausse des prix du foncier sont d'une importance majeure dans le financement des exploitations agricoles en Wallonie. À cet égard, au vu des choix d'orientations et d'investissement que requièrent les exploitations agricoles, l'anticipation des processus urbain est reconnue comme un enjeu majeur davantage que la consommation des terres agricoles en tant que telle.

Melot et Bransiecq (2013) notent qu' « *une autre manifestation des stratégies patrimoniales des agriculteurs est la pression en faveur du changement de destination du bâti agricole. Plusieurs phénomènes concourent à une forte demande en ce sens : le développement de l'agritourisme (comme complément d'activité), le vieillissement de la population agricole dans un contexte où les reprises pour installations se raréfient et enfin, la perspective d'une revente au profit de non-agriculteurs* ».

Quatrièmement, le mitage de l'espace agricole peut avoir différents impacts. Comme déjà mentionné, l'urbanisation a tendance à « favoriser l'urbanisation ». D'autres impacts sont néanmoins relevés par différents auteurs (Germain and Thareau 2011) comme les conflits d'usage qui découlent de la promiscuité entre espaces résidentiels et espaces agricoles, les difficultés de circulation agricole, l'allongement des distances à parcourir,...

Enfin, la spéculation foncière peut être un frein au remembrement foncier en limitant l'échange de terres potentiellement urbanisable.

6.5.4. Recommandations

Préserver l'espace agricole constitue un objectif largement reconnu au niveau wallon. Le projet de SDER adopté par le gouvernement wallon en 2013 (SPW 2013), aborde la question de la préservation des terres agricoles au travers du quatrième pilier (Protéger et valoriser les ressources et le patrimoine) et plus précisément avec l'objectif IV.1 qui est de préserver les espaces non bâtis et organiser la multiplicité de leurs fonctions. Il est reconnu que « *Les terres agricoles constituent le principal outil de travail de l'agriculteur. Il est nécessaire de les préserver pour répondre à l'ensemble de leurs fonctions : production alimentaire, développement de l'agro-tourisme, préservation de la biodiversité, lutte contre les inondations et l'érosion des sols, protection des paysages, production d'énergie renouvelable, ... Les terres agricoles doivent être préservées en limitant au strict minimum nécessaire leur urbanisation, en particulier pour les meilleures terres et les prairies situées près des villages* ».

Au niveau wallon, près de 46.500 hectares de superficie agricole utile sont encore en zone urbanisable (+ 4.200 hectares en zone d'extraction) et par conséquent non protégés de l'urbanisation. Leur disparition semble inéluctable à court ou long terme. La vitesse à laquelle nous assisterons à cette disparition varie spatialement. Il s'agit principalement de prairies permanentes qui sont importantes d'un point de vue environnemental. La nouvelle PAC tend à limiter la perte de superficie de celles-ci en désirant limiter la dégradation du ratio « part des prairies permanentes dans la SAU » à 5%.

Durant la décennie 2000-2010, la SAU a pu se maintenir voire augmenter dans certaines communes. Ainsi, des terres agricoles auparavant non reprises comme SAU ont été déclarées comme superficies productives. L'évolution de la PAC est le principal moteur de cette évolution des déclarations. Ces nouvelles terres prises en considération étaient principalement localisées au sein de la zone agricole.

Aujourd'hui, 65.000 hectares de terres agricoles ne sont pas repris comme SAU au sein de la zone agricole. Aucune analyse n'a cependant encore été menée pour évaluer avec précision les caractéristiques foncières de ces terres agricoles (propriétaires, usages, taille, localisation, ...). Par conséquent, il est difficile d'évaluer le rôle que pourraient jouer ces terres dans l'évolution future de la SAU en Wallonie. Sont-elles définitivement perdues pour l'agriculture ou au contraire sont-elles disponibles pour contrebalancer les pertes de SAU en zones urbanisables ?

Ces différents aspects ont été abordés dans la présente note. Outre la mise en évidence des spécificités spatiales rencontrées en Wallonie, l'exercice a mis en évidence l'intérêt de la création d'un observatoire du foncier en Wallonie. Cet objectif a été repris par le Gouvernement dans sa déclaration de politique régionale: « *en application du code wallon de l'agriculture, mettre en œuvre l'observatoire du foncier agricole* ». Sur base des travaux réalisés, il nous semble que cet outil doit permettre d'aller au-delà des seules études « consommation d'espace et prix du foncier ». Cela apparaît indispensable au vu des moteurs, des freins, des dynamiques présentes et de la complexité de la problématique.

En effet, l'urbanisation n'est pas le seul facteur qui peut impacter les activités agricoles. Mais à nouveau, par l'absence de données et d'études sur le sujet, il est difficile d'évaluer les terrains qui sont perdus par les agriculteurs hors phénomène d'urbanisation. Or différents auteurs s'accordent pour souligner que la « *préservation des espaces de production doit s'accompagner du maintien des usages agricoles des terres* » (Germain and Thareau 2011) et qu'il faut garantir que le foncier inconstructible continue d'être utilisable par les agriculteurs. À cet égard, le rôle économique que l'agriculture joue doit être intégré dans la vision territoriale d'un territoire : « *Les controverses sur la maîtrise de l'étalement urbain ne se limitent pas à la question des espaces non bâtis et aux conséquences environnementales de cette consommation. Elles concernent également la place occupée par l'agriculture comme fonction économique sur le territoire communal* » (Melot and Bransieq 2013).

Sur ces bases, Germain et Thareau (2011) énoncent trois priorités logiques afin de mieux garantir l'agriculture :

- Réduire la consommation de foncier pour l'aménagement afin de préserver les espaces agricoles

- Inclure les enjeux agricoles dans les choix de localisation des secteurs à urbaniser
- Offrir une visibilité sur le long terme sur le devenir des terres afin de réduire la spéculation et donner aux agriculteurs du temps pour s'adapter

Pour y répondre, il semble qu'inverser la vision territoriale telle qu'elle est appliquée actuellement, puisse être bénéfique dans certains cas. La plupart des projets de territoires évaluent les besoins en terrains résidentiels, terrains économiques ou autres. L'espace agricole est principalement considéré comme un espace dont il faut limiter les pertes. Identifier les besoins des agriculteurs en termes de superficie pour maintenir une exploitation viable en fonction des évolutions attendues semble pourtant une piste intéressante et une porte d'entrée judicieuse pour tenter de limiter au maximum les pertes de superficies agricoles dues à l'artificialisation des terres (dans les zones urbanisables) ou dues à la pression exercée par d'autres usages (dans les zones non urbanisables). L'évolution de la SAU au sein de ces deux zones et les besoins en superficies des agriculteurs doivent être suivis de près. À l'heure où la multifonctionnalité de l'agriculture est mise en avant (projet de SDER adopté en 2013, code wallon de l'agriculture, ...), les fonctions et usages de l'espace agricole sont questionnés quotidiennement et des choix posés aujourd'hui à court termes peuvent s'avérer déterminants sur la présence d'une activité agricole à long termes.

6.5.5. Bibliographie

- Briquel, V., Borg, D., & Guéringer, A. (2013). Diversité spatiale des marchés fonciers en espace périurbain rhônalpin : segments de marchés et modes de développement des communes. In N. Bertrand (Ed.), *Terres agricoles périurbaines. Une gouvernance en construction* (Ed. Quae, pp. 55–70). Paris.
- Briquel, V., & Léger, Y. (2013). Des indicateurs de marché révélateurs de pressions sur le foncier agricole et rural. In N. Bertrand (Ed.), *Terres agricoles périurbaines. Une gouvernance en construction* (Ed. Quae, pp. 21–36). Paris.
- CPDT. (2006). Fiche de l'occupation et de l'affectation du sol. Note Méthodologique, 8.
- CPDT. (2011). Diagnostic territorial de la Wallonie, Ouvrage collectif.
- Eyben, S. (2015). Dossier «Du foncier pour l'agriculture familiale» - Colloque du mardi 7 octobre 2014 - 2de partie (extraits résumés). *Sylva Belgica*, (3-4), 50–57.
- Germain, P., & Thareau, B. (2010). Les agriculteurs face à l'urbanisation, préserver l'espace de production agricole. *Etudes Foncières*, 145(5-6).
- Germain, P., & Thareau, B. (2011). Les agriculteurs face à l'urbanisation, garantir la pérennité des exploitations. *Etudes Foncières*, 150(3-4).
- Guéringer, A. (2013). Propriété et propriétaires en espace périurbain ou la gouvernance foncière à l'épreuve des logiques privées. In N. Bertrand (Ed.), *Terres agricoles périurbaines. Une gouvernance foncière en construction*. (Ed. Quae, pp. 37–54). Paris.
- IWEPS. (2014). Caractérisation de l'occupation/utilisation du sol à partir des données du cadastre : Limites et nomenclature.
- Melot, R., & Bransieq, M. (2013). La mise en débat de l'étalement urbain : l'Etat face aux projets des collectivités. In N. Bertrand (Ed.), *Terres agricoles périurbaines. Une gouvernance en construction* (Ed. Quae, pp. 125–134). Paris.
- RwDR. (2014). Les territoires ruraux wallons en 2040 : exercice prospectif. Carnet du réseau n°3.
- SPW. (2013). Schéma de développement de l'espace régional (SDER), projet adopté par le gouvernement wallon le 7 novembre 2013.
- SPW. (2014). Les indicateurs clés de l'environnement wallon 2014.

6.5.6. Annexes

6.5.6.1. Statistiques agricoles

Les chiffres sont en grande partie collectés au moyen d'enquêtes exhaustives réalisées directement auprès des agriculteurs et des horticulteurs, ce qui rend ces informations uniques en leur genre.

Des informations complémentaires sont recueillies auprès de l'industrie manufacturière, des organisations représentatives, d'autres services publics et d'instituts de recherche scientifique.

Compléter avec Intro chiffre clé de l'agriculture 2015.

6.5.6.2. SIGEC

Le gouvernement wallon est chargé d'organiser la gestion et l'utilisation du système intégré de gestion et de contrôle, appelé « SIGEC ». A partir du 1er janvier 2014, les agriculteurs doivent être enregistrés au sein de ce système pour pouvoir bénéficier d'une aide, de sorte qu'ils puissent être facilement identifiés lors de leur demande. Le SIGEC reprend notamment les données suivantes :

- les données d'identifications ;
- les caractéristiques personnelles ;
- les informations relatives à leurs emplois actuels ;
- les informations relatives à leur production, et à leurs droits et quotas ;
- les données relatives au traitement de leurs demandes d'aide ;
- les informations financières nécessaires à la gestion des paiements ;
- et les informations relatives aux dettes associées à l'activité agricole des demandeurs d'aide.

Ces données sont fournies par les agriculteurs eux-mêmes mais sont également collectées et contrôlées dans le cadre des vérifications effectuées par l'organisme payeur.

6.5.6.3. Données occupation du sol (SPF-Économie)

« Dès sa création et comme résultat complémentaire à ses opérations d'arpentage et de mesurage, le cadastre belge a publié des tableaux donnant un aperçu synthétique de l'utilisation du sol. La dernière publication date de 1853. Depuis, des millions de mutations sont intervenues. Des statistiques actualisées sur l'emploi et l'occupation du sol pour le pays, les régions, les provinces et les communes n'ont pu à nouveau être établies que grâce à l'informatisation des données cadastrales et comme résultat accessoire de la dernière péréquation. Cette informatisation a nécessité des années d'études de la part du Centre de Traitement de l'information du Cadastre et de services extérieurs.

Le Cadastre belge, a été un des premiers au monde à réaliser une banque de données «sol». Cette banque contient entre autres des informations sur les différents modes d'occupation du sol et les revenus y afférents. »

L'élaboration de la statistique générale «sol» comprend 216 natures cadastrales.

6.5.6.4. COSW

Carte d'occupation du sol de Wallonie créée par la DGA se basant sur le Plan de Localisation Informatique (PLI), lequel est combiné avec différentes thématiques d'occupation du sol. Situation de l'année 2005 On distingue 5 niveaux de généralisation suivant des niveaux d'échelle appropriés (le 1 étant le plus global). L'échelle de référence de la CNOSW a été fixée au 1/10.000ème, ce qui correspond

à l'échelle de travail de la plupart des utilisateurs ainsi qu'à l'échelle de nombreuses données existantes à la Région wallonne.⁶⁴

Le Projet de Cartographie Numérique de l'Occupation du Sol en Wallonie (CNOSW) vise à constituer une base de données cartographique et numérique relative à l'occupation/utilisation du sol sur l'entièreté du territoire wallon et à l'intégrer dans un système d'information géographique, à la mettre à jour et à la valoriser au sein de la Wallonie.

La COSW est exclusivement élaborée avec des données cartographiques vectorielles ou des bases de données disponibles au niveau des administrations de la Région wallonne.

L'échelle de référence de la CNOSW a été fixée au 1/10.000ème, ce qui correspond à l'échelle de travail de la plupart des utilisateurs ainsi qu'à l'échelle de nombreuses données existantes à la Région wallonne. La légende de la COSW est la plus complète possible et est compatible avec la nomenclature européenne CORINE Land Cover. Elle est structurée en 5 niveaux de détails. Le niveau 1, le plus global, comporte 6 classes d'occupation du sol et le niveau 5, le plus détaillé, en contient 97.

64

http://environnement.wallonie.be/cartosig/Inventaire_Donnees/Internet/DGRNE/fiche_dataset_internet_dgarn e.asp?abreg_data=COSW_V1_05

6.6. Dynamique d'intégration des espaces ruraux dans les pôles de compétitivité

6.6.1. Considérations générales : Les pôles de compétitivité en Région wallonne

A l'instar des autres régions européennes de tradition industrielle, le contexte économique de la Wallonie est en pleine restructuration et reconversion. Compte tenu des faibles performances économiques de la Wallonie en comparaison aux régions bruxelloise et flamande (Brulard et al. 2015; Eurostat 2015), l'Exécutif wallon a créé en 2005 cinq pôles de compétitivité grâce à des investissements financiers importants dans le cadre de la mise en œuvre des « Plans Marshall ». Un sixième pôle a ensuite été créé. Les secteurs identifiés comme les plus porteurs d'innovation en Wallonie sont ceux de la mécanique, de l'aéronautique et du spatial, de la logistique, des biotechnologies et de l'agro-alimentaire.

Ces pôles ont pour objectif de renforcer la mise en réseau et le partenariat des acteurs publics et privés (entreprises, centres de formation et centres de recherche) dans des secteurs d'activités porteurs pour créer une dynamique de croissance nouvelle au niveau régional et positionner la Wallonie sur le plan international (DGO6 - Wallonia Clusters 2005). L'innovation et les connaissances sont en effet considérées comme les atouts principaux pour accroître la compétitivité économique d'un territoire (OCDE 2014).

Selon la philosophie initiale des pôles de compétitivité, leur objectif principal est que leur rayonnement dépasse les frontières de la Région pour s'insérer dans l'économie européenne, voire mondiale. Par ailleurs, il est spécifié que pour y parvenir : « *le partenariat devra être établi au niveau du territoire wallon (critère de complétude spatiale, il ne peut s'agir d'un pôle sous-régional), et rechercher les complémentarités entre acteurs en présence, qui devront s'organiser en réseau* » (DGO6 - Wallonia Clusters 2005).

Il s'avère qu'actuellement, l'existence des pôles de compétitivité est partie prenante d'une dynamique économique positive en Wallonie. En effet, non seulement le nombre d'entreprises membre des pôles de compétitivité est en croissance constante (M5 2014; Wilmotte 2014), mais en termes d'emplois et de valeur ajoutée, la croissance de l'industrie wallonne est également significative (M5 2014; Wilmotte 2014).

6.6.2. Considérations spatiales et territoriales

6.6.2.1. Vue d'ensemble

Dans une étude réalisée sur les dimensions géographiques et spatiales des pôles de compétitivité, Wilmotte (2014) conclut que les pôles de compétitivité ne participent pas au rayonnement du territoire wallon dans son entièreté.

La Figure 69 présente la localisation des membres des six pôles de compétitivité et une ellipse de dispersion qui correspond à la concentration des deux-tiers de l'échantillon de données (Wilmotte 2014). Cette ellipse est centrée sur deux espaces métropolitains : Liège et le triangle « Bruxelles-Charleroi-Namur » et elle exclut Mons, la Wallonie picarde, l'est de la province de Liège, la province du Luxembourg et la botte du Hainaut.

Même si en définitive, la politique des pôles de compétitivité est parvenue à faire émerger des partenariats efficaces entre acteurs d'innovation de différentes sous-régions et de différents contextes (entreprises et milieux scientifiques) (Wilmotte 2014), il est certain que cette politique favorise les territoires à vocation métropolitaine, excluant les territoires à vocation rurale.

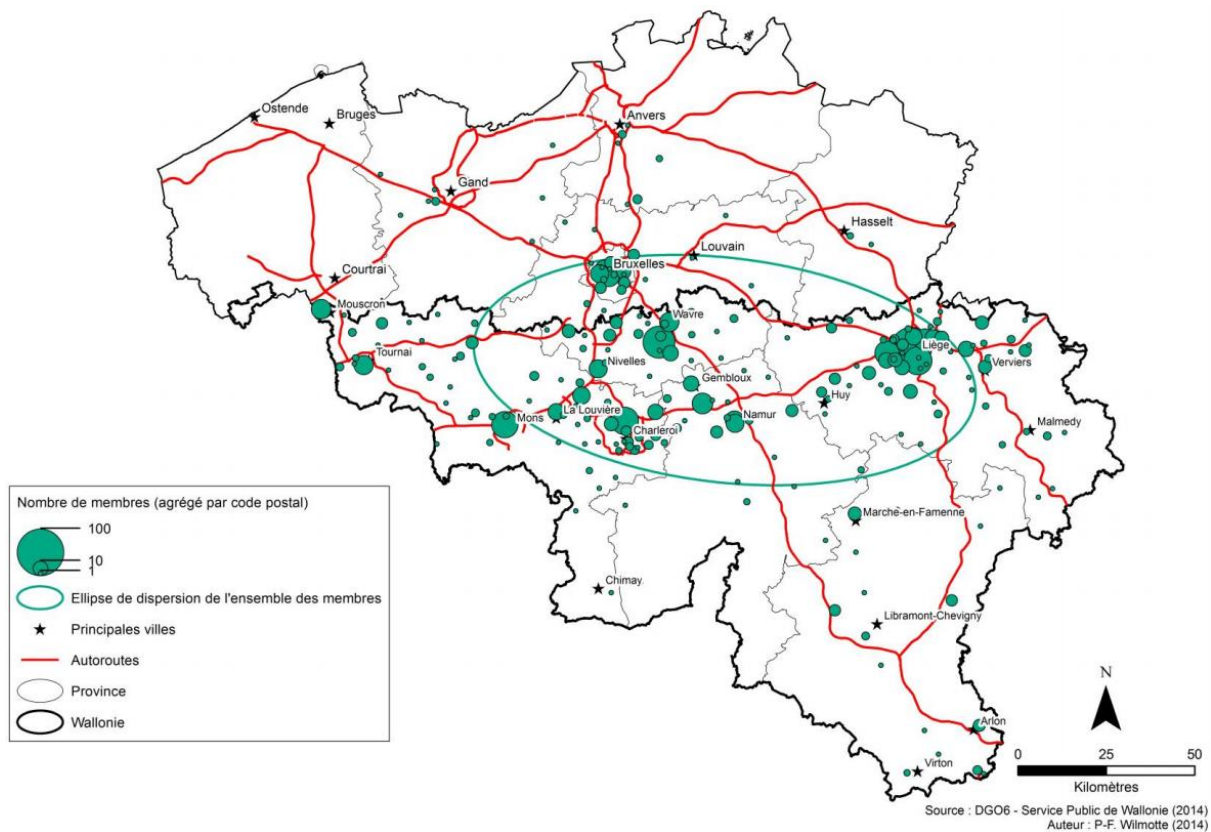


Figure 69 : Localisation des membres actuels et anciens des six pôles de compétitivité en Wallonie (Wilmotte 2014).

Les territoires ruraux wallons du sud de la Belgique sont donc considérés comme périphériques et sont exclus de cette dynamique générale de coopération horizontale entre acteurs économiques. Toutefois, des différences se marquent entre les différents pôles. Certains d’entre eux présentent des opportunités d’intégration (réelle ou potentielle) pour les espaces ruraux.

Le Tableau 11 synthétise l’analyse spatiale des six pôles de compétitivité réalisée par Wilmotte (2014).

Dans la partie 6.6.2.2, une analyse plus précise fera l’état actuel d’intégration des différentes zones rurales en Wallonie au sein des différents pôles de compétitivité, en détaillant leur inclusion, leur potentiel d’inclusion ou leur exclusion dans les dynamiques.

Tableau 11 : Répartitions spatiales des membres des 6 pôles de compétitivités wallons, des flux de collaboration et de la prise en compte des espaces ruraux (Wilmotte 2014)

<u>Pôle de compétitivité</u>	<u>Localisation des membres</u>	<u>Collaboration de projets de R&D entre les membres</u>	<u>Insertion des espaces ruraux dans la dynamique du pôle</u>
BioWin (biotechnologie et santé)	Forte concentration des membres dans deux « espaces métropolitains » majeurs : le triangle Bruxelles-Mons-Namur, avec une frontière marquée par les autoroutes reliant ces villes et Liège	Collaboration forte entre Liège – LLN – Bruxelles – Namur	A l'exception des deux « espaces métropolitains », le reste de la Wallonie est dans une position périphérique par rapport à ce pôle Quelques collaborations avec des membres du sud de la Wallonie
GreenWin (chimie verte et matériaux durables)	Concentration de certains membres dans deux « espaces métropolitains » majeurs : le triangle Bruxelles-Mons-Namur et Liège Dispersion des autres à proximité de ceux-ci	Collaboration plus diffuse entre membres	Marginalisation du reste de la Wallonie, à l'exception de quelques membres situés en Wallonie picarde (Tournai)
Logistics in Wallonia (transports et logistique)	Concentration des membres sur le sillon Sambre-et-Meuse, avec une prépondérance autour de Mons, Charleroi et Liège Localisation de certains membres à l'extrémité sud de la Wallonie et en Wallonie picarde	Collaboration très forte entre Mons – Charleroi – Liège – Bruxelles	Pas de collaborations avec des membres situés dans les espaces ruraux La localisation des nouveaux membres semblent davantage renforcer le regroupement sur le sillon, que de développer les opportunités rurales
Mecatech (ingénierie mécanique)	Forte concentration des membres dans l'espace métropolitain de Liège, mais également dans celui de Bruxelles-Mons-Namur Quelques membres épars en Wallonie picarde, dans l'est de la province de Liège et dans le sud de la Wallonie	Prépondérance de Liège dans les relations de collaboration : Liège – LLN ; Liège – Mons ; Liège – Bruxelles ; Liège – Namur	Intégration faible mais existante avec certaines villes dans les espaces ruraux (Wallonie picarde, est de la province de Liège et sud de la Wallonie)
Skywin (aéronautique et spatial)	Concentration d'une grande partie des membres à proximité de Liège et de Charleroi, mais également dans une zone périphérique plus large autour de ces deux « espaces métropolitains »	Prépondérance de Liège dans les relations de collaboration : Liège – Charleroi ; Liège – LLN ; Liège – Mons ; Liège – Bruxelles	Marginalisation du reste de la Wallonie, à l'exception de quelques membres situés dans le sud de la Wallonie
WagrALIM (agro-alimentaire)	Concentration des membres dans trois sous-régions : Liège et l'est de la Province, la Wallonie picarde et autour de Gembloux Dispersion importante des membres dans les villes et les bourgs de ces sous-régions	Collaboration très diffuse entre les différents membres	Bonne intégration de la Wallonie picarde, de l'est de la Province de Liège et de la région de Gembloux

6.6.2.2. Etat actuel de l'intégration des espaces ruraux au sein des pôles (Wilmotte 2014)

- **BioWin : domaines de la biotechnologie et de la santé**

Le centre médian du pôle BioWin est situé quelques kilomètres au sud de Louvain-la-Neuve (Figure 70). L'essentiel des grandes entreprises y sont concentrées avec GSK, UCB et Pfizer pour citer quelques-unes des plus connues. La **zone 2** est considérée comme le cœur de la biotechnologie wallonne.

La majorité des partenaires de R&D sont localisés dans des villes universitaires ou dans des localités accueillant un parc d'activités à vocation technologique comme à Nivelles et Gembloux (**zone 2**), Mons ou encore l'aéropôle au nord de Charleroi (**zone 4**).

Par ailleurs, même si la Hesbaye et l'arrondissement de Waremme (**zone 3 et ouest de la zone 6**) possèdent une très bonne accessibilité aux grands pôles de la biotechnologie, le nombre d'établissements impliqués dans la dynamique du pôle BioWin est quasi nul.

Tableau 12 : Intégration des zones dans le pôle de compétitivité BioWin

<u>Caractère d'intégration</u>	<u>Zones concernées</u>
Zones incluses dans la dynamique	2 ; 4 ; 6 (pôle urbain de Liège)
Zones à potentiel d'insertion	3 ; 6 (ouest)
Zones exclues de la dynamique	1 ; 7 ; 8 ; 9 ; 10

- **GreenWin : domaines de la chimie verte et des matériaux durables**

Les membres de GreenWin sont relativement dispersés dans le triangle Bruxelles-Namur-Mons (**zones 2, 4, 5**) et, d'autre part, concentrés autour de Liège (**zone 6**) (Figure 71). La botte du Hainaut (**zone 7**), le sud de la Province du Luxembourg (**zone 10**) et l'est de la province de Liège (**zone 9**) ne comptent aucun membre. Toutefois un certain nombre de nouveaux membres ont tendance à être localisés davantage à l'est de Liège (**zone 9**), ce qui traduit peut-être un potentiel d'insertion.

Concernant les partenaires des projets de R&D, il semblerait que les compétences des universités sont plus limitées et moins en phase avec les axes stratégiques du pôle GreenWin qu'avec les autres pôles. Ceci explique, par exemple, que même s'il existe un campus sur l'environnement pour l'Université de Liège situé à Arlon (**zone 10**), son implication est rare dans les projets de R&D du pôle GreenWin. Quelques projets avec des partenaires situés en Wallonie picarde (**zone 1**) sont à noter.

Tableau 13 : Intégration des zones dans le pôle de compétitivité GreenWin

<u>Caractère d'intégration</u>	<u>Zones concernées</u>
Zones incluses dans la dynamique	2 ; 4 ; 5 ; 6
Zones à potentiel d'insertion	1 ; 9 ; 10
Zones exclues de la dynamique	7

- **Logistics in Wallonia : domaines des transports et de la logistique**

La structure du pôle logistique est atypique par rapport aux autres pôles de compétitivité. En effet, le poids des universités et autres centres de recherche est faible et est substitué par des associations diverses, des institutions publiques ou parapubliques. Il s'agit davantage de membres attirés par les activités d'animation économique que des partenaires potentiels de projets de R&D.

Concernant la localisation des membres (Figure 72), le sillon wallon ressort de manière plus nette, depuis les entreprises logistiques de la Wallonie picarde jusqu'à Eupen (**zones 1, 4, 5, 6, 9** (nord de la zone uniquement)). La localisation de ces entreprises dépend fortement de la proximité d'une autoroute.

Le Brabant wallon (**zone 2**) concentre un nombre non-négligeable d'acteurs, mais la zone ne semble pas particulièrement peser dans la dynamique du pôle. En outre, il faut relever la présence d'un nombre sensible de membres situés dans le sud de la province du Luxembourg (**zone 10**), sans doute dû à l'héritage du réseau d'entreprises luxembourgeois né en 2000, mais également à la présence d'infrastructures logistiques spécifiques comme le port sec d'Athus ou Ardennes Logistics.

Remarquons que les nouveaux membres ont tendance à se resserrer autour de Liège (**zone 6**) et à Bruxelles et dans ces environs (**zone 2** essentiellement), ce qui traduit une recomposition territoriale autour des grands pôles urbains au détriment de la structure linéaire le long du sillon.

Concernant la localisation des partenaires de R&D, deux grandes concentrations existent : la première avec Mons et Charleroi (**zone 4**), grâce aux centres de recherche, à l'Université de Mons et à Alstom; la seconde, autour de Liège, plus diffuse (**zone 6**). Néanmoins, alors qu'il existe une masse non-négligeable d'acteurs à l'est de la Province de Liège (**zone 9**), en Wallonie picarde (**zone 1**) et au Luxembourg (**zone 10**), ceux-ci ne participent pas à des projets, ce qui montre une intégration plus difficile.

Tableau 14 : Intégration des zones dans le pôle de compétitivité Logistics

<u>Caractère d'intégration</u>	<u>Zones concernées</u>
Zones incluses dans la dynamique	1 ; 2 ; 4 ; 6 ; (9 (nord de la zone))
Zones à potentiel d'insertion	10
Zones exclues de la dynamique	3 ; 7 ; 8 ; 9 (sud de la zone)

- **Mecatech : domaine de l'ingénierie mécanique**

Dans ce pôle, la concentration liégeoise d'acteurs est prépondérante sur toutes celles des autres sous-régions (**zone 6**, pôle urbain de Liège uniquement) (Figure 73). Il existe par ailleurs un grand nombre d'acteurs localisé à Charleroi (**zone 4**), l'ancienne ville industrielle conserve quelques entreprises dans le domaine, tandis qu'il faut relever le nombre non-négligeable de membres dans le Brabant wallon (**zone 2**). Quant au reste de la Wallonie, quelques acteurs sont dispersés à travers les autres sous-régions (**zones 1, 5, 9**). Quant aux ex-membres, force est de constater qu'il s'agit principalement d'entreprises situées aux marges de la Wallonie (**zones 1, 8, 9**).

En ce qui concerne la localisation des partenaires des projets, le poids de Liège (**zone 6**, mais centrée sur le pôle urbain de Liège) est très important alors que les acteurs du reste de la Wallonie semblent collaborer sporadiquement à quelques projets. Du moins, les partenaires de projets brabançons (**zone 2**) et hennuyers (**zone 4**) sont bien plus dispersés que les acteurs liégeois.

Tableau 15 : Intégration des zones dans le pôle de compétitivité Mecatech

<u>Caractère d'intégration</u>	<u>Zones concernées</u>
Zones incluses dans la dynamique	2 ; 4 ; 6 (pôle urbain de Liège)
Zones à potentiel d'insertion	1 ; 5 ; 9
Zones exclues de la dynamique	3 ; 7 ; 8 ; 10

- **Skywin : domaines de l'aéronautique et du spatial**

La majorité des acteurs sont concentrés autour de Liège (**zone 6**) ; les autres sont majoritairement dispersés dans un triangle Bruxelles – Mons – Namur avec l'aéropôle de Charleroi comme principal polarisateur (**zone 4** et plus faiblement **zones 2, 5 et 9** (nord uniquement)) (Figure 74). Quant à Redu à la limite de la **zone 8** et de la **zone 7**, il constitue une petite concentration résiduelle d'acteurs sur le site où l'Agence Spatiale Européenne (ESA) a labellisé un incubateur d'entreprises liées aux activités dans le domaine des sciences spatiales. Cet investissement dans la province de Luxembourg ne semble pas

particulièrement entrainer le développement d'une masse critique d'acteurs autour de Redu car le site est plutôt excentré par rapport aux principales villes.

Les partenaires des projets de R&D sont concentrés autour de Liège et Charleroi. Toutefois, il ne faut pas négliger le poids des autres villes universitaires que sont Bruxelles, Mons et Louvain-la-Neuve qui existent sur la carte grâce à l'implication de leurs universités. Namur (**zone 8**) peine à s'insérer dans les partenariats sans doute à cause d'un manque de compétences dans ce secteur spécifique.

Tableau 16. Intégration des zones dans le pôle de compétitivité Skywin.

<u>Caractère d'intégration</u>	<u>Zones concernées</u>
Zones incluses dans la dynamique	(2) ; 4 ; (5) ; 6 (pôle urbain de Liège) ; (9 (nord de la zone uniquement))
Zones à potentiel d'insertion	8
Zones exclues de la dynamique	1 ; 3 ; 7 ; 10

- **WagrALIM : domaine de l'agro-alimentaire**

La particularité de la structure du pôle WagrALIM est le poids légèrement plus important du secteur public dans le pôle, essentiellement celui des centres de recherche et des laboratoires des universités dans la composition des membres du pôle.

La dispersion géographique des acteurs est beaucoup plus importante, par rapport aux autres pôles (Figure 75). En effet, les acteurs sont parfois des entreprises au plus près des acteurs du monde agricole. La localisation des acteurs reflète l'importance agricole de la région ainsi que sa spécialisation. Il est peu surprenant de retrouver plus de membres dans des zones rurales de la Wallonie comme l'est de la Province de Liège (**zone 9**) ou la Wallonie picarde (**zone 1**). De manière générale, il faut relever la proximité des acteurs à une autoroute ou une voie rapide de sorte qu'on observe un continuum d'acteurs le long de l'axe de l'autoroute de Wallonie depuis Charleroi jusque Verviers.

Quant au Brabant wallon (**zone 2**), certains acteurs sont présents, essentiellement en raison de la présence de l'UCL à Louvain-la-Neuve. Les autres membres sont dispersés à travers les petites villes rurales de Wallonie comme Bastogne (limite **zones 8 et 9**), Chimay (**zone 7**), Dinant (**zone 8**) ou Malmedy (**zone 9**). Les cas d'entreprises réellement situés au cœur des villages ruraux sont très rares.

Concernant la localisation des partenaires de projets, elle illustre une dynamique spatiale très particulière où émergent les grands pôles traditionnels de l'agro-alimentaire wallon avec Liège (**zone 6**) et le Pays de Herve au nord-est (nord de la **zone 9**) et la Wallonie picarde (**zone 1**). Au centre de la Wallonie, la faculté des sciences agronomiques de Gembloux (limite **zones 2 et 5**), liée à l'ULg, est le moteur d'un quatrième pôle mais il est assez artificiel car la concentration résulte presque exclusivement de l'activité universitaire, plus que d'une réelle activité privée.

Malgré un nombre plus important de membres dans les zones rurales, il est à nouveau marquant de relever l'absence de partenaires de projets au sud du sillon Sambre-et-Meuse (**zones 7, 8, 9, 10**), à quelques rares exceptions près. Dès lors, l'ellipse de dispersion est très allongée en reliant les grands pôles picards (**zone 1**) et liégeois uniquement (**zones 6**).

Tableau 17 : Intégration des zones dans le pôle de compétitivité WagrALIM

<u>Caractère d'intégration</u>	<u>Zones concernées</u>
Zones incluses dans la dynamique	1 ; 2 ; 4 ; 5 ; 6 ; (9)
Zones à potentiel d'insertion	7 ; 8 ; (9)
Zones exclues de la dynamique	3 ; 10

6.6.3. Moteurs et freins à l'intégration

Dans un **premier temps**, nous tenterons d'avoir une approche globale des moteurs et des freins d'intégration dans la dynamique du point de vue de l'ensemble des pôles de compétitivité. Dans un **deuxième temps**, en nous focalisant sur la situation actuelle d'intégration des zones rurales dans les pôles de compétitivité, et dans une approche non-exhaustive, nous détaillerons les moteurs d'intégration :

- Des zones qui sont déjà intégrées dans les pôles de compétitivité ;
- Des zones qui possèdent un réel potentiel d'intégration et qui sont susceptibles de s'intégrer davantage à l'avenir.

6.6.3.1. Approche globale des moteurs et des freins à l'intégration

Tout d'abord, il est un fait qu'en termes de freins et de moteurs, il y a une question prépondérante de localisation stratégique dans l'intégration des différentes zones au sein des pôles de compétitivité. Nous avons relevé deux principaux paramètres intervenants :

- la proximité aux zones métropolitaines et à des communes à caractère plus urbain ;
- la proximité entre partenaires de projets.

En termes d'infrastructure, deux paramètres sont également déterminants :

- la proximité aux infrastructures de transports ;
- la présence d'un centre universitaire, surtout en ce qui concerne la participation à des projets de partenariat au sein du pôle.

Enfin, nous soulignerons l'importance de l'héritage du passé : industriel ou rural de la zone.

- **Moteur 1 : La proximité des zones métropolitaines**

Il existe une corrélation claire entre la concentration d'entreprises compétitives et les territoires à vocation métropolitaine. Wilmotte (2014) a interrogé quatre représentants des pôles de compétitivité et trois d'entre eux (Mecatech, Skywin et Wagralim) affirment que leur localisation géographique macro-spatiale résulte de leur volonté d'être au centre de la Wallonie, entre les deux grands pôles traditionnels que sont Liège et le Hainaut.

Dans ce contexte, il importe de faire un parallèle entre l'absence d'une armature urbaine forte en Wallonie et la volonté des acteurs économiques d'accéder facilement aux services des métropoles (Thisse and Thomas 2007). Effectivement, la Wallonie ne possède pas de véritable métropole urbaine, à la différence de la Flandre (Anvers, Gand, Bruxelles), de la Région Nord-Pas de Calais (Lille) ou de la région frontalière allemande (Aix-la-Chapelle). Très rapidement, les centres économiques et financiers de la Wallonie se sont centralisés à Bruxelles. La capitale polarise une grande partie du nord de la Wallonie, c'est-à-dire le Brabant wallon (**zone 2**) et même Namur (**zone 5**) (Thisse and Thomas 2007).

Tandis que les pôles urbains extérieurs exercent une influence forte en Wallonie, les grands pôles urbains wallons peinent à s'insérer dans cette logique territoriale (Wilmotte 2014), ils ont du mal à rayonner sur l'entièreté du territoire wallon.

Ainsi, les principales zones rurales participant aux pôles de compétitivité sont des zones polarisées par des métropoles extérieures :

- La Wallonie picarde (**zone 1**) profite de la proximité de Lille ;
- Les Cantons de l'Est (nord de la **zone 9**) profite de la proximité d'Aix-la-Chapelle, et ;
- Le sud-est de la Province du Luxembourg (**zone 10**) intègre progressivement l'espace métropolitain de Luxembourg.

La **zone 1** et le nord de la **zone 9**, par un effet concomitant de plusieurs facteurs, ont su tirer profit de leur proximité à des métropoles externes pour davantage s'intégrer dans les pôles de compétitivité wallons. Toutefois, la **zone 10** (région d'Arlon) qui devrait profiter des externalités métropolitaines provenant de la ville de Luxembourg, peine à accueillir ou développer des activités en lien avec l'innovation. La région développe surtout une dynamique économique résidentielle, semblant se reposer sur le dynamisme économique et entrepreneurial du Luxembourg. Concernant la **zone 1** (Tournai et Mouscron), une nuance est à ajouter car la Wallonie picarde est dynamique sur les activités logistiques et de l'agro-alimentaire uniquement. Il reste à voir si cela sera suffisant pour espérer une réelle insertion dans l'espace métropolitain organisé autour de Lille (Wilmotte 2014).

- **Moteur 2 : La proximité des partenaires de projets**

A l'échelle micro-spatiale, la localisation des membres résulte davantage de conditions d'accessibilité avec les autres acteurs du pôle de manière à faciliter le réseautage (Wilmotte 2014). Il convient ainsi de relever une distance moyenne de 50 km entre les partenaires de projets (Wilmotte 2014). En pratique, il s'agit d'une distance qui permet aux acteurs de se réunir régulièrement sans perdre trop de temps.

Ainsi il est à noter l'importance de la localisation des centres de recherche et des universités, davantage concentrés dans les zones urbaines, telles que Louvain-La-Neuve (**zone 2**), Mons (**zone 4**), Gembloux (**zone 5**) et Liège (**zone 6**). L'intégration dans tel ou tel pôle dépend alors de la concordance des compétences développées par les institutions de recherche avec les axes stratégiques des différents pôles.

- **Moteur 3 : La proximité des infrastructures de transports**

Après les deux premiers paramètres cités, le troisième critère de localisation des membres des pôles de compétitivité est la qualité des infrastructures d'accès. Globalement, la majorité des membres des pôles se localisent à proximité des autoroutes (voir Figure 69) mais ceci se marque particulièrement pour les pôles Logistics et WagrALIM (voir Figure 72 et Figure 75).

Effectivement, si le premier facteur d'implantation du secteur logistique est la proximité des marchés et des clients, le second est l'accessibilité du lieu et les disponibilités en infrastructure (Mérenne-Schoumaker 2007). Malgré l'intérêt de la multimodalité, la route reste dominante en particulier au niveau de la traction finale. Le secteur est donc très sensible à la qualité du réseau autoroutier et à la fluidité du trafic (Mérenne-Schoumaker 2007).

Compte tenu de la densité des autoroutes beaucoup plus importante au nord du sillon qu'au sud, il n'est pas étonnant de voir davantage de membres des pôles dans les zones les plus accessibles en termes de liaisons autoroutières. Certains auteurs affirment que le sillon industriel Sambre-Meuse (E19-E42) fait progressivement la place au développement de l'axe E411-N4 (Mérenne-Schoumaker and Vanderhoff 2007; Thisse and Thomas 2007) ce qui encourage le développement économique des espaces ruraux du sud de la Wallonie. Toutefois, dans les faits, il semble que le franchissement des Ardennes continue d'être un désavantage en ce qui concerne l'implantation des acteurs économiques principaux (Wilmotte 2014), probablement en raison de l'absence d'un tissu urbain fort.

Par ailleurs, même au nord du sillon, certaines zones ne sont pas traversées par des autoroutes et cela se remarque directement dans leur intégration aux pôles. Par exemple, dans les **zone 3, l'est de la zone 2 et l'ouest de la zone 6** constituant une partie du plateau hesbignon, l'occupation du sol de ces zones est largement sous dominante agricole, extrêmement mécanisée en raison de la fertilité des sols et cette partie du territoire aurait tendance à s'insérer dans la dynamique du pôle WagrALIM. Le plateau hesbignon est caractérisé par un grand nombre de petits noyaux villageois, souvent assez peu denses. Malgré une bonne accessibilité aux pôles économiques de Bruxelles, Liège et Louvain-La-Neuve, cette zone peine à s'insérer dans l'économie des pôles de compétitivité. On voit clairement que sur la carte de la Figure 75, les membres se localisent à proximité des autoroutes, délimitant ainsi un triangle « blanc » entre les autoroutes E411-E42-E40.

Notons également que la présence des deux aéroports wallons : Gosselies-Charleroi et Liège, expliquent évidemment la présence prépondérante du pôle SkyWin dans les **zones 4 et 6**, mais également de la majorité des autres pôles de compétitivité. Les aéroports constituent effectivement une ouverture à l'international, ce qui rentre dans la stratégie générale de développement des pôles de compétitivité. En outre, Liège possède le premier port interne de Belgique et la seule gare TGV de Wallonie, ce qui permet d'expliquer en partie l'importante intégration de la **zone 6** dans la dynamique des pôles.

- **Moteur 4 : La présence de centres universitaires**

Le développement régional basé sur la science et la production de haute technologie s'appuie sur un fort potentiel de recherche scientifique fondamentale et pré-compétitive (Quévit and Lepage 1995). Son succès dépend dès lors de conditions très précises qui ne la rendent accessible qu'à un nombre très limité de régions (Quévit and Lepage 1995). La présence de centres universitaires est en effet incontournable pour espérer s'insérer dans une trajectoire de création technologique.

D'un point de vue territorial, la présence d'une université peut induire l'apparition du phénomène technopolitain, soit la constitution de parcs d'activités scientifiques et technologiques où se mêlent université, petites entreprises innovatrices d'initiative locale et laboratoires de groupes industriels mondiaux (Quévit and Lepage 1995). On constate effectivement que les principales universités wallonnes exercent un très net phénomène d'attraction sur les entreprises et laboratoires, belges et même étrangers.

Quatre technopôles ont entamé cette trajectoire en Wallonie :

- *Louvain-la-Neuve Science Park* – Université Catholique de Louvain (**zone 2**), créé en 1972 ;
- *Liège Science Park* – Université de Liège (**zone 6**), qui joue un très gros rôle pour la diversification et le développement de l'économie liégeoise, créé en 1971 ;
- Parc Scientifique Initialis – Université de Mons (**Zone 4**), créé en 1996 ;
- CREALYS – *Science Park of the Province of Namur* – Université de Namur et AgroBioTech de Gembloux (**zone 5**).

Notons que la présence de parcs technopolitains et de centres universitaires induit également un dynamisme indirect via les retombées en termes de consommation, d'investissements, etc. Même si bon nombre de centres universitaires sont localisés dans les centres urbains, on peut considérer qu'ils ont un effet positif sur les espaces ruraux aux alentours.

- **Moteur 5 : L'héritage du passé : industriel ou rural**

Lors de la révolution industrielle, le développement de la Wallonie est marqué par le fait qu'on voit très précocement apparaître le fameux « Sillon industriel wallon » appelé aujourd'hui « le Sillon Sambre-et-Meuse ». A la manière d'un « croissant fertile » basé sur la pré-industrie de la houille et du fer, l'industrialisation de la Wallonie s'est essentiellement concentrée autour des gisements de houilles localisés dans le sillon Sambre-et-Meuse, et plus particulièrement dans les provinces de Liège (**zone 6**) et du Hainaut (**zone 4**) (Quévit and Lepage 1995). A l'époque, les provinces de Namur et de Luxembourg avaient, quant à elles, conservé leur caractère essentiellement rural (Quévit and Lepage 1995). Suite au déclin industriel du sillon et à la révolution verte dans les espaces ruraux, on identifie deux types de trajectoire de reconversion :

- *La reconversion industrielle qui s'appuie sur les industries traditionnelles (Quévit and Lepage 1995)*

Aujourd'hui, c'est toujours dans ces deux mêmes zones qu'on trouve l'essentiel des activités économiques de la Wallonie. On peut donc supposer que la géographie des pôles de compétitivité résulte en partie de l'héritage de la culture industrielle du début du siècle.

Après le déclin industriel, la plupart des grandes entreprises des filières traditionnelles vont chercher à se reconvertir et à se diversifier dans des activités à plus haute valeur ajoutée. Quévit et Lepage (1995) estime que la trajectoire de rupture/filiation est propre aux bassins de tradition industrielle tels Charleroi (**zone 4**) et Liège (**zone 6**).

Cette trajectoire concerne les entreprises qui, après une phase de restructuration, ont progressé vers l'aval de leurs filières de production, et qui donc se sont rapprochés des marchés. Elles veulent rompre avec des produits, des procédés et des modes d'organisation obsolètes tout en ne détruisant pas entièrement l'appareil productif existant. Soit elles restent proches des secteurs traditionnels d'activité, soit elles entrent en rupture plus nette avec ceux-ci. Les exigences du marché et la capacité d'innovation constituent les principaux déterminants de cette trajectoire.

La reconversion des bassins hennuyers (**zone 4**) et liégeois (**zone 6**) s'inscrit principalement dans une logique de filiation avec le tissu industriel : les industries des métaux, du verre et de la céramique vont chercher à évoluer vers des matériaux de plus en plus innovants et modernes.

Dans d'autres zones, les activités se développent plus en rupture avec les industries traditionnelles : par exemple, dans le sud-Luxembourg (**zone 10**), le Hainaut occidental (**zone 1**), la Basse-Sambre (limite **zones 4 et 6**), le sud de Bruxelles (**zone 2**) et la province de Liège (**zone 6**). Ainsi les entreprises des industries chimique et pharmaceutique investissent de façon considérable dans le développement de nouveaux produits et modes de production. A côté des grandes entreprises liées au secteur de la métallurgie, il coexiste une grande diversité d'entreprises (souvent de petite dimension) qui investissent dans les secteurs nouveaux de l'électronique, de la chimie, de l'agro-alimentaire, de la mécanique de précision ou des télécommunications.

- *La reconversion rurale qui s'appuie sur les capacités endogènes locales (Quévit and Lepage 1995)*

Cette trajectoire constitue une voie d'avenir prometteuse pour les zones rurales et semi-rurales. L'optique de développement adoptée ici est de s'appuyer sur une tradition entrepreneuriale fortement structurée en réseaux. L'initiative provient d'un investisseur, le plus souvent une PME, qui cherche à satisfaire une demande précise, voire "sur mesure". Les productions de haute valeur ajoutée et l'incorporation de technologies sont des gages de prospérité.

Les principaux freins au développement de cette trajectoire sont inhérents au monde rural :

- la difficulté d'ouvrir ce tissu productif aux marchés autres que domestiques, en raison du caractère diffus des espaces ruraux ;
- la difficulté des PME de s'insérer dans des réseaux leur donnant accès aux marchés, aux technologies ainsi qu'à l'information qui y est liée.

Néanmoins, certains secteurs suivent bien cette trajectoire endogène, c'est notamment le cas du le secteur wallon de l'agro-alimentaire. C'est ce que nous avons observé avec le pôle de compétitivité WagrALIM dont les membres sont beaucoup plus dispersés dans les espaces ruraux que pour les autres pôles.

6.6.3.2. Détails des moteurs des zones...

- ... intégrées dans les pôles de compétitivité
 - Zone 1

La Wallonie picarde est un grand pôle de l'industrie agro-alimentaire. L'agriculture dans cette région représente effectivement une part importante de l'occupation du sol. L'importance des grandes cultures est également majoritaire. Il est logique dans ce cas de rapprocher les lieux de transformations des lieux de production des matières premières pour réduire principalement les coûts liés aux transports. Il est également possible que la présence de la métropole lilloise à la frontière française polarise un certain nombre d'activités de la **zone 1**.

Tableau 18 : Moteurs d'intégration de la zone 1 dans la dynamique des pôles de compétitivité

<u>Intégration de la zone 1 dans la dynamique de :</u>	<u>Liste des moteurs d'intégration en lien avec le capital territorial</u>
WagrALIM	<ul style="list-style-type: none"> → Présence communes urbaines dans la zone → Proximité métropole (Lille) → Autoroutes et voies navigables → Proximité production–transformation matières premières agricoles

- Zone 2

La **zone 2** est intégrée dans tous les pôles de compétitivité. Cela n'est pas étonnant étant donné que l'essentiel de l'économie wallonne est polarisé par Bruxelles. Les parcs d'activités à vocation technologique comme à Nivelles et Gembloux ou de grandes entreprises profitent de la localisation stratégique de **la zone 2** vis-à-vis de Bruxelles. Le poids de la présence de deux centres universitaires (Gembloux et Louvain-La-Neuve) fait également pencher la balance. La **zone 2** est le cœur de la biotechnologie wallonne, les entreprises d'un même secteur ont tendance à se regrouper dans un périmètre favorisant les partenariats.

Tableau 19 : Moteurs d'intégration de la zone 2 dans la dynamique des pôles de compétitivité

<u>Intégration de la zone 2 dans la dynamique de :</u>	<u>Liste des moteurs d'intégration en lien avec le capital territorial</u>
BioWin	<ul style="list-style-type: none"> → Présence communes urbaines dans la zone → Proximité métropole (Bruxelles) → Autoroutes et voies navigables → Héritage et tradition industrielle - « cœur de la biotechnologie » wallonne → Centres universitaires (AgroBioTech et UCL)
GreenWin	
Logistics	
Mecatech	
SkyWin	
WagrALIM	

- Zone 4

La **zone 4** est intégrée dans tous les pôles de compétitivité. On peut également supposer que cette zone, malgré une distance plus grande que pour la **zone 2**, continue d'être polarisée par Bruxelles, capitale économique externe de la Wallonie.

Cette zone dispose également de deux parcs d'activités à vocation technologique (Mons et Gosselies) et du centre universitaire de Mons (UMons). Des anciennes activités industrielles de Charleroi (charbon, sidérurgie et verre) subsistent quelques entreprises résiduelles, notamment dans le pôle de Mecatech. En terme d'infrastructures de transport, la zone est bien desservie (autoroute, canal, et aéroport de Charleroi).

Tableau 20 : Moteurs d'intégration de la zone 4 dans la dynamique des pôles de compétitivité

<u>Intégration de la zone 4 dans la dynamique de :</u>	<u>Liste des moteurs d'intégration en lien avec le capital territorial</u>
BioWin	→ Présence communes urbaines dans la zone → Proximité métropole (Bruxelles) → Autoroutes, voies navigables et aéroport → Centre universitaire (UMons) → Héritage et tradition industrielle de l'ancien bassin minier hennuyer
GreenWin	
Logistics	
Mecatech	
SkyWin	
WagrALIM	

o Zone 5

Namur n'est pas une zone influente des pôles de compétitivité. La zone est toutefois stratégique en termes de position : premièrement, parce que c'est une zone centrale entre les zones influentes des pôles de compétitivité ; tels que Mons-Charleroi, Liège, Louvain-La-Neuve et Bruxelles ; et, deuxièmement parce qu'elle est à la croisée de deux autoroutes majeures (E42-E411) et de la Sambre et de la Meuse. Notons toutefois que la zone 5 a deux centres universitaires : l'Université de Namur et AgroBioTech à Gembloux (dont l'influence est partagée avec la **zone 2**).

Tableau 21 : Moteurs d'intégration de la zone 5 dans la dynamique des pôles de compétitivité

<u>Intégration de la zone 5 dans la dynamique de :</u>	<u>Liste des moteurs d'intégration en lien avec le capital territorial</u>
GreenWin	→ Présence communes urbaines dans la zone → Proximité métropole (Bruxelles) → Autoroutes, voies navigables → Position centrale → Centres universitaires (Université de Namur et AgroBioTech)
Logistics	
Mecatech	
SkyWin	
WagrALIM	

o Zone 6

En ce qui concerne la **zone 6**, la situation peut prendre deux tournures :

- Soit les acteurs sont concentrés dans le pôle urbain (BioWin ; Mecatech et SkyWin) ;
- Soit les acteurs se dispersent également en périphérie de Liège (GreenWin ; Logistics ; WagrALIM).

Les espaces ruraux de cette zone sont donc faiblement inclus dans les dynamiques des pôles BioWin, Mecatech et SkyWin. La zone est également traversée par plusieurs autoroutes majeures et possède également le deuxième aéroport de Wallonie ainsi qu'une gare TGV et un centre universitaire (ULg). Le premier port autonome intérieur de Belgique est également localisé à Liège. La zone est probablement polarisée par Bruxelles, mais également par Aix-La-Chapelle. La zone a un ancien passé industriel très important et en reconversion.

Tableau 22 : Moteurs d'intégration de la zone 6 dans la dynamique des pôles de compétitivité

<u>Intégration de la zone 6 dans la dynamique de :</u>	<u>Liste des moteurs d'intégration en lien avec le capital territorial</u>
BioWin	→ Présence communes urbaines dans la zone → Proximité métropoles (Bruxelles – Aix-La-Chapelle) → Autoroutes, port intérieur, gare TGV et aéroport → Centre universitaire (ULg) → Héritage et tradition industrielle
GreenWin	
Logistics	
Mecatech	
SkyWin	
WagrALIM	

○ Zone 9

Il existe une scission entre le nord et le sud de la **zone 9** : la partie nord semble être beaucoup plus dynamique sur le plan de l'innovation et de la compétitivité que le sud. En effet, le nord possède une position stratégique entre Liège et Aix-La-Chapelle. Les acteurs de cette zone ont toutefois du mal à s'insérer dans les projets de partenariat.

A l'exception des membres de WagrALIM qui se dispersent un peu dans le sud de la zone, SkyWin et Logistics concentrent leur influence à proximité de l'autoroute E40 qui traverse le nord de la zone. Cette zone étant une zone à dominance agricole, comme pour la **zone 1**, on remarque un certain nombre d'industrie de transformation des matières premières agricoles. Ainsi, Aibel accueille des entreprises comme Detry, producteur de charcuteries entre autres, ou une cidrerie, Stassen, dans une région agricole orientée vers la fructiculture et l'élevage.

Tableau 23 : Moteurs d'intégration de la zone 9 dans la dynamique des pôles de compétitivité

<u>Intégration de la zone 9 dans la dynamique de :</u>	<u>Liste des moteurs d'intégration en lien avec le capital territorial</u>
Logistics	→ Présence communes urbaines dans la zone
SkyWin	→ Proximité métropoles (Aix-La-Chapelle) et pôle d'influence majeure (Liège)
WagrALIM	→ Autoroutes → Proximité production-transformation matières premières agricoles

• ... au potentiel d'intégration

○ Zone 8

La région de Redu et Transinne dans la **zone 8** montre une insertion grandissante dans le pôle SkyWIN et le domaine aérospatial wallon et européen grâce au centre de l'Agence Spatiale Européenne (ESA) à Redu et au parc d'activités Galaxia à Transinne (Bodeux 2015). La situation est stratégique puisque le lieu est situé à moins de 120 km de 4 aéroports internationaux (IDELUX 2015b). De plus, il est nécessaire d'avoir un environnement calme et sans perturbations pour développer l'activité « satellites » (IDELUX 2015b). Et en effet, son partenariat depuis 2007 avec la Société Européenne des Satellites (SES), 2^{ème} opérateur mondial de satellites et télécoms, ne cesse d'accroître la visibilité du site de Redu. La société souhaite désormais développer ses activités à Redu avec le programme européen de navigation et avec Airbus. Un contrat de maintenance et d'opérations a été signé jusque 2022 (Bodeux 2015).

Par ailleurs, en parallèle de ces activités économiques, la formation des jeunes étudiants, des universitaires et enseignants, via un centre éducationnel de robotique opérationnel depuis avril s'est installé à Redu (Bodeux 2015). Cette formation connaît un franc succès et mériterait davantage de moyens pour pouvoir se développer.

Par ailleurs, les activités promettent un développement florissant dans le futur, d'autant plus que le site possède encore des terrains constructibles et aménageables pour étendre les activités (IDELUX 2015b).

Tableau 24 : Moteurs d'intégration de la zone 8 dans la dynamique des pôles de compétitivité

<u>Intégration de la zone 8 dans la dynamique de :</u>	<u>Liste des moteurs d'intégration (IDELUX 2015b) en lien avec le capital territorial</u>
SkyWin	<ul style="list-style-type: none"> → Autoroute E411 et axe européen Bruxelles-Luxembourg-Strasbourg → Présence de 4 aéroports internationaux à moins de 120 km → Infrastructures ultramodernes, novatrices et de pointe → Cadre naturel, calme, sécurisant et sans perturbations → Terrain aménageable et constructible disponible sur le site → Partenariat d'acteurs entre ESA ; <i>Galaxia park</i> ; incubateur <i>Wallonia Space Logistics</i> (WSL) ; Vitrociset et la Société Européenne de satellites (SES).

○ Zone 10

La région du Luxembourg dans la **zone 10** montre un potentiel important d'insertion dans le pôle de compétitivité **Logistics in Wallonia**. En effet, avec la présence d' « Ardennes Logistics », un parc logistique bimodal situé dans le sud de l'Ardennes à Neufchâteau et du « Terminal Conteneurs d'Athus », le premier port sec de Belgique, l'insertion dans le pôle de compétitivité devrait être complète. Toutefois, force est de constater que nombre des anciens membres de ce pôle de compétitivité étaient situés dans la **zone 10** tandis que les nouveaux membres ont tendance à se relocaliser autour de Liège et de Bruxelles. Par ailleurs, peu de partenariats sont engagés avec les membres du sud-wallons. Pourtant, tout semble concourir pour un développement des activités de logistique comme le montre le Tableau 25 référant les moteurs à l'intégration dans le pôle.

Tableau 25 : Moteurs d'intégration de la zone 10 dans la dynamique des pôles de compétitivité

<u>Intégration de la zone 10 dans la dynamique de :</u>	<u>Liste des moteurs d'intégration (IDELUX 2015a) en lien avec le capital territorial</u>
Logistics in Wallonia	<ul style="list-style-type: none"> → Autoroute E411-E25 et accès gratuit ; gare → Présence de 4 aéroports internationaux à moins de 120 km → Liaison aux ports d'Anvers ; Rotterdam et Zeebrugge via le port sec d'Athus → Contexte socio-économique favorable : bon climat social, très faible taux d'absentéisme et de grève ; fiscalité compétitive ; force de travail jeune, qualifiée et disponible ; haut niveau de productivité ; législation sociale flexible → Bon cadre de vie → Infrastructures disponibles pour nouveaux membres dans le parc d'Ardennes Logistics → Centre de formation en logistique

6.6.4. Recommandations et leviers d'action

6.6.4.1. Appliquer le principe d'équité territoriale

Du point de vue économique, l'intervention publique en faveur des espaces ruraux repose sur deux principaux arguments (Aubert and Gagné 2003; Berriet-Sollicec and Trouvé 2013) :

- l'équité ou logique redistributrice, afin de répondre à des inégalités sociales issues de la localisation rurale : l'Etat compense les handicaps des espaces ruraux vis-à-vis de l'égalité des chances dans l'accès aux biens et services primaires et des surcoûts de production qui peuvent être liés à l'éloignement (maintien d'une tarification uniforme des services publics, d'équipements publics collectifs en milieu rural,...).
- l'efficacité économique ou logique allocative, la présence d'activités en milieu rural peut contribuer à améliorer l'intérêt général : il s'agit alors de mettre l'accent sur la compensation des défaillances de marché pour atteindre une allocation optimale des ressources, par exemple en prenant en compte les effets externes négatifs liés à l'agglomération (coûts de pollution et de congestion dans la localisation d'arrivée, coûts de désertification, d'approvisionnement pour les agents restants dans la localisation d'origine).

Comme nous avons pu le remarquer, les pôles de compétitivité engendrent une dynamique économique à deux vitesses en Wallonie : l'une, caractéristique des métropoles urbaines est tournée vers l'innovation et l'ouverture à l'international ; l'autre, caractéristique des espaces ruraux et périphériques semble être une économie davantage traditionnelle et issue d'activités locales et endogènes.

Pour permettre aux espaces ruraux de participer à cette dynamique, nous pensons que la notion de compétitivité, abordée dans le cadre des pôles, doit être appréhendée en termes d'égalité des chances entre les différents acteurs et territoires. Cette approche reposant sur le principe d'équité territoriale nécessiterait de tenir compte de la situation d'origine, de l'environnement géographique, économique et humain, en tenant pour objectif principal d'assurer la cohésion territoriale.

Effectivement, la politique de gouvernance des pôles de compétitivité en Wallonie répond à une approche « *bottom-up* », c'est-à-dire que les propositions des pôles partent de collaborations existantes entre entreprise et centre de recherche (Wilmotte 2014). Il est alors logique que les partenaires des pôles se concentrent géographiquement dans les régions favorisées. En France, la stratégie de gouvernance des pôles est davantage « *top-down* » ce qui permet de mieux réfléchir à l'implantation géographique des pôles de compétitivité et à tenir des zones défavorisées et plus périphériques.

6.6.4.2. Développer des « pôles d'excellence rurale »

La logique des pôles de compétitivité repose sur l'idée que le regroupement d'entreprises et de centres de recherche d'un même secteur sur un territoire donné permet d'augmenter leur productivité et leur compétitivité (Capt et al. 2009). Le caractère diffus du monde rural, ses logiques économiques davantage traditionnelles et ses difficultés d'accès au marché sont un frein à son insertion dans la logique métropolitaine des pôles de compétitivité (Capt et al. 2009; Landel and Senil 2008).

Depuis 2005, la France a ainsi décidé de labelliser des pôles d'excellence rurale qui sont porteurs de projets de développement économique. Présenté comme le versant « rural » des pôles de compétitivité, le dispositif des « pôles d'excellence rurale » considère que « *les territoires ruraux constituent des réservoirs de croissance et d'excellence au niveau national* » et affiche une ambition comparable fondée sur l'hypothèse que « *tous les territoires, les plus petits, les moins denses et les moins dotés soient-ils pour la compétitivité internationale, disposent de ressources propres qu'il convient de valoriser du point de vue économique ou résidentiel. Cette valorisation génère de la valeur ajoutée et des emplois* » (DIAC 2007).

Le cahier des charges des Pôles d'Excellence Rurale ouvre 4 thématiques (DIACT 2007) :

- la promotion des ressources naturelles, culturelles et touristiques, qui confirme la place éminente des ressources spécifiques dans le champ du développement local ;
- la valorisation et la gestion des " bio ressources ", susceptibles de devenir compétitives dans un contexte de renchérissement de l'énergie ;
- l'offre de services et l'accueil de nouvelles populations, qui accompagne le développement de l'économie résidentielle ;
- des pôles d'excellence technologique, pour des productions industrielles, artisanales et des services localisés.

La compétitivité des territoires ruraux reposerait alors sur leur capacité à mobiliser des ressources non dé-localisables, dotées de qualités spécifiques. La mise en évidence de ces ressources, leur organisation, leur insertion dans des logiques de construction et de développement territorial illustreraient des formes de développement différentes, au sein desquelles la mobilisation de la ressource patrimoniale occupe une place déterminante (Landel and Senil 2008).

En France, les appels à projet et l'aide aux financements de ceux-ci ont permis une très forte mobilisation des acteurs locaux, une accélération et une amplification des dynamiques présentes avec un renforcement du partenariat public/privé (DIACT 2007).

Cette initiative dont l'objectif est de reconnaître la valeur des spécificités rurales dans l'économie nationale, contribuerait ainsi efficacement à accroître la capacité économique, l'attractivité et développement des espaces ruraux et de ce fait, celle du territoire wallon. Certains exemples constituent un réel réservoir de croissance, de dynamisme et de développement durable, comme les initiatives de reconversion économique, de mise en valeur des productions agricoles locales (*cf.* l'exemple des « bières de Chimay » dans la partie 2), le développement de nouvelles filières énergétiques, la concentration des efforts sur le secteur touristique, etc.

Ce type de dispositifs pourrait être particulièrement pertinent pour les **zones 7** ou le **nord de la zone 9** qui disposent de réels problèmes vis-à-vis de leur insertion dans l'économie compétitive et innovante. Une des stratégies importantes des pôles d'excellence rurale est justement de se localiser préférentiellement dans les territoires en zone de revitalisation rural et périphériques, qui possèdent de réels handicaps tels que l'enclavement, la fragilité du tissu économique peu diversifié et la disparition des services marchands et publics de proximité (Capt et al. 2009).

6.6.4.3. Fortifier l'image de la Wallonie

La Wallonie ne possède pas d'identité commune forte et militante, au contraire de la Flandre (Thisse and Thomas 2007), tout du moins, du point de vue politique. Effectivement, en favorisant pendant longtemps les sous-localismes et la déstructuration des mesures politiques, les acteurs politiques ont entraîné une certaine fragmentation idéologique de la Wallonie (Thisse and Thomas 2007; Wilmotte 2014). Pourtant, il s'avère que cette notion d'identité est fondamentale pour encourager le développement de constructions collectives et territoriales (Destatte 2007), en particulier lorsqu'il s'agit de casser les barrières de la dichotomie entre urbain et rural.

Effectivement, compte tenu du projet de territoire que constitue le développement des pôles de compétitivité, il convient de définir un ensemble d'axes stratégiques qui représentent un consensus parmi les acteurs du territoire wallon (Destatte 2007).

6.6.4.4. Soutenir la formation et stimuler l'entrepreneuriat dans les espaces ruraux

Selon l'OCDE (2013), le marché du travail en Wallonie présente de nombreux défis. Les taux d'activité et d'emploi wallons sont en effet particulièrement bas en comparaison internationale et le taux de

chômage nettement plus élevé que dans le reste du pays. Et, de plus, le profil des chômeurs montre une inadéquation quant aux profils requis par l'économie wallonne (OCDE 2013).

De tradition ouvrière, la Wallonie a vu son économie tourner vers l'innovation et la technologie de pointe (Quévit and Lepage 1995) et les pôles de compétitivité dirigent l'économie wallonne vers des activités à haute intensité en connaissance (OCDE 2013).

De ce fait, il convient de valoriser le capital humain des espaces ruraux : premièrement, en renforçant l'attractivité des études scientifiques et les formations techniques chez les jeunes étudiants ; deuxièmement, en développant les centres de formation dans les espaces ruraux.

Des formations existent déjà pour les activités traditionnelles rurales, de tourisme, d'agriculture et de sylviculture. Par exemple, la Fédération des Jeunes Agriculteurs (FJA) proposent déjà des cours de formations et de spécialisation pour les jeunes agriculteurs. De même, le Forem, à Marche en Famenne, dispose d'un centre de compétences en tourisme avec des activités de formation. Mais il serait justifié de créer des centres de formation tournés vers des secteurs plus innovants, comme l'agro-alimentaire ; la valorisation des bio-ressources ; etc.

Par ailleurs, le programme wallon de développement rural (PWDR) prévoit des mesures d'aides à l'investissement, notamment pour les activités agricoles et forestières, mais aussi pour des petites structures de services de base ou touristiques. Le programme permet également de recevoir des aides pour les projets individuels de formation professionnelle et d'acquisition de compétences, de diversification, de modernisation des activités, etc.

Notons aussi qu'un des vecteurs qui pourrait stimuler l'entrepreneuriat en milieu rural est d'accroître la capacité et les moyens des Très Petites Entreprises (TPE) qui semblent être un élément très important du tissu économique des espaces ruraux en Wallonie (CAPRU 2006) (voir la dynamique du développement des PME dans les espaces ruraux).

6.6.5. Conclusion

Les pôles de compétitivité ont été créés en 2005 par l'exécutif wallon afin de stimuler les secteurs d'activités porteurs de manière à créer une dynamique de croissance nouvelle au niveau régional et positionner la Wallonie sur le plan international. Toutefois, force est de constater que cette dynamique, pourtant positive en termes de croissance économique et de retombées, ne profite pas à l'entière de la Wallonie et laisse à l'écart les espaces ruraux.

Dans un premier temps, nous avons cherché à identifier l'intégration des différentes zones rurales dans les 6 pôles de compétitivité : BioWin ; GreenWin ; Logistics in Wallonia ; Mecatech ; Skywin et WagrALIM.

Nous montrons que la structure spatiale des pôles de compétitivité est concentrée autour de deux espaces métropolitains que sont le triangle « Bruxelles – Charleroi – Namur » et Liège (**zones 2, 4, (5) et 6**). La **zone 1** et le nord de la **zone 9** s'insèrent plus ou moins bien selon les pôles.

Les zones qui s'insèrent plus ou moins bien dans les pôles sont les zones dans lesquelles sont présentes des communes urbaines (**zones 1, 2, 4, 5, 6 et 9** (nord de la zone)). Tandis que les **zones 3, 7, 8, 9** (sud de la zone) **et 10** avec un maillage urbain faible présentent les principales difficultés à s'insérer dans la dynamique des pôles de compétitivité.

En termes de compétitivité et d'innovation, on peut noter une dynamique à deux vitesses en Wallonie dans laquelle il apparaît clairement un avantage pour les territoires à vocation métropolitaine, c'est-à-dire ceux situés au nord du sillon Sambre et Meuse. Ainsi, les zones situées au sud du sillon qui n'ont ni les entreprises, ni les centres de recherche, ni les institutions pour s'insérer dans les pôles sont exclues ou très mal intégrées dans cette dynamique.

Dans un premier temps, nous définissons les moteurs et les freins à l'intégration dans la dynamique : d'une part, de manière globale du point de vue de l'ensemble des pôles de compétitivité, d'autre part en nous focalisant sur la situation actuelle d'intégration des zones qui sont déjà intégrées dans les pôles de compétitivité ou qui possèdent un réel potentiel d'intégration et qui sont susceptibles de s'intégrer davantage à l'avenir.

Il est un fait qu'il y a une question prépondérante de localisation stratégique dans l'intégration des différentes zones au sein des pôles de compétitivité. Nous avons relevé deux principaux paramètres intervenants : la proximité aux zones métropolitaines et à des communes à caractère plus urbain et la proximité entre partenaires de projets. En termes d'infrastructure, deux paramètres sont également déterminants : la proximité aux infrastructures de transports et la présence d'un centre universitaire. Enfin, nous soulignerons l'importance de l'héritage du passé : industriel ou rural de la zone.

Parmi les zones rurales au potentiel d'intégration, on cite :

- La région de Redu et Transinne dans la zone 8 qui montre une insertion grandissante dans le pôle SkyWIN et dans le domaine aérospatial wallon et européen grâce au centre de l'Agence Spatiale Européenne (ESA) à Redu et au parc d'activités Galaxia à Transinne.
- La région du Luxembourg dans la zone 10 montre un potentiel important d'insertion dans le pôle de compétitivité Logistics in Wallonia. En effet, avec la présence d' « Ardennes Logistics », et du « Terminal Conteneurs d'Athus » l'insertion dans le pôle de compétitivité devrait être complète. Toutefois, les nouveaux membres du pôle ont tendance à se localiser autour de Liège et de Bruxelles.

Les recommandations pour encourager la dynamique d'intégration des espaces ruraux dans les pôles de compétitivité sont les suivantes :

- Appliquer le principe d'équité territoriale : la notion de compétitivité, abordée dans le cadre des pôles, doit être appréhendée en termes d'égalité des chances entre les différents acteurs et territoires. Cette approche reposant sur le principe d'équité territoriale nécessiterait de tenir

compte de la situation d'origine, de l'environnement géographique, économique et humain, en tenant pour objectif principal d'assurer la cohésion territoriale. La politique de gouvernance des pôles de compétitivité en Wallonie répond à une approche « bottom-up ». En France, la stratégie de gouvernance des pôles est davantage « top-down » ce qui permet de mieux réfléchir à l'implantation géographique des pôles de compétitivité et à tenir des zones défavorisées et plus périphériques ;

- Développer des « pôles d'excellence rurale » : ces pôles ont été mis en place en France pour labelliser des projets de développement économique. Ils sont considérés comme le versant rural des pôles de compétitivité et s'appuient sur le fait que les zones rurales n'ont pas les mêmes logiques économiques que les zones urbaines, dont l'intérêt de reconcevoir les politiques des pôles de compétitivité de manière à ce qu'elles s'appliquent aux spécificités rurales ;
- Fortifier l'image de la Wallonie : développer une notion d'identité commune en Wallonie est fondamental pour encourager le développement de constructions collectives et territoriales telles que les pôles.
- Soutenir la formation et stimuler l'entrepreneuriat dans les espaces ruraux : il faut valoriser le capital humain des espaces ruraux, de manière à ce que son profil et sa formation correspondent aux attentes des entreprises. L'intégration dans les pôles des très petites entreprises (TPE), élément très important du tissu économique rural, est également une piste à explorer.

6.6.6. Bibliographie

- Aubert, F. and C. Gagné. 2003. "Les Espaces Ruraux et La Politique D'aménagement Du Territoire." INRA Sciences Sociales 1-2(3).
- Berriet-Sollic, Marielle and Aurélie Trouvé. 2013. "Développement Des Territoires de Projet. Quel Enjeux Pour Les Politiques Rurales?" *Économie Rurale* (335):6–18.
- Bodeux, J. M. 2015. "Redu/Transinne: Les Deux Centres Spatiaux Font La Paire." *Le Soir*, July 11. Retrieved (<http://www.lesoir.be/933756/article/actualite/regions/namur-luxembourg/2015-07-11/redu/transinne-deux-centres-spatiaux-font-paire>).
- Brulard, Cécile, Thomas Dogot, Philippe Lebailly, and Delphine Sunnaert. 2015. *L'entrepreneuriat Rural En Région Wallonne*. Retrieved March 17, 2015 (<http://www.gembloux.ulg.ac.be/eg/capru/etudes/7-etudes/101-entrepreneuriat-rural-rw>).
- CAPRU. 2006. *L'entrepreneuriat Rural En Région Wallonne*. Retrieved (<http://www.gembloux.ulg.ac.be/eg/capru/etudes/7-etudes/101-entr>).
- Capt, Danièle et al. 2009. *Programme de Recherche Évaluative Sur Les "Pôles d'Excellence Rurale" - Facteurs de Localisation et Gouvernance Des Pôles d'Excellence Rurale - Rapport Final*.
- Destatte, Philippe. 2007. "Les Enjeux de La Prospective Au XXIème Siècle. Institut Destrée."
- DGO6 - Wallonia Clusters. 2005. "Pôles de Compétitivité : Philosophie Générale." Retrieved March 17, 2015 (<http://clusters.wallonie.be/federateur-fr/documents-officiels.html?IDC=134>).
- DIACT. 2007. *Programme de Recherche Évaluative Sur Les « Pôles D'excellence Rurale » (PER) : Appel À Projets*, Janvier.
- Eurostat. 2015. "Regional Gross Domestic Product." Retrieved March 17, 2015 (<http://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/statistics-illustrated>).
- IDELUX. 2015a. "Au Cœur Des Flux Européens, Ardenne Logistics Un Parc D'activités de 85ha Entièrement Dédié À La Logistique." Retrieved July 13, 2015 (http://www.idelux-aive.be/servlet/Repository/Ardenne_Logistics__au_coeur_des_flux_europeens?ID=12936).
- IDELUX. 2015b. "Galaxia, Le Pôle D'activités Dédié Aux Applications Spatiales." Retrieved July 13, 2015 (<http://www.idelux-aive.be/fr/filieres-strategiques.html?IDC=2028&IDD=9345&ACTION=contenu>).
- Landel, Pierre-Antoine and Nicolas Senil. 2008. "Les Nouveaux Territoires et Leurs Noms Entre Projet et Compétitivité: Le Cas Des Pôles D'excellence Rurale." *L'Espace Politique* 5(2):66–78.

- M5. 2014. "Pôles de Compétitivité – Approche Quantitative, Impacts En 2012. Présentation PowerPoint : Grez-Doiceau : Bureau D'études M5."
- Mérenne-Schoumaker, B. and C. Vandermotten. 2007. "Ne Pas Réduire L'économie Wallonne À L'axe Bruxelles-Luxembourg." Forum, Le Soir, April 27.
- Mérenne-Schoumaker, Bernadette. 2007. "La Localisation Des Grandes Zones de Logistique." Bulletin de la Société géographique de Liège 49:31–40.
- OCDE. 2013. Panorama des régions de l'OCDE 2013. Éditions O.
- OCDE. 2014. Innovation and Modernising the Rural Economy. Éditions O.
- Quévit, M. and V. Lepage. 1995. "La Wallonie, Une Région Économique En Mutation." Institut Destrée. Retrieved July 14, 2015 (http://www.wallonie-en-ligne.net/1995_Wallonie_Atouts-References/1995_ch10-2_Quevit-M_Lepage-V.htm).
- Thisse, Jacques-François and Isabelle Thomas. 2007. "Bruxelles et Wallonie : Une Lecture En Termes de Géo-Économie Urbaine." Reflets et perspectives de la vie économique XLVI(1):75.
- Wilmotte, Pierre-François. 2014. "L'organisation Spatiale Des Pôles de Compétitivité En Wallonie. Vers Une Nouvelle Géographie Économique Du Territoire Wallon?"

6.6.7. Annexes

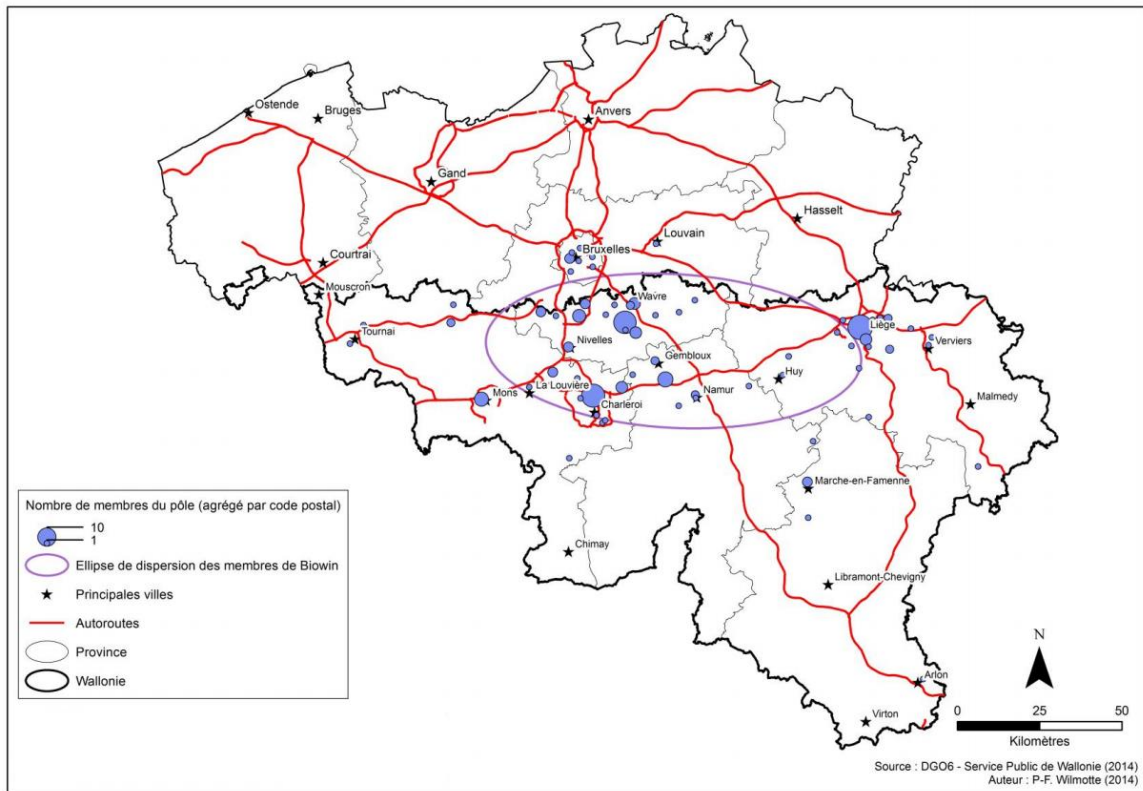


Figure 70 : Localisation des membres anciens et actuels du pôle BioWin (Wilmotte 2014)

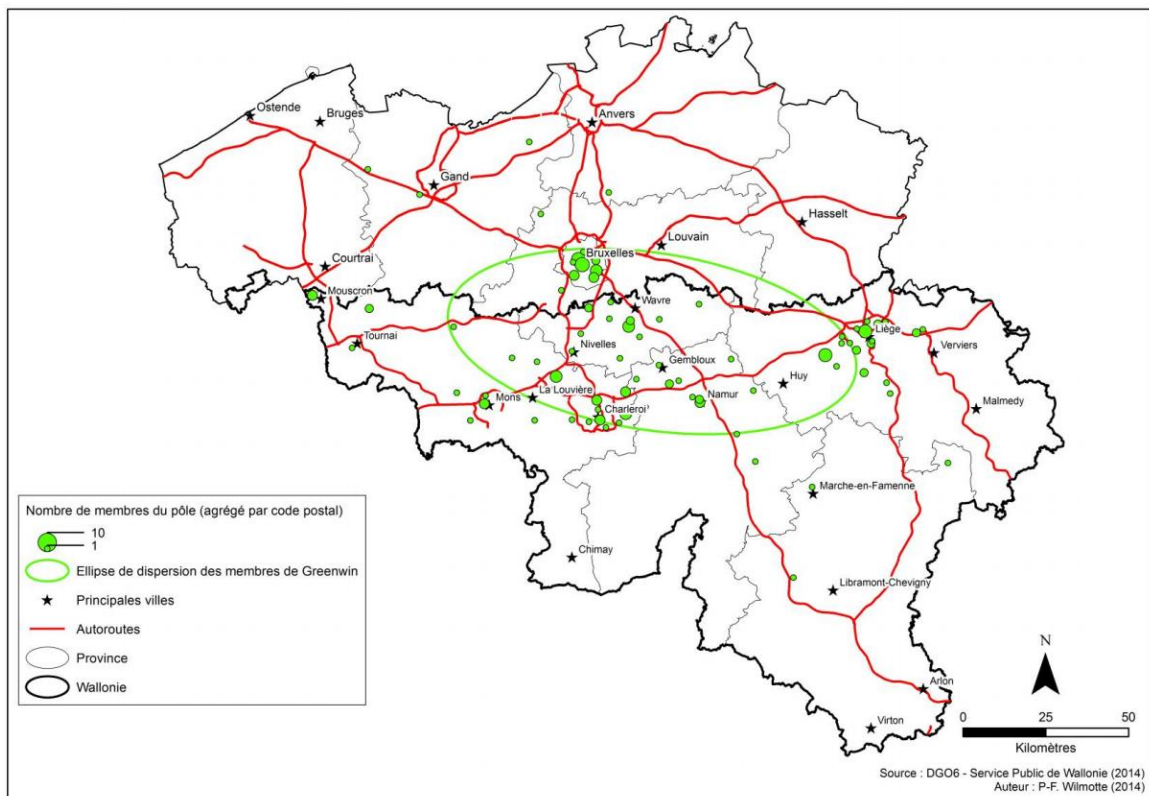


Figure 71 : Localisation des membres anciens et actuels du pôle GreenWin (Wilmotte 2014)

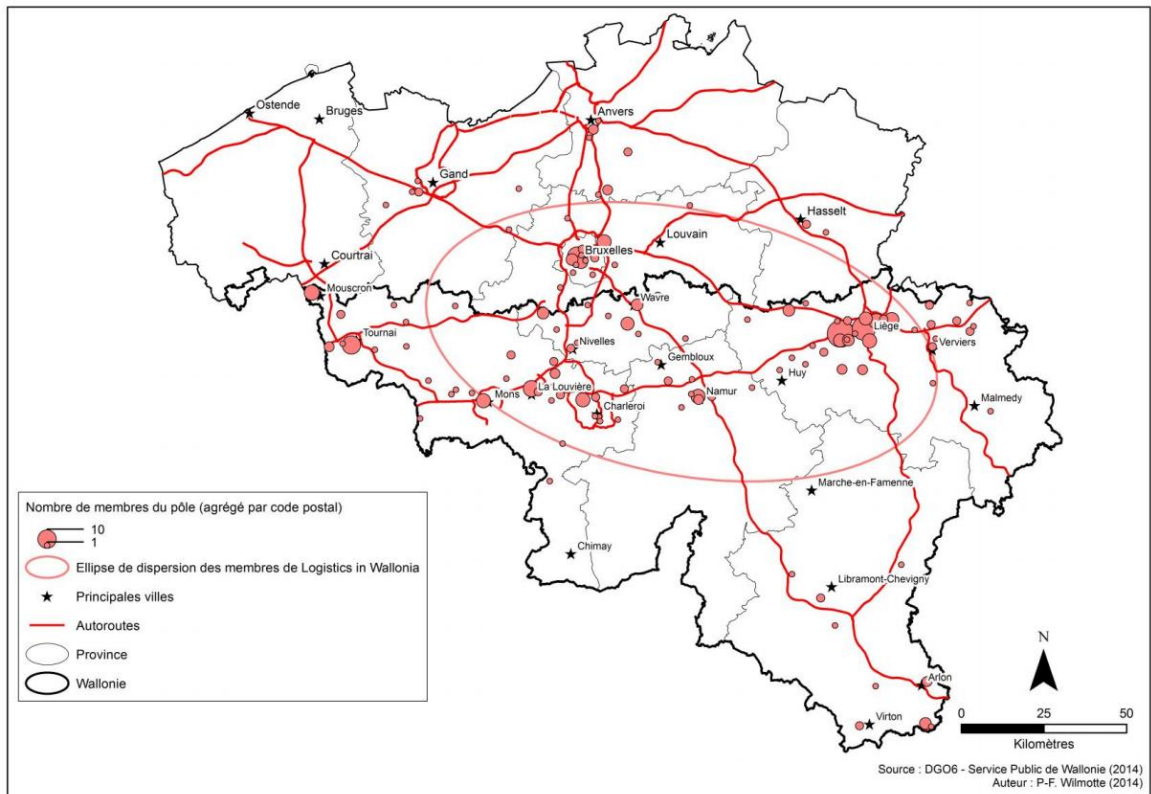


Figure 72 : Localisation des membres anciens et actuels du pôle Logistics in Wallonia (Wilmotte 2014)

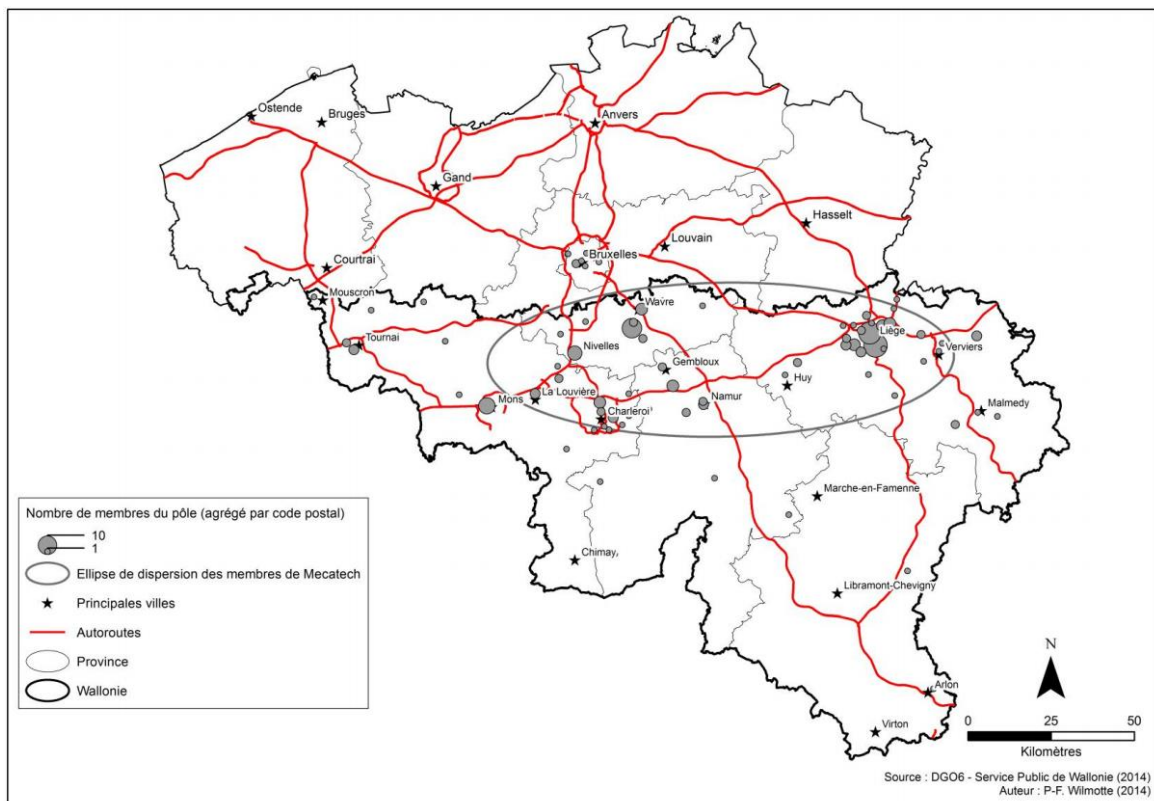


Figure 73 : Localisation des membres anciens et actuels du pôle Mecatech (Wilmotte 2014)

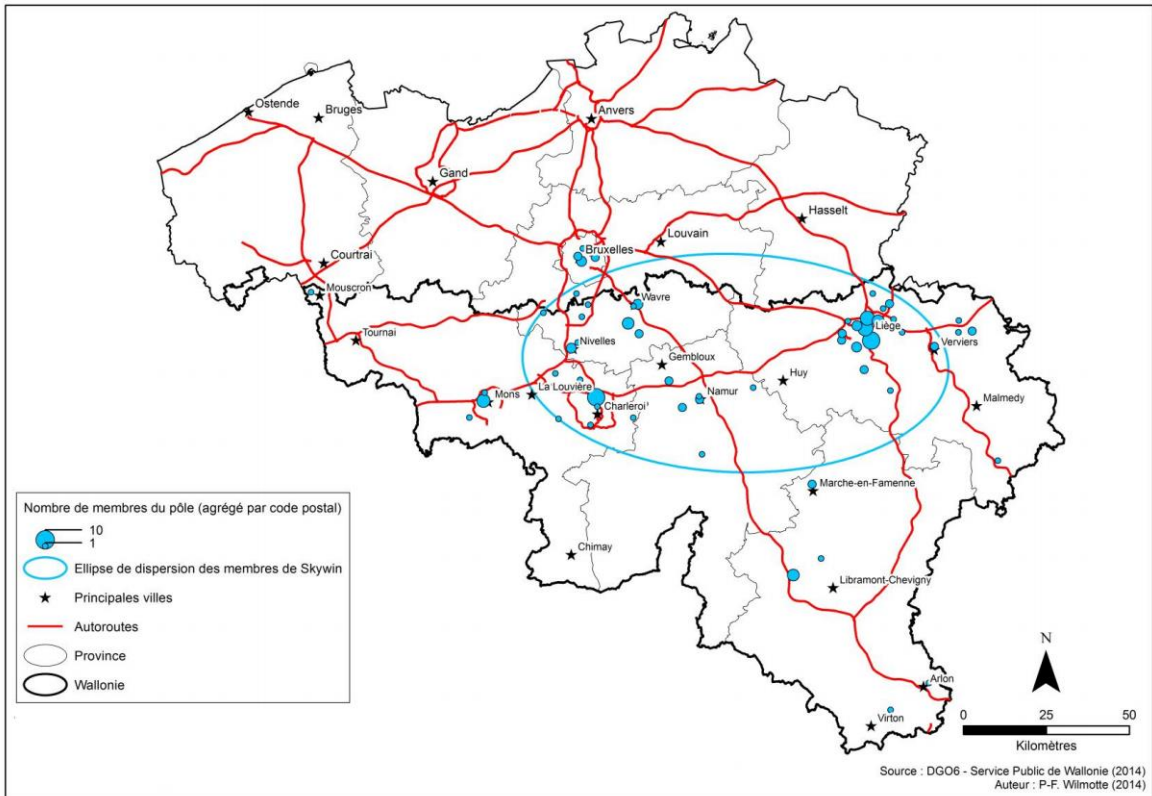


Figure 74 : Localisation des membres anciens et actuels du pôle Skywin (Wilmotte 2014)

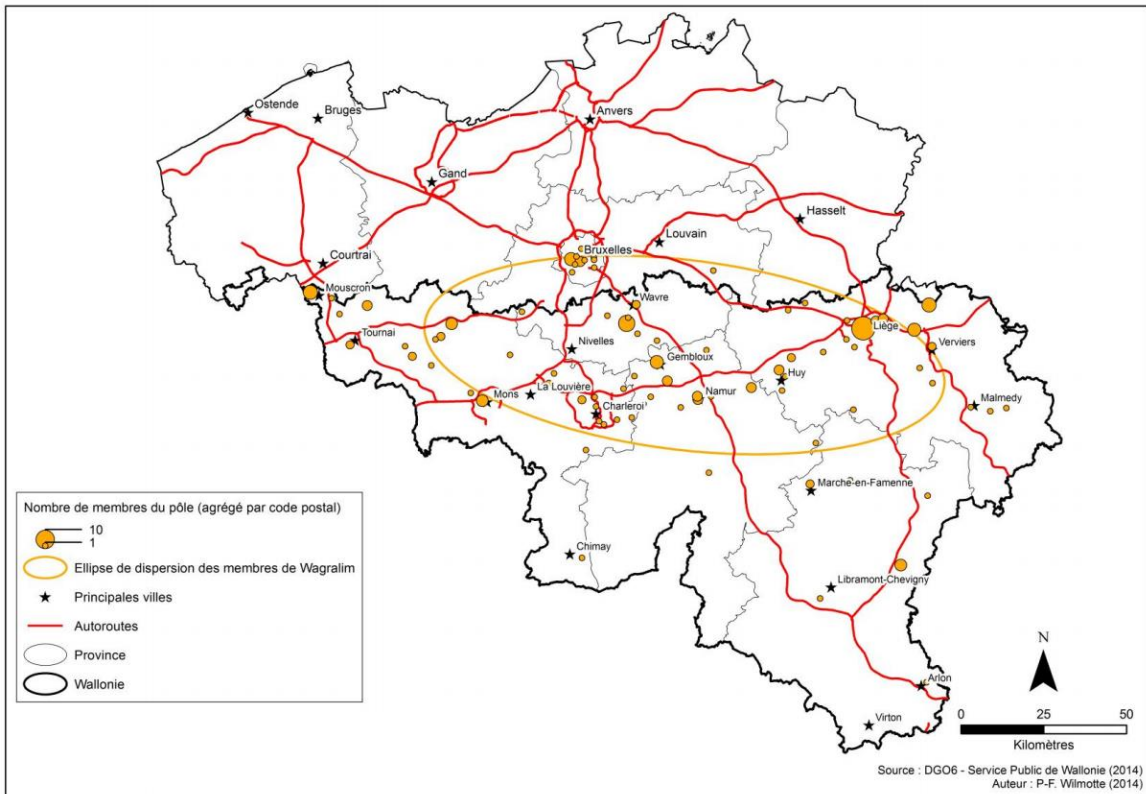


Figure 75 : Localisation des membres anciens et actuels du pôle WagrALIM (Wilmotte 2014)

6.7. Dynamique de développement des emplois liés aux services des populations âgées

On entend par services à la population tous les services rendus directement ou indirectement aux personnes et/ou familles, répondant à des besoins individuels et/ou collectifs à caractère économique, social ou culturel (Observatoire européen LEADER 1999). En Wallonie, on estime qu'environ 85 % des travailleurs appartiennent au secteur des services (y compris les services de construction et de production d'énergie) (Bureau Fédéral du Plan 2014), reflétant l'importance du secteur des services dans notre économie.

Mais depuis déjà plusieurs années, la question des services en milieu rural est en première ligne. Effectivement, beaucoup pensent que le secteur des services est un véritable levier pour le développement rural, notamment sur des aspects tels que la création d'emplois et de nouvelles activités, la mobilisation et la cohésion sociale, les nouvelles formes d'utilisation des ressources, les liens avec d'autres territoires (Observatoire européen LEADER 1999). La présence des services dans les espaces ruraux est donc multi-enjeux :

- enjeu social, parce que la présence de services participe à la cohésion sociale, au dynamisme du quartier, du village, etc. et à la qualité de vie de ces habitants ;
- enjeu environnemental, parce que la proximité des services nécessite une mobilité moins importante ;
- et enfin, enjeu économique puisque majoritairement le développement de commerces et de services correspond à la création d'activités économiques créatrices d'emploi, garant de la vitalité du territoire.

Au vu du nombre d'enjeux que recouvre la problématique des services en milieu rural, c'est sur l'enjeu économique que nous nous focaliserons principalement, en tentant d'aborder les opportunités de création d'emplois en relation avec le développement de services. En effet, en France, il est estimé que les emplois et les activités liés directement aux populations fournissent plus de la moitié des emplois dans les territoires ruraux et qu'ils y assurent la majeure partie des nouveaux emplois (Dussopt 2009).

Comme le montrent différents indicateurs démographiques certaines zones rurales attirent toujours davantage de résidents désireux de bénéficier d'une qualité de vie sur laquelle l'offre en services influe directement. Paradoxalement, on assiste à la disparition progressive des services non-rentables, comme les bureaux de poste, les gares, les administrations, etc. en raison de la rationalisation dans la fourniture des services. Si certains services s'adaptent rapidement à la nouvelle demande tirée par l'évolution démographique, il n'en va pas de même pour tous. Ainsi, l'adaptation des services aux évolutions quantitatives et qualitatives des populations est une question centrale.

Dans cette recherche, nous proposons de nous focaliser prioritairement sur les défis qui sont amenés par la dynamique globale du vieillissement de la population. Le vieillissement démographique et les enjeux associés sont en effet une source de préoccupation en Région wallonne, notamment du point de vue de l'accès aux services de cette population particulière. On peut aisément supposer que le vieillissement de la population induira une demande accrue et une adaptation de nombreux services plus ou moins présents aujourd'hui dans certaines parties de la Wallonie.

Nous proposons de nous focaliser spécifiquement sur la question des services liés à la santé. Dans une approche entièrement descriptive, nous montrerons que la diversité de ces services dans les territoires ruraux est à placer au regard de la diversité de situations existantes, en termes de vieillissement de la population, des profils de personnes âgées et de leurs aptitudes physiques.

6.7.1. Les services en milieu rural

Les services à la population couvrent un large éventail d'activités essentielles à la vie des personnes et des familles. Dans le milieu rural, généralement caractérisé par une faible densité démographique, les services sont un élément clé du maintien des populations (Observatoire européen LEADER 1999). Il existe en effet une série de services de base qui doivent être rendus partout, à tous les citoyens et pour un coût identique (CAPRU 2015a).

En Wallonie, l'accès aux services dans les espaces ruraux ne cesse de se dégrader (CAPRU 2015a; FRW 2004). En augmentant leur capacité de mobilité, la plupart des ruraux se sont affranchis des contraintes de proximité liées aux commerces et aux services, ce qui a entraîné leur lente disparition en milieu rural au profit de leurs homologues en milieux urbains.

Néanmoins, certaines populations rurales, notamment les personnes âgées, ont souvent des capacités de mobilité réduite. Ceci les rend davantage vulnérables face à la problématique de l'accès aux services.

6.7.1.1. Répartition inégale des services sur le territoire

La répartition des services sur le territoire est influencée par les contextes économique, démographique, institutionnel et technique spécifiques de chaque zone (Observatoire européen LEADER 1999). De manière générale, en Europe, on observe ainsi que des différences importantes se font sentir au niveau territorial : d'une part, suivant la densité et la répartition de la population, et d'autre part, suivant la proximité ou l'éloignement des centres urbains (Observatoire européen LEADER 1999).

Premièrement, il apparaît que les formes de concentration ou de dispersion de la population sont déterminantes dans la répartition des services. D'une manière générale, il existerait une relation directe entre la taille des localités et le nombre de services disponibles (Observatoire européen LEADER 1999). Par exemple, un territoire à faible densité peut disposer de zones de concentration démographique (bourgs-centres) qui assurent un ensemble de services de base pour les populations rurales.

Deuxièmement, une zone rurale proche d'une ville sera soumise à une concurrence plus forte des services offerts par celle-ci et à une pression démographique plus importante (forte présence de migrants journaliers, retraités, etc.). Le développement des services à la population sera donc un enjeu important pour éviter que le territoire ne devienne une « zone dortoir » (Observatoire européen LEADER 1999).

6.7.1.2. Disponibilité et accessibilité faibles

Peu de données sont rencontrées sur la disponibilité des services dans les espaces ruraux. Toutefois, une étude traitant de la proximité des services en milieu rural a été réalisée par l'Action Chrétienne Rurale des Femmes (ACRF) (Bodson 2007) et a interrogé des personnes (majoritairement des femmes âgées) vivant dans les milieux ruraux.

Cette étude révèle que les services les mieux desservis dans les espaces ruraux, c'est-à-dire majoritairement présents dans un rayon de 1 km, sont les boîtes postales, les arrêts de bus, les écoles primaires et maternelles et le médecin. Viennent ensuite les autres services, tels que station essence, bureau de poste, banque, crèche, mutualité, service administratif, distributeur d'argent, CPAS, école secondaire, activités sportives, culturelles et de loisir, qui se situent majoritairement dans un rayon de trois à neuf kilomètres. Enfin, le Forem ou la Maison de l'Emploi, ainsi que la gare ou l'arrêt de train se trouvent souvent à plus de dix kilomètres de distance.

Ces chiffres illustrent bien le fait que, pour une majorité de la population rurale, un moyen de transport est indispensable pour se rendre à une activité ou auprès d'un pourvoyeur de services (Linchet and Casman 2011).

Cette même étude de l'ACRF (Bodson 2007) estime que ce sont les petits commerces d'alimentation (épiceries, supérettes, boucheries, boulangeries) qui sont considérés comme les plus dégradés, en termes de diminution de l'accessibilité, de la qualité de l'accueil, de l'achalandage et de diminution des fréquences de passages des commerces ambulants, ainsi que les commerces autres que ceux du secteur alimentaire, comme la poste, les banques et les cafés.

A contrario, certains services et commerces sont considérés comme améliorés, comme la présence des grandes surfaces et des services à domicile ou sociaux (telles que l'aide-ménagère, les courses à domicile, les livraisons de repas pour personnes âgées ou à mobilité réduite, etc.). Plus de quatre répondantes sur cinq s'approvisionnent en grande surface. L'épicerie de village, quant à elle, est plutôt considérée comme un lieu de dépannage ou d'achat de produits particuliers, et ce, en raison des prix jugés trop élevés ou d'une offre trop peu diversifiée, d'un manque de fraîcheur par rapport à la grande distribution ou encore de la volonté de combiner les achats avec le chemin du travail, ou de la dépendance vis-à-vis d'une autre personne. Ces épiceries sont plutôt fréquentées par des personnes ne possédant pas de voiture, à mobilité réduite ou d'un certain âge. Beaucoup de commerces sont obligés de fermer, faute de rentabilité.

Par ailleurs, Linchet (2007) souligne également que l'accès aux infrastructures hospitalières et de soins de santé est difficile et coûteux pour de nombreuses personnes en raison de leur éloignement, de l'insuffisance des moyens publics de déplacement et de leurs coûts. Les hôpitaux ruraux sont limités dans leurs interventions. Dans certains cas, il est nécessaire de se rendre dans un centre hospitalier plus éloigné. Les dispositifs de déplacements, souvent bénévoles et prévus par certaines mutuelles, s'avèrent insuffisants. Les maisons médicales sont également trop peu nombreuses en milieu rural.

6.7.2. Considérations autour du vieillissement de la population rurale wallonne

6.7.2.1. Etat des lieux

Le vieillissement démographique et les enjeux qui l'accompagnent se présentent comme des évidences à l'échelle wallonne (Bourguignon, Eggerickx, and Sanderson 2014). Le vieillissement de la population se définit comme étant une augmentation de la proportion de personnes âgées dans une population (Dupâquier 2006). Ce vieillissement peut donc être l'effet soit d'une augmentation du nombre de personnes âgées, conséquence d'une baisse de la mortalité et de l'allongement de la durée de vie moyenne, soit d'un déficit de jeunes à la suite d'une baisse de la natalité, soit encore des deux. Il peut donc y avoir vieillissement même si le nombre de personnes âgées n'augmente pas.

La Belgique ne fait pas exception à cette tendance démographique. Si l'on en croit les dernières projections démographiques réalisées par le Bureau Fédéral du Plan (2014), la proportion de personnes âgées (65 ans et plus) dans la population totale devrait passer de 18 % environ en 2013 à 23 % en 2030, voire à près de 26 % en 2060.

La proportion des personnes les plus âgées (80 ans et plus) progressera de manière encore plus spectaculaire, de 5,3 % en 2013 à près de 6,6 % en 2030 et à 10,3 % en 2060. On estime également que le nombre de personnes d'âge actif par personne âgée de 65 ans et plus diminuera significativement : il passera de 3,7 en 2013 à 2,2 en 2060.

6.7.2.2. Une situation très hétérogène

- **En termes quantitatifs**

- *Le phénomène de vieillissement*

Le vieillissement de la population se fait particulièrement ressentir dans les espaces ruraux. Ce vieillissement, engagé depuis longtemps, est le croisement de plusieurs phénomènes démographiques qui tendent à faire vieillir la population rurale plus rapidement. Effectivement, alors que les jeunes ruraux cherchent à se rapprocher des grandes villes urbaines pour poursuivre des études ou trouver un emploi, les jeunes retraités des espaces urbains sont nombreux à migrer dans les zones rurales, pour y profiter des aménités de la nature et du calme de la campagne (Bontron 2013; CAPRU 2015b).

De manière plus précise, Dumont (2006) distingue :

- un phénomène de vieillissement « par le haut » constitué par trois types de gérontocroissance (désignée comme l'augmentation du nombre de personnes âgées en valeur absolue) :
 - la « gérontocroissance naturelle » qui s'explique par l'élévation de l'espérance de vie par les progrès médicaux ;
 - la « gérontocroissance culturelle » qui s'explique par les mouvements de la pyramide des âges vers le haut, et l'élévation en âge de générations plus ou moins nombreuses ;
 - la « gérontocroissance migratoire », du fait de la migration d'urbains qui viennent investir les campagnes, soit en retour après leur carrière professionnelle, soit pour échapper au milieu urbain à la fin de leur carrière professionnelle ;
- Et un phénomène de vieillissement « par le bas » avec la migration des jeunes populations qui partent se former (surtout pour les formations de niveau supérieur) et trouver un emploi en accord avec leur formation, qu'ils ont plus de chance de trouver en milieu urbain compte tenu de la taille du marché de l'emploi.

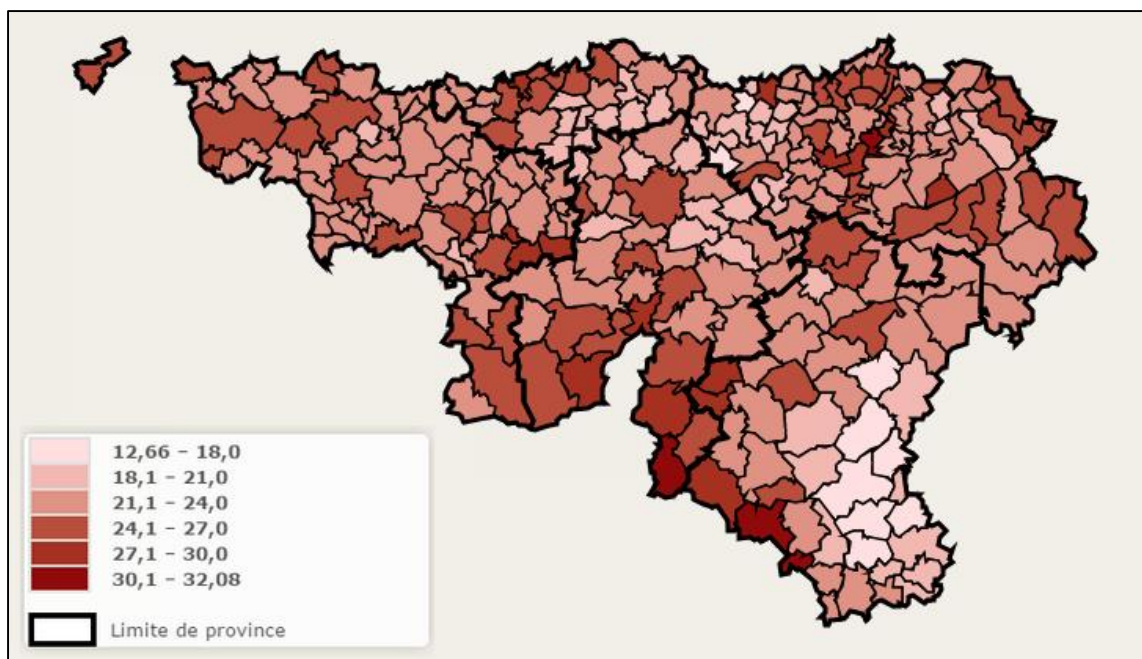


Figure 76 : Part de la population âgée de 60 ans et plus (2014, Walstat)

Tableau 26 : Pourcentage de la population âgée de 60 ans et plus, indice de vieillissement de la population et indice d'intensité du vieillissement pour les 10 zones rurales définies lors de la première partie de la recherche (Walstat, 2015). Les cellules rouges sont les trois valeurs les plus élevées, les cellules vertes sont les trois valeurs les plus faibles de chaque colonne.

<u>Zones rurales</u>	<u>60 ans et plus (%)</u>	<u>Indice de vieillissement⁶⁵</u> (60 ans et + / - de 20 ans)*100	<u>Indice d'intensité du vieillissement⁶⁶</u> (80 ans et + / 60 ans et +)*100
Zone 1	23,32	98,32	22,94
Zone 2	22,02	89,19	21,03
Zone 3	21,77	88,74	21,93
Zone 4	23,16	99,63	21,60
Zone 5	21,01	83,28	19,44
Zone 6	22,32	94,05	20,12
Zone 7	25,31	109,51	22,79
Zone 8	21,60	85,83	22,43
Zone 9	23,12	98,41	21,24
Zone 10	18,68	70,32	23,31

⁶⁵ L'indice de vieillissement : L'indice de vieillissement est le rapport entre la population des personnes âgées de 60 ans et plus (numérateur) et la population des personnes âgées de moins de 20 ans (dénominateur). Un indice supérieur à 100 indique que la part des plus de 60 ans dans la population est supérieure à celle des moins de 20 ans (Walstat, 2015)

⁶⁶ L'indice d'intensité du vieillissement : L'indice d'intensité du vieillissement est le rapport entre la population des personnes âgées de 80 ans et plus (numérateur) et la population âgée de 60 ans et plus (dénominateur). Il permet de mesurer la part des personnes les plus âgées (ayant un plus grand risque de perte d'autonomie) parmi les 60 ans et plus (Walstat, 2015)

Le croisement de ces phénomènes de vieillissement touche les espaces ruraux mais de manière inégalement répartie sur le territoire. La carte de la Figure 76 et le

Tableau 26 montrent que la **zone rurale 7** est la zone qui compte le nombre le plus élevé de personnes de plus de 60 ans, suivie des **zones 1, 4 et 9**.

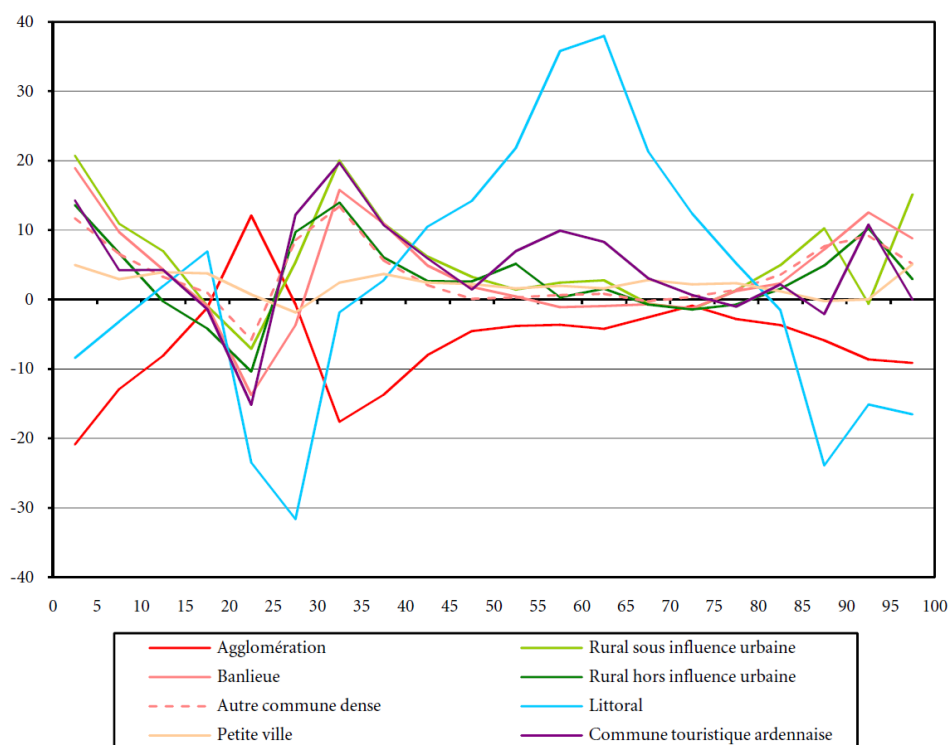
La **zone 10** est de loin la zone où la proportion de personnes âgées est la plus faible et constitue l'une des principales zones de sous-vieillissement relatif de la Wallonie. Bourguignon et al. (2014) explique cette tendance par le fait que le sud de la province du Luxembourg (**zone 10**) est une zone périurbaine typique où on observe une croissance démographique positive récente. Une surreprésentation des groupes d'âges actifs (30-49 ans) qui, accompagnés de leurs enfants (<20 ans), viennent s'installer à proximité du Grand-Duché, où ils exercent une activité professionnelle.

En ce qui concerne l'indice de vieillissement, on retrouve à peu près les zones où la proportion de personnes âgées est élevée mais seule la **zone 7** a un nombre de personnes de plus de 60 ans supérieur au nombre de personnes âgées de moins de 20 ans.

Pour ce qui est de l'indice d'intensité du vieillissement, la **zone 10** est la zone où il y a le plus grand risque de perte d'autonomie chez les personnes âgées, suivie de la **zone 1** et de la **zone 7**.

○ *Le phénomène des migrations internes*

Dans une étude réalisée par Grimmeau, Decroly et Wertz (2012), on aborde le phénomène des migrations internes à la Wallonie pour expliquer les contrastes de vieillissement à travers la Wallonie. La Figure 77 est basée sur les données démographiques sur les migrations internes en Belgique et met en évidence les taux de migrations par classe d'âge et par type d'espaces.



Source : SPF Économie, Direction générale Statistique et information économique.

Figure 77 : Taux de migration interne par classe d'âge et par type d'espace (2007) (en %) (Grimmeau et al. 2012)⁶⁷

⁶⁷ Le découpage par type d'espaces de l'étude se trouve en annexe (Figure 86).

- *Du troisième âge*

La Figure 77 montre que les 50-69 ans (troisième âge) sont très attirés par le littoral et par l'Ardenne, et beaucoup moins par les agglomérations qui présentent un bilan négatif. Le bilan est également légèrement négatif dans les banlieues. Les zones rurales montrent un bilan légèrement positif mais qui s'annulent et devient négatif après 65 ans.

Si on se focalise sur le cas de la Wallonie, la carte de la Figure 78 montre que l'Ardenne présente un visage hétérogène, il y a des bilans très positifs dans les communes touristiques qui sont voisines de communes avec des bilans équilibrés voire négatifs (Grimmeau et al. 2012). De manière globale, la **zone 7**, la **zone 8** et le tiers ouest de la **zone 9** se distinguent nettement des autres zones rurales et présentent les taux les plus élevés de migration interne des 50-69 ans.

En comparaison aux plus anciennes études, il apparaît que les migrations vers les communes ardennaises sont beaucoup plus dispersées qu'elles ne l'étaient dans les années 90 (voir Figure 86 pour la répartition des « communes ardennaises » au sens de l'étude). Les auteurs Grimmeau, Marissal et Van Hamme (2003) avaient fait remarquer que les migrations touristiques vers l'Ardenne se concentraient essentiellement dans les communes touristiques de quatre vallées (Meuse au sud de Dinant, Ourthe, Amblève, Semois). Elles étaient alors classées par le Schéma de développement de l'espace régional wallon (SDER) comme « zones de tourisme de vallée à forte pression résidentielle ». L'exode rural des jeunes ralentissant et le nombre d'opportunités d'habitats diminuant, il est possible qu'il soit plus difficile de s'installer dans ces zones à l'heure actuelle et que les 50-69 ans migrent dans des communes à proximité de ces zones touristiques (Grimmeau et al. 2012).

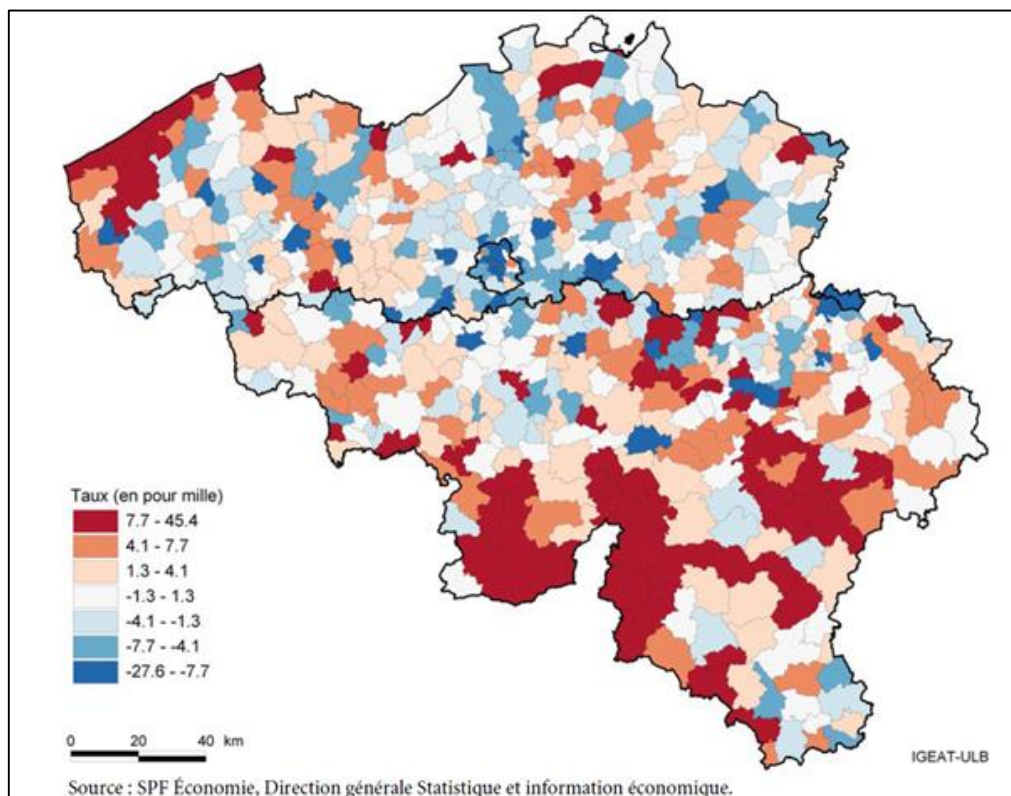


Figure 78 : Taux net de migration interne des personnes âgées de 50 à 69 ans (2007) (Grimmeau et al. 2012)

- *Du quatrième âge*

Le taux de migration est presque nul vers l'âge de 75 ans. Puis, il augmente jusqu'à l'âge de 95 ans (Figure 77). Après cet âge, les données sont moins fiables compte tenu du nombre faible de représentants très âgés. La première motivation des déménagements est liée au décès du conjoint (Grimmeau et al. 2012). Comme la femme survit généralement à l'homme, il y a plus de migrations de femmes que d'hommes provoquées par le veuvage. La deuxième raison est liée à la perte d'autonomie physique (Grimmeau et al. 2012). Les déménagements se font alors soit vers un logement plus petit, généralement un appartement, soit vers des membres de la famille, soit encore vers une maison de repos et une plus grande part des migrations se fait à courte distance.

La Figure 77 fait apparaître que les agglomérations, le littoral et, très faiblement, les communes ardennaises présentent des taux négatifs. Le rural sous influence urbaine et les banlieues sont les plus attractifs. Les autres types d'espace ont des taux légèrement positifs.

La carte de la Figure 79 n'a pas vraiment de cohérence géographique (Grimmeau et al. 2012) : les taux positifs élevés correspondent à des communes contenant au moins une maison de repos et susceptibles d'accueillir au moins l'équivalent de toute la population locale demandeuse. Dans le cas contraire, le bilan est négatif.

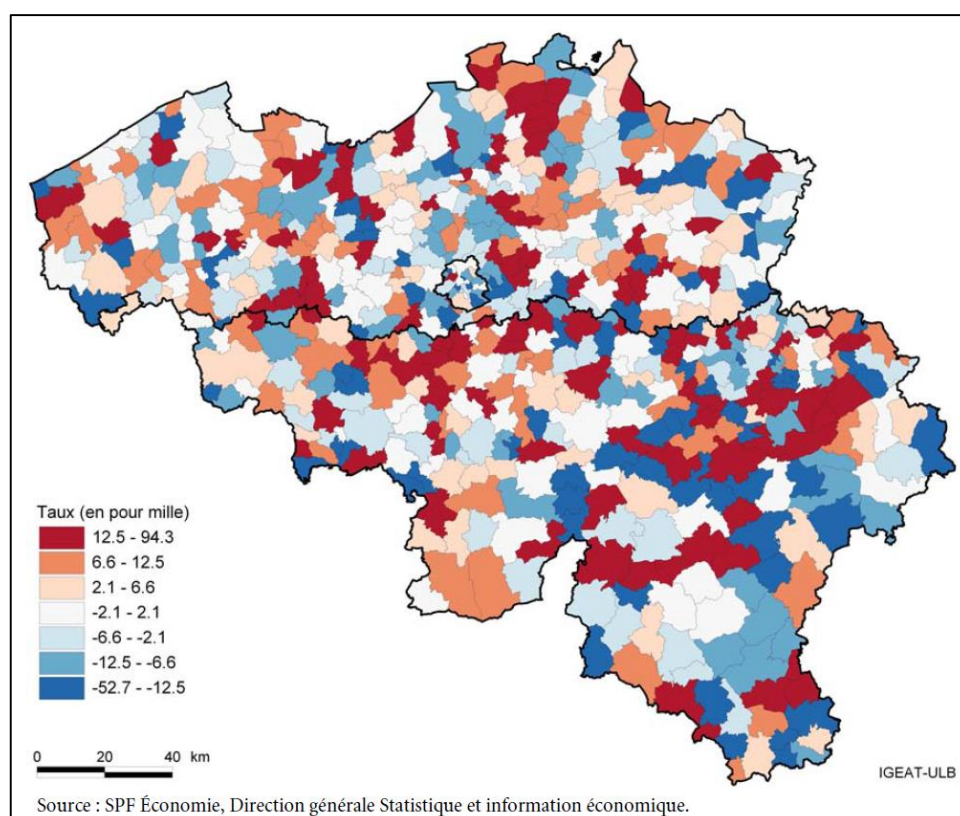


Figure 79 : Taux net de migration interne des plus de 75 ans (2007) (Grimmeau et al. 2012)

- En termes qualitatifs

- *Isolement des personnes âgées*

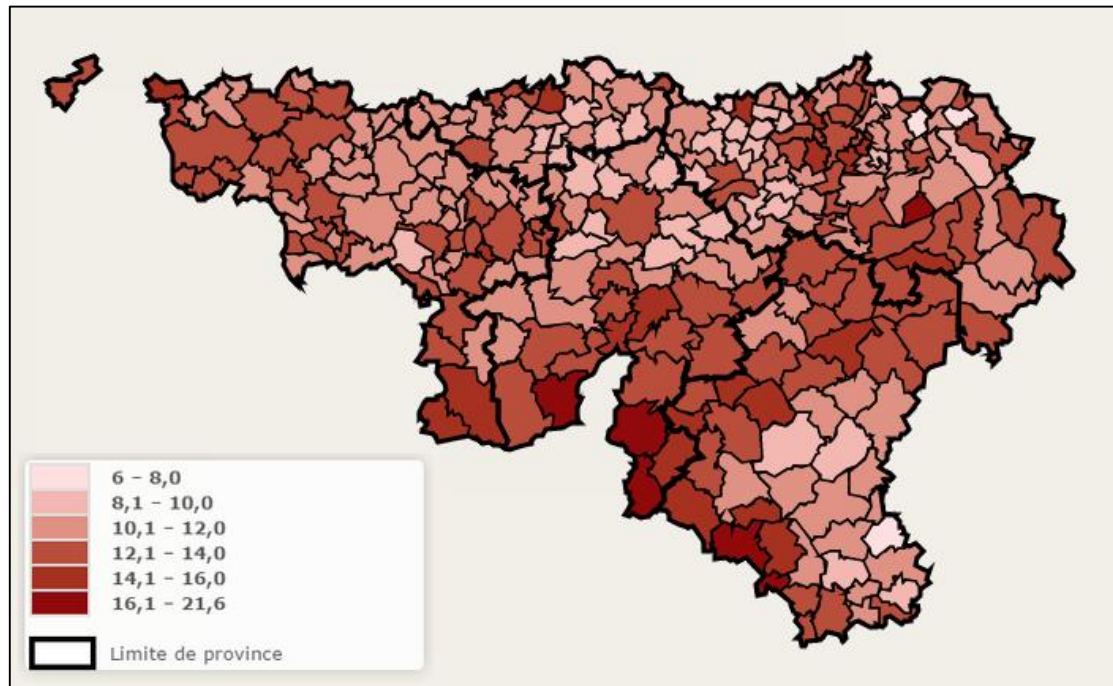


Figure 80 : Part des ménages isolés de 65 ans et plus (2013, Walstat)

Le vieillissement va également de pair avec un isolement plus grand des personnes âgées. Dans certains territoires ruraux fragiles plus de 20 % des ménages ne sont composés que d'une seule personne de plus de 65 ans. Au regard de la carte de la Figure 80 illustrant la répartition spatiale de la part des ménages isolés de 65 ans et plus, la zone rurale la plus sensible est la **zone 7**. Notons que cette surreprésentation des personnes âgées vivant seules dans cette zone s'additionne à l'isolement géographique qui la caractérise (Bourguignon et al. 2014).

- *La prise en charge du vieillissement*

L'accompagnement actuel du vieillissement en milieu rural s'opère de manière différenciée selon les appartenances sociales des personnes âgées (génération, ancienne profession, sexe) et selon leurs trajectoires de vie. Des différences nettes existent entre les personnes âgées originaires de la localité, ayant toujours vécu au pays, et les retraités installés tardivement en milieu rural. Mallon (2011) distingue deux catégories de personnes âgées qui s'appuient sur des logiques tout à fait différentes en termes d'accompagnement de la vieillesse.

D'un côté, les personnes s'étant installées sur le tard ont souvent une famille dispersée, qui ne peut pas les accompagner au quotidien dans leur vieillesse. Cet éloignement géographique de la famille les oblige à conserver des activités et des mobilités autonomes et, plus leurs enfants sont éloignés, plus elles tiennent à cette autonomie. Le déménagement dans une autre région que celle de leur vie professionnelle les invite à anticiper leur vieillissement. Elles sont donc dans un rapport plus stratégique à l'offre d'aides locales car elles se refusent à faire peser leur vieillesse sur leurs enfants ou leur entourage. L'accompagnement familial du vieillissement se fait plus sous la forme d'un soutien affectif que d'une aide matérielle, sauf en cas de coups durs, l'aide au quotidien étant prodiguée par des professionnels.

En revanche, les anciens ayant toujours vécu au pays s'appuient, au fur et à mesure de leur avancée en âge, sur un entourage local : leur famille quand ils en ont une et leurs voisins quand l'entourage familial fait défaut. Cet accompagnement s'inscrit dans des sociabilités et des solidarités locales activées tout

au long du parcours de vie, mettant en œuvre des aides réciproques, entre familles et entre générations, au sein des sphères professionnelle et privée relativement indistinctes, particulièrement chez les anciens agriculteurs. L'accompagnement du vieillissement se « bricole » au quotidien, entre « débrouilles » conjugales ou domestiques, acceptations des propositions d'aide des voisins, recours ponctuel et prudent aux services professionnels d'aides et de soins à domicile, arrangements avec les commerçants ou les fonctionnaires des services publics et passages, plus ou moins fréquents selon leur éloignement, des enfants.

Des données issues de la version belge de l'enquête Santé (*Health Interview Survey – 2004*) montrent que parmi les personnes souffrant de limitations pour les activités de la vie quotidienne (comme manger, se lever, se coucher, se laver, utiliser les toilettes), au moins 62% d'entre elles bénéficient d'une prise en charge par la famille, les amis ou les connaissances (éventuellement combinée avec l'intervention de professionnels) (Masuy 2010 dans Bourguignon et al. 2014). De même, parmi les personnes souffrant de limitations pour les activités instrumentales de la vie quotidienne (comme préparer les repas, faire les courses, la lessive, utiliser un téléphone, etc.), 80% d'entre elles bénéficient d'une intervention de l'entourage proche (Masuy 2010 dans Bourguignon et al. 2014).

L'Enquête Socio-économique de 2001 a permis de quantifier la part des aidants informels de 25 ans ou plus dans la prise en charge de la vieillesse dans les communes en Wallonie. Sur la Figure 81, on voit que le nord de la **zone 7**, le centre de la **zone 1** et la **zone 4** sont les zones rurales où l'aide de la famille, des amis et des connaissances est la plus importante dans l'accompagnement des personnes âgées. Au contraire, l'est de la **zone 9**, la **zone 10** et le sud de la **zone 8** sont les zones où ce type d'aide est le moins répandu.

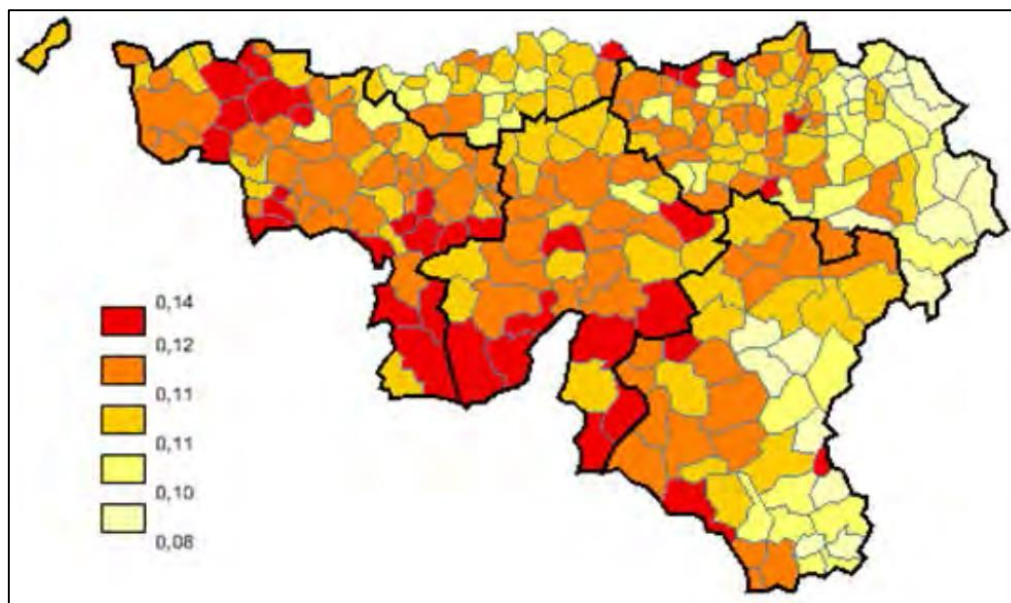


Figure 81 : Part d'aidants informels âgés de 25 ans ou plus, par commune wallonne (Wallonie (2001) dans Bourguignon et al. 2014)

○ *Conditions de vie et précarité*

De l'étude sur le vieillissement démographique en Wallonie menée par l'IWEPS (Bourguignon et al. 2014), il ressort que dans quasiment toutes les communes wallonnes, au moins quatre personnes sur dix âgées de 80 ans et plus vivent dans des conditions sociales précaires.

La Figure 82 montre néanmoins que les proportions sont bien plus élevées dans les communes situées dans les anciens bassins industriels wallons. Un premier foyer de communes situé dans l'Entre-Sambre-et-Meuse et en province du Hainaut (spécialement les communes de Charleroi et de Mons ainsi que les

communes des périphéries de ces villes) compte une part importante d'individus appartenant au quartile social défavorisé (**zones 1, 4, et partie nord de la zone 7**). Jusqu'à trois personnes sur quatre âgées de 80 ans ou plus vivent dans des situations précaires. Un nombre important de communes situées en périphérie de la ville de Liège (**zone 6**) et dans les arrondissements de Marche-en-Famenne et Bastogne (sud de la **zone 8**) comptent, elles aussi, une part importante de populations défavorisées, constituant le deuxième foyer wallon le plus précarisé.

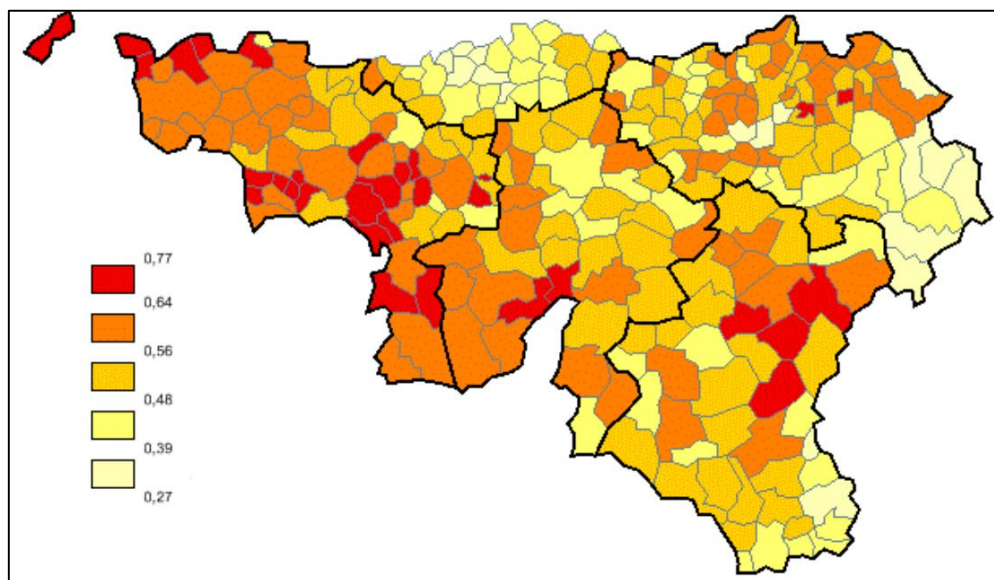


Figure 82 : Part des répondants âgés de 80 ans et plus et appartenant au groupe social précaire par commune (Wallonie, 2001 dans Bourguignon et al. 2014)

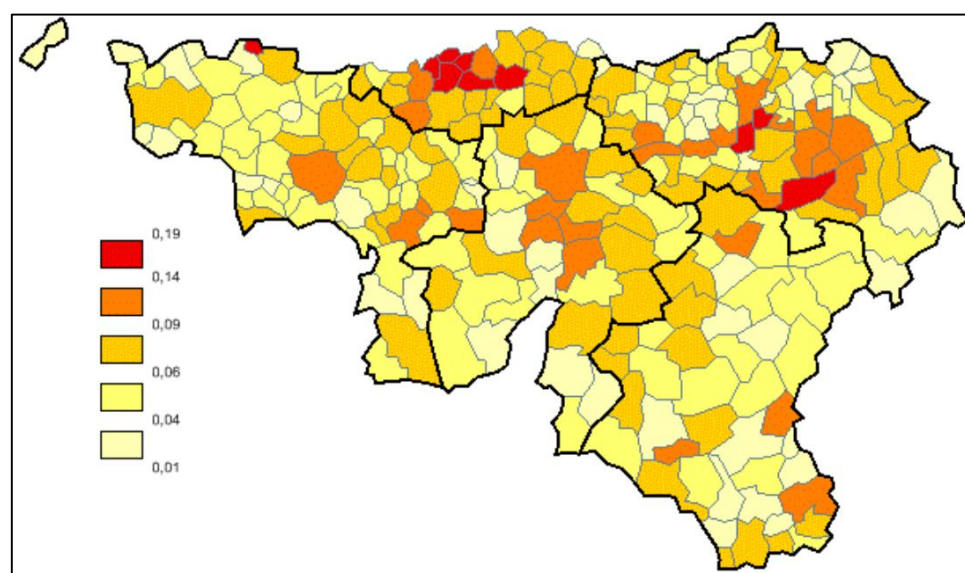


Figure 83 : Part des répondants âgés de 80 ans et plus et appartenant au groupe social favorisé par commune (Wallonie, 2001 dans Bourguignon et al. 2014)

Dans la Figure 83, Bourguignon et al. (2014) montre que les communes comptant davantage de personnes appartenant aux groupes favorisés sont essentiellement de type périurbain. Situées dans la province du Brabant wallon (**zone 2**), à proximité de grandes villes telles que Namur (**zone 5**) ou Liège (**zone 6**), ou dans l'extrême sud de la province du Luxembourg (**zone 10**), ces quelques communes abritent, pour une large part, des populations qui ont des moyens financiers suffisants pour leur

permettre d'acquérir un logement dans des zones qui sont souvent la proie de spéculations immobilières et financières.

- o *Etat de santé*

En matière de l'état de santé, des informations ont été collectées auprès des participants à l'Enquête Socio-économique de 2001. Des questions ont été posées pour évaluer l'état de santé « objectif ».

Le brabant wallon (**zone 2**), l'Est de la province de Liège (est de la **zone 6**) et le sud de la province du Luxembourg (**zone 10**) sont les zones qui comptent le plus de communes où les parts de personnes âgées, malades ou handicapés, sont parmi les plus faibles. A Mons, à Charleroi (**zone 4**) et à Liège (**zone 6**) et dans les communes périphériques de ces trois villes, la part de personnes âgées souffrant de maladies ou handicaps est supérieure à la moyenne régionale.

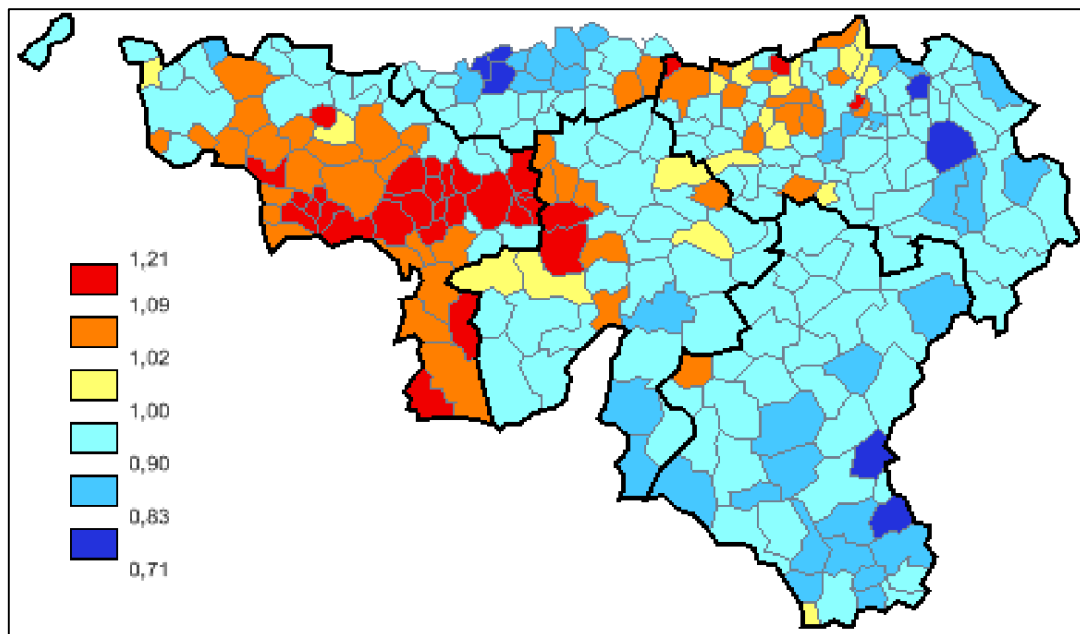


Figure 84 : Indice standardisé de santé objective : prévalence de maladie(s)/affection(s) chronique(s) ou de handicap(s) par commune et pour la population âgée de 65 ans ou plus (Wallonie, 2001 dans Bourguignon et al. 2014)

6.7.3. Les services des soins de santé et les personnes âgées en milieu rural wallon

Avec l'âge, le risque de souffrir de limitations fonctionnelles, physiques et/ou psychiques augmente. L'efficacité de l'offre des soins de santé et des services d'accompagnement, en institution ou à domicile, ainsi que la qualité de vie des populations âgées font partie des enjeux principaux liés au vieillissement des populations (Bourguignon et al. 2014).

Comme précisé en introduction, nous proposons de nous focaliser sur les services des soins de santé et d'accompagnement pour les personnes âgées et dans ce chapitre, nous montrerons l'hétérogénéité spatiale de leur disponibilité en Wallonie. Dans un premier temps, on regardera le nombre de travailleurs dans le secteur des soins de santé, comparativement au nombre de personnes âgées. On s'intéressera ensuite à la répartition à l'échelle de la Wallonie des établissements d'accueil aux personnes âgées.

6.7.3.1. Répartition spatiale du travail en lien avec les services et la santé humaine

Tableau 27 : Part des travailleurs dans le secteur général des services et dans le secteur de la santé humaine et rapport au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans dans les différents arrondissements en Wallonie (basé sur les données ONSS, Statistiques décentralisées des postes de travail (2014) et Walstat (2014)). Les cellules rouges sont les trois valeurs les plus faibles, les cellules vertes sont les trois valeurs les plus élevées de chaque colonne.

<u>Arrondissements administratifs</u>	<u>Part de personnes âgées de + de 60 ans</u>	<u>Part des travailleurs dans le secteur général des services (%)</u>	<u>Nombre de travailleurs dans le secteur général des services pour une personne de plus de 60 ans</u>	<u>Part des travailleurs dans le secteur de la santé humaine (%)</u>	<u>Nombre de travailleurs dans le secteur de la santé humaine pour une personne de plus de 60 ans</u>
Nivelles	23,4	83,84	1,13	4,49	0,06
Ath	23,4	86,46	0,86	4,49	0,04
Charleroi	23,1	84,62	1,09	7,94	0,10
Mons	23,2	91,32	1,06	8,55	0,10
Mouscron	24,5	73,33	1,05	4,98	0,07
Soignies	23,0	86,58	0,86	10,91	0,11
Thuin	24,6	92,22	0,69	4,15	0,03
Tournai	24,3	88,81	1,19	8,82	0,12
Huy	22,4	87,88	0,93	6,21	0,07
Liège	24,1	89,20	1,19	9,30	0,12
Verviers	23,3	83,48	1,00	6,18	0,07
Waremme	22,8	86,99	0,70	4,67	0,04
Arlon	20,0	90,66	1,31	6,08	0,09
Bastogne	20,3	88,73	1,03	5,78	0,07
Marche-en-Famenne	22,9	91,61	1,27	4,66	0,06
Neufchâteau	22,6	90,45	1,25	7,94	0,11
Virton	21,8	83,26	0,75	2,69	0,02
Dinant	24,1	92,17	0,90	10,32	0,10
Namur	22,7	91,55	1,25	7,25	0,10
Philippeville	24,5	92,18	0,72	3,00	0,02
Moyenne	23,1	87,77	1,01	6,42	0,08

Le Tableau 27 montre la part des travailleurs occupés dans le secteur des services. Les arrondissements où la tertiarisation du secteur de l'emploi est la plus importante sont les arrondissements de Thuin, de Philippeville et de Dinant. Ces arrondissements enveloppent la partie nord de la **zone 7** et la partie nord de la **zone 8**.

Au contraire, les métiers des services sont les moins importants dans l'arrondissement de Mouscron, de Virton et de Verviers, englobant l'extrême ouest de la **zone 1**, l'est de la **zone 9** et l'extrême sud de la **zone 7**. L'arrondissement de Nivelles (**zone 2**) suit de près également. Ces 4 zones sont caractérisées par le fait d'être polarisées par des métropoles externes à la Wallonie (Lille, Aix-la-Chapelle, Luxembourg et Bruxelles). Situées en marge de la Wallonie, ces zones profitent probablement des services offerts par les villes à proximité.

Concernant le secteur de la santé, Philippeville, Virton et Thuin (**zone 7**) ont le moins de travailleurs dans le secteur de la santé. Au contraire, Soignies (**zone 2**), Liège (**zone 6**) et Dinant (**zones 7-8**) affichent le plus grand nombre.

En ce qui concerne le rapport entre le nombre de travailleurs dans le secteur des services et le nombre de personnes de plus de 60 ans, les arrondissements de Thuin et Philippeville (nord de la **zone 7**) et de Waremme (**zone 3**) ont les taux les plus bas.

Plus précisément, en ce qui concerne le nombre de travailleurs dans les soins de santé par rapport au nombre de personnes âgées, on peut dire que c'est encore la **zone 7** (Virton, Thuin et Philippeville) qui est la moins bien desservie. Tournai (**zone 1**), Liège (**zone 6**) et Neufchâteau (**zones 7 et 8**) sont les arrondissements où le nombre de travailleurs dans la santé par rapport au nombre de personnes âgées est le plus important.

6.7.3.2. Répartition spatiale des établissements d'accueil pour aînés⁶⁸

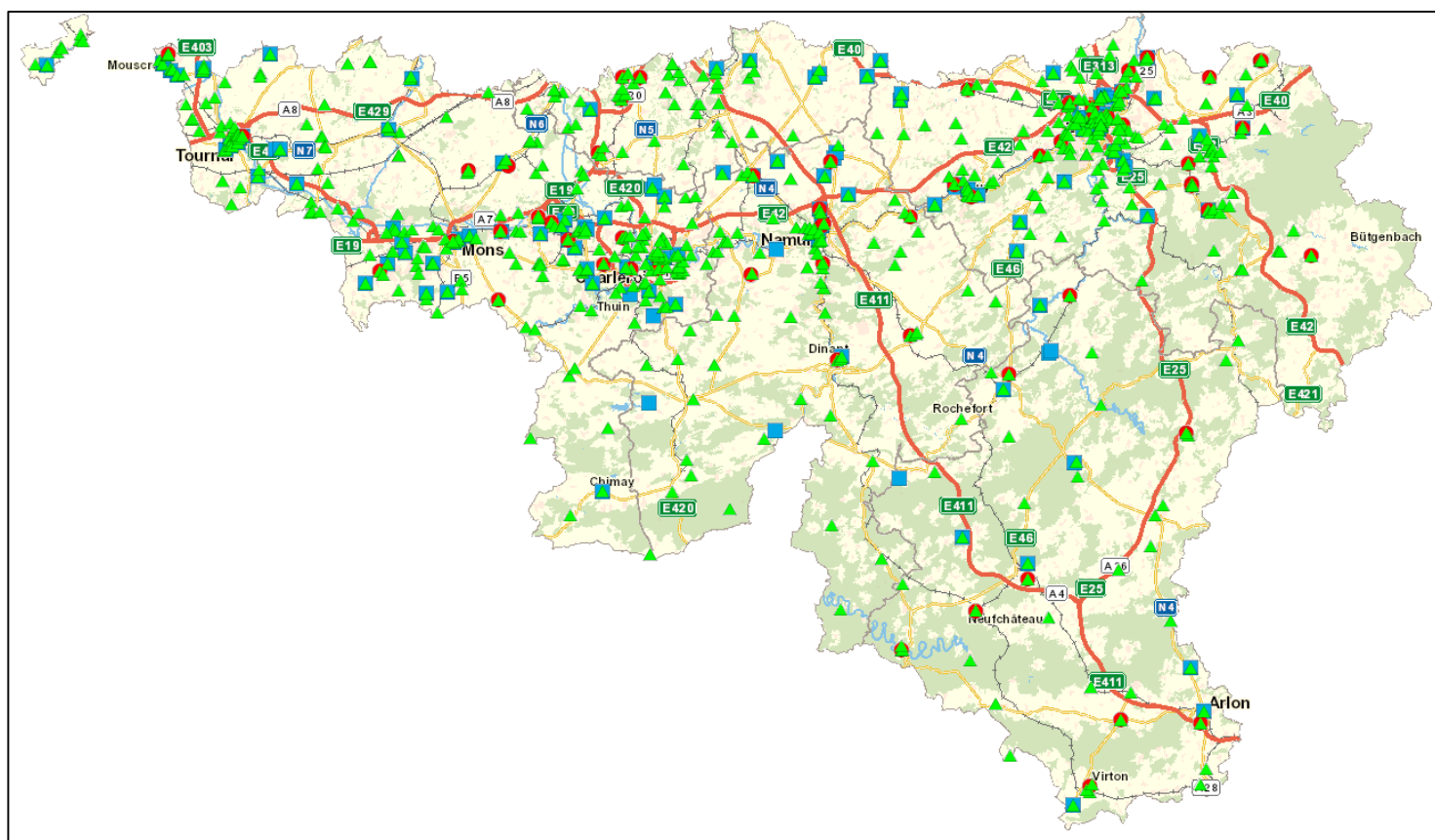


Figure 85 : Localisation des établissements pour aînés en Région Wallonne (hors communes germanophones). Les triangles vers représentent des maisons de repos, les ronds rouges, des centres d'accueil de jour et les carrés bleus, des résidences de services (SPW, GéoPortail, 2015)

La Figure 85 représente la répartition des établissements pour les aînés en Wallonie. Notons bien que les communes germanophones n'ont pas été intégrées dans les observations. Le comportement de la zone 9 sera donc difficilement discutable.

Sans tenir compte de la densité des personnes âgées ni de leur capacité d'accueil, on voit que la distribution spatiale des établissements pour les aînés se concentre sur le sillon Sambre-et-Meuse, spécialement dans les communes des provinces hennuyère (**zone 4**) et liégeoise (**zone 6**). Remarquons que le nombre de maisons de repos est bien supérieur au nombre de résidences de services et de centres d'accueil de jour.

Tableau 28 : Répartition des différents types d'établissements de personnes âgées entre les communes rurales (rurales et semi-rurales) et les communes urbaines (basé sur les données SPW, GéoPortail (2015))

Types d'établissement	Répartition des établissements pour personnes âgées dans les communes rurales et urbaines (%)	
	urbain	rural
Maisons de repos	34,19	65,81
Centres d'accueil de jour	33,33	66,67
Résidences de services	45,37	54,63
Total	35,83	64,17

⁶⁸ Les types d'établissements sont définis en annexe (Rosenfeldt 2014)

Le Tableau 28 illustre la répartition des 3 types d'établissement en fonction des communes rurales (rurales et semi-rurales) et des zones urbaines. Mise à part les résidences de services où le nombre de résidences se répartit plus ou moins équitablement entre les zones rurales et urbaines, les maisons de repos et les centres d'accueil de jour sont bien représentés dans les zones rurales.

Si l'on tient compte de cette répartition spatiale au regard du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans dans les différentes zones rurales, on observe que la situation est plus complexe et plus hétérogène.

Tableau 29 : Nombre d'établissements de personnes âgées pour 10.000 personnes âgées (données uniquement dans les communes rurales et semi-rurales) dans les différentes zones rurales définies dans la première partie de la recherche (basé sur les données SPW, GéoPortail (2015) et Walstat (2014)). Les cellules rouges sont les trois valeurs les plus faibles, les cellules vertes sont les trois valeurs les plus élevées de chaque colonne.

<u>Zones</u>	<u>Nombre d'établissements pour 10.000 personnes âgées (+ de 60 ans) (communes rurales)</u>			
	Maisons de repos	Centres d'accueil de jour	Résidences de services	Total
Zone 1	7,61	0,14	0,00	7,75
Zone 2	4,59	0,25	0,51	5,35
Zone 3	5,54	3,08	0,62	9,23
Zone 4	6,17	0,41	1,23	7,82
Zone 5	8,51	1,16	2,71	12,38
Zone 6	6,28	0,83	1,54	8,65
Zone 7	6,63	0,60	0,80	8,04
Zone 8	7,68	1,14	1,71	10,52
Zone 9	3,57	0,55	0,64	4,76
Zone 10	4,99	1,11	1,11	7,21

Le Tableau 29 illustre le nombre d'établissements pour 10.000 personnes âgées dans les 10 zones rurales définies lors de la première partie de la recherche. Les zones les moins bien pourvues sur base de ce critère sont les **zones 1, 2 et 10**. Par contre, les zones les mieux fournies, sont les **zones 5, 8 et 3**. Notons que nous n'avons pas de données sur le nombre de places disponibles par établissement et sur le nombre d'employés, ce qui aurait permis d'approfondir la discussion. Par ailleurs, comme dit précédemment, les données de la **zone 9** ne sont pas interprétables puisque nous ne disposons pas des données des établissements localisés dans les communes germanophones.

6.7.3.3. Les opportunités de création d'emplois en lien avec les services de soins aux personnes âgées

- Les communes du sillon Sambre-et-Meuse : zones 4, 5 et 6

Les **zones 4, 5 et 6**, situées le long du sillon Sambre et Meuse, présentent le même type de comportement. Elles possèdent un nombre relativement élevé de personnes âgées (de plus de 60 ans) (un peu moins pour la zone 5) et un indice d'intensité du vieillissement faible comparé aux autres zones rurales. Elles sont relativement bien desservies au niveau des établissements pour personnes âgées. La part de travailleurs actifs dans le secteur des soins de santé est aussi satisfaisante en comparaison aux autres situations.

Même si beaucoup sont présents dans les communes urbaines des centres de Charleroi et de La Louvière, le nombre de centres d'accueil de jour dans les communes rurales de la **zone 4** pourrait toutefois être augmenté.

Notons que la **zone 4**, et dans une moindre mesure la **zone 6**, sont les zones où le nombre de personnes âgées en mauvais état de santé est le plus élevé (voir Figure 84). Les personnes âgées de ces zones sont donc particulièrement demandeuses en soins de santé. Toutefois, il apparaît également que ces mêmes personnes sont généralement dans une situation sociale précaire (voir Figure 82) ; l'aide informelle est probablement importante pour ces personnes âgées.

- **Les zones de migration des jeunes retraités : nord de la zone 7, ouest et centre de la zone 8 et ouest de la zone 9**

Dans les **zones 7 et 8**, où la migration des jeunes personnes âgées est élevée, l'offre en établissements par rapport au nombre de personnes âgées est en moyenne plus élevé que pour les autres zones.

Si l'on observe la **zone 8** de manière plus précise, on voit que les communes caractérisées par un taux élevé de migration des jeunes retraités de 50-69 ans (Figure 78) sont essentiellement les communes à la limite de la zone 7 et dans le centre de la zone 8, telles que Dinant, Houyet, Wellin et Saint-Hubert. Elles ont un indice de vieillissement élevé et un indice d'intensité de vieillissement plus ou moins élevé selon les communes. Dans les arrondissements de Dinant et de Neufchâteau, la part de la population travaillant dans le secteur de la santé est élevée.

Une autre partie caractérisée par un taux élevé de migration des jeunes retraités, est la partie nord de la **zone 7**. Il s'agit des arrondissements de Thuin et de Philippeville. La majorité des travailleurs est occupée dans le secteur des services. Comparés au nombre de personnes âgées, ces taux paraissent insuffisants pour satisfaire les besoins de la population.

Si les retraités migrants de la **zone 8** ne semblent pas avoir particulièrement de problèmes pour accéder aux soins de santé, il ne semble pas que ceci puisse être affirmé pour les migrants du nord de la **zone 7**.

Dans cette partie, il est probable que les établissements fonctionnent en sous-effectifs. Le nombre d'établissements est suffisant, mais il semble difficile de trouver du personnel de soins qualifiés pour assurer une offre correcte en soins de santé et couvrir la demande de la population de personnes âgées. Il serait pertinent de vérifier ces informations par des enquêtes dans cette zone. Par ailleurs, la **zone 7** est caractérisée par un indice très élevé d'intensité du vieillissement. La demande de ce type d'établissement va donc considérablement augmenter dans les années futures.

Concernant l'ouest de la **zone 9**, constituant également une zone préférentielle pour la migration des jeunes retraités, il est fort à penser que la situation soit similaire à celle du nord de la **zone 7**, mais moins critique puisque même si la population est âgée, l'indice d'intensité de vieillissement est moins alarmant.

Nous n'avons pas de données sur la taille des établissements et sur le nombre de personnes employées, mais nous supposons que les établissements présents dans ces zones fonctionnent en sous-effectifs. Peut-être y a-t-il également une différence de qualité importante entre certains établissements où seuls certains délivrent des services de qualité mais où le prix est également beaucoup plus élevé et réservé à une certaine classe sociale.

De manière générale, la particularité de ces 3 zones (**nord de la zone 7, ouest et centre de la zone 8 et ouest de la zone 9**) est que l'offre en soins de santé doit satisfaire deux populations de personnes âgées.

D'une part, il y a les retraités locaux qui font préférentiellement appel à leurs proches pour l'aide quotidienne (à condition qu'ils habitent à proximité). En effet, via l'Enquête Socio-économique menée en 2001, on sait que dans la partie nord de la **zone 7** et une partie de la **zone 8**, les personnes âgées sont très aidées par leurs proches, leurs amis ou leurs connaissances.

D'autre part, il y a les migrants retraités qui ont un parcours socio-économique très différent et qui optent davantage pour des aides extérieures, profitant probablement de l'offre en services formel disponible.

- *Les zones « métropolisées » : les zone 1 (Wallonie picarde), zone 2 (Brabant wallon) et zone 10 (Arlon)*

La **zone 1** est caractérisée par une part de personnes âgées élevée, par un taux d'isolement important et par un indice d'intensité de vieillissement très élevé. Dans cette zone, le vieillissement résulte en partie d'un afflux important de personnes étrangères (essentiellement françaises), très demandeuses d'une prise en charge en institution et exerçant donc une pression supplémentaire sur l'offre de services disponibles (CPDT 2005).

Concernant la **zone 2**, la population est relativement jeune, sauf le long de la frontière flamande. La **zone 10** possède également une population très jeune, mais l'indice d'intensité du vieillissement est très élevé, ce qui signifie qu'un grand nombre de personnes âgées sont peu autonomes.

Même si ces trois zones possèdent des profils différents en ce qui concerne l'âge de la population, elles ont néanmoins deux caractéristiques communes :

Premièrement, ces trois zones sont polarisées par une métropole hors Wallonie : Bruxelles pour le Brabant Wallon, Lille pour la Wallonie Picarde et la ville de Luxembourg pour l'arrondissement d'Arlon. La **zone 2** est caractérisée par un taux de migration des plus de 75 ans élevé. En effet, la Figure 77 montre qu'après 75 ans, un grand nombre de personnes âgées choisit d'habiter dans les banlieues, soit par facilité pour se rapprocher de la famille, soit parce que la plupart des centres d'accueil se situent dans les banlieues.

Deuxièmement, ces trois zones sont les trois zones rurales de Wallonie qui possèdent le nombre d'établissements pour personnes âgées le plus faible en comparaison au nombre de personnes âgées. Créer de nouveaux espaces d'accueil sera primordial pour la **zone 2** où le taux de migration des plus de 75 ans est élevé et pour la **zone 10** où l'indice d'intensité du vieillissement est interpellant.

Remarquons que dans ces trois zones, le nombre de travailleurs dans le secteur des soins de santé est relativement bien élevé. On peut donc se demander si les soins à domicile ne sont pas particulièrement bien développés dans ces trois zones. Effectivement, les personnes âgées préfèrent peut-être rester chez elles le plus longtemps possibles et faire appel à des soins à domicile ou à l'aide quotidienne de leur proche. Il apparaît que le nombre d'infirmières libérales compensent souvent l'absence d'établissements d'hébergement pour personnes âgées (ce qui explique leur plus forte présence dans certaines zones) (Bontron 2013).

6.7.4. Moteurs, freins et recommandations spécifiques

Du fait de la faible démographie et de la dispersion des populations, la création d'emploi de services en milieu rural se trouve confrontée à un certain nombre de difficultés et de freins spécifiques. On distingue d'une part, les difficultés pour les utilisateurs des services et les difficultés pour les fournisseurs.

6.7.4.1. Les freins pour les utilisateurs

- **La proximité**

La proximité d'un service en milieu rural est avant tout liée à sa fréquence d'utilisation (quotidienne, ponctuelle, exceptionnelle, etc.). Pour des services exceptionnels ou des services de meilleure qualité, les populations rurales sont prêtes à parcourir des distances plus grandes. Les services les plus utilisés parviennent à se maintenir dans les zones les plus reculées, tandis que les services les moins fréquemment utilisés doivent s'installer dans des zones davantage urbanisées pour assurer leur viabilité (Observatoire européen LEADER 1999).

Recommandations spécifiques :

1 – Répartir les services de santé sur le territoire en fonction de leur fréquence d'utilisation

Concernant les soins de santé, par ordre décroissant de proximité, on s'attend à ce que les médecins généralistes, les aides à domicile ou infirmières à domicile soient les services les plus proches. Viennent peut-être ensuite les centres d'accueil de jour et les centres médicaux. Enfin, les résidences de services, les maisons de repos et les hôpitaux, utilisés moins fréquemment, pourraient être plus éloignés.

Une distribution spatiale équilibrée de ces services nécessite d'avoir une vision globale du territoire et de planifier cette distribution. La création d'emplois en lien avec les services doit donc être réfléchie en parallèle avec cette planification.

2 – Encourager le développement des services à domicile

Pour répondre à la problématique de la proximité des services, il est certain que le développement services mobiles et ambulants représente une solution. Concernant le secteur de la santé plus particulièrement, une mesure évidente consisterait à développer l'offre en soins à domicile. Il apparaît qu'en France, le développement du secteur de l'aide à domicile s'est effectué à un rythme annuel nettement plus élevé que dans les secteurs des auxiliaires médicaux et des établissements pour personnes âgées (Aldeghi and Loones 2010). Cette tendance reflète la volonté des personnes âgées à rester autonomes et à leur domicile le plus longtemps possible. Mais surtout, ces services d'aides à domicile seraient particulièrement un gisement d'emplois pour les femmes relativement âgées et peu diplômées (Aldeghi and Loones 2010).

- **L'accessibilité**

Plus encore que la proximité, c'est le problème de l'accessibilité qui se pose en milieu rural (Observatoire européen LEADER 1999). Dans certains cas, il se pose en termes de facilité de déplacement des consommateurs vers les centres de services. De ce point de vue, le transport collectif est un service de base essentiel. Quand il fait défaut, la première alternative possible est la voiture individuelle, moyen de transport qui n'est pas à la portée de toutes les catégories de la population (Observatoire européen LEADER 1999).

Dans d'autres cas, l'accessibilité se pose en termes d'acheminement du service au domicile des usagers, ce qui engendre un problème de coût d'approche, tant en investissement pour les équipements qu'en coût de fonctionnement et d'entretien (repas chauds à domicile, soins médicaux à domicile, etc.) (Observatoire européen LEADER 1999).

D'autres services indispensables pour assurer l'accessibilité sont l'information et la communication, comme par exemple : savoir où trouver et comment accéder à un service, pouvoir faire appel (par téléphone, Internet, etc.) à une assistance d'urgence, obtenir rapidement un conseil ou une information dont le besoin est immédiat (Observatoire européen LEADER 1999).

Les moyens de transport, les équipements pour l'acheminement des services et les moyens de communication permettent de pousser les limites de l'accessibilité au-delà de la proximité, c'est-à-dire rendre un service accessible même s'il n'est pas proche (Observatoire européen LEADER 1999).

Recommandations spécifiques :

3 – Développer les modes de transports alternatifs

En Wallonie, il existe un certain nombre d'opportunités de transports alternatifs dans les milieux ruraux. L'asbl SAW-B (2011) a fait l'état des lieux des initiatives de mobilité rurale alternative en Région wallonne, ainsi que des faiblesses de ces initiatives et des différentes recommandations associées.

Le rapport préconise d'être particulièrement attentionné envers la population qui connaît des difficultés importantes en termes de mobilité. Il s'agit, d'une part, des personnes à mobilité réduite (PMR) et, d'autre part, des personnes qui vivent en situation de précarité. Les personnes âgées en milieu rural appartiennent généralement à l'une ou l'autre de ces catégories. Des mesures distinctes devraient être prises pour ces groupes de personnes, en les considérant dans toutes les politiques de mobilité. Il y a donc une opportunité de création d'emplois en lien avec ces alternatives de mobilité. Néanmoins, il est primordial de ne pas négliger les stratégies mises en œuvre par les seniors et de les compléter avec ces modes de transports alternatifs, publics ou privés.

Dans une étude en Meurthe et Moselle (Gaillard and Ragot 2008), il apparaît que, au moment de la retraite, les pratiques de mobilité ne sont pas bouleversées et la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé chez les personnes âgées. Le recours à l'aide familiale est privilégié par les personnes âgées en proie aux problèmes de mobilité, de même que le covoiturage avec les amis ou les personnes du voisinage. Il peut exister une forte solidarité entre les personnes âgées dans les espaces ruraux. Les stratégies de relais à la mobilité comme le déplacement solidaire et le recours à l'aide familiale, ont la particularité de prolonger le sentiment d'autonomie des personnes âgées (Gaillard and Ragot 2008).

Par ailleurs, le transport à la demande semble être une réponse politique pertinente à la problématique de la mobilité des personnes âgées en milieu rural (Gaillard and Ragot 2008). La flexibilité des horaires, la desserte en porte à porte, l'accompagnement, le coût pour l'utilisateur et l'utilisation de petits véhicules de type minibus, place le TAD comme un mode de déplacement intermédiaire entre la voiture personnelle et les lignes régulières de transport en commun classique (Gaillard and Ragot 2008).

4 – Développer l'usage de la télémédecine

Dans le monde rural, la télémédecine est perçue comme une solution intéressante en ce qui concerne la problématique de la médecine et des soins de proximité. Différentes applications présentent un intérêt évident et sont autant de services qui améliorent le suivi et le traitement des patients, particulièrement des personnes âgées isolées (Bontron 2013) :

- la téléconsultation qui (en dialogue avec une infirmière) évite des déplacements avec leurs risques, pour les personnes âgées ;
- le télédiagnostic qui permet à un spécialiste d'interpréter à distance des résultats d'analyses faites sur place ;
- la téléradiologie avec la lecture d'images médicales ;
- la télésurveillance à domicile ;
- plus généralement, la communication, les échanges, le partage des dossiers...

Il faut signaler que les initiatives se sont multipliées avec le soutien des opérateurs de télécommunication et les grandes firmes industrielles de la santé qui voient dans ces nouvelles pratiques s'ouvrir des marchés prometteurs (Bontron 2013).

Par ailleurs, le développement de la télémédecine suppose une bonne desserte numérique des territoires ruraux, avec le très haut débit pour assurer un bon niveau de sécurité et de fiabilité dans les échanges (voir « Dynamique de création des tiers-lieux et de développement des NTIC ») (Bontron 2013).

6.7.4.2. Les freins pour les fournisseurs

- **La fréquence d'utilisation**

En milieu rural, du fait de la faible densité, les services sont confrontés à une certaine irrégularité de la demande et doivent trouver des formes d'organisation permettant de compenser ce désavantage (Observatoire européen LEADER 1999).

Recommandations spécifiques :

5 – Regrouper les professionnels de la santé dans des structures communes

Regrouper le personnel de soins de santé dans des structures communes (maisons de santé, réseaux de professionnels, par exemple) peut être une solution pour atteindre le seuil d'utilisation de ces services, essentiel au maintien de la viabilité économique de ces activités.

Il serait donc opportun de favoriser la mise en réseau de tous les acteurs de santé sur chaque territoire et de soutenir les actions favorisant l'exercice regroupé des professionnels de santé, par exemple les maisons de santé pluri-professionnelles, afin de répondre à l'isolement des professionnels de la santé en campagne. Ce type d'initiatives est nécessaire pour attirer les jeunes professionnels dans les espaces ruraux et leur assurer des conditions de travail décentes.

En France, à ce propos, les initiatives de santé des Pôles d'Excellences Rurale (PER – voir dynamique en lien avec l'intégration des espaces ruraux dans les pôles de compétitivité), avec d'autres comme les « pays de santé » de la MSA et de Groupama ou les CLIC, ont généré un foisonnement de projets visant à regrouper les professionnels libéraux dans des structures ou des locaux partagés, autour d'un « projet de santé ». Au total, 250 maisons pluri-professionnelles ont été financées par le Fonds national d'aménagement et de développement du territoire, sous condition qu'elles se situent dans un périmètre considéré comme fragile par le Schéma régional d'organisation des soins (SROS) et avec l'accord des Agences Régionales de Santé (ARS) (Bontron 2013).

- **La concurrence des services urbains et les coûts**

Les moyens de transport et de communication placent les services en milieu rural en concurrence avec les services urbains. Cette concurrence est d'autant plus forte que les services en milieu urbain bénéficient d'avantages comparatifs liés à la concentration des utilisateurs. De surcroît, surtout dans le cas des services marchands, ils attirent plus facilement les consommateurs par le fait qu'ils sont regroupés, qu'ils fonctionnent tous les jours et qu'ils offrent une gamme de prestations nécessairement plus large (Observatoire européen LEADER 1999).

Recommandations spécifiques :

6 – Répondre aux attentes spécifiques de la population rurale

A cet égard, la mise en place de services adaptés aux demandes des nouvelles populations et d'un niveau de qualité suffisant pour concurrencer les services offerts par la ville proche peut être un point d'appui pour recréer une vie locale (Observatoire européen LEADER 1999).

Les utilisateurs des services en milieux ruraux se distinguent des utilisateurs en milieux urbains via leurs attentes envers les fournisseurs de service. Il est donc important de pouvoir répondre à ces attentes spécifiques lors de la création d'une activité de services en milieu rural.

De manière générale, les populations, qu'elles soient urbaines ou rurales, sont demandeuses de nouveaux types de services, accordant une plus grande importance à la qualité et à la forme des services, notamment en termes de modalités de fonctionnement (horaires, accessibilité, souplesse, personnalisation, possibilité d'être assisté à tout moment même en étant isolé, etc.) (Observatoire européen LEADER 1999).

Par ailleurs spécifiquement en milieu rural, la population s'attend à des prestations de services personnalisées et plus humaines (Observatoire européen LEADER 1999), reflétant l'ambiance plus conviviale et solidaire de la campagne.

Pour réduire la concurrence avec les services urbains, les fournisseurs de services dans les espaces ruraux doivent donc se focaliser sur les critères de qualité : flexibilité de fonctionnement et humanisation des prestations.

6.7.5. Conclusion

Le phénomène de vieillissement et l'accès aux services de la population âgée dans les espaces ruraux sont des problématiques qui interpellent les autorités publiques. En Wallonie, dans les zones rurales, beaucoup dénoncent en effet une mauvaise disponibilité des services aux personnes âgées.

Cette brève recherche nous a premièrement permis de mettre en évidence le fait que le vieillissement de la population rurale en Wallonie ne répond pas à une tendance unidirectionnelle et spatialement homogène, mais à une diversité de phénomènes de vieillissement se traduisant par une multitude de situations et de contextes locaux. Quantitativement, le vieillissement de la population d'un territoire est à la conjonction de plusieurs phénomènes de nature naturelle, culturelle et migratoire. Les zones rurales présentent donc une multitude de comportements très différents vis-à-vis de la dynamique de vieillissement de la population. Qualitativement, les personnes âgées de ces zones possèdent des profils socio-économiques et culturels très différents. Leur isolement, leur état de santé, leur niveau de vie et leur attitude face à leur prise en charge conditionnent des attentes très diverses vis-à-vis des services de soins et d'accompagnement. Les configurations d'aides et de soins de santé ne peuvent donc plus se résumer à une seule possibilité.

Dans la suite, nous avons proposé de nous focaliser sur la dynamique de création d'emplois en lien avec les services de soins de santé, particulièrement pertinent dans le contexte de vieillissement et de perte d'autonomie de la population.

En ce qui concerne la déclinaison de cette dynamique dans les différentes zones rurales, nous avons pu tirer quelques conclusions, en gardant à l'esprit qu'il s'agit de constatations générales, ne prenant pas nécessairement en compte la diversité des situations locales :

Premièrement, on estime ainsi que les zones rurales du sillon Sambre-et-Meuse (**zones 4, 5 et 6**) ne présentent pas de difficultés majeures d'accès aux services de santé pour les personnes âgées. Toutefois, on note que les personnes âgées des **zones 4 et 6** présentent un profil social précaire mais également un mauvais état de santé en comparaison aux autres zones rurales wallonnes. Il est nécessaire d'adapter l'offre en fonction des besoins (et des moyens) spécifiques de ces personnes. Des enquêtes de satisfaction pourraient définir si l'offre est bien représentative des attentes de cette population.

Dans les **zones 7, 8 et 9**, l'arrivée de migrants retraités complique la situation et nécessite de diversifier l'offre en services de santé pour répondre à une multitude d'utilisateurs potentiels, aux profils socio-économiques contrastés. Notons que dans la **zone 7**, même si le nombre d'établissements semble a priori suffisant, il est probable que ceux-ci fonctionnent en sous-effectifs et que l'offre en soins à domicile soit restreinte. Les travailleurs de la santé sont en effet peu nombreux et l'aide informelle via la famille et les amis est très présente. Pour être améliorée, la dynamique nécessite donc de diversifier l'offre en soins de santé. Mais les autorités doivent également encourager l'installation de professionnels de la santé.

Dans les **zones 1, 2 et 10**, à proximité de métropoles en dehors de la Wallonie, il est intéressant de voir que le nombre d'établissements pour personnes âgées est trop faible pour la population âgée. Il y a donc dans ces zones, une réelle opportunité de création d'établissements pour améliorer la dynamique de développement de l'emploi.

Afin d'approfondir les résultats de cette recherche et de quantifier les réelles opportunités de création d'emplois en lien avec ces services, nous suggérons qu'une enquête approfondie des écarts entre l'offre et la demande devrait être menée. Cette enquête devrait également prendre en compte la répartition spatiale des établissements, surtout pour les résidences de services et les centres d'accueil de jour qui nécessitent un accès facile et une proximité plus immédiate que les maisons de repos. Elle devrait également tenir compte des profils sociaux et « qualitatifs » de la population âgée afin de préciser la demande en services et de ne pas interférer avec l'offre de soins informelle, bien en place dans certaines parties de la Wallonie, telles que les **zones 7, 4 et 1**.

Nous pensons également que les centres d'accueil de jour sont une alternative intéressante aux maisons de retraite. Effectivement, ces centres permettent aux personnes âgées de rester chez elles et de conserver une certaine autonomie. Maintenir les personnes âgées à domicile est une priorité pour le gouvernement wallon.

En ce qui concerne les recommandations plus générales, nous nous penchons sur cinq d'entre-elles :

- Premièrement, nous préconisons, de planifier la répartition de l'offre en soins et aides pour personnes âgées sur le territoire en tenant compte de leur fréquence d'utilisation respective. La constitution de Pôles d'Excellence Rurale en lien avec la santé pourrait permettre d'avoir une vision stratégique globale des territoires ruraux et de prendre en compte leurs spécificités.
- A l'avenir, les personnes âgées vivront de plus en plus longtemps mais également de mieux en mieux de sorte que l'âge d'entrée en maison de repos sera plus élevé. En outre, il est démontré que l'espérance de vie entre les hommes et les femmes s'équilibre. On peut donc penser que moins en moins de personnes âgées vivront isolées. Sachant qu'une des premières causes d'entrée en maison de repos est la perte du conjoint, on peut aisément supposer que les personnes âgées resteront plus longtemps chez elles. La demande pour des aides liées à l'accomplissement de tâches basiques et du quotidien, ou pour les services de soins à domicile va donc augmenter. Encourager les services d'aides ou de soins à domicile pour les personnes âgées présente un double avantage. Premièrement, il permet de donner du travail à des personnes relativement peu formées, pour ce qui est du travail d'aide-ménagère, d'aide à domicile, etc., mais également aux personnels de soins, comme les infirmières à domicile. Celles-ci sont généralement plus nombreuses dans les zones où les établissements d'accueil font défaut. Deuxièmement, ces services permettent aux personnes de rester chez elles plus longtemps, évitant les surcoûts des établissements d'accueil et de maintenir un sentiment d'autonomie chez les personnes âgées.
- Développer les modes de transport alternatifs assure aux personnes âgées de pouvoir avoir accès aux services de soins, même plus éloignés. Il convient de réaliser des enquêtes pour savoir comment les personnes âgées réagissent vis-à-vis des nouvelles offres de transports publics, privés et/ou alternatifs et ne pas interférer avec leurs propres stratégies de mobilité.
- L'usage de la télémédecine apparaît être une solution innovante en matière d'accessibilité aux soins de santé et qui commence à faire ces preuves. Toutefois, il faut noter que l'accès au haut débit est une condition sine qua non pour garantir le bon fonctionnement et la qualité de ces nouveaux moyens de communication.
- Les autorités publiques devraient également davantage encourager le regroupement des professionnels de la santé dans des structures communes, soit par la mise en réseau, soit par la création de maisons de santé ou de soins pluri-professionnels. Ce regroupement encouragerait l'établissement de professionnels, réduisant l'isolement et facilitant l'organisation du travail.

6.7.6. Bibliographie

- Aldeghi, I., & Loones, A. (2010). Les emplois dans les services à domicile aux personnes âgées - Approche d'un secteur statistiquement indéfinissable.
- Bodson, F. (2007). Des communes et des services à proximité en milieu rural.
- Bontron, J.-C. (2013). L'accès aux soins des personnes âgées en milieu rural : problématiques et expériences. *Gérontologie et Société*, 146(3), 153. <http://doi.org/10.3917/gs.146.0153>
- Bourguignon, M., Eggerickx, T., & Sanderson, J. (2014). Vieillesse démographique, offre et demande de services en Wallonie. *Working Paper de l'Iweps*, 17(10), 71.
- Bureau Fédéral du Plan. (2014). Comité d'Etude sur le Vieillesse - Rapport annuel. Bruxelles.
- CAPRU. (2015a). Services et commerces : une réponse à une série d'enjeux liés à l'avenir des villages ruraux. Retrieved August 17, 2015, from <http://www.gembloux.ulg.ac.be/eg/capru/plan-du-site/10-les-thematiques-traitees/38-services-et-commerces-une-reponse-a-une-serie-denjeux-lies-a-lavenir-des-villages-ruraux>
- CAPRU. (2015b). Une population rurale vieillissante. Retrieved August 17, 2015, from <http://www.gembloux.ulg.ac.be/eg/capru/revues/10-les-thematiques-traitees/43-une-population-rurale-vieillissante>
- CPDT. (2005). Besoins et offre sociale et sanitaire au travers d'une approche globale et territoriale - thème 3.3.
- Dumont, G. F. (Ed.). (2006). Les territoires face au vieillissement en France et en Europe. (Ellipses). Paris.
- Dupâquier, J. (2006). Le vieillissement de la population dans le monde. *Rayonnement Du Centre National de La Recherche Scientifique (Association Des Anciens et Des Amis Du CNRS)*, 49. <http://doi.org/10.1017/S0035336100123196>
- Dussopt, O. (2009). Contribution Assises des territoires ruraux - Les territoires ruraux : Quels enjeux , quel avenir ?
- FRW. (2004). Supprimer le guichet des gares rurales? Les Éditos de La Fondation Rurale de Wallonie.
- Gaillard, D., & Ragot, A. (2008). La mobilité des personnes âgées de 65 ans et plus en Meurthe et Moselle. *Regards sur les territoires de Briey et terres de lorraines*.
- Grimmeau, J.-P., Decroly, J.-M., & Wertz, I. (2012). La démographie des communes belges de 1980 à 2011. *Courrier Hebdomadaire CRISP*, 2162-2163. <http://doi.org/10.3917/cris.2162.0001>

- Grimmeau, J.-P., Marissal, P., & Van Hamme, G. (2003). Tourisme et démographie à l'échelle locale en Belgique. *Espace, Populations, Sociétés, Tourisimes* (2), 263–275.
<http://doi.org/10.3406/espos.2003.2080>
- Linchet, S., & Casman, M.-T. (2011). La pauvreté en milieu rural en Région wallonne.
- Mallon, I. (2011). L'accompagnement du vieillissement en milieu rural au-delà de la solidarité intergénérationnelle. *Informations Sociales*, 164(2), 100–108.
- Masuy, A. (2010). Les politiques de soutien aux aidants proches en Belgique : un développement typiquement belge. *Revue Belge de Sécurité Sociale*, 1, 59–80.
- Observatoire européen LEADER. (1999). Développer les services à la population en milieu rural. *Innovation En Milieu Rural*, Cahier n°5.
- Rosenfeldt, M. (2014). L'hébergement des personnes âgées Wallonie : Etat des lieux. Retrieved from http://www.cepag.be/sites/default/files/publications/11-2014_-_maisons_de_repos_-_etat_des_lieux.pdf
- SAW-B asbl. (2011). La mobilité rurale alternative en Wallonie - Etat des lieux de l'offre et propositions pour la développer et la soutenir.

6.7.7. Annexes

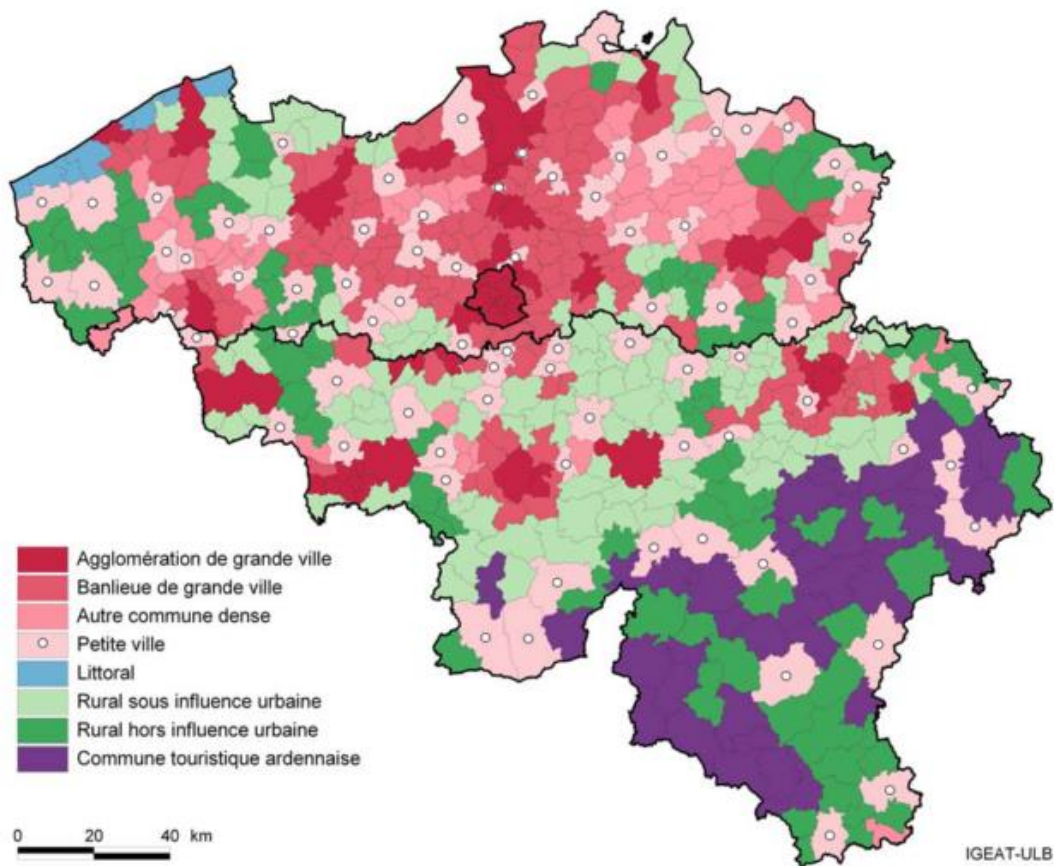


Figure 86 : Type d'espaces en Belgique (carte réalisée sur base de plusieurs références : voir Grimmeau et al. 2012)

Définitions des types d'établissements :

- La **maison de repos (MR)** est l'établissement, quel qu'en soit la dénomination, destiné à l'hébergement de personnes âgées qui y ont leur résidence habituelle et y bénéficient, en fonction de leur dépendance, de services collectifs familiaux, ménagers, d'aide à la vie journalière et de soins infirmiers ou paramédical.
Une **maison de repos** peut, avec un seul titre de fonctionnement¹, être implantée sur plusieurs sites. On en compte une cinquantaine en Wallonie. Une maison de repos peut également disposer d'un titre de fonctionnement comme **maison de repos et de soins** ou **comme de court-séjour**. Un **centre d'accueil de jour, de soirée/ou de nuit** peut être implanté au sein de la maison de repos.
- Une **maison de repos et de soins (MRS)** est une **maison de repos** à caractère hospitalier disposant d'un agrément pour l'hébergement des personnes nécessitant des soins sans qu'une hospitalisation ne puisse améliorer leur situation, et dont l'autonomie réduite ne permet plus le maintien à domicile et nécessite une aide dans les activités de la vie quotidienne et des soins. Plus précisément, il s'agit d'un certain nombre de lits « de soins », dénommés lits MRS. Ils sont réservés à des personnes fortement dépendantes ne nécessitant plus de soins aigus mais à l'égard desquelles une garantie d'encadrement supérieur est assurée.
- La **résidence-services** est constituée d'un ou plusieurs bâtiments, quelle qu'en soit la dénomination, constituant un ensemble fonctionnel, géré par une personne physique ou

morale, qui, à titre onéreux, offre à ses résidents des logements leur permettant de mener une vie indépendante ainsi que des services auxquels ils peuvent faire librement appel.

Elles sont destinées aux personnes âgées valides ou faiblement dépendantes, seules ou en couple, pour un séjour limité ou à titre définitif. La proximité de ces logements avec une **maison de repos** permet une liaison fonctionnelle qui maximise – qualitativement et quantitativement – les services offerts.

Exemples des services proposés par une résidence-service : entretien des locaux communs et des vitres, présence d'un système d'appel d'aide et d'urgence, entretien du logement privé nettoyage du linge personnel, possibilité de prendre 3 repas par jour dont un repas chaud complet, informations sur les loisirs accessibles dans la commune,...

- Le **centre d'accueil de jour** est constitué d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment, quelle qu'en soit la dénomination, situé au sein ou en liaison avec une **maison de repos** ou une **maison de repos et de soins**, où sont accueillies, pendant la journée, des résidents, qui y bénéficient de soins familiaux et ménagers et, au besoin, d'une prise en charge thérapeutique et sociale. L'unité architecturale distincte qui regroupe l'ensemble des locaux du centre d'accueil de jour forme un ensemble dit « fonctionnel ». La capacité d'accueil d'un centre d'accueil de jour ne peut être ni inférieure à 5 résidents, ni supérieure à 15.

6.8. Dynamique de développement des tiers-lieux dans les espaces ruraux

6.8.1. Considérations générales

6.8.1.1. Le « New World of Working »

Dans la lancée du « *New World of Working* (NWOW) », les entreprises wallonnes font de plus en plus recours aux nouvelles façons de travailler. En effet, depuis une dizaine d'années, une nouvelle dynamique en lien avec la flexibilité dans l'organisation du travail voit le jour.

L'essor des TIC (technologies de l'information et de la communication) a permis de favoriser le travail en situation de mobilité. De plus en plus de salariés ont désormais la possibilité de travailler en dehors de leur bureau grâce aux technologies mobiles et à l'omniprésence des connexions à Internet (AWT 2013a; Conseil général des Hauts-de-Seine 2014).

En outre, le télétravail répond en partie à la problématique d'accès à son lieu de travail, à la demande sociétale pour des pratiques professionnelles plus respectueuses de l'équilibre de la vie personnelle, ainsi qu'à certains enjeux environnementaux de congestion et de pollution particulièrement prégnante dans les métropoles (Cruzille et al. 2015).

Mais bien plus qu'un simple moyen de communication et de travail à distance, l'utilisation des NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication) et des réseaux virtuels a également contribué à renforcer peu à peu l'identité sociale des individus et leurs interactions (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014). Les outils numériques ont ainsi permis d'accélérer et de transformer les interactions entre les travailleurs.

Paradoxalement à la montée de l'individualisme, les entreprises, les indépendants et autoentrepreneurs initient de plus en plus des dynamiques de réseau permettant d'utiliser le lien social comme un facteur de flexibilité et d'innovation (transferts de connaissances, intelligence collective, fonctionnement écosystémiques) (Berger 2014; Conseil général des Hauts-de-Seine 2014).

6.8.1.2. Le développement des tiers-lieux

Pour répondre à la demande de flexibilité et de mobilité sont apparus les espaces tiers ou dits « tiers-lieux », espaces « hybrides » entre le domicile et le bureau des travailleurs. Plus encore, le développement des tiers-lieux s'articule au carrefour de plusieurs enjeux sociétaux (Cruzille et al. 2015). De manière plus explicite, détaillons les principaux moteurs de développement de ces espaces :

- **Vue d'ensemble des moteurs de développement des tiers-lieux (Cruzille et al. 2015)**

- *Les difficultés croissantes d'accessibilité au lieu de travail*

Les déplacements pendulaires entre le domicile et le lieu de travail font l'objet de difficultés croissantes, en particulier en direction de la région bruxelloise. La fatigue, le stress lié au retard et aux conditions de transport, les accidents de trajet, la hausse du coût des véhicules individuels, du prix des carburants et les problèmes du rail s'ajoutent aux difficultés que représentent les déplacements pour se rendre sur son lieu de travail.

Cette problématique d'accès ne concerne pas que les salariés, mais se retrouve, de manière différente, chez les indépendants et les très petites entreprises (TPE), qui font face à la rareté de l'offre de locaux abordables et professionnellement équipés (salle de réunion, très haut débit,...) pouvant accueillir leurs activités à proximité de leur domicile.

- *Des équipements numériques facilitant le développement du télétravail*

Les progrès technologique en matière de communication (plateforme d'échange de données, cloud, équipement mobile, visio-conférence) et l'augmentation du débit disponible et de sa qualité grâce aux réseaux de fibres optiques a permis une véritable dématérialisation de l'espace de travail.

Ces nouvelles technologies contribuent à faire des tiers-lieux un complément voire une alternative au travail sédentaire dans l'établissement de l'entreprise et soutiennent ainsi le développement du télétravail.

- *Une maturité sociétale plus forte autour du télétravail et des espaces collaboratifs*

La population de travailleurs, en particulier les plus jeunes actifs, exige de plus en plus un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle. Les indépendants et autoentrepreneurs sont à la recherche de lieux de travail situés à proximité de leur domicile, où ils accèdent à des espaces de travail qui leur permettent de retrouver d'autres professionnels pour des échanges et collaborations en vue de créer de nouvelles synergies.

- *Des initiatives dans lesquelles investissent les pouvoirs publics*

Les pouvoirs publics se montrent de plus en plus intéressés par le télétravail, notamment en raison de ses nombreuses externalités positives (pour les utilisateurs des tiers-lieux : réduction du stress, gains sur les temps de déplacement, augmentation du pouvoir d'achat, réduction de l'absentéisme, augmentation de la productivité ; pour les collectivités : création d'emploi, attractivité résidentielle et économique, réduction des déplacements quotidiens, baisse d'émission de CO₂, réduction des coûts d'entretiens des routes, etc.).

- **Une diversité de tiers-lieux**

Le travail à distance ou nomade ne semble pas se diriger vers un modèle unique mais bien vers une grande mixité de pratiques (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014). Revenons sur quelques-uns des concepts.

De manière générale, les **tiers-lieux**, appelés également « espaces de travail collaboratif », désignent des lieux de travail innovants, partagés et utilisables de manière flexible. Ils permettent aux actifs de travailler à distance, à proximité de leur domicile, dans des lieux aussi bien aménagés que l'entreprise. Les professionnels de type indépendants, autoentrepreneurs, TPE peuvent ainsi se retrouver dans des espaces de travail très bien aménagés et équipés et bénéficier d'animations et d'échanges ainsi que des synergies liées au travail collaboratif (Cruzille et al. 2015).

On en distingue de plusieurs types :

- *Les tiers-lieux publics*

Il s'agit d'espaces publics (bibliothèques, espaces publics numériques) ou de lieux détournés de leur fonction (café wifi, bar d'hôtel, etc.) qui permettent de travailler, et de retrouver une convivialité, lorsqu'on est en mobilité. Ils sont au minimum équipés d'une connexion Internet et souvent de prises électriques pour recharger les batteries de son matériel (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014). Ces espaces cherchent généralement à répondre à la demande émergente de services numériques de manière à redynamiser leur fréquentation (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014).

- *Les tiers-lieux d'émulation et d'innovation*

Les **espaces de coworking** sont des espaces de travail partagés, ils sont majoritairement utilisés par des créateurs d'entreprises, des indépendants et des TPE, qui y travaillent de façon collaborative et forment une communauté d'utilisateurs du lieu. Le public cible est ainsi constitué de professionnels qui recherchent l'échange et la collaboration en réseau (Cruzille et al. 2015). Plus qu'un lieu de travail, le

coworking apporte de nombreux services : socialisation, apprentissages informels, entraide, sous-traitance et apport d'affaires, formations, animations,... (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014).

Les **incubateurs/accélérateurs** sont des structures dédiées à la création d'entreprises (réservées aux « jeunes pousses » pour les incubateurs) avec des services associés liés à cette activité. Ils peuvent aussi regrouper des activités liées à l'artisanat ou à l'industrie (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014).

Les **Fab lab (*fabrication laboratory*)/hackerspace** qui sont des lieux de fabrication numérique en accès libre, équipés d'imprimantes 3D et autres outils de découpe laser, sont en quelque sorte les espaces de *coworking* de l'industrie. Il s'agit à la fois d'école grand public pour « apprendre à faire », d'atelier pour répondre à la demande du « *Do it yourself* » (faites-le vous-même) et de lieux d'innovation et de prototypage (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014).

- *Les tiers-lieux de travail*

Les **télécentres** sont des espaces de travail partagés entre plusieurs entreprises et/ou télétravailleurs. Ils sont plutôt destinés aux employés. Ils leur permettent de faire du télétravail ailleurs qu'à leur domicile. L'accueil et l'animation sont présents afin de favoriser les échanges entre les usagers (Cruzille et al. 2015).

En France, il s'agit de lieux plutôt ruraux ou périurbains qui accueillent des télétravailleurs permanents. Généralement établis dans le cadre de projet de développement économique d'un territoire, les résultats sont de qualités très inégales (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014). Aujourd'hui, ces lieux commencent à s'ouvrir au *coworking* ainsi qu'à d'autres usages pour des publics professionnels ; des ateliers de fabrication ou des centres de formations ou même des espaces grand public (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014).

Les **espaces de travail nomade** sont entièrement dédiés aux personnes en mobilité et proposent des services d'accès à l'heure. Ils sont situés sur des hubs de transport ou au cœur des grandes zones économiques. Ils peuvent être par exemple situés dans les gares.

6.8.2. Les tiers-lieux en milieu ruraux

6.8.2.1. Arguments positifs en faveur des tiers-lieux dans les espaces ruraux

- **Créateurs d'innovation**

Le développement des activités et de l'emploi dans les zones rurales reposent en grande partie sur les performances économiques et sur la capacité des firmes implantées dans ces espaces à innover ou à adopter de nouvelles technologies (Galliano and Roux 2006). Toutefois, les espaces ruraux sont caractérisés par des marchés du travail étroits, par la faiblesse des infrastructures et de la transmission des informations et par l'absence de proximité des partenaires. Autant d'éléments peu propices à l'innovation et à la diffusion des technologies (Galliano and Roux 2006).

Les tiers-lieux procurent non seulement des espaces de travail mais peuvent aussi incarner des communautés virtuelles et bousculer l'organisation traditionnelle du travail en faisant émerger des **structures collaboratives** et des **nouveaux processus d'innovation**.

- **Outils pour capter les flux de déplacement**

Du point de vue du territoire, la pensée conventionnelle consiste à considérer le tiers-lieu principalement comme un **outil de canalisation des flux de transport et des déplacements domicile-travail** (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014). C'est pour ceci qu'il y a beaucoup d'intérêt à localiser les espaces de tiers-lieux à proximité d'axes structurants et des couloirs de « migration » domicile-travail (FRW 2014b).

- **Espaces connectés et multi-services**

Dans les zones semi-rurales ou rurales, souvent encore peu ou mal desservies en débit numérique, le tiers-lieu apparaît comme le lieu où la fibre optique va être accessible aux habitants (Cruzille et al. 2015). Ainsi, même si la vocation principale de ces espaces est d'accueillir des télétravailleurs salariés ou indépendants, les usages du tiers-lieu sont souvent élargis à des usages non exclusivement professionnels, ce qui porte le tiers-lieu à remplir des actions d'intérêt général (Cruzille et al. 2015).

Les collectivités en zones semi-rurales et rurales élargissent souvent les **fonctionnalités du tiers-lieu**. En plus de mettre le haut ou le très haut débit à la disposition des habitants, l'espace peut être utilisé pour des formations à distance, la télémédecine, l'information touristique, l'accueil d'associations, des événements, des permanences de services publics ou parapublics, etc. (Cruzille et al. 2015). Le tiers-lieu devient alors un lieu de vie et d'échanges : il se rapproche en cela du modèle des **maisons de villages**, ou des « **Espaces Publics Numériques** » (EPN).

Dans les espaces ruraux, concevoir un tiers-lieu nécessite une étude préalable qui prenne en compte l'intégralité des besoins du territoire. Les initiatives rurales françaises de ce type insistent sur le fait que « *Le tiers-lieu en zone rurale doit s'intégrer dans l'ensemble de la stratégie de développement du territoire* » (Cruzille et al. 2015).

- **Facteurs d'attractivité territoriale**

Espace attractif, le tiers-lieu fera augmenter la demande en commerces et services de proximité. Effectivement, les utilisateurs de l'espace peuvent en avoir besoin pour faire leurs courses, se restaurer, accéder à une crèche, aux services publics (Cruzille et al. 2015). Le tiers-lieu s'intègre et contribue à la dynamique d'une zone de vie (Cruzille et al. 2015). En cela, il peut devenir un **facteur d'attractivité d'un territoire** et contribuer à son développement économique (Cruzille et al. 2015).

6.8.2.2. Moteurs et freins de développement des tiers-lieux ruraux

La transposition du principe du tiers-lieu dans les zones rurales doit être réfléchi et n'est pas évidente de prime abord (FRW 2014b). La partie suivante détaillera les moteurs et les freins relatifs à cette dynamique, ainsi que les éventuelles considérations territoriales et spatiales relatives à ces facteurs.

- **Une communauté locale initiatrice d'un réseau de solidarités**

- *Considérations générales*

En France, nombre d'espaces de télétravail ont été mis en place et soutenus dans les dernières décennies pour finalement rester vides (ACIDD 2012). Effectivement, il faut se rappeler qu'avant d'être un bâtiment, un tiers-lieu est une communauté locale, un réseau, un partenariat entre des membres actifs de la société. Sans cet élément au départ, il y a fort à penser que les tiers-lieux perdent rapidement leur dynamique, et au pire se retrouvent vides (ACIDD 2012).

En France, on estime que le principal facteur de viabilité d'un projet de tiers-lieu rural est le **tissage d'un réseau de solidarités** au sein d'un groupe de personnes local (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014). Les expériences réalisées sur le terrain par des personnes impliquées dans la création de tiers-lieux laissent penser que créer une dynamique de toutes pièces autour d'un tel espace est un défi réellement difficile à relever (ACIDD 2012).

Généralement, l'initiative provient d'une ou de quelques personnes, d'élus locaux, de chargés de développement, de personnes privées, souvent professionnelles du numérique, et surtout, en lien avec d'autres groupes de professionnels (ACIDD 2012). Au départ d'un espace de *coworking*, il y a donc avant tout une **communauté base initiatrice**, munie d'un esprit de mutualisation, de co-création et de partage

Dans un deuxième temps, il est certain que les **caractéristiques socio-économiques et culturelles du territoire** conditionnent l'initiation de tiers-lieux. Ainsi, en France, on estime que la majorité des personnes initiatrices de tels projets sont impliqués dans le secteur des TIC (ACIDD 2012). En Wallonie, un premier projet de *coworking* en milieu rural commence à voir le jour à Chimay, l'espace 64Coworking. Un extrait d'un article du journal « l'avenir » détaille le profil des membres initiateurs de ce projet (Bruyr 2015) :

Ils sont jeunes, ont tâté de la vie professionnelle en métropole, ont pour certains fondé une famille et ont un point commun: l'envie de revenir travailler dans et pour leur région d'origine, Chimay. Ils ont testé le *coworking* à Louvain-la-Neuve, Bruxelles ou Charleroi et ont eu l'idée de créer un espace de ce type, dans cette campagne qui leur est chère et qui, pensent-ils, se prête à merveille à ce concept d'espace de travail partagé qu'ils ont choisi d'appeler, dans un premier temps, 64Coworking. « 64 car c'est le début du code postal de la région » précisent-ils. « À la base, on est 3 à évoluer dans le milieu de la communication, qu'il s'agisse de conseils ou de réalisation print ou web, explique Nicolas Vincent. Un duo d'architecte et architecte d'intérieur nous a rejoints, ainsi qu'un photographe, puis un ferronnier-soudeur, un designer de mobilier, deux designers industriels... Chacun avait déjà une expérience, et l'envie de se lancer en société ou comme indépendant, sans pour autant se retrouver seul ».

La répartition spatiale des emplois dans le secteur des TIC peut donner une idée des zones rurales potentiellement initiatrices de telles dynamiques (voir Figure 88). Toutefois, il convient de noter que les initiatives viennent probablement généralement d'indépendants et d'indépendants complémentaires puisque cette population représente environ la moitié des profils occupant les espaces de *coworking* existant en Wallonie (AWT 2014a).

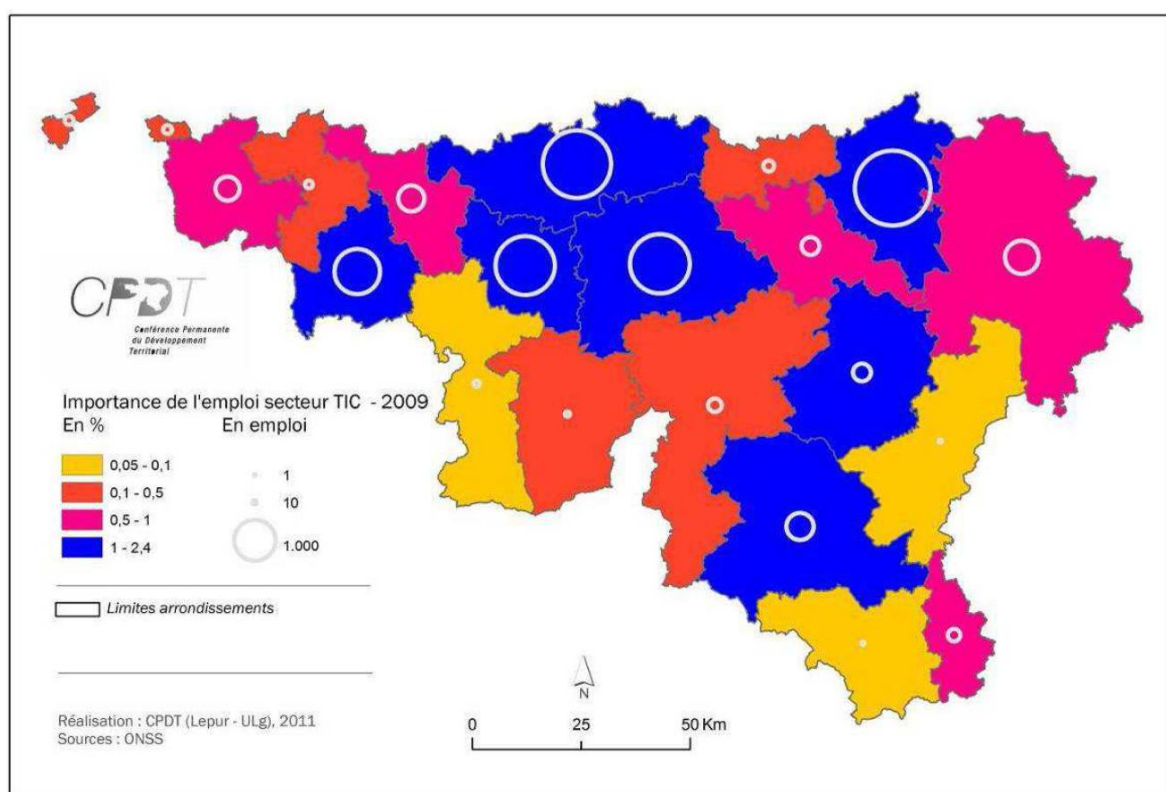


Figure 88 : Répartition du secteur de l'emploi TIC wallon en 2009 (CPDT 2011a)

La carte des dynamiques supra-communales (CPDT 2011b) et la carte des proportions d'emploi dans le secteur TIC (CPDT 2011a) en Wallonie ont été combinées dans le

Il en ressort que, sur base de ces deux critères, la **zone 8** est la plus propice à ce genre d'initiatives, suivie de la **zone 9**, de la **zone 4**, de la **zone 6** et du **sud de la zone 7**.

Tableau 31 en considérant que ces deux caractéristiques contribuent à l'évaluation du potentiel d'initiatives de création de tiers-lieux dans les 10 zones rurales du découpage spatial.

Il en ressort que, sur base de ces deux critères, la **zone 8** est la plus propice à ce genre d'initiatives, suivie de la **zone 9**, de la **zone 4**, de la **zone 6** et du **sud de la zone 7**.

Tableau 31 : Potentiel d'initiatives de création de tiers-lieux dans les zones rurales sur base de la compilation de données d'intégration dans les dynamiques supra-communales (CPDT 2011b) et de la répartition des emplois dans le secteur des TIC (CPDT 2011a). Les + indiquent : pour la 1^{ère} colonne, + = peu de dynamiques supra-communales ; ++ = quelques dynamiques supra-communales ; +++ = beaucoup de dynamiques ; pour la 2^{ème} colonne ; + = peu d'emplois dans les TIC ; ++ = bonne part d'emplois dans les TIC ; +++ = part élevée d'emplois dans les TIC. La troisième colonne additionne le nombre de + des deux premières et donne une idée du potentiel d'initiatives de création de tiers-lieux.

<u>Zones rurales</u>	<u>Implication dans des dynamiques supra-communales</u>	<u>Proportion d'emplois dans le secteur TIC</u>	<u>Potentiel d'initiatives de création de tiers-lieux</u>
1	++ (Parc Naturel du Pays des Collines ; Parc Naturel des Plaines de l'Escaut ; Wallonie Picarde)	++	++++
2	+ (GAL Culturalité Hesbaye Brabançonne ; Brabant Wallon 2020)	+++	++++
3	Néant	+	+
4	++ (GAL Transvert ; Parc Naturel des Haut-Pays ; Cœur du Hainaut ; Pays Geminiacum)	+++	+++++
5	+ (GAL Pays des Tiges et Chavées ; GAL Haute Meuse)	+++	++++
6	++ (GAL Pays Burdinale-Mehaigne ; GAL Pays des Condruses ; Parc Naturel des vallées de la Burdinale et de la Mehaigne)	+++	+++++
7	Partie nord : ++ Partie Sud : +++ (GAL Botte du Hainaut ; GAL Entre Sambre et Meuse; GAL Cuestas ; GAL Racines et Ressources ; Parc naturel de Viroin Hermeton ; Parc Naturel de Gaume ; Prospect 15 ; RéseauLux)	Partie nord : + ; Partie Sud : ++	Partie nord : +++ ; Partie Sud : +++++
8	+++ (GAL Saveurs et patrimoine en Vrai Condroz ; GAL Romana ; GAL Haute-Sûre Forêt d'Anlier ; GAL Racines et Ressources ; Parc Naturel des deux Ourthes ; Parc Naturel Haute-Sûre et Forêt d'Anlier ; Prospect 15 ; RéseauLux)	+++	+++++
9	+++ (Parc Naturel des Hautes Fagnes-Eifel ; Parc Naturel des Deux Ourthes ; GAL Pays de l'Ourthe ; GAL 100 villages – 1 avenir ; Pays de Herve ; GREOA ; RéseauLux)	++	+++++
10	++ (Parc Naturel des Vallées de l'Attert ; Parc Naturel de Gaume ; Parc Naturel Haute-Sûre et Forêt d'Anlier ; RéseauLux)	++	++++

- **Le potentiel quantitatif – densité**

- *Considérations générales*

Il est indispensable de localiser les tiers-lieux dans des zones dans lesquelles le potentiel d'utilisateurs sera suffisant (ACIDD 2012). La **densité de population du territoire** sera donc un des critères de choix dans la mesure où la densité, dans des conditions favorables, crée une certaine émulation et offre une plus grande opportunité statistique d'utilisateurs potentiels (ACIDD 2012). Il faut effectivement une masse critique nécessaire pour qu'il y ait de réels échanges, mais aussi de la créativité et une mise en réseau

efficace (FRW 2014b). Dans l'idéal, pour que le principe du tiers-lieu fonctionne, il faudrait au minimum 20 postes de travail (FRW 2014b).

○ *Considérations spatiales*

La densité de population du territoire apparaît donc déterminante pour le bon fonctionnement d'un espace de tiers-lieux. Les Figure 89 et Figure 90 illustrent respectivement la densité de population en 2014 et les perspectives d'augmentation de la population en 2026.

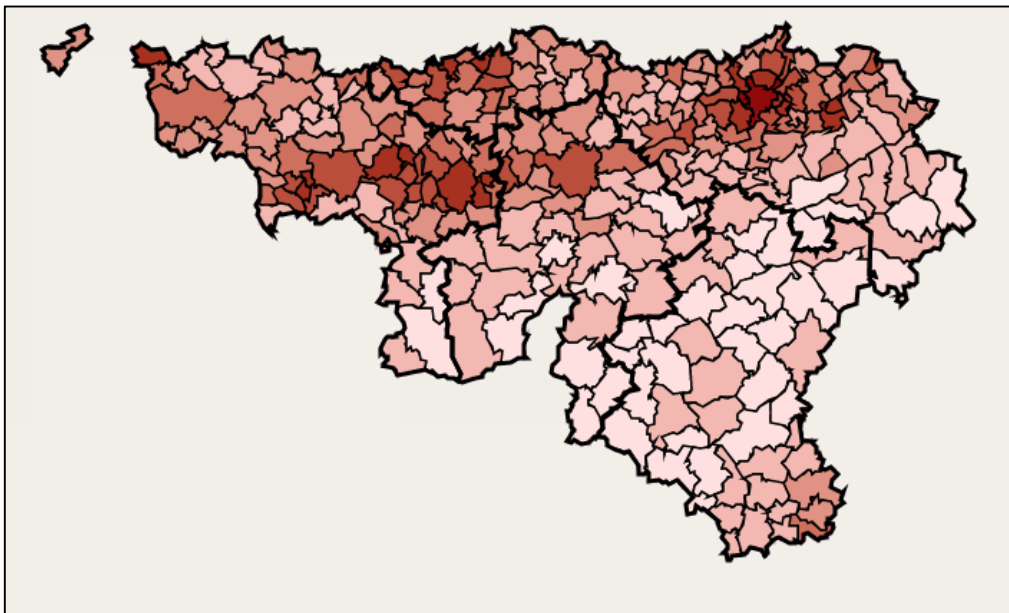


Figure 89 : Densité de population en 2014 en Wallonie (IWEPS 2014b)

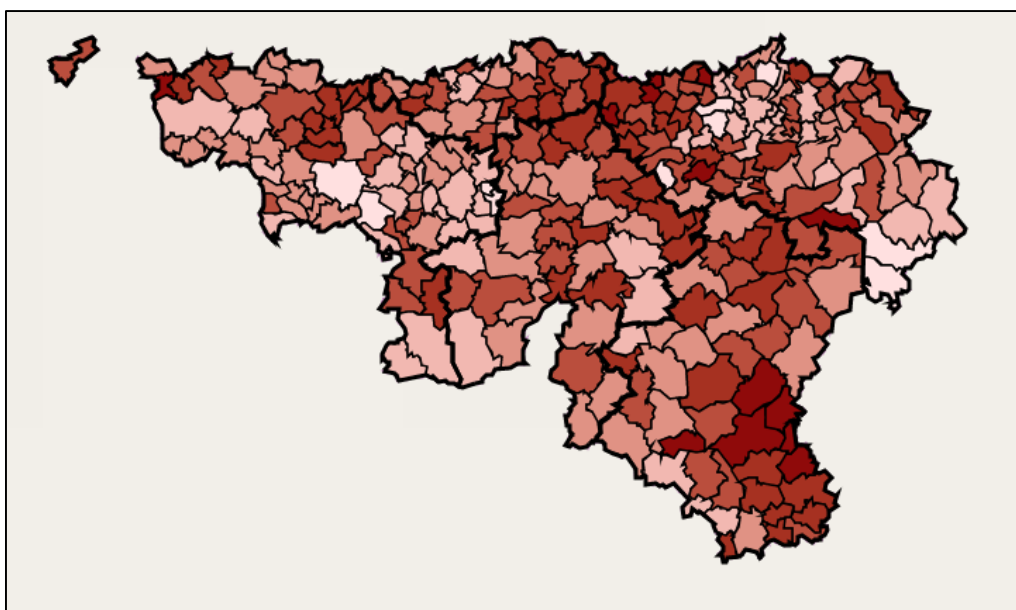


Figure 90 : Perspective de population en 2026 (100=2013) en Wallonie (IWEPS 2015b)

Il en ressort que actuellement, en raison de leur forte densité de population, les zones du sillon Sambre et Meuse (**Zones 4 ; 5 ; 6 ; et nord de la zone 9**) ainsi que la **zone 1** et la **zone 2** ont la masse critique suffisante pour mener à bien un espace de tiers-lieu. Par ailleurs, si on prend en compte l'évolution de la population, la **zone 10**, sud du Luxembourg et la **zone 3** pourraient également se révéler pertinentes pour l'implantation de tiers-lieux.

- Zones de difficulté du transport pendulaire

- *Considérations générales*

Les zones de difficultés du transport pendulaire constituent des sources importantes d'usagers potentiels pour les tiers-lieux ruraux et péri-urbains (ACIDD 2012). Une approche (descendante) peut consister à analyser le territoire afin d'identifier les zones où la migration pendulaire domicile-travail peut être problématique (ACIDD 2012).

- *Considérations spatiales*

Nous pouvons aborder ces zones de difficulté en nous plaçant du point de vue des migrants alternants. Nous pensons que les travailleurs qui mettent beaucoup de temps et parcourent de longues distances pour rejoindre leur lieu de travail sont susceptibles de devenir des utilisateurs potentiels d'espaces tiers.

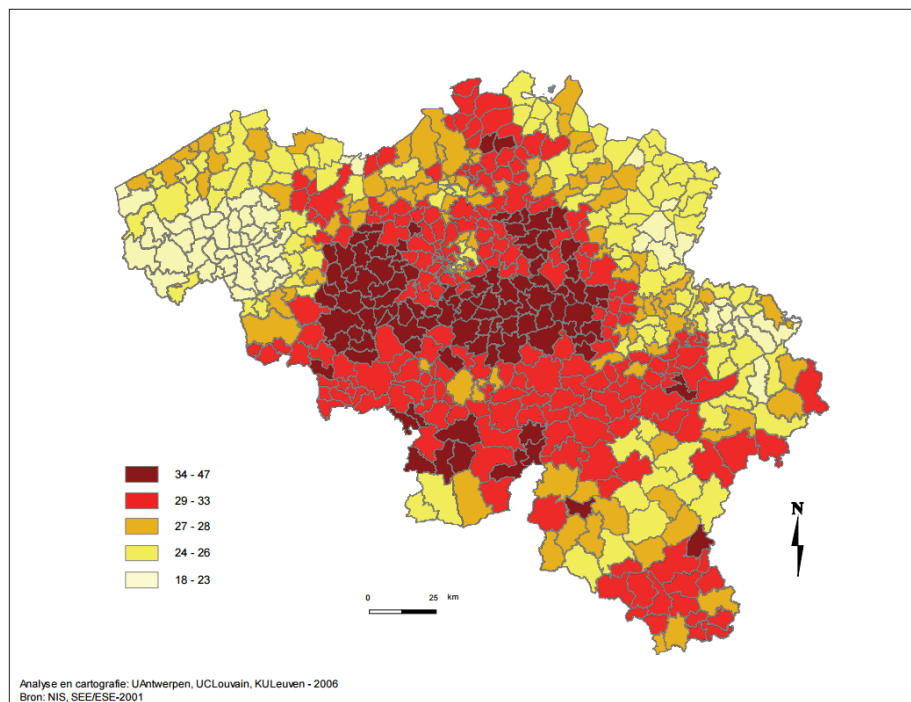


Figure 91 : Durée moyenne des déplacements domicile-travail par commune de résidence en minutes (Beelen et al. 2009)

La Figure 91 montre que les zones où les travailleurs mettent le plus de temps pour atteindre leur lieu de travail sont les **zones 3, 2** et l'ouest de la **zone 1** ainsi que certaines communes de la partie nord de la **zone 7**. Dans une moindre mesure, on note les **zones 4, 5, 10** et l'ouest de la **zone 9**.

Les plus longues durées moyennes se retrouvent essentiellement dans la sphère d'influence méridionale de Bruxelles, et dans les communes au sud (du sillon) Sambre et Meuse qui forment les banlieues des villes wallonnes et qui subissent aussi une forte influence de Bruxelles (Beelen et al. 2009). Épinglons par ailleurs des durées également longues dans le sud de la province du Luxembourg. Ce sont donc surtout les communes qui appartiennent à la zone résidentielle des migrants alternants de la région urbaine bruxelloise qui connaissent d'importantes durées moyennes des trajets, tandis que les durées des trajets sont nettement moindres dans les communes plus périphériques du pays (Beelen et al. 2009).

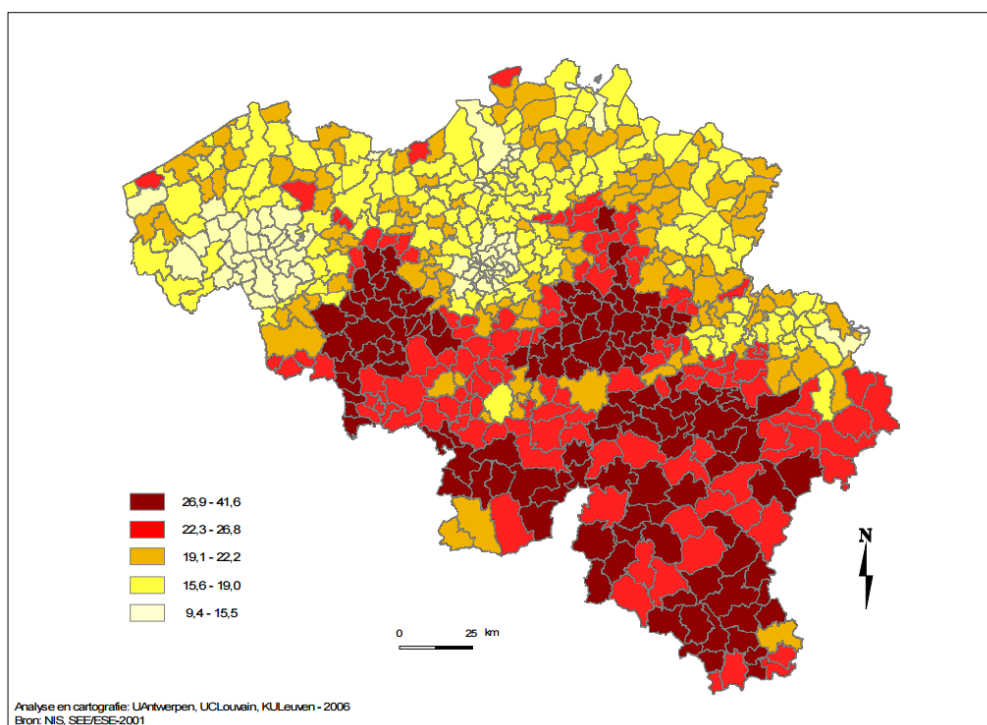


Figure 92 : Distances moyennes domicile-travail (selon le domicile) (Beelen et al. 2009)

La Figure 92 montre que les zones où les travailleurs parcourent le plus de kilomètres pour atteindre leur lieu de travail sont les arrondissements de Ath, Soignies et Mons (ouest de la **zone 1** et ouest de la **zone 4**), l'arrondissement de Waremme (**zone 3**), le nord de Namur (nord de la **zone 5**), le sud du Luxembourg (**zone 10** et partie sud de la **zone 7**), l'ouest de la **zone 9** et enfin certaines communes de la partie nord de la **zone 7** et de la **zone 8**.

Les personnes qui habitent dans ou près des grandes villes (Bruxelles, Liège et Charleroi) parcourent les plus petites distances. La région autour de Courtrai (ouest de la **zone 1**) se caractérise elle aussi par de très petites distances, lesquelles peuvent s'expliquer par une part plus importante de personnes qui travaillent dans leur propre commune (Beelen et al. 2009).

La comparaison des cartes des Figure 91 et Figure 92 montre que la congestion provoque l'allongement de la durée des trajets. En effet, si les distances moyennes sont importantes au sud du sillon Sambre et Meuse, les durées des trajets y sont relativement limitées (Beelen et al. 2009). Ceci tient au fait que cette région est moins urbanisée, provoquant ainsi peu de perte de temps à cause de la congestion du trafic (Beelen et al. 2009).

- **Un accès obligatoire aux NTIC**

- *Considérations générales*

83% des entreprises en Wallonie sont connectées à Internet, tandis que 32% d'entre-elles disposent d'un site internet (AWT 2013b). Par ailleurs, les usages professionnels de l'Internet mobile ont considérablement augmenté ces dernières années (plus de 10 points entre 2011 et 2013) (AWT 2013b). Les terminaux mobiles (tablettes et smartphones) ont connu de véritables records de vente en Belgique (AWT 2013b).

Espace de travail connecté, le tiers-lieu doit ainsi pouvoir proposer la **meilleure connexion possible** (Cruzille et al. 2015). En zone semi-urbaine ou rurale, il a vocation à être le premier lieu fibré à la disposition des habitants.

En outre, il apparaît primordial que les tiers-lieux respectent un certain niveau d'équipements TIC, afin d'être capables de fournir aux entreprises et aux professionnels qui y travaillent des services TIC au moins équivalents (voire meilleurs) que ceux à leur disposition dans leur établissement habituel (Cruzille et al. 2015).

○ *Considérations spatiales*

Pour garantir leur succès, les tiers-lieu doivent être implantés dans une zone ou à proximité d'une **zone desservie par la fibre optique**, pour pouvoir proposer l'accès au Très Haut Débit. En outre, au vu de l'importance grandissante des nouveaux outils de travail tels que les tablettes et smartphones, il apparaît primordial d'implanter les espaces de tiers-lieux dans des zones couvertes par le « **très haut débit mobile** » de la 4G.

La Figure 93 illustre le réseau de fibre optique en Wallonie. Les figures suivantes illustrent les couvertures de réseau mobile des principaux opérateurs wallons (Mobistar (Figure 94), Base (Figure 95) et Proximus (Figure 96)).

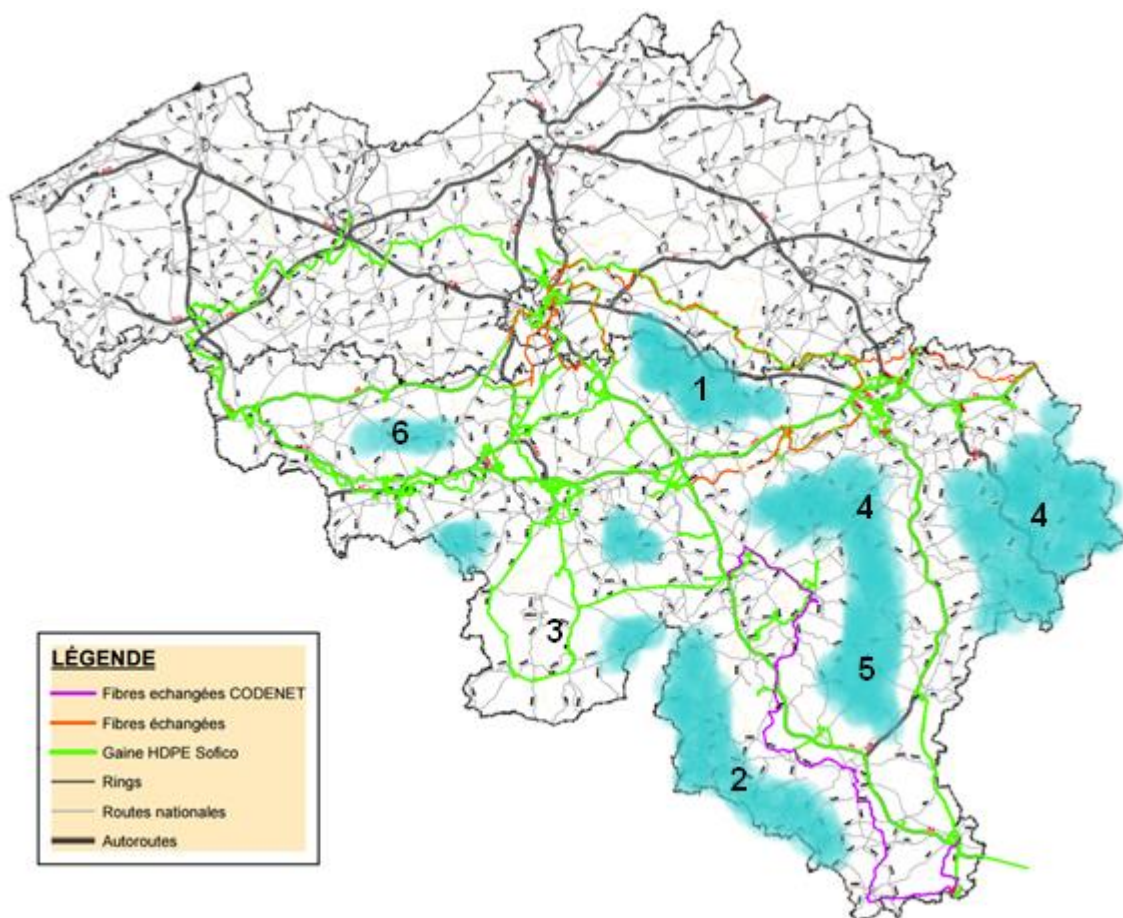


Figure 93 : Réseau de fibres optiques en Wallonie (Source : DGO1.24 – Direction des Télécommunications)

La **zone 3** n'est pas du tout desservie par le réseau de fibres optiques (1. Figure 93). La partie sud de la **zone 7** non plus (2. Figure 93), tandis que la partie nord de cette zone est plutôt bien desservie (3. Figure 93). Même si la **zone 9** est traversée par le réseau à deux endroits : au nord de la zone, et : du nord au sud, on peut dire que vu sa superficie, elle est mal desservie. L'ouest et l'est de cette zone ne disposent pas d'un accès au très haut débit (4. Figure 93). Le centre de la **zone 8** est également mal desservi (5. Figure 93). La frontière entre la **zone 1** et la **zone 2** manque également d'accès au très haut débit (6. Figure 93).

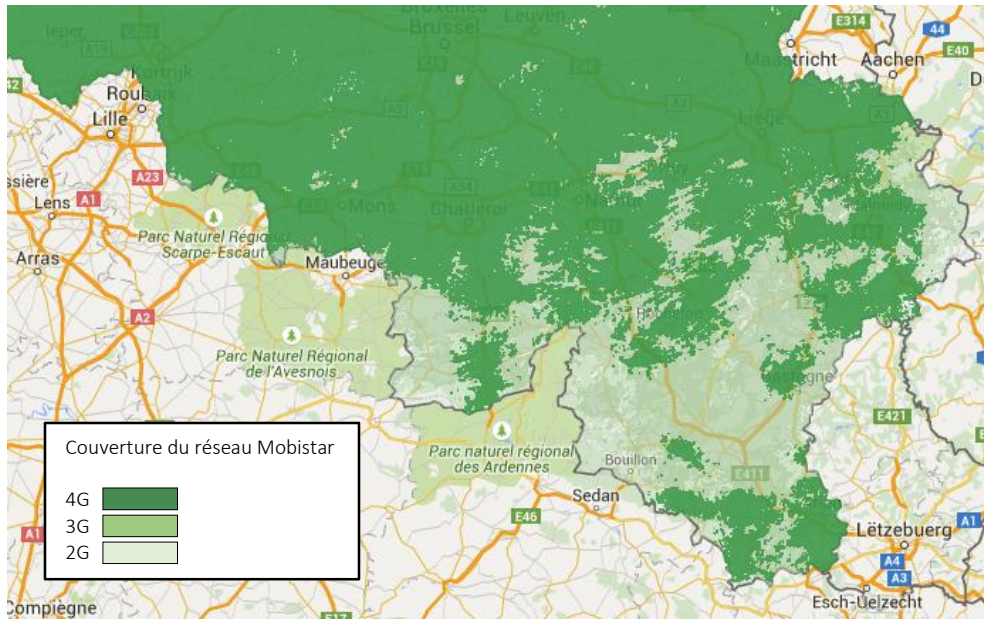


Figure 94 : Couverture du réseau de téléphonie mobile de l'opérateur Mobistar en Wallonie

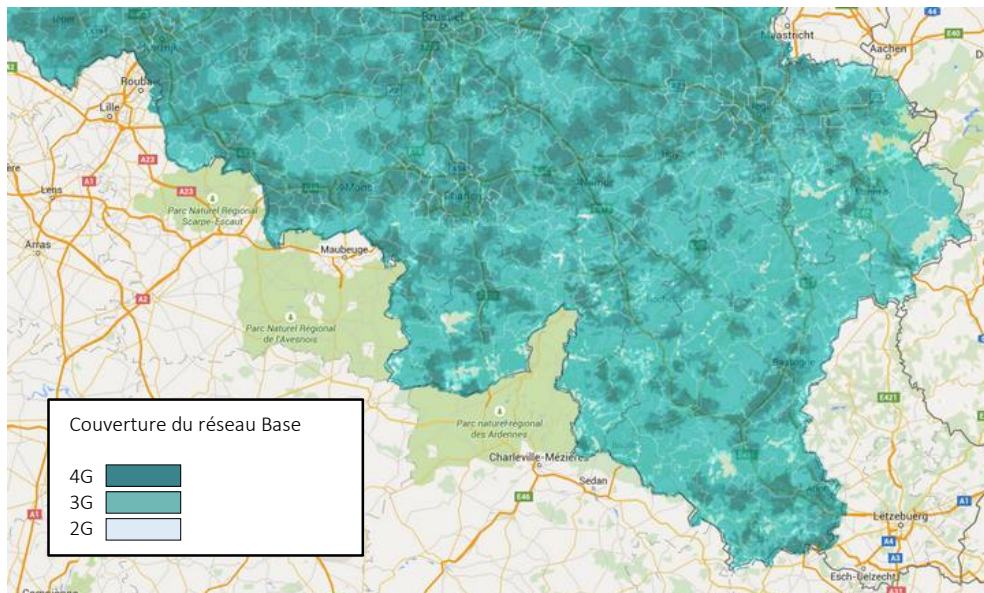


Figure 95 : Couverture du réseau de téléphonie mobile de l'opérateur Base en Wallonie

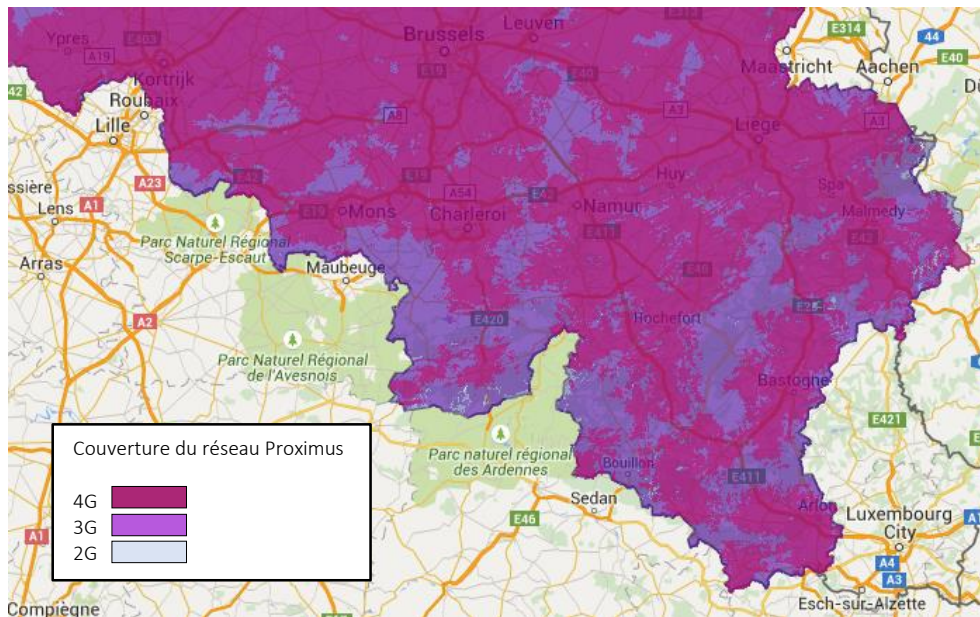


Figure 96 : Couverture du réseau de téléphonie mobile de l'opérateur Proximus en Wallonie

Concernant l'accès au très haut débit mobile, on remarque que les zones les moins bien desservies par le réseau de fibres optiques correspondent approximativement aux zones les moins couvertes par les réseaux d'internet mobile.

Le mauvais accès internet de certaines zones s'explique principalement par l'occupation du sol. Ces zones ont généralement une surface résidentielle moins élevée (IWEPS 2015a). Plus précisément, la **zone 3** et la frontière **zone 1/zone 2** sont des zones à SAU très importante (IWEPS 2015a). Tandis que les surfaces des **zones 7 ; 8 ; 9** peu desservies ont un taux de boisement très important.

- Une structure sur laquelle s'appuyer
 - *Considérations générales*

Consciente du potentiel que représentent les tiers-lieux pour l'aménagement du territoire, la Région wallonne a développé le programme « *Creative Wallonia* », en vue de replacer la créativité et l'innovation au centre de l'économie. Le **réseau CoWallonia**, mis en place dans le cadre du programme *Creative Wallonia* et coordonné par l'Agence Wallonne du Numérique (ex-AWT), est constitué de **8 espaces de coworking** en Wallonie (AWT 2014c). Ces 8 espaces de *coworking* sont reconnus comme des lieux fédérateurs des écosystèmes d'innovation locaux (AWT 2014a).

Chaque espace de *coworking* est ancré dans une ville wallonne différente (Charleroi, La Louvière, Liège, Louvain-la-Neuve, Mons, Namur, Seraing et Tournai) et généralement installé en centre-ville de manière à être directement connecté à des services et commerces locaux (AWT 2014a).

La Figure 97 illustre la répartition spatiale des espaces de *coworking* wallons. La dynamique de développement de ces espaces néglige les territoires périphériques ruraux et n'est implantée qu'à proximité des centres urbains du sillon Sambre et Meuse et du Brabant wallon.

Notons par ailleurs que ces espaces de *coworking* situés en milieu urbain rencontrent un succès très mitigé. En effet, un article du VIF montre que le taux d'occupation de ces espaces est en moyenne de 40% et qu'ils sont loin d'être indépendants financièrement (Le VIF 2015). Les explications nommées sont :

- une faible adoption du concept due à une mentalité peu innovatrice chez les Wallons ;
- le fait que les télétravailleurs préfèrent travailler chez eux parce que la plupart ont de vastes maisons (et pas de petits appartements) (à condition qu'ils aient un bon accès internet).

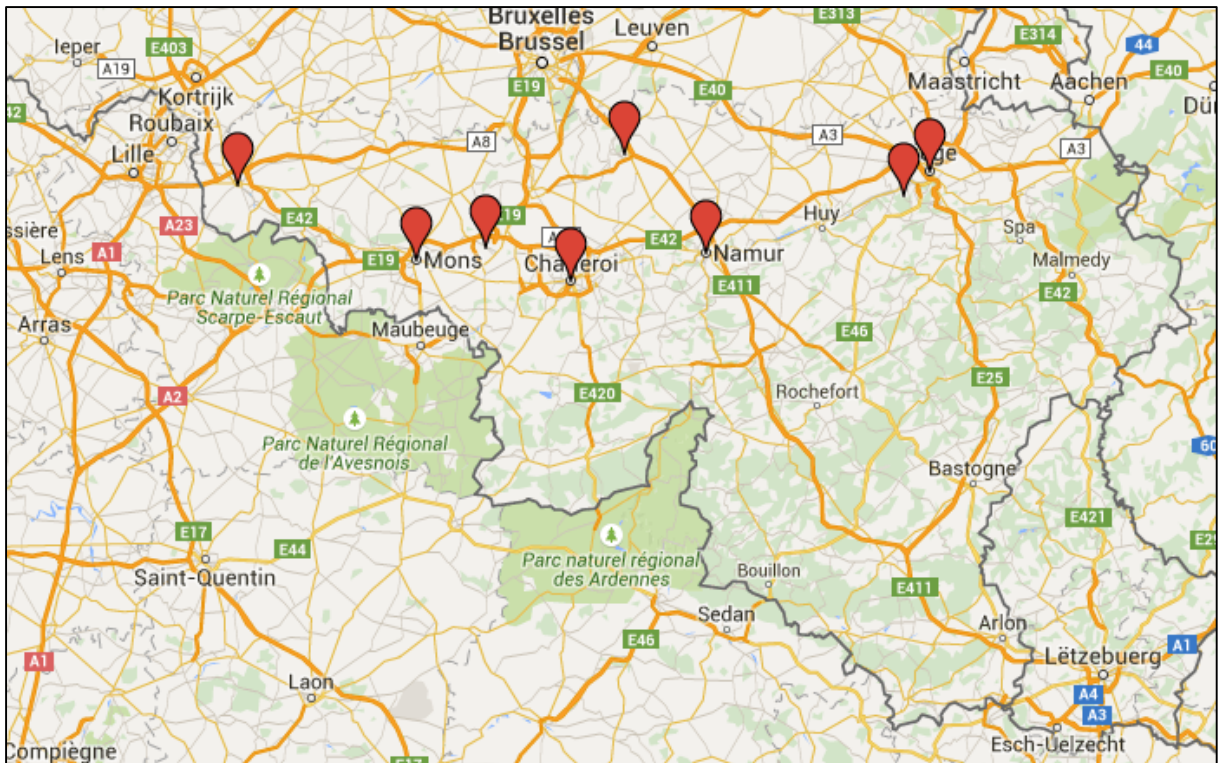


Figure 97 : Carte de localisation des 8 espaces de coworking en Wallonie (Tournai, Mons, La Louvière, Charleroi, Louvain-la-Neuve, Namur, Seraing et Liège)

Dans les zones rurales, une grande diversité de structures pourrait être éventuellement porteuse de tiers-lieux ruraux. Les « **Espaces Publics Numériques** » et les **ateliers ruraux**, structures au service des habitants et des PME, TPE, pourraient jouer un rôle dans l'essor des tiers-lieux en milieu rural.

- *Espaces Publics Numériques*

Pour lutter contre la fracture numérique en Wallonie, différents dispositifs existent. Ils proposent notamment aux personnes désireuses de se former aux TIC des centres équipés d'accès Internet et un accompagnement dans leur apprentissage (AWT 2014b). Parmi ces dispositifs, les « **Espaces Publics Numériques** » (EPN) disposent d'un bon potentiel pour s'adapter en tiers-lieux en milieu rural.

Un EPN est un lieu ouvert au public, à vocation non lucrative, proposant un programme d'accès, d'initiation et d'accompagnement aux technologies de l'information (AWT 2014b). Décidé le 2 décembre 2004 par le Gouvernement wallon, le plan de développement des EPN dans les communes wallonnes vise à renforcer l'accessibilité de tous aux outils de la société de l'information. Depuis lors, plusieurs appels à projets ont permis de soutenir la création des EPN et de favoriser le développement d'actions de terrain en leur sein. Depuis 2006, le Centre de compétence Technofutur TIC assure l'animation d'un Centre de ressources des EPN (EPN Wallonie 2015) qui a tissé entre eux un véritable réseau de compétences, d'échanges et de partage.

Pour attirer d'autres types d'utilisateurs, les EPN pourraient évoluer vers des espaces de *coworking*. Dans certaines communes, il s'agit du seul point d'accès bénéficiant du très haut débit. Les infrastructures, le matériel et le personnel sont donc déjà présents et constituent une bonne base pour faire naître des tiers-lieux. Les plages horaires sont généralement sous-exploitées : en moyenne, chaque EPN met à disposition 10 ordinateurs pour une surface d'accueil de 70 m² et est ouvert au public 25h par semaine (AWT 2014b). 44% d'entre eux sont également accessibles au moins une fois en soirée et 35% le week-end (AWT 2014b). Ceci suggère qu'il reste de la place pour d'autres types d'activités durant les heures de bureau. Une autre possibilité serait de partager le local entre activités d'EPN et salle de *coworking*/télétravail (FRW 2014b).

Par ailleurs, il faut savoir qu'actuellement, aucun financement n'est prévu pour la création de nouveaux EPN (FRW 2014b).

- *Ateliers ruraux*

L'**atelier rural** est un outil de développement mis à disposition des Communes rurales par la Région wallonne (FRW 2006). Concrètement, il s'agit d'un bâtiment communal pouvant accueillir une ou plusieurs entreprises (CAPRU 2009). Aucun aménagement spécifique n'est prévu dans un atelier rural et celui-ci se doit d'être suffisamment modulable pour accueillir des entreprises variées (CAPRU 2009). Loué pour une durée limitée par la Commune aux TPE et PME, l'atelier rural a pour fonction de faciliter le lancement de jeunes entreprises en leur évitant des investissements lourds de départ pour l'achat d'un bâtiment (FRW 2006).

Les Communes n'engagent que très peu de capitaux dans la réalisation d'un atelier rural s'il s'inscrit dans le processus global et intégré des opérations de développement rural (FRW 2006). En règle générale, 80 % du coût total est financé par le développement rural (FRW 2006). L'objectif principal est de fixer et de développer des activités économiques ainsi que soutenir la diversification des activités rurales et la création d'emplois (FRW 2006).

A l'origine, les ateliers ruraux sont conçus comme des espaces polyvalents et ils pourraient s'inscrire dans une démarche de *coworking* favorisant l'animation économique, les échanges, l'innovation et la formation (FRW 2014a).

- *Considérations spatiales*

Concernant les EPN, début 2014, le réseau comptait 140 EPN labellisés, répartis dans 98 communes (AWT 2014b). Pour les ateliers ruraux, on en compte actuellement 16. Les Figure 98 et Figure 99 illustrent la répartition des EPN et des ateliers ruraux existants en Wallonie.

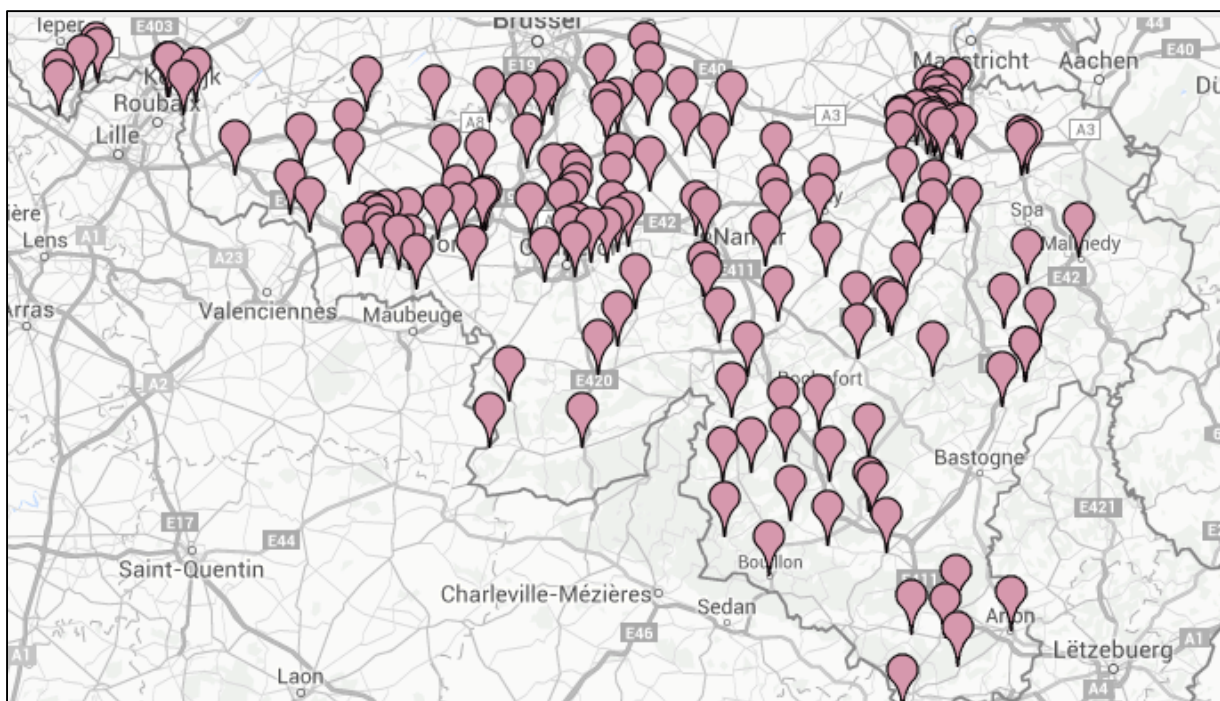


Figure 98 : Carte de localisation des Espaces Publics Numériques (EPN) en Wallonie (EPN Wallonie 2015)



Figure 99 : Carte de localisation des 16 ateliers ruraux en Wallonie en 2008 (CAPRU 2009)

Tableau 32 : Répartition des EPN en fonction des « zones rurales » de Wallonie

Zones	Superficie hors communes urbaines (km ²)	Nombre d'EPN hors communes urbaines	Nombre d'EPN/km ²	Indice densité EPN
1	1238	8	0,0065	++
2	1195	16	0,0134	+++
3	369	1	0,0027	+
4	1583	16	0,0101	+++
5	837	7	0,0084	+++
6	1421	12	0,0084	+++
7	3147	13	0,0041	+
8	2722	14	0,0051	++
9	3628	13	0,0036	+
10	743	4	0,0054	++

Les zones les moins bien fournies en espaces numériques sont les **zones 3, 7 et 9**. Tandis que les zones disposant le plus d'EPN/km² sont les zones rurales situées sur le sillon Sambre-et-Meuse (**zones 4, 5, 6**) ainsi que la **zone 2** du Brabant wallon. Ces dernières ont donc davantage d'opportunités pour créer des espaces de *coworking* en s'appuyant sur les structures porteuses des tiers-lieux.

En ce qui concerne les ateliers ruraux, sur les 16 ateliers en Wallonie, 8 sont situés dans la **zone 1** en Wallonie Picarde. Par ailleurs, ces ateliers sont tous déjà occupés par des PME et TPE et rencontrent un bon succès (CAPRU 2009).

6.8.2.3. Conclusion des moteurs et freins et recommandations spécifiques

Tableau 33 : Tableau récapitulatif des moteurs et des freins en fonction du découpage spatial des zones rurales wallonnes de la dynamique de développement des tiers-lieux ruraux

<u>Zones</u>	<u>Moteurs</u>	<u>Freins</u>
1	<ul style="list-style-type: none"> - Densité de population élevée - Présence de 8 ateliers ruraux - Bien desservie par le réseau de fibres optiques (ouest) - Bonne couverture de l'internet mobile (ouest) - Distance et temps de parcours domicile-travail élevé (est) 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'accès au très haut débit via le réseau de fibres optiques (extrémité est) - Faible qualité du réseau Internet mobile (extrémité est)
2	<ul style="list-style-type: none"> - Densité de population élevée - Nombreux EPN sur le territoire - Importante proportion d'emplois dans le secteur TIC - Bien desservie par le réseau de fibres optiques (est) - Bonne couverture de l'internet mobile (est) - Temps de parcours domicile-travail élevé 	<ul style="list-style-type: none"> - Faible implication dans les dynamiques supra-communales - Pas d'accès au très haut débit via le réseau de fibres optiques (extrémité ouest) - Faible qualité du réseau Internet mobile (extrémité ouest)
3	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la densité de population - Distance et temps de parcours domicile-travail élevé 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu d'EPN sur le territoire - Très faible implication dans les dynamiques supra-communales - Très faible proportion d'emplois dans le secteur TIC - Pas d'accès au très haut débit via le réseau de fibres optiques - Faible qualité du réseau Internet mobile
4	<ul style="list-style-type: none"> - Densité de population élevée - Nombreux EPN sur le territoire - Importante proportion d'emplois dans le secteur TIC - Bien desservie par le réseau de fibres optiques - Distance et temps de parcours domicile-travail élevé (ouest) 	<ul style="list-style-type: none"> - Faible qualité du réseau Internet mobile (frontière française)
5	<ul style="list-style-type: none"> - Densité de population élevée - Nombreux EPN sur le territoire - Importante proportion d'emplois dans le secteur TIC - Bien desservie par le réseau de fibres optiques - Bonne couverture de l'internet mobile 	<ul style="list-style-type: none"> - Faible implication dans les dynamiques supra-communales
6	<ul style="list-style-type: none"> - Densité de population élevée - Nombreux EPN sur le territoire - Importante proportion d'emplois dans le secteur TIC - Bien desservie par le réseau de fibres optiques - Bonne couverture de l'internet mobile 	<ul style="list-style-type: none"> - Faible distance et durée des déplacements domicile-travail
7	<ul style="list-style-type: none"> - Forte implication dans les dynamiques supra-communales (partie sud de la zone) - Bien desservie par le réseau de fibres optiques (partie nord) - Distance et temps de parcours domicile-travail élevé (partie nord) 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu d'EPN sur le territoire - Faible proportion d'emplois dans le secteur TIC - Pas d'accès au très haut débit via le réseau de fibres optiques (partie sud de la zone)

		- Faible qualité du réseau Internet mobile (nord et sud de la zone)
8	- Importante proportion d'emplois dans le secteur TIC - Forte implication dans les dynamiques supra-communales	- Faible accès au très haut débit via le réseau de fibres optiques (centre de la zone) - Faible qualité du réseau Internet mobile (centre de la zone)
9	- Densité de population élevée (nord de la zone) - Forte implication dans les dynamiques supra-communales - Distance et temps de parcours domicile-travail élevé (ouest)	- Peu d'EPN sur le territoire - Pas d'accès au très haut débit via le réseau de fibres optiques (est et ouest de la zone) - Faible qualité du réseau Internet mobile (est et ouest de la zone) - Faible distance et durée des déplacements domicile-travail (est)
10	- Augmentation de la densité de population - Bien desservie par le réseau de fibres optiques - Bonne couverture de l'internet mobile - Distance et temps de parcours domicile-travail élevé	- Faible implication dans les dynamiques supra-communales

6.8.3. Recommandations et leviers d'action

6.8.3.1. Identifier et soutenir les communautés potentiellement porteuses d'un tiers-lieu rural

Les tiers-lieux symbolisent un changement dans l'organisation des liens entre habitants d'un territoire et travail. Il s'agit d'une forme d'organisation nouvelle et innovante. Cette innovation mobilise la créativité au sein du territoire et repose sur l'activation de réseaux, de relations de coopération plus ou moins formelles entre acteurs. Dans cette optique, un soutien des autorités dans l'**identification des communautés potentiellement porteuses** de tel projet et de leur **mise en réseau** devient un élément indispensable au succès du tiers-lieu (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014).

Plusieurs éléments de méthodologie sont proposés pour repérer les communautés locales potentiellement porteuses d'un tiers-lieu sur un territoire (ACIDD 2012) :

1. Identifier sur le territoire les coopératives d'activités et d'emploi, qui sont familières avec l'esprit de co-création et de mutualisation et prendre contact avec ces structures. Comme décrit précédemment, il peut s'agir de GAL, de sociétés coopératives, de porteurs de projets de territoire, etc. ;
2. Dans le même esprit, identifier les éventuelles associations, coopératives ou sociétés impliquées dans le domaine des TIC ou de la communication ;
3. Discuter avec les acteurs économiques du type « intercommunales », chargés de mission développement économique des Parcs naturels, des Pays, etc.
4. Identifier des personnes ou associations portant une dynamique et un engagement spécifiques en lien avec les tiers-lieux.

La **zone 8**, qui a un potentiel important d'initiatives de création de tiers-lieu (voir Tableau 31), serait particulièrement propice pour tester cette méthodologie.

Le principal apport des autorités locales pour soutenir et favoriser le développement de tiers-lieux n'est donc pas de nature budgétaire, mais bien plutôt un apport immatériel de fédération des acteurs locaux et d'animation du territoire (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014). La culture administrative actuelle n'est généralement pas familière avec ce genre d'approche et cela peut générer des tensions. Il semblerait que la recherche d'une réponse collective à des enjeux locaux partagés (congestion du trafic, bien-être de vie, garde d'enfants, dynamisation de la commune, etc.) soit la solution la plus

pertinente pour faire des naître des communautés initiatrices de tiers-lieux (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014).

6.8.3.2. Explorer les opportunités de *coworking* dans le monde agricole

Le *coworking* dans le milieu agricole existe sous des formes plus particulières, comme les « sociétés coopératives de transformation et de commercialisation » ou les « sociétés coopératives d'utilisation du matériel agricole ». Les initiatives innovantes, à la fois techniques ou sociales, ne manquent pas dans ce genre de collaboration et il serait judicieux d'approfondir les opportunités qu'apportent ces sociétés en matière de mutualisation, de co-création et d'innovation rurale.

Dans ce constat, la FRW (FRW 2014a) propose que la Région soutienne les initiatives qui proposent la création de « *tiers-lieux polyvalents, qui accueilleraient aussi bien des entreprises du secteur agro-alimentaire et artisanal que des espaces pour activités tertiaires et pour bureaux partagés, le tout éventuellement inscrit dans une démarche d'animation économique (coworking) favorisant les échanges, l'innovation et la formation.* » [...] « *Ces lieux pourraient stimuler la transformation des produits agricoles (des unités de conserverie pour les agriculteurs) et leur vente directe aux consommateurs. Il faudrait que la Région soutienne ces centrales de vente (une par bassin de vie) pour en faire de véritables magasins de produits locaux et paniers du terroir.* »

En outre, ce type d'espaces permettrait de faire naître des collaborations entre travailleurs du monde agricole et travailleurs d'autres secteurs. Les activités typiques des espaces ruraux, comme l'agriculture ou le secteur du bois, sont globalement moins intensives en technologie et de ce fait, les acteurs de ces secteurs sont moins familiers aux NTIC (Galliano and Roux 2006). Mixer les secteurs d'activités au sein de tiers-lieux ruraux pourrait dynamiser le secteur agricole traditionnel (par exemple, développer la vente en ligne, augmenter le marketing des produits de terroir, renforcer la solidarité vis-à-vis du secteur agricole, etc.).

6.8.3.3. Equiper les espaces ruraux les moins densément peuplés en fibres optiques

S'articuler avec l'extérieur s'avère indispensable pour les activités de production installées en faible densité. Effectivement, par définition, la rareté démographique implique qu'il y ait peu de marché et de débouchés locaux (Barthe and Milian 2011). Toutefois, avec l'émergence d'Internet et de la téléphonie mobile, nous sommes confrontés à une fracture numérique territoriale, problème important des NTIC dans les espaces ruraux (voir Figure 93) (Barthe and Milian 2011).

Quand on se penche sur la problématique de l'accès au numérique dans les espaces de faible densité, on doit prendre en compte le coût de l'accès aux infrastructures et de l'investissement qui sont nécessairement contrebalancés par l'utilité et l'efficacité attendues (Barthe and Milian 2011).

Par ailleurs, certaines zones rurales wallonnes non-desservies par la fibre optique (Figure 93) (**limite zones 1-2 ; zone 3 ; centre de la zone 8 et ouest de la zone 9**) sont également celles pour lesquelles on attend une augmentation notable de population d'ici 2026 (Figure 90). Anticiper un investissement dans le réseau de fibres optiques dans ces zones apparaît donc judicieux.

6.8.3.4. Prendre en compte les enjeux spécifiques aux territoires

Lors de la mise en place de tiers-lieux, les **enjeux spécifiques aux territoires** sont généralement trop souvent négligés par les pouvoirs publics (Conseil général des Hauts-de-Seine 2014).

Par exemple, il est vrai que le développement d'un tiers-lieu est particulièrement pertinent pour des ensembles de territoires périurbains situés autour d'un pôle urbain dynamique dont les secteurs d'activités et les principaux acteurs sont particulièrement réceptifs au télétravail. C'est le cas de la **zone 2**, fortement polarisée par la Région bruxelloise. Toutefois, la plupart des télétravailleurs potentiels de ces territoires dispose de domiciles spacieux et connectés au très haut débit, il faut donc se poser la

question de savoir si créer un espace de tiers-lieux pour du télétravail est pertinent dans ce genre de situation.

Pour chaque initiative, il faut se questionner sur la réelle valeur ajoutée que peut apporter l'implantation d'un tiers-lieu pour le territoire. Il est ainsi nécessaire de remettre en cause son bien-fondé et ses objectifs en fonction des enjeux d'aménagement du territoire et des enjeux spécifiques de la population. On voit par exemple que les espaces de *coworking* actuellement présents sur le territoire se situent à proximité des centres urbains. Sont-ils nécessairement utiles ? Sachant que la plupart des utilisateurs possèdent probablement une bonne connexion internet chez eux.

Notons également l'importance de tenir compte des structures porteuses (ou potentiellement porteuses) déjà présentes sur le territoire (PN, GAL,...). Ces structures possèdent généralement une vision globale sur les enjeux du territoire, elles peuvent être à même de soutenir la création de tiers-lieux.

6.8.4. Conclusion

Disposer de plus de flexibilité, atteindre de meilleures conditions de travail et développer les idées collaboratives sont des attentes de plus en plus plébiscitées par la population active. C'est pour répondre principalement à celles-ci que les tiers-lieux, espaces hybrides entre le domicile des travailleurs et leurs lieux de travail, se sont développés, notamment grâce à l'essor des nouvelles technologies de la communication. Nous avons vu qu'ils pouvaient être déclinés en plusieurs types d'espaces tels que les espaces de *coworking*, les espaces de télétravail ou encore les tiers-lieux publics.

Dans les espaces ruraux, les tiers-lieux s'insèrent principalement dans une logique de relocalisation du travail sur le territoire et de captage des flux de déplacements et de transports. Ils représentent aussi un facteur d'attractivité territoriale, par l'activité que génèrent de tels espaces. De plus, les espaces ruraux étant moins propices à l'innovation et à la diffusion des technologies en raison de leur plus faible densité (Galliano and Roux 2006), les tiers lieux viennent bousculer l'organisation traditionnelle du travail et faire émerger des structures innovantes et collaboratives.

La transposition du principe du tiers-lieu dans les zones rurales n'est pas évidente de prime abord. Nous avons tenté, sur base de la littérature sur le sujet et sur base de divers indicateurs spatiaux en Région wallonne de détailler les moteurs et les freins du développement des espaces de tiers-lieux dans les zones rurales (issues du découpage spatial réalisé dans la première partie de la recherche).

Les principaux moteurs abordés sont :

- l'existence d'une **communauté locale initiatrice et porteuse de projet**, représentée par le potentiel à s'insérer dans des projets collaboratifs (supra-communaux) et l'importance du secteur des NTIC dont les travailleurs sont relativement bien sensibilisés aux opportunités que représentent les espaces de tiers-lieux ;
- le **potentiel quantitatif d'utilisation** des tiers-lieux, illustré par la densité de population sur le territoire et sur les projections d'augmentation de la population ;
- les zones de **difficultés en lien avec les trajets pendulaires domicile-travail**, en considérant que ces zones sont des zones comptant un nombre élevé d'utilisateurs potentiels, mais également où la création de tiers-lieux est stratégique vis-à-vis des problèmes de transports et de déplacements ;
- la **connexion au haut-débit et très haut-débit**, à la fois via le réseau de fibres optiques, et via les réseaux mobiles ;
- la **présence de structures existantes** sur lesquelles s'appuyer, tels que les espaces publics numériques et les ateliers ruraux.

En combinant ces différentes caractéristiques, on peut avoir une idée des zones rurales dans lesquelles il semble y avoir de réelles opportunités pour la dynamique de développement des espaces de tiers-lieu. Toutefois, certaines caractéristiques, comme la connexion au haut-débit ou très haut-débit peut être facilement mise en œuvre, tandis que la présence d'une communauté porteuse par exemple, ne se décrète pas.

Au regard du Tableau 33, les zones les plus propices sont les **zones 2, 4, 5 et 10**. La **zone 1** est également très bonne candidate sauf sa partie est qui l'est moins en raison d'un mauvais accès à internet. Les **zones 2, 4** et l'est de la **zone 1** sont polarisées par Bruxelles. L'ouest de la **zone 1** est polarisée par Lille et enfin, la **zone 10** par Luxembourg. Les zones rurales sous influence urbaine sont en général de bonnes candidates pour le développement d'espaces de tiers-lieux.

La **zone 3** a une population en forte augmentation. Les temps de parcours pour aller à son domicile sont élevés dans cette zone. Mais le réseau internet est de mauvaise qualité dans cette zone. En outre, au regard des résultats, on peut penser que le potentiel d'initiation de tels projets est faible parmi la population, puisque la zone est très faiblement impliquée dans des dynamiques supra-communales et que peu de personnes sont employées dans le secteur TIC.

La **zone 6** ne présente pas beaucoup de freins au développement de cette dynamique. Néanmoins il apparaît que les travailleurs dans les zones rurales sur le pourtour de Liège ne parcourent pas beaucoup de kilomètres et ne passent pas beaucoup de temps dans les transports pour se rendre sur leur lieu de travail. De simples espaces de télétravail pourraient ne pas intéresser les travailleurs puisque se rendre sur son lieu de travail n'est pas une contrainte majeure dans cette zone.

La **zone 8** possède des acteurs capables de générer des dynamiques (PN – GAL), dont probablement certains sont désireux de s'impliquer dans la dynamique de création de tiers-lieux (secteur TIC développé et dynamiques supra-communales importantes). Toutefois, la zone ne présente pas vraiment d'autres moteurs et le réseau internet est de faible qualité à certains endroits.

La **zone 9** n'est pas vraiment propice au développement de cette dynamique. Les travailleurs de l'ouest de la zone parcourent néanmoins de longues distances et perdent beaucoup de temps pour aller travailler. Toutefois, la qualité du réseau internet devrait être améliorée pour envisager le succès des espaces tiers dans cette zone.

Quant à la **zone 7**, il apparaît que la partie nord de la zone présente une bonne opportunité pour développer la dynamique, même si le réseau d'internet mobile devrait être amélioré.

Au vu des résultats, on voit que le succès d'une telle dynamique repose sur un grand nombre de facteurs, qui doivent être pris en compte pour mettre en évidence les opportunités de création de tiers-lieux.

Pour citer quelques recommandations d'ordre général, en priorité dans les zones porteuses repérées dans l'étude, on notera la nécessité de :

- Mettre en place des stratégies d'identification des communautés locales initiatrices de tiers-lieux. Ces communautés de base étant essentielles pour la bonne conduite et le succès d'un projet de *coworking* ;
- Equiper les espaces ruraux de réseaux de fibres optiques et de bonnes couvertures de l'internet mobile ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire en se questionnant sur la réelle valeur ajoutée que peut apporter l'implantation d'un tiers-lieu pour celui-ci ;
- Explorer les possibilités de *coworking* dans le monde agricole.

6.8.5. Bibliographie

- ACIDD. 2012. Quelles Solutions de Tiers-Lieux Ruraux et Péri-Urbains? (Etape I - Début Juillet, Fin En Décembre 2012).
- AWT. 2013a. "Emergence Des Nouveaux Modes de Travail Grâce À 'l'Internet Partout.'" Baromètre TIC 2013. Retrieved July 15, 2015 (<http://www.awt.be/web/dem/index.aspx?page=dem,fr,b13,ent,060>).
- AWT. 2013b. "TIC et Entreprises. Recommandations 2013 de l'AWT." Baromètre TIC 2013. Retrieved July 28, 2015 (<http://www.awt.be/web/dem/index.aspx?page=dem,fr,b13,ent,rec>).
- AWT. 2014a. "CoWallonia. Premier Bilan et Lancement Du 'Pass CoWallonia.'" Retrieved July 23, 2015 (<http://www.awt.be/web/wor/index.aspx?page=wor,fr,foc,100,027>).
- AWT. 2014b. "Dispositifs de Lutte Contre La Fracture Numérique." Baromètre TIC 2014. Retrieved July 23, 2015 (<http://www.awt.be/web/dem/index.aspx?page=dem,fr,b14,cit,080>).
- AWT. 2014c. "Le Réseau CoWallonia Par Creative Wallonia." Retrieved July 23, 2015 (<http://www.awt.be/web/wor/index.aspx?page=wor,fr,cow,000,000>).
- Barthe, L. and J. Milian. 2011. "Les TIC et La Prospective Sur Les Espaces Ruraux - Retour Sur Le Programme 'Territoires 2040.'" *Networks and Communication Studies* 25(3-4):291-314. Retrieved (<http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00718133>).
- Beelen, M. et al. 2009. Le Mouvement Pendulaire En Belgique - Les Déplacements Domicile-Lieu de Travail. Les Déplacements Domicile-École (Valorisation de L'enquête Socio-Économique 2001).
- Berger, R. 2014. Du Rattrapage À La Transformation: L'aventure Numérique, Une Chance Pour La France.
- Bruyr, N. 2015. "Mise Au Vert Pour Le Coworking." *L'Avenir*, June 24. Retrieved (http://www.lavenir.net/cnt/dmf20150623_00668116).
- CAPRU. 2009. Ateliers Ruraux : Accueil Aux Petites Entreprises. Retrieved (<http://www.gembloux.ulg.ac.be/eg/capru/etudes/7-etudes/93-les-ateliers-ruraux>).
- Conseil général des Hauts-de-Seine. 2014. "Les Tiers-Lieux : Espaces de Travail, D'émulation et de Vie." Les Entretiens Albert-Kahn - Laboratoire d'innovation publique Cahier 12:67.
- CPDT. 2011a. "Annexe - Actualisation Du SDER - Rapport Scientifique - Thématique 'TIC.'" in Diagnostic territorial de la Wallonie.

- CPDT. 2011b. "Diagnostic Territorial de La Wallonie, Ouvrage Collectif."
- Cruzille, C. et al. 2015. Guide À Usage Des Collectivités Locales - Télécentres et Tiers-Lieux.
- EPN Wallonie. 2015. "Centre de Ressources - EPN Wallonie (Technofutur TIC)." Retrieved July 23, 2015 (<http://www.epndewallonie.be/>).
- FRW. 2006. Les Cahiers de La Fondation Rurale de Wallonie. N°1 - L'Atelier Rural.
- FRW. 2014a. La Fondation Rurale de Wallonie - Mémoire 2014.
- FRW. 2014b. Les Rencontres de La Ruralité : Une Nouvelle Manière de Travailler Dans Votre Commune Rurale?
- Galliano, Danielle and Pascale Roux. 2006. "Dynamiques D'adoption Des TIC et Densité Des Espaces. Quelles Spécificités Pour Les Firmes Rurales Françaises ?" *Economie rurale* 293:4-19.
- IWEPS. 2014. "WalStat : Le Portail D'informations Statistiques Locales Sur La Wallonie - Densité de Population." Retrieved July 27, 2015 (<http://walstat.iweps.be/>).
- IWEPS. 2015a. "WalStat : Le Portail D'informations Statistiques Locales Sur La Wallonie." Retrieved July 27, 2015 (<http://walstat.iweps.be/>).
- IWEPS. 2015b. "WalStat : Le Portail D'informations Statistiques Locales Sur La Wallonie - Perspectives de Population En 2026 (indice 100=2013) (2013-2023)." Retrieved July 27, 2015 (<http://walstat.iweps.be/>).
- Le VIF. 2015. L'avenir incertain du coworking wallon. N°32, 7 août 2015.

6.9. Dynamique d'attractivité résidentielle des ressources naturelles

6.9.1. Contexte

Depuis quelques décennies, les espaces ruraux et périurbains sont caractérisés par des mouvements importants de migration en provenance des pôles urbains. Pour beaucoup, cette tendance s'explique par le **phénomène d'*amenity migration*** (ou migration pour les aménités⁶⁹) en relation avec la montée en puissance de la **fonction « cadre de vie »** des espaces ruraux et périurbains depuis les années 1970 (Moss 2006; Perrier-Cornet and Hervieu 2002).

Cette migration particulière est définie comme « des mouvements de personnes vers des lieux perçus comme ayant une meilleure qualité environnementale et une culture différente » (Moss, 2006). Cette stratégie migratoire semble davantage se fonder sur des aspects qualitatifs et sur une préférence résidentielle que sur des critères strictement économiques. Les raisons qui poussent certains migrants à quitter leur lieu de vie initial pour des endroits possédant davantage d'aménités naturelles et culturelles reposent parfois sur des facteurs très personnels et psychologiques (Bartoš et al., 2012). Par exemple, ceux-ci peuvent être attirés par les aspects qui représentent la vie dans un environnement naturel, peu pollué et éloigné de la civilisation bruyante et tumultueuse ou bien ils sont fascinés par la vie rurale ou par le désir de vivre dans une communauté différente culturellement, etc. (Bartoš et al., 2012).

Dans ce chapitre, nous traiterons exclusivement de la migration des ménages pour les aménités naturelles. Pendant longtemps considérée comme un critère accessoire dans les choix résidentiels, la qualité de l'environnement s'affirme donc aujourd'hui comme un nouveau facteur d'attractivité et donc, d'arbitrage pour les ménages (Gueymard 2006; Perrier-Cornet and Hervieu 2002). Les ménages se montrent de plus en plus sensibles vis-à-vis de la qualité de leur cadre de vie et y manifestent une attention croissante au moment de leur achat. Un signe de cet engouement est que le secteur de l'immobilier semble tirer profit de cette tendance, comme peut en témoigner la récurrence des termes « nature » et « environnement » dans les discours commerciaux des promoteurs (Seulliet, 2004 in Gueymard, 2006).

Quel type d'aménités naturelles recherchent ces ménages ? Pourquoi ? Quels sont les facteurs culturels qui déterminent le choix d'habiter dans une zone rurale plus riche en aménités naturelles ? C'est pour tenter d'apporter quelques réponses à ces questions que nous avons choisi d'aborder la « dynamique d'attractivité résidentielle des ressources naturelles » dans les espaces ruraux en Wallonie.

6.9.2. Précisions sur le traitement de la dynamique

Nous avons choisi de traiter cette dynamique sur base de la littérature. En effet, les seules études existantes possèdent généralement une approche « théorique ». Nous avons jugé nécessaire de compiler les informations disponibles sur le thème de la dynamique et de terminer ce chapitre en émettant des recommandations pour approfondir le sujet.

Dans un premier temps, sur base de ces articles, nous nous intéresserons aux **composantes principales du capital territorial** qui influencent la dynamique. Il s'agit du **capital naturel** et du **capital culturel** du territoire rural.

⁶⁹ Les aménités sont des attributs, naturels ou façonnés par l'homme, liés à un territoire et qui le différencient d'autres territoires qui en sont dépourvus. Considérées comme des qualités en termes d'attractivité, elles peuvent avoir des dimensions naturelles, économiques, sociales ou culturelles (qualité de l'eau, paysage, patrimoine, biodiversité, récréation, attractivité, qualité de vie, etc.) (OCDE 2006).

Premièrement, en ce qui concerne le **capital naturel**, nous considérerons une définition beaucoup plus précise du concept de « ressources naturelles »⁷⁰ en les identifiant comme les aménités naturelles d'un territoire. Il s'agira de l'ensemble des **caractéristiques du capital naturel** qui, de par leur participation au cadre de vie, sont susceptibles d'influencer le choix de localisation résidentielle. Elles rassemblent des attributs physiques comme par exemple, le relief, le climat, le bruit ou les éléments d'eau ou d'attributs biologiques, comme la végétation et la faune.

Par ailleurs, en Europe occidentale, et en Wallonie en particulier, l'Homme a profondément marqué la nature et elle est maintenant le fruit d'une histoire commune avec l'humain (Denef, Servais, and Xanthoulis 2008). Il est en effet difficile de trouver un paysage en Wallonie où ne figure aucun objet anthropique. C'est pourquoi les oppositions « **nature naturelle** » et « **nature artificielle** » deviennent poreuses et ne sont plus tenables (Denef et al. 2008). Cette constatation nous permet d'aborder le « capital naturel » au sens large, en n'excluant pas les éléments de nature d'origine humaine, tels que par exemple, les jardins, les champs cultivés, les parcs aménagés ou espaces verts, les prairies, etc.

Deuxièmement, pour le **capital culturel**, on s'intéressera plus précisément aux rapports entre la migration résidentielle et ces caractéristiques environnementales en abordant plus généralement la diversité de rapports qu'entretient l'Homme avec le milieu naturel. On tâchera de mettre en évidence différents types de relations d'attachement résidentiel à ces caractéristiques ou aménités environnementales et nous essaierons d'en souligner les facteurs explicatifs. Nous aborderons les **notions de représentations et de perceptions** de l'espace.

Dans un deuxième temps, nous nous intéresserons aux **moteurs** liés à cette dynamique. Sur base des lectures réalisées, nous avons choisi d'en aborder deux : les **moteurs liés à la dynamique de périurbanisation** et les **moteurs liés à la dynamique touristique des résidences secondaires**. Ces moteurs seront traités au moyen d'exemples de zones rurales issues du découpage spatial de la première partie de la recherche. Le cas des résidences secondaires sera abordé dans les **zones 7, 8 et 9**. Ensuite, nous développerons les cas spécifiques des migrations périurbaines de Bruxelles dans les **zones 2 et 3**.

Enfin, nous émettrons certaines recommandations pour aller plus loin dans le traitement de cette dynamique et tirerons une conclusion générale.

6.9.3. Les composantes principales du capital territorial influençant la dynamique

- **Le capital naturel**

Peu d'articles traitent directement de l'attractivité résidentielle des caractéristiques naturelles ou environnementales. Néanmoins, de manière plus globale, plusieurs auteurs traitent de la qualité de l'environnement ou de la qualité des paysages comme facteur d'attractivité. Une lecture croisée de ces articles peut donner une idée du type de « capital naturel » des espaces ruraux auquel aspirent les Wallons lors de la recherche d'un logement.

Lors de l'enquête socio-économique de 2001, la question « Comment jugez-vous l'environnement immédiat de votre logement (aspect esthétique, propreté, qualité de l'air, tranquillité) ? » a été posée à des ménages wallons.

La carte de la Figure 100 montre que le Belge est généralement satisfait de son environnement. Seules 32 communes ont un avis sensiblement négatif et il s'agit exclusivement de **communes urbaines**. Ainsi les communes où la qualité de l'environnement est jugée satisfaisante par leurs habitants sont localisées en milieu rural. Il s'agit pour la partie wallonne du sud du sillon Sambre et Meuse, à l'exception de

⁷⁰ Le concept de ressources naturelles est difficile à définir et désigne, au sens large, l'ensemble des ressources, renouvelables ou non-renouvelables, organiques ou non, tangibles ou non-tangibles et présentes dans la nature (Fernandez-fernandez, Malwé, and Negrutiu 2014).

Verviers et de la Lorraine belge, du Brabant wallon et du Plateau limoneux de Hesbaye et du Hainaut (Schmitz 2005).

La carte de la Figure 100 met en avant le fait que le monde rural wallon possède une fonction cadre de vie qui ne peut pas être négligée. De plus, on sait qu'en Belgique, l'idée du bien-être résidentiel est souvent associé à une maison à la campagne (Schmitz 2005). Plusieurs raisons expliquent cet engouement pour vivre à la campagne : il s'agit de la possibilité de bénéficier d'un **logement spacieux et d'un jardin**, d'accéder à la propriété ou encore de vivre dans un **environnement campagnard loin des bruits de la ville** (Brück et al., 2002 in Schmitz, 2005). Après l'accessibilité et la disponibilité foncière, il semblerait que la **qualité de l'environnement (propreté, aspect des bâtiments, qualité de l'air et le bruit)**, et en particulier **sa représentation**, soit un paramètre important dans les choix résidentiels (Schmitz 2005).

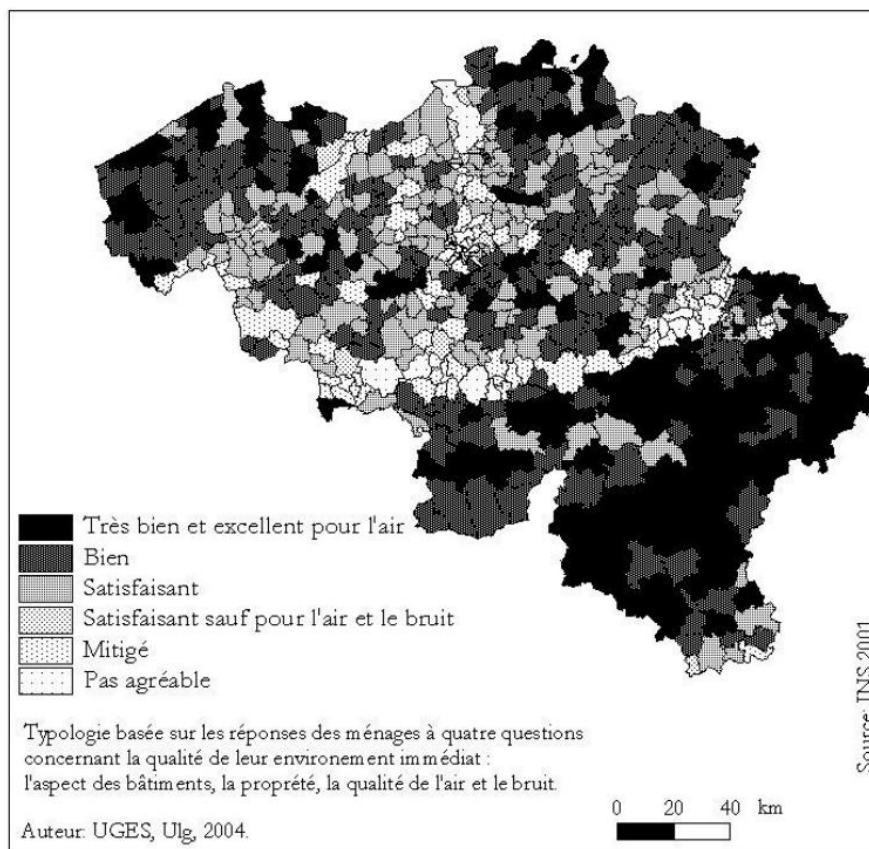


Figure 100 : Jugement des ménages sur la qualité de leur environnement immédiat (Schmitz 2005)

Dans un article traitant de la **notion de « paysage de qualité »** (Schmitz et al. 2014), Serge Schmitz apporte d'autres réponses qui peuvent être soulignées pour leur pertinence dans notre étude. En interrogeant des experts wallons et roumains sur les critères qui déterminent la qualité d'un paysage, il apparaît que, même si les conceptions d'un paysage de qualité sont nombreuses, des consensus sur certaines caractéristiques d'un paysage de qualité peuvent être trouvés. Les divergences entre experts peuvent être expliquées par le contexte géographique ou l'appartenance disciplinaire (Schmitz et al. 2014). Pour les experts, un paysage de qualité doit être attractif grâce à sa **valeur esthétique** ; il doit être exempt de **déchets anthropiques**, connaître des **pratiques agricoles raisonnées** et ne pas subir de **mitage par l'urbanisation** (Schmitz et al. 2014). Un consensus existe aussi entre les experts pour reconnaître une relative importance au fait qu'un paysage de qualité comporte des **points de vue remarquables**, qu'il offre une **diversité d'occupations du sol** ou que ces occupations du sol se localisent **sur les biotopes les plus adaptés** (Schmitz et al. 2014).

Il est également relevé que les experts wallons sont plus réceptifs à des **paysages marqués par l'homme** et aux **aspects patrimoniaux** des occupations successives du territoire, au contraire des experts roumains qui ont davantage une **approche bio-centrique et naturaliste**, c'est-à-dire plus sensibles à des paysages exempts d'activités humaines (Schmitz et al. 2014). Les contextes paysagers des deux pays participent à ces différences : quand la Roumanie possède encore de nombreux espaces de nature, la Wallonie est caractérisée par des paysages façonnés par plusieurs siècles d'utilisation assez intensive du milieu (Schmitz et al. 2014).

Même si ces approches relèvent d'entretien avec des experts, nous pouvons supposer que celles-ci sont également pertinentes pour le « citoyen lambda », même si l'effet de formation et d'éducation auraient certainement un rôle à jouer. De manière générale, il ressort de l'analyse trois approches concernant la qualité paysagère :

- une approche bio-centrée où l'on retrouve les items concernant l'abondance et la rareté de la faune et de la flore, l'indice de végétation NDVI, la qualité de l'air, l'absence de déchets anthropiques, l'aspect sauvage, des pratiques agricoles traditionnelles et le respect de l'architecture traditionnelle ;
 - une approche où le paysage est adaptée aux besoins de l'économie locale avec des caractéristiques comme de répondre aux besoins des habitants, la possibilité d'intégrer des **bâtiments agricoles modernes** ou des **éoliennes**, une **utilisation du sol adaptée aux biotopes** et des **réseaux de transports peu visibles** ;
 - une approche plus esthétique du paysage reposant sur les items liés à l'importance de la **valeur esthétique**, au **côté pittoresque** du paysage, à la mention dans les **guides touristiques**, aux possibilités de **promenade** et à la présence de **points de vue**.
- **Le capital culturel**
 - *Les relations entre l'Homme et la nature*

Dans un entretien (Denef et al. 2008), Bernard Feltz, biologiste et philosophe de formation de l'UCL traite des relations entre l'Homme et la nature. Il affirme le fait que pour la science occidentale et cartésienne, la nature, inerte ou vivante, a toujours été un objet à maîtriser et a toujours été considérée d'un **point de vue fonctionnel et utilitariste**. Toutefois, il souligne que depuis vingt ou trente ans, un nouveau rapport à la nature s'installe et comporte trois dimensions supplémentaires : une **dimension esthétique**, une **dimension patrimoniale** et une **dimension symbolique**.

La dimension esthétique relève du fait que le Beau est une valeur universelle, dimension fondamentale de l'existence humaine. Il y a également la prise de conscience que la nature est un patrimoine, c'est-à-dire, un bien dont nous héritons et que nous devons transmettre mais aussi un bien que nous devons faire fructifier, ou tout le moins préserver. Concernant la dimension symbolique, elle est liée à la notion d'appartenance. Les théories de l'évolution ont montré que l'humain émerge d'un processus naturel et l'amour de la nature est donc associé à un sentiment d'appartenance, de réconciliation avec la dimension corporelle de la condition humaine.

C'est principalement sur ces dimensions esthétiques, patrimoniales et symboliques qu'il faut aborder la dynamique d'attractivité résidentielle de la nature. Force est de constater que les relations entre les ménages et la nature dépendent donc beaucoup de caractéristiques subjectives, en lien avec le passé de chaque individu, son environnement social, son statut dans la société, son éducation, etc.

Pour aller plus loin dans ce raisonnement, Gueymard (2006) discute des facteurs culturels qui déterminent les choix résidentiels et l'attrait pour certains facteurs environnementaux de proximité dans un article traitant du sujet de la dynamique d'attractivité résidentielle des espaces verts en ville. Il s'agit des facteurs culturels déterminés par le **parcours résidentiel**, les **pratiques des espaces verts** et leurs **représentations** et les **rapports à l'environnement**. Des enquêtes de ménage ont été réalisées dans le Val-de-Marne en banlieue parisienne et 3 profils-type ont été rédigés.

○ *Parcours résidentiel*

Premièrement, il apparaît que le type de **commune fréquentée pendant l'enfance et l'adolescence** (milieu urbain ou rural) explique fortement les choix résidentiels portés vers la proximité d'espaces verts (Gueymard 2006). Les personnes issues du monde rural sont plus exigeantes en matière d'environnement (Baccaïni, 2000).

Il y a ensuite une influence importante de l'**ancrage territorial** et de l'**ancrage communal** sur le type de préférences que le choix résidentiel exprime (Gueymard 2006). Les personnes ayant une forte ancienneté dans la commune se montrent de manière générale moins sensibles aux caractéristiques environnementales dans leur choix de localisation. Ils citent davantage des caractéristiques subjectives faisant preuve d'un attachement à l'égard de la commune ou du territoire. À l'inverse, les personnes ayant une plus faible ancienneté dans la commune ont connu une plus grande mobilité résidentielle. Elles semblent ainsi construire davantage leur choix à partir de critères plus aisément objectivables.

○ *Pratiques de l'espace*

Il existe également un lien entre les représentations des espaces verts et les préférences spatiales exprimées à leur égard au moment du choix résidentiel, soit directement, soit indirectement via **les pratiques et les expériences de ces lieux** (Gueymard 2006).

Effectivement, les individus les plus assidus dans leur fréquentation des espaces verts étaient ceux qui potentiellement étaient les plus enclins à avoir valorisé la proximité de cet actif environnemental dans leurs critères de localisation (Gueymard 2006). Il ressort ainsi que les individus qui au travers de leurs lieux de détente manifestent une **forte ouverture sur l'extérieur** (sorties en dehors de leur logement, de leur quartier de résidence, voire à distance de leur commune) et un agrément d'usage de l'espace vert (promenade, détente, profiter des activités récréatives offertes, faire du sport, du vélo, etc.) sont davantage représentés parmi les personnes ayant considéré l'espace vert dans leurs arbitrages résidentiels (Gueymard 2006).

○ *Représentation des espaces verts et rapport à l'environnement*

Il y a également un lien entre les représentations des espaces verts et les préférences qui s'expriment au travers des comportements résidentiels des ménages (Gueymard 2006). Si les espaces verts se présentent pour la majorité des ménages comme une aménité positive, l'article a pu cependant mettre en évidence différentes représentations, incarnant **différents degrés d'appréciation** (nature artificielle, nature sauvage, verdure, etc.) (Gueymard 2006). Les individus montrant dans leurs discours le plus fort degré d'appréciation s'avèrent mieux représentés au sein du groupe des personnes ayant opéré un choix en faveur des espaces verts.

○ *Trois types de rapports à la nature*

De ces enquêtes, Gueymard (2006) fait apparaître trois grands idéaux-types illustrant trois différents types de rapports à l'environnement de proximité.

- L'**idéal-type 1** incarne un individu dont le choix résidentiel a été porté vers la **recherche de nature et d'espace verts**. Ayant grandi pendant son enfance en milieu rural et en âge de pouvoir assouvir ses désirs en matière de logement et de localisation, l'achat de sa maison individuelle à proximité d'un espace vert traduit une véritable attirance et préférence. Bien que ce choix présente des inconvénients assumés, notamment en matière d'accessibilité. Il éprouve aujourd'hui une forte satisfaction résidentielle, satisfaction renforcée par un parcours résidentiel qui temporairement n'a pas permis de combler l'ensemble de ses attentes, notamment en matière d'environnement. Affectionnant la nature, il se distingue en outre par l'usage régulier de l'espace vert situé à proximité de chez lui.

- L'**idéal-type 2** incarne quant à lui un individu dont le choix résidentiel a été porté vers la **recherche de la qualité de vie au sens large**. Si celui-ci n'a pas considéré la proximité de l'espace vert dans ses critères de choix, il a en revanche porté une attention particulière à l'ambiance verte. Disposant de moyens financiers plus élevés que la moyenne, il accorde une forte considération à l'ensemble des critères objectifs de choix (proximité aux commerces, accessibilité, qualité des écoles, qualité de l'environnement social...). Ayant grandi en milieu urbain, il est davantage guidé par une demande d'esthétisme et de sécurité que par la recherche de nature et de calme. À ce titre, il a été amené à considérer au moment de son choix l'image du quartier, et par conséquent la présence de verdure dans cette composition d'image, plus que la proximité physique aux espaces verts.
- L'**idéal-type 3** incarne un individu dont le choix a été porté par l'attachement à la commune. Outre le fait de n'avoir pris en considération au moment de son achat ni la proximité aux espaces verts, ni l'ambiance verte, il se caractérise par la faible attention portée à l'ensemble des critères de choix classiques. Ayant un fort ancrage à la commune, voire n'ayant connu que celle-là, son choix résidentiel est entièrement guidé par le souhait de ne pas la quitter. À ce titre, en dehors du prix et des caractéristiques internes du logement, l'ensemble des critères de localisation n'apparaît pas à ses yeux importants. Par ailleurs, de par son passé résidentiel, il ne présente pas de sensibilité particulière à la nature. Il entretient alors une vraie distance à l'égard des espaces verts, d'autant plus qu'il ne les fréquente pas et ne retire aucun agrément ni de réelle satisfaction de celui situé à proximité de chez lui.

Remarquons que compte tenu du fait que le contexte culturel français est proche de celui de la Wallonie, on peut supposer que nous retrouverions les mêmes types de comportement si nous réalisions les mêmes interviews dans un contexte similaire. Néanmoins, il est à souligner que les enquêtes ont été réalisées dans des communes très urbanisées. Appliqué aux espaces ruraux, il est donc probable que ce type d'analyse révèle d'autres types de comportements. Par exemple, on peut supposer que les agriculteurs conservent une représentation fonctionnelle et utilitariste de la nature et leur dimension esthétique peut être tout à fait différente en fonction du type d'agriculture (conventionnelle ou plus alternative) qu'ils pratiquent. De même, certains membres de professions plus proches de la nature peuvent avoir une perception de la nature très « naturaliste ».

6.9.4. Les moteurs de la dynamique

6.9.4.1. Les moteurs liés à la dynamique de périurbanisation

La **théorie push-pull** est une théorie qui permet d'expliquer bon nombre de phénomènes de migration. Elle est basée sur le fait que le processus de migration est animé par deux forces directrices : certaines caractéristiques poussent les personnes à quitter un territoire d'origine, tandis d'autres caractéristiques les attirent vers un autre territoire.

Dans le cas de l'attractivité résidentielle des ressources naturelles (Bartoš et al. 2012), il apparaît que certains **facteurs « anti-urbain »** comme la criminalité, la congestion, les coûts et la faible qualité de l'environnement poussent certaines personnes à quitter les villes, tandis d'autres **facteurs « pro-rural »** attirent ces migrants grâce à un meilleur environnement, un mode de vie plus tranquille, etc. Ce phénomène peut être développé par le biais de la dynamique de périurbanisation de Bruxelles.

Province généralement considérée comme la banlieue verte de Bruxelles, le Brabant wallon a connu une véritable explosion démographique au cours des cinquante dernières années (Hermia et al. 2007). La proximité de Bruxelles, pôle d'emploi important, un cadre de vie environnemental plaisant, la création de Louvain-la-Neuve, de son université et de son parc scientifique high-tech, des communes bien desservies par un réseau de voies de communication rapides, sont autant de facteurs qui expliquent l'essor démographique qui caractérise cette zone depuis plusieurs décennies (Hermia et al. 2007).

En 2002, le GÉDAP (Groupe d'études de démographie appliquée) a réalisé une enquête auprès d'un échantillon de 346 ménages ayant migré de Bruxelles vers la province du Brabant wallon entre 1993 et 1998 (Hermia, Eggerickx, and Sanderson 2005).

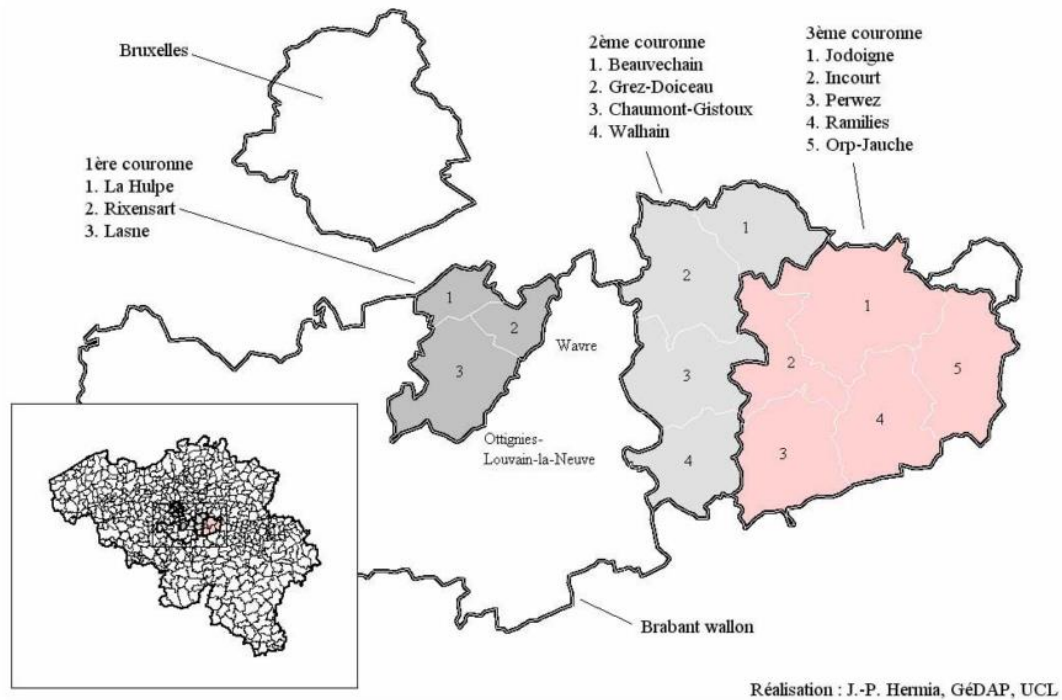


Figure 101 : Localisation des 3 couronnes de périurbanisation bruxelloise au sein du Brabant wallon et de la Belgique (Hermia et al. 2007)

Les résultats de l'enquête ont permis de distinguer trois groupes de communes qui ont été touchées plus ou moins tôt par le phénomène (voir Figure 101) (Hermia et al. 2005) :

- La première couronne fait partie de la zone **rurale 2**, mais est largement urbanisée. Des trois communes, seule La Hulpe est considérée comme rurale. Cette couronne correspond plus à un lieu de passage, zone d'accueil des nombreux étrangers européens nantis, qui y trouvent quiétude et standing élevé à travers un marché immobilier hyperactif dont les (très) hautes valeurs n'effraient pas les nouveaux venus.
- La seconde couronne est à cheval entre la **zone 2** et la **zone 3** et correspond à la représentation de l'espace périurbain habituellement véhiculée : les couples avec enfant(s) y sont nettement majoritaires, et les nouveaux venus attirés par cet environnement champêtre, s'y installent définitivement.
- La troisième couronne fait partie intégrante de la **zone 3**. Elle est appréciée par les jeunes ménages plus mobiles, attirés par les logements (encore) abordables, et séduits par un environnement relativement préservé.

Par la suite, Hermia et al. (2007) ont cherché à comprendre les motifs de départ et les motifs de localisation résidentielle. Il ressort que 80% des individus mentionnent l'**environnement** comme un des motifs de leur départ de Bruxelles (devant les motifs liés au logement (62%) et l'accès à la propriété (46%)). De manière similaire, pour expliquer le choix du Brabant wallon comme lieu de destination, les **motifs environnementaux** se distinguent très nettement. Ils prédominent à tous les niveaux et sont évoqués par la quasi-totalité (92%) des migrants (devant les motifs liés à l'accessibilité (60%)). Notons qu'en troisième position, 44% des migrants citent la perspective de disposer d'un **jardin**.

Les cinq points faibles les plus souvent évoqués au sujet de l'environnement bruxellois sont : bruit (54%), pollution (33%), insécurité (30%), circulation routière (15%) et manque d'espaces verts (14%). Les cinq

atouts les plus souvent évoqués au sujet de la nouvelle localisation résidentielle sont : **calme/tranquillité** (66%), **convivialité** (23%), **espaces verts/jardins** (17%), **verdure** (15%) et **campagne/ruralité** (14%).

Parmi les schéma-type de migration mis en évidence, les auteurs (Herminia et al. 2007) considèrent que la **migration au « vert »** est la plus fréquente. Elle caractérise les individus voulant améliorer par la migration leur environnement de vie et oppose un environnement de départ peu satisfaisant, quant au quartier, à la commune ou à la localisation du logement, à un environnement de destination plus favorable, puisqu'il disposait aux yeux des migrants d'un **caractère champêtre** et d'une qualité de vie plus élevée.

Tableau 34 : Les dix atouts principaux évoqués au sujet du quartier actuel (dans le Brabant wallon) (Herminia et al. 2007) : 346 ménages ont été interrogés et à chacun ont été demandés les trois principaux atouts. Les dix termes les plus fréquemment cités représentent 675 réponses, soit 65% des réponses (675/1038)

<u>Atouts évoqués</u>	<u>Nombre de citations</u>	<u>%</u>
Calme / Tranquillité	227	66
Convivialité	81	23
Espaces verts / Jardins	60	17
Verdure	53	15
Campagne / Ruralité	49	14
Air pur	47	14
Espace	45	13
Nature	39	11
Qualité de vie	39	11
Environnement	35	10
	Soit 65% des réponses	

6.9.4.2. Les moteurs liés à la dynamique touristique des résidences secondaires

Récemment, d'autres approches ont été mises en évidence pour expliquer et décrire les origines de la migration pour les aménités. Une est basée sur les principes généraux du tourisme : en visitant certains lieux touristiques, certaines personnes, séduites par l'endroit, augmentent graduellement la fréquentation de ce lieu, puis, finissent par y acheter une **résidence secondaire** (Steward 2002). Au cours de leur vie, ces personnes peuvent être amenées à quitter leur résidence principale au profit de leur résidence secondaire.

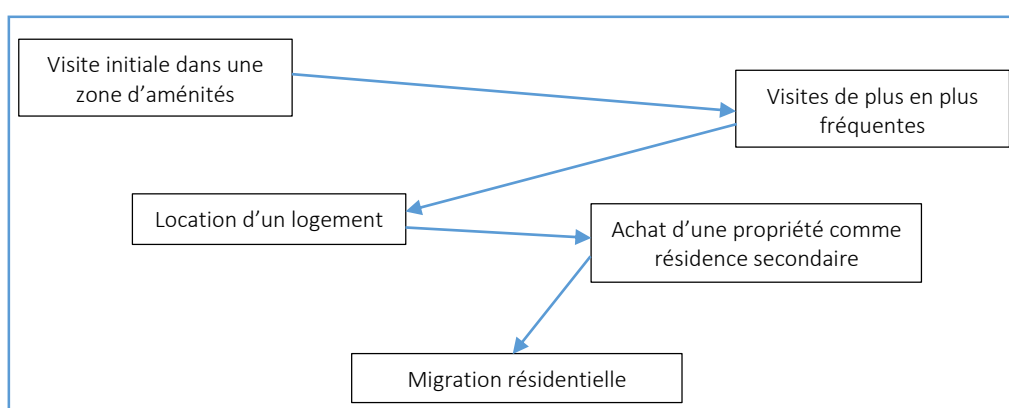


Figure 102 : Phénomène de migration pour les aménités et liens avec le tourisme (Steward 2002)

Schmitz (2008) a pu lister six motivations principales à la pratique de la seconde résidence dans les divers pays d'Europe sur base de la littérature :

- Le **climat**, recherche de zones plus agréables avec des migrations selon les saisons ;
- La **récréation**, recherche d'un endroit pour les vacances avec un attrait particulier pour les zones littorales et de montagne ;

- Le **calme**, la recherche de **tranquillité**, qui pourrait aussi être vu comme la fuite des nuisances urbaines (cette motivation est citée par un second résident sur deux en Belgique ;
- L'investissement immobilier ou le maintien d'un patrimoine familial ;
- La **compensation**, la **recherche d'un chez soi** où l'on peut investir alors que le logement en ville est trop exigü ou sans jardin ou que l'on est simplement locataire ;
- Le **genre de vie** ou l'**attrait social** tout particulier de certaines régions de culture différente.

Selon une enquête réalisée en 2004 auprès des administrations communales belges, Schmitz (2008) distingue une principale zone de concentration des résidences secondaires en Wallonie. Il s'agit du sud du sillon Sambre et Meuse avec une occupation importante du bâti résidentiel par les résidences secondaires en Ardenne (voir Figure 103). Selon le découpage spatial réalisé lors de la première partie de la recherche, il s'agit des **zones 7, 8 et le sud de la zone 9**.

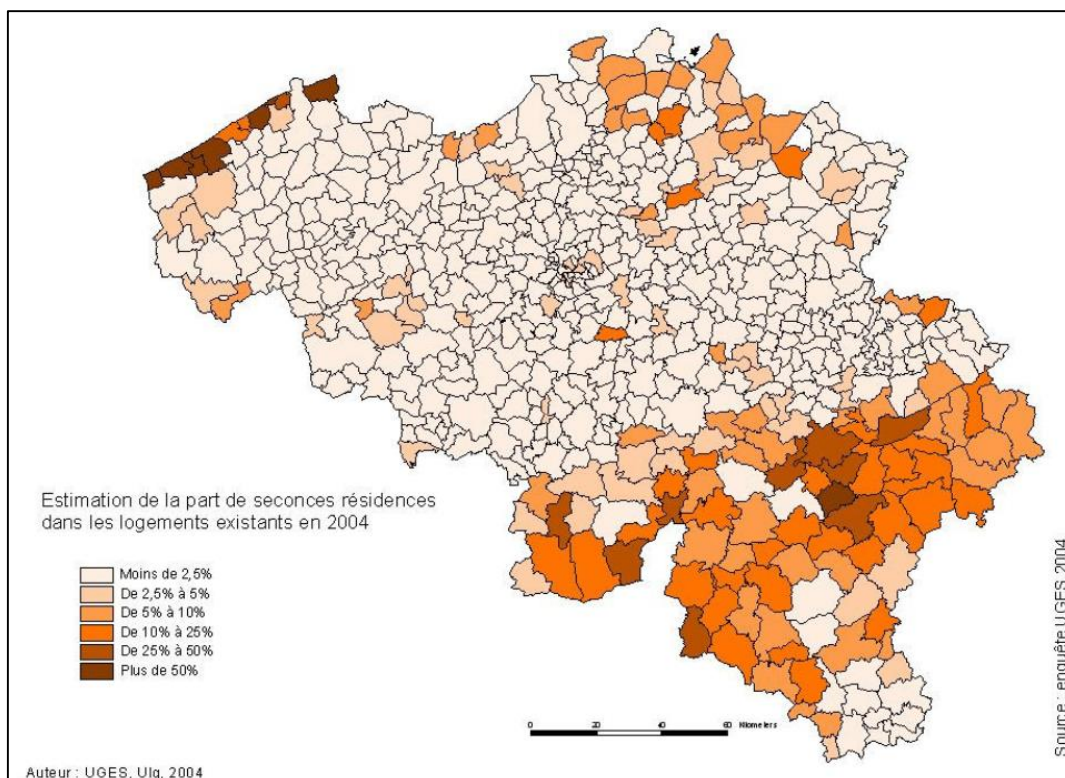


Figure 103 : Résidences secondaires en 2004 (Schmitz 2008)

La distribution de la part des secondes résidences dans le parc de logement existant correspond assez bien aux zones où l'environnement est jugé de très bonne qualité (Schmitz 2008). La carte de la Figure 100 est à mettre en parallèle à la carte de la Figure 103.

L'utilisation de modèles de régressions multiples permet d'appuyer ces propos. Les modèles peuvent approcher des variables comme la **quiétude** ou l'**esthétique du village** qui sont souvent mis en évidence lors des enquêtes de choix de localisation (Schmitz 2008), mais difficilement appréhendables statistiquement. Les **zones boisées et vallonnées** sont préférées aux terres agricoles. En Province du Luxembourg, la combinaison des variables satisfaction des habitants par rapport aux **espaces verts** ($r^{71} = 0,666$), à l'**esthétique des bâtiments** ($r = 0,623$), à la **tranquillité** ($r = 0,545$), à la **propreté** ($r = 0,423$) et le prix moyen de l'immobilier ($r = -0,460$) conduit à un modèle de régression multiple qui explique 73 % de la variabilité totale de la proportion de secondes résidences (Pauly, 2005 in Schmitz, 2008).

Dans les Ardennes, les aspirations des seconds résidents belges et néerlandais diffèrent par l'importance accordée à la recherche de **tranquillité** chez les Belges et à la recherche de **lieux de**

⁷¹ r = coefficient de corrélation entre la variable précitée et la proportion de résidences secondaires

récréation plus fréquente chez les néerlandais. Le second résident néerlandais cherche un endroit où passer des vacances en familles et profiter de la **nature « sauvage »**. Chez le Néerlandais comme chez le Bruxellois, on recherche également à compenser des lacunes de la première résidence, comme vivre dans une grande maison avec un **grand jardin** (Schmitz 2008).

6.9.5. Recommandations

Nous avons proposé une analyse de la dynamique d'« attractivité des ressources naturelles » par le biais de plusieurs lectures bibliographiques. Néanmoins, pour aller plus loin dans cette analyse, nous attirons l'attention sur quelques recommandations.

Jusqu'aujourd'hui, l'environnement a essentiellement été appréhendé par le biais d'instruments techniques et juridiques, qui dans bien des cas font référence à une définition réductrice de l'environnement (par ex. nombre de décibels pour le bruit, m² d'espaces verts, etc.) (Gueymard 2006). Des études portent sur l'analyse du poids de certains attributs environnementaux dans les valeurs immobilières. La méthode des prix hédoniques, mettant en relation, au travers de régressions économétriques, le montant des transactions immobilières et les caractéristiques physiques objectives des espaces et de l'environnement peut mettre en évidence les facteurs clé qui interviennent dans les stratégies résidentielles des ménages (Gueymard 2006).

Néanmoins, appréhender cette dynamique uniquement du point de vue technico-centré laisse de côté de nombreuses dimensions a priori riches de sens pour comprendre ce qui peut générer des attirances résidentielles particulières envers certaines caractéristiques de l'environnement (Gueymard 2006). En effet, nous avons vu que les dimensions subjectives et psychosociologiques du rapport entre les ménages et l'environnement, tels que les modèles de perceptions et de représentations, le vécu résidentiel, la profession, l'attachement au territoire ou l'héritage du passé ont un poids très important dans leur choix de localisation résidentielle (Denef et al. 2008; Gueymard 2006).

Il est nécessaire que l'action publique prenne en compte les spécificités de chaque territoire, notamment en mettant en place des outils et instruments d'évaluation qui puissent prendre en compte la manière dont la société interagit avec l'environnement, par le biais des dimensions à la fois objectives et subjectives (Gueymard 2006).

6.9.6. Conclusion

La migration pour les aménités naturelles est un phénomène qui se marque dans les espaces ruraux. La tranquillité, les espaces verts, des paysages de qualité sont autant de motivation qui conduisent les ménages à localiser leur résidence dans un environnement, jugé de meilleure qualité. Dans certaines conditions, ce type de migration est une des forces sociales directrices qui peut amener au développement socio-économique d'une région rurale.

La dynamique d'attractivité résidentielle des ressources naturelles est une dynamique qui se manifeste sous l'action conjointe de deux aspects du capital territorial : le capital naturel et le capital culturel.

Nous avons premièrement pu mettre en évidence le fait que ces deux capitaux territoriaux sont étroitement imbriqués dans notre étude puisqu'ils se réfèrent tous les deux aux relations qu'entretient la société avec la Nature. Ces relations relèvent des quatre dimensions de la Nature : la dimension fonctionnelle et utilitariste, la dimension esthétique, la dimension patrimoniale et la dimension symbolique. Chaque individu possède ses propres représentations et perceptions vis-à-vis des différentes caractéristiques naturelles à des degrés d'appréciation plus ou moins élevés. Quand certains se satisfont à l'idée d'avoir une vue sur un square aménagé et tranquille (« nature artificielle »), certains préfèrent avoir à proximité de leur habitation un bois relativement sauvage pour simplement se promener (« nature sauvage »), d'autres encore, comme les agriculteurs conçoivent la nature par le biais de leur utilisation et exploitation (« nature fonctionnelle »).

Il existe donc une infinité de représentations et de relations avec la nature. Le capital naturel apprécié des résidents dépend donc de facteurs essentiellement subjectifs, d'ordres personnel et psychosociologique. Il s'agit par exemple, du parcours résidentiel de la personne, de sa pratique de l'espace, de ses représentations, mais également, de son éducation, de son âge, de sa profession, etc. Pour mieux comprendre cette dynamique, il importe donc de se pencher sur des méthodes relevant des domaines de la psychologie et de la sociologie.

Néanmoins, il semble qu'il y ait un consensus autour de certains attributs du capital naturel des espaces ruraux qui pourraient expliquer les choix résidentiels, puisqu'on les identifie systématiquement à la notion de qualité des paysages ou de l'environnement. Du point de vue du cadre de vie, on peut souligner comme critères récurrents et presque unanimes : la propreté et le calme. D'un point de vue paysager, on note là encore, l'absence de déchets, mais également des pratiques agricoles raisonnables et l'absence de mitage par l'urbanisation.

On note que les Wallons semblent sensibles à la nature marquée par l'empreinte de l'Homme, c'est-à-dire reflétant davantage les aspects patrimoniaux du paysage que des aspects strictement naturels. L'héritage du passé a son rôle à jouer, puisqu'en Wallonie, l'utilisation du milieu et de l'espace est relativement intensive depuis de nombreuses années. La nature, telle qu'on la connaît aujourd'hui en Wallonie, est entretenue partout et est le fruit d'une histoire commune avec ses habitants (Denef et al. 2008).

Nous nous sommes également intéressés aux moteurs permettant d'expliquer la présence de cette dynamique dans certaines zones rurales. Sur base des lectures réalisées, nous avons choisi d'en aborder deux : les moteurs liés à la dynamique de périurbanisation et les moteurs liés à la dynamique touristique des résidences secondaires.

Premièrement, en ce qui concerne la dynamique de périurbanisation, nous avons ciblé cet exemple sur le Brabant wallon représenté par les **zones 2 et 3**. Dans ces zones, 80% des migrants quittent Bruxelles pour des raisons environnementales tandis que plus de 90% choisissent le Brabant wallon pour des raisons également environnementales.

Même si on trouve des profils socio-économiques très différents dans les trois couronnes, le calme, la tranquillité, la convivialité, les espaces verts, la présence de jardins, la verdure et les caractéristiques de

la campagne et de la ruralité sont les principaux critères qui ont attirés les nouveaux résidents. Le caractère champêtre du Brabant wallon est souvent cité.

Pour fuir l'environnement nuisible de Bruxelles, ou pour vivre dans un environnement de meilleure qualité dans le Brabant wallon, on voit que la dynamique de périurbanisation repose essentiellement sur la dynamique d'attractivité des aménités naturelles.

Deuxièmement, pour ce qui ressort de la dynamique touristique des résidences secondaires, nous avons vu que la majorité des résidences secondaires en Wallonie se localisent dans les zones où l'indice de satisfaction à l'environnement est le plus élevé. Elles se localisent principalement dans les **zones 7, 8 et 9**. Notons que les **zones 2 et 3** ont également des indices de satisfaction élevés, mais la pression du marché immobilier est telle que les résidences secondaires, autrefois nombreuses dans ces deux zones, ont été remplacées par des résidences principales (Schmitz 2008).

Si les propriétaires belges des secondes résidences aspirent à la tranquillité relative à la campagne, les propriétaires néerlandais sont plus attirés par la nature « sauvage » et par les possibilités de récréation en lien avec cette nature. Encore une fois, des critères subjectifs interviennent quant à la perception que les résidents se font de la nature rurale. Néanmoins, comme critère commun, on retrouve la possibilité d'avoir un grand jardin et la proximité des espaces verts.

Espace vert, qualité de vie, verdure, environnement, espace naturel, caractère champêtre, meilleur cadre de vie, calme,... font partie d'une liste non-exhaustive de concepts et d'adjectifs qui permettent d'expliquer pourquoi les ménages choisissent de migrer dans les espaces ruraux. Malgré cela, ces termes restent flous et peu définis. Jusqu'aujourd'hui, très peu d'études ont cherché à combiner des critères d'évaluation objectifs et métriques à des critères relevant de la psychologie et de la sociologie pour réellement comprendre ce qui anime cette dynamique d'attractivité.

Au vu de l'importance des dimensions subjectives des relations à la Nature, nous recommandons néanmoins d'approfondir cette dynamique en réalisant des interviews et des enquêtes au sein de la population (catégories sociales, catégories « spatiales » etc.) pour en connaître davantage sur la perception et sur le vécu des espaces naturels. Seule une approche combinée et transversale permettrait de réellement appréhender l'importance que représentent les espaces naturels dans les choix de stratégie résidentielle.

6.9.7. Bibliographie

- Baccaïni, B. (2000). Projet de mobilité et cadre de vie. In M.-F. Mattei & D. Pumain (Eds.), *Données urbaines 3* (Collection).
- Bartoš, M., Kušová, D., Těšitel, J., Kopp, J., & Novotná, M. (2012). Amenity Migration in the Context of Landscape-Ecology Research. *Journal of Landscape Ecology*, 1(2), 5–21. <http://doi.org/10.2478/v10285-012-0006-3>
- Brück, L., Mairy, N., Halleux, J.-M., Mérenne-Schoumaker, B., Savenberg, S., & Van Hecke, E. (2002). Residential behaviour of households within the framework of sustainable development. *Levers for Sustainable Development Policy*, 55–77.
- Denef, J., Servais, M., & Xanthoulis, S. (2008). Philosophies de la nature, paysage et société. Entretien avec Bernard Feltz. *Territoire(s) Wallon(s), Séminaire* (3), 65–75.
- Fernandez-fernandez, E., Malwé, C., & Negrutiu, I. (2014). Définitions des ressources naturelles et implications pour la démarche juridique. In F. Collard Dutilleul & T. Bréger (Eds.), *Pensez une démocratie alimentaire Volume II - Propositions Lascaux entre ressources naturelles et besoins fondamentaux* (pp. 61–65). Inida, San José.
- Gueymard, S. (2006). Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels. Le rôle de l’ancrage communal, des représentations et des pratiques des espaces verts. *Développement Durable et Territoires*, Dossier 7, 1–11. <http://doi.org/10.4000>
- Hermia, J.-P., Bahri, A., Eggerickx, T., & Sanderson, J.-P. (2007). Migrations et stratégies résidentielles de citadins en milieu périurbain: attentes et perceptions des migrants. *Territoire(s) Wallon(s)*, 15–30.
- Hermia, J.-P., Eggerickx, T., & Sanderson, J.-P. (2005). Frontières et fragmentations démographiques de l’espace périurbains bruxellois. In S. Arlaud, Y. Jean, & D. Royoux (Eds.), *Rural-Urbain. Nouveaux liens, nouvelles frontières* (pp. 123–136). Poitiers, 4-6 juin 2003.
- Moss, L. A. G. (2006). *The Amenity Migrants: Seeking and Sustaining Mountains and Their Cultures* (CABI).
- OCDE. (2006). *Le nouveau paradigme rural : politique et gouvernance* (Éditions O).
- Pauly, X. (2005). *Les secondes résidences en province du Luxembourg*. Université de Liège.
- Perrier-Cornet, P., & Hervieu, B. (2002). Les transformations des campagnes françaises : une vue d’ensemble. In P. Perrier-Cornet (Ed.), *Repenser les campagnes* (L’Aube, pp. 9–31). La Tour d’Aigues, France.

- Schmitz, S. (2005). Qualité de l'environnement versus qualité de l'offre en services dans les campagnes belges. Le bonheur est-il vraiment dans le pré ? In S. Fleuret (Ed.), *Espaces, Qualité de vie et Bien-Etre* (Presses de, pp. 247–255). Angers, France.
- Schmitz, S. (2008). Le "second" résident néerlandais en Ardenne, un étranger parmi d'autres. In J.-P. Diry (Ed.), *Les étrangers dans les campagnes, Actes du colloque franco-britannique de géographie rurale* (Presses un, pp. 319–327). Clermont-Ferrand, France.
- Schmitz, S., Vanderheyden, V., Teleuca, A., & Patru-Stupariu, I. (2014). Qu'entend-on par paysage de qualité? Résultats d'une enquête auprès d'experts roumains et wallons. In D.-C. Kim, A. M. Viegas Firmino, & Y. Ichikawa (Eds.), *Globalization and New Challenges of Agricultural and Rural Systems* (Nagoya Uni, pp. 35–45). Nagoya, Japan.
- Seulliet, E. (2004). L'argument environnemental dans la commercialisation de l'immobilier. *Etudes Foncières*, 109(mai-juin).
- Steward, I. S. (2002). Amenity migration. In K. Luft & S. MacDonald (Eds.), *Shaping the future* (pp. 369–378). Michigan State University Department of Park, Recreation and Tourism Resources, Lansing MI: 5th Outdoor Recreation & Tourism Trends Symposium.

6.10. Dynamique de réaffectation des infrastructures d'hébergement héritées du passé

6.10.1. Considérations générales

Si avant-guerre, la villégiature est réservée à une élite qui fréquente des hôtels situés dans de petits centres ou des noyaux villageois, l'après-guerre est une période-charnière où les classes populaires accèdent au temps libre et à la consommation touristique, ce qui va avoir un impact sur les formes d'hébergement et leur localisation. *« C'est ce que l'on appelle la « massification du tourisme ». Cet événement est majeur. Alors que jusque-là, les déplacements touristiques étaient peu nombreux et réservés à l'élite sociale, ils entrent dans une phase de croissance exponentielle. En Belgique, le nombre de nuitées touristiques est multiplié par 7,5 entre 1948 et 1976, passant de 4 à 30 millions »*⁷²... En Wallonie, le développement du tourisme de masse s'est principalement concentré au Sud du sillon Sambre et Meuse. Pour répondre à la pression touristique de l'époque d'importants complexes d'hébergement se développent alors, généralement en dehors des noyaux villageois, dans les fonds de vallée ou sur les plateaux et versants boisés. Les enjeux semblent donc importants principalement dans les zones 7, 8, 9 et 10. *« Ce dédoublement des implantations touristiques implique une spécialisation des espaces : en bas dans le centre où demeurent les structures touristiques traditionnelles (hôtellerie), en bas le long des cours d'eau où s'implantent les campings et enfin, en haut où apparaissent les aménagements de grande capacité insulaires et résidentiels (villages de vacances,...) »*⁷³

Ces conditions d'implantation liées à l'histoire du développement du tourisme sont à prendre en compte aujourd'hui dans la réflexion sur l'avenir de ces équipements dont l'âge d'or semble aujourd'hui passé. Un article des cahiers du tourisme brosse en quelques traits la problématique du déclin des hébergements touristiques en Wallonie⁷⁴. *« Les produits d'hébergement en Wallonie, qu'il s'agisse de la petite hôtellerie familiale, des villages de vacances ou des campings, sont pour une grande majorité dans leur courbe déclinante. L'absence de mécanismes d'allocation de fonds à la rénovation et à la maintenance et les budgets nécessaires à la remise aux normes (incendie et accès aux personnes handicapées entre autre) ont plombé le modèle financier de la plupart des établissements. Sans parler de la frilosité des organismes de financement qui refusent le plus souvent d'examiner les dossiers issus du secteur du tourisme et de l'Horeca en particulier, considérant le risque financier trop important. Si l'on veut éviter à l'avenir de devoir gérer des chancre et des friches touristiques, de continuer à voir diminuer le nombre d'hôtels ou de voir l'habitat permanent se développer dans les campings, ou encore de voir le phénomène des secondes résidences s'imposer avec ses "lits froids", il est indispensable de se pencher sur la problématique de l'hébergement en Wallonie et proposer des montages innovants offrant aux opérateurs des pistes de redéploiement. »*

Face au vieillissement des anciennes infrastructures et au moindre succès de certaines formules d'hébergement, la réflexion développée ci-après opère sur base de la littérature existante un état des lieux de la situation des divers types d'hébergement et des éléments à l'origine des évolutions constatées. Elle envisage ensuite à grands traits quelques perspectives de renouvellement ou de réaffectation de l'offre d'hébergement touristique.

⁷² CRABECK S., Les hébergements touristiques de grande capacité, l'avènement des îlots de paradis (péri)-urbains au cœur de la campagne wallonne, CPDT, Territoire(s) wallon(s), séminaire de l'Académie Wallonie-Bruxelles, juin 2008., p.181

⁷³ CRABECK S., p. cit.

⁷⁴ Vanthuyne F., Clossen J., Quel avenir pour les petites structures hôtelières en Wallonie ? in Les cahiers du tourisme n°6, CGT, décembre 2012.

6.10.2. La situation actuelle et les évolutions récentes

6.10.2.1. Les infrastructures d'hébergement aujourd'hui : chiffres globaux

6.10.2.2. Tendances générales ⁷⁵

Les graphiques suivants font état des capacités globales d'hébergement marchand en Wallonie en 2015, par type d'établissement.

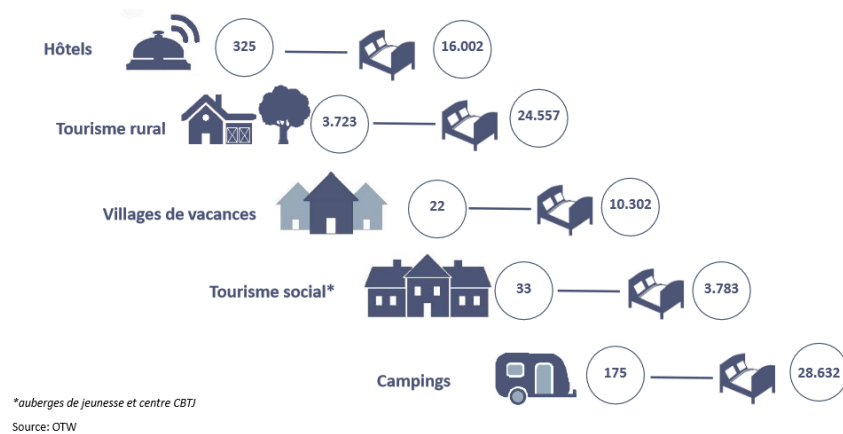


Figure 104 : effectifs et capacité d'accueil des hébergements *marchands reconnus* en Wallonie (OTW, 2015)

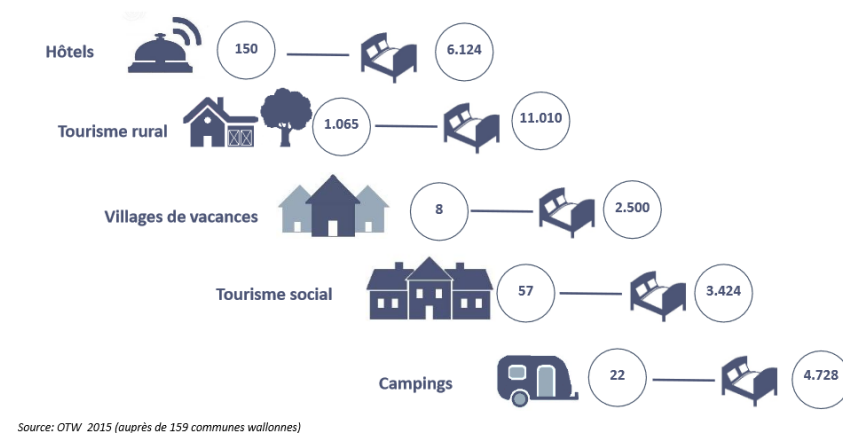


Figure 105 : effectifs et capacité d'accueil des hébergements *marchands non reconnus* en Wallonie (OTW, 2015)

⁷⁵ Source des références : CGT, Wallonie-Bruxelles Tourisme, La Wallonie touristique en chiffres, Septembre 2015.

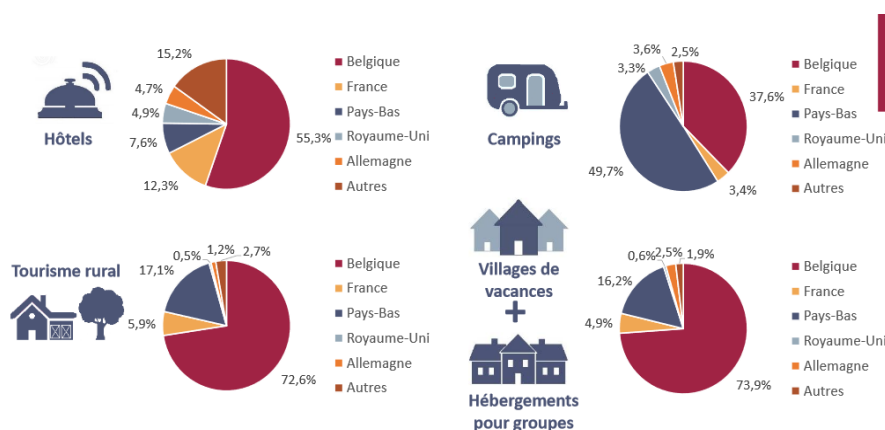


Figure 106 : origine de la clientèle dans les hébergements marchands reconnus en Wallonie (OTW, 2015)

La clientèle est majoritairement belge (plus de la moitié dans les hôtels et aux trois-quarts dans les hébergements du tourisme rural et les villages de vacances et établissements pour groupes, à l'exception des campings où ce sont les Pays-Bas qui alimentent la moitié de la clientèle). La part des belges originaires de Flandre est importante ; ainsi par exemple ils représentent 30 % du public dans les hébergements de terroir en juillet 2015 :

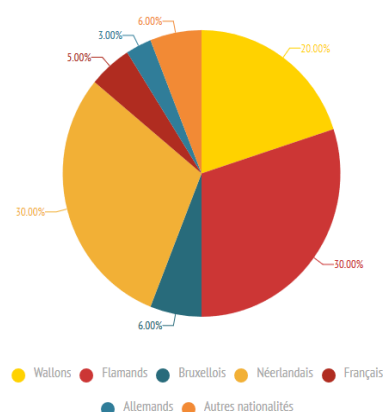
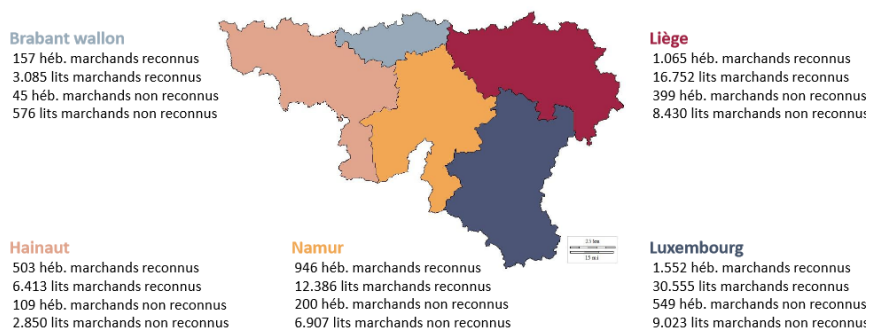


Figure 107 : origine de la clientèle dans les hébergements de terroir reconnus en Wallonie (OTW, 2015)

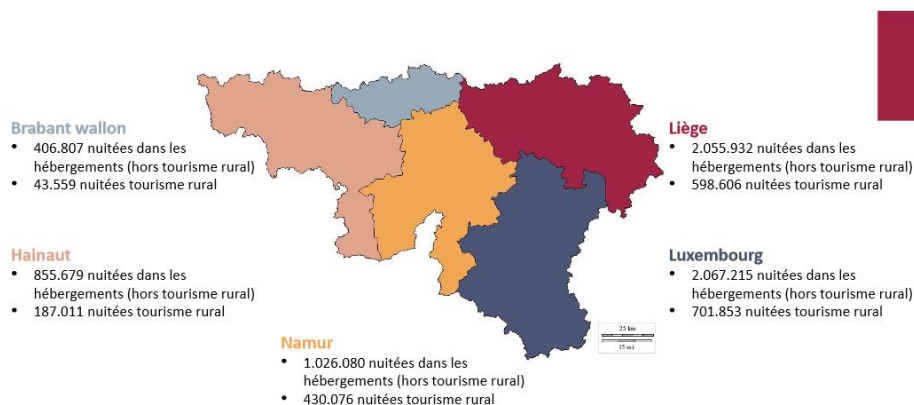
- Approche par provinces



Source: OTW auprès de 159 communes pour le non marchand)

Figure 108 : effectifs et capacité d'accueil des hébergements marchands en Wallonie, par province (OTW, 2015)

La province du Luxembourg concentre une partie importante de l'offre, avec plus de 2000 hébergements. Ensuite viennent les provinces de Liège (près de 1500) et Namur (près de 1200). Le Hainaut (environ 600) et surtout le Brabant wallon (environ 200) présentent une offre de loin inférieure. Ces chiffres concernent l'offre rurale et urbaine. Par contre la figure ci-dessous distingue les nuitées « tourisme rural » (uniquement pour les hébergements de terroir reconnus : gîtes et chambres d'hôte, hôtels non inclus), pour lesquelles les provinces gardent la même position dans le classement.



Source: DGSIE 2014 (provisoire), OTW 2014

Figure 109 : fréquentation des hébergements marchands reconnus en Wallonie, par province (OTW, 2015)

- Approche locale

Plus précisément, « En Wallonie, 116 communes n'ont pas d'équipements touristiques de séjour, soit presque la moitié des communes. Celles-ci sont très majoritairement situées au nord du sillon Sambre-et-Meuse. Au sud de ce dernier, la situation est beaucoup plus contrastée avec des zones de très forte concentration en particulier dans les cinq « corridors » touristiques associés aux grands cours d'eau de la région : l'Ourthe, La Haute-Meuse, la Lesse, La Semois et le Viroin. Ces pôles touristiques totalisent à eux seuls, avec plus de 1 500 000 nuitées au début des années 1980, 35% du total des nuitées touristiques passées dans la région Ardenne-Meuse (INS 1981) ». ⁷⁶

⁷⁶ Crabecq S., 2008, op. cit.

6.10.2.3. Les évolutions récentes par secteur

Il s'agira ici de présenter les principales évolutions par secteur d'hébergement, tout en abordant les facteurs à l'origine des difficultés du secteur, ceux-ci se déclinant différemment selon les types d'infrastructures.

- **La situation de la petite hôtellerie**
 - *La concurrence des gîtes et chambres d'hôte*

Le secteur de la petite hôtellerie prolonge toujours ces dernières années un déclin amorcé depuis longtemps alors que les hébergements de terroir et les meublés de vacances progressent.

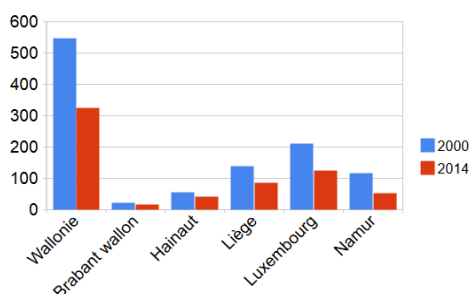


Figure 110 : Evolution du nombre d'hôtels reconnus entre 2000 et 2014, par province (source : OTW, 2015)

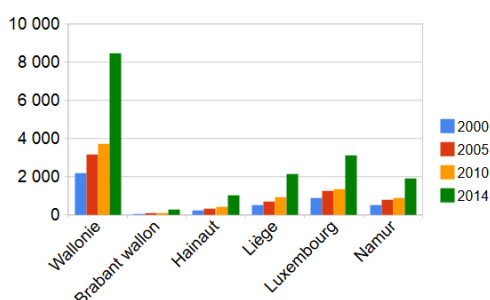


Figure 111 : Evolution du nombre d'hébergements de terroir et meublés de vacances entre 2000 et 2014, par province (source : OTW, 2015)

Le déclin concerne avant tout la petite hôtellerie familiale en milieu rural. « *Les petites structures hôtelières en Wallonie, en dehors des villes, et en Ardenne souffrent. 68% des établissements sont de petite taille (31 lits en moyenne pour les établissements situés en zone rurale en Wallonie)* »⁷⁷.

Ce constat était fait dès les années 80 en province de Luxembourg : « *l'hôtellerie semble faire l'objet d'une désaffection au profit des hébergements ruraux. Les gîtes et chambres d'hôte font le plus souvent le plein alors que les hôtels peinent à remplir leurs chambres.* »⁷⁸

En France, le même constat s'opère : « *Les meublés et chambres d'hôtes paraissent, dans certaines régions, s'être substitués à l'hôtellerie traditionnelle en voie de disparition, de sorte qu'il n'est pas aventureux de dire que dans 15 ans, elle aura disparu* »⁷⁹.

⁷⁷ Vanthuyne F., Clossen J., 2012, op. cit.

⁷⁸ REAL, Le tourisme en province de Luxembourg, chiffres et réalités, avec le soutien du Député provincial à l'économie de la Province du Luxembourg, 2009, p. 10

⁷⁹ Secrétaire d'état chargé du commerce, de l'artisanat, des PME, du tourisme, des services et de la consommation, Le tourisme des années 2020, des clés pour agir, Paris, La documentation française.

- *La fragilité économique des petits établissements de catégorie modeste*

La situation de la petite hôtellerie connaît donc des difficultés, que ce soit en Wallonie ou dans les pays voisins. Des études françaises ont bien cerné le problème⁸⁰. Plus les hôtels sont grands, meilleure est leur rentabilité. Un petit hôtel a globalement les mêmes charges fixes d'exploitation qu'un établissement du double de capacité, tandis que les frais constants représentent près de 90 % du coût d'un hôtel. Par ailleurs, les hôtels en ville vivent généralement bien mieux que les hôtels isolés à la campagne, faute de marché dynamique pour ces derniers comme les voyageurs d'affaires. Les taux d'occupation sont généralement faibles à la campagne, et très soumis à une saisonnalité prononcée. Une enquête française⁸¹ dénonce une rentabilité compliquée, 59 % des hôteliers répondants déclarant ne dégager aucun bénéfice d'exploitation ou être en perte.

Ce sont surtout les hôtels de catégorie modeste (et donc à prix modéré) qui disparaissent. L'hôtellerie monte en gamme et en qualité, mais devient par le fait même moins accessible à toutes les couches de population. Ainsi, en Province de Luxembourg, l'étude du Real constate une diminution de la capacité hôtelière de plus bas standing entre 2002 et 2008 (-292 lits-personne dans les hôtels 1 et 2 étoiles), les hôtels 3 et 4 étoiles gagnant respectivement 675 et 325 places lits-personnes⁸².

Même phénomène en France. *L'INSEE a recensé 17.000 établissements en 2012, contre 17.721 en 2.008. Une chute due aux fermetures d'hôtels économiques (0, 1 et 2 étoiles selon l'ancien classement hôtelier). Dans cette catégorie, les petits hôteliers indépendants, et notamment ceux implantés en zone rurale, sont les premiers à mettre la clé sous la porte. Ils se disent étranglés par les charges, de lourdes mises aux normes, et des difficultés d'accès au crédit.* »⁸³

- *Les problèmes de reprise*

En ce qui concerne la situation wallonne, *« la plupart des établissements sont de petites structures familiales. Le problème de la pérennité de l'entreprise se pose à chaque transmission de génération. C'est ainsi que l'on voit très souvent des hôtels-restaurant de qualité disparaître faute de repreneurs dans la famille. »*⁸⁴ Par ailleurs, l'étude française susmentionnée révèle que 59 % des petits hôteliers souhaitent vendre à très court ou à court terme leur hôtel.

- *L'évolution des normes*

Que ce soit en Wallonie ou en France, les hôtels doivent faire face à de nombreuses mises aux normes (sécurité incendie, accès personnes handicapées,...) qui supposent des investissements importants, et donc souvent difficiles à réaliser et à rentabiliser étant donné leur fragilité économique préexistante.

- *La méconnaissance des bonnes pratiques commerciales et de marketing hôtelier*

L'enquête réalisée sur le cas français dénonce une méconnaissance des bonnes pratiques commerciales *« Faute de temps, par manque d'argent, par choix d'autres priorité, mais aussi sans doute par une prise de conscience insuffisante, il y a au final très peu d'hôteliers exploitant de petites unités qui réalisent des opérations commerciales pour leur hôtel (moins de 1 sur 5). En résumé, l'action commerciale n'est pas leur fort et du coup ils subissent les conséquences délétères d'un attentisme prononcé. »*

⁸⁰ Comité pour la modernisation de l'économie française, Coach Omnium, Enquête économique sur la petite hôtellerie française, 2e édition, 2013.

⁸¹ Comité pour la modernisation de l'économie française, Coach Omnium, op.cit.

⁸² REAL, op. cit. p. 18.

⁸³ Lumineau L., Les hôtels bon marché, un secteur à relancer, La Croix, 2 septembre 2012

⁸⁴ Vanthuyne F., Clossen J., Quel avenir pour les petites structures hôtelières en Wallonie ? in Les cahiers du tourisme n°6, CGT, décembre 2012.

o *L'insuffisance des aides à la rénovation*

En Wallonie, une prime à la mise aux normes d'incendie est octroyée par le CGT, pour tous les hébergements. Elle couvre 50 % des travaux avec une limite de 12.500 euros pour les établissements de grande capacité et 5 .000 euros pour les autres.

Pour le reste, diverses aides sont prévues pour les hébergements autorisés, y compris en matière de rénovation et de mise aux normes⁸⁵. Le taux normal de subvention est de 30 %, ce qui laisse une part importante difficile à financer pour les petits exploitants. Le montant des primes ne peut dépasser 50.000 euros par période de 3 ans.

• **La situation des campings**

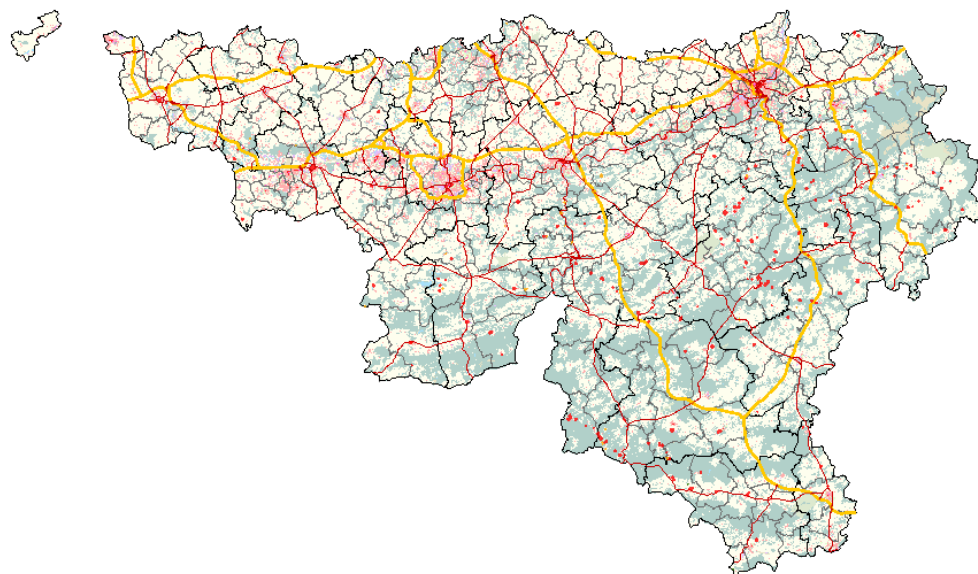


Figure 112 : localisation des campings aujourd'hui (DGO4, 2015)

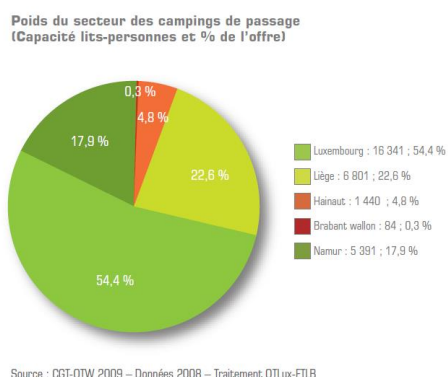


Figure 113 : poids du secteur des campings de passage par province (CGT-OTW, 2009/ Etude REAL 2009)

⁸⁵ Code du tourisme, articles 376 D à 381 D.

L'offre en campings est pour plus de la moitié située en province de Luxembourg. Comme vu en introduction, la localisation majoritaire de ces campings est l'implantation en fond de vallée.

Dans le secteur du camping également, des travaux de mise en conformité avec les normes de sécurité-incendie et d'épuration obligatoire des eaux usées sont à mettre en œuvre. Ces contraintes grèvent de manière significative leur budget et alourdissent leur travail administratif. « On constate une diminution croissante du nombre d'exploitations, principalement les petits campings exploités de manière moins professionnelle, qui devrait se poursuivre. Le nombre d'emplacements est néanmoins en légère augmentation⁸⁶. Par ailleurs, certains de ces campings sont situés en tout ou partie en zone inondable, et la réglementation interdit depuis 2009 la présence de caravanes de type résidentiel dans la zone d'aléa élevé de la partie inondable d'un terrain de camping. Des restructurations, transferts et délocalisations sont donc à l'ordre du jour. »

Des subventions existent pour les travaux de création, d'agrandissement et de modernisation des terrains de camping touristiques. Le taux de subventionnement est de 30 %.

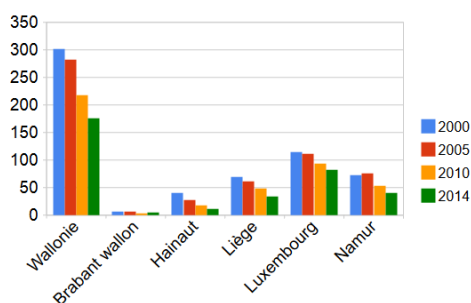


Figure 114 : Evolution du nombre de campings entre 2000 et 2014, par province (source : OTW, 2015)

Selon l'étude du Real, les raisons de la diminution en camping de passage sont à trouver dans la restructuration du secteur imposée par le CGT depuis quelques années (nouvelles normes dont celle du pourcentage minimum d'emplacements de passage et les fermetures de campings situés en zone inondable). A l'exception du Brabant wallon, la capacité moyenne entre 2000 et 2008 augmente dans l'ensemble des provinces wallonnes sous l'effet de la diminution du nombre d'établissements.⁸⁷

Nous ne reviendrons pas à la problématique des campings dans la suite de ce travail vu ses spécificités justifiant une approche particulière.

- **Les infrastructures du tourisme social**

« Les premiers hébergements de grande capacité destinés aux moins nantis apparaissent dans les années 1930 lorsque sous l'impulsion des organismes mutualistes, syndicaux et confessionnels, les premiers centres d'hébergement collectifs sociaux voient le jour. Ils sont généralement appelés « homes » ou « maisons » de vacances. Destinés aux enfants issus des groupes marginalisés, économiquement, culturellement et socialement, leur but est essentiellement sanitaire, hygiénique et éducatif... Le bâti relève d'une requalification d'espaces et de bâtiments autorisant l'activité touristique : ancien château, demeures bourgeoises, équipements institutionnels (écoles, ...), largement situés dans les noyaux villageois.

Après la Deuxième Guerre mondiale,... les anciens acteurs responsables du tourisme social, ceux qui s'étaient investis dès avant la guerre et qui sont encore présents, reçoivent le soutien de l'administration publique pour étendre la formule des homes et des maisons de vacances aux familles... Cette préférence

⁸⁶ Table-ronde – L'hébergement touristique en Flandre et en Wallonie. ? in Les cahiers du tourisme n°6, CGT, décembre 2012.

⁸⁷ REAL, op. cit. p. 19

aux vacances familiales entraîne une modification complète des anciens centres (agrandissement de la capacité notamment), mais surtout l'édification de nouveaux complexes beaucoup plus vastes et mieux adaptés aux caractéristiques de la nouvelle demande. Les constructions qui apparaissent à cette époque, pouvant accueillir plusieurs centaines de personnes, constituent la première génération d'établissements dits de masse. La géographie de ces premiers hébergements de masse diffère de celle des formes pionnières de tourisme social : elle souligne cette fois nettement la proximité des stations touristiques reconnues des vallées ardennaises, et révèle une empreinte territoriale forte en dehors des centres d'habitat permanent. La situation idéale pour ce type de concept est celle qui offre un certain degré d'isolement où chaque ensemble peut avoir un terrain suffisant pour s'équiper d'un espace de récréation et de services... Dans la majorité des cas, ces établissements profitant des potentialités d'un nouveau matériau, le béton, prennent la forme d'un bâtiment unique de très grande taille, composé de grands dortoirs et de pièces collectives telles que le restaurant. Ils sont en quelque sorte, conçus comme un produit industrialisé comme n'importe quelle automobile dans le but d'offrir un lieu de séjour communautaire idéal. Désormais, on ne parle plus de « homes » ou de « maisons » de vacances, mais de « centres » ou de « domaines » de vacances. »⁸⁸

Le secteur aujourd'hui recouvre des infrastructures aussi variées que des auberges de jeunesse, des hôtels, des centres de vacances, des villages de vacances, des gîtes, des centres pour personnes handicapées,...

La répartition géographique de ces établissements est principalement axée sur les provinces de Liège, Luxembourg et Namur.

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	TOTAL
Nombre d'hébergement	1	9	18	17	19	64
Capacité d'accueil	36	723	1 695	2 196	1 947	6 597
Capacité moyenne	36,0	80,3	94,2	129,2	102,5	103,1
Capacité d'accueil (%)	0,5 %	11,0 %	25,7 %	33,3 %	29,5 %	100,0 %

Source : CGT - OTW 2009 – Données 2008 – Traitement: OTLux-FTLB

Figure 115 : Répartition des établissements de tourisme social par province en 2008 (source : CGT - OTW, 2009/ Etude REAL 2009)

Un rapport sur le tourisme social en Wallonie, basé sur des enquêtes et interviews des acteurs a été réalisé pour le CGT en 2011⁸⁹. Il fait état de la situation du secteur. L'avis du secteur est unanime : le secteur est insuffisamment connu, mais souffre aussi d'un déficit d'image. La concurrence d'autres formes d'hébergement mais aussi des voyages « low cost » incite à réaliser divers aménagements de confort pour les rendre plus attractifs. La survie économique du secteur est en jeu dans une situation où les structures-mères diminuent leurs subventions, où les autres subsides possibles diminuent également et où il y a érosion du nombre de nuitées. La mixité sociale reste une nécessité pour garantir la solidarité tarifaire.

Si la survie économique du secteur est en jeu, on ne voit cependant quasi pas de fermetures s'opérer ces dernières années (à part le centre de Borzée dont il sera question plus loin). Selon les statistiques dont nous disposons, entre 2002 et 2008, le nombre d'établissements et leur capacité d'accueil restent stables⁹⁰. Il s'agit donc plutôt à l'heure actuelle de repenser le mode de fonctionnement de ces infrastructures plutôt que de faire face à de gros problèmes de réaffectation. Ceux-ci pourraient survenir dans le futur si le secteur n'opère pas de réadaptation.

⁸⁸ Crabeck S., 2008, op.cit., pp 178-179.

⁸⁹ Diekmann A., Bauthier I., Tourisme social en Wallonie. Réalités et perspectives, Rapport pour le CGT, décembre 2011.

⁹⁰ REAL, Le tourisme en province de Luxembourg, chiffres et réalités, avec le soutien du Député provincial à l'économie de la Province du Luxembourg, 2009, p. 25

- **La situation des villages de vacances**

Au début des années 70, les grands ensembles collectifs font place à une forme commerciale individualisée : les villages de vacances. « *En Wallonie, les villages de vacances sont des villages satellites développés ex nihilo par un promoteur unique en périphérie des centres existants, dans des espaces restés jusque-là vides de toutes infrastructures. Les villages de vacances se caractérisent par ailleurs par une grande capacité – parfois plus de 1 000 vacanciers – et une forte densité d’occupation par rapport aux villages environnants. Grosso modo, ils sont constitués de nombreuses unités de logement unifamilial : maisonnettes, bungalows, chalets ; d’un bâtiment central qui assure une fonction de cœur du village et qui rassemble les pratiques à vocation collective : restaurant, salle d’animation, commerce ; et d’espaces ouverts dédiés aux activités sportives : mini-golf, piscine, terrain de tennis, etc.* »⁹¹

La Wallonie compte aujourd’hui 29 villages de vacances d’environ 600 lits en moyenne : 13 en province de Luxembourg, 11 en province de Namur, et 5 en province de Liège. Créés pour la plupart il y a plus de 40 ans, ils ont besoin d’être requalifiés pour faire face à la concurrence (notamment center parks et résidences Pierre et vacances) et à la demande des pays alentours. Ils souffrent également de problèmes de confort et de mauvaises performances énergétiques. En effet, ces constructions, faites à une époque où les normes en matière, notamment, d’isolation thermique, acoustique, etc. sont pratiquement inexistantes, sont aujourd’hui devenue obsolètes ou nécessitent pour rester attractives une forte rénovation. Une partie des villages de vacances connaissent enfin un phénomène de résidence permanente, ce qui contrecarre la destination touristique du lieu.

Des signes de déclin donc, mais qui ne se traduisent pas par des diminutions d’effectifs à l’heure actuelle. De 2002 à 2008 tant le nombre d’établissements que la capacité pour l’ensemble des provinces restent constants⁹². Aujourd’hui, la province de Luxembourg compte un établissement de plus.

Pour les équipements autorisés, des subventions de 30 % existent également pour des travaux d’aménagement et de modernisation des équipements collectifs ainsi que pour des frais d’animation, et enfin pour la mise en conformité des unités d’habitation aux normes incendie (50 % de subvention) et des travaux de réduction d’au moins 30 % de la consommation énergétique globale. Le montant octroyé par unité de séjour ne peut dépasser 5.000 euros par période de 10 ans. Le montant total des subventions octroyées pour un village de vacances ne peut dépasser 50.000 euros par période de 3 ans.

Encore une fois, c’est plutôt en termes de prospective que la conversion de villages de vacances en friches touristiques risque de se poser.

6.10.3. Les pistes d’intervention

6.10.3.1. Pistes pour favoriser la poursuite de l’activité d’hébergement

- **Des montages financiers originaux**

La vente en copropriété ou en démembrement de propriété constitue une réelle opportunité pour requalifier les établissements hôteliers ou les villages de vacances « à la dérive ». Divers exemples sont évoqués dans l’article des Cahiers du tourisme⁹³ : ainsi, des sociétés de type Pierre et vacances exercent essentiellement la commercialisation et la gestion touristique, mais cèdent la propriété de leurs acquisitions et constructions. Le montage financier d’hôtels Ibis lui aussi, propose l’achat de chambres par des individuels, qui sont remises en gestion pour une période de 24 ans. Autre cas, un hôtel acquis et rénové par un groupe d’amis... qui a évolué vers un groupe de 120 actionnaires détenant chacun 2

⁹¹ Crabeck, op. cit. p. 179

⁹² REAL, Le tourisme en province de Luxembourg, chiffres et réalités, avec le soutien du Député provincial à l’économie de la Province du Luxembourg, 2009, p. 26

⁹³ Vanthuyne F., Clossen J., 2012, Op. cit.

actions. La démarche s'inscrit dans le tourisme durable et a été financée par la banque Triodos. Autre solution encore, le démembrement de la propriété : l'acheteur d'une chambre ou d'un appartement avec services cède l'usufruit de son bien à une société de gestion. C'est un produit financier et un produit loisirs s'il décide de l'occuper. Ce système permet le bénéfice d'avantages fiscaux et d'aides à l'expansion économique sur les emplois créés. Enfin il est également possible de fédérer et de mettre en marché un hôtel-restaurant existant avec un réseau de gîtes et de chambres d'hôte existant à proximité, avec un système commun de réservations informatiques « online ». Les services de l'hôtel tels que le restaurant sont ainsi proposés aux locataires de gîtes et chambres d'hôte.

- **Une politique de labellisation**

La mise en place d'une procédure de labellisation, à l'image du « Réseau auberges de pays authentiques » lancé par la chambre de commerce d'Auvergne, peut aider à promouvoir collectivement des établissements qui misent sur la qualité et l'authenticité.

6.10.3.2. Pistes pour favoriser la reconversion

- **Mise en route d'un processus de réflexion au cas par cas**

Différentes nouvelles affectations sont envisageables pour un ancien hôtel ou village de vacances. Dans de nombreux cas rencontrés, ces anciennes infrastructures touristiques ont été réaffectées en maisons de repos, mais aussi parfois en appartements ou en centre d'accueil pour réfugiés.

Particulièrement dans le cas de grandes infrastructures, il importe d'envisager la situation dans son contexte local et plus global et de se poser un certain nombre de questions pour juger au mieux des perspectives de réaffectation envisageables. Ainsi, certains anciens hôtels se trouvent au cœur des villages ; d'autres hôtels ou villages de vacances sont excentrés situés en pleine nature. Ils ne pourront pas accueillir les mêmes fonctions.

Même si des études plus générales pourraient être menées sur la réaffectation d'infrastructures du même type situées dans une même région (par exemple les hôtels de la haute Meuse), et ainsi faciliter dans un second temps la réflexion locale, il est impossible de formuler une réponse applicable pour toute réhabilitation des hébergements touristiques devenus obsolètes. Il est bien évident que la question de leur réhabilitation est à envisager au cas par cas. La réflexion ci-dessous présente les principales questions à aborder dans ce contexte.

- *La localisation*

La plupart des grosses infrastructures touristiques en Wallonie se sont développées soit dans les fonds de vallée, soit dans les versants ou plateaux boisés, tandis que les hôtels étaient plus fréquemment implantés dans les noyaux urbanisés⁹⁴. Le choix de l'affectation dépendra de la localisation et notamment de la proximité ou non d'aménités et d'infrastructures (transport en commun, voirie, école, etc.). Peut-on envisager de transformer un ancien complexe hôtelier en logement si ce dernier se situe loin des noyaux urbanisés, isolé sur un plateau boisé ? Il semble qu'a priori les infrastructures situées en cœur villageois trouveront plus facilement une affectation adéquate. Certaines infrastructures proches de noyaux existants peuvent toutefois leur être mieux reliées a posteriori dans la perspective d'un changement d'affectation.

- *Les perspectives de rentabilité*

Dans la plupart des cas, la réhabilitation de ces complexes nécessite des moyens financiers conséquents. Comme expliqué ci-dessus, la plupart de ces grandes infrastructures ont été construites durant une période où les différentes normes en matière d'isolation thermique, sécurité, etc. étaient beaucoup

⁹⁴ Crabeck, op. cit., 2008

moins exigeantes qu'actuellement. La mise aux normes de ces bâtiments implique souvent d'importants travaux.

Les complexes touristiques devenus obsolètes entrent dans la définition des sites à réaménager ou SAR qui se définissent selon l'article 167 du CWATUPe comme : « un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé. » Le modèle ABC de réhabilitation des friches peut s'appliquer dans ce contexte :

«Le développement économique des friches peut être expliqué à travers le modèle ABC développé par un programme de réseaux de recherches fondé par CABERNET⁹⁵. Ce modèle permet de mettre en évidence le potentiel économique d'utilisation d'un site ou d'un bien immobilier sur base du coût de réaménagement et de la valeur foncière du bien après le réaménagement. »

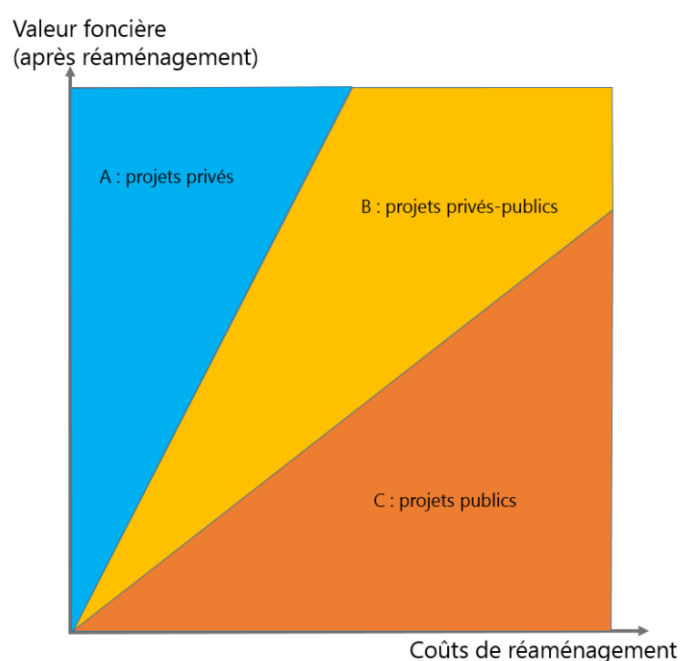


Figure 116 : Modèle ABC pour le réaménagement des friches (Cabernet, 2006)

Sur base de ce modèle, trois situations inhérentes au développement économique des friches peuvent être identifiées:

- Situation A : les projets sont soutenus par des fonds privés. Il s'agit de **réaménagements assurant une rentabilité économique. Cette rentabilité s'explique** en grande partie par la situation du bien considéré et la pression foncière s'y exerçant (augmentant la valeur foncière des terrains) ;
- Situation B : les projets sont soutenus par des fonds privés et publics. Il s'agit de réaménagements dont la rentabilité présente un risque de faisabilité et qui nécessitent par conséquent un investissement public;

⁹⁵ CABERNET - Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network

-Situation C : les projets sont soutenus par des fonds publics. Il s'agit de réaménagements dont la rentabilité n'est pas assurée et qui nécessitent l'investissement de fonds publics ou des instruments d'aménagement spécifiques.»⁹⁶

Comme expliqué par le modèle, la probabilité de réaffectation des infrastructures d'hébergement héritées du passé par un acteur privé dépend fortement de la valeur foncière et de la pression du marché immobilier par rapport à l'affectation souhaitée.

- *La superficie*

De quelle superficie parle-t-on, 1.000m², 10.000m², 50.000m², etc. ? Si la superficie à réhabiliter est limitée, le montage de projet peut s'en trouver facilité. Une grande superficie, si elle est affectée à une seule fonction, risque de déséquilibrer le marché local. Par exemple, transformer un important complexe hôtelier uniquement en logement peut dans certain cas permettre de répondre aux besoins en logements de la commune pour les 10, 20, 30 prochaines années et par conséquent noyer le marché immobilier local et trouver peut-être difficilement acquéreur. Pour éviter ce problème, des affectations diversifiées et éventuellement complémentaires peuvent être proposées. Il faut par contre garder à l'esprit que la diversification des affectations complexifie le montage de projet, le nombre de partenaires intervenant dans la réhabilitation risquant notamment d'augmenter. En effet, les investisseurs immobiliers sont généralement spécialisés dans un, voire deux types d'affectation.

- *La situation juridique*

La situation juridique du bien intervient également dans les questions relatives à sa possible réaffectation. Quelle est son affectation au plan de secteur ? Se situe-t-il en zone urbanisable ? Est-il soumis à des périmètres contraignants (PCA, SAR, zone inondable, réseau Natura 2000, etc.) ?

En fonction du contexte juridique, le montage de projet pour la réaffectation du bien peut être simple ou plus complexe et les solutions administratives et juridiques, variables.

- **Recours à des dispositifs publics d'encadrement**

Le recours à certains dispositifs existants peut servir de cadre à la réflexion, voire ouvrir la possibilité de révision du plan de secteur ou d'obtention d'un financement. Que ce soit dans le cadre de ces dispositifs ou en dehors, un processus de participation citoyenne peut également être mis en oeuvre afin de recueillir les besoins locaux et des propositions. Trois dispositifs en vigueur actuellement sont brièvement passés en revue ci-dessous : le PCA, le RUE et le SAR⁹⁷.

- *Le PCA⁹⁸*

Le plan communal d'aménagement permet de traduire, de manière planologique, les options d'aménagement de la commune sur une portion déterminée de son territoire.

En règle générale, le PCA affine le plan de secteur (qu'il est tenu de respecter) et précise, au niveau d'une portion du territoire communal, les affectations souhaitées par l'autorité locale. Ainsi, au

⁹⁶ COCLE D., LECLERCQ A., MEURIS C., sous la dir. d'HANIN Y. (2015). Sites à réaménager : Méthodologie pour l'optimisation du recensement. Note de recherche 55, Conférence Permanente du Développement Territorial.

⁹⁷ L'entrée en vigueur du CODT entraînera certaines modifications.

⁹⁸ Extrait de : Ceder T., Ransy A., L'aménagement du territoire. La planification et la réglementation

communale en matière d'aménagement du territoire, UVCW, 2010,

<http://www.uvcw.be/articles/33,43,43,0,2249.htm>

coeur d'une zone d'habitat, la commune peut réserver telle "sous-zone" à de l'équipement communautaire (une plaine de jeux, une mini-station d'épuration, ...), telle autre "sous-zone" à la résidence, telle autre encore à un poumon vert (parc public, etc.).

Moyennant des conditions strictes énumérées par le Cwaturp, le PCA peut également "**réviser**" le plan de secteur. On pense ici aux infrastructures situées en zone de loisirs, qu'on voudrait réaffecter à de l'habitat. La commune devra notamment démontrer dans ce cas, que la révision est motivée par des besoins, dont l'impact, les enjeux et les incidences peuvent être rencontrés par un aménagement local, et qu'une compensation planologique ou alternative peut être organisée à cette échelle.

- *Le RUE⁹⁹*

Le rapport urbanistique et environnemental (RUE) est un document d'orientation établi à l'initiative du conseil communal, qui exprime, pour toute partie du territoire communal qu'il couvre, les lignes directrices de l'organisation physique du territoire ainsi que les options d'aménagement et de développement durable. Il permet d'encadrer, de manière indicative, l'urbanisation d'une partie du territoire communal.

Le RUE assure, par ailleurs, l'affectation à l'urbanisation des zones d'aménagement communal concerté (ZACC). L'adoption préalable de ce document d'orientation par le conseil communal permet notamment d'étudier les impacts de la mise en œuvre de la zone sur les plans économique, social et environnemental. Ce document n'est par contre pas requis lorsque l'on souhaite affecter une ZACC à une destination autre que l'urbanisation. Une délibération du conseil communal semble dès lors suffisante.

- *La reconnaissance comme SAR¹⁰⁰*

Les sites d'activité abandonnés marquent le paysage et nécessitent une réaffectation appropriée. En 2004, le champ d'application de la législation sur les sites d'activités économiques désaffectés (SAED) a été élargi en créant le concept de SAR (site à réaménager). Ce concept couvre tout site ayant hébergé des activités diverses (économiques ou autres), à l'exception du logement, et dont l'état actuel nuit au bon aménagement des lieux.

Des sites aujourd'hui abandonnés ou partiellement abandonnés et qui n'ont pas nécessairement accueilli par le passé une activité économique, peuvent être considérés comme des SAR dans la mesure où ils ont un impact visuel négatif et ne participent pas au bon aménagement des lieux ou constituent une déstructuration du tissu urbanisé. Concrètement, on peut retrouver dans les SAR, des sites d'activité économique désaffectés (anciennes usines, PME, TPE,...) mais également des sites où ont eu lieu des activités sociales (écoles, hôpitaux...), des installations sportives ou culturelles (théâtres, cinémas...) ou encore des installations à caractère public ou à destination publique (chemins de fer, centrales électriques, services de pompiers, ...).

Lorsque le périmètre d'un SAR a été reconnu officiellement par le ministre¹⁰¹, les permis relatifs aux actes et travaux situés dans le périmètre sont soumis à la décision du fonctionnaire délégué. Un

⁹⁹ Extrait de : Ceder T. Ransy A., op. cit.

¹⁰⁰ Extrait de : http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/PouvPubl/SAR_quoi.asp

¹⁰¹ La procédure, relativement lourde, comprend un rapport urbanistique et environnemental, un arrêté de reconnaissance provisoire signifiant provisoirement que le site, dont il fixe le périmètre, doit être réaménagé. Celui-ci est suivi d'un recueil d'avis de différentes instances et d'une enquête publique à l'issue de laquelle peut être pris un arrêté de reconnaissance définitif. Lorsque les incidences éventuelles du réaménagement sur l'environnement sont négligeables ou lorsque le site concerne une petite zone au niveau local, le demandeur peut solliciter l'exonération du rapport d'incidences.

avantage indéniable réside dans le fait que le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement (article 127 du CWATUPE). Ainsi, à titre d'exemple, un site désaffecté destiné par le plan de secteur en zone industrielle peut être reconverti via cette procédure en habitat, en zone de services, en activités économiques, etc.

Il faut savoir également que cet arrêté de reconnaissance contient une obligation pour les propriétaires de restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental. Toutefois, la reconnaissance définitive d'un site en qualité de SAR ouvre la faculté de solliciter les subventions régionales en la matière (acquisition – réaménagement) visées par l'article 184 du Code. En sont bénéficiaires potentiels : les pouvoirs publics à l'exception de la Région, les propriétaires privés, des partenariats public-privé.

-Pour les opérateurs publics : subvention de 60% pour l'acquisition et subvention pour les actes et travaux :

-Pour le propriétaire (ou titulaire d'un droit) privé : prise en charge, à concurrence de 5%/an, pendant 5 ans, des intérêts d'un emprunt de max. 500.000€ contracté en vue de réaliser les actes et travaux.

-Dans le cadre d'un partenariat public-privé : subvention de 1€ lors de l'investissement de 3€ dans des actes et travaux concernant un ou plusieurs biens immobiliers localisés dans un SAR, dont au minimum 2€ dans du logement, pour réaliser :

- des actes et travaux qui visent la réalisation de logements
- s'il échet, d'autres actes et travaux qui visent l'accueil d'activités économiques, de services, etc.
- s'il échet, des actes et travaux relatifs à l'aménagement des abords ou à la création d'emplacement(s) pour véhicule(s), liés au projet ;

- **Les possibilités d'occupation transitoire**

L'occupation transitoire d'un bâtiment consiste à permettre le développement d'une activité durant une période donnée entre le moment de la cessation d'activité première d'un lieu (dans ce contexte, la fin de l'occupation d'hébergement touristique), et sa réaffectation définitive. En effet, le moment entre la cessation d'activité de ces sites et leur réaffectation effective peut parfois s'avérer long. Plus cette période de transition est longue plus la valeur et l'état du bien risquent de se dégrader. L'occupation transitoire présente plusieurs avantages : la surveillance du bien, la diminution du risque de dégradation, une possible rentrée d'argent qui permet au moins de répondre au frais courants (entretien, chauffage, sécurité, etc.), la mise en évidence du bien à réaffecter.

L'occupation transitoire, pratiquée davantage pour les friches industrielles, notamment en Suisse, peut s'envisager également pour des infrastructures d'hébergement touristique. Notons qu'il existe en Belgique des sociétés spécialisées dans l'utilisation temporaire des bâtiments qui peuvent conseiller ou proposer une utilisation temporaire d'un bâtiment abandonné par la réalisation de contrat d'usage ou d'utilisation d'un bâtiment. Le propriétaire peut également prendre contact avec des AIS pour la réalisation de logements temporaires ou encore les intercommunales pour l'occupation du bâtiment pour des pépinières d'entreprise ou un entrepreneur qui démarre.¹⁰²

¹⁰² Texte issu de la recherche CREAT-UCL (2014), Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager, Rapport final, CPDT

Un tel exemple existe déjà en Wallonie dans le contexte touristique. Le centre nature de Borzée à La Roche-en –Ardennes a été construit en 1972. La FGTB développait alors un centre de tourisme social orienté vers les classes vertes. Les bâtiments ne répondant plus aujourd’hui aux normes thermiques, la CGSP, qui a repris le domaine, ferme le complexe en décembre 2010. Le centre a alors été provisoirement reconverti en centre d’accueil pour des demandeurs d’asile durant un an. Cette activité temporaire s’est arrêtée fin 2011. Le complexe est aujourd’hui à l’étude pour sa réhabilitation en village de vacances haut de gamme.

L’exemple de l’occupation temporaire accompagnée

Dans notre pays on a assisté à des occupations temporaires de logements publics vides tels que des logements sociaux en attente de rénovation qui ne pouvaient être reloués selon les modalités habituelles. On a conclu alors des conventions d’occupation temporaire.

Certaines associations promeuvent également l’occupation temporaire d’immeubles vides appartenant au secteur privé. Les hôtels entrent dans cette catégorie. Cela permet, dans un objectif de création de logements de transit, notamment pour les personnes devant quitter des logements frappés d’inhabitabilité, tout comme dans un objectif d’optimisation de l’occupation du parc disponible, d’augmenter le parc de logements de transit tout en sécurisant les lieux, et en évitant que les logements ne se dégradent davantage

- **Les cas de réaffectation en maison de repos**

Les cas de réaffectation d’hôtels en maison de repos, fréquemment rencontrés, se sont soldés fréquemment aussi par des fermetures après un certain nombre d’années. Un cas emblématique est celui de la Haute-Meuse. Les localités entre Namur et Dinant étaient des lieux de villégiature comportant de nombreux hôtels dont une bonne partie a été reconvertie en maisons de repos après-guerre. Nombre d’entre elles ont ensuite fermé, ne pouvant se conformer aisément à l’évolution des normes régissant le secteur.

Aujourd’hui en effet, une nouvelle maison de repos ne peut comporter moins de 50 lits et est soumise à une série de normes relatives notamment aux surfaces minimales à l’encadrement des personnes hébergées etc. L’infrastructure à réaffecter doit donc être de taille suffisante ou pouvoir être agrandie. La réaffectation en maison de repos est désormais davantage envisageable pour une grande infrastructure du tourisme social ou un village de vacances que pour un petit hôtel. Certains déplorent qu’avec les évolutions législatives récentes, on assiste à la disparition des petites maisons de repos familiales en milieu rural qui pouvaient assez bien s’accommoder d’une localisation dans un ancien hôtel

en milieu villageois¹⁰³ ; les normes ne le permettent généralement plus, sauf moyennant des frais très élevés. Enfin, les maisons de repos font également l'objet d'une programmation territoriale en lien avec les prévisions démographiques. Certaines zones ne permettent donc plus d'envisager ce type de réaffectation.

Quelques exemples :

La maison de repos de Poupehan, dans l'entité de Bouillon, aménagée au centre du village il y a plus de 20 ans dans un ancien hôtel a dû fermer ses portes en 2010, nécessitant d'importantes mises aux normes, notamment en matière de sécurité incendie. D'aucuns regrettent la disparition de cette institution qui abritait plusieurs pensionnaires originaires du village et y apportait une touche de vie.

La maison de repos Château Sous Bois à Spa, elle aussi aménagée dans un ancien hôtel au début des années 80, a vu le vent venir, et a évolué en conséquence avec la construction d'une annexe en 2006 et d'une extension en 2012, anticipant les normes à venir.

A Nassogne, ce sont les locaux collectifs équipant un village de vacances situé non loin d'un centre villageois qui ont été transformés en maison de repos tandis que les habitations étaient transformées en logements sociaux.

- **Les cas des reconversion en logements**

Dans plusieurs cas, des hôtels ou autres équipements d'hébergement touristique ont été transformés en logement, que ce soit sous forme de reconstitution d'une grande propriété familiale, de promotion d'immeubles à appartements, ou encore de transformation en logements sociaux (voir exemple de Nassogne ci-dessus).

D'autres formules de logement moins traditionnelles sont également envisageables en fonction des nécessités locales, comme la colocation pour personnes âgées ou l'habitat groupé, à dimension communautaire ou non.

- *L'habitat groupé*

« L'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs autogérés. » Ce type d'habitat peut contribuer à la densification de l'habitat, tout en permettant certaines économies d'échelle (motivation financière dont l'importance est croissante parmi les candidats à ce type d'expérience). Il peut également apporter une réponse à la solitude, contribuer à mobiliser des personnes autour d'un projet collectif, ... chaque groupe ayant sa spécificité et un degré différent d'intérêt pour ces divers objectifs. Il est possible de mettre en place un système d'aide à l'achat collectif d'immeubles à réhabiliter. Le principe est de regrouper des candidats acquéreurs, particuliers ou non, et de les aider à acheter ensemble un grand immeuble pour y installer des logements, voire le cas échéant des espaces de travail, ateliers, commerces...

¹⁰³ Voir par exemple la proposition de résolution relative à la préservation des petites maisons de repos pour personnes âgées en Wallonie déposée par Mme Salvi, MM. Prévot et Elsen, Parlement wallon, session 2011-2012, 3 juillet 2012, document 429 (2010-2011)-n°3.

Un exemple en milieu urbain : une bourse d'achats collectifs d'immeubles

Une bourse d'achats collectifs d'immeubles a été mise au point à la Ville de Bruxelles en 1996 pour résoudre l'abandon des immeubles industriels du centre de Bruxelles. Le mécanisme d'achat collectif a permis de réhabiliter une quinzaine de grands sites atypiques qui ne trouvaient pas d'acquéreurs sur le marché traditionnel.

Contact a été pris avec les propriétaires des grands biens industriels vacants depuis longtemps. La Bourse a fait l'objet de quatre événements qui rassemblaient des personnes intéressées autour des immeubles proposés. Le succès a été immédiat: la première édition a réuni plus de 400 personnes. Une "Bourse permanente" a été mise en place ensuite pour répondre toute l'année à l'intérêt de candidats acquéreurs et à la demande de propriétaires de résoudre la vacance de leurs immeubles industriels ou de bureaux.¹⁰⁴

Le plus grand site aménagé, 14.000 m², compte actuellement 50 logements, 2.000m² d'ateliers, des locaux et un jardin collectifs.

o Soutien à la colocation – colocations d'initiative publique

La colocation est la location d'un logement par un groupe de personnes ou de ménages a priori sans lien de parenté. Chaque ménage dispose d'un espace privé (au minimum d'une chambre) et de l'usage partagé d'espaces collectifs (salon, cuisine, jardin,...). Cette formule se développe spontanément en Wallonie, notamment auprès d'un public d'étudiants et de jeunes travailleurs. Des expériences françaises, à l'initiative des pouvoirs publics, visent les personnes âgées.

Ce système permet de réduire les frais de logement par un partage des loyers et charges et de disposer parfois d'un espace plus vaste et de commodités supérieures à ce à quoi chacun aurait pu prétendre séparément, tout en vivant une forme de coexistence avec d'autres. De son côté, le propriétaire, dont le loyer est fractionné entre plusieurs ménages, réduit les risques de non-paiement et peut souvent demander un loyer global plus élevé. Il peut également diminuer le nombre de remises en location de son bien et le risque de vide locatif, un locataire pouvant être remplacé par un autre au fil du temps moyennant accord du propriétaire. La formule rencontre donc un certain succès du côté des propriétaires.

L'exemple des colocations pour personnes âgées

La Ville de Caen a mis en place un appartement pour la colocation entre seniors afin d'apporter une solution de logement à destination de personnes âgées en difficulté financière, qui ont conservé leur autonomie. Les espaces communs sont meublés et les chambres sont privatives et aménagées par les locataires. Le loyer est de 320 euros par personne. La Fondation de France a apporté son soutien à

¹⁰⁴ On invitait un notaire, un architecte, un urbaniste, un banquier et un responsable de la ville de Bruxelles pour expliquer comment procéder à ce système particulier d'achat collectif. Le notaire, par exemple, expliquait comment acheter en indivision ou en copropriété, ou comment calculer des quotités, ou comment acheter si c'était une société qui était mise en vente. L'architecte montrait comment procéder pour rationaliser les travaux, l'urbaniste expliquait ce qui était possible en termes d'affectation du sol. Le Banquier examinait les difficultés et donnait des conseils pour faire un emprunt hypothécaire dans ces conditions. Ensuite, le public était invité à visualiser ou visiter les sites à vendre, ainsi que des immeubles ayant fait l'objet d'une rénovation intéressante, à titre exemplatif.

ce projet qui apporte à la fois des réponses à la solitude et à la précarité financière.

Des associations françaises (notamment dans les pays basques français et à Bordeaux), proposent un service de colocation pour seniors, incluant par exemple la recherche de lieux susceptibles d'être co-loués, la mise en contact des personnes intéressées, l'aide à la mise en place d'un règlement d'ordre intérieur, une aide administrative,... Ce système peut également permettre à des personnes âgées de rester à proximité de l'endroit où elles ont toujours vécu.

- **Les cas de reconversion en institution d'accueil de publics particuliers**

Certains établissements, vu leur taille, permettent une reconversion en institution d'accueil de publics particuliers : centres d'accueil pour candidats réfugiés, centres thérapeutiques pour personnes souffrant d'addiction, institutions fermées pour jeunes délinquants,... Le caractère excentré des infrastructures ne représente dans ce cas plus toujours un inconvénient : certaines personnes accueillies se trouvent parfois dans une situation telle qu'un éloignement *temporaire* de la société leur est profitable ainsi qu'une occasion de ressourcement au contact de la nature. Parallèlement, l'éloignement peut contribuer à une certaine protection de la société, ou si une telle protection n'est pas nécessaire, au maintien d'un climat pacifique dans la localité face à l'arrivée de personnes dont le profil peut faire peur. Certes, la situation isolée de l'équipement peut être interprétée comme une mise à distance symbolique des populations concernées. Toutefois, elle n'empêche nullement que des contacts puissent être organisés sur base volontaire avec la population locale qui le désire. A contrario, proximité spatiale peut rimer avec distance sociale comme l'ont très bien montré Chamboredon et Lemaire dans un article souvent cité¹⁰⁵.

¹⁰⁵ Chamboredon L., Lemaire M., Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, in Revue française de sociologie Année 1970 Volume 11 Numéro 1 pp. 3-33

6.10.4. Bibliographie

Cabernet, Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report, University of Nottingham, 2006

Ceder T., Ransy A., L'aménagement du territoire. La planification et la réglementation communale en matière d'aménagement du territoire, UVCW, 2010, <http://www.uvcw.be/articles/33,43,43,0,2249.htm>

CGT, Wallonie-Bruxelles Tourisme, La Wallonie touristique en chiffres, Septembre 2015.

Chamboredon L., Lemaire M., Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, in Revue française de sociologie, Année 1970 Volume 11 n°1.

COCLE D., LECLERCQ A., MEURIS C., sous la dir. d'HANIN Y., [Sites à réaménager : Méthodologie pour l'optimisation du recensement](#). Note de recherche 55, Conférence Permanente du Développement Territorial, 2015.

Comité pour la modernisation de l'hôtellerie française, Coach Omnium, Enquête économique sur la petite hôtellerie française, 2^e édition, 2013.

CRABECK S., Les hébergements touristiques de grande capacité, l'avènement des îlots de paradis (péri)-urbains au cœur de la campagne wallonne, CPDT, Territoire(s) wallon(s), séminaire de l'Académie Wallonie-Bruxelles, juin 2008.

CPDT, Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager, Rapport final, 2014.

Diekmann A., Bauthier I., Tourisme social en Wallonie. Réalités et perspectives, Rapport pour le CGT, décembre 2011.

IBGE. (2010). *Guide pratique pour la construction et la rénovation durable de petits bâtiments: recommandation pratique*. Bruxelles.

Lumineau L., Les hôtels bon marché, un secteur à relancer, La Croix, 2 septembre 2012.

REAL, Le tourisme en province de Luxembourg, chiffres et réalités, avec le soutien du Député provincial à l'économie de la Province du Luxembourg, 2009.

Salvi, Prévot, Elsen, Proposition de résolution relative à la préservation des petites maisons de repos pour personnes âgées en Wallonie, Parlement wallon, session 2011-2012, 3 juillet 2012, document 429 (2010-2011)-n°3.

Secrétaire d'état chargé du commerce, de l'artisanat, des PME, du tourisme, des services et de la consommation, Le tourisme des années 2020, des clés pour agir, Paris, La documentation française.

Vanthuyne F., Clossen J., Quel avenir pour les petites structures hôtelières en Wallonie ? in Les cahiers du tourisme n°6, CGT, décembre 2012.

Table-ronde – L'hébergement touristique en Flandre et en Wallonie. ? in Les cahiers du tourisme n°6, CGT, décembre 2012.