



La lettre de la

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

n° 57
Novembre 2021

03

Tourisme et
territoire : gérer le
passé et préparer
l'avenir

07

Quelles perspectives
pour les territoires
wallons dans l'ère
post-covid ?

11

De CATU
à agent du DATU

Nous commencerons cet éditto en vous annonçant le prochain grand rendez-vous de la CPDT : **le colloque 2021 se tiendra à la Sucrerie à Wavre, le 13 décembre**. Celui-ci portera sur le contexte actuel et les capacités d'adaptation des villes et des territoires face à des événements et crises de divers ordres. Il fera ainsi écho à la crise sanitaire et aux inondations qui ont frappé la Wallonie cet été.

Cette lettre de la CPDT revient d'ailleurs sur la crise sanitaire que nous traversons en présentant les résultats d'une expertise qui a été menée par les équipes de recherches à la demande du Cabinet du Ministre Borsus. Intitulée « **Quelles perspectives pour les territoires wallons dans l'ère post-COVID-19 ?** », elle portait plus spécifiquement sur trois thèmes : « la mobilité des personnes », « le foncier et l'immobilier résidentiel » et sur « les villes, leurs commerces et leur attractivité ». Les travaux ont visé à établir un état des lieux au niveau wallon pour chacun de ces thèmes (les tendances observées avant et pendant la crise sanitaire, à quoi pourrait ressembler le monde d'après), de le confronter aux regards d'une série d'acteurs sectoriels représentatifs et d'en tirer les principales conclusions et une série de recommandations.

Autre travail également abordé dans ce numéro : la recherche « **Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir** ». Entamée l'année passée cette recherche vise entre autres à préciser les besoins territoriaux du secteur du tourisme, à étudier les phénomènes d'apparition et les trajectoires des friches touristiques et à identifier les hébergements touristiques informels c'est-à-dire qui échappent aux statistiques officielles. L'article qui lui est consacré revient notamment sur ce sujet délicat de la mise à disposition de données relatives à l'occupation touristique du territoire, que celles-ci concernent l'offre ou la fréquentation.

Enfin, en ce qui concerne la formation, **cette lettre de la CPDT donne la parole à trois anciens conseillers en aménagement du territoire devenus agents à la direction aménagement du territoire et urbanisme du SPW**. La formation ayant ces dernières années la volonté d'accroître les échanges entre ces différents acteurs au niveau wallon, il nous paraissait opportun de laisser s'exprimer des personnes ayant endossé l'une et l'autre fonction au cours de leur carrière professionnelle. **Sylvie Ljubicic, Audrey Fallais et David Aerts** nous exposent ainsi les bénéfices qu'ils retirent de cette double expérience.

Les coordinateurs de la CPDT
Valérie Cawoy, Martin Grandjean et Jean-Marc Lambotte

Couverture : Abbaye de Villers-la-Ville

La Conférence Permanente du Développement Territorial

Coordinatrice de la CPDT :

Annick Fourmeaux,
SPW - Territoire, Logement, Patrimoine,
Energie
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Namur
annick.fourmeaux@spw.wallonie.be
Tél. 081/33.21.35

Les équipes de recherche

ULB-IGEAT

Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire

CP 130/2, Av. F. Roosevelt 50
1050 Bruxelles
valerie.cawoy@ulb.be
Tél. 02/650 65 60
Coordination : Marie-Françoise Godart & Valérie Cawoy

UCL-CREAT

Centre de Recherches et d'Études pour l'Action Territoriale

Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve
sabine.gerard@uclouvain.be
Tél. 010/47 21 27
Coordination : Yves Hanin & Martin Grandjean

ULiège-Lepur

Centre de recherche en Sciences de la Ville, du Grand Territoire et du Milieu rural

Allée de la Découverte 9 B52/3
- 4000 Liège
jm.lambotte@uliege.be
Tél. 04/366 58 93
Coordination : Jean-Marie Halleux & Jean-Marc Lambotte

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur notre site : cpdt.wallonie.be ou par voie postale, en téléphonant au 1718 ou en envoyant votre demande à ediwall@spw.wallonie.be

Vous souhaitez vous abonner ou vous désabonner ? Envoyez votre demande à valerie.cawoy@ulb.be

Éditrice responsable :

Annick Fourmeaux

Conception de la Lettre :

Benoît Kensier

Crédit photographique et illustrations :

CPDT / Adobe Stock Image / dessin(s) : Anne Sinzot

Code ISSN : 2466-9067 (P) - 2736-3988 (N)



TOURISME ET TERRITOIRE : GÉRER LE PASSÉ ET PRÉPARER L'AVENIR

La CPDT a passé au crible l'offre et la fréquentation touristiques de la Wallonie au travers d'une recherche novatrice impliquant une analyse de haute précision des données relatives à l'occupation touristique du territoire. Le traitement des données a mobilisé beaucoup d'énergie... Cet article met notamment en évidence les difficultés rencontrées avec l'objectif d'apporter une amélioration significative au monitoring continu de la fonction touristique.

A propos de la nécessité d'améliorer la connaissance de l'occupation touristique de la Wallonie :

La recherche a permis de faire progresser substantiellement la connaissance sur les activités touristiques wallonnes. Dans deux domaines au moins, ces progrès ont été particulièrement significatifs : la mesure

de la fréquentation touristique et l'analyse de l'utilisation actuelle du territoire par la fonction touristique.

L'Observatoire Wallon du Tourisme attire depuis longtemps l'attention sur le fait que des pans entiers de l'offre et de la fréquentation touristique ne sont pas pris en compte par les statistiques officielles.

Les analyses menées dans le cadre de la recherche ont permis de mieux cerner l'ampleur du problème. Alors que la fréquentation dument enregistrée dans les hébergements reconnus s'élève à un peu plus de **8 millions de nuitées par an**, les données fournies par la société AirDNA¹ indiquent plus de **6,5 millions de nuitées** réalisées dans les locations meublées de

1. Plateforme qui propose des outils métriques permettant aux hôtes d'améliorer les performances commerciales de leurs locations sur Airbnb.

courte durée mises à disposition principalement par des particuliers sur les plateformes Airbnb et Vrbo². Bien que les deux chiffres se recoupent partiellement, puisqu'une partie minoritaire de l'offre sur ces plateformes est reconnue, il n'en reste pas moins que les statistiques officielles reflètent mal – et de moins en moins compte tenu de la croissance de l'offre d'hébergement sur les plateformes – la fréquentation touristique effective de la Wallonie. De surcroît, d'autres composantes des mobilités touristiques échappent habituellement à l'observation, comme par exemple le tourisme fluvial, les secondes résidences ou les locations de courte durée sur d'autres plateformes que Airbnb et Vrbo.

L'équipe de recherche³ nous en dit plus sur le traitement des données touristiques qu'elle a effectué tout au long de l'année :

❖ **Quels types d'infrastructures du secteur du tourisme wallon avez-vous identifiés et analysés dans le cadre de la recherche ?**

L'équipe a défini des « **objets touristiques** » et en a analysé principalement deux catégories : **les hébergements et les attractions**. Elle s'est penchée également sur une catégorie complémentaire reprenant des **infrastructures accueillant des foires, salons et congrès**. Ces trois catégories comprennent de nombreux objets qui se différencient notamment par la nature de leur activité, leur taille et leur capacité d'accueil.

La sélection des objets touristiques s'est principalement faite selon leur importance par rapport au territoire en termes de nombre d'entités qui les composent, de capacité d'accueil, et de surface d'un seul tenant occupée. Les données ainsi que les moyens disponibles ont également influencé le choix des objets. Au total, **16 objets touristiques ont été retenus et analysés**.

Cette analyse couvre la majorité des infrastructures du secteur touristique, y compris certaines dont la fréquentation ne concerne pas ou plus uniquement les touristes. Citons à titre d'exemple le cas des golfs, utilisés aussi bien par les touristes que par les locaux dans le cadre de leurs loisirs.

Certains objets comme les casinos ou les aérodromes ont été écartés, notamment étant donné le caractère marginal de leur fréquentation par des touristes. D'autres objets, davantage sollicités par les touristes, comme les infrastructures du tourisme

fluvial ou de randonnée par exemple, n'ont pas été analysés en raison de la difficulté de collecter des données sur leur fréquentation et de la nature diffuse des activités dont ils sont le support.

❖ **L'équipe a établi des statistiques concernant l'offre et la fréquentation des infrastructures touristiques. Comment avez-vous procédé et quelles difficultés avez-vous rencontrées ?**

Pour établir l'offre des hébergements et attractions touristiques, les informations collectées par le Commissariat Général au Tourisme (CGT) ont été notre principale source de données. Cette base a ensuite été complétée par d'autres sources officielles (Statbel⁴, IWEPS⁵, AirDNA, SPW-TLPE⁶, etc.) et plus confidentielles (sites Internet des objets touristiques, articles de presse, association/fédération d'utilisateurs, etc.).

Pour rassembler des données relatives à la fréquentation des attractions, nous nous sommes basés sur les statistiques collectées par le CGT auprès des gestionnaires de ces attractions. L'analyse de la fréquentation des hébergements touristiques a nécessité de travailler avec les données sur les arrivées et les nuitées collectées au niveau national par Statbel. Pour déterminer les hébergements pris en compte, Statbel utilise en principe la base de données du CGT. Cependant, nous avons constaté qu'il y a d'**importantes discordances entre les deux univers statistiques**. En conséquence, des chiffres globaux sur la fréquentation des hôtels à l'échelle régionale ou provinciale peuvent être obtenus mais il n'est pas possible d'attribuer ces données à des infrastructures uniques, ou même à l'échelle communale.

Or, associée à la capacité d'accueil, la fréquentation permet d'en savoir plus sur la **dynamique touristique d'un territoire** et donc sur l'impact potentiel de cette dynamique sur l'aménagement des lieux. On peut par exemple remarquer une pression touristique spécifique à une zone ou bien un taux d'occupation faible pouvant être le signe d'un déclin touristique.

Ces constats ont permis dès la première année de recherche de formuler des recommandations à l'attention de ces organismes producteurs de données.

❖ **Ces résultats sur l'offre et la fréquentation ont permis de définir des territoires touristiques. En quoi cette approche est-elle originale, en concordance ou pas avec des travaux antérieurs ?**

La précision de définition de ces territoires est la principale originalité de la recherche. En effet, **l'analyse des infrastructures existantes en Wallonie a été réalisée à l'adresse même de chaque entité**. Cette précision a permis de définir les zones touristiques où se concentrent ces entités et les types d'objets qui y sont les plus fréquents (hébergements ou attractions). L'utilisation touristique principale de chaque territoire a donc pu être définie. Cette information renseigne sur le profil des visiteurs et peut servir d'outil pour anticiper l'évolution des territoires et envisager les lignes directrices à suivre pour compléter l'offre existante et davantage répondre à la demande touristique.

Ces territoires touristiques ont ensuite été comparés avec ceux identifiés dans les documents officiels comme le Schéma de développement du territoire (SDT). **Cette analyse a permis d'identifier l'écart entre la réalité observée et les territoires touristiques déjà définis** et correspondant aux ambitions territoriales de la Wallonie.

❖ **Le recours à l'utilisation de données de téléphonie mobile a permis d'améliorer les statistiques relatives à la fréquentation. Pouvez-vous en dire plus sur ce processus ?**

La démarche s'inscrit dans le cadre d'une thèse de doctorat de l'ULiège financée par la FRESH-FNRS⁷ avec le soutien du CGT. Au travers d'un **partenariat avec l'opérateur de téléphonie mobile Proximus**, un algorithme permettant de localiser les touristes la nuit durant l'été et l'automne 2018 en Wallonie, a été développé. Il se base, entre autres, sur la définition du terme « **touriste** » considéré comme englobant « **les personnes localisées à plus de 20 kilomètres de leur lieu de vie le plus probable à condition qu'elles n'y aient pas été localisées plus de trois fois de manière discontinue au cours des trente derniers jours** ». Grâce à cet algorithme, il est possible d'estimer la fréquentation du territoire par des non-résidents qui contribuent à la vie économique de celui-ci, mais également, qui utilisent les équipements et ressources de ce même territoire. En d'autres termes, il permet de quantifier les nombreuses nuitées qui échappent aux statistiques officielles parce qu'elles sont liées à des hébergements soit, non reconnus car non déclarés auprès du CGT ou en attente de régularisation en termes de normes incendies soit, appartenant à des catégories pour lesquelles il n'existe pas de statistiques ou très peu comme le tourisme fluvial ou les locations meublées issues des plateformes d'hébergement en ligne de type Airbnb par exemple.

2. Vrbo est un marché américain de location de vacances en ligne connu à l'origine sous le nom de Vacation Rentals by Owner ou VRBO.

3. Pour l'IGÉAT - ULB : Derek BRUGGEMAN, Xavier COURTOIS, Michèle HAINE, Stéphanie QUÉRIAT, Jean-Michel DECROLY, Anya DIEKMANN, Valérie CAWOY. Pour le Lepur - ULiège : Myriem NOURI, Valentine DEFER, Serge SCHMITZ, Symi NYNS.

4. Statbel, ou la Direction générale Statistique, relève du Service public fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie.

5. Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique.

6. SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie.

7. La bourse FRESH du Fonds de la Recherche Scientifique vise l'achèvement d'un doctorat en 4 ans en Sciences humaines et sociales.

Equipements touristiques | « objets » étudiés

Hébergements	Attractions
Village de vacances	Attraction du pôle d'intérêt culturel
Camping	Attraction du pôle d'intérêt naturel
Centre de tourisme social	Attraction du pôle d'intérêt récréatif
Hébergement de terroir et meublé de vacances	Golf*
Hôtel	MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions)
Terrain de caravanage	Infrastructure pour foires, salons et conférences*
Hébergement de plateformes de location à court terme (Airbnb, Vrbo/HomeAway)	* Non considéré dans la définition des territoires touristiques
Endroit de camp*	
Aire d'accueil pour motor-homes	
Parc résidentiel de week-end	
Résidence secondaire « cadastrale »	

• Avez-vous été confrontés à certaines limites dans l'utilisation de ces données de téléphonie mobile ?

Les bases de données présentent toutes des limites qui leur sont propres. Les données de la téléphonie mobile ne font pas exception à la règle. C'est ainsi que l'unité spatiale pour laquelle l'information est restituée n'est pas conventionnelle. En effet, les données sont fournies pour chaque zone dans laquelle s'exerce l'influence d'une antenne, ce qui forme à l'échelle de la Wallonie un réseau de polygones. **Les limites de ces zones ne correspondent pas aux limites administratives ce qui peut complexifier les comparaisons.** Une autre limite dans l'utilisation de ce type de données est l'agrégation de l'information. Par zone d'étude, on connaît le nombre total de nuitées et d'arrivées ainsi que la répartition par origine. **Cela implique un travail important de la part de l'analyste pour répartir les nuitées entre les différentes catégories d'hébergement.** À cela s'ajoute le fait que certaines catégories de personnes, les routiers ou les personnes hospitalisées par exemple qui ne répondent pas à la définition traditionnelle de touriste, sont reprises dans les données issues de l'algorithme développé et sont à l'origine

d'une part non négligeable des nuitées mesurées.

• L'équipe a réalisé diverses fiches « objets touristiques » grâce aux données disponibles. Quel est leur objectif ?

Notre objectif était de synthétiser et d'illustrer pour chaque objet les différentes analyses réalisées grâce aux bases de données constituées et de structurer l'information de manière homogène d'un objet à l'autre. **Les difficultés rencontrées varient selon les objets et sont exposées dans les fiches.** On peut néanmoins relever que pour la plupart des objets, l'obstacle majeur résidait dans le manque de disponibilité de données fiables. Pour certains objets touristiques, des bases de données ont même dû être créées par l'équipe de recherche.

Les fiches comportent un volet recommandations lié d'une part à la qualité des données recueillies - notamment à l'historique des infrastructures qui n'ont pas toujours été suivies dans le temps - et d'autre part, des recommandations liées aux analyses de l'équipe. Par exemple, nous pointons le fait qu'un certain nombre de campings se situent encore en zones inondables ou que de nombreuses attrac-

tions sont situées relativement proches du Réseau Autonome des Voies Lentes (RAVeL) ce qui favorise les modes de transports actifs pour atteindre ces attractions.

• Que nous apprennent les traitements comparatifs entre les différents objets touristiques par rapport au territoire ?

La majorité des objets touristiques est située dans des zones destinées à l'urbanisation. Si certains objets sont principalement présents dans la zone de loisirs (ex : parcs résidentiels de week-end), d'autres en revanche en sont pratiquement absents (ex : hôtels). Une caractéristique commune à un large ensemble d'infrastructures est une localisation isolée par rapport aux espaces bâtis. La comparaison entre objets a permis de relever des **problématiques communes à plusieurs objets** comme le manque d'accessibilité aux transports en commun. Elle a aussi permis de constater des **similitudes assez inattendues entre objets**. Ainsi, de nombreux centres de tourisme social, hôtels et golfs sont implantés au sein de bâtiments ou de sites reconnus ou protégés pour leur valeur patrimoniale. L'activité touristique porte donc une responsabilité dans la préservation de ce patrimoine wallon. De manière

générale, l'analyse permet d'identifier les choix d'implantation les plus fréquents des différents objets et, dès lors, de préciser leurs besoins territoriaux.

❖ **Quels sont les enjeux territoriaux à ne pas négliger en termes de localisation de l'offre touristique ?**

Bien évidemment, nous pouvons citer **l'enjeu de l'accessibilité aux infrastructures touristiques et l'enjeu de mise en valeur de la qualité exceptionnelle des paysages wallons**. En effet, la demande touristique actuelle en Wallonie, moins axée sur le tourisme urbain comme en Flandre, encourage l'implantation d'infrastructures dans des zones agricoles, forestières ou naturelles. Pensons simplement à la multiplication des cabanes insolites parfois perchées dans les arbres. Il faut tenir compte de cette demande tout en veillant à préserver les paysages et assurer l'accès aux infrastructures touristiques via des modes de transport alternatifs à la voiture.

En fonction de l'évolution des contextes économiques et des modes, des pratiques touristiques périclitent. Il en résulte nombre de cessations d'activité, dont certaines conduisent à la formation de friches. Il y a là un véritable **enjeu de réutilisation du territoire** dans une optique de réduction de l'artificialisation de nouvelles terres. Par ailleurs, le secteur touristique est parfois lui-même « recycleur » de friches. Nous pouvons citer le cas du parc d'aventures scientifiques de Frameries (« Sparkoh ! », anciennement « le Pass ») établi sur un ancien site industriel et qui a donc participé au recyclage des terres sans artificialiser davantage notre territoire. La question des friches est un point important sur lequel la recherche porte cette année. Le sujet n'ayant pas été amplement traité en Wallonie, ces travaux sont novateurs.

❖ **Que nous apprend l'analyse du Plan de secteur, notamment par rapport aux zones de loisirs encore disponibles, sont-elles en adéquation avec les besoins du secteur et les objectifs d'aménagement du territoire ?**

Les zones de loisirs définies par le Plan de secteur sont loin de correspondre aux sites d'implantation de l'ensemble des infrastructures touristiques. La majorité des hébergements et des attractions se situe en dehors de cette affectation et, inversement, les zones de loisirs ne sont pas toujours utilisées pour le secteur du tourisme. On peut dès lors questionner la légitimité de l'existence des zones de loisirs et de leur localisation au vu du nombre élevé d'infrastructures touristiques implantées en dehors de celles-ci. De même, l'offre d'hébergements touristiques se trouvant

principalement en zone d'habitat, une autre question se pose : **comment gérer à la fois les besoins des touristes et ceux des habitants ?**

La non-utilisation de certaines zones de loisirs laisse supposer qu'elles avaient été initialement prévues pour un type d'offre touristique précis, qui correspondait à la demande dominante lorsque le Plan de secteur a été élaboré. C'est typiquement le cas des Parcs résidentiels de week-end. Toutefois, l'évolution ultérieure de la demande touristique a rendu obsolète ces infrastructures. On peut également avancer le fait que les différentes activités touristiques ont des besoins et publics différents. Tout cela ne peut que difficilement être résumé en une affectation unique au Plan de secteur (en l'occurrence la zone de loisirs) satisfaisant tous les critères d'implantation des opérateurs touristiques. Autre point : les acteurs du tourisme que nous avons rencontrés ont tendance à affirmer que l'emplacement des zones de loisirs ne convient pas à la demande, mais, paradoxalement, il nous a semblé qu'il y avait un intérêt de la part de ces mêmes acteurs d'en savoir plus sur la répartition et les caractéristiques territoriales de ces zones.

❖ **La crise engendrée par la COVID-19 a fortement impacté le secteur touristique. Quelle(s) évolution(s) du fonctionnement du secteur touristique wallon entrevoiez-vous suite à la pandémie, mais aussi face aux perturbations climatiques qui, nous l'avons vu cet été, impactent fortement la Wallonie ?**

Pour certains opérateurs touristiques, cette période compliquée a permis de repenser les pratiques du secteur. **La pandémie et les événements survenus ont accéléré des processus de renouvellement et**

d'innovation parfois déjà en cours. Par exemple, les systèmes de réservation instaurés permettent finalement une meilleure gestion des services proposés aux touristes et il n'est pas exclu que cette pratique se maintienne dans le temps.

La phase de transformation et de remplacement qui suivait son cours dans le secteur touristique s'est également accélérée avec la **fermeture forcée d'une série de structures en inadéquation avec la demande actuelle**. Par ailleurs, les inondations ont précipité un autre processus déjà bien engagé : le déclassement des campings historiquement implantés le long des principaux cours d'eau ardennais et qui, face aux risques élevés engendrés par leur positionnement, devaient déménager.

Le succès du tourisme de proximité s'est poursuivi cet été 2021 et on peut imaginer que cette tendance va perdurer avec des risques de sur-fréquentation de certains espaces naturels. À l'inverse, **le nombre de séjours pour motifs professionnels a régressé** avec l'utilisation accrue des outils de visioconférence qui se substituent aux voyages d'affaires et on peut se demander si les grands hôtels qui accueillaient ce public dans les centres-villes ou dans les zones d'activités économiques, continueront d'exister.

❖ **Quels autres changements sont susceptibles d'influencer l'évolution du tourisme en Wallonie ?**

Face aux nouvelles tendances, notamment l'envie des visiteurs de vivre une expérience touristique au plus près de la nature ou axée sur le vélo et les promenades, le secteur du tourisme demande une évolution des cadres juridiques pour concrétiser de nouveaux types d'offres, modifier les structures et les implantations.



LE RECOURS À L'UTILISATION DE DONNÉES DE TÉLÉPHONIE MOBILE AMÉLIORE LES STATISTIQUES DE FRÉQUENTATION



Les crises récentes et les prédictions scientifiques témoignent du caractère incertain de l'avenir et de notre vulnérabilité. La pandémie a apporté des changements qui transformeront le monde sur le long terme et promettent aussi bien des avantages (par ex. la capacité de télétravail) que des risques comme celui d'exacerber et de créer des inégalités.

QUELLES PERSPECTIVES POUR LES TERRITOIRES WALLONS DANS L'ÈRE POST-COVID ?

Dans le cadre de son programme de travail, la CPDT a été mandatée pour la réalisation d'une expertise pendant le premier semestre visant à apporter un éclairage sur l'impact de la crise sanitaire sur trois thèmes : la « **mobilité des personnes** », le « **foncier et l'immobilier résidentiels** » et « **les villes, leurs commerces et leur attractivité** ».

Pour chacun des trois thèmes, un état des lieux a été établi principalement via la littérature. Celui-ci est abordé selon trois temporalités :

1. Les tendances pré-existantes à la crise

jusqu'en mars 2020.

2. Les effets observés pendant la crise.

3. A quoi pourrait ressembler le monde après la crise ?

Sa finalité est de questionner les constats qui émergent suite à la crise sanitaire et de les replacer au regard des enjeux territoriaux de long terme.

Chaque état des lieux thématique a été confronté aux avis et ressentis d'acteurs sectoriels, experts et représentants de l'administration lors d'un séminaire. A travers

celui-ci, deux objectifs ont été poursuivis : primo, confirmer, préciser, nuancer ou infirmer, les tendances identifiées à travers l'analyse de la littérature et les conséquences de la crise sanitaire en regard de celles-ci ; secundo, faire émerger des hypothèses d'éventuelles mesures correctrices et identifier les mécanismes ou outils y afférant afin d'en tirer des enseignements.

Pour chaque thème, les pages suivantes reprennent quelques-unes des observations et hypothèses pointées pour les trois périodes données. Les conclusions de l'expertise seront présentées au colloque de la CPDT, le 13 décembre 2021.

Quelles évolutions en matière de répartition modale, notamment en regard de la vision FAST et de la progression du télétravail ?

Quelles tendances observées et attendues sur les marchés foncier et immobilier (à vocation résidentielle) ?

Quelles perspectives pour l'attractivité urbaine ?

TENDANCES PRÉ-CRISE

Economie 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. Toutefois, ce temps paraissait déjà en diminution structurel notamment du fait du développement de l'e-commerce et du télétravail.

Production de logements

Entre 2011 et 2020, près de 140.000 logements ont été créés en Wallonie, soit plus de 15.000 logements par an, alors que la population n'augmentait en moyenne que de 13.000 unités par an et le nombre de ménages de 8.500 unités. Il s'est donc créé pendant cette décennie plus d'un logement par habitant supplémentaire et pas loin de deux logements par ménage. La création de nouveaux logements était principalement portée par la production d'appartements. La part des logements produits en immeubles à appartements était ainsi passée de 29 % pour la période 2001-2005 à plus de 70 % en 2019.

E-commerce

L'e-commerce était déjà en plein essor ces dernières années avec en conséquence, des routes de plus en plus occupées par des camionnettes. L'enquête MOBVAL (2017) rapporte qu'avant la crise sanitaire, l'e-commerce était limité à l'achat de biens. La commande des courses alimentaires était rare. D'ores et déjà, la vente en ligne apparaît comme un nouveau concurrent au commerce physique mais également comme un canal complémentaire.

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 économiques, marchés, et discours financiers dans la ville, et aux transformations structurelles qui y sont liées. Dans ce contexte, de manière générale, les villes ont soutenu le développement d'activités économiques centrées sur l'économie de la connaissance, parfois au détriment d'activités économiques accessibles (niveau de qualification) et fondamentales (telles que santé, soin, alimentation, éducation). En réaction à ce discours lié à la métropolisation, certaines villes tentent toutefois de réintroduire des activités productives en milieu urbain alors que d'autres font le pari de la qualité de vie et du développement endogène.

Augmentation des parts modales du vélo et des transports en commun

Bien que la voiture reste le mode de transport prédominant, les parts modales (tant en termes de nombre de déplacements que de distance parcourue) du vélo et des transports en commun étaient en augmentation. De manière plus générale, les perspectives 2040 annonçaient une augmentation du nombre de déplacements et des distances, des déplacements domicile-travail en voiture solo toujours importants et une augmentation des déplacements liés au shopping et aux loisirs. En termes de solutions de mobilité, les outils de gouvernance mettaient notamment en avant le développement du travail à distance, de la multimodalité, des modes actifs et du numérique.

Augmentation des petits ménages

Un découplage entre l'évolution de la population et celle des ménages s'observe depuis les années 1990. Il est dû à une diminution de la taille moyenne des ménages consécutive à un accroissement spectaculaire des ménages de deux et surtout d'une seule personne. Cette tendance s'est poursuivie et s'est même renforcée au cours des toutes dernières années. Elle est partiellement liée au vieillissement de la population mais relève également de nombreux autres facteurs. Elle a pour effet de renforcer le besoin en logements, même dans le cas des communes qui connaissent un déclin démographique léger.

EFFETS OBSERVÉS

Le logement devenu lieu de travail

Le télétravail a été recommandé voire imposé à de nombreux travailleurs et a bousculé la relation entre lieu de vie et d'activité professionnelle. En Belgique, les premiers effets de cette contrainte se sont 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 d'accorder moins d'importance à vivre à proximité de son lieu de travail. L'émergence des NWOW (New Way Of Working) est bien confirmée ainsi que l'hybridation des espaces.

Pas de réel exode urbain sur les marchés fonciers et immobiliers à vocation résidentielle

L'exode urbain, souvent relayé dans les médias au cours de cette crise sanitaire, ne pourrait avoir lieu que si les conditions de transport offraient une réponse efficace. Selon une enquête Trevi, 40 % des personnes interrogées seraient prêtes à déménager « loin de leur travail » pour trouver un logement mieux adapté à leurs besoins mais dans ces candidats seulement 12 % seraient prêts à dépasser l'heure de trajet.

La part modale des modes actifs conditionnée par la météo

Les modes actifs (vélos, marche) ont rencontré un grand succès durant les premiers mois de la crise, notamment pour les activités de balade. La comparaison des résultats des enquêtes menées à différentes saisons est délicate car l'utilisation des modes actifs dépend des conditions météorologiques.

Utilisation de la voiture au détriment des transports collectifs

La part modale de la voiture a globalement augmenté lors de la crise sanitaire. La pratique du télétravail et la fermeture des activités n'a eu qu'un impact très limité dans le temps sur les volumes de trafic automobile. Les transports collectifs ont pour leur part fortement perdu du terrain, avec une baisse de fréquentation d'environ 50 % pendant le premier confinement. Par la suite, leur fréquentation n'a proportionnellement pas retrouvé leur niveau pré-crise.

Un frein majeur à la dynamique MICE (Meetings Incentives Conventions & Events)

Au niveau mondial, on a notamment assisté à une très forte diminution de la participation au tourisme et aux voyages professionnels sur les différents marchés en raison de l'imposition de mesures sanitaires (interdiction ou limitation des déplacements), de la crainte d'une exposition accrue à la 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 et des entreprises).

Besoin de proximité avec la nature

La pandémie a mis en exergue que les espaces verts publics sont inégalement répartis au sein des villes engendrant une inégalité socio-territoriale urbaine. 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.

Le logement, vecteur d'inégalités

La crise a accru les formes les plus extrêmes de la problématique du logement (sans-abrisme, mal-logement). Le confinement semble avoir amplifié l'impact de la crise pour les ménages vivant dans des logements trop petits et peu adaptés aux familles. La crise a ainsi amplifié les problèmes liés à la sur-occupation des logements, mis en exergue leurs défauts pour les publics vulnérables et aggravé les situations d'isolement.

Quelles évolutions en matière de répartition modale, notamment en regard de la vision FAST et de la progression du télétravail ?

Quelles tendances observées et attendues sur les marchés foncier et immobilier (à vocation résidentielle) ?

Quelles perspectives pour l'attractivité urbaine ?

QUEL « APRÈS » ?

Pérénisation de la pratique du télétravail et diminution du temps passé dans les grandes villes

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, etc. La diminution de la présence au bureau affecterait directement les fonctions dites induites des centralités.

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

Il conviendrait de répondre aux besoins en espaces naturels, collectifs et en espaces publics en assurant une quantité et répartition plus équilibrée au sein des villes tout en veillant à la multifonctionnalité de ces lieux. 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.

Vers une évolution des modes alternatifs d'habiter ?

Face à l'inégalité d'accès à la propriété, les individus pourraient favoriser de nouveaux modes d'habiter (habitats partagés, co-housing, habitats légers, etc.). Qu'il s'agisse d'une contrainte ou d'un choix de vie, d'une solution transitoire ou pérenne, il s'agira de veiller à encadrer ces formes alternatives d'habitats en fonction de l'ampleur qu'elles seraient amenées à prendre sur le territoire, et ce afin de garantir un accès à un logement durable pour tous, que cela soit en termes de normes de qualité, de performances énergétiques, de salubrité, etc.

Vers un marché locatif plutôt qu'acquisitif ?

La crise économique risque d'accroître l'incapacité d'une partie des Wallons à acheter un logement (baisse des revenus voire perte d'emploi, marché immobilier tendu, conditions d'octroi de crédits durcies, etc.). La maîtrise du parcours résidentiel pour une part de la population risque ainsi de devenir de plus en plus difficile dans les années qui viennent. Contraints de renoncer à leur désir d'être propriétaires de nombreux wallons se tourneront-ils alors vers la location ? La crise sanitaire entraînerait par conséquent en Wallonie une diminution de la proportion de propriétaires, tendance déjà observée en Flandre pour les niveaux de revenus les plus bas.

Poursuite du déclin des centralités traditionnelles dans un commerce qui stagne

Cette hypothèse repose sur différentes tendances (e-commerce, 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 concurrents) et tend à un affaiblissement des centralités urbaines traditionnelles.

La mobilité du futur : flexible, à la demande, partagée et multimodale

La croissance de la mobilité et la complexification des chaînes de déplacements sont des enjeux primordiaux. De nouvelles solutions de mobilité émergent sur le marché depuis quelques années : vélos en libre-service, trottinettes, auto-partage, etc. Mais la crise et ses conséquences ont révélé l'importance de la régulation publique, notamment pour organiser le télétravail et éviter les hyperpointes de mobilité, pour développer les modes actifs, pour adapter et améliorer l'offre en transports publics (horaires, dessertes) et les connections entre les modes de transports...

Poursuivre et accentuer les politiques territoriales répondant au défi climatique

Sur le long terme les politiques d'aménagement du territoire et de mobilité, qui visent notamment à favoriser les alternatives à la voiture en recentrant les activités sur les centralités et en améliorant le service en transport collectif, devraient avoir plus d'impact que la crise sanitaire. Différentes réalités territoriales existant, les politiques en question devront veiller à adapter leurs objectifs aux contextes locaux.

Retrouvez le rapport complet de la recherche sur le site de la CPDT !

LA FORMATION CPDT

❖ DE CATU À AGENT DU DATU

Ouverte depuis 2020 à plus d'une centaine d'agents régionaux du Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (DATU), la Formation CPDT a la volonté d'accroître les échanges entre ceux-ci et les CATUs dans le but de valoriser leurs connaissances et compétences, de contribuer à la création d'un vocabulaire commun et de faciliter une approche collaborative pour le traitement des dossiers. C'est d'ailleurs l'un des objectifs principaux des journées de workshop que la Formation a menées cet automne. Vu ces interactions souhaitées entre CATUs et Agents du DATU, il est apparu utile de se pencher sur le vécu de trois agents qui sont passés ces dernières années du statut de CATU au poste de collaborateur au sein du DATU.

Les CATUs et agents du DATU ont-ils une approche différente du territoire ? Que leur apporte leur expérience passée au sein d'une commune comme « petit plus » dans leur pratique d'agents du DATU ? Trois anciens CATUs devenus agents du DATU ont accepté de partager leur vécu.

A cette question, **Sylvie Ljubicic** et **Audrey Fallais** soulignent leur connaissance des modes de fonctionnement des communes, notamment des rouages administratifs et politiques locaux. Ce savoir leur apporte une meilleure compréhension du contexte, ce qui tend à faciliter la collaboration entre les communes et la Région.

Cette connaissance porte également sur la façon dont les enjeux territoriaux sont perçus aux niveaux local et régional. Pour **Sylvie Ljubicic**, « *cette donnée est importante car elle met en avant la nécessité de toujours remettre en perspective les différentes échelles du territoire lorsqu'on travaille à imaginer le futur* ».

David Aerts souligne l'aspect « *cou-teau-suisse* » du CATU. Comme il l'explique : « *Avec la décentralisation, les communes ont été amenées à exercer de plus en plus de responsabilités dans un spectre de compétences de plus en plus large. Or, dans les communes de plus petite taille, cette multiplication des missions s'est rarement accompagnée de la multiplication des postes. Les agents sont donc le plus souvent mis un peu à toutes les sauces : ils doivent gérer, seul ou en équipe restreinte, une pléthore de fonctions distinctes au sein de la même matière et donc apprendre la polyvalence mais en tentant d'y exceller vu l'importance de certains enjeux* ». Selon

lui, cette polyvalence acquise en tant que CATU lui permet d'approcher de façon plus transversale et fluide ses différentes missions actuelles.

Son travail au sein de communes l'a aussi conscientisé à « *l'impérieuse nécessité* » de développer un discours pédagogique à destination des citoyens, au travers des remises d'avis notamment.

Nous leur avons alors demandé ce qui, de leur expérience au SPW, aurait pu leur être utile lorsqu'ils étaient CATU.

Sylvie Ljubicic cite l'importance de la perspective et notamment de l'échelle territoriale d'analyse : être en mesure de prendre de la hauteur sur un projet, de « *dézoomer* », est fondamental.

Pour **Audrey Fallais**, cela rejoint l'intérêt d'avoir une meilleure connaissance des métiers et des réalités - souvent communes - de chacun. CATUs comme agents du DATU sont confrontés à des procédures administratives, parfois lourdes, et à certaines difficultés pour mettre en place plus de transversalité dans leurs fonctions.

Audrey Fallais estime aussi que les CATUs disposent de connaissances (pratiques et théoriques), dont ils ne sont pas toujours suffisamment conscients, alors qu'elles mériteraient d'être davantage valorisées et partagées avec les agents du DATU.

Le partage des connaissances et compétences stratégiques est justement visé par la Formation. Mais, en pratique, comment conforter les relations entre administrations communales et régionales et développer une démarche constructive commune ?



Audrey Fallais fait partie des premiers CATUs à avoir été nommés, en 2004. CATU à Villers-le-Bouillet puis Liège, elle a également travaillé au service urbanisme de Chaudfontaine. Il y a 3 ans, elle a intégré la Direction extérieure de Liège 1, où elle s'occupe, au titre d'attachée qualifiée, du traitement de dossiers variés, du suivi de projets d'aménagement et de conseils destinés aux acteurs communaux et auteurs de projets, pour le territoire des communes de Bassenge, Juprelle, Oupeye et Visé.



David Aerts a un parcours professionnel diversifié, avec notamment un passage au Cabinet ministériel de M. Forêt en 1999 et au Secrétariat de la Commission d'Avis sur les Recours. Depuis 2 ans, il est attaché qualifié à la Direction extérieure du Brabant wallon. Il gère ce qui relève de la planification territoriale au sens large. Il a notamment, été CATU à Incourt et Jodoigne pendant 8 ans et directeur général faisant fonction à Braives, pendant 3 ans.



Sylvie Ljubicic a, entre autres, été CATU pour la commune de Villers-le-Bouillet, avant de rejoindre le SPW-TLPE. Elle fait actuellement partie, avec trois autres collègues, de la cellule stratégique de l'Inspecteur Général Michel Dachelet, où elle coordonne les différentes matières dont le Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme a la gestion, en collaboration avec les différents directeurs.

Très clairement, nos trois intervenants soulignent l'importance d'un temps d'échanges.

David Aerts : « du temps, du temps pour un dialogue bilatéral permanent, du temps pour diffuser les conclusions de ces échanges, du temps pour prendre connaissance de ces échanges et interagir par rapport à ceux-ci, du temps pour nourrir le débat et porter les changements nécessaires ou simplement utiles, du temps pour (re)trouver du sens et sortir des systématismes. Bref du temps programmé et réservé à cette seule intention : prendre le temps de valoriser notre communauté ».

Pour **Audrey Fallais**, formaliser et fixer des réunions régulières entre services pourraient constituer une première façon d'engendrer une connaissance commune

des enjeux du territoire et d'éviter le travail en autarcie. Tout dialogue lancé suffisamment tôt (sur un projet spécifique ou sur des enjeux particuliers) permet souvent de gagner en temps et en qualité. Selon elle, ces réunions n'ont pas nécessairement besoin d'être longues et pourraient tirer parti des avantages du distanciel.

Pour **Sylvie Ljubicic**, les formations communes sont également un très bon moyen de renforcer la collaboration entre administrations. La volonté du SPW est d'ailleurs de pérenniser ces journées d'échange : « Elles permettent non seulement d'élargir le réseau de chacun mais offrent également une belle opportunité de co-construire une vision pour le territoire wallon ».

Comme le souligne **David Aerts**, ces journées sont en outre l'occasion d'utiliser les

documents de référence de la CPDT et du SPW-TLPE : « Au-delà des « grandes messes » où nous sommes bombardés d'informations le plus souvent sous forme de discours ex cathedra, des moments d'échanges plus intimistes, entre CATUs et agents du DATU, sur ces documents, pour les parcourir plus en profondeur, sont certainement instructifs ».

Nous laisserons le mot de la fin à **Sylvie Ljubicic** : « Nous venons de traverser une longue période de crise sanitaire mais surtout de privation de contacts sociaux. Or, se rencontrer, interagir sur nos matières et pratiques professionnelles est essentiel ! L'aménagement du territoire n'est pas une science exacte... nous en sommes tous acteurs au quotidien. »

Plus de 260 participants aux journées de workshop entre CATUs et agents du DATU !

Les 13, 17, 20 et 24 septembre 2021, l'équipe de la Formation CPDT - renforcée par la présence de chercheurs - organisait huit journées collaboratives entre Conseillers en Aménagement du Territoire et en Urbanisme (CATU) et agents régionaux du Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (DATU), tous répartis par direction extérieure. **Au total, 183 CATUs et 78 agents du DATU ont participé aux différents workshops.**

L'objectif était de maximiser les échanges entre acteurs du territoire, de croiser les connaissances et compétences stratégiques et de contribuer à la création d'un vocabulaire commun entre agents régionaux et communaux. Il s'agissait également d'alimenter la recherche « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain » par le regard

critique et l'approche pratique de ces différents acteurs.

Lors de ces journées, divisées chacune en deux ateliers, les formateurs ont proposé aux participants une **approche systémique du renforcement de la centralité** permettant de s'inscrire dans l'actualité récente (inondations, crise sanitaire, etc.) et, notamment, de questionner la gestion et la prévention des risques qui menacent, directement ou non, nos territoires.

Les retours des participants ont été positifs :

« Ces rencontres entre CATUs et agents du DATU, organisées par la Formation CPDT, étaient primordiales ! Nous avons pu faire connaissance avec les personnes avec lesquelles nous communiquons fréquemment. La Région wallonne essaie d'uniformiser les



principes et les pratiques sur le territoire régional via les agents. C'est donc normal que nous soyons ensemble dans ces formations et je suis très heureuse d'avoir pu rencontrer tous les agents de ma direction extérieure. Au final, l'intérêt principal de ces rencontres est le réseautage, le partage d'expérience et la motivation mutuelle en cas de question problématique ».

L'équipe Formation CPDT tient à remercier l'ensemble des participants pour leur implication !

COLLOQUE ANNUEL DE LA CPDT

TERRITOIRES EN MUTATION : LES ACTEURS S'ADAPTENT !

INFOS ET INSCRIPTIONS SUR LE SITE DE LA CPDT

13/12/2021
LA SUCRIERIE À WAVRE