

La lettre de la

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

3 dossier

Impact des changements climatiques sur le tourisme.
Rencontre avec les chercheurs.

7 formation

Séminaire sur la densité et
entrevue avec deux Conseillères
qui y ont participé.

10 recherche doctorale

Compétitivité régionale et
immobilier d'entreprise en
Wallonie. Entretien avec
Marie-Caroline Vandermeer.

12 publications

Un nouveau dépliant pour un
nouvel Atlas des Paysages.

Avril 2013

Edito

N° 32

D. Costermans ¹

A l'heure où j'écris ces lignes, nos amis Québécois ont encore le nez dans la neige, tandis qu'à l'heure où vous les lirez, vos pensées voleront déjà vers l'été et ses destinations de vacances. Le lien entre les deux, me direz-vous ? Le tourisme, le changement climatique et les stratégies territoriales d'adaptation à ces menaces... ou à ces opportunités.

Mais le Québec ? Tous les deux ans se tient à Montréal « Americana », le tout grand salon nord-américain des technologies environnementales. Vu le succès de la participation wallonne en 2011, l'AWEX² a mis sur pied une collectivité d'entreprises, d'universités et d'autres opérateurs de l'industrie environnementale dans le cadre de l'édition 2013 de cette manifestation qui a eu lieu en mars dernier.

Cette année, la Belgique est le pays à l'honneur. En préambule à cette grand-messe qui accueille chaque année 350 exposants et plus de 10.000 visiteurs, la revue Vecteur Environnement a consacré un numéro spécial aux villes durables et a sollicité la CPDT sur la question des stratégies territoriales de lutte contre le changement climatique – ou d'adaptation à celui-ci. Ce fut l'occasion, au terme d'un dialogue intelligent et constructif avec l'AWEX Montréal,

de présenter la CPDT et quelques-unes de ses études les plus emblématiques en matière. D'entrée, il fallait parler des coûts de l'étalement urbain (Barthe-Batsalle et al., 2002) et de ses conséquences en matière de gaspillage d'espace et d'énergie, ou encore aborder le problème plus que complexe de la mobilité, de l'accessibilité ou de la multimodalité (Grandjean et al., 2007). Comme les plus anciens d'entre nous le savent (mais il est bon de le rappeler), ces études historiques ont engendré les réflexions et les recherches actuelles sur les noyaux d'habitat, la densité (Le Fort et al., 2012), l'accessibilité (Lambotte, 2008), la structuration du territoire (Dujardin et al., 2010) : ces recherches et les recommandations auxquelles elles donnent lieu s'inscrivent directement dans le cadre des mesures d'atténuation du changement climatique.

Le cœur de notre présentation portait sur les rapports entre territoire et énergie. C'était l'occasion de présenter, cartes à l'appui, la recherche « Anticipation des effets du pic pétrolier sur le territoire wallon » (Bazet-Simoni et al., 2010) qui a spatialisé les conséquences du doublement du baril sur le revenu des ménages. Autre morceau de choix, la recherche sur le rapport entre la structuration du territoire et les émissions de gaz à effet de serre (GES). L'objectif principal de cette recherche était de produire des analyses chiffrées et des indicateurs quant à l'impact sur les émissions de GES de différents scénarios en matière d'occupation du sol, en particulier d'urbanisation et de politique de mobilité.

Enfin, l'AWEX souhaitait expressément que nous abordions cet outil qui, a priori, nous semblait plus théorique : la structure fonctionnelle de la région, qui met en évidence sa hiérarchie urbaine et ses aires d'influence. En effet, parmi les enjeux que la hiérarchie urbaine met en lumière, ceux liés à la diminution de la demande de mobilité sont directement articulés avec la préoccupation du changement climatique. En matière de hiérarchie urbaine, le Canada n'est nulle part, me confiaient nos commanditaires.

Le Canada n'est pas la Wallonie : sa disponibilité spatiale, ses ressources énergétiques sont sans commune mesure avec les nôtres. Sa densité non plus. Du coup, nous voici sollicités à titre de pionniers et d'exemple. Au diable notre modestie légendaire ; il fallait que cela fût dit ! Nous continuons dans cette voie avec le thème central de nos recherches 2012-2013 et celui du colloque de l'automne prochain, consacré à la densité. Mais nous en reparlerons. Ce numéro-ci, lui, est consacré au tourisme, en ce que le secteur sera affecté par le changement climatique. Les flux touristiques sont très clairement liés au climat. Dans trente ans, le touriste belge prisera-t-il encore les destinations méridionales, l'Afrique du Nord, la Turquie ? Nos forêts, si recherchées, seront-elles affectées par le changement climatique ? Descendra-t-on encore la Lesse en kayak ? Skiera-t-on encore dans les Fagnes ?

Cette étude fait l'objet du dossier de cette Lettre, et d'une toute prochaine Note de recherche. Nous savons qu'elle intéressera nos collègues allemands, dont l'offre touristique concurrence la nôtre. Je gage qu'elle intéressera aussi nos collègues canadiens, tout comme nos recherches sur la densité, dans le cadre d'Americana 2015.

Couverture : Pâquerette (photo : D. Costermans).

¹ Coordinatrice de la cellule communication (CPDT)

² Agence wallonne à l'Exportation et aux Investissements étrangers (AWEX)

La Conférence Permanente du Développement Territorial

Coordinateur de la CPDT :
Ghislain Geron, SPW - DGO4
Aménagement du territoire, Logement,
Patrimoine et Energie
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Namur
ghislain.geron@spw.wallonie.be
Tél. 081/33 24 05

Les équipes de recherche

ULB-GUIDE

*Groupe universitaire interdisciplinaire
de développement urbain et rural*
Rue de Villers 227 - 6010 Charleroi
vcawoy@ulb.ac.be
Tél. 02/650 65 60
Coordination : **Marie-Françoise Godart**
Valérie Cawoy

UCL-CREAT

*Centre d'Etudes en Aménagement
du Territoire*
Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve
sabine.gerard@uclouvain.be
Tél. 010/47 21 27
Coordination : **Yves Hanin**
Alain Malherbe

ULg-Lepur

*Centre de recherche en Sciences de la
Ville, du Territoire et du Milieu rural*
1 Chemin des Chevreuils, B52/3
4000 Liège
lepur@ulg.ac.be
Tél. 04/366 58 87 (ou 88)
Coordination : **Jacques Teller**
Jean-Marc Lambotte

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur le site <http://cpdt.wallonie.be> ou par voie postale sur simple demande à Florence Lechat. florence.lechat@spw.wallonie.be

Editeur responsable : Ghislain Geron
Rédaction : Dominique Istaz
Crédit photographique : J.-L. Carpentier (dircom, SPW), D. Istaz, D. Van Acker (SPW, dircom).
Graphisme : Debie Graphic Design
Mise en page : Caroline Cochaux
Impression : JacOffset

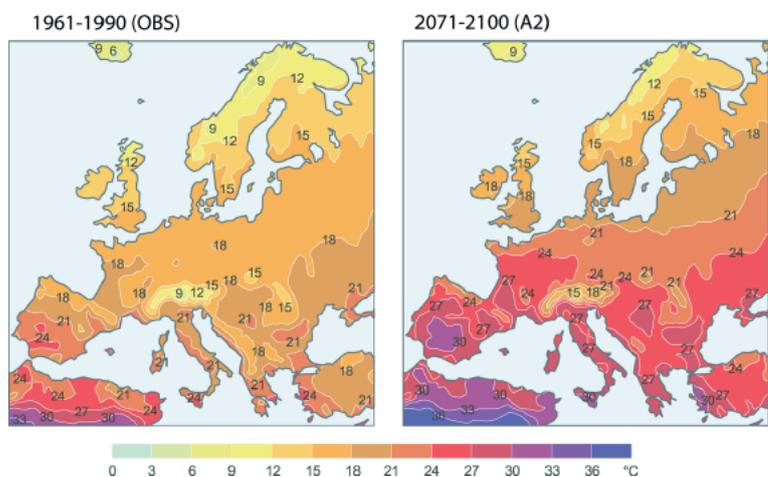
La lettre N° 33
paraîtra en juillet 2013

Dossier Tourisme et changements climatiques

Dans trente ans, les touristes fréquenteront-ils plus la Wallonie ?

Le réchauffement climatique ne fait plus aucun doute. La Wallonie pourrait devenir plus attractive pour une population proche, a contrario certains de ses atouts pourraient être affectés. La recherche¹, intitulée « Impact de la modification climatique à trente ans sur le tourisme en Wallonie » analyse les conséquences qu'auront les changements climatiques et d'autres changements sur le tourisme en Wallonie.

Que deviendra le tourisme en Wallonie dans trente ans ? Outre les effets des changements climatiques qui affecteront l'Europe, dus aux émissions de gaz à effet de serre, il faut également prendre en compte ceux résultant des mesures d'atténuation, pour diminuer l'émission de ces gaz, et des mesures d'adaptation, pour faire face aux conséquences des changements. Les chercheurs analysent les effets de ces trois forces : « La recherche s'intéresse aux incidences qu'auront les changements climatiques et les mesures d'atténuation et d'adaptation sur les flux touristiques au niveau européen, en particulier sur les flux dirigés vers la Wallonie ainsi que ceux à l'intérieur du territoire wallon. » Au cours de la troisième année d'étude, les chercheurs aborderont les répercussions sur le tourisme d'autres changements que devrait subir la société à l'horizon de trente ans, en fonction des évolutions démographiques, économiques ou sociales.



Températures estivales observées en Europe durant la période 1961-1990 et simulées pour la période de 2071 à 2100 (Greenpeace 2004). Source : Greenpeace - UCL, sous la direction de P. Marbaix et de J.-P. Van Ypersele (2004), « Impacts des changements climatiques en Belgique ».

¹ Recherche de commande, de trois ans, réalisée par C. d'Andrimont et I. Bauthier (IGEAT-ULB), sous la direction de J.-M. Decroly (IGEAT-ULB).



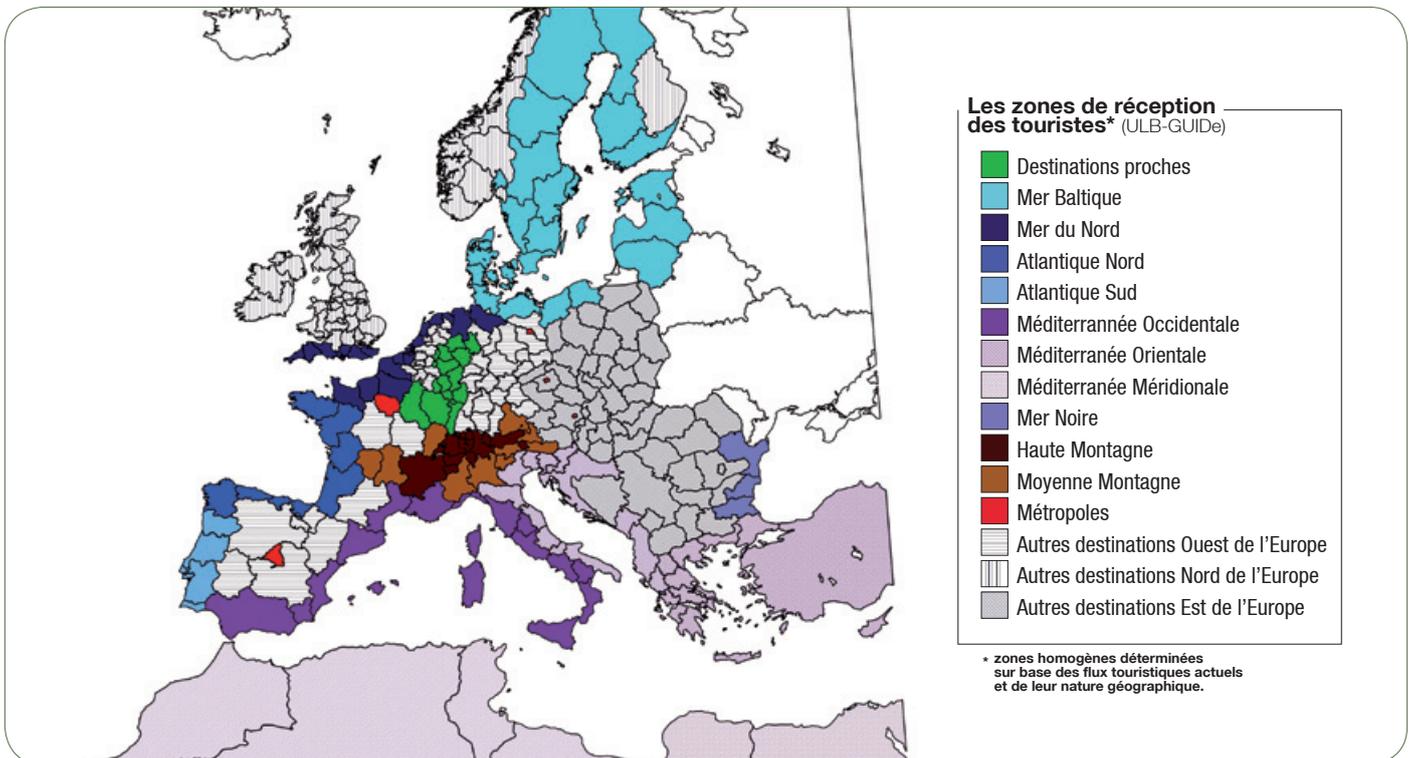
Dans trente ans, les touristes fréquenteront-ils plus la Wallonie ?

Le secteur du tourisme est doublement impliqué dans le réchauffement climatique puisqu'il en subit des conséquences mais aussi parce qu'il entretient ce changement à travers ses activités comme le transport de personnes ou leurs logements. La première année a permis de dresser le cadre global d'analyse à travers une revue de la littérature portant sur les modèles de changements climatiques, les impacts de ceux-ci et les effets des mesures d'atténuation et d'adaptation. « *La combinaison d'étés plus chauds et plus secs en Europe septentrionale et d'étés nettement plus chauds, avec une augmentation du nombre de journées au-dessus des 40°C, sur les bords de la Méditerranée pourraient induire un report d'une partie des flux touristiques vers le nord de l'Europe. De même, la recrudescence probable du paludisme dans le bassin méditerranéen ou l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des tempêtes*

dans les zones intertropicales pourraient limiter les départs vers le sud et vers les Caraïbes et l'Océan indien. » Les flux touristiques sont très clairement liés au climat. Les destinations méridionales seront-elles toujours aussi attractives ? La Wallonie le deviendra-t-elle plus ? L'impact des changements climatiques se marquera très probablement, au niveau spatial, par une réorientation des flux mais aussi, au niveau temporel, par un changement dans la saisonnalité. Il pourrait bénéficier à l'espace comprenant la Wallonie, en particulier durant la période estivale.

Au cours de cette première année, les chercheurs ont également construit une matrice inédite des flux touristiques européens. Pour cela, ils ont choisi comme espace d'émission des touristes les états nationaux et ils ont construit, à une échelle plus précise, les différents espaces de réception de touristes, en fonction de

l'importance des flux touristiques actuels et en tenant compte de leur sensibilité probable aux changements climatiques. « *Nous avons défini de grandes zones touristiques homogènes en fonction des grands bassins de réception actuels et de leur nature géographique, en se disant que les mêmes types de zones subiraient les mêmes impacts du réchauffement climatique.* » La matrice comprend donc en ligne les états émetteurs et en colonne les zones réceptrices. Les données qui la composent sont le nombre de nuitées commerciales effectuées par les touristes des états dans les zones de réception. Les flux touristiques représentent plus de 2,8 milliards de nuitées, dont 38 % sont réalisées dans le bassin méditerranéen et seuls 3 % dans les destinations proches (comprenant la Wallonie). L'Allemagne, la France et le Royaume-Uni constituent à eux trois une part importante du marché émetteur, avec 40 % des nuitées.

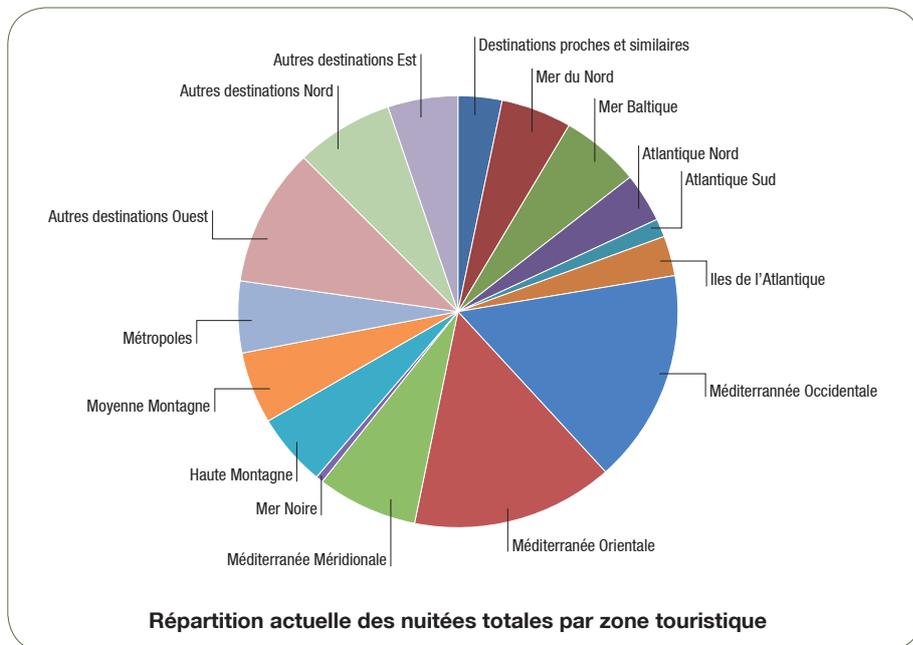


Dans trente ans, les touristes fréquenteront-ils plus la Wallonie ?

La matrice permet de positionner la Wallonie dans les flux touristiques mais aussi d'estimer les flux à venir vers la Wallonie, en fonction des changements climatiques et de différents scénarios d'évolution des facteurs du tourisme. « Ces deux grandes étapes du travail réalisées lors de la première année étaient essentielles pour la suite de la recherche. En effet, l'état de l'art nous permet à présent de créer des scénarios de changement des flux touristiques en fonction de différentes variables liées au changement climatique et aux mesures d'atténuation et d'adaptation. » Dans un second temps, les chercheurs confronteront la matrice à d'autres scénarios en relation avec les autres types de changements dans la société.

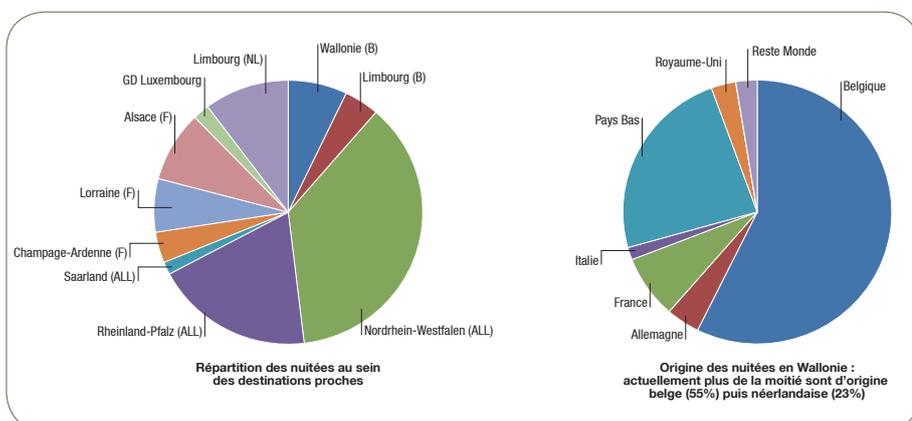
La Wallonie deviendra-t-elle plus attractive ?

En attendant les résultats fondés sur les scénarios, deux publications présenteront les principaux éléments résultant de la première partie du travail. Une Note de Recherche « Modification climatique et tourisme en Wallonie » mettra en évidence la place de la Wallonie dans le tourisme européen. Par ailleurs, une fiche, publiée dans les Echos du tourisme, résumera de façon très concrète les conséquences du réchauffement pour le tourisme wallon en 2050.



La zone dite des « marchés proches », dont fait partie la Wallonie, représente actuellement plus de 92 millions de nuitées, mais ces dernières ne sont pas réparties de manière homogène : la région du Nordrhein-Westfalen accueille à elle seule près de 37 % des nuitées et celle du Rheinland-Pfalz 19 %. La Wallonie ne réalise que 7 % des nuitées. Au cours du temps, avec les changements climatiques, les flux touristiques

devraient opérer un glissement vers le nord, profitant à cette zone, homogène en termes d'offre touristique. Elle comprend la Wallonie mais aussi ses principaux concurrents, puisque ceux-ci pourraient comme elle profiter des mêmes changements de comportements des visiteurs. « Les touristes vont dans cette zone pour les mêmes produits touristiques c'est-à-dire les produits de la nature, la campagne, la forêt. Ce que la Wallonie peut espérer c'est une augmentation du tourisme intérieur et de celui des régions voisines. Un climat plus favorable peut inciter les touristes à rester chez eux ou à proximité durant leurs congés plutôt que de partir vers le sud. Dans la zone des destinations proches, le principal concurrent pour la Wallonie sont les régions allemandes. »



Si la Wallonie peut devenir plus attractive pour une population proche, a contrario certains de ses atouts pourraient être affectés, comme les activités de neige en



Dans trente ans, les touristes fréquenteront-ils plus la Wallonie ?



Le ski de fond, une des activités touristiques hivernales dans les Fagnes, est-il menacé à long terme ?

hiver (le ski par exemple), dont la couche pourrait être réduite par le réchauffement, ou les activités liées à la présence de rivières (le kayak ou le camping), subissant des périodes de sécheresse et d'autres d'inondations. Par ailleurs, « les forêts sont un des premiers produits touristiques en Wallonie et constituent une bonne partie du paysage recherché, leur potentielle transformation pourrait également avoir des conséquences. »



Vue sur la Semois et le Botassart du rocher des gattes : la forêt, la rivière et les paysages attirent les touristes.

Quelle part des flux touristiques la Wallonie peut-elle espérer capter ? Les chercheurs ne pourront répondre à cette question qu'au travers des scénarios mis en place au cours de cette année et qui seront appliqués à la matrice. Entretemps, ils ont réalisé un tableau des facteurs possibles de variations des flux en Wallonie, qui servira de base aux futurs scénarios.

Facteurs possibles de variations des flux touristique en Wallonie

	Facteurs positifs	Facteurs négatifs
Wallonie : changement climatique	Climat plus chaud	Hivers moins froids et pluvieux (impact possible sur les activités de neige)
	Étés plus chauds et secs (plus agréables en général mais avec des conséquences possibles sur le débit des cours d'eau et l'eutrophisation des plans d'eau)	
	Saisons intermédiaires plus douces (allongement possible de la période touristique)	Canicules estivales importantes
		Modifications paysagères et de la biodiversité (de quel ordre ?)
Wallonie : mesures d'atténuation	Les touristes wallons diminuent leurs déplacements touristiques hors Wallonie et favorisent donc la proximité.	Pour des destinations lointaines, les touristes wallons partent plus longtemps : il y a donc baisse des courts séjours en Wallonie.
	Mesures d'atténuation prises par les acteurs du tourisme qui améliorent l'image de la destination (faisabilité ?)	
Wallonie : mesures d'adaptation	Mesures luttant contre les canicules	Mise en place de mesures d'adaptation défavorisant le secteur touristique
Hors Wallonie : changement climatique	Un climat plus chaud rendra certaines destinations moins appréciables.	Un climat plus chaud rendra le Nord de l'Europe et ses zones côtières plus attractives (de quel ordre ?).
	Des canicules estivales plus fréquentes rendront certaines destinations moins appréciables.	
	L'érosion côtière favorisera la fuite des touristes.	
	Le déficit hydrique dans certaines destinations pourrait rendre appréciables les rivières et plans d'eau wallons.	
	Problème de santé dans les destinations plus lointaines	
Hors Wallonie : mesures d'atténuation	Taxes carbone (pour quel impact ?)	D'autres destinations mettent également en place des mesures d'adaptation qui rendent les impacts des changements climatiques moins importants.
	Les touristes belges ou des marchés limitrophes diminuent leurs déplacements touristiques et favorisent donc la proximité.	Pour des destinations lointaines, les touristes belges et limitrophes partent plus longtemps : il y a donc baisse des courts séjours en Wallonie.
Hors Wallonie : mesures d'adaptation		Toutes mesures qui luttent contre les effets des changements climatiques

Une recherche à suivre

L'analyse de la littérature existante se poursuivra durant la deuxième année de recherche sous la forme d'une veille, avec un œil attentif aux recherches portant sur la sensibilité des touristes aux changements climatiques et aux mesures d'atténuation et d'adaptation ainsi qu'aux travaux traitant des impacts de ces mesures sur le long terme. Par ailleurs, la

matrice des flux touristiques européens sera confrontée aux scénarios en relation avec les changements climatiques et les mesures associées ainsi qu'avec les autres changements globaux (par exemple la crise économique ou le vieillissement de la population). « Il sera alors possible de donner des résultats. » Nous vous tiendrons bien entendu informés.



Séminaire de production sur la densité de l'habitat



Christine Bertaux (architecte et urbaniste) et **Delphine Boddin** (architecte) sont toutes deux Conseillères en Aménagement du territoire et Urbanisme depuis 2008. La première dans la commune de Olne, la seconde dans la commune d'Ans.

Ces communes, situées à proximité de Liège, sont très différentes. Olne, dans le Pays de Herve, présente un caractère rural, tandis que Ans, en périphérie liégeoise, accueille de nombreuses voies de communication et est très densément peuplée.

et une vision de terrain, est très enrichissante. Elle permet de poser les questions sous d'autres angles. Comme le dit Delphine, « *si la densification a pour objectif de ramener la vraie vie dans les noyaux existants ou futurs en offrant de la qualité en termes de logements, d'espaces publics et de services, en y mettant de l'harmonie et de l'esthétisme, c'est génial. C'est alors améliorer la qualité de vie des habitants.* »

Le J7, journée de clôture de la formation 2012 des Conseillers en Aménagement du Territoire et Urbanisme (CATUs), s'est tenu le 27 novembre au « Charleroi Espace Meeting Européen ». Il s'agissait d'un séminaire rassemblant les CATUs et les chercheurs de la CPDT travaillant sur le thème de la densité de l'habitat en Wallonie, dans le but d'alimenter la réflexion en préparation du prochain colloque de la CPDT. Ce dernier aura lieu en novembre 2013 au Palais des Congrès à Liège et sera consacré au thème de la densité et de la densification des tissus urbanisés.

Les différentes évolutions de la société, notamment la croissance de la population et la maîtrise de la mobilité dans un contexte de réduction des gaz à effet de serre et de gestion de l'énergie, obligent la prise en compte des questions de densité et de densification. Avec un accroissement de la population wallonne de 180.000 ménages d'ici 2020 et de 500.000 ménages d'ici 2040, il n'est aujourd'hui plus possible d'ignorer ces notions. Mais encore faut-il les comprendre dans toutes leurs dimensions

et savoir comment les mettre en œuvre. Les enjeux, les acteurs et les implications de la densification ne sont d'ailleurs pas les mêmes selon l'échelle territoriale considérée. L'accessibilité, la mixité, la structuration du territoire sont d'autres aspects intervenant dans le développement des recherches.

La réflexion entre chercheurs de la CPDT et Conseillers, entre une vision scientifique

La matinée, en plénière

La matinée a été l'occasion de présenter le cadre global, précédé des exposés de David Morelle, Conseiller auprès du Ministre, et de Pierre Collard, de la DGO4. Coralie Meuris, chercheur de la CPDT, est venue développer le contenu de la Note de recherche « **Densité et densification**¹ », issu de la première année



¹ Voir sa présentation en fin d'article



Séminaire de production sur la densité de l'habitat

de travail de la recherche « densification des tissus urbanisés en Wallonie » et y énonçant les concepts et les référentiels de la densité.

Puis, des présentations en lien avec les recherches CPDT ont posé et tenté d'apporter des pistes de réponses aux questions telles que : « Comment générer la densification par les promoteurs, par les particuliers et les outils d'urbanisme ? » (par la recherche production de l'habitat et enjeux territoriaux), « Où accueillir les nouveaux habitants projetés par les prévisions démographiques ? » (plan de secteur durable) « Comment densifier ? » (densification des tissus urbanisés en Wallonie). Nous aurons l'occasion de développer dans les prochaines Lettres les premiers résultats des différentes recherches de la CPDT abordant cette thématique. Elles sont nombreuses et portent sur deux ou trois ans : densification des tissus urbanisés en Wallonie (forme, accessibilité et modalités pour accompagner la mutation des tissus bâtis), production de l'habitat et enjeux territoriaux, structures territoriales et chaînes d'activité (articuler mixité, densité et accessibilité), entre relégation et risques de gentrification (étude des recompositions territoriales et démographiques des villes wallonnes et de leurs impacts sociaux), plan de secteur durable.

Ces trois exposés ont eu lieu sous la forme d'échanges entre un chercheur et un ou plusieurs CATUs. La dernière présentation, « **Comment densifier ?** », a réuni le chercheur Axel Fisher et les CATUs Christine Bertaux et Delphine Boddin. Ils sont venus poser la question des formes de la densification au niveau communal et à celui du tissu bâti et de l'espace vécu. Christine et Delphine ont brièvement expliqué comment elles comprenaient les notions de densité et de

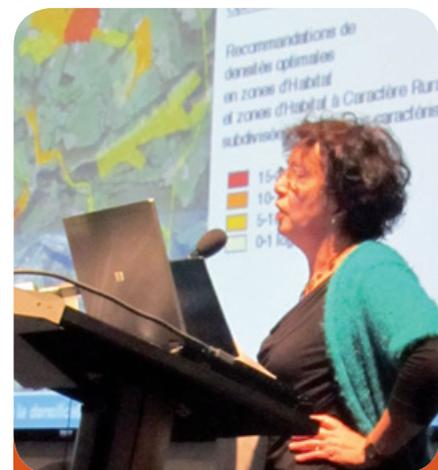
densification à l'échelle de la commune dans laquelle elles travaillent, ainsi qu'au travers leur pratique quotidienne.

Delphine a longuement réfléchi à ce que signifie la notion de densité au quotidien et à son rôle en tant que Conseillère : *« Pour moi, il s'agit de ramener l'humain à une conduite plus raisonnable en termes de territoire, de logements, services et infrastructures. A l'échelle de la commune, c'est un nouvel enjeu territorial à prendre en compte. Pour le Conseiller, participer à la mise en œuvre de cette politique, c'est travailler à installer un nouveau comportement dans la population. Le passage d'une situation confortable actuelle, parce qu'elle est connue et familière, à une situation qui paraît inconfortable à première vue, parce qu'elle est nouvelle, n'est pas simple. Dans le quotidien, je cherche à améliorer auprès de la population la manière d'appréhender le territoire. Pour changer un comportement humain, il va falloir diminuer le sentiment d'inconfort engendré par la nouvelle notion de densité, et donc il va falloir la définir, la documenter, la nuancer par des exemples, la rendre accessible et même populaire. Il faudrait aussi diminuer le sentiment de contrainte en argumentant et en utilisant des outils éducatifs, des moyens et des modes opératoires nuancés et participatifs. Mieux vaut convaincre que contraindre. »*

Quant à Christine, elle a surtout soulevé des questions et fait part de sa perplexité face à certaines contraintes : *« Comment mettre en œuvre les normes de la Wallonie sans dénaturer le paysage de bonne qualité à Olne ? La morphologie du territoire vallonné avec ses vues longues et un bâti ancien serré à préserver induisent un aménagement précis au cas par cas. Dans de telles conditions, des normes de densité sont difficilement applicables. »*

On risquerait de banaliser le territoire en empêchant de travailler dans la spécificité du lieu. Il faut avoir en tête la nécessité de densifier là où c'est pertinent. Comment faire en milieu rural, est-il logique de vouloir y imposer des normes ? »

Les deux interventions sont le reflet d'une réalité communale très différente. Axel conclut l'exposé en pointant les questionnements généraux, à l'œuvre dans toutes les communes. Comment mettre en œuvre concrètement la densification ? Sous quelles formes ? Comment faire des choix et établir des priorités au sein de la commune ? Il manque parfois d'une vision et d'une politique en matière de densification dans les communes. Or, c'est indispensable pour faire face à la croissance de la population. Axel propose de se demander à quoi ressemblera le territoire communal dans trente ans et de tenter de raisonner à travers des modèles de structure spatiale. La mise en œuvre de la densification demande d'être confrontée au terrain, de penser en termes de structure de l'espace réel et expérimenté.



Christine Bertaux : « La densification est difficilement applicable à Olne. »

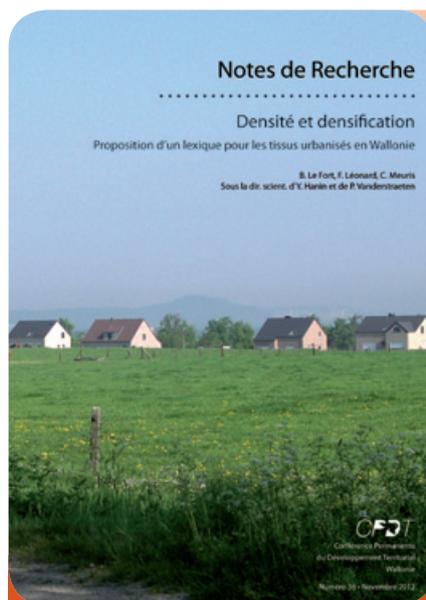


Séminaire de production sur la densité de l'habitat

Des ateliers de réflexion

L'après-midi a été consacrée à huit ateliers abordant des questions opérationnelles, soulevées par les CATUs. Chaque Conseiller ont pu choisir deux ateliers. C'est un moment important pour Christine : « *Je souhaite approfondir l'utilisation pertinente des normes de densification. C'est à travers les échanges avec d'autres que cela pourra se faire.* » Les thèmes des ateliers sont nombreux. Quels impacts sur le prix des logements ? Comment réguler la subdivision des logements ? Comment répartir la densification entre les terrains ? Comment programmer la mise en oeuvre des réserves foncières ? Quelles formes de densification ? Quelles stratégies en dehors des lieux de centralité ? Comment gérer les impacts en termes de stationnement ? Comment définir la densité dans les schémas, les plans et les règlements ? Un des ateliers a été choisi par les deux CATUs : la subdivision du parc bâti existant, jusqu'où aller ?

Les exposés et les ateliers ont suscité beaucoup de réflexions ! C'est une source d'inspiration et de nouvelles pistes à explorer pour les chercheurs. La plupart des exposés, ateliers et débats sont accessibles sur le site de la CPDT www.cpdw.wallonie.be, à la rubrique « **séminaires et colloques** ». Nous vous donnons rendez-vous au colloque² de novembre 2013 sur ce thème de la densité et la densification des tissus urbanisés.



N° 36. Densité et densification.

Proposition d'un lexique pour les tissus urbanisés en Wallonie. Par B. Le Fort, F. Léonard, C. Meuris, sous la direction scientifique d'Y. Hanin et de P. Vanderstraeten. La Note est téléchargeable sur le site de la CPDT www.cpdw.wallonie.be

La Note de Recherche « **densité et densification** » est un lexique se présentant comme une réserve d'informations et une boîte à outils adaptables au contexte et à l'échelle territoriale auxquels ils se rapportent. En effet, son usage doit être nuancé selon que l'on adopte une approche analytique ou normative de la densité, si l'on veut décrire un tissu urbanisé ou si l'on veut définir des prescriptions autour d'un projet urbanistique.

De plus, les enjeux et la mise en place de la densification ne sont pas les mêmes à l'échelle communale qu'à l'échelle de l'ilot.

La densité et la densification apparaissent comme des notions protéiformes. Leur compréhension fine dépend de plusieurs facteurs – qualitatifs et quantitatifs –, de référents et d'échelles. En vue de clarifier le débat et d'y transposer les spécificités propres au territoire wallon, la Note de Recherche, issue du travail de l'équipe, vise à établir et à clarifier une convention « lexicale » de référence. Il s'agit ici de définir précisément de quoi on parle, de fournir un cadre de référence pour les principales notions sollicitées et le vocabulaire employé au cours de la recherche. Pour répondre à cet objectif, la note qui suit s'articule autour de deux grands volets :

- Tout d'abord, il est question de développer des notions émergentes telles qu'intensité, centralité, polarité et compacité, afin d'en distinguer les caractéristiques propres et d'en établir les différentes opportunités d'usage ;
- Ensuite, il est question de définir des indicateurs de densité ainsi que des indicateurs complémentaires. Ce volet se concentre en particulier sur l'évaluation de la pertinence et des limites des indicateurs étudiés dans le cadre de l'analyse des tissus urbanisés wallons.

² Toutes les informations sur le colloque de novembre 2013 seront publiées dans une prochaine Lettre ainsi que sur le site de la CPDT.



Recherche doctorale

Compétitivité régionale et immobilier d'entreprise en Wallonie



Marie-Caroline Vandermeer – Académie Wallonie - Europe

Marie-Caroline est titulaire d'un Master en Géographie (2010) et d'un Master en Urbanisme et Aménagement du territoire (2012).

Sa thèse, commencée en novembre 2011, s'intitule « Aménagement du territoire, compétitivité régionale et immobilier d'entreprise en Wallonie ». Elle est réalisée sous la direction de Jean-Marie Halleux, chargé de cours à l'ULg.

Marie-Caroline étudie la relation entre l'immobilier d'entreprise et la compétitivité régionale. « *L'immobilier d'entreprise renvoie au fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers relatifs à l'achat, la vente et la location de biens destinés aux activités économiques. Trois grands types de marché sont généralement distingués : les marchés de bureaux, les marchés liés*

aux locaux destinés au commerce de détail et les marchés de l'immobilier industriel. C'est ce dernier type de marché qui nous intéresse tout particulièrement. » En Wallonie, la disponibilité en terrains bon marché et le développement des parcs d'activité sont considérés comme des outils importants pour renforcer la compétitivité régionale. Cependant, les modalités

actuelles de gestion foncière entraînent des problèmes d'étalement urbain qui conduisent à une grande consommation d'espace et à une pénurie en terrains. Marie-Caroline se demande dans quelle mesure la disponibilité en terrains peu coûteux et rapidement disponibles intervient pour attirer les entreprises étrangères et pour soutenir la compétitivité des firmes wallonnes sur les marchés locaux et globaux. Répondre à cette question devrait permettre d'aider à préciser la stratégie wallonne en matière de terrains à vocation économique.

La première phase de la recherche est consacrée à l'analyse de la littérature. Les facteurs de compétitivité généralement évoqués sont le capital humain, le contexte économique, la gouvernance et le territoire. Ce dernier facteur comprend notamment la disponibilité en terrains et bâtiments pour les entreprises. « *Dans les études récentes, ce sont les facteurs immatériels, comme l'innovation, la formation ou la gouvernance, qui sont généralement cités. L'influence de l'immobilier d'entreprise sur la compétitivité régionale y semble peu claire.* » Cette phase de la recherche comprend également une analyse de l'intensité de la relation entre deux indicateurs économiques – l'emploi et le produit intérieur brut (PIB) – et la consommation d'espace par les activités industrielles et commerciales (SIC). L'analyse a été développée à l'échelle des régions NUTS 3¹ de six pays de l'Europe du Nord-Ouest, à savoir la Belgique, la France, le Luxembourg, l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Irlande.



Zoning industriel de Nivelles

¹ Le niveau NUTS 3 correspond par exemple aux arrondissements belges ou aux départements français.

Compétitivité régionale
et immobilier d'entreprise en Wallonie

Échelle NUTS 3 ¹	Coefficients de corrélation ² entre	
	l'emploi (nombre) et les SIC (ha)	le PIB (M€) et les SIC (ha)
2006		
Régions urbaines	0,42	0,53
Régions intermédiaires	0,47	0,89
Régions rurales proches d'un centre urbain	0,52	0,74
Régions rurales isolées	0,23	0,40
Ensemble des régions	0,45	0,60

Sources : Emploi et PIB, Eurostat, 2006 ; SIC, EEA, Corine Land Cover, 2006

« A cette échelle, les coefficients de corrélation² entre les indicateurs économiques et la consommation de terrains économiques sont modérés. On remarque cependant que la relation est légèrement plus forte avec le PIB. Cela signifie qu'une consommation croissante de terrains économiques entraînera une plus forte croissance du PIB que du nombre d'emplois. Par ailleurs, l'analyse a permis de mettre en évidence que l'intensité de la relation dépend du degré d'urbanisation des régions. Les relations sont effectivement plus fortes dans les régions intermédiaires et rurales, tant pour le PIB que pour l'emploi. Par contre, les relations sont plus faibles dans les régions métropolitaines, c'est-à-dire là où se concentrent généralement les activités à plus haute valeur ajoutée. »

Dans la deuxième phase de la recherche, Marie-Caroline fera le lien entre ces premières données et la compétitivité. Cela permettra d'apprécier le degré d'efficacité des marchés fonciers et immobiliers et d'identifier leurs principales défaillances. Entre autres, les prix fonciers et immobiliers sont-ils adaptés pour éviter le gaspillage foncier sans toutefois mettre à mal la compétitivité des firmes ? Pour ce faire, elle identifiera la part du budget des entreprises consacrée au foncier et à l'immobilier en

analysant les comptes annuels des entreprises disponibles à la centrale des bilans. « Un des résultats attendus correspond à l'élaboration d'une typologie des secteurs d'activité basée sur deux critères : les besoins quantitatifs en superficies et les besoins qualitatifs (accessibilité aux centres urbains, disponibilité en main d'œuvre qualifiée, proximité des fournisseurs...). » Ensuite, elle cherchera à objectiver les besoins fonciers et immobiliers des entreprises au travers d'enquêtes auprès de trois types d'entreprise : les firmes étrangères, les firmes à croissance rapide et les entreprises qui se sont relocalisées récemment. « En raison de leur caractère stratégique, je voudrais savoir où les entreprises étrangères se localisent. S'installent-elles préférentiellement dans un parc d'activité – si oui, dans quel type de parc – ou en centre urbain ? Pourquoi ont-elles choisi la Wallonie et non une des régions voisines ? Les entreprises à croissance rapide, quant à elles, jouent un rôle primordial dans la stimulation de la croissance wallonne. Il est donc important de connaître leur localisation et d'en comprendre la raison. Finalement, les entreprises qui se sont relocalisées récemment peuvent apporter des réponses très concrètes. Elles doivent bien connaître leurs besoins et pouvoir expliquer pourquoi elles ont déménagé. »

La troisième phase consistera en une comparaison de projets fonciers et immobiliers (par ex : la mise à disposition de terrains et bâtiments dans un parc d'activité) en Wallonie et dans les régions voisines. De tels projets comprennent des coûts de production physique (la construction) et des coûts de transaction (coûts administratifs et d'information). « Ce sont ces coûts de transaction que nous analyserons plus particulièrement car ils deviennent de plus en plus importants en raison de la participation accrue des populations, de la prise en compte renforcée des enjeux environnementaux et de la dispersion de l'urbanisation qui accroît les externalités et les risques de conflits. Edwin Buitelaar, un chercheur hollandais, a identifié quatre étapes charnières dans les montages fonciers et immobiliers qui permettent d'identifier ces coûts de transaction. J'appliquerai cette grille de lecture à la Wallonie et aux régions voisines afin de vérifier la trop grande complexité des procédures administratives wallonnes. »

Marie-Caroline a encore un long travail devant elle pour objectiver les défaillances de l'immobilier d'entreprise wallon et formuler une série de recommandations. Nous attendrons les résultats de la recherche doctorale pour y revenir.



Vue aérienne sur le zoning industriel de Fleurus et le centre de tri de La Poste

² Un coefficient de corrélation est un indice, variant de -1 à 1, qui décrit la force de la relation entre deux variables. Plus il est élevé, plus la force de la relation est importante.



Publications

Les publications de la CPDT

La Conférence Permanente du Développement Territorial est une plate-forme multidisciplinaire de recherches, de formation et d'échanges qui rassemble une cinquantaine de chercheurs. C'est dire si le travail est vaste et les sujets nombreux ! Vous aimeriez en savoir plus ? Vous vous posez des questions sur les travaux menés dans la CPDT et sur les sujets d'actualité concernant le développement durable et l'aménagement du territoire ?

Alors, consultez sans attendre les nombreuses publications de la CPDT. Elles sont disponibles sur le site www.cpdw.wallonie.be et la plupart d'entre elles peuvent être commandées en version papier au SPW – Département de la communication¹.

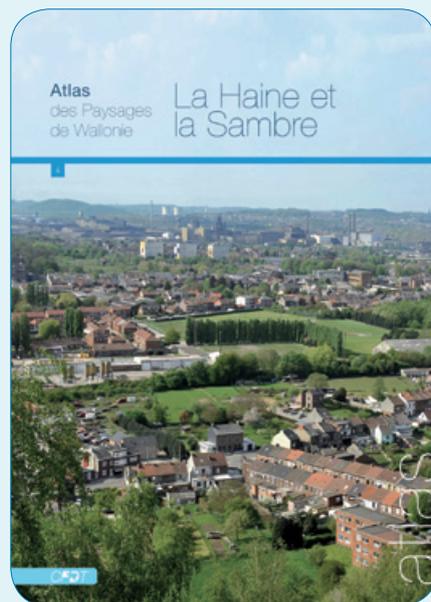
Un nouveau dépliant pour un nouvel Atlas des Paysages

Un tout nouveau **dépliant** présente la collection de l'Atlas des Paysages de la Wallonie et, plus particulièrement, le tome 4 consacré à l'ensemble paysager de la Haine et de la Sambre. Celui-ci se structure dans l'axe de ces deux cours d'eau, couvre près de 6 % du territoire wallon et se caractérise par l'intense activité industrielle du passé qui a engendré une importante urbanisation du territoire.

Le dépliant est gratuit. Comme les précédents, il est destiné à un large public (citoyens, associations, professeurs...). Il offre au lecteur une information claire et structurée du travail de la CPDT sur le sujet et l'invite à consulter d'autres ressources (site, publications) s'il souhaite l'approfondir.

Dans ce cas-ci, le dépliant renvoie à **l'Atlas des Paysages n° 4**, également téléchargeable sur le site ou à commander au SPW, Département de

la communication (prix de l'Atlas : 18 euros). Nous renvoyons nos lecteurs au dossier de la Lettre n° 30, qui détaillait le travail des chercheurs dans le cadre de cette publication. Les Atlas des Paysages sont conçus comme des outils de connaissance, de sensibilisation et de gestion. Abondamment illustrés, ils sont accessibles à un large public, depuis le simple citoyen curieux ou amoureux de sa région jusqu'aux décideurs politiques, en passant par les acteurs associatifs. A terme, la collection couvrira toute la Wallonie.



N'oubliez pas les autres publications

Un catalogue, remis à jour chaque année, présente toutes les publications de la CPDT. Il est téléchargeable sur le site et peut être obtenu gratuitement.

Parmi celles-ci :

La Lettre de la CPDT paraît trois fois l'an et compte douze pages. Les rubriques offrent une information « tout public » sur les résultats d'une ou deux recherches ou expertises (le dossier), sur les travaux de la chaire doctorale (les thèses en cours, celles terminées... et le devenir de ces chercheurs) et sur les journées de formation des Conseillers en aménagement du territoire et urbanisme. La Lettre offre également une vitrine aux nouvelles publications, aux événements comme les colloques et les séminaires. Elle est disponible sur le site mais peut également vous être envoyée par la poste.

Les Notes de Recherche sont des publications scientifiques qui permettent de communiquer sur l'état d'une recherche, sa méthode, ou certains résultats ponctuels. Les deux dernières, qui concernent « L'occupation du sol en Wallonie » et « Densité et densification » (pour cette dernière voir en page 9), portent les n° 35 et 36. Elles sont toutes téléchargeables sur le site.

¹ Tél. : 081/32 14 14 - Fax : 081/32 16 10 - E-mail : publications@spw.wallonie.be