



# Quelles perspectives pour l'attractivité urbaine ?

— PARTIE 1

Tendances pré-crise

— PARTIE 2

Premiers effets observés

— PARTIE 3

Quel « après » ?

— PARTIE 4

Retour des ateliers

— PARTIE 5

Conclusions

---

# Les tendances observées avant la crise sanitaire

## PARTIE 1

Finalisé en avril 2021

« Depuis les Mythologies de Roland Barthes (1957), il est devenu courant de désigner comme des mythes des croyances partagées devenues si communes qu'elles ne sont plus discutées. Une mythologie est un ensemble de mythes qui fonctionnent ensemble. Les spécialités scientifiques ont ainsi leurs mythes, des énoncés devenus stylisés et repris sans débat de publication en publication. Leur statut de mythe ne dit rien de leur pertinence, ou de leur accord avec les données, il signale seulement qu'ils sont tenus pour acquis, qu'ils forment une base des raisonnements plus que leurs objets. Dans les débats scientifiques, désigner des énoncés comme des mythes signifie que l'on cherche précisément à leur enlever le statut de mythe, à les questionner, à les réexaminer, à les ramener au statut d'énoncés que l'on peut critiquer et confronter à des données. En sciences sociales, ces mythes sont, peut-être de façon plus systématique que dans d'autres sciences, reliés à des orientations politiques, des décisions, des débats publics.

Au fil de nos travaux portant sur les liens entre performance économique et taille des agglomérations urbaines, sur la géographie de l'innovation et des activités scientifiques académiques et sur la mobilité des travailleurs qualifiés, nous avons rencontré des énoncés ainsi répétés de textes en textes et de débats en débats, qui nous ont semblé fonctionner comme des mythes. Après les avoir discutés séparément, nous nous sommes rendu compte qu'ils renvoyaient souvent les uns aux autres et que l'on pouvait les voir comme une mythologie.

Cette mythologie, que nous désignerons par l'acronyme CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation et Excellence), est présente dans de nombreux travaux d'études urbaines et régionales, et simultanément dans les discours publics et les politiques. Elle envahit les notes des agences gouvernementales et des think tanks, les justifications des politiques engagées aux niveaux national, régional, local dès lors qu'elles se préoccupent des liens entre l'économie et l'espace géographique ».

Bouba-Olga, O. & Grossetti, M. (2018). *Le Mythe de la CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence) : comment s'en désintoxiquer ?* <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01724699/file/Came%202.0.pdf> (p. 2)

# 1. Evolution de quelques notions-clés du développement territorial

Le modèle de production post-fordiste a remis en avant le rôle central des villes situées au sommet des hiérarchies urbaines mondiales, européennes et nationales comme les lieux où les opportunités économiques sont maximisées. Pourtant, les résultats de cette approche sont pour le moins contrastés.

## Le mythe de la CAME

### **CAME = Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence**

Ces dernières décennies, le mythe de la CAME s'est imposé comme paradigme des politiques de développement des territoires en Europe.

Le développement des territoires est censé passer par une application de ces concepts à toutes sortes de territoires, urbains comme ruraux.

Or, ces approches du développement territorial tendent à être, dans les faits, simplificateurs ce qui rend ces politiques moins pertinentes.

## Attractivité

La notion d'attractivité s'est développée, au cours des dernières décennies, avec **la nécessité pour les villes et les territoires d'attirer les facteurs de production et de développer les activités de consommation**. Cette nécessité a été induite par une augmentation de la mobilité des facteurs de productions et des consommateurs. Or, ces mobilités n'ont pas les mêmes conséquences pour les territoires.

### ➤ *Mobilité des travailleurs*

En dépit des travaux sur la classe créative de R. Florida (2002), la mobilité interurbaine des travailleurs est largement surévaluée et n'a guère produit les effets escomptés (Bouba-Olga & Grossetti, 2018) : elle est le fait d'une partie de travailleurs hautement diplômés essentiellement motivés par les opportunités d'enseignement supérieur et d'emplois (et non par les aménités urbaines) (Thissen et al., 2010 ; Rérat, 2014a, 2014b, Bernier, 2018).  
→ Privilégier une logique de **réretention de la main d'œuvre** et de développement des **aménités pour l'ensemble des usagers**.

### ➤ *Mobilité des consommateurs*

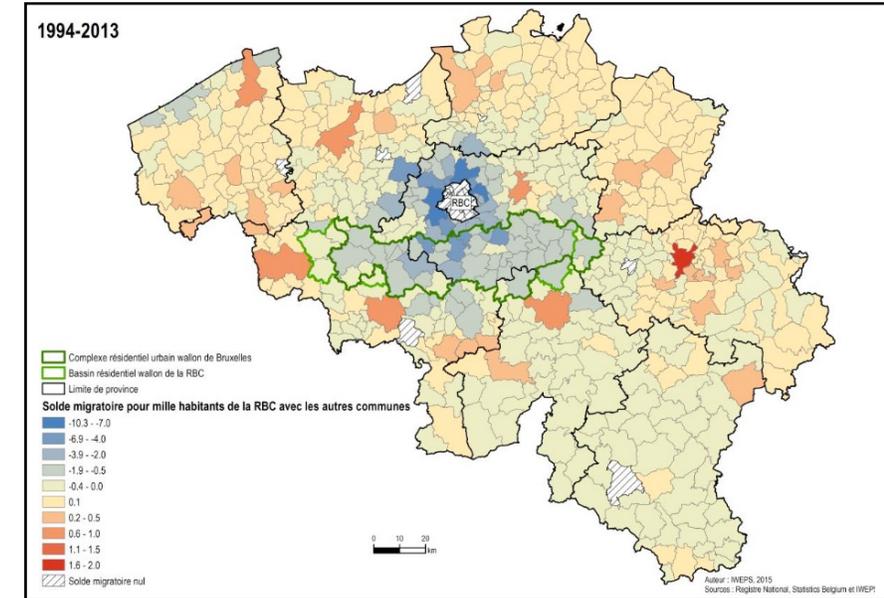
La mobilité du consommateur a fortement crû ces dernières décennies. Ce phénomène a des conséquences de l'échelle urbaine (étalement urbain), à l'échelle internationale (city-trips), remettant en cause le principe de l'effet multiplicateur lié à la base économique. Une division spatiale de la consommation coexiste désormais en parallèle d'une division spatiale du travail.  
Ce mouvement est renforcé par la numérisation (Crevoisier et al., 2021).  
→ Développement de l'**économie présenteielle** dans les villes et les territoires

### ➤ *Mobilité des capitaux*

La financiarisation s'est progressivement diffusée dans plusieurs secteurs économiques ce qui a plusieurs conséquences :  
→ Les capitaux sont alloués sur la base de la rentabilité financière et non des activités réelles. Les territoires qui ont « gagné » sont ceux qui ont été en mesure de jouer les **complémentarités entre les grandes entreprises, les milieux financiers et les autorités régionales et nationales**.

### ➤ *Mobilité des connaissances*

Fin du modèle d'accumulation locale de connaissances (tacites) au profit d'un modèle lié à l'ancrage, visant à associer les compétences locales dans une **optique combinatoire** et non cumulative (Crevoisier et al., 2021)



*Solde migratoire des communes belges avec la Région de Bruxelles-Capitale entre 1994 et 2013 (Source : Charlier et al., 2016)*

## Compétitivité

Les entreprises doivent assurer leur compétitivité en profitant de leur ancrage local et des ressources qu'elles peuvent en tirer. Ceci repose sur l'innovation et sur l'image dégagée auprès des consommateurs pour vendre les produits et/ou encourager la consommation.

- L'innovation n'est pas uniquement le fait de brevets ou d'euros investis en R&D ou à des échanges plus ou moins formalisés entre des travailleurs ou des entreprises.
- « L'opinion des communautés quant aux produits, aux services, aux destinations, aux lieux de résidence etc., est devenue tout aussi importante que les activités et les territoires concrets dans la construction de la valeur » (Crevoisier et al., 2021, p. 149).
- Notre appareil statistique peine à rendre compte de cette complexité croissante de la production et de la consommation.

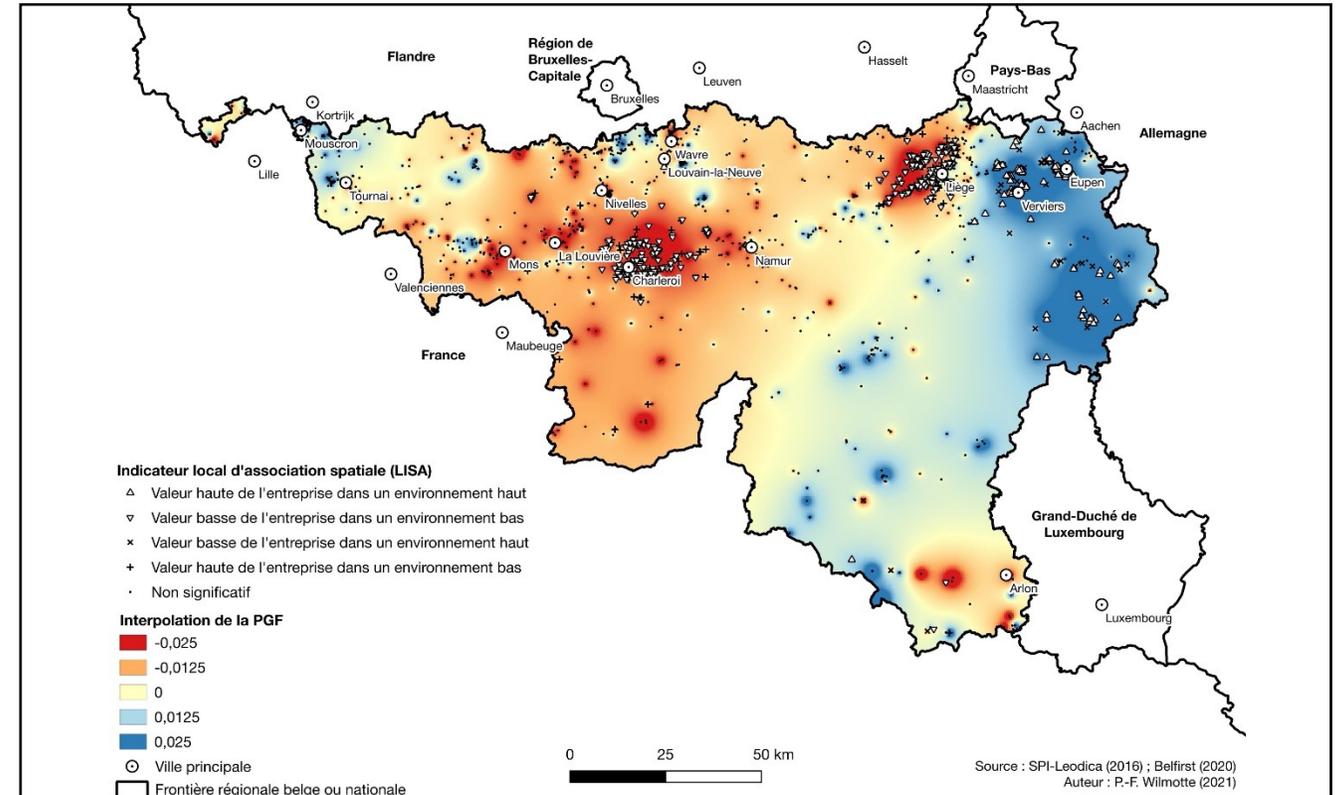
## Métropolisation

Les métropoles seraient le lieu central de production des richesses, de nombreux acteurs estiment qu'il faut en priorité y investir pour y maximiser l'effet levier du développement (Bouba-Olga & Grossetti, 2018). Pourtant, les faits remettent en cause cette vision simplificatrice :

- Les sièges sociaux et les secteurs à forte intensité de connaissance et de technologie y sont préférentiellement concentrés. Dans les faits, la forte productivité au travail dépend en grande partie de cette spécialisation sectorielle avantageuse et d'une richesse et d'emplois implantés ailleurs (ex. chaîne de commerce de détail).
- Les métropoles ont également connu la périurbanisation de l'habitat, suivi par l'économie présente puis productive. Les aires métropolitaines se sont donc progressivement élargies à de plus petites villes situées dans l'hinterland et connaissent des déséconomies d'agglomération plus rarement intégrées aux analyses économiques (ex. coût de l'immobilier pour les travailleurs).

En pratique, la métropolisation s'est marquée par deux phénomènes importants sur le plan économique :

- La notion de « **taille partagée** » où les économies d'agglomération peuvent se cumuler entre plusieurs villes fortement interconnectées (ex. Randstad Holland)
- L'importance du **développement polycentrique** pour limiter les coûts de congestion et la qualité de vie des travailleurs



*Autocorrélation spatiale de Productivité Globale des Facteurs d'un échantillon de 1967 entreprises wallonnes illustrant la faible productivité structurelle des grandes villes wallonnes.*

## Excellence

Une tendance à la déconcentration de la recherche a été observée dans de nombreux pays, allant à l'encontre de l'idée dominante de la concentration des moyens sur la base du rendement moyen passé. Il convient de ne pas tomber dans « l'effet Mathieu » (mécanisme, inspiré de l'évangile selon Saint Matthieu, par lesquels les plus favorisés tendent à accroître leurs avantages par la conjugaison de deux phénomènes, l'augmentation pour les plus « dotés » et la diminution pour les moins dotés).

# Les trois attractivités urbaines

## Une définition ad hoc de l'attractivité

Sur la base des constats effectués, la notion d'attractivité urbaine renvoie à la capacité d'attraction et de rétention de l'ensemble de la population, des ressources et des agents économiques dans les milieux urbains.

Il s'agit ici d'interroger la capacité des villes wallonnes à conserver ou développer leur attractivité vis-à-vis de trois cibles : les activités présentesielles, y compris la fonction résidentielle, l'ensemble des activités économiques urbaines et, plus spécifiquement, la fonction commerciale.

## Attractivité présenteielle

L'attractivité présenteielle renvoie à la capacité des villes à développer des activités ou à entretenir un cadre résidentiel attrayant tel que les citoyens souhaitent y passer le plus de temps possible, en vue de favoriser la fonction de centralité ou de maximisation des interactions que sont censées fournir les villes.

Sur le plan résidentiel, il s'agit du développement d'un cadre de vie qui permet de fournir un environnement attrayant aux résidents des différentes villes.

Sur le plan économique, il s'agit de renforcer la ville comme un lieu de consommation via le développement d'activités économiques stimulant l'attractivité touristique et les services locaux fournis aux résidents et aux usagers de la ville.

## Attractivité économique

L'attractivité économique des villes renvoie à la capacité des milieux urbains d'attirer, mais surtout, de retenir et développer les ressources qui permettent de renforcer la compétitivité des entreprises qu'elles accueillent et de favoriser le développement de nouvelles activités, dans une perspective de la ville comme un lieu de production de biens et/ou de services.

## Attractivité commerciale

La fonction commerciale est un élément central des activités économiques des villes, vu la position qu'elle occupe dans celles-ci et sa position de carrefour entre la ville comme un lieu de production et un lieu de consommation.

L'attractivité commerciale réfère donc à la capacité des villes à attirer, à retenir et à favoriser le développement de (nouveaux) commerces en leur sein grâce à un environnement attrayant vis-à-vis des autres offres commerciales.

		Demande pour le lieu	
		Extra-locale	Locale
Offre du lieu	Lieu de production (Le lieu comme agglomération productive)	<b>Industrie</b> <i>Production spécialisée pour les marchés d'exportation.</i> → Développement par la compétitivité industrielle	<b>Circuits courts</b> <i>Production spécialisée destinée à la population locale.</i> → Développement par substitution aux importations.
	Lieu de consommation (Le lieu comme cadre de vie)	<b>« Tourisme »</b> <i>Attractivité pour les consommateurs</i> → Développement par les bases résidentielles et présentesielles.	<b>Services locaux</b> <i>Economie des besoins de la population locale</i> → Développement par diversification interne.

Développement du lieu

Typologie des flux de revenus et activités économiques urbaines et régionales  
(Source : Guex & Crevoisier, 2017)

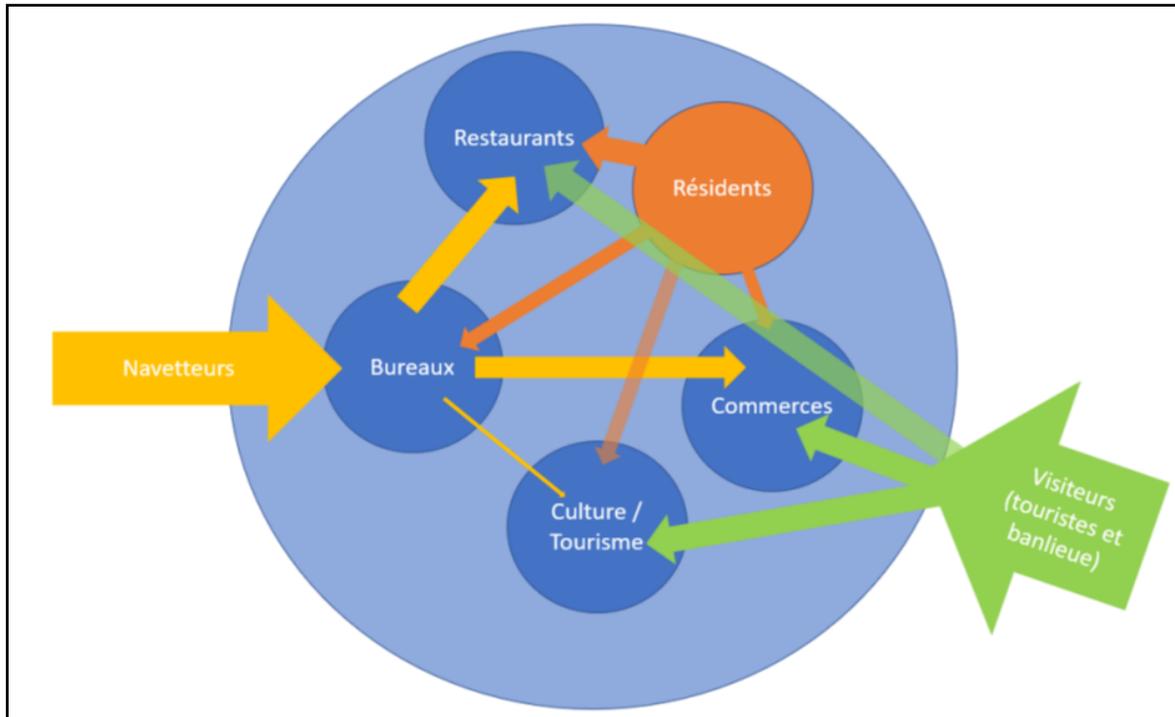
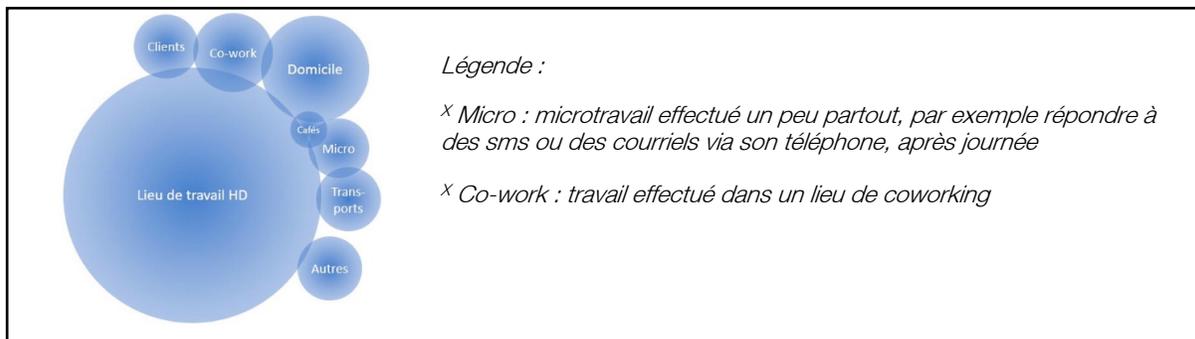


Schéma synthétique des économies des centralités urbaines (Source : Shearmur et al., 2020)



Lieu où le travail est effectué, d'après une enquête auprès de 1300 répondants à Montréal (Source : Shearmur et al., 2020)

## 2. Attractivité économique

L'attractivité économique urbaine porte principalement, ces dernières décennies, sur les activités de services : d'une part, il s'agit des services avancés liés à l'économie de la connaissance et aux activités de commandement ; d'autre part, il s'agit des activités présentiels. Nous examinerons ainsi les fondements de cette dynamique.

### L'économie urbaine

Avant la crise induite par la pandémie de la COVID-19, les activités économiques urbaines reposaient essentiellement sur le temps passé en ville par la population. Ce temps passé repose sur les publics suivants :

- Les travailleurs actifs dans les centres, mais qui sont également des consommateurs dans ces mêmes lieux ;
- Les étudiants qui sont des consommateurs importants pour les centralités ;
- Les visiteurs de banlieue ou les touristes qui viennent consommer les services proposés par les centralités tels que les loisirs, la culture, les commerces et les activités Horeca ;

... complétant la demande locale générée par les résidents.

Toutefois, le temps passé dans les villes était déjà en déclin structurel du fait du développement de l'e-commerce et du télétravail.

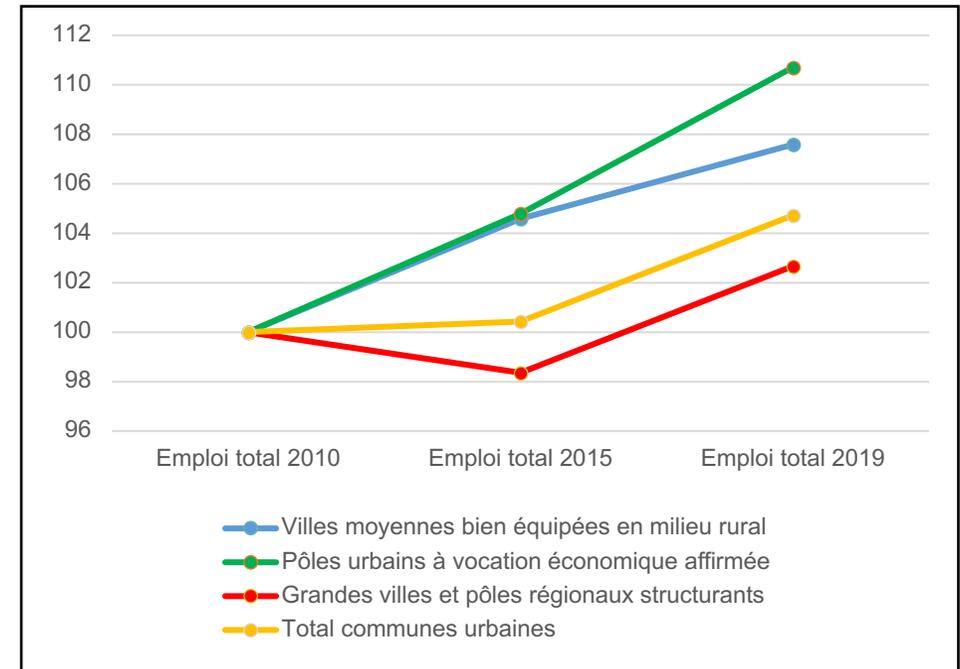
# Quelle situation wallonne ?

## Quelle attractivité pour les villes wallonnes ?

- A l'échelle interurbaine, vis-à-vis de la Wallonie, les métropoles de Bruxelles et de Luxembourg **s'avèrent être bien plus attractives** vu les opportunités d'emplois et de formations universitaires qui s'y trouvent :
  - Au bénéfice du Brabant wallon qui en tire parti sur les plans de l'économie présentielle et productive; quant au Sud Luxembourg, celui-ci n'en tire que partiellement parti vis-à-vis de l'économie présentielle.
  - Les principales villes wallonnes perdent des forces vives qui ne reviennent que trop rarement après les études supérieures et attirent trop peu d'entreprises participant à la régénération du territoire.
- A l'échelle intra-urbaine, **d'importantes opérations de régénération urbaine** ont été menées dans les principales villes, notamment grâce aux fonds européens, pour renforcer leur rôle moteur :
  - Sur le plan économique, cela n'a pas permis le rattrapage du rythme de croissance de l'emploi des villes flamandes.
  - Sur le plan résidentiel, cela n'a pas brisé le mouvement de périurbanisation qui reste toujours puissant en Wallonie, ni permis de casser la paupérisation des quartiers défavorisés et l'accroissement des disparités.
- La **question de la qualité des travailleurs** ne se limite pas à l'attraction des classes créatives mais à une problématique plus globale qui touche les principales villes wallonnes :
  - Le manque d'attractivité résidentielle et économique auprès des plus diplômés, surtout le déficit d'institutions d'enseignement supérieur dans les villes.
  - La concentration d'une population active en situation de précarité sociale.

## L'opportunité pour d'autres territoires

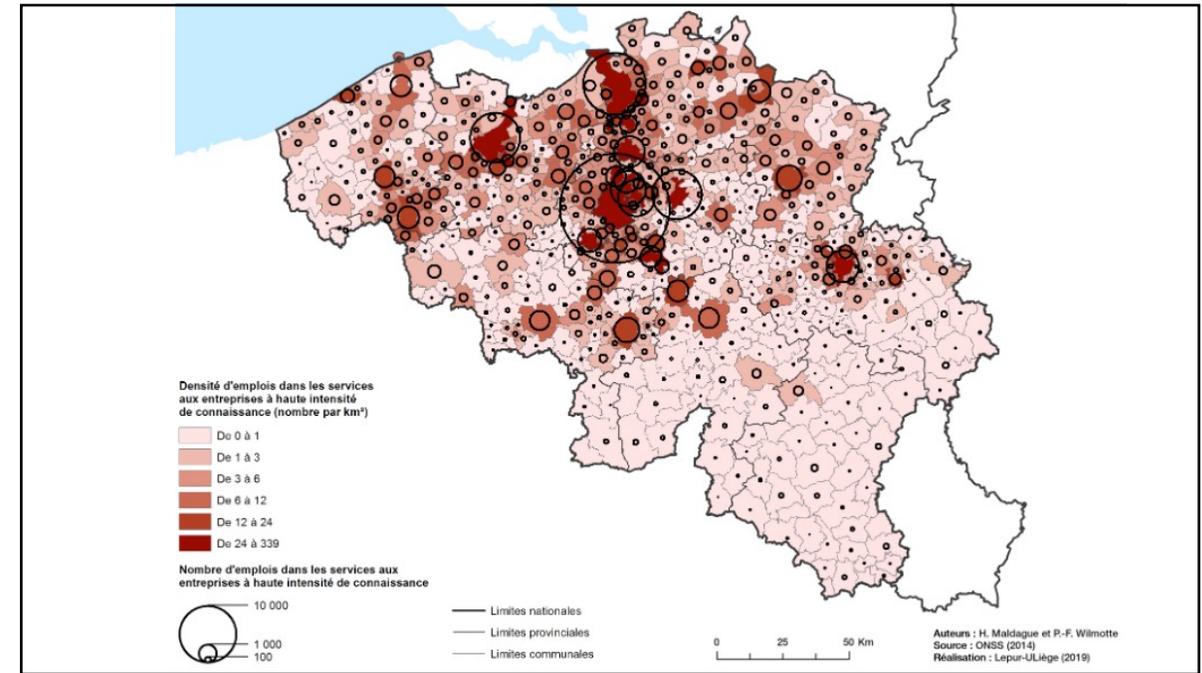
A côté des plus grandes régions urbaines, certains territoires wallons tirent parti d'externalités locales sans les inconvénients de la congestion urbaine : il s'agit essentiellement des arrondissements de Verviers et de Tournai. Or, les petites villes de ces **territoires n'exercent pas assez le rôle structurant** qu'elles pourraient faire valoir vis-à-vis des travailleurs et des entreprises en matière d'économie présentielle et productive, et la qualité de leurs connexions aux plus grandes villes pour l'accès à des services avancés reste médiocre en dehors de l'automobile.



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

## Les services avancés dans les villes wallonnes

- À l'échelle interurbaine, **les activités de services avancés sont concentrés dans les aires métropolitaines** de Bruxelles et de Luxembourg
  - Les grandes villes flamandes ont historiquement mieux intégrées à l'aire métropolitaine de Bruxelles, ce qui renforce l'attractivité de ces villes pour accueillir les services avancés (Aujean et al., 2006 ; Hanssens et al., 2014 ; Van Meeteren et al., 2016). Seul le Brabant wallon, composé de plus petites villes, parvient à tirer parti de cette intégration fonctionnelle (Van Crieckingen et al., 2007).
  - En ce qui concerne l'aire métropolitaine luxembourgeoise, les activités de services avancés sont presque exclusivement concentrées dans le Grand-Duché en raison d'un environnement économique plus favorable. L'effet frontière est puissant et est défavorable au développement de ces activités dans le versant wallon de l'aire métropolitaine.
  - Les grandes villes wallonnes peinent à atteindre des tailles critiques dans ces secteurs d'activités et les travailleurs sont parfois contraints de changer de région urbaine de travail pour changer de lieu de travail.
- A l'échelle intra-urbaine, **un mouvement de déconcentration est observé**, lié aux préférences des entreprises pour des lieux accessibles en voiture, à un foncier et un immobilier de bureau bon marché et à l'image des lieux par rapport à l'accessibilité en transport en commun et à la proximité aux services publics (Lennert & Van Crieckingen, 2003). Ceci induit des mouvements complexes en Wallonie :
  - À l'échelle urbaine bruxelloise, les petites villes du Brabant wallon bénéficient de ces avantages de localisation, ce qui leur permet de développer une forte spécialisation locale, parfois plus intense que les plus grandes villes wallonnes. La poursuite de la déconcentration pourrait permettre à des lieux davantage éloignés de bénéficier de ce potentiel.
  - À l'échelle des grandes villes wallonnes, le mouvement de déconcentration fragilise les centralités au potentiel déjà relativement faible. Cela compromet la centralité, fragmentant, par exemple, le potentiel du marché du bureau, et le potentiel de consommation local.



Répartition des emplois dans les services avancés en Belgique (Source : Halleux et al., 2019)

## Les conséquences sur les marchés du bureau

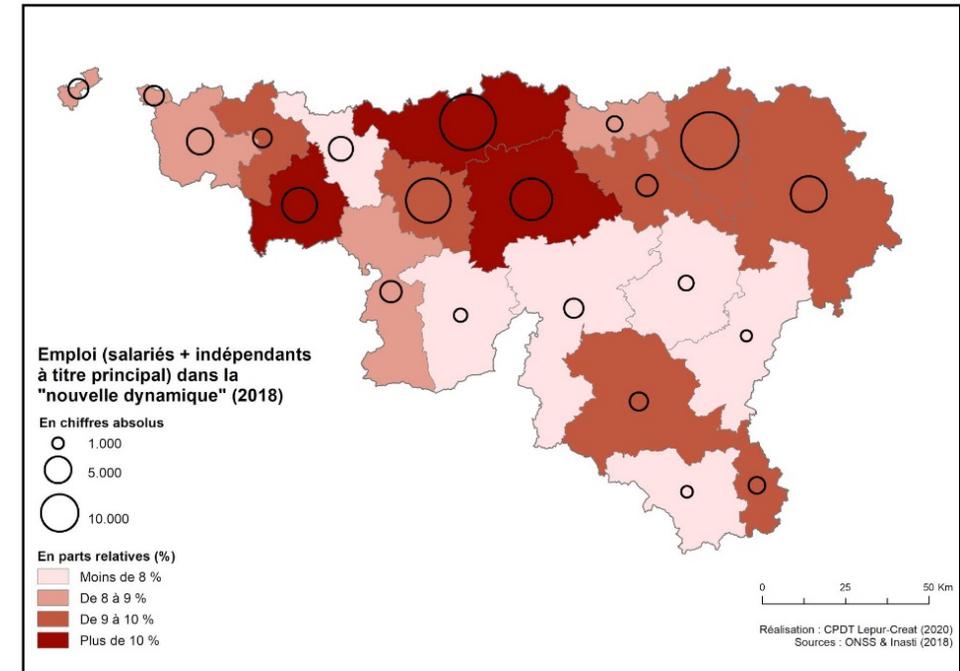
En Wallonie, trois villes disposent d'un (modeste) marché du bureau : Liège, Charleroi et Namur. Ces marchés sont essentiellement portés par la demande du secteur public, notamment suite à la sixième réforme de l'Etat, aux investissements dans la justice et à la rationalisation des implantations des institutions régionales.

Le coût locatif en Wallonie apparaît relativement faible eu égard à la Flandre et à Bruxelles.

## L'émergence de nouvelles activités économiques en milieu urbain

Une recherche CPDT est en cours à propos de la dimension territoriale de trois nouvelles dynamiques économiques, le numérique, le créatif et le circulaire. Des constats similaires peuvent être formulés à propos des trois dynamiques.

- À l'échelle belge et interurbaine, **ces filières sont émergentes et fortement liées à des dynamiques d'innovation**. Dans ce contexte, le développement de ces activités a lieu dans **les grandes régions urbaines** où les opportunités entre agents économiques sont les plus grandes, à savoir l'aire métropolitaine de Bruxelles en Belgique. Les petites villes du Brabant wallon bénéficient ainsi de la dynamique générée à l'échelle bruxelloise.
- À l'échelle intra-urbaine, des divergences sont observables, sur la base de l'urbanisation morphologique et fonctionnelle, selon les filières :
  - L'économie circulaire privilégie les périphéries post-industrielles, les parcs d'activités économiques et les lieux disposant d'une bonne accessibilité à l'automobile.
  - L'économie créative et numérique est partagée entre des localisations urbaines centrales et des localisations résidentielles, probablement liées à des sièges sociaux situés au lieu de résidence des entrepreneurs.
  - L'économie numérique privilégie également les localisations de parcs tertiaires périphériques où des offres de bureaux se développent.



*Part de l'emploi salarié et indépendant à titre principal actif dans une des trois filières (Source : Bianchet et al., 2020)*

Ainsi, en cumulant les différentes dynamiques, nous pouvons distinguer :

- Les chiffres relatifs et absolus élevés de l'emploi dans le Brabant wallon, lié à la proximité bruxelloise. Cette dynamique semble partiellement s'étendre aux régions urbaines de Namur et de Charleroi.
- Une attractivité moins structurante mais néanmoins observable de l'agglomération liégeoise.
- La situation de la région urbaine de Mons est spécifique : la faiblesse structurelle du tissu économique y permet aux nouvelles dynamiques d'y occuper plus rapidement une importante place.
- La faiblesse du développement de ces activités dans les arrondissements à dominante rurale.

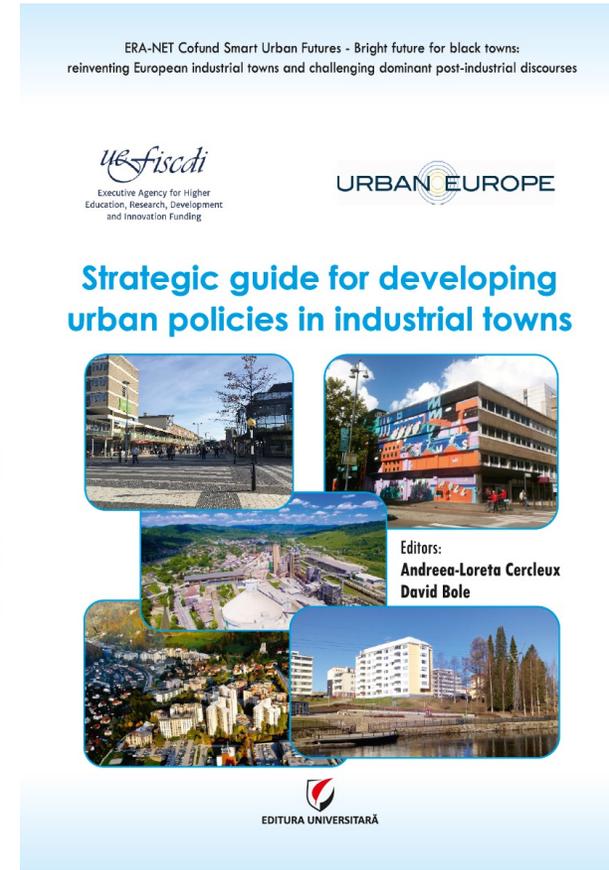
# De la ville au quartier

## Attractivité et marchandisation de la ville

Depuis les années 1970-80, des mécanismes de marchandisation et de financiarisation ont été observés dans les villes et se sont accélérés après la crise de 2008. La financiarisation fait ici référence à la place grandissante des acteurs, marchés, et discours financiers dans la ville, et aux transformations structurelles qui y sont liées (Aalbers, 2017). Dans ce contexte, de manière générale, les villes ont soutenu le développement d'activités économiques centrées sur l'économie de la connaissance, au détriment d'activités économiques accessibles (niveau de qualification) et fondamentales (telles que santé, soin, alimentation, éducation). En réaction à ce discours, certaines villes tentent toutefois de réintroduire des activités productives en milieu urbain.

## Le retour des villes petites et moyennes

A côté de ces dynamiques, les villes petites et moyennes ont regagné de l'intérêt ces dernières années. En particulier, les villes post-industrielles, omniprésentes en Europe, n'ont pas forcément de moins bonnes performances économiques que les autres, contrairement aux messages souvent véhiculés (Bole, 2020). De la même manière, les petites villes situées en dehors des régions métropolitaines ne sont pas spécialement en déclin dès lors qu'elles se sont restructurées autour de leur développement résidentiel (Fertner et al., 2015).



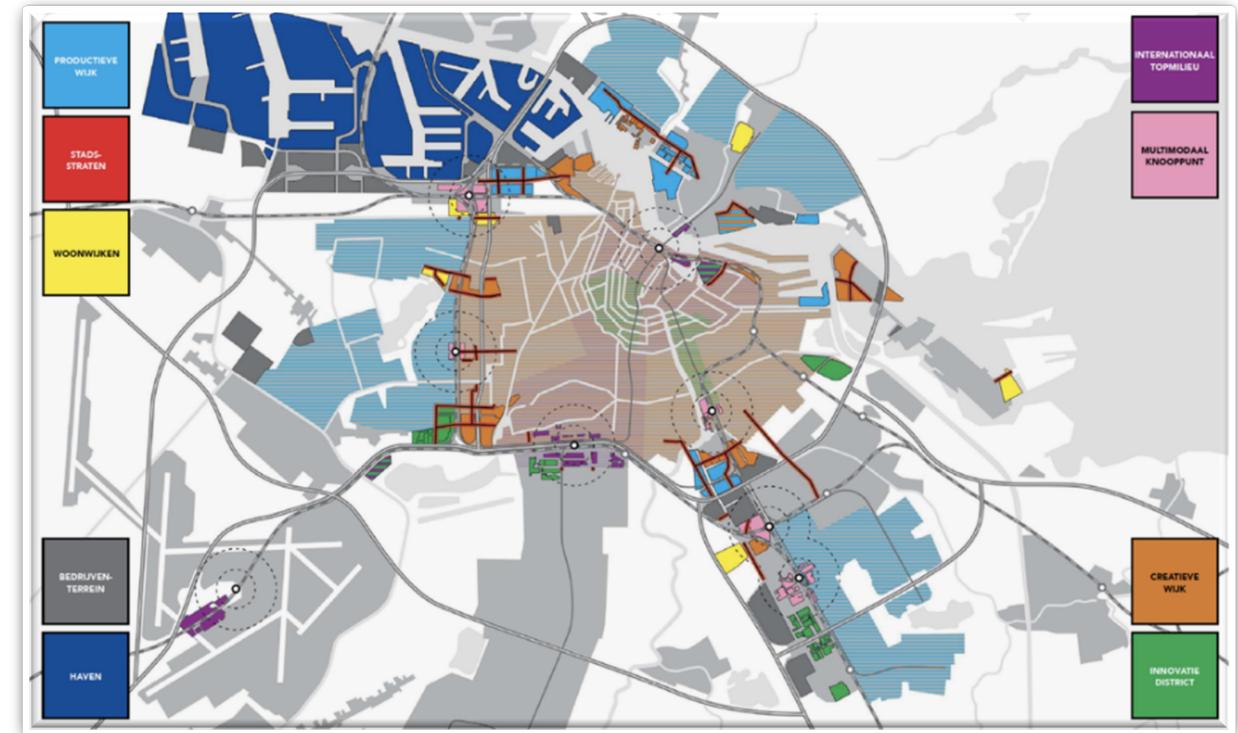
Gauche : discours de la ville productive à Bruxelles (Source : bma.brussels) - Droite : Redéveloppement des villes post-industrielles européennes: changer les discours dominants (Source : bright-future.unibuc.ro)

## Stratégies de développement urbain: densification, mixité, ville du quart d'heure et polycentrisme

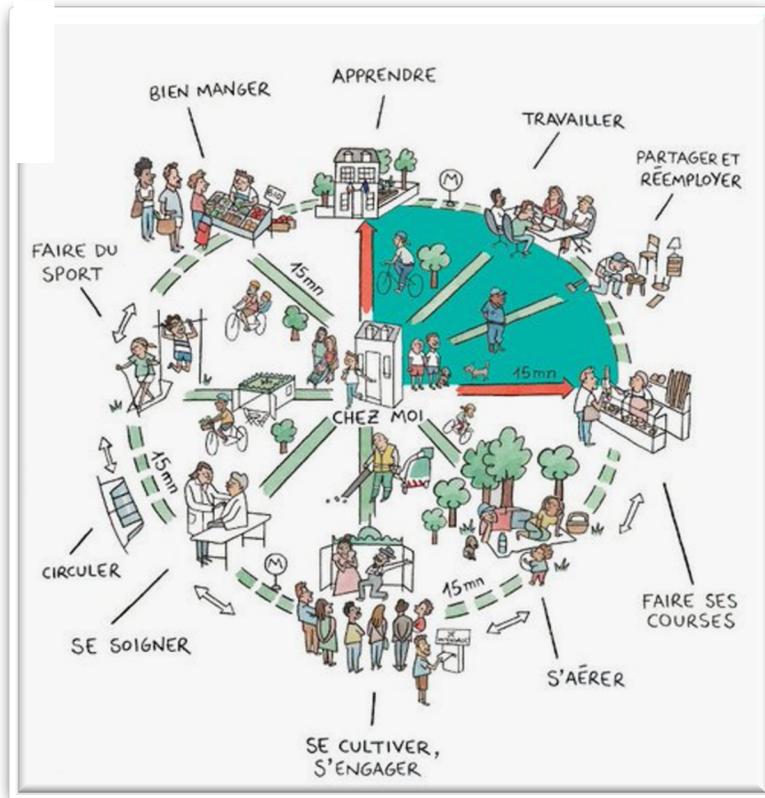
La 'densification' et la mixité fonctionnelle sont souvent utilisées comme outils d'attractivité dans les stratégies de développement urbain (Uyttebrouck, 2020). Promue comme une solution participant à la qualité de vie et au développement durable, la **densification** résidentielle peut cependant mettre sous pression le marché du logement, et être mal perçue par les habitants.

Dans les villes wallonnes, si le concept de densification est peu utilisé directement, une réflexion est menée pour '**intensifier**' les centralités. Des recherches de la CPDT ont pointé le rôle clé de la régénération urbaine (cf. section suivante) et des opérations d'intensification (en tenant compte des besoins de la population) dans la lutte contre l'étalement urbain.

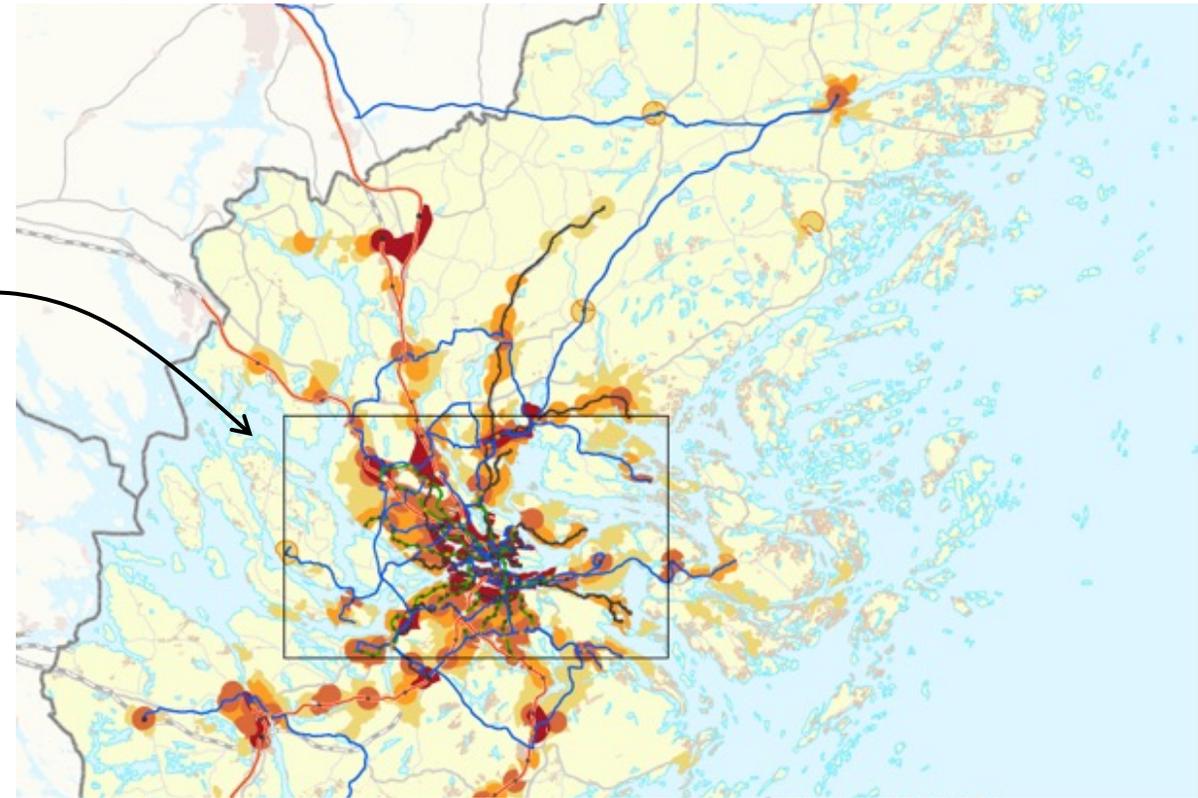
Quant à la mixité fonctionnelle, à savoir l'intégration de plusieurs fonctions à différentes échelles, elle est devenue un principe fondamental de développement urbain, étant perçue comme un moyen d'améliorer l'intégration sociale et la croissance économique. En Wallonie, les **projets mixtes** se développent dans les centres urbains et participent également à la régénération urbaine.



Stratégie de développement urbain visant la densification et la mixité fonctionnelle. Exemple de la ville d'Amsterdam (Stratégie 2025) – Opportunités de développement économique en districts thématiques (Source : Gemeente Amsterdam)



Conceptualisation de la ville du quart d'heure (Source : [www.paris.fr](http://www.paris.fr))



Exemple de stratégie de développement polycentrique: extrait du plan de développement régional de la région de Stockholm (Source : [www.rufs.se](http://www.rufs.se))

Ces stratégies reposent sur des modèles urbains, parmi lesquels celui de la « **ville du quart d'heure** » (Comité Scientifique Logement, 2020). Proche des concepts de « ville de proximité » et de « ville marchable », ce modèle encourage la proximité des services, la mixité de fonctions fondamentales (y compris habiter, travailler, s'épanouir) et les modes de transport doux, dans une perspective de ville « apaisée » centrée sur ses quartiers. Si le concept reste peu appliqué dans les villes wallonnes, l'apaisement de villes comme Liège, Namur ou Charleroi est au cœur des préoccupations et passe notamment par l'encouragement de la mobilité douce.

A plus grande échelle, ces modèles s'inscrivent dans des stratégies de **développement polycentrique**, basé sur des noyaux denses et multifonctionnels connectés entre eux par des infrastructures de transports (Olsson & Cars, 2011).

## La régénération urbaine au service de l'attractivité résidentielle et économique

A l'échelle des quartiers, d'anciennes zones industrielles ou monofonctionnelles de bureaux sont reconverties à travers le développement de **projets mixtes** dont l'objectif est de rendre ces quartiers attractifs pour le logement et le développement de certaines activités économiques (Uyttebrouck et al., 2021).



Exemple de projet mixte: le Val Benoît à Sclessin (Liège), qui comprend des logements, des activités économiques et de l'HORECA (Source : Baumans Deffet)

Ces opérations de **régénération urbaine**, ou « revitalisation urbaine », peuvent avoir des effets indésirables, en augmentant la pression sur le marché du logement ou en ne laissant plus de place aux activités productives et à l'emploi local, en particulier dans les villes post-industrielles. On parle dans ce cas de « **gentrification industrielle** » (De Boeck & Ryckewaert, 2020). Ce risque concerne aussi les villes wallonnes marquées par l'industrialisation et devrait être pris en compte dans les stratégies futures.

## Mixité, adaptabilité, réversibilité v. flexibilité des instruments de planification urbaine

Certains projets innovants vont encore plus loin en proposant des concepts non seulement mixtes mais aussi **adaptables** et **réversibles** dans le temps. C'est le cas du projet Marchandises à Bruxelles, qui propose un Bâtiment à Affectations Multiples. Ce bâtiment a été conçu pour pouvoir accueillir plusieurs fonctions au cours du temps.

Malheureusement, en pratique, ces concepts innovants se heurtent aujourd'hui à des **instruments** de planification urbaine (par exemple, le permis d'urbanisme ou le permis de lotir) qui manquent encore de **flexibilité**.



Le projet évolutif Marchandises à Anderlecht et son **bâtiment à affectations multiples** incluant des activités productives et des bureaux. (Source : A2M)

## Activités productives et tiers-lieux

En réaction à ce phénomène, certaines villes post-industrielles cherchent à réintroduire des activités productives au sein des tissus urbanisés. Ce discours de la **ville productive** mettant en avant l'économie fondamentale (*The foundational economy* – voir : <https://foundationaleconomy.com>) se retrouve de plus en plus à l'agenda du (re-)développement urbain. En Belgique, c'est le cas de **Bruxelles**, mais également d'autres villes marquées par leur passé industriel, telles que Liège ou Seraing. Cette dernière a déployé un vaste master plan de « requalification urbaine », qui vise notamment le développement d'activités économiques (y compris productives) à travers des projets mixtes intégrant parfois de l'offre de logements.

Les activités productives redéployées se veulent compatibles avec d'autres fonctions (commerces, bureaux, logements) et relèvent pour certaines de l'**industrie 4.0**, marquée par l'avènement du numérique. Ces activités se déclinent dans un ensemble de lieux, et de plus en plus dans des « **tiers-lieux** », c'est-à-dire des espaces intermédiaires entre le logement et le lieu de travail.

Les tiers-lieux se déclinent en un vaste ensemble de **lieux hybrides**, de l'atelier de fabrication numérique à l'espace de co-working (ECW) en passant par l'incubateur de start-ups. Ils ont pour point commun de soutenir l'**innovation** dans différents secteurs (industrie 4.0, économie créative et de la connaissance) et de s'appuyer sur des dynamiques de type bottom-up, valorisant le potentiel endogène des territoires. Ils se développent aussi bien en milieu métropolitain qu'en milieu rural. En Wallonie, le développement des tiers-lieux est soutenu pour développer l'innovation et l'entrepreneuriat, y compris en milieu rural, à des fins de revitalisation et de « **rééquilibrage territorial** », notamment au niveau des hubs créatifs.

A titre d'exemple, la reconversion de l'ancien site de la TEI (Technique Electrique Industrielle) sur l'îlot Madame à Tournai en projet mixte (TechniCité) comprend un centre d'entreprises et un **hub créatif**. Ce projet est le résultat d'une collaboration entre l'intercommunale IDETA, la ville de Tournai et un partenaire privé. Inscrit dans un périmètre de remembrement urbain, l'opération immobilière participe à la **rénovation urbaine** du quartier Saint-Piat et au redéploiement économique du centre-ville.



*Exemple du projet mixte TechniCité à Tournai: le projet propose un vaste ensemble de fonctions, entre activités productives, centre d'entreprises, hub créatif, logements, bureaux et commerces. La dimension économique du projet est centrée sur la créativité, l'innovation et le design (Source : Atelier 2F)*

## Immobilier de bureaux à Liège, Namur et Charleroi

Le secteur de l'immobilier de bureaux a été très influencé par la **flexibilisation** du marché du travail, entre réduction des mètres carrés par employé, espaces organisés par activités et mise à disposition de services. Dans les villes wallonnes, le marché de bureaux se développe essentiellement à Liège, Namur et Charleroi, en bonne partie pour le **secteur public** et les **institutions régionales**. Les nouveaux projets de bureaux sont souvent situés à proximité d'infrastructures de transport, et comprennent d'autres fonctions telles que ECW, commerces ou horeca.

Toutefois, le marché de bureaux est également confronté à la concurrence entre les centres urbains et leur périphérie, celle-ci pouvant mettre en exergue son accessibilité autoroutière.

Le projet Left Side Business Park à Charleroi vise à créer une interface entre le centre-ville et le ring. Ce projet urbain présente une densité élevée et crée une zone tampon entre le centre et le ring. Le projet prévoit la construction de 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 380 logements et contribuera activement à la revitalisation de Charleroi (Charleroi Bouwmeester, 2021).



*Namur : nouveaux bâtiments pour l'administration wallonne à côté de la gare (Source : Jaspers – Eyers architects)*



*Charleroi : projet Left Side Business Park à l'interface centre-ville/ring (Source : MSA - Asymétrie)*

En 1993 René Perron annonçait, de façon quelque peu provocatrice, la « Fin des Vitrines », Mythe ou prémonition ?

Cette formulation symbolise trois formes sociales aujourd'hui en perte ou en voie de recomposition :

- une forme d'exploitation : la **boutique**, le monde de l'indépendance des petits et moyens commerçants fondé sur le mode d'exploitation familiale et la valorisation d'un bien patrimonial, le magasin ;
- une forme de relation à la marchandise : la **vitrine** avait, quand elle était un élément indissociable de la vente, deux fonctions, la mise en scène et l'information ;
- une forme de représentation symbolique, l'**image mythique de la ville** qui reste étroitement attachée à celle des vitrines, une image archétypique profondément enfouie dans les représentations de tout un chacun, rural ou citadin (Perron R., 1993).

## 3. Attractivité commerciale

L'apparent déclin du commerce traditionnel est un constat qui interpelle en raison des rôles joués par la vente au détail, tant économiques, la distribution finale de biens et services, que sociaux, vu les relations que permet l'acte d'achat.



### Spécificités de l'activité commerciale

#### ***Une fonction induite mais néanmoins structurante***

Le commerce est extrêmement dépendant et sensible au milieu dans lequel il s'inscrit ... mais il participe à l'organisation des territoires et à la fabrique urbaine.

#### ***Une interface entre l'économie et le territoire***

Le commerce assure les échanges monétarisés entre la sphère productive et le citoyen via une rencontre physique ou ... virtuelle.

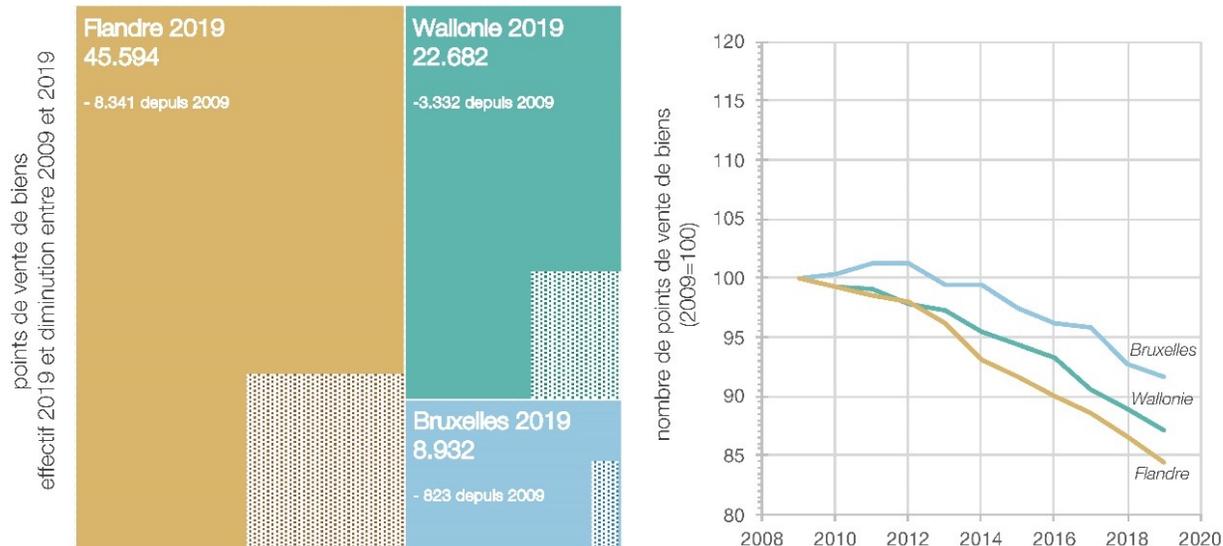
#### ***Un reflet des pratiques sociales***

Le commerce est conditionné par le comportement du consommateur et son évolution ce qui nécessite une constante évolution.

## Tendances majeures - Du côté de l'offre

### Un déclin structurel du nombre de magasins

En 2019, la Belgique comptait un peu plus de 77 000 points de vente de biens, dont 22 700 pour la Wallonie. C'est près de **12 500 de moins qu'en 2009**. La vente de biens comprend entre autres les commerces d'alimentation, l'équipement de la personne, parfumerie, droguerie, sports, optique, jouets, loisirs, livres, électro, bricolage, meubles, cuisine, souvenirs, seconde main... Cette catégorie correspond, en 2019, à 43,6 % du total des commerces (177 000 points de vente), le reste est constitué des services à caractère commercial dont l'HoReCa (23,6 %) (Wayens et al., 2020).



Belgique - Evolution de l'offre commerciale (Wayens et al., 2020)

Les relevés du SEGEFA concernent essentiellement l'offre incluse dans les nodules commerciaux, considérés comme polarités structurantes, 338 au total, ce qui représenterait environ 57 % de l'offre totale, sur base des estimations de Wayens et al.. Les données du SEGEFA **confirment la diminution du nombre de points de vente** en activité mais de façon moins affirmée que d'autres sources. Une hypothèse serait que le déclin concerne davantage l'offre au sein de pôles de proximité ou disséminée.

	Cellules commerciales		Points de vente en activité	
	Nombre	Evolution 2014 - 2019 en %	Nombre	Evolution 2014 - 2019 en %
En nodule	33 649	1,7	27 871	-0,5
Hors nodule	1 893	1,6	1 739	1,2
Total	35 542	1,7	29 610	-0,5

Wallonie – Offre commerciale : importance et évolution en nombre de points de vente (SEGEFA, 2020)

**Environ 1.000 magasins disparaissent chaque année**

15 OCTOBRE 2019 • RETAIL • DOMINIQUE SOENENS

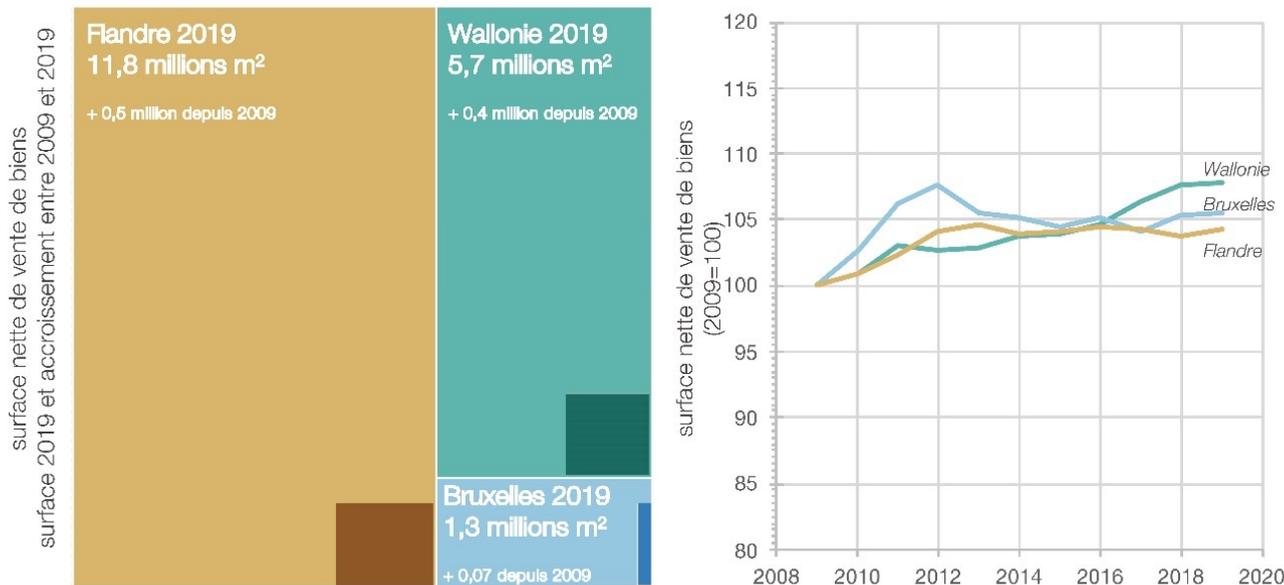
- Depuis 2009, près de 10.000 magasins ont disparu à Bruxelles et en Flandre

Source : Gondola 15/10/2019

## Tendances majeures - Du côté de l'offre

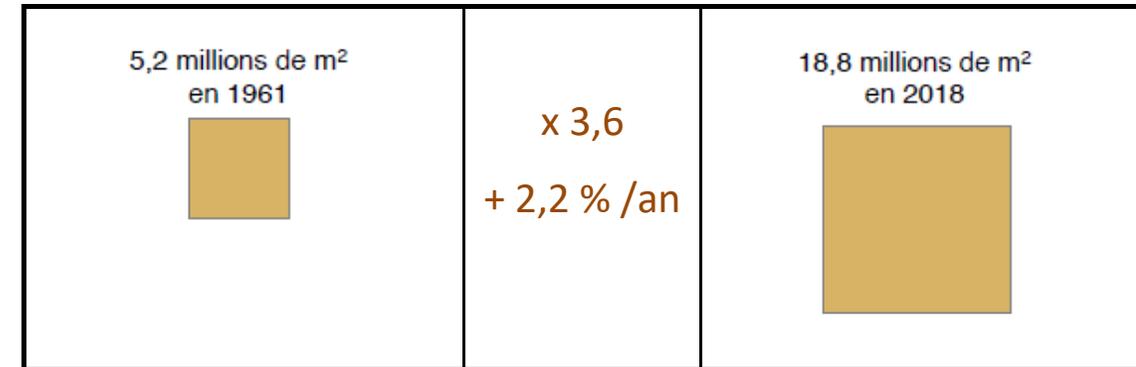
### Une forte croissance des m<sup>2</sup>

En 2019, on estime à 18,8 millions de m<sup>2</sup> la surface nette de vente en Belgique, dont 5,7 pour la Wallonie. **Avec un million en plus depuis 2007, la croissance des m<sup>2</sup> se poursuit**, même si elle s'est fortement ralentie depuis deux décennies. Mais le bilan des surfaces nettes de vente de biens, en terme absolu sur les 10 dernières années en Belgique, est quand même de près d'un million de m<sup>2</sup> **dont 0,4 pour la Wallonie** (Wayens et al., 2020).



Belgique - Evolution de l'offre commerciale (Wayens et al., 2020)

En 2019, la surface nette moyenne des points de vente de biens était de l'ordre 253 à 259 m<sup>2</sup> tant en Flandre et qu'en Wallonie. Cette valeur moyenne a augmenté de plus de 53 m<sup>2</sup> en 10 ans (Wayens et al., 2020).



Belgique - Evolution de l'offre commerciale (Wayens et al., 2020)

Avec pratiquement 7 millions de m<sup>2</sup>, l'estimation du SEGEFA apparaît supérieure à celle de Wayens et al. La forte croissance des m<sup>2</sup> est confirmée avec un solde sur la période 2014 – 2019 de 4,6 %, soit environ 60 000 m<sup>2</sup> par an.

	Surface totale en m <sup>2</sup>	Evolution 2014 - 2019 en %
En nodule	5 136 230	4,5
Hors nodule	1 648 535	4,8
Total	6 784 765	4,6

Wallonie – Offre commerciale : importance et évolution de la surface de vente de vente (SEGEFA, 2020)

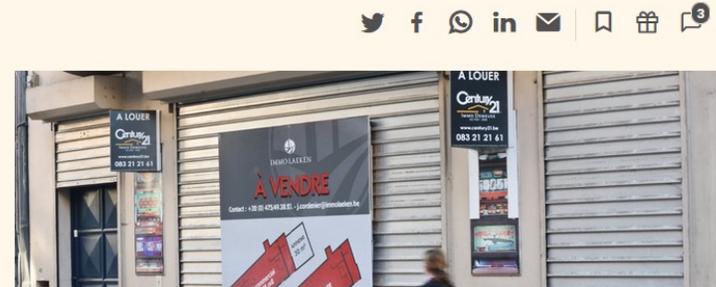
## Tendances majeures - Du côté de l'offre

**Une prolifération des cellules vides**

	Nombre	En %	Evolution 2014 - 2019 en %
En nodule	5 778	17,2	13,8
Hors nodule	154	8,1	6,2
Total	5 932	16,7	13,6

Wallonie – Importance et évolution des cellules vides (source : SEGEFA 2019)

Le nombre de cellules vides entre 2014 et 2019 en Wallonie a augmenté de 14 % pour atteindre une moyenne de 16,7 % et 17,2 % pour les seuls nodules qui sont les plus affectés par le phénomène de vacance commerciale, particulièrement les nodules traditionnels des villes et agglomérations. **La plupart des centres-villes atteignent, voire dépassent les 20 %.** Les dix nodules présentant les taux de vacance les plus élevés, plus de 30 %, correspondent tous à des nodules de structure traditionnelle, constituant des centres urbains principaux ou secondaires. À l'opposé, les nodules ayant des taux de vacance faibles sont généralement des développements récents : centres commerciaux, parcs et développements mixtes le long d'axes routiers (SEGEFA 2020).

**Et un potentiel immobilier à reconvertir ...****Un commerce sur cinq est vide en Wallonie**

Source : L'Echo 12/10/2019

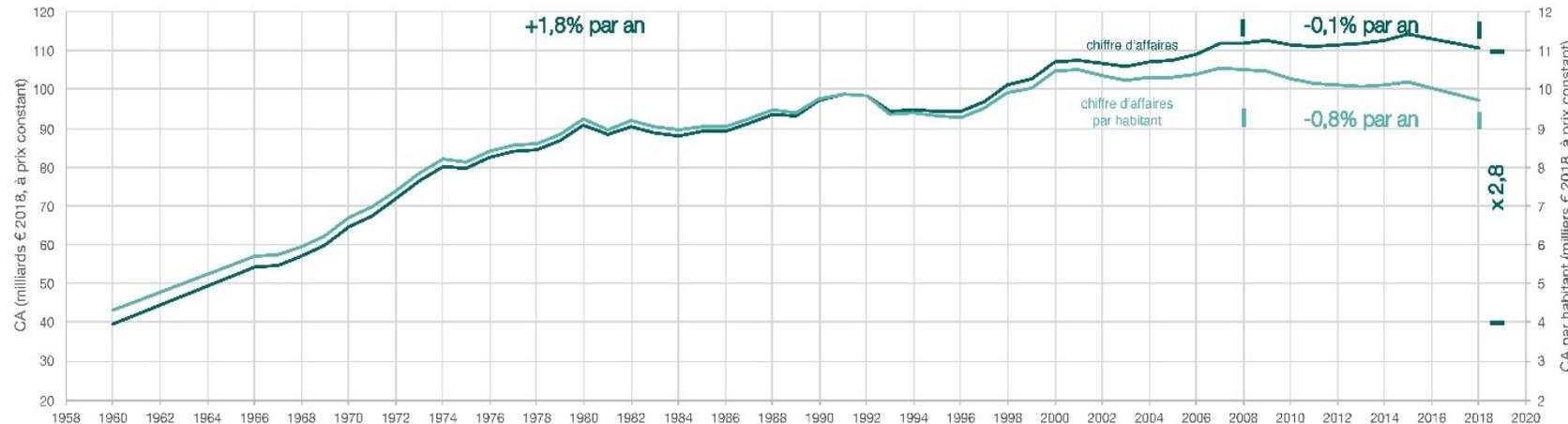
Centres-villes – Importance et évolution des cellules vides (source : AMCV 2020)

	En % (2020)	Evolution 2019 - 2020 en %
Verviers	37,1	3,8
Châtelet	36,5	3,4
Mons	27,9	1
Dinant	25,2	2
Charleroi	24,8	6,4
Arlon	24,4	1,1
Tournai	24,1	-1,2
Ciney	23,9	6
Mouscron	22,8	-2,9
Spa	22,4	6,7
Ath	21,1	7
La Louvière	20,9	0,2
Marche-en-F.	20,6	0,3
Liège	19,7	0,9
Andenne	19,4	0,6
Wavre	18,6	1,6
Namur	18,3	-0,2
Beauraing	16,5	12
Huy	16,1	-3,3
Bastogne	16,1	-0,1
Eupen	14,3	1,2
Malmedy	12,7	3,4
Saint-Vith	12,6	3,1
Hannut	12,2	-0,6
Waterloo	7,8	-1,3
Louvain-la-N.	3,1	0,9

## Tendances majeures - Du côté de l'offre

### **Une forte croissance des m<sup>2</sup> ... mais une stagnation des rendements**

Le chiffre d'affaires du commerce de détail en Belgique stagne depuis le début des années 2000 et n'est plus entretenu que par la croissance démographique, **le chiffre d'affaires par habitant étant lui en nette décroissance**. La croissance des surfaces nettes de vente étant plus rapide que la croissance de la consommation transitant par le commerce de détail, **le chiffre d'affaires par m<sup>2</sup> baisse**, et plus rapidement au cours des dernières années. Il est passé de 7 600 €/m<sup>2</sup> en 1961 à 5 900 €/m<sup>2</sup> en 2018 en euro constant (Wayens et al., 2020).



Belgique - Evolution relative du chiffre d'affaires dans le secteur du commerce (Wayens et al., 2020)

Ce que confirme le Conseil central de l'économie ... En 2019, le chiffre d'affaires des trois secteurs du commerce (G45-G47) s'est élevé à 612 milliards d'euros, soit une augmentation de 1,1 % par rapport à 2018. Le chiffre d'affaires du sous-secteur dominant, 47.1 « commerce de détail en magasin non spécialisé », a augmenté de 1,6 % en 2019. La catégorie 47.11 « commerce de détail en magasin non spécialisé à prédominance alimentaire », composée des superettes et supermarchés, est la plus importante de ce sous-secteur et a vu son chiffre d'affaires croître de 1,5 % en 2019. Le sous-secteur 47.2 « commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé » a connu une légère baisse de ses ventes de 0,6 % en 2019. Cette même année, la croissance du chiffre d'affaires de ce sous-secteur a été moins dynamique que celle du commerce de détail en magasins non spécialisés où les produits alimentaires, les boissons et le tabac prédominent (47.11) (Rapport sur la conjoncture économique dans la distribution, CCE 2020).

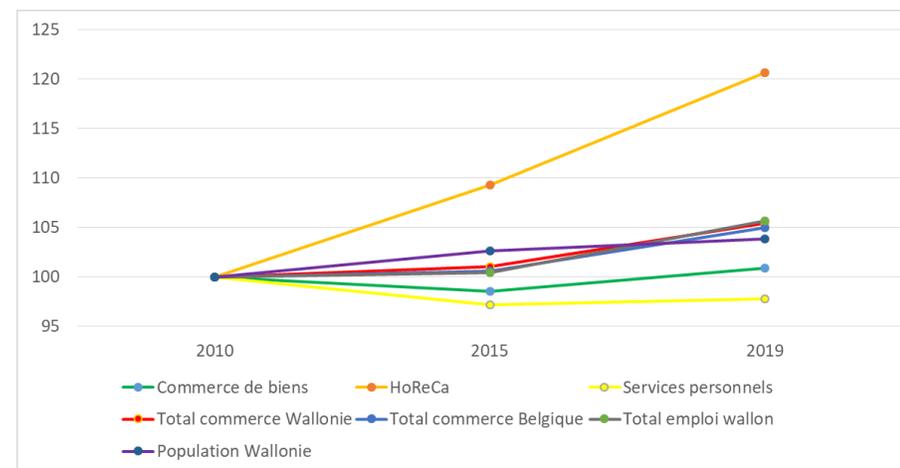
## Tendances majeures - Du côté de l'offre

**Une forte croissance des m<sup>2</sup> ... mais une stagnation de l'emploi**

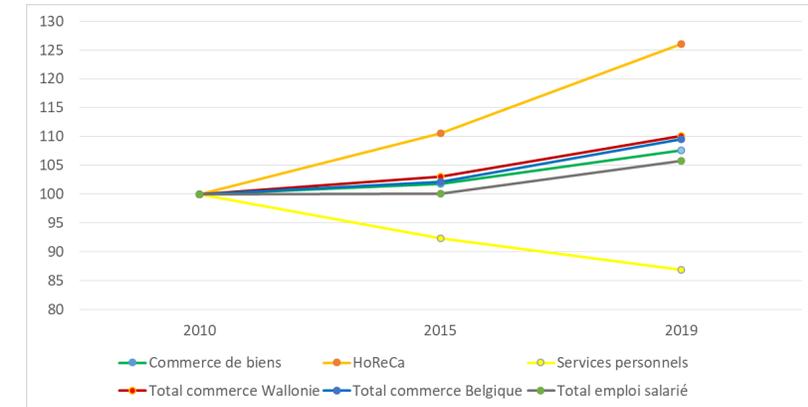
	Salariés		Indépendants titre principal		Emploi total	
	Nbre	Evolution 2010 - 2019 en %	Nbre	Evolution 2010 - 2019 en %	Nbre	Evolution 2010 - 2019 en %
Commerce de biens	83 761	8	10 297	- 33	94 058	1
HoReCa	33 722	26	9 967	5	43 689	21
Services personnels	8 482	- 13	7 576	14	16 058	- 2
Total commerce Wallonie	125 965	10	27 840	- 11	153 805	5
Total commerce Belgique	436 922	10	92 121	- 12	529 043	5
Total emploi Wallonie	1076 323	6	191 780	5	1268 103	6
% du commerce dans l'emploi total		12		15		12

Wallonie – Importance et évolution de l'emploi dans le secteur du commerce (sources : ONSS & INASTI)

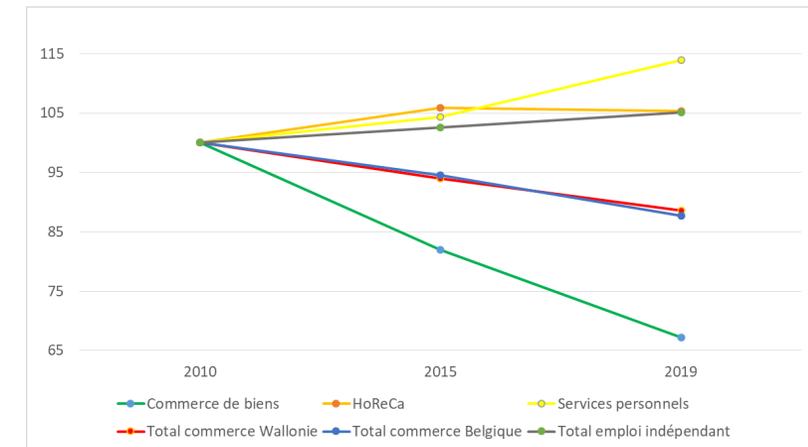
Le secteur du commerce totalise 154 000 emplois en Wallonie soit 12 % du total. La croissance de l'emploi dans ce secteur est exclusivement due à l'horeca. Elle est cependant inférieure à la croissance totale de l'emploi wallon. Le nombre d'indépendants (18 % du total) est lui en net recul (-11 %).



Wallonie – Evolution relative de l'emploi total dans le secteur du commerce (sources : ONSS & INASTI)



Wallonie – Evolution relative de l'emploi salarié dans le secteur du commerce (source : ONSS)



Wallonie – Evolution relative de l'emploi indépendant dans le secteur du commerce (source : INASTI)

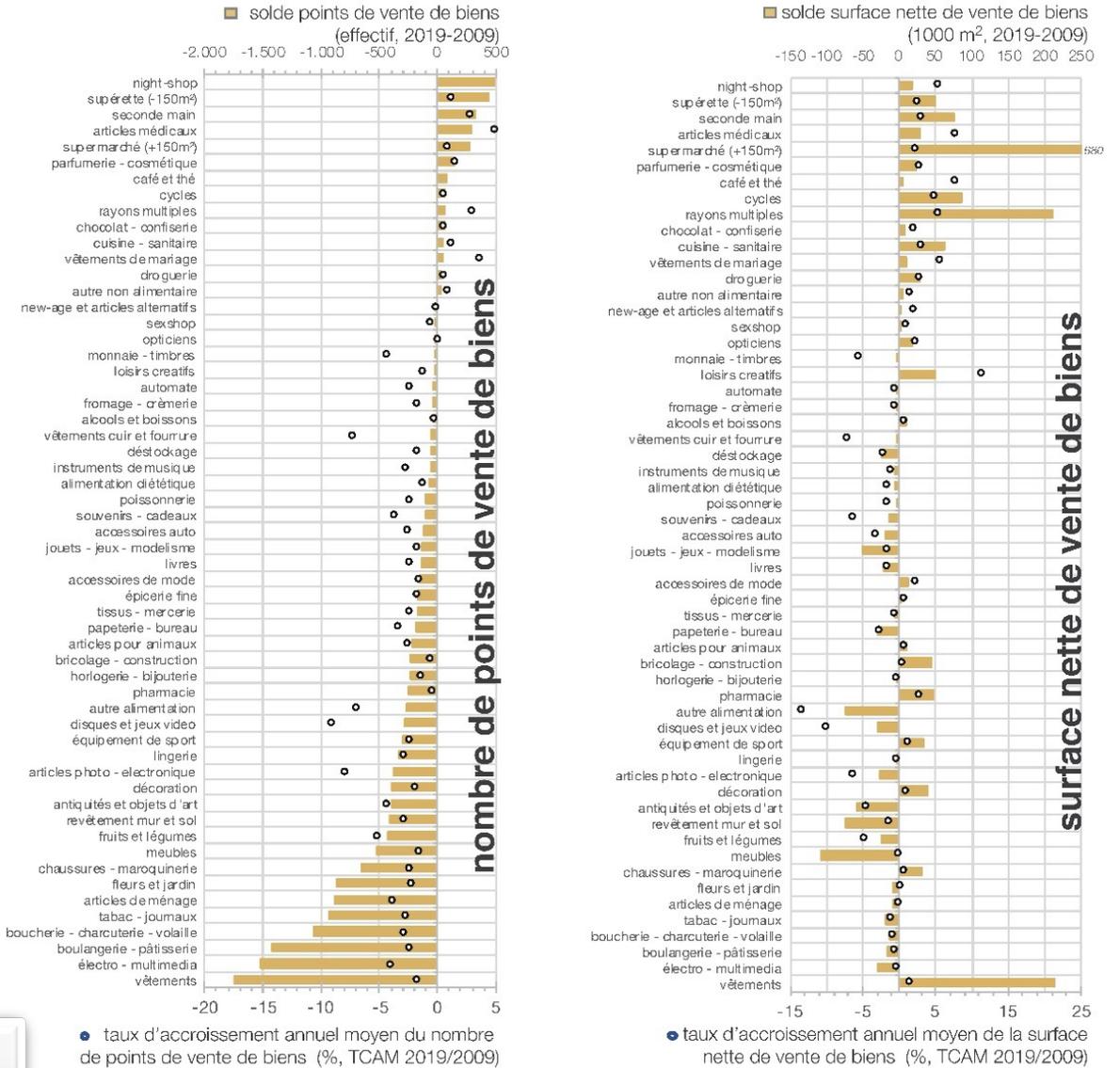
# Tendances majeures - Du côté de l'offre

## Des dynamiques structurellement différenciées

C'est le secteur des vêtements qui a connu la perte de points de vente la plus importante (environ 1 800 établissements), suivi de l'électro & multimédia, de la boulangerie et de la boucherie. Toutefois, le secteur des vêtements a également connu une très forte croissance de la surface avec plus de 200 000 m<sup>2</sup> en 10 ans. Les livres-services alimentaires enregistrent une forte croissance tant en nombre qu'en surface (Wayens et al., 2020).

Le secteur de l'équipement de la personne (commerce de destination) constitue un vecteur d'attractivité commerciale et sa forte présence témoigne généralement d'une vitalité commerciale certaine. Par extension, les nodules commerciaux qui présentent des taux élevés de grandes enseignes pour ce type sont souvent les lieux les plus fréquentés. En Wallonie, vingt-trois nodules commerciaux accueillent plus de 80 % de grandes enseignes en équipement semi-courant léger. Il s'agit exclusivement de développements commerciaux récents, souvent sous forme d'ensembles commerciaux planifiés. (SEGEFA 2020).

Le commerce organisé (ou intégré), regroupant succursalistes et franchisés, est en nette croissance (+ 2,7 million de m<sup>2</sup>) alors que le commerce indépendant au sens strict (franchisés exclus) est lui en net déclin (moins 1,6 million de m<sup>2</sup>). On assiste donc à la poursuite, voire à l'accélération, de la reconfiguration de l'organisation du commerce en Belgique: le degré de concentration économique du secteur augmente (Wayens et al., 2020).



*Une redistribution du poids relatif des différents secteurs avec une concentration et une internationalisation croissantes !*

**+ PLUS BREAKING** **Bientôt 4.000**  
**supermarchés en Belgique : un record !**  
 15 FÉVRIER 2021 • FOOD-RETAIL • DOMINIQUE SOENENS

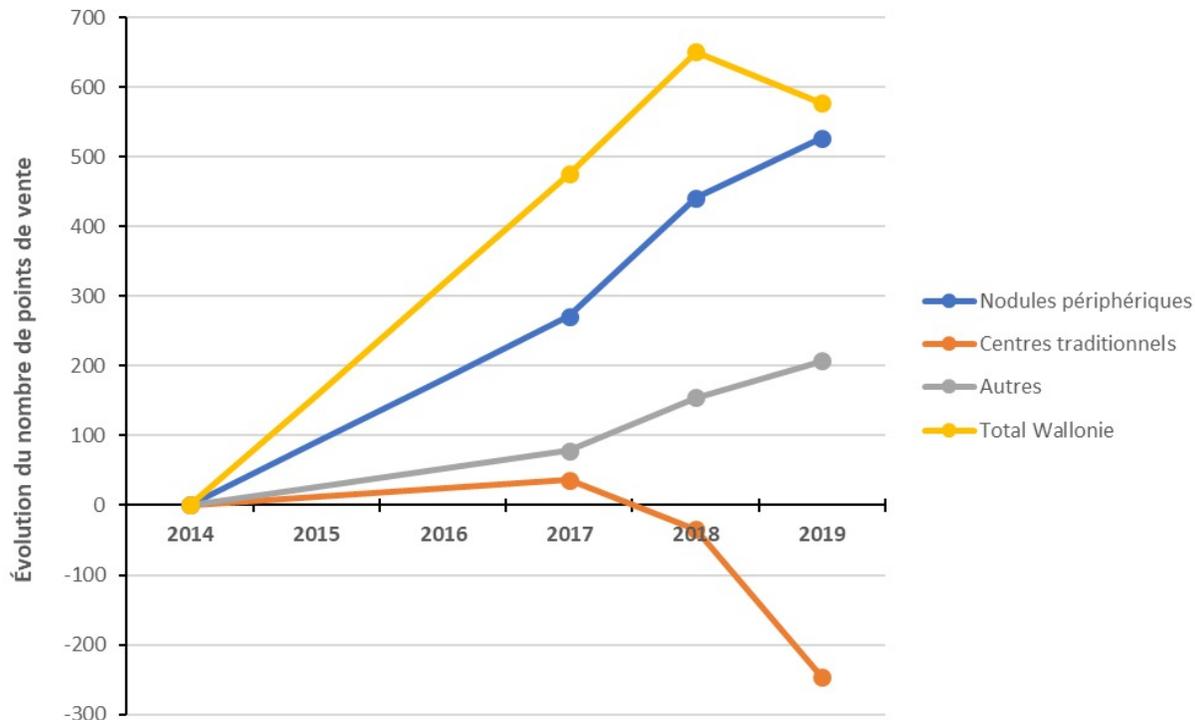
Belgique - Evolution de l'offre commerciale (Wayens et al., 2020)

Source : Gondola 15/02/2021

## Tendances majeures - Du côté de l'offre

### Des dynamiques spatialement différenciées

Globalement, les centres-villes témoignent d'une véritable **déprise commerciale** avec un **déclin d'attractivité**. Par contre, les nodules périphériques ont enregistré, entre 2014 – 2019, une croissance de 9 % du nombre d'unités commerciales et de 10 % de la surface commerciale (SEGEFA 2020)..



Wallonie – Évolution du stock commercial des types de nodules dans l'offre commerciale en Wallonie entre 2014 et 2019 (SEGEFA, 2020)

Type de nodules commerciaux	Cellules vides	
	Offre 2019	Évolution 2017-2019
Centre principal d'agglomération	132 500	4,6%
Centre secondaire d'agglomération	68 400	17,9%
Centre de (très) petite ville	127 300	1,2%
Nodule de soutien d'agglomération	63 100	14,9%
Nodule de soutien de petite ville	56 200	6,1%
Spécialisé en équip. courant	15 400	19,6%
Spécialisé équip. semi-courant léger	22 400	-3,7%
Spécialisé équip. semi-courant lourd	40 500	-1,7%
Hors nodule	117 100	4,6%
<b>Total Wallonie</b>	<b>677 900</b>	<b>4,9%</b>

Wallonie – Offre commerciale : importance et évolution des cellules vides par type de nodule (SEGEFA, 2020)



Source : La Meuse 05/03/2021

## Tendances majeures - Du côté de l'offre

### ***D'autres tendances et évolutions de l'offre commerciale***

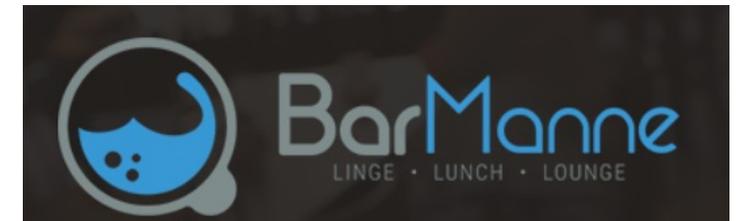
- L'affirmation de certains secteurs :
  - Le bio,
  - Les circuit-courts,
  - Le bien-être,
  - Certains secteurs alimentaires (chocolat, cafés et thés, vins-bières et spiritueux, ...)
  - ...
- Le développement du channel blurring ou hybridation commerciale qui associe différents secteurs afin de renforcer l'attractivité du point de vente ;
- L'émergence du multicanal qui associe commerce physique et virtuel ;
- L'affirmation de différents concepts immobiliers (pop up store, magasins éphémères, concept store, ...) ;
- ...

*Autant d'opportunités pour le commerce de se réinventer ...*



*Re Tuna : une galerie commerciale 100 % produits recyclés*

Source : <https://www.retuna.se>



*BarManne : un concept qui associe salon-lavoir et petite restauration*

Source : <https://www.barmanne.be/>



*Pop & C : un pop up store dédié aux créateurs*

Source : <https://www.facebook.com/popandc/>

## Tendances majeures - Du côté de la demande

### L'avènement de l'e-commerce



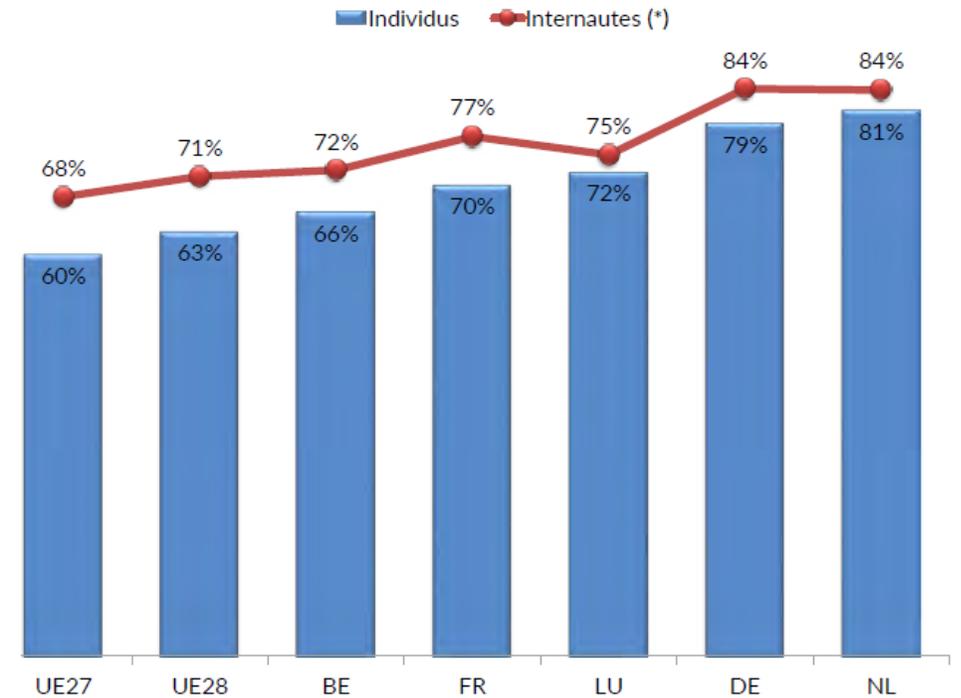
Source : RETIS 2021

D'après le bureau RETIS, l'e-commerce représenterait 7,5 % du chiffre d'affaires du secteur du commerce de détail en 2020. D'autres sources évoquent une valeur d'environ 10 %

Bien évidemment, cette valeur varie en fonction des secteurs, elle est notamment bien plus élevée dans les domaines de l'équipement de la personne ou des loisirs.

La propension à consommer via Internet varie fortement en fonction des catégories d'âges même si, aujourd'hui, elle concerne pratiquement toutes les catégories.

**Le nombre d'acheteurs en ligne ne cesse d'augmenter.** Alors qu'en 2015, à peine 55 % de la population belge opéraient des achats en ligne, ce chiffre était déjà passé à 66 % en 2019. Les achats en ligne en Belgique sont encore peu nombreux par rapport aux pays voisins (SPF Economie, 2020). En 2019, ce sont les Pays-Bas qui comptaient le plus grand nombre d'acheteurs en ligne (81 %), suivis de l'Allemagne (79 %) et de la France (70 %), alors que la moyenne européenne s'élevait à 63 %.



Source : Enquête TIC ménages et individus (2019), SPF Economie - Direction générale Statistique - Statistics Belgium, Eurostat.

*Individus / Internauteurs ayant commandé en ligne au cours des douze derniers mois (SPF Economie – Baromètre de la société de l'information 2020)*

Equipement de la personne	14,5
Loisirs et sports	11,9
Meubles et décoration	7,1
Electroménagers	5,4

*Wallonie – Part des achats effectués en ligne (SEGEFA, 2020)*

## Tendances majeures - Du côté de la demande

### **L'avènement de l'e-commerce**

#### L'affirmation des Pure player

Un pure player est un commerçant proposant et vendant ses produits et services exclusivement en ligne.

Jusqu'à l'arrivée d'Internet, la marque est toute puissante et impose au consommateur le rythme de ses nouveautés dans une relation purement transactionnelle et descendante. **L'arrivée de l'e-commerce marque un changement de paradigme avec un consommateur qui a la possibilité de se renseigner à toutes les étapes de son achat et reprend le pouvoir sur les marques.** Des géants de l'E-commerce – pure players et market place – voient le jour, bouleversant de manière durable le paysage du commerce traditionnel. Le consommateur adopte de nouvelles habitudes dans son comportement d'achat (Larranaga E. et Soulard L., 2018).

#### La seconde main

La seconde main à la cote. **Plus de 4 Belges sur 10 affirment acheter et/ou vendre au moins une fois par an un objet de seconde main.** (Echo 05/01/2021).

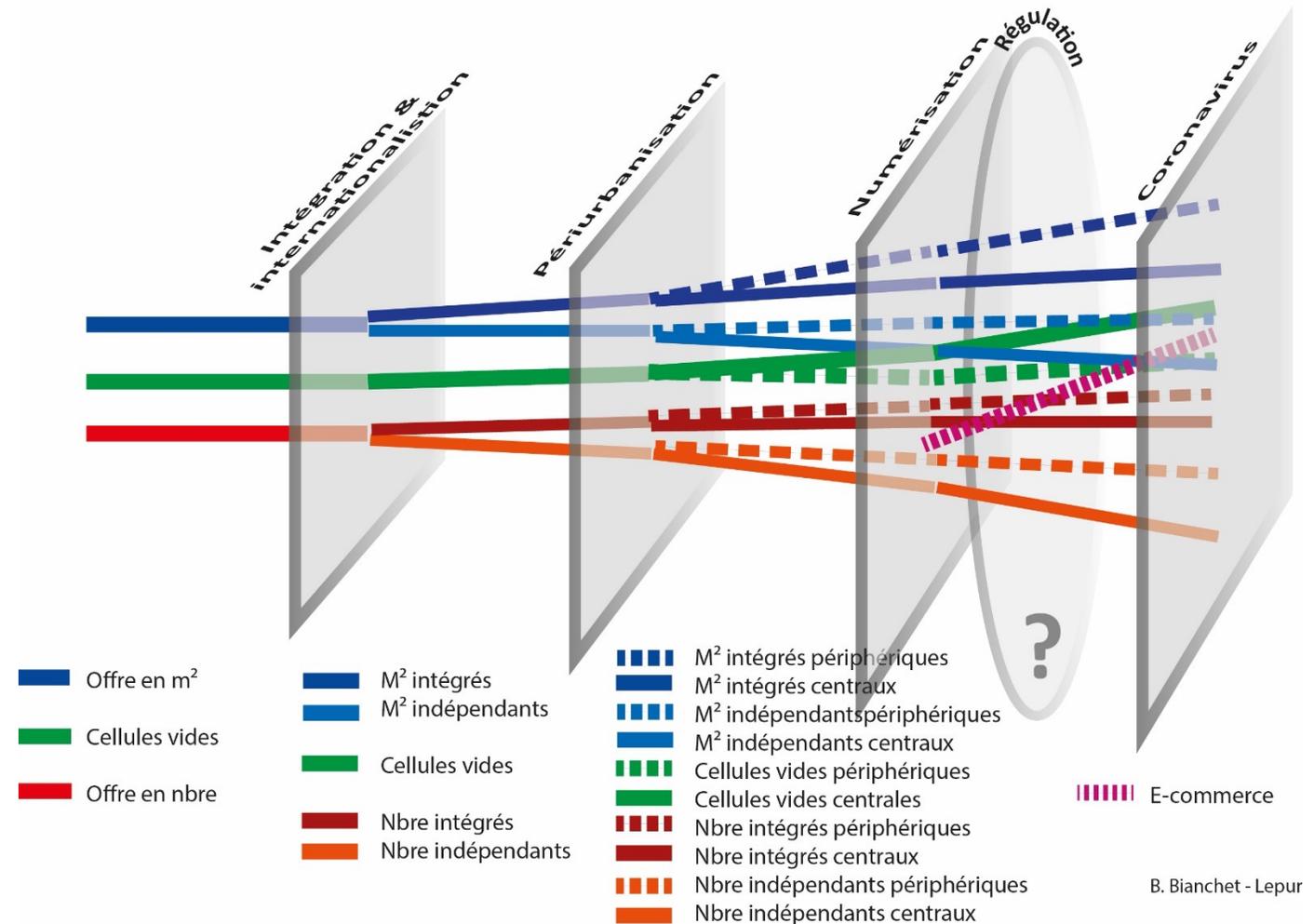
En France, Vinted représente 700 à 800 millions d'€ estimés (source : <https://www.lsa-conso.fr>) et, en Belgique a déjà été utilisé par 4 personnes sur 10.

### **Et une multitude d'évolutions au niveau du consommateur et de ses comportements**

- Socio-démographie (Vieillesse, diminution de la taille des ménages, ...)
- Disparités socio-économiques croissantes ;
- Multi mobilité ;
- Nouvelles valeurs (bien-être, proximité, durabilité, ...)
- Economie de la fonctionnalité (l'usage plutôt que la possession) ;
- Consommateur numérique ;
- Segmentation croissante ;
- Evolution des dépenses & accroissement de l'épargne ;
- Le temps des incertitudes ;
- ...

## Tendances majeures – Une stagnation spatialement différenciée ...

- **Structurellement** : commerce indépendant versus intégré, certains secteurs, ...
  - **Economiquement** : répartition des dépenses, disparités du pouvoir d'achat, ...
  - **Fonctionnellement** : taille des cellules commerciales, accessibilité, praticabilité, ...
  - **Spatialement** : parcs commerciaux, structures d'axe, .... versus polarités traditionnelles, ...
  - **Technologiquement** : commerce physique versus numérique, ...
- **Un processus de discrimination vis-à-vis des centralités traditionnelles ... avec une démultiplication des concurrences et de véritables ruptures !**



B. Bianchet - Lepur

# 4. Attractivité présenteielle

## Les aménités

### Qualité de vie

Au-delà de ses fonctions économiques et commerciales, une ville doit offrir **bien-être** et **qualité de vie** à ses habitants et à ses visiteurs (travailleurs, chalandes ou touristes). Ainsi, la qualité d'un espace public ou le rayonnement culturel de la cité sont à la fois des facteurs de l'attractivité résidentielle urbaine et de l'attractivité touristique - regroupées sous le vocable d'**attractivité présenteielle**.

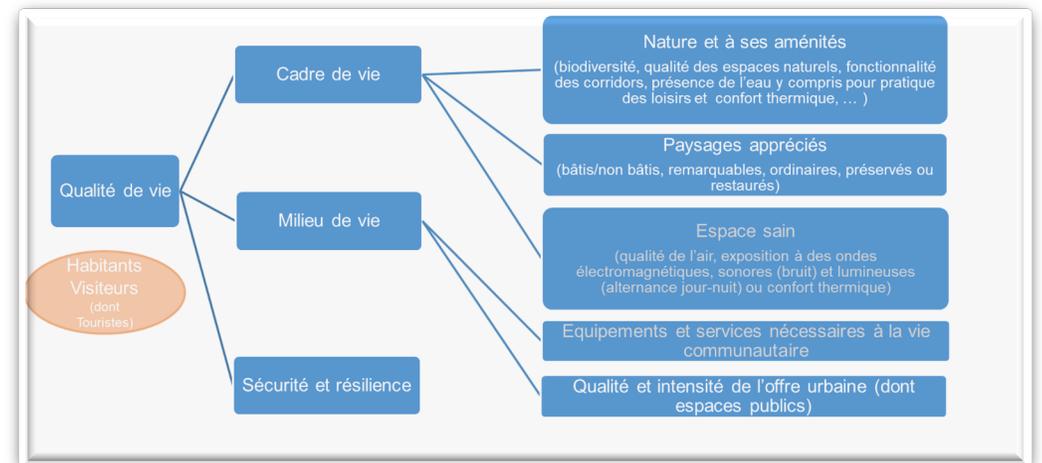
Selon F. Cusin et J. Damon (2010), l'attractivité comprend deux facettes : l'attraction et l'attrait.

- **L'attraction** - soit la capacité à drainer des flux et à fixer durablement des ressources dans une ville - est de nature objective et peut se mesurer par l'intensité et la diversité des flux entrants (migratoires, commerciaux, financiers ...).

- **L'attrait d'une ville** - soit la capacité à se rendre désirable, quelle qu'en soit la raison - se traduit « par le désir d'y rester, de venir y vivre ou encore d'y séjourner pour la visiter ». Elle est de nature plus subjective et peut se mesurer via l'intensité et la diversité des motifs des acteurs qui sont impliqués dans ces flux entrants. C'est bien de l'attrait que nous traitons ici.

La qualité de vie en ville concerne de nombreux facteurs regroupés en deux grands groupes : **le cadre et le milieu de vie**. La **sécurité** est aussi de plus en plus mise en avant, y compris la capacité à prendre en compte les catastrophes naturelles. La notion de **résilience** d'un territoire est alléguée comme réponse à des évènements et perturbations diverses : catastrophes, crises économiques et sociales et, évidemment, les crises sanitaires comme celle de la Covid 19.

Hors données touristiques et mesurant un cadre de vie sain, les données chiffrées (y compris en termes d'attentes et de ressentis) sont peu développées à l'échelle de la Wallonie.



Facteurs pris en compte pour définir la qualité de vie (Haine M., ULB – IGEAT – 2021)

\* Sur base de <https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/?-Le-cadre-de-vie-influence-la-sante-et-https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/planification-strategique/milieu-et-cadre-de-vie-dune-collectivite/>

## Les paysages appréciés

Les **paysages actuels** sont influencés par de multiples processus et facteurs au cours du temps. Ces **modifications** résultent de conjonctures économiques, de décisions politiques, de facteurs environnementaux... et de **crises sanitaires**. Depuis les années 1950, on a assisté à une **accélération des changements** (notamment des tendances amorcées avant-guerre) et à une complexification des causes qui ont abouti à une standardisation, une banalisation des paysages wallons. Le flux de trajectoires qui a mené aux paysages d'aujourd'hui renseigne aussi sur les paysages de demain.

Les atlas des paysages de Wallonie (CPDT) ont mis en évidence une série **d'enjeux paysagers régionaux** en lien avec l'urbanisation et la croissance de l'habitat (densification / extension).

Tout comme les paysages évoluent dans leurs caractéristiques physiques, **le(s) regard(s) posé(s)** sur le territoire – et de là sur le paysage – évolue(nt) également au cours du temps. Ces regards sont des constructions socio-culturelles et identitaires. Ils sont le fruit de notre expérience commune et de notre construction individuelle/personnelle.

Vue sur/depuis la ville ; Haut lieu et élément d'appel : site patrimonial ou emblématique, œuvre architecturale, ensemble historique ; **Espace urbain : parc, place publique ; Espace de réseau : tissu urbain, rues, infrastructures** ; Cadre morphologique : formes et ensembles architecturaux ; **Environnement sensoriel : stimuli visuel, olfactif, ambiance urbaine** ; Espace en qualification : friches, interstices, quartiers, entrées de ville ; Territoire identitaire : quartier, rue commerciale, territoire périurbain ; Espaces imaginaires et sensibles : description littéraire, gravure, photographie ; Profil de population. 

*Attributs utilisés par les observateurs (habitants ou visiteurs) pour décrire les paysages des villes (Source: Atlas des paysages, CPDT)*

- **Estompement des silhouettes urbaines/villes**, brouillage des limites internes, banalisation du paysage urbain, affaiblissement des centres historiques, franges urbaines commerciales ou économiques.
- Maillage **des rares espaces de respiration** (espaces ouverts encore cultivés, espaces verts...) au sein de la trame bâtie.
- **Re-intégration des infrastructures de transport** (questionnement du tout à la voiture).
- Manque de **cohérence paysagère** dans les actions de **renouveau urbain**.

*Enjeux paysagers (urbains) régionaux (Source: Atlas des paysages, CPDT)*

### Les villes du sillon Haine – Sambre – Meuse

- Paysages industriels (+ bâti) entre nostalgie (paysages de mémoire) et rejet. Evolution du regard toujours en cours.
- Les terrils, sources de changements de regards (reconnaissance d'une valeur écologique).
- Partiellement ressenties comme faisant partie d'un « ensemble vert » (la campagne n'étant jamais loin et les villes possédant souvent un « poumon vert »).
- Réappropriation des cours d'eau en cours depuis quelques années (phénomène européen).
- Culture = alliée des paysages urbains (street art ou arts de la rue).

*Regards sur les paysages urbains (Source: Atlas des paysages, CPDT)*

## L'environnement naturel et la santé

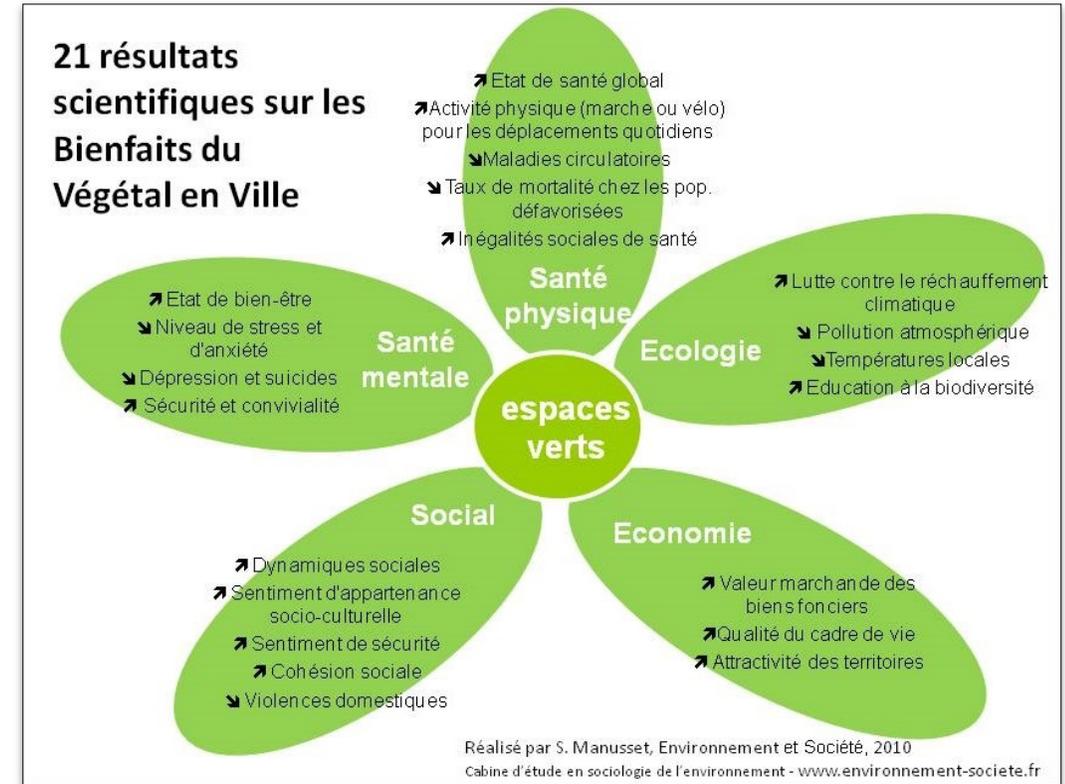
Dès les années 2000, la **nature est reconnue** (ONU) comme étant **indispensable au bien-être de nos sociétés**, d'abord à travers les services écologiques/écosystémiques que cette nature rend à l'Homme (services de production, de régulation et culturels = des considérations utilitaristes). Et plus récemment, à travers les effets bienfaiteurs du contact avec la nature (contemplation, repos, monde sensible, imaginaires).

L'Europe - depuis les années 2010 - met en avant le **développement des infrastructures vertes\*** via notamment l'objectif n°2 de la stratégie pour la biodiversité (2011) qui visait à garantir que «d'ici à 2020, les écosystèmes et leurs services seraient préservés et améliorés grâce à la mise en place d'une infrastructure verte et au rétablissement d'au moins 15 % des écosystèmes dégradés». L'utilisation de l'infrastructure verte en Europe est toujours promue dans la feuille de route sur l'efficacité des ressources (2013) et inscrite dans le cadre de la stratégie Europe 2020 en faveur de la croissance qui se doit d'être intelligente, durable et intégrée à l'échelle de l'Union européenne.

C'est également à cette époque qu'arrive la **reconnaissance scientifique** que **l'accès aux espaces verts et naturels, aux parcs en ville** joue un rôle important sur la **santé mentale** et constitue un enjeu pour le **confort des habitants**.

La prise en compte de la nature comme simple support visuel, comme décor de fond (verdir la ville) évolue vers une **meilleure intégration de la biodiversité** et des interactions avec le système urbain notamment au travers des concepts de trames vertes, bleues, noires ou de végétalisation de la ville.

\* Réseau constitué de zones naturelles et semi-naturelles et d'autres éléments environnementaux faisant l'objet d'une planification stratégique, conçu et géré aux fins de la production d'une large gamme de services écosystémiques. (Commission européenne, 2013)



Les bienfaits du végétal en ville (Source: S. Manusset, 2010)

Exemples d'actions de sensibilisation et favorisant le développement des infrastructures vertes en Wallonie



Éléments naturels végétaux	Effets sur les individus
Par leur présence & leur proximité (arbres, plantes, espaces verts...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Diminue stress, fatigue mentale (Sheets et Manzer, 1991 ; De Vries et Verheij, 2003)</li> <li>○ Améliore l'état de santé (Fjeld, 2000 ; Maas <i>et al.</i>, 2009), l'indice de masse corporel (Bell <i>et al.</i>, 2008)</li> <li>○ Diminue le sentiment de solitude et augmente les contacts sociaux (au Pays-Bas : Mass et Van Dillen, 2009, personnes âgées : Kwein <i>et al.</i>, 1998)</li> <li>○ Favorise les rassemblements de personnes (jeunes, personnes âgées) (Coley <i>et al.</i>, 1997)</li> <li>○ Augmente le niveau de bien-être déclaré (White <i>et al.</i>, 2013)</li> <li>○ Réduit le niveau de criminalité (Kuo et Sullivan, 2001)</li> </ul>
Par leur contact (jardinage, promenade, ...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Diminue la fatigue mentale (Kaplan et Kaplan, 1989)</li> <li>○ Accroît la productivité et réduit le stress (Lohr <i>et al.</i>, 1996)</li> <li>○ Augmente le bien-être physique et psychologique (Lemaitre et Siscovick, 1999 ; Park <i>et al.</i>, 2009 ; Mooney et Nicell, 1992)</li> <li>○ Améliore les relations sociales (Kweon <i>et al.</i>, 1998)</li> <li>○ Favorise la prévenance envers autrui</li> </ul>
Par leur vue (extérieure, intérieure)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Accélère la convalescence (Ulrich, 1984 ; Gesler 1992 ; Whitehouse <i>et al.</i>, 2001)</li> <li>○ Réduit l'hyperactivité (Kuo et Taylor, 2004) et augmente l'attention (Raanaas <i>et al.</i>, 2011)</li> <li>○ Favorise la détente (Coss, 1990)</li> <li>○ Diminue l'anxiété (Rubin <i>et al.</i>, 2003)</li> <li>○ Augmente la prise en considération d'autrui (étudiants) (Pzrybylski et Ryan, 2009)</li> </ul>
Les autres éléments naturels (soleil, son, température, vent ...)	Effets sur les individus
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'ensoleillement favorise l'altruisme et les relations sociales (Cunningham, 1979 ; Rind et Strohmets, 2001)</li> <li>○ Un niveau sonore désagréable/élevé diminue l'aide à autrui et nos interactions sociales (Mathews et Canon, 1975)</li> <li>○ Le calme, un niveau sonore ambiant agréable favorise nos relations sociales et notre intérêt pour autrui (Mathews et Canon, 1975)</li> <li>○ Les sons naturels réduisent l'anxiété (Arai <i>et al.</i>, 2008)</li> </ul>

Bourdeau-Lepage, 2019, De l'intérêt pour la nature en ville. Cadre de vie, santé et aménagement, *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, 2019-5, décembre, 893-911.

*Les vertus de la nature en milieu urbain (Source: Bourdeau-Lepage, 2019)*

Globalement, les **professionnels et les collectivités** sont bien conscients des **bienfaits** de la nature et de la nécessité d'avoir une **vision plus interconnectée** de celle-ci. L'évolution du rôle des paysagistes dans la fabrique urbaine va dans ce sens. Ainsi que la récente présence des écologues au sein des équipes d'urbanistes.

La prise en compte de la **santé** est centrée sur des problématiques de **bien-être et de qualité de vie**.

## Les espaces publics

Le Schéma de développement du territoire wallon (SDT, 2019), rappelle que le développement d'espaces publics de qualité contribue à l'**attractivité** des villes et quartiers, à l'amélioration de la **qualité de vie** de leurs habitants (santé, détente, loisirs,...) et au développement de **liens de qualité** entre ceux-ci. Les espaces publics jouent un rôle important en tant que **lieux de rencontre**. Ainsi selon T.I. Friedmans (2014), la démocratie ne peut survivre sans les « squares people » (= les gens des places publiques).

*« Jusqu'à très récemment, l'espace public a trop souvent été ce qui « restait » après la constitution du tissu bâti »*

(Source: EP en milieu rural, Guide unique pour des aménagements spécifiques – FRW, 2019)

Les opérations de rénovation et de régénérescence urbaines de la fin du siècle passé et du début du 21<sup>e</sup> siècle ont produit moult espaces publics sans nécessairement intégrer leurs utilisateurs et leur gestion. Le **rôle** et les **modes de fabrication de l'espace public** sont réinterrogés depuis une dizaine d'années.

*« L'espace public est une clef du développement durable et de la qualité (du cadre) de vie. Il constitue un facteur d'attractivité et de valorisation du territoire. Plus que jamais sans doute, il est au cœur de l'action territoriale. »*

(Source: Aménager les espaces publics wallons, Hors-séries – CPDT 2019)

Sans vouloir être exhaustif, les évolutions suivantes sont pointées:

- L'**utilisation et l'animation de l'espace public (EP)** - de façon récurrente, événementielle ou éphémère - deviennent un **critère important de sa qualité**. Ainsi, faire vivre un EP grâce notamment à des actions publiques (festival, marché de Noël, ...) peut le transformer en une destination en soi. Les **utilisateurs** quotidiens sont aussi **placés au cœur de la réflexion** pour l'**aménagement** de ceux-ci via des démarches de place making et de place management. La modularité et la réversibilité sont mises en évidence. L'**urbanisme temporaire, transitoire et plus récemment tactique** embrayent chacun à leur façon sur ces principes et sont de plus en plus pratiqués.
- Mais l'EP est encore **toujours** trop souvent **«auto»-centré**, ami des automobiles et la place prise par la voiture individuelle au sein de celui-ci est surdimensionnée alors que pour répondre aux défis climatiques et environnementaux la multimodalité et la décarbonisation sont aujourd'hui prônées.
- Les **communs\*** (par ex. les jardins partagés) font leur grand retour en lien avec l'économie du partage, collaborative ou de la fonctionnalité.
- L'EP est davantage **remis au cœur de la conception des projets urbains**. (On part des vides / des EP et non plus des pleins / du bâti).



*Exemples d'actions de sensibilisation et des tendances à l'œuvre en termes d'espaces publics en Wallonie*

\* Ressources, gérées collectivement par une communauté.

Rôle et fabrique des infrastructures vertes, des espaces naturels/verts, collectifs/publics et des espaces publics en Ville

### Tendances

- Apporter des réponses concrètes aux défis climatiques et environnementaux pour les villes ;
- Améliorer la qualité de vie, le confort et le bien-être des habitants des villes ;
- Dépenser le simple verdissement (« décor ») et tendre vers une meilleure prise en compte de la biodiversité et des interactions avec le système urbain ;
- Remettre les EP et leurs utilisateurs au cœur de la conception et de l'animation des projets urbains.

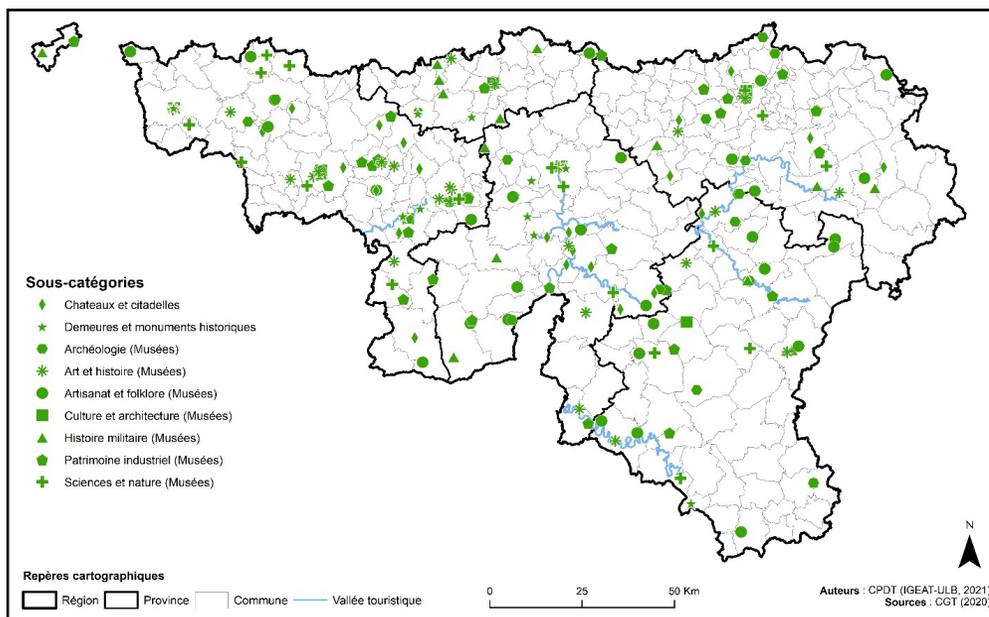
*Tendances actuelles à l'oeuvre*

# Le tourisme et les infrastructures MICE\*

\* Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions

Centres de congrès et de réunions (min. 500 m<sup>2</sup> et au moins 1 salle ≥ 200 places) ou espaces pour foires et salons (min. 1.000 m<sup>2</sup>).

## Le tourisme culturel ou d'affaire, des phénomènes urbains



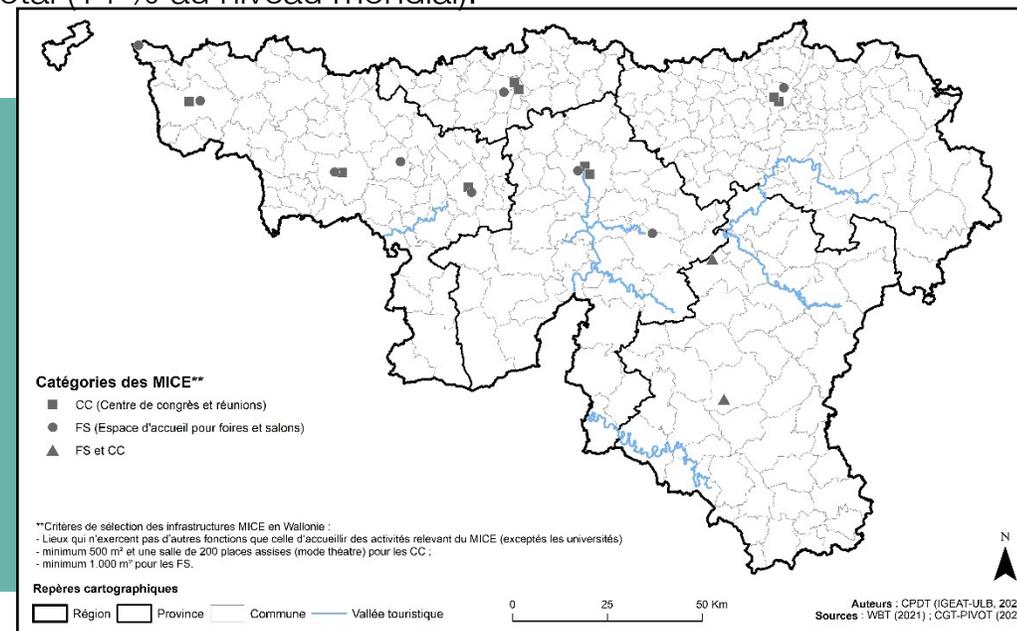
Localisation des attractions du pôle d'intérêt culturel (Source: CPDT, 2021)

Les attractions du **Pôle d'intérêt culturel** (châteaux et citadelles, demeures et monuments, musées) sont regroupées au niveau des (grandes) villes wallonnes (Liège (14), Mons (14), Tournai (11), Namur (8), Charleroi (6) et La Louvière (6) - Thuin (7), Bouillon (5) et Rochefort (5)). 63% des attractions culturelles se situent dans une polarité de base (IWEPS en 2011). Environ 85% sont proches (max.10 min. en voit.) de nodules commerciaux. Nombreuses sont celles insérées au sein d'un périmètre de rénovation urbaine ou d'un site à réaménager (SAR) ou encore reprises comme patrimoine classé.

65% des **infrastructures MICE** sont localisées dans (ou à proximité) des grandes villes de la dorsale wallonne dont 41 % en zone d'activité économique et 80% (soit 16/20) au niveau d'une polarité de base (IWEPS en 2011). Nombreuses sont celles insérées au sein d'un périmètre de reconnaissance économique ou de SAR. **Le marché wallon des congrès est peu porteur** (CGT 2014) et représente 8 % du tourisme wallon total (14 % au niveau mondial).

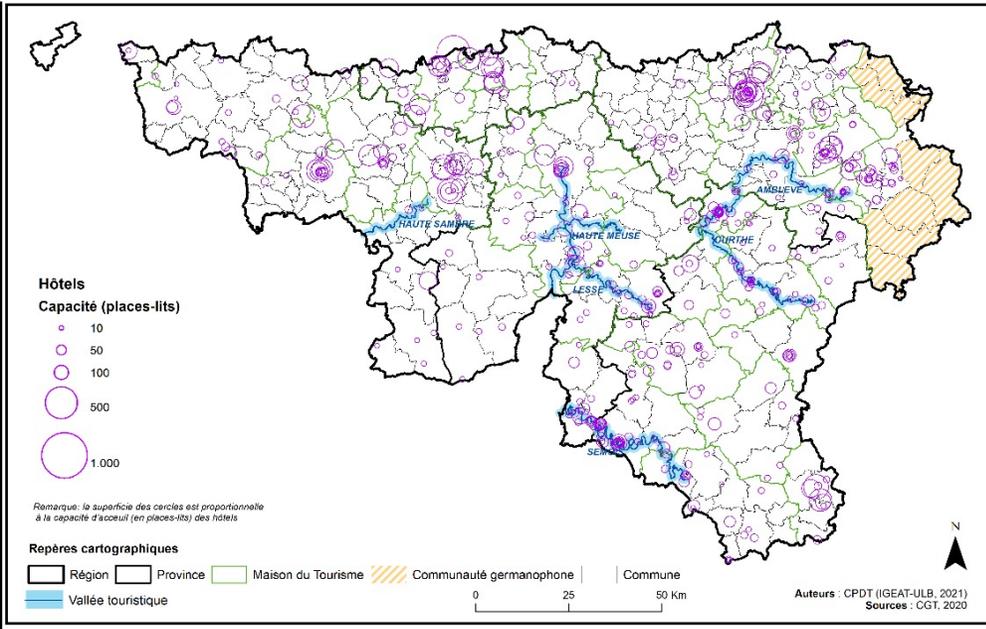
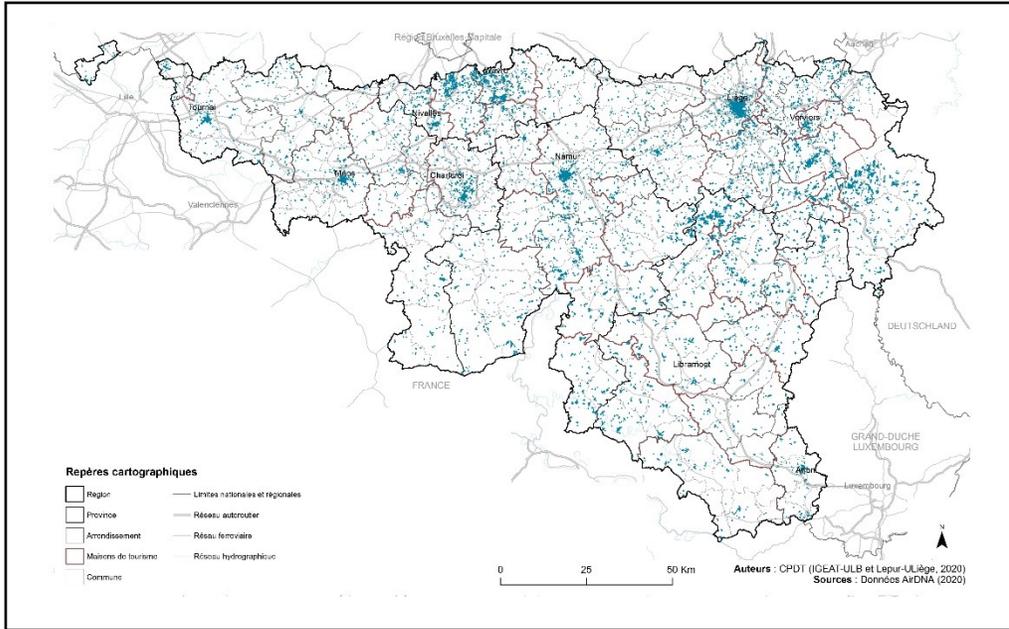
« Les centres de congrès sont trop nombreux alors que le marché des meetings est à la traîne. La Wallonie ne subsidiera plus de nouvelle infrastructure ».

(Source: Le soir, 09/02/2020)

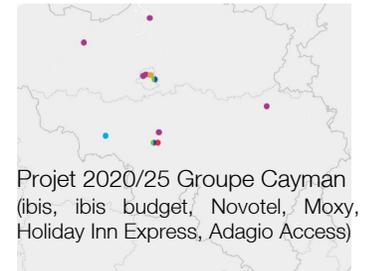


Localisation des infrastructures MICE (Source: CPDT, 2021)

# L'hébergement touristique



« La capacité hôtelière pour les grandes organisations est insuffisante partout, condamnant à des événements d'une journée ». (Source: CGT 2014)



Localisation des hébergements issus des plateformes d'échange (Source: CPDT, 2020)

Localisation et capacité des hôtels (Source: CPDT, 2021)

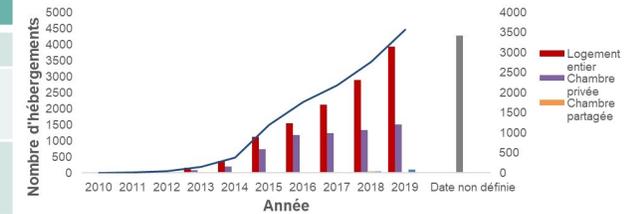
85% des nuitées en Wallonie se déroulent en-dehors des principales grandes villes wallonnes (Liège, Charleroi, Mons, Namur, Tournai). Entre 2010-2019, l'emploi a fortement crû dans le secteur Horeca (Cf. attractivité commerciale).

Une certaine concentration à proximité des agglomérations urbaines des hébergements issus des plateformes d'échanges est observée. Le rayonnement de Bruxelles et de Lille est perceptible. L'offre est en forte croissance ces cinq dernières années. 70% des biens loués sont des maisons ou des appartements.

Les hôtels sont aussi pour partie un phénomène urbain. Leurs caractéristiques varient selon leur localisation. L'offre est plutôt à la croissance au niveau des grandes villes.

	Amas	Capacité	Propriétaire	Type	Notation
Gdes villes - coeur	x	Variable	Variable	Variable	Bien
Gdes villes - zoning	x	De « gde » capacité	Chaîne	Affaires	Mal
Périphérie de Bxl (dont OLLN), Spa	x	De « gde » capacité	Chaîne	Plutôt de luxe	Bien
Moyennes et ptes villes (Bastogne, Durbuy, Bouillon)	x	De petite à moyenne capacité	Plutôt indépendant	Variable	Variable

Caractérisation des hôtels (Source: CPDT, 2020)



Evolution du nombre d'hébergements Airbnb/Vrbo (Source: CPDT, 2020)



# Les effets observés jusqu'à présent

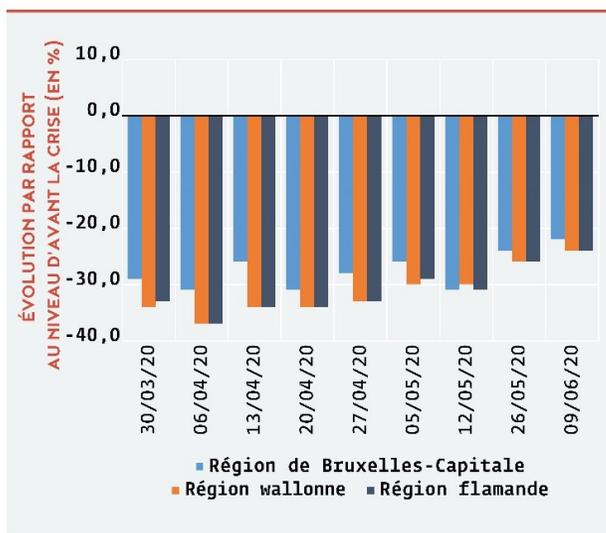
## PARTIE 2

Finalisé en avril 2021

# 1. Attractivité économique

## Un impact majeur sur l'économie mondiale

C'est effectivement ce qu'a prévu l'OCDE, avec un recul global du PIB estimé à 9,5 % durant 2020 (OCDE, 2020), prévision revue à la baisse en 2021 avec, pour la zone euro, une chute de 6,8 % pour 2020 et une reprise pour 2021 de 3,9 % (OCDE, 2021). A l'échelle belge, le Bureau Fédéral du Plan estime la contraction du PIB pour 2020 à 6,2 % et la reprise 2021 à 4,1 %.



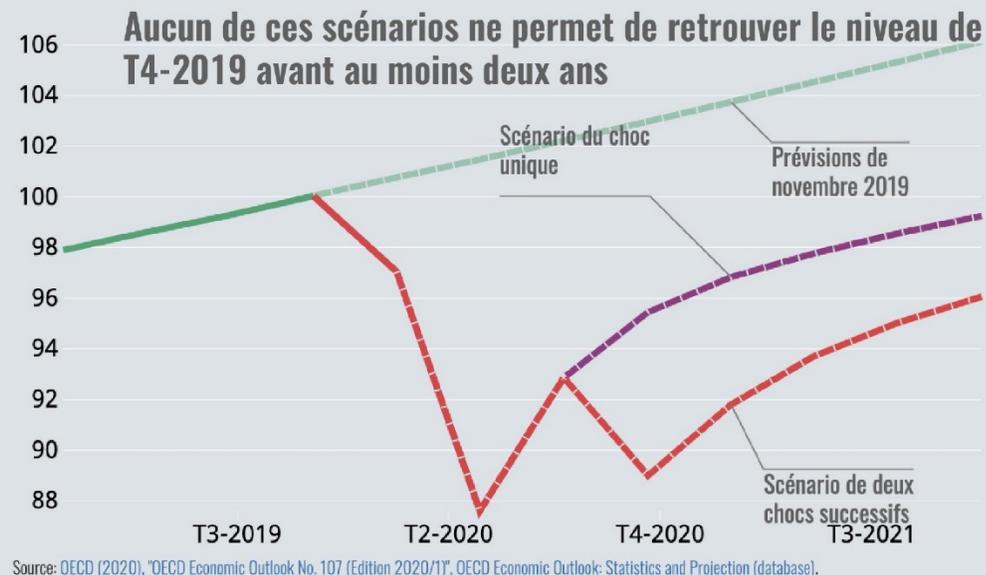
Impact de la crise du Covid-19 sur le chiffre d'affaires des entreprises (Perspectives Brussels (enquêtes BNB), 2020)

Au niveau des villes, les situations observées varient grandement en fonction de leurs caractéristiques mais toutes enregistrent de fortes tendances à la baisse en matière de PIB et de taux d'emploi (OCDE, 2020) :

- Paris a vu son activité économique baisser de 37 % depuis la mi-mars, contre 34 % à l'échelle nationale ;
- Barcelone estime que la baisse de son PIB se situe à 14 %, soit quatre fois plus que lors de la crise financière de 2009 ;
- Les principales villes du Royaume-Uni, Belfast, Birmingham, Bristol, Cardiff, Glasgow, Leeds, Liverpool, Manchester, Newcastle, Nottingham, et Sheffield, ont estimé que la crise avait entraîné des coûts s'élevant à 1.6 milliard GBP dans leurs villes en mai 2020.

## Chute de la production suivie d'un lent redressement

PIB mondial, indice T4-2019=100

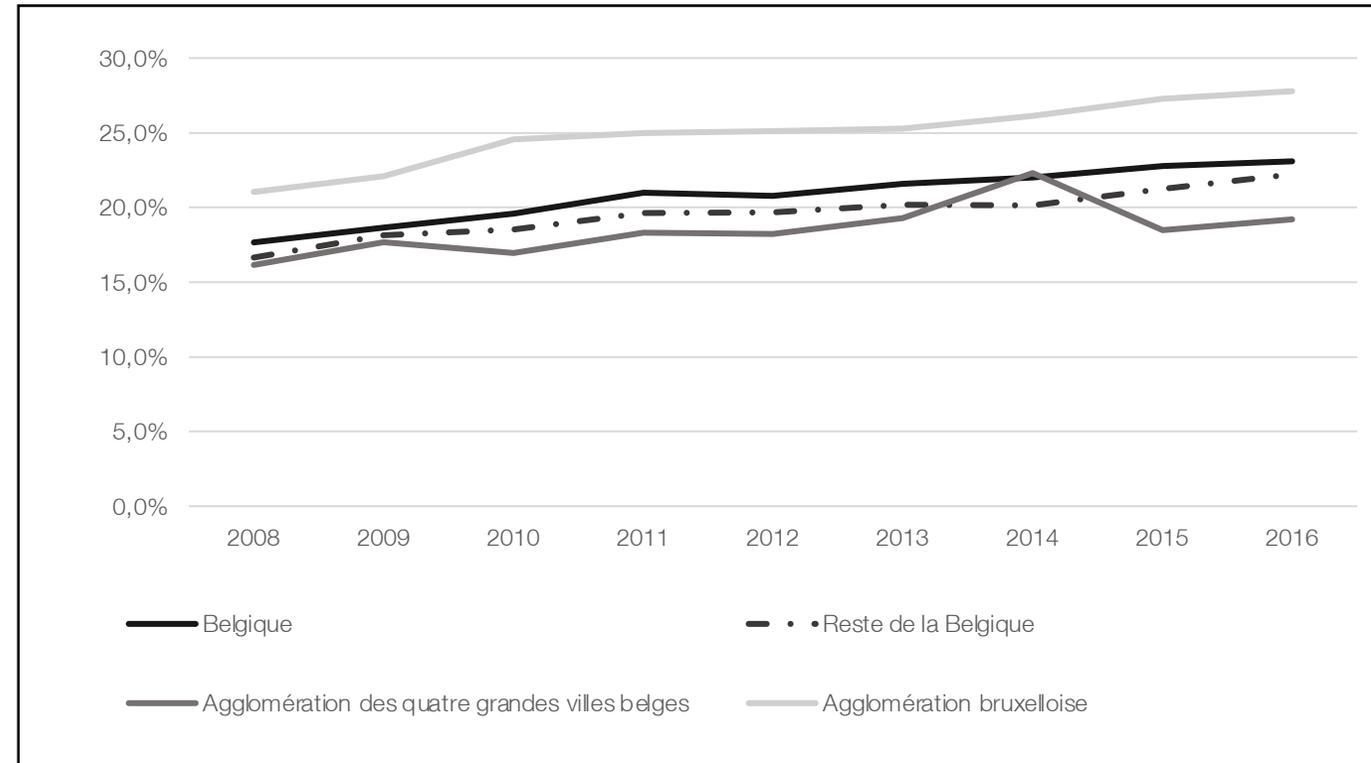


Source : Cities Pollicy Responses (OCDE, 2020)

# Le télétravail

## L'évolution structurelle du télétravail

- Entre 2008 et 2016, la proportion de télétravailleurs a augmenté, en Belgique, de 16 à 25 %.
- La croissance est principalement le fait des télétravailleurs occasionnels (moins de la moitié du temps de travail).
- Quel est le profil-type du télétravailleur ?
  - Certaines professions pratiquent le télétravail, comme les managers et les professions intellectuelles (+ de 50 % de TT en 2019) ou les professions intermédiaires (environ 20 %) ... au contraire des ouvriers dans l'industrie, la machine-outil et l'artisanat (max 10 %).
  - Les plus diplômés pratiquent davantage de télétravail : de 10 à 50 % selon le niveau d'instruction.
  - Actif dans les plus petites structures telles que les TPE ou actif comme indépendant.
  - Recours à la voiture pour se déplacer et tend à habiter plus loin de son lieu de travail.
- Et en Wallonie ?
  - Relativement moins de TT (deux à trois points de moins) dû à une spécialisation régionale dans des activités permettant moins de TT et à une main d'œuvre qui peut moins profiter de cette possibilité.

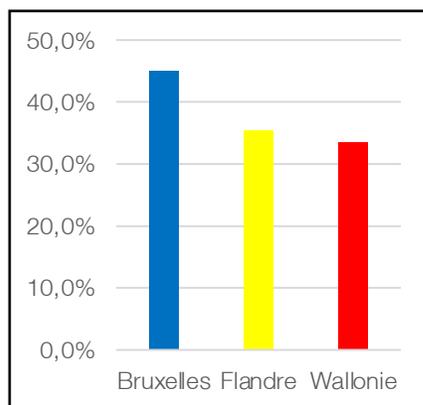


Evolution de la pratique du télétravail parmi les travailleurs belges entre 2008 et 2016 (Source : Uyttebrouck et al., 2021)

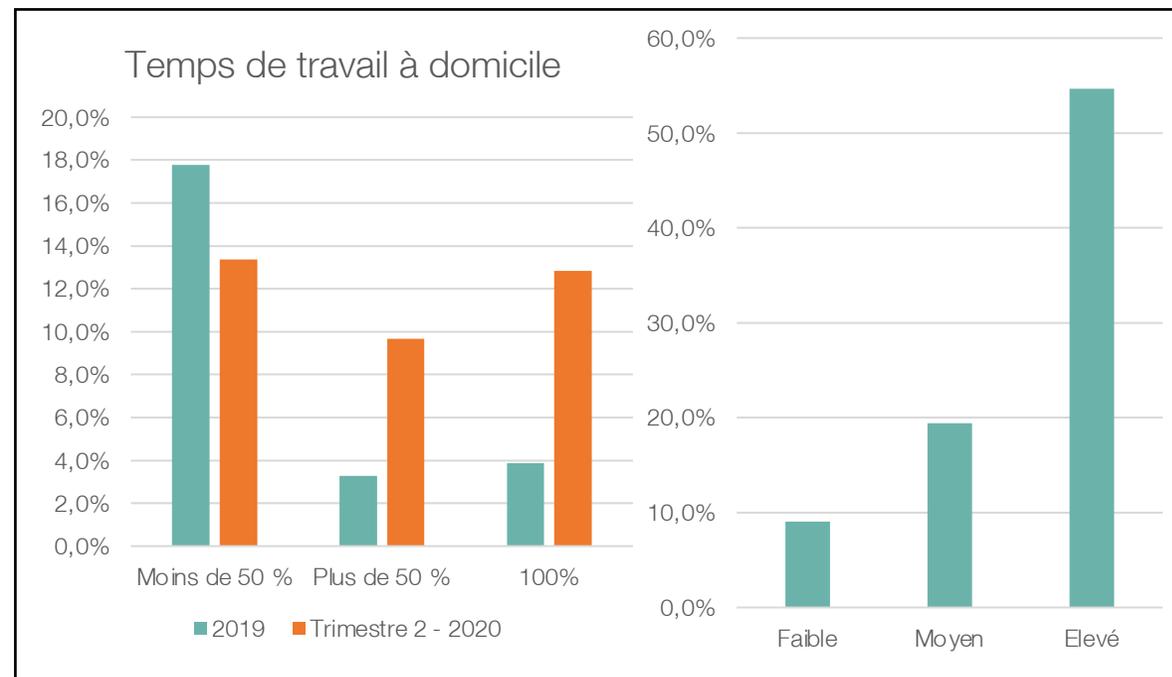
## Et une généralisation limitée

L'obligation du télétravail a eu un impact relativement limité : d'après les données belges EFT du 2<sup>nd</sup> trimestre de 2020,

- 36 % de TT (+ 12 points par rapport à 2019), parmi lesquels seuls 12,8 % ont été intégralement au TT.
- 15 % ont intensifié leur pratique du TT à l'occasion de la COVID 19.
- Cela a accentué les disparités préexistantes :
  - A peine + 1 point de TT pour les personnes à faible niveau de diplôme
  - Augmentation massive dans les services avancés (+ 20 points) et dans l'administration publique (+ 24 points)
  - Progression uniquement pour les salariés et plutôt dans le secteur public
  - ... probablement du fait de la généralisation du TT pour les travailleurs actifs dans les métiers intermédiaires et administratifs (+ 15/20 points)



Part de travailleurs à domicile d'après la région de résidence (Source : Statbel d'après données EFT, 2020)



Evolution de la pratique du travail à domicile, d'une part, entre 2019 et le second trimestre 2020 et, d'autre part, selon le niveau d'instruction (Source : Statbel, d'après EFT, 2020)

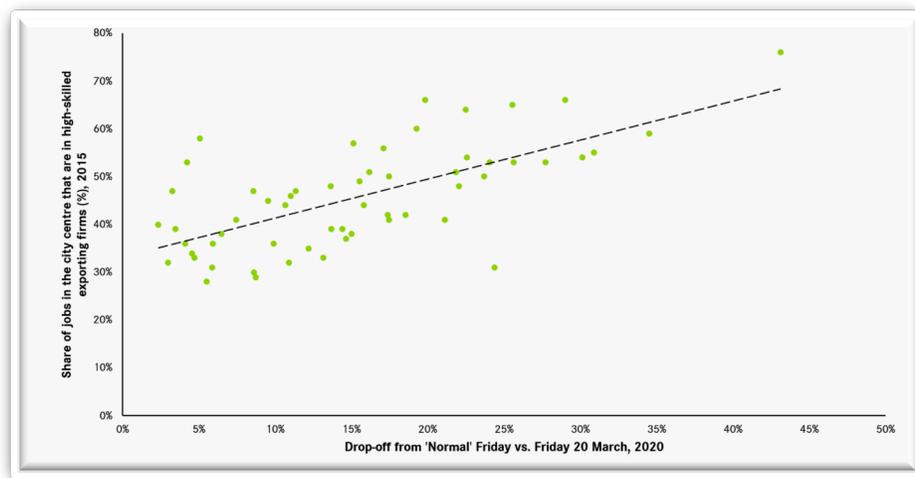
La mise au télétravail obligatoire a également marqué un rattrapage de la pratique par la Wallonie par rapport à la Flandre, quelles pistes explicatives ?

- La Flandre était spécialisée dans des secteurs où la pratique était plus rependue avant la COVID-19
- Une plus forte proportion de Wallons ou de travailleurs en Wallonie relève des professions et des secteurs qui ont commencé le TT : professions intermédiaires, administration publique

## Un premier bilan pour le moins contrasté

Peu de données sont, pour le moment, disponibles suite à cette expérience du télétravail, mais nous formulons les constats suivants.

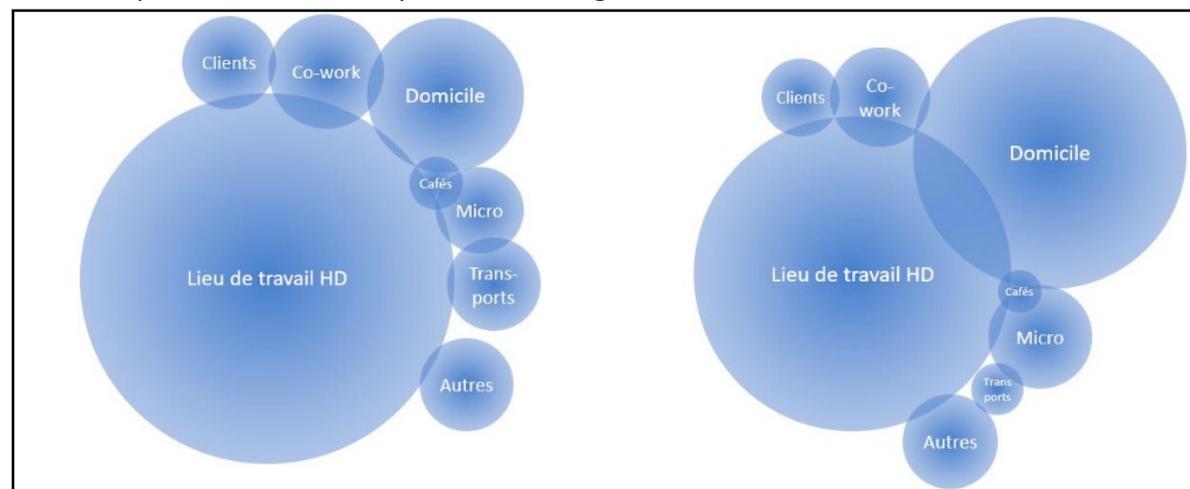
- La **découverte du télétravail** n'a concerné **qu'une part limitée de la population active**, avec un fort développement essentiellement dans les professions intermédiaires. Cela a renforcé les disparités préexistantes entre des travailleurs ayant la possibilité de pratiquer le télétravail et les autres.
- La mise au télétravail intégral n'a concerné qu'une **part tout aussi limitée de la population active**, essentiellement dans les **professions intellectuelles et de direction**.
- Dans les deux cas, cela concerne plutôt les travailleurs de l'économie de la connaissance.



Relation entre la part des emplois à haute intensité de connaissance de la base exportatrice et la chute de la fréquentation observée à premier vendredi du confinement dans les villes d'Angleterre (Source : Centre for Cities, 2020)

À propos des expériences vécues du télétravail, Shearmur *et al.* (2020) ont identifié les ressentis suivants au départ d'interviewés montréalais :

- Sur le plan du travail, les répondants soulignent une meilleure productivité, y compris pour les tâches ménagères, la levée des blocages des employeurs à propos du télétravail (ex. sécurité informatique), mais la dégradation des communications interpersonnelles ;
- Sur le plan du logement, les répondants soulignent le besoin d'une pièce « bureau » indépendante, des terrasses et des balcons pour profiter des conditions météo et de la connexion internet à haut-débit ;
- Sur le plan des voyages d'affaires, une partie des répondants ont fait état d'une remise en question de la pertinence de tous les déplacements, sauf lorsqu'il s'agit d'entretenir des relations interpersonnelles ou pour des négociations.



Représentation proportionnelle du temps passé selon le lieu de travail en février 2020 (gauche) et en mai-juin 2020 (droite) selon l'enquête de Shearmur *et al.* (2020)

## Un choc asymétrique

Les différentes périodes de confinement ont engendré des fermetures de certains secteurs d'activités économiques. **Les villes concentrent**, de manière préférentielle, **certains de ces secteurs** économiques.

A l'échelle interurbaine, les plus grandes villes sont les lieux de concentration des activités de services et d'administration, symbolisés par l'immobilier de bureau.

A l'échelle intra-urbaine, les centres des villes concentrent des activités liées à la consommation de revenus des visiteurs telles que le commerce de détail, la restauration et l'hôtellerie et les activités de loisirs et culturelles.

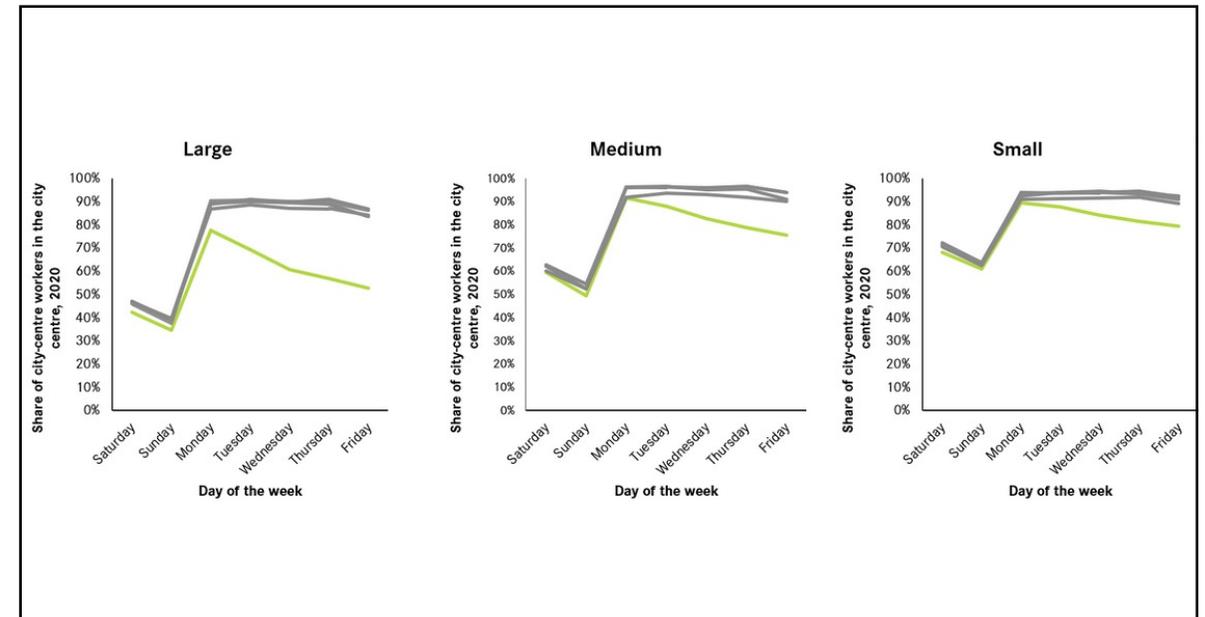
### Affectant fortement les centralités

Les premiers constats font état d'un choc affectant particulièrement les milieux urbains pour deux raisons principales (Shearmur *et al.*, 2020) :

- Les travailleurs du tertiaire supérieur, y compris l'administration, sont au télétravail presque intégral depuis un an ;
- De fortes pertes d'emplois sont pressenties dans les secteurs ayant connu les fermetures, à savoir ceux de l'économie présentielle, essentiellement localisées dans les villes.

Toutefois, la consommation des ménages ne s'est pas arrêtée, mais relocalisée de trois manières différentes :

- Le recours accru à l'e-commerce, au désavantage de la Belgique, accueillant peu de centres de distribution ;
- La forte diminution du tourisme international a limité les pertes dans les territoires touristiques de Wallonie, au risque d'effets de congestions difficiles à gérer ;
- Le télétravail a bénéficié aux commerces situées en zones résidentielles, au détriment des centralités.



Evolution de la fréquentation des centres-villes anglais selon leur taille (sauf Londres) lors de la première semaine de confinement (Source : Centre for Cities, 2020)

# Un renouvellement de paradigmes

## **Le logement comme lieu de travail (déplacement de la mixité)**

Depuis l'instauration de mesures de confinement en mars 2020, le **télétravail intensif** a été recommandé voire **imposé** à toutes celles et ceux qui en avaient la possibilité. Si les télétravailleurs pouvaient s'estimer chanceux de ne pas être directement exposés au virus, ils n'en ont pas moins expérimenté les difficultés, entre renégociation des frontières domestiques, exigences de productivité accrues et contrainte de travailler dans un espace potentiellement inapproprié.

Ces mesures ont bousculé la **relation** que nous avons à nos **lieux de vie et de travail**. Le potentiel de télétravail diffère selon les professions et les lieux, étant plus important là où se concentre une population aux revenus et au niveau d'instruction plus élevés (Crowley & Doran, 2020). Par ailleurs, se confiner a été plus facile pour les personnes vivant dans un logement décent (taille, espace extérieur, équipement, ... - Gurney, 2020). Au vu de ces difficultés, on peut s'attendre à des changements structurels de **besoins**, de **préférences** résidentielles, et de **pratiques** vis-à-vis du lieu de travail, ce qui marquerait à long terme la **géographie** du travail.

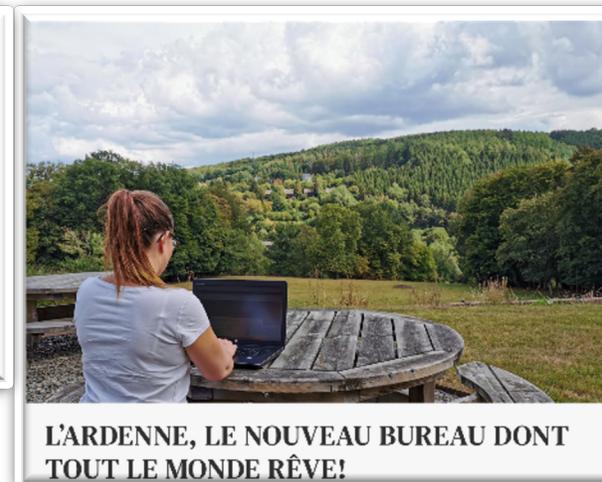
En Belgique, les premiers effets de ces contraintes se sont en effet marqués par la **prise de conscience** de l'importance de bénéficier d'un logement de taille suffisante avec un **espace de travail** adéquat et un espace extérieur privatif...mais peut-être moins de vivre à proximité de son **lieu de travail**.

Les effets indésirables du télétravail laissent toutefois penser qu'un **modèle hybride**, combinant télétravail, présence au bureau et utilisation de tiers-lieux, pourrait être privilégié à l'avenir. Ces premières observations pourraient impacter de manière significative et durable l'attractivité des villes.

### **Les entreprises veulent inventer une organisation hybride du travail**

Les rencontres RH du 15 septembre ont réuni une dizaine de responsables des ressources humaines pour débattre de leur réorganisation post-Covid.

**Le travail hybride, une opportunité à saisir**



*Extraits d'articles de presse et sites promotionnels évoquant les relations changeantes aux lieux de vie et de travail et la promotion d'un modèle de travail hybride (Sources: Ardennes étape, L'Echo, Le Figaro, Le Monde)*

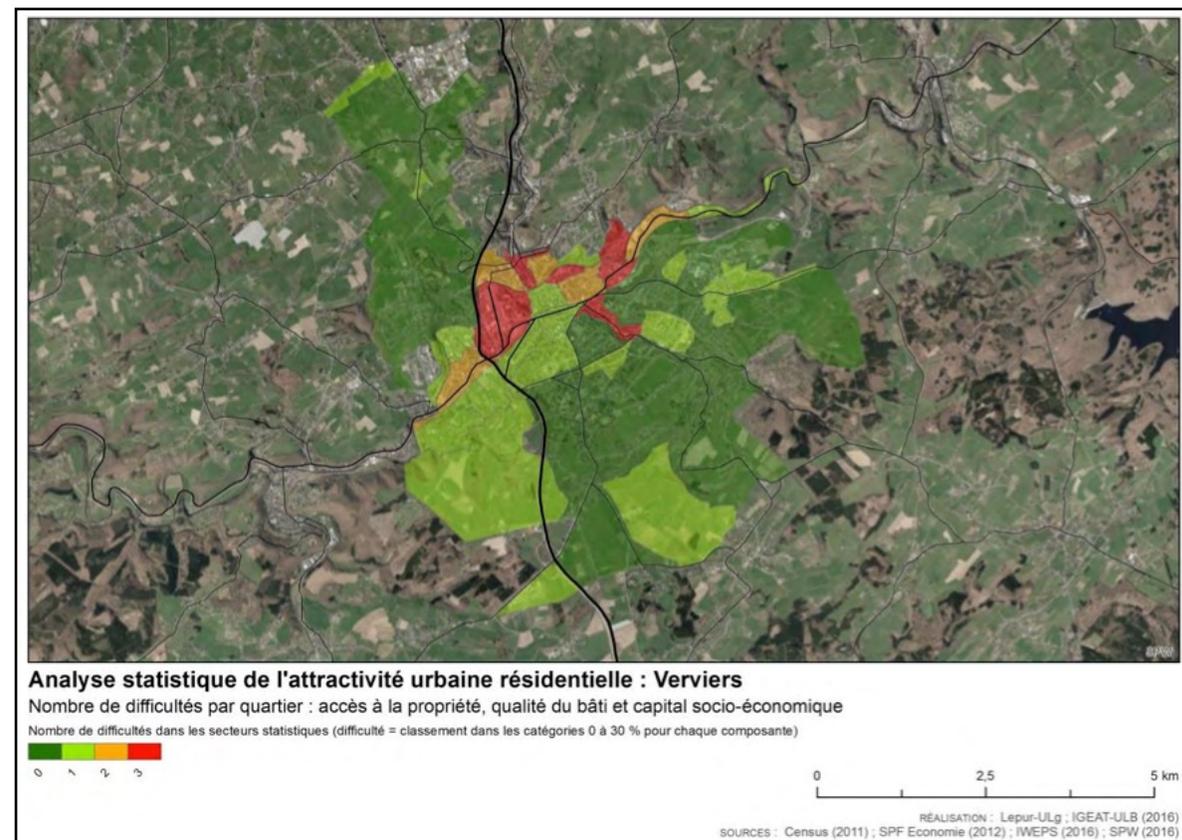
## La fin du mythe de la ville globale au profit des villes petites et moyennes

La remise en question de l'attractivité de « villes globales » et le **regain d'intérêt** observés depuis plusieurs années pour les villes petites et moyennes se sont **accélérés** depuis le début de la pandémie. C'est notamment le cas en France où les infrastructures de TGV permettent aujourd'hui à des travailleurs parisiens de s'établir dans des villes de province, tout en conservant leur emploi (L'Institut Paris Région, 2021).

En Belgique, cet effet est moins marqué car nous sommes depuis longtemps une **nation de navetteurs** avec un sentiment « anti-urbain » soutenu par la périurbanisation massive et la promotion de la propriété privée (De Decker, 2008) (- Voir aussi la **thématique « marchés foncier et immobilier »** ). Cependant, les premières tendances observées sur le marché de l'immobilier mettent en évidence le risque d'une relance de la **périurbanisation**, malgré ses effets indésirables. Capturer les ménages qui ne veulent plus des grandes villes sera un défi de taille pour les **villes wallonnes petites et moyennes** dans les années à venir.

A ce titre, des analyses récentes de la CPDT ont montré des écarts d'attractivité urbaine importants entre et au sein des villes telles que **Verviers** (cas particulièrement défavorable - voir carte) et **La Louvière** par exemple (zones en difficulté plus dispersées).

Il serait intéressant de réévaluer cet indice sous l'effet de la crise de la Covid-19 pour voir si ces écarts ont plutôt tendance à se creuser ou à se résorber. Quoi qu'il en soit, plus que jamais, l'**attractivité économique** ne pourra être envisagée indépendamment de l'attractivité résidentielle.



*Attractivité résidentielle à Verviers: un défi de taille pour l'avenir (Source : CPDT, 2016)*

## Adaptation des tiers-lieux

Malgré des baisses de fréquentation en début de pandémie, les tiers-lieux, et en particulier les espaces de coworking (ECW), revendiquent leurs capacités d'adaptation et de **résilience**. L'ECW a un potentiel de **flexibilité**, d'**interaction sociale** et de **créativité** qui en fait un entre-deux idéal pour les télétravailleurs (Leducq, 2021) et devrait être davantage exploité par les villes. Bien plus que des alternatives au logement et au lieu de travail, ces **pôles potentiels d'innovation** jouent un rôle structurant dans la **redynamisation des centres urbains**.

Les ECW attirent notamment des entreprises pour lesquelles le marché de bureau n'est pas suffisamment flexible (RTBF, 2020a). En 2020, de nouveaux adhérents, fatigués du télétravail à domicile, se sont tournés vers les ECW, surtout en **périphérie des villes** et pour occuper des **espaces privatifs** (RTBF, 2020b).

Ces tendances pourraient constituer des menaces supplémentaires pour l'immobilier de bureau subsistant dans les centres urbains.

Les espaces de coworking résistent à la pandémie et s'adaptent



Tendances Première  
le vendredi 27 novembre 2020 à 18h22

Les espaces de coworking, une solution pour fuir le télétravail ?



Les espaces de coworking, une solution pour fuir le télétravail ? - © Tous droits réservés

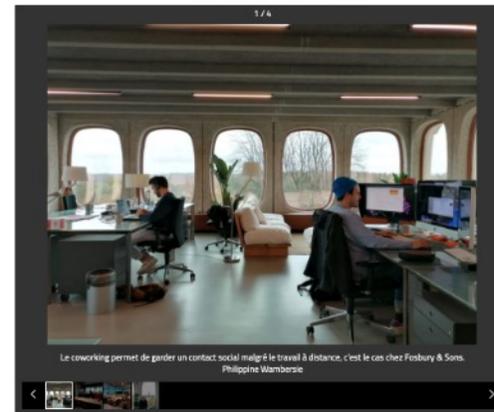
Daphné Van Ossel

Publié le lundi 30 novembre 2020 - Mis à jour le mardi 01 décembre 2020 à 07h03

**PHOTOS & VIDÉO| Coronavirus et télétravail: «On aura toujours besoin de socialisation, le coworking peut être un bon compromis»**

Home > Régions > Brabant Wallon > Braine-l'Alleud - 07-11-2020 à 07:00 - Philippe WAMBERGIE - L'avenir  
Lecture 3 min.

Partager



Le coworking permet de garder un contact social malgré le travail à distance, c'est le cas chez Fosbury & Sons. Philippe Wambergie

**Le coworking passe en mode redémarrage**

Les espaces de coworking ont souffert pendant la crise sanitaire. Une reprise se dessine depuis la rentrée scolaire mais la résurrection n'est pas attendue avant 2021.



Les centres de coworking (ici SilverSquare) enregistrent une reprise d'activité depuis la rentrée scolaire. Édouard Cambier prédit un retour à la normale pour la fin de l'année. - Bureau d'Urbanisme.

**Demain, il faudra penser télétravail et espaces de coworking**



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

**+ La vie après le coronavirus: bons plans pour le coliving, moins pour le coworking?**

Frédérique Masquelier

Quel après-crise sanitaire pour le mode de vie en collectivité et pour l'espace de travail partagé, deux tendances jusqu'il y a peu émergentes ?

Écoutez cet article



Un espace de "coworking". © COHABS - IKOAB.

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

## **Bureaux: opportunités de décentralisation et reconversions en immeubles mixtes**

Cushman & Wakefield (2021) prévoit une "refonte de l'immobilier tertiaire dans le futur". Pour l'année 2020, **Bruxelles** est au plus bas niveau de transaction jamais observé mais le taux de vacance reste pour le moment bas (7,6% en moyenne) et l'impact de la crise sanitaire devrait varier très fortement selon la localisation. Alors qu'en **Flandre**, la demande semble au plus bas depuis 2011, en **Wallonie** les prises en occupation ont atteint un niveau record, en particulier à Namur (cour de justice, administration wallonne).

Des experts de l'immobilier de bureau font aujourd'hui l'hypothèse que la baisse future d'attractivité du bureau à Bruxelles pourrait profiter aux **marchés régionaux**, en tant que lieux décentralisés "plus proches de leurs employés" (ibid). De même que Namur ou Charleroi, Liège a d'ailleurs de grands projets urbains comprenant une part substantielle de bureaux en cours. Par exemple, le futur business park du quartier de Droixhe, prévoit la construction de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux, rien que dans sa première phase.

Là où la vacance risque d'augmenter, il y aura alors de nouvelles **opportunités de conversions** vers d'autres fonctions, notamment sous forme d'immeubles mixtes, comme c'est le cas du centre Monnaie à Bruxelles repris sur la figure ci-contre. Ce type de projets, riches en aménités, jouera un rôle important dans la préservation de l'attractivité des villes dans l'après-Covid.



*Exemple de reconversion de bureaux en projet mixte: Cityzen à Bruxelles, dans l'emblématique Centre Monnaie, en plein cœur de la capitale (Source : Binst + Snohetta)*

## 2. Attractivité commerciale

### **Réduction globale mais très variable des chiffres d'affaires**

Le secteur de la distribution est à nouveau l'un des secteurs les plus touchés de l'économie belge. Le secteur craint une répétition des pertes de chiffre d'affaires observées lors du premier confinement à la suite de la fermeture obligatoire des magasins. Ainsi, le secteur du commerce de détail non alimentaire avait enregistré durant la semaine du 30/03 une perte de chiffre d'affaires de 86% (BNB, chiffres de l'ERMG). Après la réouverture des magasins le 11 mai, le secteur a pu reprendre son souffle pendant un certain temps et la perte de revenus a été considérablement réduite. Cependant, la dernière enquête de la BNB indique encore une perte de 19% du chiffre d'affaires durant la semaine du 20/10 par rapport à la même période en 2019. Durant la semaine du 10/11, la perte de chiffre d'affaires se creuse sensiblement à -51%. Dans le commerce de gros, le chiffre d'affaires était en baisse de 50% au 30/03 et la perte se situait encore à 15% au 20/10. Durant la semaine du 10/11, ce recul du chiffre d'affaires augmente encore à -19%. Les commerces de détail alimentaires sont restés ouverts pendant toute la crise et ont logiquement fait beaucoup mieux, avec une perte de chiffre d'affaires de seulement 3% dans la semaine du 30/03 et un modeste recul de 1% au 20/10. La perte de chiffre d'affaires a été plus élevée (9%) durant la semaine du 10/11.

Cette inquiétude accrue s'accompagne d'une **augmentation des craintes de faillites**, en particulier dans le commerce de détail alimentaire et le commerce de détail non alimentaire, de respectivement 11% et 10%.

Source : CCE Avis 2020 -2280

- Stagnation dans l'alimentaire ;
- Perte de 15 à 25 % dans les autres secteur (mais très variable) ;
- Quid de l'HoReCa, des voyages, ... ?

**Les Belges ont épargné  
15 milliards de plus en  
2020**

Source : Echo 4/01/2021

## **En termes de fréquentation, des gagnants et des perdants ...**

L'effet sur les rues commerçantes a été désastreux : au plus fort du premier confinement (avril 2020), par exemple, seuls 5 % des passants qui s'y promenaient avant la crise du Covid-19 empruntaient la rue Neuve à Bruxelles. Après les premiers assouplissements, le public a lentement commencé à revenir, mais même pendant l'été, le nombre de passants n'était environ que la moitié de celui de l'année dernière. Par conséquent, même pendant la période d'ouverture du secteur de la vente au détail, **les rues principales des centres-villes de Belgique étaient toujours confrontées à des clients qui restaient à l'écart.** (...)

Les centres-villes sont donc les zones commerciales qui ont été les plus durement touchées. Alors que les endroits où l'on trouve de nombreux magasins de bricolage et d'ameublement ainsi que des centres commerciaux pour les besoins quotidiens ont en fait bien performé ces derniers mois.

Nous constatons donc que les zones commerciales se comportent différemment qu'avant la crise Covid-19. Cela a des conséquences sur les perspectives d'avenir des zones commerciales.

Source : <https://locatus.com/fr/blog/sur-les-1-750-zones-commerciales-de-belgique-lesquelles-sont-les-plus-touchees-par-la-crise-covid-19/>

## **Busy high streets after lockdown prompt Covid fears but numbers still down**

**Packed scenes in Nottingham force Christmas market to close, but visitors to malls were down 38% on the year**

Source : *The Guardian* 6/12/2020

## **Coronavirus en Belgique : beaucoup plus de monde que d'habitude dans les supermarchés**

Source : *RTBF* 30/10/2020

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

Source : *Gondola* 13/04/2021

## Une croissance de l'e-commerce à nuancer...

E-commerce en Belgique : plus d'achats, plus d'acheteurs, mais des montants dépensés inférieurs en 2020

Les consommateurs belges ont dépensé 10,26 milliards d'euros en ligne au cours de l'année 2020 contre 11,46 milliards en 2019, soit 10% de moins. C'est ce qu'il ressort des chiffres du BeCommerce Market Monitor publiés ce jeudi 18 mars. Derrière ces chiffres en baisse, l'enquête montre également que les achats en ligne sont, eux, plus fréquents, mais effectués pour des montants inférieurs.

Source : RTBF 18/03/2021

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

Source : Echo 04/01/2021

Les barrières entre les consommateurs et l'e-commerce sont en train de disparaître

(...) La Belgique compte désormais plus de 48 000 sites de vente en ligne, dont 20 000 ont été créés rien que l'année passée. Selon Julie Luppens de The House of Marketing, le deuxième confinement était le plus porteur pour la création de nouveaux webshops. Même si les autres années, le mois de mars est le mois le plus important au niveau du e-commerce, en 2020 la tendance s'est inversée. "Cette année, le mois de mars était un des mois les moins importants pour l'e-commerce parce qu'il y avait cette crainte, cette insécurité au niveau de la crise économique", explique Julie Luppens.

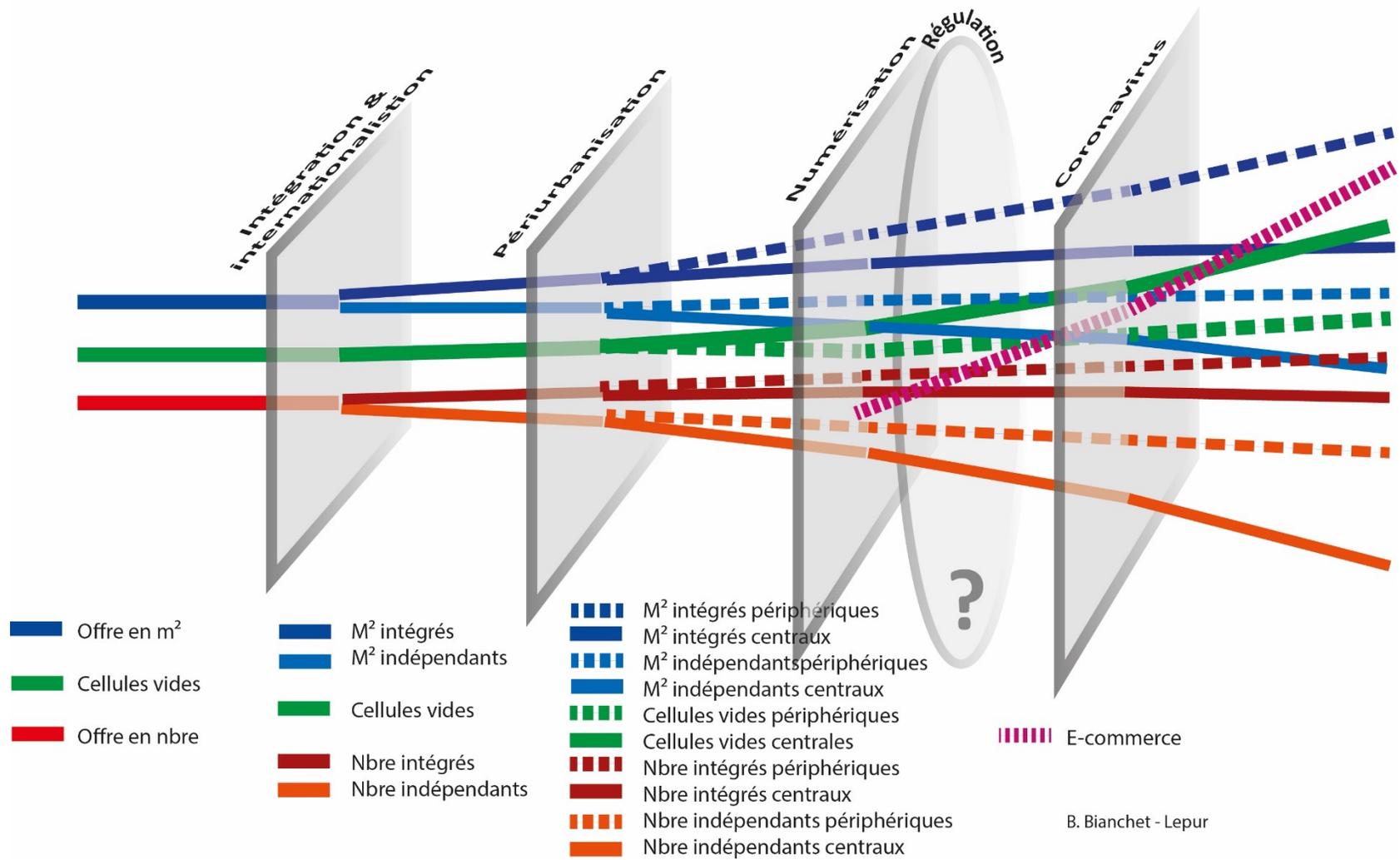
C'est pendant le mois de novembre que l'e-commerce a connu un véritable boom, notamment grâce aux actions telles que le Black Friday. De plus, les magasins physiques étaient fermés, donc les consommateurs n'avaient pas d'autre choix que de se tourner vers le commerce en ligne. de moins. (...)

Source : Trends Tendances 25/03/2021

Tout comme les autres secteurs, celui de l'alimentaire n'a pas été épargné par un changement de stratégie radicale. En effet, la crise a boosté le secteur de l'alimentaire. Le nombre d'acheteurs est passé de 6 % à 12 %

Source : [https://becommerce.odoo.com/fr\\_BE/bcn12-art8-fr](https://becommerce.odoo.com/fr_BE/bcn12-art8-fr)

# La crise sanitaire, un amplificateur des tendances...



# 3. Attractivité présenteielle

## Les aménités

### Les paysages

D'abord, tout s'est arrêté...



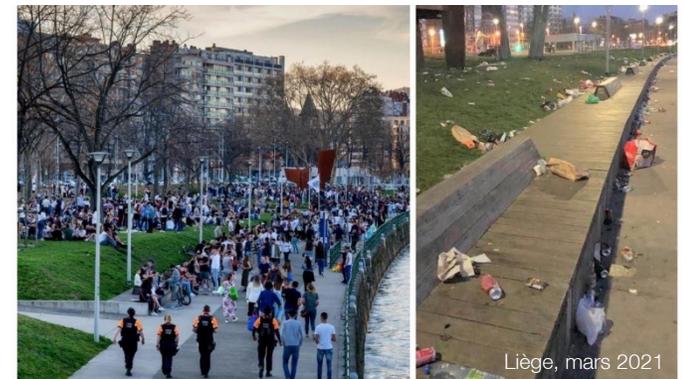
Ensuite, les habitants se sont réappropriés leur ville



Plus de 120 demandes d'extension de terrasses à Liège



La lassitude arrive...



Extraits d'articles de presse (Sources: Le Soir, RTL, La DH, La Meuse) et de sites Web (<https://www.namur.be>) évoquant l'impact du confinement sur les paysages urbains

## L'environnement naturel et la santé

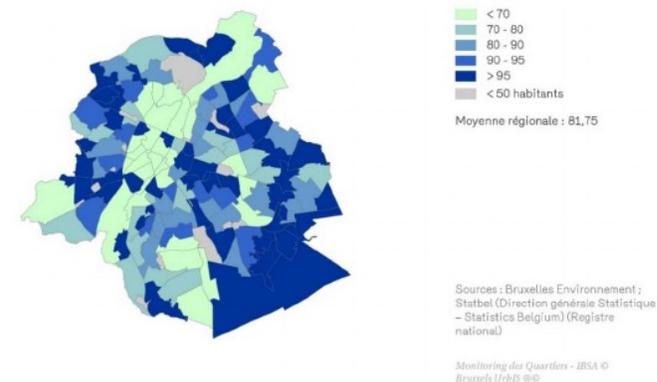
Les effets (potentiels) de la pandémie sur l'environnement naturel et la santé, y compris ses impacts futurs en termes d'action, de gestion et de gouvernance ont été documentés assez tôt – dès l'été 2020 (notamment en France, Suisse et au Canada). Au niveau belge, Perspectives.brussels a établi en juillet 2020 un document intitulé « Diagnostic, redéploiement socio-économique, territorial et environnemental à la suite de la crise de la Covid-19 » qui a notamment permis de faire des parallèles avec la Wallonie urbaine.

La pandémie a **révélé au grand public** - et particulièrement aux citoyens – des **faits et des tendances** qui étaient **déjà bien connus** des professionnels et des autorités comme les bienfaits de la nature en ville. Elle a aussi **remis en lumière des problématiques un peu oubliées** par certains et particulièrement les inégalités socio-territoriales urbaines. De **nouveaux besoins** en termes de protection et de sécurité sanitaire **ont émergé** tout comme les interactions entre biodiversité et santé. Le **manque et l'inadéquation des espaces naturels/verts collectifs/publics actuels** face à une fréquentation accrue de ceux-ci et aux nouveaux besoins sont cruellement **ressortis**.

Et plus précisément, les effets suivants ont été relevés :

- Les **bienfaits de la nature en ville** ont été reconnus par la population particulièrement celle habitant les villes (PUCA, 2020a; Perspectives.brussels, 2020). Le besoin - parfois qualifié de vital - de nature a été unanimement souligné par les urbains. Les espaces naturels/verts collectifs/publics - traditionnellement appelés les parcs et jardins publics – ont été reconnus comme un patrimoine collectif de nature. Le caractère minéral des villes n'en est que plus ressorti.

- La pandémie a mis en exergue les **inégalités socio-territoriales urbaines** et particulièrement les inégalités **entre ceux qui pouvaient et ceux qui ne pouvaient pas bénéficier d'un accès direct à la nature** (jardin, terrasse, balcon) et/ou d'un **accès à la nature collective** (CIRCRESB, 2020; PUCA, 2020a). Les espaces naturels/verts collectifs/publics sont inégalement répartis au sein des villes. Ceci est à mettre en lien notamment avec la répartition spatiale des catégories sociales et des types de logement (taille-qualité). Certains habitants ont ainsi été confrontés à une double peine : enfermés dans de petits espaces domestiques et privés d'accès au peu de nature collective disponible en ville. L'exposition au risque sanitaire relatif à la non-possibilité de respecter la distanciation physique est ainsi discriminante territorialement.



Source : Monitoring des quartiers - IBSA, perspective.brussels

*Part de la population à proximité d'un espace vert accessible au public en 2012 (Source: Perspectives.brussels juillet 2020)*

*« Besoin en espaces publics pour bouger et se ressourcer. La nature est perçue comme un antidote à la fois physique et mental au stress de la pandémie ». (Source: Perspectives.brussels juillet 2020)*

## Les espaces publics

La presse a largement relayé les effets de la pandémie vis-à-vis des espaces publics. Comme pour les espaces verts, la crise sanitaire a mis en lumière des constats préexistants mais aussi de nouvelles considérations. En 2020, les **centres-villes ont été désertés**. Le **principe de précaution** a prévalu et les personnes n'y ont plus passé leur temps libre.

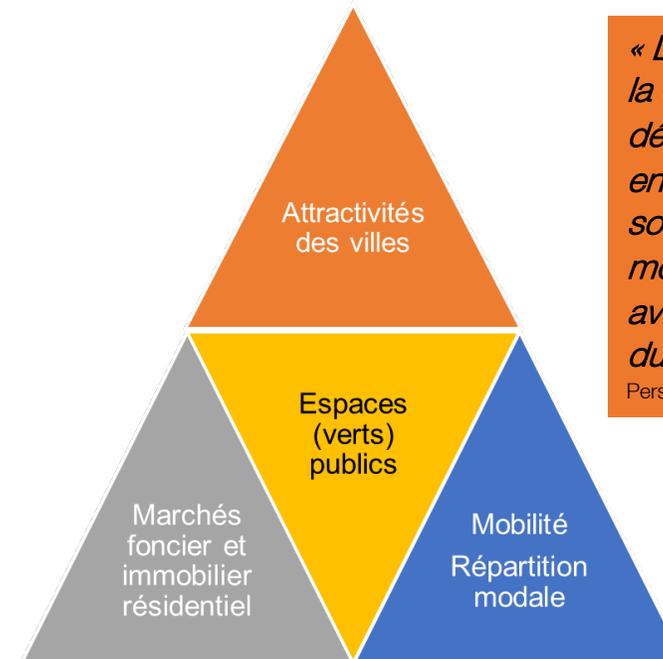
La **qualité des espaces publics existants** a été **questionnée** aux regards des conséquences et des contraintes de la crise sanitaire. Leur espace est **inéquitablement partagé entre les modes de mobilité**. Ainsi, l'emprise réservée à la voiture - qui est sur-représentée par rapport aux modes actifs ou aux transports en commun - a particulièrement été mis en évidence par le spectacle des rues vidées de leurs automobiles. De façon identique, **l'inégal partage** de l'EP entre les **diverses fonctions et usages** de celui-ci a été révélé (activités de déplacement, sociales, physiques, commerciales, culturelles ...). L'EP a aussi montré ses limites à l'égard des contraintes de la crise (largeur des trottoirs pour respecter la distanciation physique par exemple).

Des **tensions** sont apparues notamment avec les piétons pour garder les distances physiques et organiser les activités économiques et de séjours (files magasins, espacement/création des terrasses, aires de jeu...). Pour les régler à court terme, il a été fait appel à **l'urbanisme tactique** - via des appels à projets publics - qui a donc continué son implémentation. Les villes ont démontré leur capacité à s'adapter pour permettre notamment des déplacements sécuritaires (C. Barry, 2021).

*Dans les années à venir « les gens pourront sortir, mais pas aussi souvent qu'auparavant et pas dans des endroits bondés. » (Source: Bill Gates « brutal reality check on the coronavirus reopening », Axios 24/04/2020)*

L'importance des **sentiments de confort et de contrôle** (grand public/ des citoyens) (CIRCRESB, 2020) est un nouveau critère à prendre en compte pour la conception future des espaces publics.

Des **principes de proximité et solidarité** se sont développés par l'attention plus forte du grand public/ des citoyens pour ce qui se passe dans leur voisinage immédiat, au partage des espaces publics, à l'environnement local, sur la manière dont les organismes/pouvoirs locaux et les citoyens se soutiennent mutuellement (Commission canadienne pour l'UNESCO, 2020).



Interactions entre les thématiques de l'expertise

*« La Covid a mis en évidence la carence en équipements dédiés à la pratique du sport en plein air (EP dédiés) - qui sont à cheval entre EP, mobilité et activités sociales - avec sans doute une dualisation sociale. » (Source: Perspective.brussels juillet 2020)*

# Le tourisme et les infrastructures MICE

## La fin temporaire (?) de la mondialisation

Au niveau mondial, un effondrement du secteur du tourisme a été observé. On a assisté à

- la **diminution de la participation au tourisme et aux voyages professionnels** sur les différents marchés en raison de l'imposition de mesures sanitaires (interdiction / limitation des déplacements), de la crainte d'une exposition accrue au Covid 19 dans le cadre de déplacements et de l'émergence de la crise économique et sociale (réduction du budget disponible pour les dépenses élastiques des ménages / des entreprises).
- l'**évitement des lieux très fréquentés** (dont les destinations urbaines - en particulier leur partie centrale) et des moyens de transport et équipements qui conjuguent confinement-enclavement et promiscuité (avions, trains, hôtels,...).
- le business des **logements temporaires pour touristes** a été **rayé de la carte** dès la fin du mois de février 2020 (Semi G.). Les effets sont différents en fonction du type de propriétaire et selon qu'on se situe dans un appartement vide, à l'échelle d'un quartier ou d'une ville. Il y a un retour du stock de logements sur le marché locatif traditionnel. Effet durable ou d'opportunité, seul l'avenir le dira ?

## Les effets de la pandémie sur le tourisme en Wallonie à court terme (2020)

Le panel d'experts interrogé en novembre 2020 (CPDT) sur les effets à court terme de la Covid 19 a souligné pour ce qui concerne la Wallonie

- la **reprise** sensible de la fréquentation **en juillet et en août 2020...** du moins dans les espaces situés **en dehors des principales agglomérations**, hors hébergements de grandes capacités ;
- un engouement considérable pour les activités de plein air dont les pratiques « diffuses » de randonnées et de promenades ;
- un contexte propice à l'innovation (notamment en matière d'hébergement).

**« Le manque à gagner pour le secteur du tourisme wallon s'élève à 47% en 2020. »**

Source: (CGT, 2021)

En parallèle, des lieux de polarisation des flux, comme les parcs d'attractions et les principales grottes ont connu une fréquentation élevée... alors que **les villes ont largement été délaissées**, semble-t-il en raison de la crainte des touristes d'être confrontés à la foule. La réservation en ligne qui s'est généralisée pendant cette période pourrait peut-être expliquer partiellement ce paradoxe.

Durant l'hiver et le printemps 2021, la peur de la foule en extérieur ne semble plus jouer pour une partie de la population (fréquentation des Hautes Fagnes cet hiver ou du littoral ce printemps).

**« Mise en évidence de la fragilité des activités mondialisées : voyages d'affaires, tourisme, transport aérien ».** (Source: PUCA, février 2021)

**« La Covid-19 a affecté de manière disproportionnée les entreprises de services locaux telles que celles de l'hôtellerie et des loisirs. »** (Source: [www.centreforcities.org](http://www.centreforcities.org))



# A quoi pourrait ressembler le monde d'après ?

## PARTIE 3

Finalisé en avril 2021

# 1. Attractivité économique

## H1. La pratique du télétravail va se pérenniser et le temps passé dans les grandes villes va diminuer

Une augmentation de 1 à 2 jours de télétravail par semaine chez les travailleurs du tertiaire supérieur pourrait engendrer : réduction de la demande de bureau, saisonnalité accrue des déplacements pour le travail, diminution des voyages d'affaires, hausse de la demande dans les tiers-lieux, ... La diminution de la présence au bureau (10% estimés pour une ville comme Montréal – Shearmur et al., 2020) affecterait directement les fonctions dites induites des centralités (voir schéma ci-contre).

## H2. Les villes petites et moyennes de Wallonie vont renforcer leur attractivité, dans une perspective de développement polycentrique

La pratique renforcée du télétravail risque d'accentuer le relâchement des contraintes de proximité entre lieu de vie et de travail. Cet effet sera combiné aux réactions à l'expérience du confinement, telles que la quête d'un cadre vert et apaisé. Ces éléments vont influencer les choix de **localisation** et pourraient générer une augmentation des mouvements villes-périurbain, ou une diminution des mouvements périurbain-villes..., chaque option comportant ses risques propres.

Les villes wallonnes ont la taille optimale pour profiter de la **déconcentration** des activités économiques depuis Bruxelles, en particulier celles du Brabant wallon et à proximité du Grand Duché du Luxembourg. D'autres villes risquent, par contre, de voir leur effet de centralité se réduire.

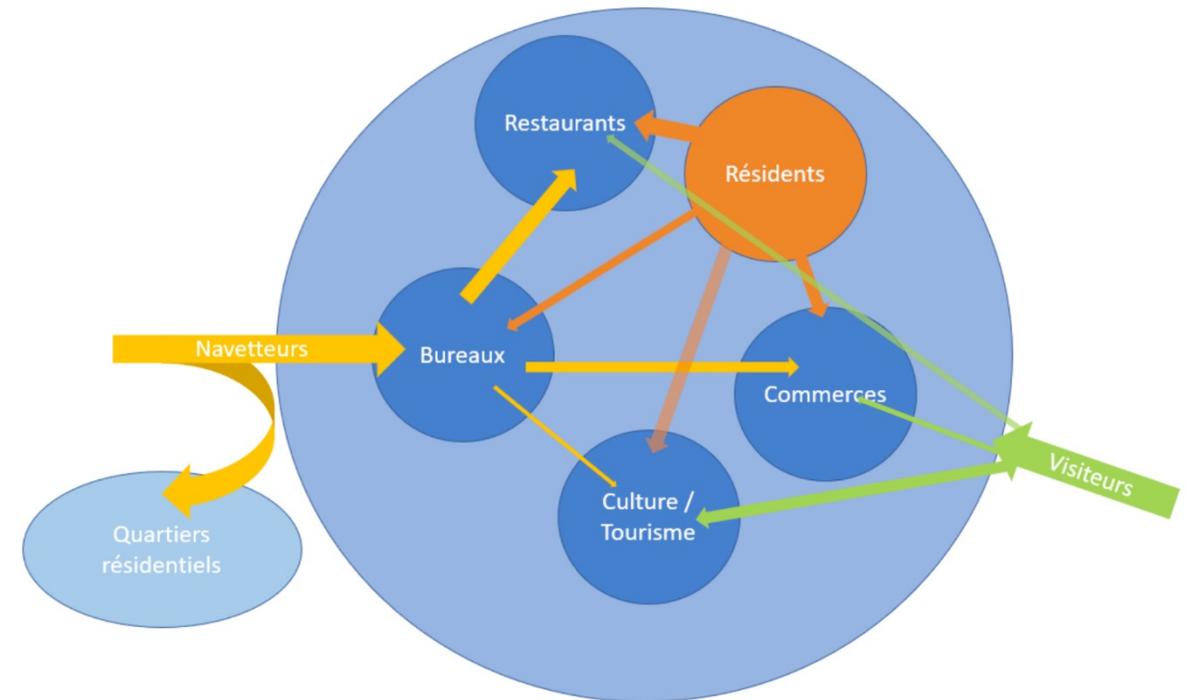


Schéma simplifié du fonctionnement du centre-ville en période de Covid  
(Source : adaptation de Shearmur et al., 2020)

### **H3. La perte d'attractivité des grandes villes sera vue comme une opportunité de dé-marchandisation**

A l'inverse, les grands centres urbains risquent de perdre de leur attractivité résidentielle et économique. Plutôt que de voir cette situation comme un échec, elle pourrait être utilisée comme une opportunité de créer du logement abordable et des **activités économiques** fondamentales (activités productives, commerces de proximité), dans une démarche de **dé-marchandisation** de la ville. Cet enjeu est crucial car la crise de la Covid-19 a renforcé les **défis structurels** sur le marché du travail et aggravé la **vulnérabilité** des ménages (BNB, 2020). La **maîtrise foncière** et la **capacité de gouvernance** joueront un rôle clé pour saisir cette opportunité.

### **H4. La stratégie de la ville du quart d'heure et le recours aux projets mixtes à des fins de régénération urbaine vont continuer à se répandre**

Pour les télétravailleurs, la diminution du temps passé dans les navettes libérera du temps pour de nouvelles activités et augmentera le **temps passé dans les zones résidentielles**. Il existe dès lors, dans certains territoires, un potentiel accru pour le développement d'une **économie présenteielle** basée sur le modèle de la ville du **quart d'heure**. Cette économie sera un potentiel supplémentaire pour régénérer les petites centralités, soutenues par une consommation locale des revenus.

La généralisation du développement de **projets mixtes** et dont les fonctions peuvent être **adaptées** dans le temps permettrait d'assurer une meilleure **résilience** des centres urbains aux crises futures et de renforcer les **logiques de proximité** au sein des quartiers, pour autant que ces projets ne s'inscrivent pas dans des démarches spéculatives.

CITYLAB

## **The Case for a Duty to the City**

To strengthen our cities post-Covid, let's adopt a new principle: If you possess property, you should not leave it empty.

Carlo Ratti and Saskia Sassen  
1 mars 2021 à 13:30 UTC+1



#### Most Read

**BUSINESS**  
Wells Fargo, JPMorgan See Ire Over Timing of Stimulus Checks

**BUSINESS**  
Astra Vaccine Woes Grow as Regulators Try to Ease Clot Fears

**TECHNOLOGY**  
Tencent Loses \$62 Billion, Wiping Out Value of Fintech Business

**MARKETS**  
Ray Dalio Says It's Time to Buy Stuff Amid 'Stupid' Bond Economics

**BUSINESS**  
Goldman CEO's Year of Empty Offices, Island Getaways and Strife

*'The Case for a Duty to the City' ou la proposition de Carlo Ratti et Saskia Sassen pour rendre New-York abordable et attractif pour toutes et tous  
(Source : [www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com))*

## **H5. Le télétravail va induire une reconfiguration des espaces de vie et de travail et une adaptation des tiers-lieux comme alternative résiliente à ces espaces**

La pérennisation du télétravail et la prise de conscience de certains besoins vont impacter les préférences résidentielles, et par conséquent, l'**offre de logement** proposée pour répondre à une demande changeante (espace extérieur privatif, espace de travail dédié - éventuellement sous forme d'espaces mutualisés) et maintenir l'attractivité du parc résidentiel urbain – voir thématique « **marchés foncier et immobilier** ».

Par ailleurs, la disponibilité renouvelée d'espace dans les villes (bureaux vides, par exemple) pourrait créer des opportunités de **conversions** vers d'autres fonctions (logement, activités économiques, tiers-lieux, commerce, ...), sous forme de projets mixtes, pour autant que ces opérations soient **régulées** (en termes de qualité, accessibilité, ...).

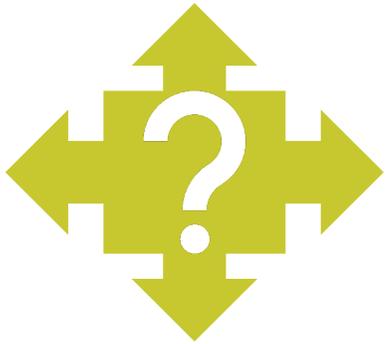
Enfin, les **tiers-lieux** vont continuer à s'adapter pour offrir des possibilités d'interaction sociale, de flexibilité, d'innovation et de créativité tout en permettant une séparation physique lorsque c'est nécessaire. Ces lieux seront particulièrement utiles pour les travailleurs qui n'ont pas la possibilité d'adapter leur logement (taille, espace dédié) au télétravail.

## **H6. La Wallonie pourra tirer parti du développement de nouvelles filières**

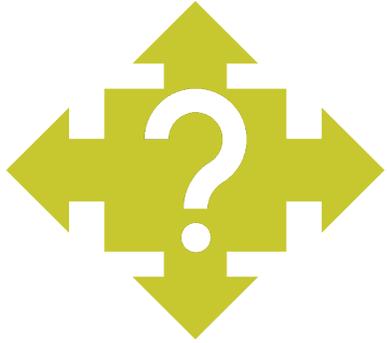
En dépit de la sous-spécialisation wallonne dans le numérique et le créatif à l'échelle belge, la **déconcentration des activités** est une potentialité pour la Wallonie de rattraper ce retard relatif. Les sous-hypothèses suivantes peuvent être formulées :

- Le développement de **masses critiques** d'entreprises dans les régions urbaines wallonnes, qui seraient moins contraintes d'être situées dans les lieux les plus centraux (par exemple, à Bruxelles). Ce phénomène est peu probable concernant l'aire métropolitaine de Luxembourg.
- Par la génération de tailles critiques, une **meilleure rentabilité** des tiers-lieux est envisageable (voir H5).
- L'**effet de centralité** des villes wallonnes doit, en conséquence, être préservé pour générer les aménités utiles, particulièrement pour l'économie créative et numérique. La qualité des infrastructures connectant les villes wallonnes aux autres pôles centraux (principalement Bruxelles) doit être particulièrement soigné, car Bruxelles restera le lieu central des interactions, à l'échelle belge. Le potentiel de Namur à l'échelle wallonne reste par contre incertain.

## *Incertitudes et questionnements*



- La diminution du **temps passé** dans les grands centres urbains risque-t-elle de déstabiliser leur **économie présentielle** (et se traduire, par exemple, par un déforçement de l'attractivité des tiers-lieux)? Comment pourrait-on contrer cet effet?
- Dans quelle mesure le **desserrement** des contraintes quotidiennes de mobilité pourrait-il favoriser l'élargissement de l'**aire d'influence** bruxelloise et luxembourgeoise sur le territoire wallon ?
- Comment pourrait-on améliorer les connexions entre grands pôles pour affirmer le **développement polycentrique** vers Bruxelles et Luxembourg ?
- Quel sera le **nouvel équilibre** pour les grandes villes wallonnes entre, d'une part, la perte de centralité liée à la diminution du temps passé par les navetteurs dans leurs centres et, d'autre part, le bénéfice de la déconcentration des activités bruxelloises (voire luxembourgeoises) ?



## *Incertitudes et questionnements*

- Comment mettre en œuvre la stratégie de la ville du quart d'heure dans les villes wallonnes présentant un déficit important d'attractivité présenteielle?
- Quels outils permettraient de renforcer l'adaptabilité et la réversibilité des fonctions dans les projets mixtes?
- Va-t-on vers une individualisation ou une mutualisation de nos espaces de vie et de travail?
- Quels seraient les bénéfices et les risques de chacune de ces possibilités?
- Comment la Wallonie parviendra-t-elle à saisir les opportunités de décentralisation des secteurs numérique, créatif et circulaire ? Cela peut-il suffire au nécessaire renforcement des activités en la matière ?
- Comment renforcer la qualité des centralités wallonnes?

# Synthèse des tendances

Tendances	Évolution Covid	Futur possible Post-Covid	Degré d'incertitude	Effet centralité (centrifuge – centripète)
<i>Attractivité économique</i>				
H1. Diminution du temps passé dans les grandes villes				
H2. Renforcement des villes petites et moyennes dans une logique de polycentrisme				
H3. Pertes d'attractivité et dé-marchandisation des grandes villes				
H4. Essor de la ville du quart d'heure et de la mixité fonctionnelle				
H5. Reconfiguration des lieux de vie et de travail et adaptation des tiers-lieux				
H6. Déconcentration de nouvelles filières économiques en Wallonie				

## 2. Attractivité commerciale

### H1. La poursuite de la stagnation commerciale différenciée avec un déclin des centralités traditionnelles

Cette hypothèse repose sur différentes tendances (diminution du nombre de points de vente, affaiblissement de certains secteurs dont l'équipement de la personne, internationalisation et intégration croissante, « périphérisation » croissante et démultiplication des concurrences) et tend à un affaiblissement des centralités urbaines traditionnelles.

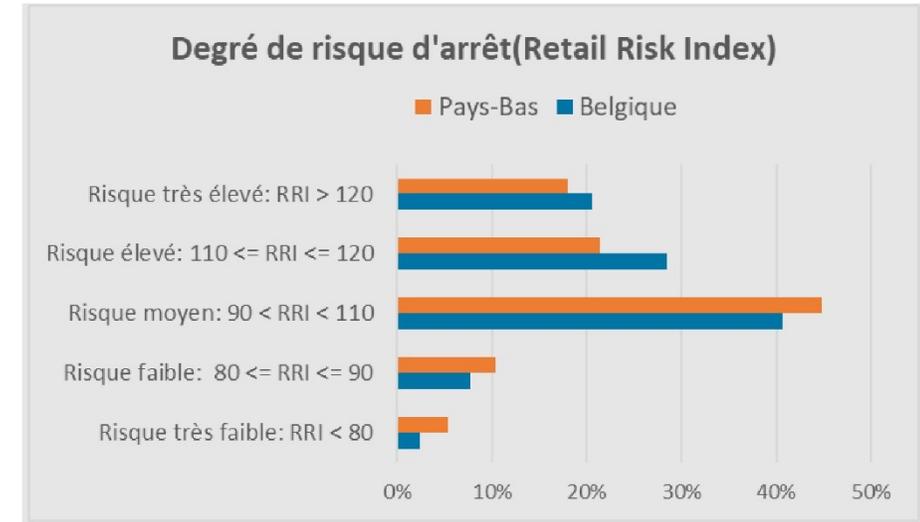
Belgique (RRI > 120)	% augm
1. Centre-Ville	15,3%
2. Grande zone comm. principale	9,8%
3. Zone commerciale spéciale	7,6%
4. Petite zone comm. principale	6,2%
5. Rue commerçante urbaine	5,7%

*Accroissement en 2021 du risque commercial par type de zones (Locatus, 2021)*

### H2. La croissance de l'e-commerce

Cette hypothèse suppose une poursuite de la croissance de la part de marché de l'e-commerce, notamment vu les habitudes prises durant la crise sanitaire, l'affirmation du comportement d'achat des jeunes consommateurs davantage tournés vers le numérique (millennials et génération Z), et l'affaiblissement concomitant du commerce en magasin traditionnel.

En Belgique, Locatus considère que 20 % des commerces sont au sein de zones présentant un risque d'arrêt très élevé (Locatus, 2021).



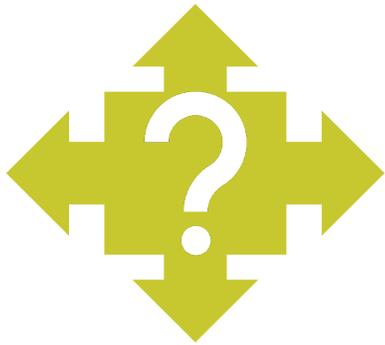
*Analyse du risque commercial (Locatus, 2021)*

### H3. Le maintien, voire l'affirmation, des petites villes

Cette hypothèse s'inscrit dans la tendance à la valorisation de la proximité, considérée comme vertueuse notamment en matière de déplacements mais également de contacts sociaux (ville des 15 minutes) et une affirmation du caractère attractif des secteurs de l'alimentation traditionnelle et de l'HoReCa, aujourd'hui davantage structurants en regard du potentiel de l'économie présentielle.

### H4. Un renouvellement de l'offre commerciale traditionnelle qui se réinvente

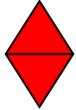
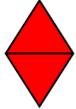
Cette hypothèse s'appuie sur la capacité du commerce traditionnel à se réinventer en réponse aux évolutions technologiques et aux nouvelles attentes du consommateur, notamment en regard de valeurs comme la proximité, le local, le durable, ... Elle repose, notamment, sur le multicanal.



### *Incertitudes et questionnements*

- Quelles mesures, tant de régulation, de planification ou d'accompagnement, permettraient d'endiguer la « périphérisation » de l'offre commerciale au profit des centralités ?
- Comment redynamiser les centres des grandes villes, particulièrement touchés par la crise sanitaire ?
- Comment améliorer la qualité de l'offre immobilière des centres traditionnels et la rendre plus abordable ?
- La ville des 15 minutes constitue-t-elle une réelle opportunité ou une vision davantage conceptuelle ?
- Comment encourager le renouvellement de l'offre commerciale, notamment au sein des petites villes et pôles de proximité ?
- Quelles complémentarités entre l'e-commerce et le commerce traditionnel ?
- Comment répercuter les impacts, tant environnementaux qu'économiques, de l'e-commerce ?

## Synthèse des tendances

Tendances	Évolution Covid	Futur possible Post-Covid	Degré d'incertitude	Effet centralité (centrifuge – centripète)
<b>Attractivité commerciale</b>				
H1. Stagnation commerciale différenciée				
H2. Croissance de l'e-commerce				
H3. Affirmation, des petites villes				
H4. Renouveau de l'offre commerciale traditionnelle				

## 3. Attractivité présentielle



### Les aménités

#### **H1 – L’environnement naturel et les espaces publics comme réponse concrète aux défis climatiques et environnementaux pour les villes**

Face à la crise économique à venir et à son ampleur, on pourrait assister à un passage au second plan des défis climatiques et environnementaux ou au contraire, choisir de maximiser les synergies.

#### **H2 - Améliorer la qualité de vie, le confort et le bien-être des habitants des villes**

Répondre aux besoins en espaces naturels/verts collectifs/publics et en espaces publics en termes de quantité et de répartition plus équilibrée au sein des villes mais aussi au niveau de la qualité et de la multifonctionnalité. De nouveaux critères seront à prendre en compte comme les besoins de confort et de contrôle, la sécurité sanitaire ou encore les principes de proximité et solidarité.

#### **H3 - Remettre les EP et leurs utilisateurs au cœur de la conception et de l’animation des projets urbains**

Avec la pandémie, les villes sont devenues de véritables laboratoires de projets pilotes en accéléré. Les habitudes ont été bouleversées, les états d’esprit seraient plus ouverts, plus disposés aux changements.

#### **H4 - Dépasser le simple verdissement (« décor ») et une meilleure prise en compte de la biodiversité et mettre réellement celle-ci au cœur de l’aménagement urbain / éco-urbanisme**

Il s’agirait de mettre le vivant et la biodiversité au cœur de la conception urbanistique, de faire de la nature un élément structurant du projet urbain et pas seulement un objet décoratif (Clergeau, 2020). Tendre vers un urbanisme régénératif soit un métabolisme urbain susceptible d’avoir un impact positif sur l’environnement en produisant de la biodiversité, de l’énergie et de la nourriture, en recyclant les déchets, en stockant du carbone et en purifiant l’air et l’eau.

#### **H5 - Le grand retour de l’hygiénisme (nouvel hygiénisme / santé environnementale)**

Pour faire face à l’incapacité de la ville à prendre soin de ses habitants, un projet hygiéniste pourrait émerger avec une prise en compte des liens entre écosystèmes, biodiversité et nature en ville pour améliorer la qualité de vie et favoriser la résilience urbaine. Marianne Malez (Citée par PUCA 2020a) remarque que, « la santé, c’est le nouveau développement durable dans l’aménagement ».

## *Incertitudes et questionnements*



- Quels modes de production et de gestion mettre en place pour répondre aux besoins (quantitatif, qualitatif et bien réparti sur le territoire) en espaces naturels/verts collectifs/publics et réduire les inégalités ?
- Quelles articulations avec les espaces de respiration privés ? Quelle est la place du logement pour répondre à ces besoins ?
- Comment travailler les formes urbaines pour qu'elles soient propices à l'épanouissement de la biodiversité ?
- Faut-il renverser les échelles de valeurs? Devrions-nous raisonner en termes de gain écologique plutôt qu'en coût de conception urbaine?
- Un ensauvagement des villes, non plus contraint, mais volontaire se prépare-t-il ?
- Comment aménager des espaces de “respiration” et de “distanciation” en ville ?
- Notre quotidien sera-t-il plus tourné vers l'extérieur ? Pour des raisons de distanciation, de ventilation, de bien-être, ... , le plein air deviendra-t-il une option viable pour les écoles, les espaces de travail, les loisirs... dans les mois à venir? Sous quelle forme? Et à plus long terme ?
- Le rééquilibrage de l'EP en faveur des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle se poursuivra-t-il? A quel rythme? Avec quelle ampleur? Sous quelle forme ?



# Le tourisme et les infrastructures MICE

## H1 - Un point de vue partagé : de grandes difficultés pour le secteur du MICE

Le secteur du MICE sera durablement affecté par la pandémie et ses suites, en raison du succès fulgurant rencontré par les outils de communication à distance, y compris peut-être pour l'organisation de certains salons.

## H2 - Un renouveau du tourisme urbain

Ce renouveau serait basé sur « des villes plus humaines, plus vertes, mieux aménagées pour les piétons... et des expériences touristiques enrichies... avec des centres urbains dynamiques et animés... » (C. Barry, 2021). Elles doivent profiter aux résidents, aux entreprises et aux clientèles touristiques.



Pour le panel d'experts wallons interrogé en novembre 2020 (CPDT) sur les effets de la Covid 19, deux points de vue s'affrontent :

### H3 - Les mobilités touristiques pour motifs de loisirs redeviendront comme avant la pandémie

Une fois la population majoritairement vaccinée et la circulation de la Covid 19 maîtrisée, les mobilités touristiques avec un attrait marqué pour les séjours à l'étranger devraient de nouveau prévaloir.

### H4 - Une transformation des activités et des mobilités touristiques

Cette transformation impliquerait notamment une relocalisation vers la Wallonie par fidélisation de nouvelles clientèles (de proximité). Toutefois de nombreuses faillites seraient à prévoir (en fonction de la solidité antérieure des sociétés et de leur capacité à se renouveler pendant la pandémie). Le succès des technologies sans contact et de la réservation préalable est aussi mis en évidence.

Cohabitation des deux tendances?

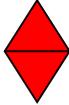
- Les activités MICE en présentiel vont-elles se perpétuer ?
- Le différentiel d'attractivité entre espaces urbains et non-urbains va-t-il encore se creuser?
- Dans quels espaces
  - les faillites seront-elles les plus nombreuses; entraîneront-elles des mutations fonctionnelles ou des friches ?
  - les locations meublées via des plateformes vont-elles être remises sur le marché résidentiel ?
  - La production immobilière à destination touristique (actuelle ou future) va-t-elle se ralentir ?

*Incertitudes et questionnements*

## Synthèse des tendances

Tendances	Evolution Covid	Futur possible Post-Covid	Degré d'incertitude	Effet centralité (centrifuge – centripète)
<i>Les aménités</i>				
H1 Réponse aux défis climatiques et environnementaux				
H2 Qualité de vie, confort et bien-être des habitants des villes	 (ajout de critères)	 (ajout de critères)		
H3 Les espaces publics et leurs utilisateurs au cœur de la conception et de l'animation des projets urbains				
H4 Du verdissement à la prise en compte de la biodiversité et vers un éco-urbanisme				
H5 La santé environnementale				

## Synthèse des tendances

Tendances	Evolution Covid	Futur possible Post-Covid	Degré d'incertitude	Effet centralité (centrifuge – centripète)
<b>Attractivité résidentielle / MICE</b>				
H1 Les infrastructures MICE, un secteur peu porteur				
H2 Les hébergements touristiques urbains - Hôtels				
- Locations via plateformes, en développement				

---

# La contribution des experts

## PARTIE 4

Finalisé en juin 2021

# 1. Attractivité économique

## ***Discussion des hypothèses formulées***

Les experts ont contribué à, d'une part, reformuler/préciser les hypothèses et, d'autre part, nuancer certains partis pris sur les futurs possibles. Le tableau des hypothèses a été mis à jour suite au débat (voir page suivante).

Parmi les éléments discutés, signalons :

- La reformulation de l'hypothèse relative au développement polycentrique des territoires, sur la base d'une diminution du temps passé par les travailleurs de l'économie de la connaissance dans les plus grandes villes [nouvelle hypothèse H1] ;
- Une évolution de la demande en surface et en types d'espaces pour les activités tertiaires (moins de bureaux classiques, plus de salles de réunions et d'espaces hybrides) plutôt qu'une diminution totale qui pourrait créer des opportunités de démarchandisation. Les experts mentionnent également la tendance à la surestimation des personnes mobiles [nuance du futur post-Covid pour l'hypothèse H3, devenue H2];
- L'extension du concept de ville de quart d'heure à des territoires ruraux et péri-urbains, auxquels des logiques de proximité devraient être appliquées également [Hypothèse H4 devenue H3];
- un questionnement autour des tiers-lieux qui pourraient potentiellement profiter de la généralisation du télétravail. Les experts ont pointé la nécessité d'adapter cette hypothèse en fonction d'une typologie de tiers-lieux, qui présentent chacun leurs logique propres [nuance de l'hypothèse H5 devenue H4];
- la nécessité d'une réflexion économique qui intègre un discours de la ville productive basé sur l'hypothèse de la réindustrialisation du territoire dans une perspective d'économie circulaire [Hypothèse H6 devenue H5]

Tendances	Évolution Covid	Futur possible Post-Covid	Futur probable/souhaité et nuances	Degré d'incertitude	Effet centralité (centrifuge – centripète)	Hierarchisation des hypothèses
H1. Diminution du temps passé dans les plus grandes villes au profit des plus petites villes et des espaces périurbains, renforçant le polycentrisme			 Quid travailleurs non concernés par le télétravail ?			2
H2. Perte d'attractivité et « démarchandisation » des plus grandes villes			 Nouvelle offre de bureaux, peu de personnes mobiles			5
H3. Essor du territoire du quart d'heure			 Proximité dans les noyaux ruraux			1
H4. Reconfiguration des lieux de vie et de travail et adaptation des tiers-lieux			 Nuance selon le type de tiers-lieu			4
H5. Déconcentration des nouvelles filières économiques des plus grandes villes			 Intégrer les activités productives			3

Reformulation des hypothèses à l'aune du focus group avec les experts

## 2. Attractivité commerciale

### **Discussion des hypothèses formulées**

Les experts ont confirmés les hypothèses proposées tout en apportant des précisions et des nuances.

- L'hypothèse 1 : « stagnation commerciale différenciée avec déclin des centralités traditionnelles » a été largement confirmée, tout en soulignant qu'elle n'est pas souhaitable. Elle est considérée comme la plus déterminante et la plus territorialement impactante.
- L'hypothèse 2 : « croissance de l'e-commerce » est également validée mais doit être nuancée en fonction du type de bien. De plus, on peut s'interroger sur les perspectives du « clic and collect » dans lequel se sont lancés nombre de commerçants durant la crise et qui a des incidences du point de vue logistique. Il est rappelé que l'e-commerce n'est pas forcément un concurrent direct du commerce physique en magasin et que le multicanal devient déterminant.
- L'hypothèse 3 : « l'affirmation des petites villes » est confirmée mais nécessite deux nuances importantes. La première est la nécessité de préciser cette notion de « petites villes » dont les contours restent flous, tant au niveau de la taille que de la localisation. La seconde est que ces « petites villes » ont elles connu des différenciations avec, éventuellement, une croissance de la périphérie et un déclin du centre. De plus, le manque d'une offre immobilière de qualité avec de grandes cellules concerne également ces petites villes.

- L'hypothèse 4 : « renouvellement de l'offre commerciale traditionnelle » est largement validée mais le terme « renouvellement » est peut-être trop optimiste vu la période de « turbulences » due aux mouvements de fermetures et ouvertures que risque de connaître le secteur.

D'autres enjeux ou points d'attention sont épinglés par les experts :

- Les différentes tendances engendrent une évolution du profil du commerçant, avec de nouvelles compétences et de nouvelles valeurs. Il est évoqué l'affirmation d'un « commerçant – entrepreneur ».
- La question de la logistique devient un enjeu majeur du commerce urbain, tant au niveau de l'arrivée des marchandises que de la sortie, avec le développement des systèmes de livraison.
- La crise sanitaire a permis de s'affranchir de certaines défiances vis-à-vis de l'e-commerce. Se posent maintenant les questions de la pérennisation des nouveaux comportements, tant du côté du chaland que du client, et de la limite à cette croissance.
- La staycation (tendance à rester chez soi) pourrait constituer une nouvelle opportunité pour le commerce des villes wallonnes mais elle risque d'être compensée par la part prise par l'e-commerce.

Tendances	Évolution Covid	Futur possible Post-Covid	Futur probable/souhaité et nuances	Degré d'incertitude	Effet centralité (centrifuge – centripète)	Hiérarchisation des hypothèses
<b>Attractivité commerciale</b>						
H1. Stagnation commerciale différenciée avec déclin des centralités traditionnelles			 Hypothèse confirmée mais non souhaitée			1
H2. Croissance de l'e-commerce			 Hypothèse confirmée mais l'après crise reste incertain			2
H3. Affirmation des petites villes			 Hypothèse confirmée mais incertitude vu la diversité des situations			2
H4. Renouveau de l'offre commerciale traditionnelle			 Hypothèse confirmée mais incertitude car période de turbulence			2

# 3. Attractivité présenteielle

## Les aménités

### Discussion des hypothèses formulées

Les experts ont souligné la validité théorique des hypothèses énoncées mais émis des réserves sur leur praticabilité notamment vis-à-vis de la taille et de la grande variabilité des villes wallonnes. Ils ont contribué à nuancer certains partis pris sur les futurs possibles devenus des futurs probables voire souhaités.

Tendances	Evolution Covid	Futur possible Post-Covid	Futur probable / souhaité et nuances	Degré d'incertitude	Effet centralité (centrifuge – centripète)	Hiérarchisation des hypothèses
<b>Les aménités</b>						
H1 Réponse aux défis climatiques et environnementaux			Etablir des arbitrages et des priorités en fonction des moyens disponibles			2
H2 Qualité de vie, confort et bien-être des habitants des villes	 (ajout de critères)	 (ajout de critères)	A mettre en lien avec H2 T Prise en compte des spécificités et échelles des villes Liens avec la qualité des logements			1
H3 Les espaces publics et leurs utilisateurs au cœur de la conception et de l'animation des projets urbains			A mettre en lien avec H2 T Prise en compte des spécificités et échelles des villes Liens avec la qualité des logements et la mobilité (dont transports publics)			1
H4 Du verdissement à la prise en compte de la biodiversité et vers un éco-urbanisme			Déjà préserver la situation actuelle et avoir un niveau d'ambitions tenables à court terme			3
H5 La santé environnementale			Marginal à court terme			3

Discussion des hypothèses à l'aune du focus group avec les experts

- L'amélioration de la qualité de vie, du confort et du bien-être des habitants des villes (H2) est l'une des hypothèses plébiscitées. Si les experts valident le constat que les inégalités sont une problématique qui préexistait à la crise de la crise sanitaire et qui va s'amplifier, ils sont plus nuancés sur sa prise en compte : pour certains, on ne pourra plus faire l'impasse sur cette problématique et il va avoir une obligation d'agir ; pour d'autres, elle ne sera pas davantage prise en compte. Cette tendance est aussi vue comme un moyen de renforcer le tourisme urbain surtout pour les villes moyennes (voir H2 Tourisme). Le lien fort avec la qualité des logements est également rappelé.
- L'autre hypothèse plébiscitée est celle qui vise à mettre les espaces publics et leurs utilisateurs au cœur de la conception et de l'animation des projets urbains (H3). Si les experts sont d'accord sur l'importance des espaces publics au sein des projets urbains, ils apparaissent plus nuancés quant à l'impact de la pandémie comme coup d'accélérateur en termes de pratique. Pour eux, il subsiste une certaine inertie sur la gouvernance des projets urbains et la taille des villes impacte la facilité ou non à mener ceux-ci. Cette hypothèse est aussi vue comme un moyen de renforcer le tourisme urbain surtout pour les villes moyennes (voir H2 Tourisme). Les liens forts avec la qualité des logements et la mobilité (notamment en termes de modes doux et de transport en commun) sont rappelés.
- Les experts sont nuancés, sur ce qui est entendu par la ville à propos de l'hypothèse relative aux questions environnementales et climatiques (H1) même si celle-ci se place en troisième ordre d'importance. Ils soulignent la question essentielle de la disponibilité incertaine des moyens publics nécessaires pour répondre à ces défis face aux besoins engendrés par la pandémie en financement public.
- Une sixième hypothèse a été évoquée : l'importance de l'attrait des villes et de l'identité territoriale mais elle n'a pas été développée.
- L'hypothèse relative à la nature et aux espaces verts (du verdissement à la prise en compte de la biodiversité et vers un éco-urbanisme - H4) n'a pas été plébiscitée pour diverses raisons: primo, la préservation de la situation actuelle, secundo, la nécessité d'avoir un niveau d'ambitions tenables à court terme, tertio, la relative accessibilité à la nature par les urbains wallons (par rapport aux bruxellois par exemple) – à mettre notamment en lien avec la taille des villes – et quarto, la grande variabilité des situations en termes d'espaces verts publics qualitatifs.
- En liens avec les réflexions précédentes, le développement d'un urbanisme prenant en compte la santé environnementale (H5) ne semble pas devoir se développer à court terme. Mais cette hypothèse n'a pas généré de réaction et d'intérêt spécifique des experts.

# Le tourisme et les infrastructures MICE

## Discussion des hypothèses formulées

- Les grosses infrastructures MICE urbaines\* (H1) vont souffrir. Le développement de ces infrastructures en ville est de nature à générer des dépenses de consommation à des moments de faibles fréquentations, ce qui est très pertinent pour les fonctions commerciales et HoReCa des villes (lien avec attractivité commerciale).
- Au niveau du renouveau du tourisme urbain (H2), les experts ont mis en évidence l'opportunité et les synergies avec les futurs probables et souhaitables (H2 et H3) des aménités. Les difficultés d'accès à des données ne permet pas d'affirmer ou d'infirmer au niveau wallon, l'hypothèse du développement des locations liées aux plateformes telles qu'Airbnb.

Tendances	Evolution Covid	Futur possible Post-Covid	Futur probable / souhaité et nuances	Degré d'incertitude	Effet centralité (centrifuge – centripète)	Hiérarchisation des hypothèses
<i>Tourisme / « MICE » (Congrès – Salons)</i>						
H1 Les infrastructures « MICE », un secteur peu porteur			A moyen constant / si plan spécifique			1
H2 Un renouveau du tourisme urbain			A mettre en lien avec H2 et H3 Aménités			2
Les hébergements touristiques urbains - H2a Hôtels						
- H2b Locations via plateformes, en développement				 		

\* Il a été rappelé que l'offre wallonne pour les activités Mice est plus diversifiée et comprend notamment le secteur des incentives plutôt bien développé en milieu rural.

Discussion des hypothèses à l'aune du focus group avec les experts

## 4. Quelle attractivité des villes ?

### ***Des questions et des domaines à approfondir***

Les experts ont souligné que l'attractivité urbaine doit également se penser à l'aune des éléments suivants :

- La question de la ville productive et, plus globalement, de la réindustrialisation. Cependant, l'examen de cet enjeu, essentiel, dépasse largement la dimension territoriale, ce qui rend son traitement peu évident, singulièrement dans le cadre de cette expertise ;
- La surestimation de la mobilité des travailleurs, au regard de leur capacité à se reconvertir face aux mutations des marchés locaux du travail. Cet élément est difficilement quantifiable à ce stade. On a, par exemple, observé une reconversion d'une partie du personnel de l'Horeca vers d'autres secteurs durant les fermetures imposées, avec, en conséquence, des pénuries lors du redémarrage des activités ;
- L'importance de l'identité locale comme facteur d'attractivité présente ;
- Le soutien au développement des commerçants-entrepreneurs ;
- L'évolution de la mixité commerciale à travers le développement de l'HoReCa ;
- Le développement des concepts de *Staycation*.

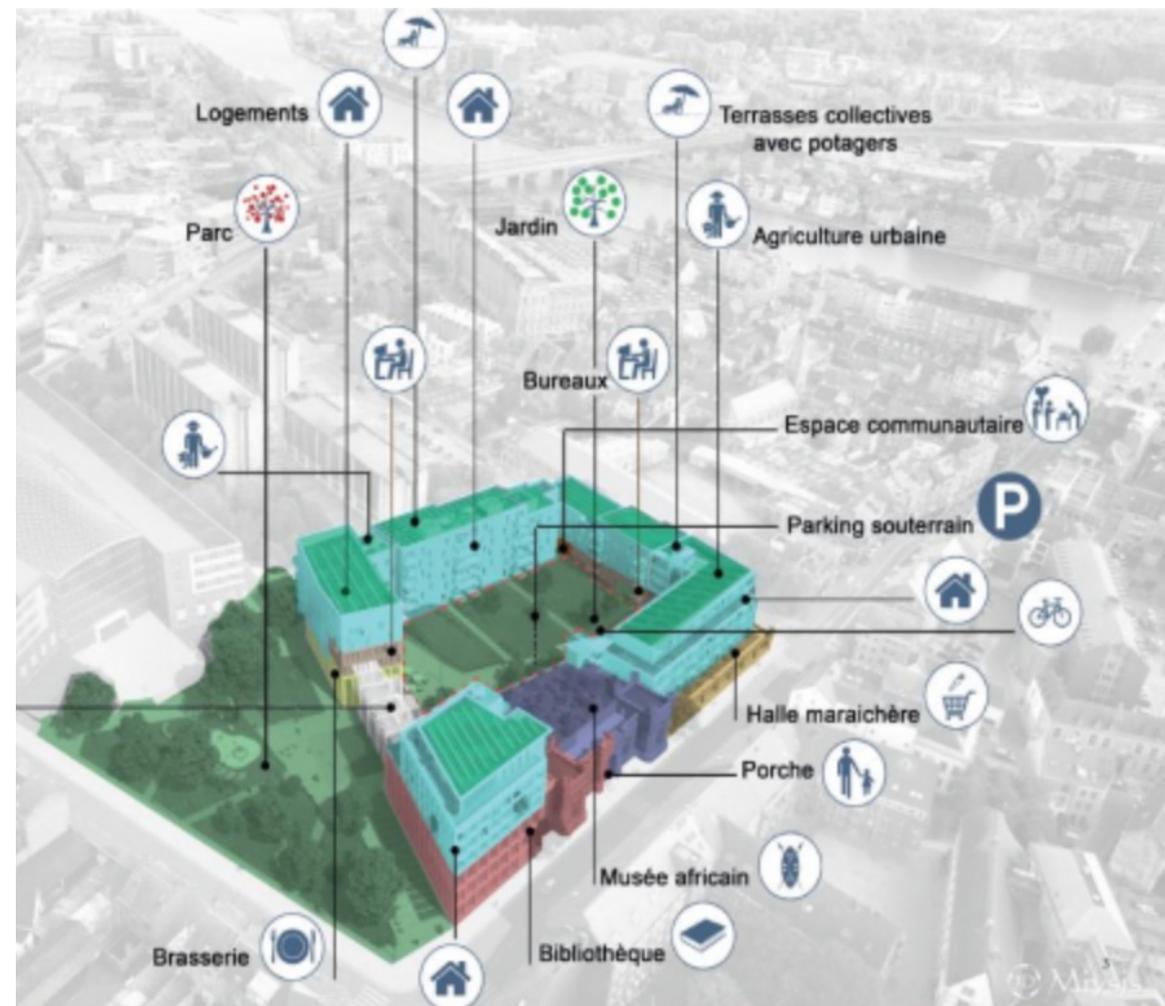


Mixité commerciale intégrant de l'Horeca: l'exemple du « bar manne » à Liège  
(Source: [www.rtc.be](http://www.rtc.be))

## Les points d'attention des experts

Lors de l'exercice cherchant à identifier le scénario désirable aux yeux des participants, des suggestions quant à l'attractivité urbaine ont été formulées :

- La diversité des territoires (et des villes) wallons est une richesse, à fortiori vu la proximité de pôles (extérieurs) importants et avec une certaine qualité de vie. Il est recommandé de développer les ressources propres à la Wallonie, sans se calquer sur d'autres territoires. La crise sanitaire est donc vue ici comme un éventuel accélérateur de changements mais, aussi, comme un vecteur d'opportunités ;
- Les disparités vis-à-vis de la mobilité des personnes et de l'accès aux différents modes ont pour conséquence que les choix de localisation seront plus ou moins contraints, avec des risques de ségrégations ;
- L'inertie des acteurs composant les territoires et la lenteur des processus de changements amènent certains experts à considérer qu'il n'y aura pas d'évolution radicale des autorités politiques à court – moyen terme ;
- Le polycentrisme et la ville du quart d'heure ne doivent pas être limités aux plus grandes villes, d'où l'intérêt de parler de « territoire du quart d'heure » ;
- L'échelle des communes et des quartiers doivent être mise en exergue dans la co-construction du projet urbain.



Le projet du quartier des Casernes à Namur (Source: [www.le-nid.be](http://www.le-nid.be))

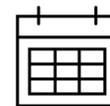


# Conclusions

## PARTIE 5

Finalisé en juin 2021

# 1. Généralités



## Quelques rappels ...

Les données et les observations de cette expertise datent d'avril 2021.

Au-delà d'une prise de conscience accélérée par la crise sanitaire, qu'en est-il des conséquences durables sur les imaginaires ? Sur les pratiques individuelles ? Sur les pratiques collectives ? Sur les théories et façons de faire des techniciens ? ...

Plus une crise dure, plus ses effets et les changements induits pour nos sociétés sont susceptibles d'être durables.

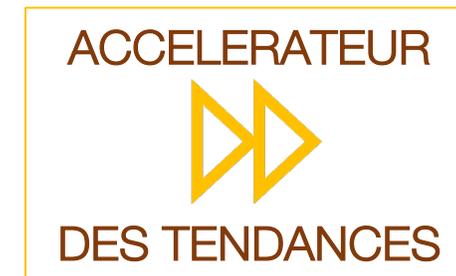
La pandémie a permis de mettre en débat les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme antérieures et leurs conséquences.

Les décisions d'aujourd'hui vont façonner notre territoire pour les générations à venir.

Il ne faut pas simplement penser au monde d'après, mais concevoir la façon de « vivre avec ».

Il faut éviter une relance qui recule sur les normes environnementales et climatiques.

Il faudra réaliser des arbitrages et établir des priorités en fonction des moyens disponibles.



## 2. De nouveaux modes de pratiquer les villes

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

Vu l'augmentation de la pratique du télétravail et de la visioconférence, les travailleurs, plus particulièrement, ceux actifs dans les fonctions administratives et de l'économie de la connaissance, sont amenés à se rendre moins régulièrement sur le lieu de travail.

Ces lieux de travail sont plutôt situés dans les plus grandes villes, qui correspondent essentiellement à Bruxelles et, dans une moindre mesure, aux pôles du Brabant wallon, à savoir Liège, Namur, Charleroi et Mons. Quant aux lieux de résidence, ils sont plutôt localisés en périphérie de ces régions urbaines.

Sur le plan économique, cela a deux conséquences majeures. Premièrement, les lieux de travail des télétravailleurs vont évoluer avec une diminution de la superficie consacrée aux postes de travail, éventuellement au profit d'espaces de rencontre (réunions, conférence), que l'on peut regrouper sous le concept de « plateformes d'innovations territoriales » (Tiers-lieux, hub, coworking, fablab, ...). Cela va impacter d'autres secteurs, notamment le MICE.

Par ailleurs, le déclin enregistré par ce secteur suite à la crise sanitaire ne pourrait qu'être temporaire, ce qui ne devrait pas être le cas du comportement des travailleurs.

Deuxièmement, les fonctions économiques et les emplois induits par la consommation des salaires de ces travailleurs (ou du tourisme d'affaire) seront partiellement affectées, voire relocalisées selon l'intensité de la pratique du télétravail.

Sur le plan résidentiel, l'espace-temps libéré par les travailleurs devra être réapproprié au profit des résidents et de leur qualité de vie. La diminution partielle de la mobilité automobile quotidienne peut profiter en termes d'espace aux modes doux et aux transports publics.

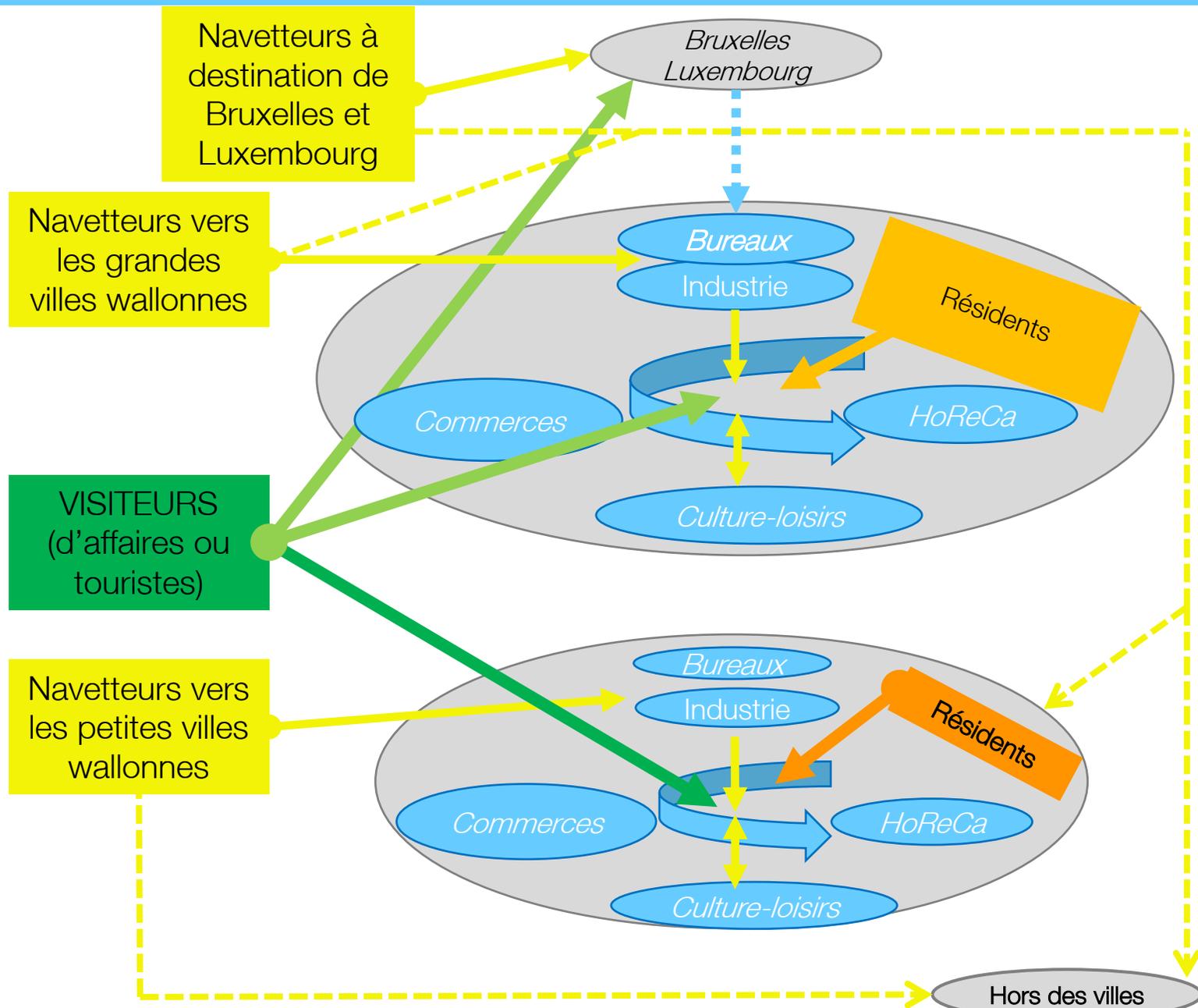
Du point de vue de la fonction commerciale, la réduction du nombre de travailleurs et, éventuellement, de visiteurs au sein des centres-villes constitue une perte directe de clients potentiels, avec un effet démultiplicateur puisque ces personnes constituent également des prescripteurs potentiels d'achat.

Cet effet pourrait être partiellement compensé par la tendance grandissante à la « staycation ». Mais cette perspective pour le « commerce physique » risque d'être réduite à néant par la croissance de l'e-commerce. Il y a là un mécanisme de vases communicants dont le résultat apparaît incertain mais qui sera probablement défavorable au commerce urbain. Ajoutons que l'e-commerce est, intrinsèquement, susceptible de réduire la fréquentation des centres-villes, singulièrement pour des achats.

## Polycentrisme et ville du quart d'heure

Concernant la structure du territoire, l'évolution des pratiques pose inmanquablement de nouveaux enjeux de développement polycentrique :

- la qualité des infrastructures de transport entre les principaux pôles urbains, même s'ils sont utilisés moins régulièrement ;
- un nouvel équilibre entre les villes structurant le territoire en Wallonie (voir figure) :
  - d'une part, une diminution du temps passé dans les plus grandes villes pour le travail, au profit des plus petites (*tirets jaunes*) où la consommation résidentielle sera renforcée (**orange gras**), et suite aux évolutions structurelles du commerce (*italique*) ;
  - d'autre part, un potentiel de déconcentration des activités des plus grandes villes (*tirets bleus*), une évolution du travail en bureaux (*bleu italique et gras*) et le redéploiement du tourisme de loisir local (vert foncé) ;
- la nécessaire amélioration de la qualité de vie dans les villes pour éviter la fuite vers les banlieues (enjeu de polarisation) ;
- la diminution partielle de la contrainte de mobilité quotidienne pour une partie des travailleurs vu l'offre de nouvelles opportunités de localisation résidentielle.



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

Le polycentrisme et la ville du quart d'heure ne doivent pas concerner les seules plus grandes villes, d'où l'intérêt de parler de « **territoire du quart d'heure** », ni être un vecteur de disparités socio-économiques mais bien de cohésion. Les échelles des communes et des quartiers doivent, dès lors, être mises en avant dans la co-construction du projet urbain.

Les liens entre la qualité des logements, la mixité des fonctions et services, et la quantité et la qualité des espaces public (y compris les espaces verts) dans une perspective de proximité constituent des prérequis pour des villes plus attractives et une « staycation » bien vécue.

**Logement\* confortable, sain, accessible/rentable**

- / avec + d'espaces extérieurs
- / avec des intérieurs + spacieux / réversibles-modulables / ouverts / lumineux / avec + d'espaces communs

\* énergétique, climatique

**Mixité et fonctions**

- Accès aux services publics de base (éducation, santé, culture, sport...)
- Commerces de proximité
- Qualité des connexions aux grands pôles d'emplois
- Plateformes d'innovations territoriales locales (tiers-lieux, coworking, ...)

**Territoire du quart d'heure**

**Espace public/Espace vert**

- Quantité
- Localisation
- Qualité
- Multifonctionnalité
- Communs
- Animations

## 3. Des acteurs et des outils

### **Mobiliser tous les secteurs**

D'un commun accord, les experts considèrent que les villes de demain devront être co-construites par les acteurs clés de tous les domaines. Le secteur public jouera bien entendu un rôle central, à travers la mobilisation de moyens financiers d'impulsion et d'acteurs aussi bien généralistes que spécialisés, tant régionaux que communaux. Les organismes parapublics tels que les invests et les intercommunales de développement économique continueront également à assurer un rôle clé dans le (re-)développement des centres. Ces acteurs devront renforcer leurs collaborations avec le secteur privé, à travers des partenariats public-privé, comme l'ont pointé plusieurs participants. Enfin, il est crucial de (re)donner une place centrale aux habitants des villes, avec l'aide des tissus associatifs locaux, porteurs d'innovation.

### **Co-crée des outils flexibles, stratégiques et orientés vers la connaissance territoriale**

Les outils à développer dans l'après-Covid devraient être opérationnels et conçus par l'ensemble des acteurs impliqués. Plusieurs types d'outils devraient être améliorés, selon les experts. Les instruments de connaissance et d'observation territoriales font actuellement défaut. Ceux qui existent ne permettent pas de poser des diagnostics suffisamment précis du territoire et de réagir en période de crise.

En phase avec les changements observés, il est nécessaire de développer des instruments de planification urbaine permettant une plus grande flexibilité temporelle et spatiale, à différentes échelles. Cette nécessité de flexibilité amène les experts à privilégier les outils de gouvernance par le projet. Plus globalement, des stratégies de développement urbain territorialisées permettraient de mieux rendre compte des spécificités locales.

Au-delà du retour des experts, nous avons observé qu'entre remise en question de la densité urbaine et peur d'une recrudescence de l'étalement urbain, les stratégies de relance des grandes villes se tournent vers d'autres modèles. Il a toutefois été démontré que la densité en soi n'était pas problématique. C'est son association avec d'autres facteurs (pauvreté, mauvaises conditions de logement) qui a joué un rôle dans la propagation de la pandémie (OECD, 2020). Au-delà du modèle de la ville du quart d'heure, certaines villes se sont par exemple intéressées au modèle économique de gouvernance du 'Donut' (notamment à Bruxelles), qui prône une transition urbaine écologique et solidaire.

De premières mesures ont été prises pour aller dans le sens de ces modèles. Par exemple, à Bruxelles, la réglementation urbanistique en cours de révision (RRU) prévoit de rendre obligatoires les espaces extérieurs dans les nouvelles constructions (Ladévèze, 2021). Des opérations d'urbanisme tactique en faveur de la mobilité douce et de l'espace public ainsi que l'allocation de budgets participatifs ont également été observées dans plusieurs villes belges.

Quel que soit l'horizon temporel, un ensemble d'outils utiles à la fois à la connaissance et à la stratégie territoriales devront être déployés.

## 4. Attractivité des villes et impacts territoriaux

### **Importance de villes attractives au sein de la Wallonie**

Dans un contexte de gestion parcimonieuse du sol et de lutte contre l'étalement urbain pour répondre aux défis climatiques et environnementaux, rendre les villes plus attractives s'impose afin de protéger les ressources du territoire wallon, tout en poursuivant la redynamisation socio-économique. C'est d'autant plus vrai avec la remise en question par la pandémie de la densification urbaine, qui doit impérativement être de qualité, et son corollaire, la recrudescence possible de l'étalement urbain. « Rendre les villes plus vivables, conviviales est également bénéfique pour les campagnes », « habiter en ville, c'est protéger la nature », telles furent les affirmations des experts.

Il s'agit aussi de contrecarrer le dédoublement de l'occupation du sol par les résidences secondaires; de freiner la consommation de nouvelles terres via la reconstruction de la ville sur la ville; de préserver la biodiversité des espaces naturels wallons en prévoyant suffisamment d'espaces verts publics de qualité en ville; ...

Les villes, grandes et petites, doivent être suffisamment attractives afin d'assumer leur rôle structurant dans la relance socio-économique wallonne.

Cities are places of pluralism, creativity and solidarity. Cultural and political traditions have been foundations for the development of cities reflecting democratic rights and values. Cities are also laboratories for new forms of problem-solving and test beds for social innovation. (...)

Cities and urban systems need flexibility as well as the ability to respond to external disruptive events and chronic stress. The robustness of cities to cope with changing framework conditions should be supported by an ability to learn from past events and from each other, flexible urban governance for the common good as well as balanced implementation of just, green and productive cities. Predictive and preventive policies, plans and projects should include diverse scenarios to anticipate environmental and climatic challenges and economic risks as well as social transformation and health concerns.

*Source : The new Leipzig charter, The transformative power for the common good (30 novembre 2020).*

## **Impact de la pandémie sur les dynamiques urbaines et territoriales**

De façon synthétique, au niveau du développement territorial, il ressort de notre réflexion que la crise sanitaire pourrait avoir des impacts sur les éléments suivants.

- La cohésion territoriale → Ces dernières années, le rôle structurant et dynamogène des villes fut mis en exergue, tant au niveau européen que wallon, dans la perspective d'un développement territorial équilibré, harmonieux et soutenable. Il pourrait être remis en question par une perception négative de l'urbain accentuée par la crise sanitaire.
- La cohésion sociale → La pandémie, comme toute crise, tend à un accroissement des inégalités socio-spatiales au détriment des catégories sociales les plus fragilisées.
- Les écosystèmes urbains → Ceux-ci risquent d'être fragilisés vu la diminution des flux économiques et la pression sur le commerce urbain.
- La mixité → Les besoins en termes de mixité fonctionnelle et de proximité sortiront renforcés de la crise tant au niveau des grandes que des petites villes.
- L'économie circulaire, créative et de proximité → Les besoins en termes de lieux de travail, de rencontre et d'innovation en sortiront renforcés.
- La demande en mobilité → l'impact sera fonction de la balance entre les impacts de la rémanence du télétravail, de la peur d'utiliser les transports en commun, et son corollaire, le recours accru à la voiture individuelle ou aux modes actifs.

Cooperation in polycentric networks of cities, metropolitan areas and regions contributes to spreading development potential more optimally. Therefore, we will take action to encourage neighbourhoods, communities, municipalities, counties, regions and Member States to cooperate on responses to global societal challenges and improving working, living and business conditions in all places as well as strengthening socio-economic prosperity, innovation capacity, positions in global value chains and global competitiveness across Europe.

*Source : Territorial Agenda 2030, A future for all places (1 décembre 2020).*

- La lutte contre étalement urbain → Celle-ci risque d'être mise à mal avec la diminution (relative) de l'attrait de l'urbain et les modifications à la marge des choix résidentiels.
- La compacité → Celle-ci pourrait pâtir des besoins d'espace intérieur (espace de télétravail, balcon ...) et extérieur (terrasse, jardin...) supplémentaire pour les logements.
- La perméabilité des sols → L'impact sera fonction de la balance entre étalement urbain ou au contraire compacité d'une part, et besoin en espaces verts et renaturation d'autre part.
- La préservation des écosystèmes et de la biodiversité → Les besoins accrus en services de loisirs et de ressourcement au départ des infrastructures vertes, s'ils ne sont pas rencontrés par la mise en oeuvre de nouveaux espaces - particulièrement en ville - pourraient générer des tensions sur les infrastructures vertes existantes, y compris les espaces naturels wallons.

### Attractivité économique

- Aalbers, M. B. (2017). The variegated financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 542–554. <https://doi.org/10.1111/ijur.12522>
- Aujean, L., Castiau, E., Roelandts, M. et Vandermotten, C. (2007). « Le positionnement des villes belges dans le réseau global des services avancés », *Belgeo*, 2007(1). <https://doi.org/10.4000/belgeo.11621>
- Bianchet, B., Berger, N., Claeys, D., Maldague, H. et Massart, F. (2020) « Recherche n°2 : Dynamiques économiques émergentes et nouveaux enjeux territoriaux ». Namur: Conférence Permanente du Développement Territorial. <https://orbi.uliege.be/handle/2268/256823>
- Bernier, C. (2019) « *Intentions de mobilité résidentielle des futurs diplômés : étude des tendances en province de Liège* », mémoire de master en sciences géographiques, Université de Liège, inédit.
- Bole, D. (2020, Avril). *Bright Future for black towns? Socio-cultural research of the small industrial town in Europe*. Présentation au séminaire doctoral « La ville en dehors des métropoles », Liège, Belgique.
- Bouba-Olga, O. et Grossetti, M. (2018) « *La mythologie CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence) : comment s'en désintoxiquer ?* ». <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01724699/>
- Bureau Fédéral du Plan (2021), Communiqué de presse de 11 février 2021.
- Centre for Cities (2020). *Coronavirus featured Cities Outlook 2021*. Disponible sur : <https://www.centreforcities.org/coronavirus/>
- Charleroi Bouwmeester (2021). *Left Side Business Park*. [En Ligne] <http://www.charleroi-bouwmeester.be/left-side-business-park>
- Charlier, J., Debuissou, M., Duprez, J.-P. et Reginster, I. (2016) « Mouvements résidentiels en Wallonie (1994-2014) », *Working Paper de l'WEPS*, 21. Namur : Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique.
- Comité Scientifique Logement. (2020). *Rapport de travaux. Version du 25/11/2020*. [https://perspective.brussels/sites/default/files/csl\\_fr\\_def2.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/csl_fr_def2.pdf)
- CPDT (2016). Rapport final – décembre 2016. Recherche 4 : localisations prioritaires en matière de dynamisation et de rénovation des quartiers urbains existants. [En ligne] [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/2016\\_localisation\\_rapport\\_sc\\_1.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/2016_localisation_rapport_sc_1.pdf)
- Crevoisier, O., Kebir, L. et Peyrrache-Gadeau, V. (2021) « Note conclusive. Milieux innovateurs et économie territoriale : comment le territoire façonne l'économie contemporaine », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, 2021(1), 137-153. <https://doi.org/10.3917/reru.211.0137>
- Crowley F., & Doran J. (2020). COVID-19, occupational social distancing and remote working potential: An occupation, sector and regional perspective. *Regional Science Policy and Practice*, July, 1–24. <https://doi.org/10.1111/rsp3.12347>
- Cushman & Wakefield (2021). *Le Covid-19 et le marché du bureau en Belgique*. [En ligne] <https://www.cushmanwakefield.com/fr-be/belgium/insights/covid19-and-the-belgian-office-market>
- De Boeck S., & Ryckewaert M. (2020). The Preservation of Productive Activities in Brussels : The Interplay between Zoning and Industrial Gentrification. *Urban Planning*, 5(3), 13. <https://doi.org/10.17645/up.v5i3.3092>
- De Decker P. (2008). Facets of housing and housing policies in Belgium. *Journal of Housing and the Built Environment*, 23, 155–171. <https://doi.org/10.1007/s10901-008-9110-4>
- EU2020.de (2020). The new Leipzig Charter, The transformative power of cities for the common good [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/brochure/new\\_leipzig\\_charter/new\\_leipzig\\_charter\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/brochure/new_leipzig_charter/new_leipzig_charter_en.pdf)
- EU2020.de (2020). Territorial Agenda 2030 <https://www.territorialagenda.eu/documents.html>
- Fertner C., Groth N. B., Herslund L. & Carstensen T. A., (2015) Small towns resisting urban decay through residential attractiveness. Findings from Denmark, *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 115:2, 119-132, DOI: 10.1080/00167223.2015.1060863
- Florida, R. (2019). *The rise of creative class*. New York, USA : Hachette.

Gurney C. (2020). *Out of harm's way ? Critical remarks on harm and the meaning of home during the 2020 COvid-19 social distancing measures* (UK Collaborative Centre for Housing Evidence, Issue April). <https://www.researchgate.net/publication/340635002%0AOut>

Guex, D. et Crevoisier, O. (2017) « Globalisation postindustrielle et milieux locaux : une typologie », *Working Paper MAPS*, 1, 26 p.

Halleux, J.-M., Bianchet, B., Maldague, H., Lambotte, J.-M. et Wilmotte, P.-F. (2019) « Le redéploiement économique de la Wallonie face à la diversité de ses territoires », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2019(37), pp. 5-118. <https://doi.org/10.3917/cris.2442.0005>

Hassens, H., Derudder, B., Van Aelst, S. et Witlox, F. (2014) « Assessing the functional polycentricity of the Mega-City-Region of Central Belgium based on advanced producer service transaction links », *Regional Studies*, 48(12), pp. 1939-1953. <https://doi.org/10.1080/00343404.2012.759650>

L'Institut Paris Région (2021). *Si loin, si proche... Ils ont quitté l'Île-de-France mais y ont gardé leur emploi*. [En Ligne] [https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat/les-franciliens/si-loin-si-proche-ils-ont-quitte-lile-de-france-mais-y-ont-garde-leur-emploi.html?utm\\_source=email&utm\\_campaign=6clics\\_lactu\\_de\\_LInstitut\\_Paris\\_Region\\_-\\_151\\_-\\_11\\_mars\\_2021&utm\\_medium=email](https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat/les-franciliens/si-loin-si-proche-ils-ont-quitte-lile-de-france-mais-y-ont-garde-leur-emploi.html?utm_source=email&utm_campaign=6clics_lactu_de_LInstitut_Paris_Region_-_151_-_11_mars_2021&utm_medium=email)

Leducq, D. (2021). *Après un an de crise, quelles perspectives pour les espaces de coworking ?* [En ligne] <https://theconversation.com/apres-un-an-de-crise-quelles-perspectives-pour-les-espaces-de-coworking-157069>

Lennert, M. et Van Criekingen, M. (2003) « Centre et périphéries : des espaces en compétition ? Enquête sur les types de localisation des entreprises à l'échelle de l'aire métropolitaine bruxelloise », *Belgeo*, 2003(4). <https://doi.org/10.4000/belgeo.16791>

OCDE (2020), Cities Policy Responses. <https://www.oecd.org/coronavirus/policy-responses/cities-policy-responses-fd1053ff/>

OCDE (2021), Les Mesures adoptées par les villes face au COVID-19. <https://www.oecd.org/coronavirus/policy-responses/les-mesures-adoptees-par-les-villes-face-au-covid-19-aebdbf1c/>

OCDE (2021), Economic Outlook, Interim Report March 2021. [https://www.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-economic-outlook\\_16097408](https://www.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-economic-outlook_16097408)

Perspective.brussels (2020), Redéploiement socio-économique, territorial et environnemental suite à la crise du Covid-19. [https://perspective.brussels/fr/actualites/un-diagnostic-socio-economique-territorial-et-environnemental-suite-la-crise-du-covid-19\\_0](https://perspective.brussels/fr/actualites/un-diagnostic-socio-economique-territorial-et-environnemental-suite-la-crise-du-covid-19_0)

Rader Olsson, A., & Cars, G. (2011). Polycentric spatial development: Institutional challenges to intermunicipal cooperation. *Jahrbuch Fur Regionalwissenschaft*, 31(2), 155–171. <https://doi.org/10.1007/s10037-011-0054-x>

Rérat, P. (2014a) « The selective migration of young graduates: Which of them return to their rural home region and which do not? », *Journal of Rural Studies*, 35, pp. 123-132. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2014.04.009>

Rérat, P. (2014b) « Highly qualified rural youth: Why do young graduated return to their home region? », *Children's Geographies*, 12, pp. 70-86. <https://doi.org/10.1080/14733285.2013.850849>

RTBF (2020a). *Les espaces de co-working résistent à la pandémie et s'adaptent*. [En ligne] [https://www.rtf.be/lapremiere/emissions/detail\\_tendances-premiere/accueil/article\\_les-espaces-de-coworking-resistent-a-la-pandemie-et-s-adaptent?id=10640459&programId=11090](https://www.rtf.be/lapremiere/emissions/detail_tendances-premiere/accueil/article_les-espaces-de-coworking-resistent-a-la-pandemie-et-s-adaptent?id=10640459&programId=11090)

RTBF (2020b). *Les espaces de co-working, une solution pour fuir le télétravail?* [En ligne] [https://www.rtf.be/info/societe/detail\\_les-espaces-de-coworking-une-solution-pour-fuir-le-teletravail?id=10643193](https://www.rtf.be/info/societe/detail_les-espaces-de-coworking-une-solution-pour-fuir-le-teletravail?id=10643193)

Shearmur, R. *et al.* (2020) « L'avenir du centre-ville du Montréal. Impact immédiat de la COVID et perspectives post-COVID ». <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.22510.95048>

Thissen, F., Fortuijn, J. D., Strijker, D. et Haartsen, T. (2010). « Migration intention of rural youth in the Westhoek, Flanders, Belgium and the Veenkoloniën, The Netherlands », *Journal of Rural Studies*, 26(4), pp. 428-436. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2010.05.001>

Uyttebrouck, C. (2020). *New ways of working, new ways of living... What housing and planning implications? Ontologies and governance of live-work mix* [University of Liège]. <http://hdl.handle.net/2268/251615>

Uyttebrouck, C., Remøy, H., & Teller, J. (2021). The governance of live-work mix : Actors and instruments in Amsterdam and Brussels development projects. *Cities*, 113, 11. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103161>

Van Criekinegen, M., Cornut, P. et Luyten, S. (2007). « Brussels: Polycentricity as ‘images on the map’, not in reality ». In Cattan N., *Cities and Networks in Europe*, pp. 105-111.

Van Meeteren, M., Boussauw, K., Derudder, B. et Witlox, F. (2016). « Flemish Diamond or ABC-axis? The spatial structure of the Belgian metropolitan area », *European Planning Studies*, 24(5), pp. 974-995. <https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1139058>

Bianchet, B., & Mariette, C. (2018) « Offre commerciale et organisation de la vie ur-baine : réflexions à partir de l'expérience liégeoise ». In R. Brahy, D. Elisabeth, P. Fontaine, & C. Ruelle (Eds.), Regards sur la ville. Échanges et réflexions à partir de Liège (Maison des). Presses Universitaires de Liège (PUL).

Center For Cities (2021) « Core cities : the impact of the first wave of Covid 19 ».

Center for Liveable Cities (2021) « Adapting to a disrupted world ».

Conseil Central de l'Economie (2020) « La crise du Covid et les confinements dopent l'e-commerce et dévitalisent le secteur classique de la distribution ». CCE 2020-2280.

Institut fédéral pour le Développement durable (2021) « Étude pour une Belgique plus durable, plus inclu-sives et résiliente à construire après la crise de la covid 19 ».

Krafft M., Mantrala M.K., (2010), Retailing in the 21st Century, (Springer).

Le Goix, R. (2005) « Villes et mondialisation : le défi majeur du XXIème siècle » (Ellipses).

Gondola (2020), La crise a créé un nouvel intérêt pour la franchise. <https://www.gondola.be/fr/news/la-crise-cree-un-nouvel-interet-pour-la-franchise>

Grimmeau J.P. et Wayens B., (2016) « Les causes de disparition des petits commerces (1945 – 2015) », Courrier hebdomadaire du CRISP, n°2301.

Lambotte J.M., (2016) « Etat du territoire wallon, dynamiques sectorielles territorialisées, secteur com-merce », Conférence Permanente du Développement territorial.

Larranga E. & Soulard L. (2018) « Le retail face aux nouveaux modes de consommation, s'adapter ou disparaître » Dunod.

Locatus (2021) « Retail Risk Index 2021 ».

Locatus (2021) « Sur les 1 750 zones commerciales de Belgique, lesquelles sont les plus touchées par la crise Covid-19 ? » (<https://locatus.com/fr/blog/sur-les-1-750-zones-commerciales-de-belgique-lesquelles-sont-les-plus-touchees-par-la-crise-covid-19/>)

Male M.H. (2020) « Que reste-t-il de nos confinements ? Nouvelles habitudes de consommation post crise sanitaire » <https://www.kissthebride.fr/experience-relation-client/que-reste-t-il-de-nos-confinements-nouvelles-habitudes-de-consommation-post-crise-sanitaire/>

Moreno C., (2020), Droit de cité – De la « ville-monde » à la ville du « quart d'heure » Editions de l'Observatoire.

OCDE (2020), COVID-19 and the retail sector: impact and policy responses. <https://www.oecd.org/coronavirus/policy-responses/covid-19-and-the-retail-sector-impact-and-policy-responses-371d7599/>

ONS (2021), Impact of the coronavirus (COVID-19) pandemic on retail sales in 2020. <https://www.ons.gov.uk/economy/grossdomesticproductgdp/articles/impactofthecoronaviruscovid19pandemiconretailsalesin2020/2021-01-28>

Peron R., (1993) « La fin des vitrines, des temples de la consommation aux usines à vendre », les Editions de l'Ecole Normale Supérieure de Cachan, Cachan.

Shearmur Richard, Ananian Prescillia, & Lachapelle Ugo. (2021) « The Future of Downtown Montreal : Immediate Impact of COVID and post-COVID perspectives / L'avenir du centre-ville de Montréal. Impact immédiat de la COVID et perspectives post-COVID 19 ».

SEGEFA (2020) « Comité d'accompagnement des projets LOGIC et MOVE »

SPF Economie. (2020). « Rapport sur la conjoncture économique dans la distribution ».

Wayens, B., Godart, P., Mathieu, S., Istaz, D., & May, X. (2020). « Une décennie d'évolution du commerce "brick and mortar" en Belgique. Exploration des inventaires de terrain Locatus ». <https://difusion.ulb.ac.be/vufind/Record/ULB-DIPOT:oai:dipot.ulb.ac.be:2013/301468/Details>

- Barry C. (2021) La pandémie pousse la ville à se remettre en question sur [https://veilletourisme.ca/2021/03/23/pandemie\\_ville\\_redefinir\\_tourisme/](https://veilletourisme.ca/2021/03/23/pandemie_ville_redefinir_tourisme/) (consulté le 02 avril 2021).
- Blanquet du Chayla C. et al. (2020) Le bâtiment post-COVID, une réflexion nécessaire. Québec : CIRCREB.
- Bourdeau Lepage L. (2019) « De l'intérêt pour la nature en ville : Cadre de vie, santé et aménagement urbain », Revue d'économie régionale et urbaine, 5, pp 893-911.
- Centreforcities (2021) Core Cities : the impact of the first wave of Covid-19 sur <https://www.centreforcities.org/reader/core-cities-the-impact-of-the-first-wave-of-covid-19/> (consulté le 02 mars 2021).
- CGT (2014) Etude sur le secteur MICE en Wallonie.
- CGT (2021) Impact économique de la crise sanitaire sur le secteur du tourisme wallon en 2020. Rapport.
- Collectifs (2011) Lively cities toolbox.
- Commission européenne (2013). Communication de la commission au parlement européen, au conseil, au comité économique et social européen et au comité des régions. Infrastructure verte – Renforcer le capital naturel de l'Europe. Bruxelles
- CPDT (2007-2017) Les atlas des paysages de Wallonie, Tomes 1 à 7.
- CPDT (2019), Aménager les espaces publics wallons, Hors-séries.
- CPDT (2020) Tourisme et territoire : gérer le passé pour préparer l'avenir. Rapport de recherche.
- CPDT (2020), Infrastructures vertes : pourvoyeuses de services écosystémiques. Hors-séries.
- CPDT (2021), Tourisme et territoire : gérer le passé pour préparer l'avenir. Documents de travail.
- Cusin F. et Damon J. (2010) « Les villes face aux défis de l'attractivité. Classements, enjeux et stratégies urbaines », Revue futures, 367, pp 25-45.
- Commission canadienne pour l'UNESCO (2020) Reconstruire ensemble avec les réserves de biosphère canadiennes sur <file:///C:/Users/Admin/AppData/Local/Temp/NoteInformationReconstruireEnsembleReservesBiosphere.pdf> (consulté le 02 mars 2021).
- DREAL Nord Pas-de-Calais (2015) Les enjeux par milieu et ressource de notre environnement / Enjeux de santé, sécurité et cadre de vie sur <https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/?-Le-cadre-de-vie-influence-la-sante-> (consulté le 05 février 2021).
- FRW (2019) Espaces Publics en milieu rural, Guide unique pour des aménagements spécifiques.
- Krastev I. (2020) Est-ce déjà demain ? Le monde paradoxal de l'après-covid 19. Premier Parallèle.
- Manusset S. (2012) « Impacts psycho-sociaux des espaces verts dans les espaces urbains », Développement durable et territoires [En ligne], 3, 3, mis en ligne le 23 juillet 2014 sur <http://journals.openedition.org/developpementdurable/9389> (consulté le 07 avril 2021).
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation Québec (2010) Guide La prise de décision en urbanisme sur 20 <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/planification-strategique/milieu-et-cadre-de-vie-dune-collectivite/> (consulté le 05 février 2021).

Perspectives.brussels (2020). Diagnostic, redéploiement socio-économique, territorial et environnemental suite à la crise du Covid-19 sur <https://www.ccc-ggc.brussels/fr/observatbru/publications/diagnostic-socio-economique-territorial-et-environnemental-suite-la-crise> (consulté le 05 février 2021).

PUCA (2020) Biodiversité, nature et santé : comment la crise sanitaire rebat-elle les cartes du débat ? Note d'analyse n°2 Version Septembre 2020 sur <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/note-d-analyse-2-biodiversite-nature-et-sante-a2095.html> (consulté le 15 décembre 2020).

PUCA (2021) Aménager le territoire de l'après. Note d'analyse n°6 Version Février 2021 sur <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/note-d-analyse-6-amenager-le-territoire-de-l-apres-a2214.html> (consulté le 02 mars 2021).

Statistique Canada (2020) Accès aux parcs et aux espaces verts et utilisation de ceux-ci : les répercussions possibles de la COVID-19 sur les ménages canadiens sur <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/45-28-0001/2020001/article/00031-fra.htm> (consulté le 05 février 2021).

Statistique Vaud (2020). Esquisser les contours de l'après Covid-19 : synthèse de la littérature prospective. Note de veille prospective sur [https://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/organisation/dfin/statvd/Publications/Prospective/Prospectif\\_covid-19.pdf](https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dfin/statvd/Publications/Prospective/Prospectif_covid-19.pdf) (consulté le 05 février 2021).

SPW-DGO4 (2019). Schéma de Développement du Territoire adopté par le Gouvernement wallon en mai 2019. Namur.

UVCW (2021) La question du commerce dans les centres urbains et ruraux - La nécessité d'un plan wallon pour appuyer l'action communale - Avis du Conseil d'administration de l'UVCW sur [https://www.uvcw.be/no\\_index/files/5047-avis-du-ca---9-fevrier-2021---la-question-du-commerce-dans-les-centres-ok.pdf](https://www.uvcw.be/no_index/files/5047-avis-du-ca---9-fevrier-2021---la-question-du-commerce-dans-les-centres-ok.pdf) (consulté le 02 mars 2021).

Illustrations : extraits de presse (Le Soir, RTL, La DH, La Meuse, Les Echos, l'Avenir) et de sites Web (<https://www.namur.be>, <https://www.laligue.be>).