

## 5. THEME 4 : ECONOMIE RESIDENTIELLE

### 5.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

L'économie des communes wallonnes dépend pour une part importante des revenus résidentiels, comme nous l'avons montré en 2005-2006. Ce fait est principalement dû à une mobilité importante des personnes qui, le plus souvent, travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence. D'une manière générale, on constate en Wallonie une disjonction prononcée entre lieux de production et lieux de consommation.

L'enjeu résidentiel apparaît donc comme crucial pour le développement des territoires wallons. Ceux-ci ne peuvent plus se contenter de développer des avantages d'ordre productif, mais ont également à favoriser les avantages d'ordre résidentiel. Cependant, l'accroissement de la mobilité des personnes implique que, souvent, ces avantages sont en partie consommés par des non résidents. Ce qui pose la question de l'interdépendance des communes et de l'échelle de structuration en Wallonie des phénomènes associés à l'économie résidentielle.

Dans ce contexte, on peut s'interroger sur le positionnement des communes au niveau régional, suivant la place prise par le secteur résidentiel comme base de leur économie locale. On peut ainsi rechercher les stratégies de développement de l'ensemble des communes wallonnes en se basant sur le secteur résidentiel. Ces stratégies de développement dépendent de facteurs d'attractivité endogènes (comme par exemple, les caractéristiques du milieu) et de facteurs exogènes (comme par exemple, la localisation d'un hôpital universitaire) qu'il faut isoler des facteurs d'attractivité construits par les politiques communales.

### 5.2 TACHES MENEES

Afin d'analyser les stratégies de développement des communes ainsi que leurs facteurs d'attractivité, notre méthodologie de travail s'est faite en deux approches : une approche régionale et une approche locale.

#### 5.2.1 Approche régionale

L'approche régionale a consisté à avoir une vue générale des 262 communes wallonnes.

La recherche a porté sur l'analyse de différentes données et de toute une série de documents et d'outils communaux, régionaux et européens, à savoir :

- statistiques déjà disponibles (INS,..., mais également de résultats de recherches CPDT antérieures) ;
- sites Internet des communes (à l'aide d'une « check list » d'éléments et de facteurs d'attractivité à relever, cette « check list » a été réalisée à partir de la littérature disponible sur les stratégies de développement et sur les facteurs d'attractivité) ;
- outils développés au sein des communes (déclarations de politiques communales, programmes communaux de développement rural, schémas de structure, projets de ville...).
- documents stratégiques à l'échelle de la Wallonie et documents européens.

L'analyse de ces différentes sources a été synthétisée et a donné lieu à deux documents qui se trouvent en annexe.

**Annexe 1** : *Approche régionale : vue générale des facteurs d'attractivité des communes wallonnes*

### **Annexe 3** : *Analyse des outils communaux et des documents régionaux et européens*

Par l'apport de nouvelles données et de nouvelles méthodes, l'approche du territoire régional par la base économique des communes a été affinée et a donné lieu à une typologie en 6 groupes.

Cette typologie est présentée dans les annexes :

**Annexe 2** : *L'économie résidentielle en Région wallonne – La structuration du territoire régional au regard de la base économique des communes wallonnes*

#### **5.2.2 Approche locale**

En fonction des résultats de la recherche de la précédente subvention et de la nouvelle typologie affinée, il a été possible d'identifier les communes selon la base (résidentielle, privé, sociale, publique) dominante. Pour une analyse plus approfondie et afin de constituer notre échantillon de communes, nous avons choisi des communes appartenant à chacune de ces bases.

D'autres critères tels que la taille, urbaine-rurale, en (dé-)croissance démographique, ayant un schéma de structure...ou n'ayant pas d'outils...ont également été pris en compte pour le choix des communes.

Nous avons sélectionné 13 communes et les avons invitées à une table-ronde<sup>1</sup> sur les stratégies résidentielles des communes wallonnes le 17 septembre 07. L'invitation à cette table ronde se trouve en annexe du rapport (à la suite de l'article pour « Territoire(s) wallon(s) »).

Il y a également eu des rencontres entre chercheurs et certaines de ces communes.

Malheureusement, la participation effective des communes à cette table ronde a été faible.

Les résultats de la recherche (en termes de stratégies résidentielles) ainsi que le compte rendu de cette table ronde seront résumés dans un working paper « Stratégies résidentielles des communes wallonnes ». Ce working paper sera finalisé au mois d'octobre.

Parallèlement à ces deux approches, une réflexion théorique sur les notions de stratégie et d'attractivité a été menée.

Cette réflexion théorique se trouve en **annexe 4** : *Comment stratégie et attractivité viennent aux communes*.

La présente recherche comporte également **un article pour le prochain « Territoire(s) wallon(s) »** ; celui-ci se trouve en fin de rapport à la suite des annexes.

---

<sup>1</sup> Au départ, nous pensions envoyer un questionnaire à quelques communes puis nous nous sommes orientés vers l'organisation d'une table ronde pour favoriser les échanges et le débat entre communes et entre communes et chercheurs.

### 5.3 PRINCIPAUX RESULTATS/ENSEIGNEMENTS DE LA RECHERCHE

Lors de la recherche précédente (CPDT- Thème 4, 2005-2006) nous avons démontré que l'économie des communes wallonnes dépend pour une part importante des revenus résidentiels. L'objectif de la présente étude était de rechercher les facteurs d'attractivité capables d'attirer et de retenir les populations. Il ressort de nos lectures que les facteurs répondant le mieux aux enjeux résidentiels des communes sont ceux liés au réseau d'accessibilité et au cadre de vie, lesquels sont corrélés avec la part de l'économie résidentielle dans le développement local.

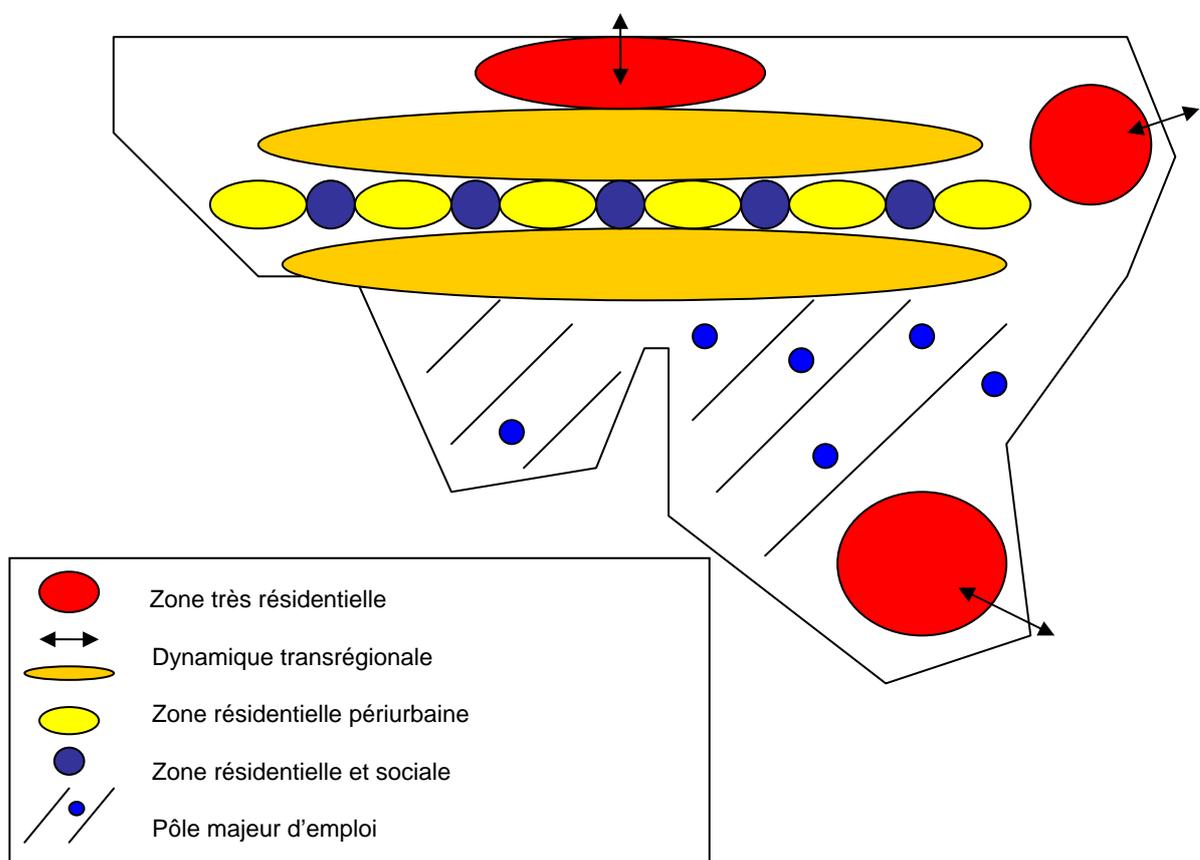
Après avoir réalisé cette analyse, il s'agissait de vérifier l'existence ou non d'un lien entre facteurs d'attractivité et stratégies résidentielles des communes. Nous supposons, en effet, que les communes ont une connaissance, du moins partielle, de leurs facteurs d'attractivité. La question centrale était de savoir si elles tenaient compte ou non de ces facteurs lorsqu'elles formulaient leurs stratégies résidentielles mais également de voir si elles élaboraient ce genre de stratégies.

L'analyse plus fine des différents documents communaux mais également la rencontre avec certaines communes lors de la table ronde nous permettent de mettre en avant les éléments qui suivent.

- Si aucune commune n'a utilisé le terme « économie résidentielle » proprement dit, il n'en est pas moins vrai que la plupart se rendent compte des enjeux de celle-ci.
- Alors que certaines communes font face à des problèmes de surpopulation, d'autres veulent attirer de nouveaux habitants. Pour ce faire, elles prôneront une rénovation et une augmentation de leur parc immobilier ainsi qu'un accroissement du nombre de logements locatifs. Les communes qui souhaitent promouvoir une économie de type résidentiel sont, en général, des communes « pas à prédominance résidentielle » qui ont connu des taux de croissance faibles ou négatifs et qui souhaitent attirer des habitants, ou des communes qui disposent d'un potentiel touristique important.
- Les communes qui ont longtemps tiré leurs revenus principalement de l'économie résidentielle sont à la recherche d'un développement plus équilibré, dynamique, créateur de richesses et respectant le cadre de vie des habitants. Certaines communes soulignent également l'importance d'un développement de commerces de proximité et d'activités de service pour répondre aux besoins des habitants mais également des visiteurs (économie résidentielle).
- La vitalité des centres est un objectif souvent exprimé : il faut y ramener des habitants, des commerces et des services. C'est à cette échelle que se construit tout d'abord l'économie résidentielle telle que la conçoivent les communes. La redynamisation (surtout commerciale) des centres urbains est d'ailleurs l'un des principaux "chantiers" énumérés par le Plan stratégique transversal n° 1.
- Les communes rurales préconisent généralement le développement de leur tourisme comme levier de croissance avec une volonté de passer d'un tourisme d'un jour à un tourisme diffus, mais adapté et organisé. Le patrimoine fait l'objet d'une attention particulière car sa mise en valeur servira à améliorer l'attractivité et l'image de marque des communes. Ces dernières favorisent également l'implantation de nouvelles entreprises pour fournir de l'emploi local tout en gardant un certain équilibre avec la fonction résidentielle. Cette dernière sera pour sa part contrôlée afin de conserver le caractère rural de la région.

- L'augmentation de la population et l'arrivée de néo-ruraux amènent dans certaines communes de nouveaux défis à relever. Généralement la volonté est de ne pas transformer les communes en cité dortoir. La solution souvent adoptée est une politique volontariste de restriction des logements. La présence d'une trop grande homogénéité fonctionnelle représente aussi un problème pour les communes. Encore une fois, le développement du tourisme local devient ici une échappatoire en favorisant les potentialités touristiques et l'emploi local.
- Certaines communes fortement résidentielles souhaitent le maintien de cette caractéristique et n'encouragent donc pas l'implantation d'activités économiques. D'autres au contraire recherchent la création d'emplois et la mixité entre activités et habitat.
- La stratégie d'occupation du sol définie par certaines communes, en particulier pour les zones d'aménagement communal concerté, est en cohérence avec leur volonté ou non d'attirer de nouveaux habitants.
- Il en va de même pour la politique du logement et l'amélioration des espaces publics, et plus généralement de la qualité du cadre de vie. Celle-ci est considérée comme un facteur d'attractivité à préserver : il ne faut pas « tuer la poule aux d'or » en attirant trop de nouveaux habitants.
- Certaines communes ont une vision stratégique bien défini et à long terme, d'autres présentent plus une série de projets à court et moyen termes pour assurer un cadre de vie agréable à leurs habitants.
- Les notions d' « image » et de « cadre de vie agréable pour tous » sont des éléments qui reviennent assez souvent dans les documents analysés.

Et enfin, pour terminer, nous proposons un schéma synthétique du territoire wallon. Il s'agit d'une tentative de schématisation grossière qui se base sur les éléments structurants que nous avons dégagés de l'analyse de la base économique des communes wallonnes.



Nous avons en rouge les groupes 1 (résidentielle et riche) et 2 (résidentielle et rurale), qui sont les plus résidentiels et se situent proches des frontières régionales et dans une dynamique suprarégionale (signifiée par les doubles flèches). On retrouve de part et d'autre du sillon le groupe 3 (résidentielle et sociale) qui est fort résidentiel et peu dense, et qui porte les traits d'une zone périurbaine. En jaune est représenté le groupe 4 (sociale) qui est encore résidentiel mais avec une base social élevé et un haut taux de chômage. Ce sont des zones plus denses qui participent aux agglomérations des pôles majeurs d'emploi que sont les grandes villes du sillon, symbolisées en bleu foncé. Enfin, au sud, une zone constituée de pôles secondaires d'emploi symbolisés en bleu clair et entourés de communes plus rurales et plus résidentielles que les premières (en hachuré). Il s'agit respectivement du groupe 5 (productive) et des communes du sud du groupe 6 (productive et publique).