

Compétitivité territoriale et attractivité résidentielle : désir d'habiter et projet de territoire. Exposé de synthèse

*Territorial competitiveness and residential appeal: desire to live in
– and a project for – a territory. Synthesis*

M.-L. De Keersmaecker¹

Dans le cadre de la problématique de la compétitivité du territoire et du développement territorial, la CPDT a organisé le 28 avril 2006 à Louvain-la-Neuve un colloque sur la compétitivité territoriale et l'attractivité résidentielle.

To broach the issue of territorial competitiveness and development, on 28 April 2006 the CPDT organised a colloquium on territorial competitiveness and residential appeal at Louvain-la-Neuve.

Mots clés : économie résidentielle, attractivité résidentielle, Wallonie.

Key words: residential economy, residential appeal, Wallonia.

Dans son introduction, Y. Hanin met en évidence la problématique de base du colloque, à savoir les effets des modes contemporains d'habiter sur le développement d'un territoire où lieux de travail et lieux de résidence sont souvent dissociés. Les différents exposés s'articuleront autour :

- des lieux d'attractivité résidentielle et les facteurs explicatifs de celle-ci ;
- des effets économiques et territoriaux de ce phénomène ;
- du lien entre attractivité territoriale et compétitivité des territoires ;
- des impacts en termes de politiques publiques à développer pour lier compétitivité territoriale et développement territorial durable.

Toute une vie de mouvements

Tout au long de son existence, l'individu effectue un certain nombre de changements de son lieu de résidence et de mouvements vers d'autres destinations, plus ou

moins proches de son lieu d'origine. Un certain nombre de ces mouvements sont choisis, induits par l'évolution du cycle de la vie de chacun. Le choix de localisation résidentielle dépend de ce que recherche l'individu, tant les caractéristiques de l'habitation (taille du bâtiment et du jardin, statut d'occupation) que l'environnement et l'accessibilité de celle-ci (milieu urbain ou périurbain, distance à la ville). Ce choix est néanmoins contraint par les revenus dont celui-ci dispose et d'autant plus contraint que son budget est peu élevé.

D'autres mouvements sont imposés. Ils peuvent être forcés par certains événements extérieurs à l'individu : décisions publiques ou décisions du propriétaire si l'individu est locataire d'un bien. Les mouvements peuvent également être forcés par les caractéristiques du marché immobilier d'un quartier ou d'une région ou par les choix résidentiels de ceux qui ont des moyens supérieurs. On en arrive à des processus de ségrégation socio-spatiale au niveau de communes ou de quartiers. Les mouvements migratoires ont des destinations privi-

¹ Marie-Laurence De Keersmaecker est géographe et professeur à l'Université Catholique de Louvain (unité de géographie et unité d'urbanisme et de développement territorial). Courriel : dekeersmaecker@urba.ucl.ac.be

légées. L'analyse des soldes migratoires des communes wallonnes conduit à la mise en exergue de régions d'attraction des habitants, à savoir le Brabant wallon et ses extensions, les zones périphériques de Namur, de Charleroi et de Liège et les communes à proximité de la frontière luxembourgeoise. Les espaces qui concentrent des départs d'habitants se situent surtout dans les grandes villes, les zones industrielles en déclin et quelques communes rurales d'Ardenne.

Suivant l'âge des individus, les flux migratoires ont des directions privilégiées. Ainsi, J.-M. Halleux met en évidence deux types de flux. D'une part, il quantifie l'ampleur des flux centrifuges vers les banlieues périurbaines qui sont essentiellement des migrations d'agrandissement des ménages et qui concernent des ménages de vingt-cinq à quarante ans et des jeunes enfants. D'autre part, il met en exergue des flux centripètes vers les villes qui sont le fait des jeunes adultes. Le graphique associé à ce texte met clairement en évidence la différence d'orientation des flux majoritaires suivant l'âge des individus concernés.

Les territoires mis en concurrence suivant leur offre résidentielle

De nombreuses études ont mis en exergue les facteurs explicatifs des mouvements résidentiels, qu'ils soient choisis ou contraints. Parmi les raisons invoquées pour expliquer les choix résidentiels, les exposés de la jour-

née de colloque se sont penchés sur la variation de l'offre résidentielle des territoires qui les met en concurrence pour attirer de nouveaux habitants. Pour qualifier l'attractivité résidentielle, trois aspects ont été considérés : la qualité du cadre de vie, la qualité des services et des équipements et la capacité du territoire à générer un sentiment d'appartenance et une volonté d'action.

La qualité du cadre de vie

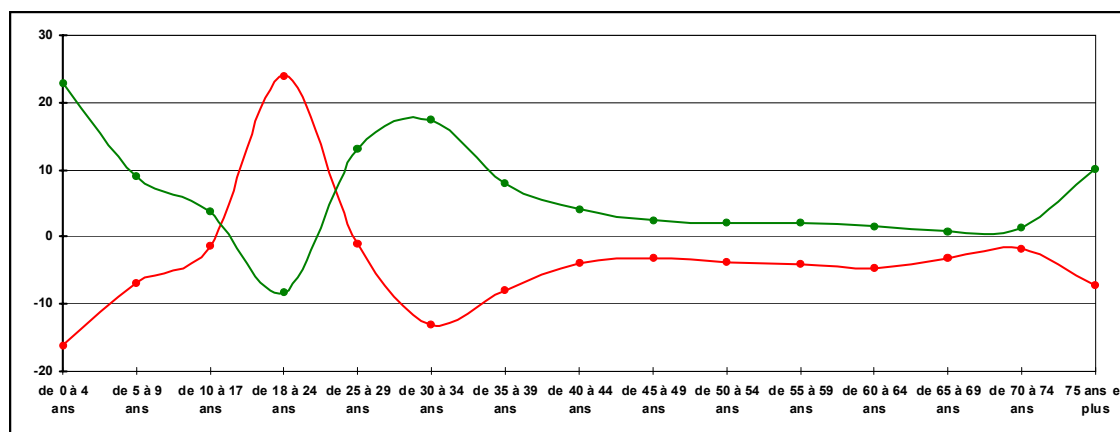
Les mouvements des habitants des villes vers leurs périphéries sont dictés par des logiques individuelles qui ont prévalu durant tout le 20^e siècle :

- la valorisation du mode de vie à la campagne et le rejet des villes polluées, trop denses et chaotiques ;
- l'attachement au modèle de la maison individuelle ; désir qui peut plus facilement être comblé dans les espaces ruraux, là où le terrain est moins cher ;
- la faible qualité de l'offre résidentielle en milieu urbain (faible rapport qualité-prix) ;
- la recherche de l'accès à la propriété qui peut se réaliser dans les zones périurbaines, également en raison du coût moins élevé du terrain ;
- une propension de plus en plus grande à la mobilité, essentiellement la mobilité en voiture.

Les pouvoirs publics ont favorisé cette tendance à la dispersion de l'habitat par le développement de politiques :

- du logement favorisant les implantations périphériques là où le terrain est moins coûteux (logements

La différenciation du sens des flux migratoires suivant l'âge des individus



Source : J.-M. Halleux, colloque CPDT 28 avril 2006.



L'attachement au modèle de la maison individuelle est l'une des composantes du mouvement des habitants des villes vers leurs périphéries ou vers les espaces ruraux. ■

- sociaux, politiques d'aide à l'accès à la propriété) ;
- de planification et d'aménagement du territoire, par l'inscription au plan de secteur de zones d'habitat dispersées et par le développement d'un réseau routier dense dans notre pays ;
- communales d'attraction de ménages aux revenus suffisants afin d'augmenter le rendement fiscal des communes et de permettre leur développement.

L'absence de politique foncière en Belgique a favorisé le laisser-faire et les implantations dans des banlieues de plus en plus lointaines, dans une logique de maximisation de la dispersion.

On assiste aujourd'hui à un mouvement de retour vers les quartiers centraux des villes. Ces choix de localisation sont encore actuellement plus marginaux que les départs vers les quartiers périphériques mais se déduisent néanmoins significativement des statistiques d'évolution de la population. Ce mouvement de retour, créateur d'un processus souvent appelé de gentrification des quartiers centraux, est causé par la conjonction de facteurs culturels et économiques. Les raisons de type économique sont liées au coût moins élevé des

bâtiments dans les quartiers dégradés et l'espérance de profit que l'on peut tirer de ces derniers, une fois situés dans des quartiers en renouveau. Ces raisons économiques ne peuvent néanmoins être invoquées qu'en conjonction avec des facteurs culturels d'intérêt renouvelé pour les quartiers centraux, leur accessibilité plus aisée, la proximité des services, des commerces et des activités culturelles, la mixité sociale et la valorisation des bâtiments anciens. Les nouveaux habitants des centres valorisent ainsi leur attachement pour la ville et les nouveaux facteurs de confort recherchés en ville.

La qualité des services et des équipements

J. Hindriks et son équipe ont construit un palmarès des communes de Wallonie selon des critères de bonne gouvernance des services de proximité et de gestion des budgets utilisés. Au-delà des questions méthodologiques liées à l'objet de la mesure – l'action des autorités gestionnaires d'une commune ou l'impact de politiques émanant de plusieurs types de gestionnaires sur le territoire communal – il apparaît clairement que l'offre de services et d'équipements publics est un élément de compétition entre les territoires. Plus encore

aujourd'hui dans un contexte de mobilité croissante des individus. Cette comparaison entre les communes est un ferment de concurrence entre elles alors qu'elle devrait être un des principaux motifs de leur recomposition en communautés urbaines. Le problème de la compétitivité territoriale devient alors une question d'échelle.

L'attachement au lieu

Des processus participatifs se multiplient aujourd'hui pour construire des facteurs d'intégration et d'appropriation territoriale des individus. Ce sont également des moteurs de construction d'une identité collective.

J. Rémy affirme que la capacité de mettre en œuvre des projets collectifs va commander l'orientation des territoires wallons. La planification du territoire est nécessaire pour construire des projets adaptés aux problèmes, aux ressources et aux opportunités. Mais le projet va bien au-delà des compétences formelles ; il relève d'une capacité d'action collective. J. Rémy évoque le cas de la gare des Guillemins à Liège et s'interroge sur le rôle et l'articulation des acteurs mobilisés par le projet. Cette capacité d'action collective a été également évoquée par L. Boulet pour justifier l'attraction de Louvain-la-Neuve : il n'a pas suffi d'avoir un plan pour que les habitants se présentent ; les services d'urbanisme n'ont pas agi seuls puisqu'ils ont été accompagnés dans leur projet urbain par un service de promotion de la ville. C'est le cas également du quartier Vauban à Fri-

bourg-en-Brigau, présenté par J. Hartwig. Grâce à une politique visant à privilégier un style de vie de qualité, sur la base de la participation des futurs habitants et du suivi d'une équipe d'experts, un terrain d'anciennes casernes a été transformé en quartier modèle du point de vue écologique et social, notamment dans le domaine des économies d'énergies dans les bâtiments et de la gestion des déplacements.

Bien d'autres lieux attendent une action collective basée sur projet. J. Rémy insiste sur l'impérative nécessité de la mise en place de projets résidentiels basés sur la participation des individus et sur la dynamique de proximité afin de donner leur chance à tous les espaces, même à ceux qui sont délaissés.

L'économie résidentielle et la dynamique de proximité

Tout le fonctionnement du système territorial repose donc sur la mobilité résidentielle de la population. Cette mobilité est déclenchée par différents facteurs, comme l'insatisfaction de la population en milieu urbain et la recherche d'un environnement vert, le mythe de la maison individuelle et la quête du statut de propriétaire. D'autres facteurs économiques entrent également en ligne de compte comme la flexibilité du marché de l'emploi et la complexification de la stabilité professionnelle. Sans compter les choix de localisation résidentielle résultant



Le quartier Vauban, à Fribourg-en-Brigau. Un quartier modèle d'un point de vue écologique et social.

d'un arbitrage entre les lieux de travail des deux membres du ménage. L'attractivité résidentielle est l'enjeu : les territoires sont mis en concurrence sur base de leur offre résidentielle, de la qualité de leur offre culturelle et de la desserte en moyens de transport. La mobilité est un autre facteur explicatif. L'augmentation de la mobilité permet un éloignement toujours croissant entre le lieu de travail (et donc de production) et le lieu de résidence (et donc de consommation).

La dissociation entre le lieu de travail et le lieu de résidence a pour conséquence que le revenu n'est pas dépensé là où il est produit. Les deux dernières décennies ont été marquées par un découplage croissant entre l'évolution des PIB régionaux et celle des revenus des ménages. On peut ainsi constater que la Région de Bruxelles-Capitale qui est classée suivant la valeur de son PIB comme la troisième région européenne, est, en termes de revenus disponibles de ses habitants, la plus pauvre des trois régions belges. Par contre, certains arrondissements, comme ceux d'Ath ou de Waremme, sont caractérisés par une évolution plus dynamique du revenu médian des habitants que celle du PIB régional. Ce phénomène est également mis en évidence en France. Prenons l'exemple de l'Île-de-France qui a enregistré, pendant les années nonante, une augmentation du PIB par habitant et la productivité alors que, parallèlement, le revenu par habitant décline, l'emploi diminue, le solde migratoire devient négatif et le taux de pauvreté se renforce. Au vu de différents constats de ce type en France, l'économiste français L. Davezies a approfondi la théorie régionale classique de la base en proposant une nouvelle mesure du développement du territoire, basée sur les revenus et la consommation et plus uniquement sur le PIB. En effet, comprendre le développement territorial ne peut se suffire d'une analyse des seules activités productives et doit englober tous les mécanismes de formation des revenus des habitants du territoire considéré. L'économie résidentielle, c'est-à-dire l'ensemble des revenus liés à la présence sur un territoire de ménages et les emplois induits par leur consommation, est considérée aujourd'hui comme un moteur majeur de l'activité économique de zones résidentielles. C'est le cas de villes petites et moyennes qui ont vu leurs activités productives décliner, tout en développant d'autres activités attractives pour la population, telles que des animations culturelles et touristiques, des commerces et des services. Il en résulte une dynamique de proximité qui dépend des usagers que



Mettre sur pied un projet adapté aux problèmes, aux ressources et aux opportunités relève de la capacité d'action collective et de l'articulation des acteurs mobilisés. Ici, la gare des Guillemins à Liège, citée comme exemple par J. Rémy. ■

ces villes sont capables d'attirer. À côté de ses habitants, la ville peut attirer des habitants d'ailleurs.

La dynamique de proximité est forte dans la mesure où elle est capable d'être la base de développement d'une région. Ainsi, selon J. Rémy, la structuration de l'axe central du Brabant wallon qui s'est développée dans les trente-cinq dernières années a permis de construire le développement de cette zone sur les départs de population active de Bruxelles d'abord, sur la mise en place d'une économie de proximité basée sur les résidents ensuite, sur la construction économique et productive de la région enfin. Cet axe a contribué et continue de contribuer à la polarisation de populations sur des activités engendrées sur ce territoire. Ainsi, Louvain-la-Neuve peut attirer dans un certain nombre d'activités des gens venant de l'extérieur, vivant en habitat dispersé, qui trouvent non loin de chez eux des équipements, des



Louvain-la-Neuve peut attirer des gens venant de l'extérieur, qui trouvent non loin de chez eux des équipements, des services, des commerces. Ici, le centre commercial « L'Esplanade ». ■

services, des commerces, des activités culturelles. Le centre universitaire s'impose désormais comme membre du tripôle Ottignies-Wavre-Louvain-la-Neuve.

La complexification des territoires

Nombreux furent les orateurs de la journée qui ont mis en exergue la multiplication des territoires et la surimposition de certains des territoires construits au départ de processus différents. La structure de l'espace wallon se complexifie ; les zones d'attraction des villes se chevauchent, la hiérarchie christallérienne des centres est bousculée par la mise en place de nouveaux lieux d'attraction des habitants. Les critères de localisation aussi bien des résidences que des entreprises se modifient. Le développement local, traditionnellement fondé sur les activités productives, se base aujourd'hui également sur des activités liées à la résidence, comme les services de proximité, les activités culturelles et touristiques.

La géographie de la production ne correspond plus nécessairement à la géographie de la consommation. En outre, J. Rémy met en évidence que certains lieux combinent les deux dimensions. Ainsi, l'implantation de population résidente peut développer de l'emploi et de

ce fait attirer des travailleurs résidant ailleurs. De même, les habitants de centres d'emploi peuvent travailler ailleurs et même quitter leur territoire pour des loisirs situés ailleurs également.

J.-M. Halleux met, quant à lui, en évidence la notion d'espaces interstitiels. Ce sont des lieux qui appartiennent aussi bien à la zone d'attraction d'une ville que d'une autre ville en raison de la multiplication des possibilités de déplacements, qu'ils soient publics ou privés. C'est le cas, par exemple, de la zone nord-ouest de la périphérie liégeoise, allant de Waremme à Huy, qui est prise dans la double attraction de Liège et de Bruxelles. Cette notion d'espace interstitiel

prend de l'importance pour comprendre l'intérêt d'habiter dans certaines zones où l'on se trouve au creux de deux zones d'attraction, intérêt qui doit être pris en compte par les aménageurs.

La hiérarchie des centres se trouve elle aussi bousculée par cette nouvelle organisation de l'espace. Ainsi, tout lieu se trouve à l'intérieur d'un réseau complexe de centres qui ne sont plus classés de manière classique en fonction d'une représentation de plus en plus importante des services et des commerces dans les centres de niveau supérieur de la hiérarchie. Actuellement, des centres, même de plus petite taille, accueillent des services de proximité, des fonctions culturelles et touristiques d'un certain niveau pour les habitants qui y résident ou qui habitent dans les périphéries proches. J. Rémy montre ainsi que le développement radioconcentrique de banlieues attirées par le centre de la ville n'est plus le fait, par exemple, du Brabant wallon, où de petites villes comme Wavre, Ottignies ou Braine-l'Alleud ont toujours eu un rôle structurant pour la vie sociale.

Le clivage entre les villes et les campagnes n'est plus marqué comme il l'était auparavant. Traditionnellement, les limites découpent les espaces en dedans et en dehors. Mais aujourd'hui, il y a des espaces intermédiaires

évoqués par J. Ruegg. Ce sont essentiellement ces espaces périurbains dont les urbanistes ont souvent une lecture négative : ils ont été produits dans le désordre au gré de processus mal-régulés. Ils déconstruisent l'image traditionnelle de la ville et de la campagne et la séparation de ces espaces mutuellement exclusifs. Néanmoins, ils apparaissent comme des lieux où s'invente une nouvelle manière de vivre. Il s'agit de lieux reproduisant les modes de vie et de communiquer urbains avec d'autres avantages liés à la campagne et la ruralité. C'est une nouvelle logique socio-spatiale qu'il est important de décrypter et d'analyser puisque, aujourd'hui, la moitié de la population vit dans ces zones communément appelées zones périurbaines. Ce sont des espaces qu'il est important de rénover et de revitaliser, d'inscrire dans la structuration spatiale du territoire.



Le clivage entre les villes et les campagnes n'est plus marqué comme il l'était autrefois. De nouveaux lieux reproduisent les modes de vie et de communiquer urbains avec d'autres avantages liés à la campagne et la ruralité.

Attractivité résidentielle et compétitivité des territoires

Le fait que le rassemblement de consommateurs, d'usagers, d'entrepreneurs potentiels crée un régime particulier d'échanges et de communication est en concinence avec l'économie du savoir, concept présenté par M. Reinhard. Le savoir est compris comme un nouveau facteur de production, lié au développement des nouvelles technologies de l'information et aux potentialités de diffusion de l'information. L'économie du savoir repose sur un voisinage et un mode informel de composition de la connaissance.

L'attractivité résidentielle est en enjeu de compétitivité économique des territoires. Les entreprises vont suivre les habitants. Il ne s'agit pas de n'importe quelle entreprise. Ce sont des entreprises dont les domaines d'activité sont la recherche, l'ingénierie, l'enseignement, la communication, l'administration la santé, le conseil et l'expertise. Des entreprises qui peuvent s'intégrer dans un cadre de vie de qualité. La notion de spécialisation des territoires n'est plus pertinente pour expliquer la structure spatiale puisque entreprises et résidents recherchent les mêmes critères de localisation. On risque plutôt de voir se dualiser les territoires entre territoires attirant habitants et entreprises aux caractéristiques environnementales attractives et territoires à nuisances que les habitants n'ont pas les moyens de quitter.

Le lien entre attractivité résidentielle et compétitivité des territoires passe bien évidemment par les finances communales. O. Dubois a bien montré le lien entre évolution du nombre d'habitants et amélioration des finances communales à partir de l'exemple du Brabant wallon. Ainsi, entre 1995 et 2000, le rendement de l'impôt a crû de près de 16 % dans la nouvelle province en raison d'une augmentation de l'assiette fiscale alors que les taux d'imposition moyens ont diminué (source : Dexia). Cette augmentation du rendement de l'impôt permet aux communes de réaliser des investissements en services publics qui sont eux-mêmes attractifs pour les habitants et les entreprises. Ce système va entraîner comme effets pervers la mise en compétition financière des communes. L. Maréchal relève le défi politique sous-jacent : comment peut-on neutraliser ou atténuer la compétition financière intra-wallonne pour créer un système de financement, incluant la péréquation, rencontrant les objectifs du développement territorial ?



L'attractivité résidentielle est aussi un enjeu de compétitivité économique.

Compétitivité territoriale et échelle territoriale

L. Maréchal, à la fin de la journée, fait remarquer que la notion de compétitivité territoriale est en trame de chacun des exposés et que la stratégie de Lisbonne, adoptée par l'Union européenne en 2000, trouve écho dans les options de développement territorial. Néanmoins, une question se pose sur l'échelle territoriale de cette compétitivité. A chaque échelle, on assiste alors aux multiples dangers de ségrégation socio-spatiale. Au niveau le plus fin, au niveau du quartier, les clos résidentiels (appelés « gated communities ») sont le reflet de cette compétition ardue entre quartiers et sont le signe même de l'accroissement de la ségrégation urbaine et périurbaine. Au niveau des communes, cette compétition apparaît aussi pour faire venir des habitants et des entreprises sans nuisances. Cette compétition

se décline financièrement par le biais du rendement de l'impôt communal. On recherche alors quelle pourrait être l'échelle de « territoires pertinents » ; ces territoires seraient composés de plusieurs communes dont la logique de regroupement serait soit celle du bassin d'emploi, soit celle du bassin de vie. Des études ont déjà été menées dans cette direction et ont proposé un certain nombre de pistes.

Néanmoins, quelle que soit l'échelle envisagée, la compétition des territoires risque d'être dangereuse si elle ne se couple pas à des mesures de coopération entre ceux-ci. Des études ultérieures devront se pencher sur la coopération des territoires, tout en se préoccupant de l'échelle territoriale pertinente. Ces études paraissent indispensables pour associer compétitivité des territoires, coopération des territoires et développement territorial durable.