



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

SPÉCIFICITÉS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DES ESPACES RURAUX

**Focus sur des dynamiques territoriales
dans un contexte de gestion
parcimonieuse et de reconfiguration post-
covid au sein du territoire Wallon**



10 Dynamiques territoriales

CPDT - DEFIS DES ESPACES
RURAUX - 2015

- 
1. Promotion immobilière résidentielle privée ;
 2. Développement des logements publics ;
 3. Intégration dans les pôles de compétitivité ;
 4. Développement des NTIC (et des tiers-lieux) ;
 5. Pression sur le foncier agricole, face à l'artificialisation des terres ;
 6. Développement des PME ;
 7. Développement des emplois résidentiels et liés aux services ;
 8. Attractivité résidentielle des ressources naturelles ;
 9. Résidences secondaires ;
 10. Réaffectation des infrastructures d'hébergement (touristiques) héritées du passé.

10 Dynamiques territoriales

Expertise Post-
Covid - 2021

DEFIS DES ESPACES
RURAUX - 2015

PREVENIR LA MUTATION DES
DOMAINES AGRICOLES
PERIURBAINS - 2020

PARCIMONIE – 2018-2019
LUTTE ETALEMENT
URBAIN – 2020-2021

TERRITOIRE
&TOURISME
2020-2021

- 1. Promotion immobilière résidentielle privée;**
- 2. Développement des logements publics ;**
3. Intégration dans les pôles de compétitivité ;
- 4. Développement des NTIC (et des tiers-lieux) ;**
- 5. Pression sur le foncier agricole, face à l'artificialisation des terres ;**
- 6. Développement des PME ;**
- 7. Développement des emplois résidentiels et liés aux services ;**
- 8. Attractivité résidentielle des ressources naturelles ;**
- 9. Résidences secondaires ;**
- 10. Réaffectation des infrastructures d'hébergement (touristiques) héritées du passé.**

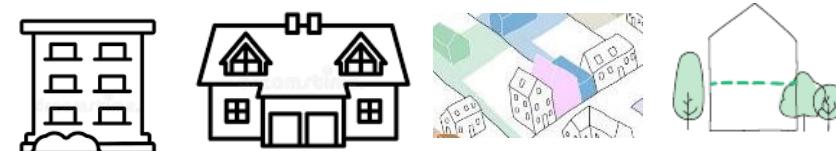
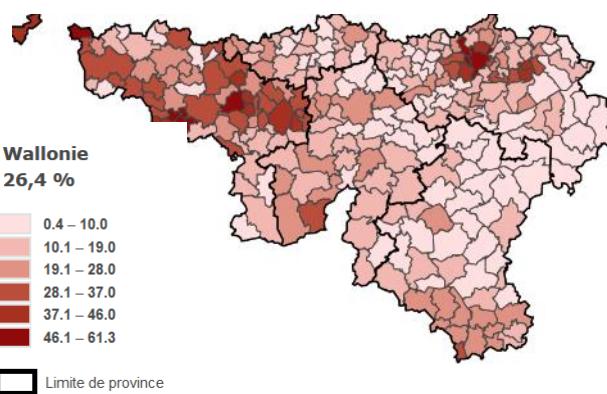
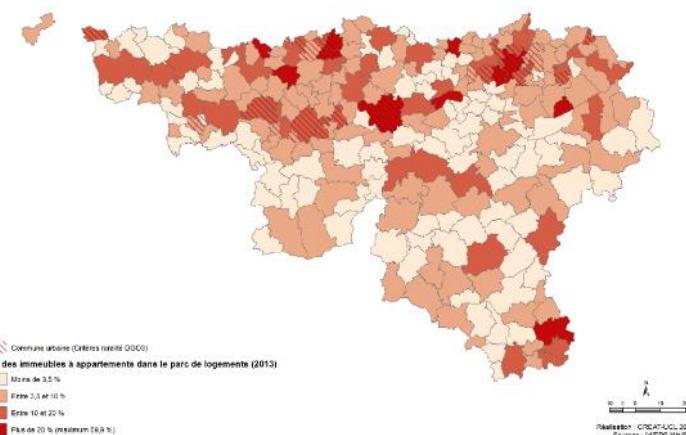
Immobilier résidentiel - Promotion immobilière résidentielle privée /

Développement des logements publics / Pression sur le foncier agricole, face à l'artificialisation des terres / Attractivité résidentielle des ressources naturelles

Points abordés : *immeubles à appartements*, maisons mitoyennes, densification d'ensembles d'unifamiliales existants et division d'immeubles → « Densification »

Part des immeubles à appartements dans le parc de logements (2013/2020)

Source : IWEPS-WalStat



- **Constats:** augmentation continue depuis les années 2000, dispersion sur tout le territoire – y compris rural
- **Le pourquoi / moteur :** développement soutenu par une demande forte en lien avec le vieillissement de la population, l'instabilité des couples et l'augmentation des petits ménages, et par un attrait croissant de l'investissement locatif.
- **Critères de localisation** importants des promoteurs : proximité des voies de communication, des pôles d'emploi et des zones de commerces et services, existence de prix de sortie suffisants pour éponger leurs coûts fixes.



La densité en milieu rural,
parlons-en. MURLA, 2020

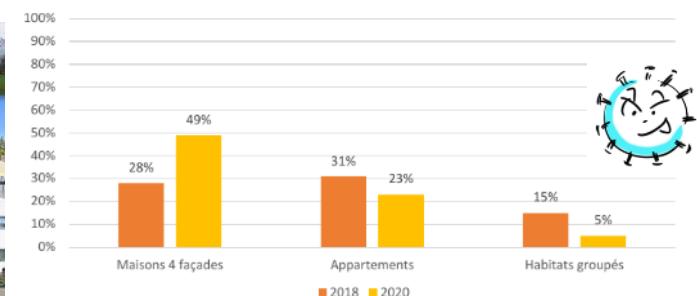


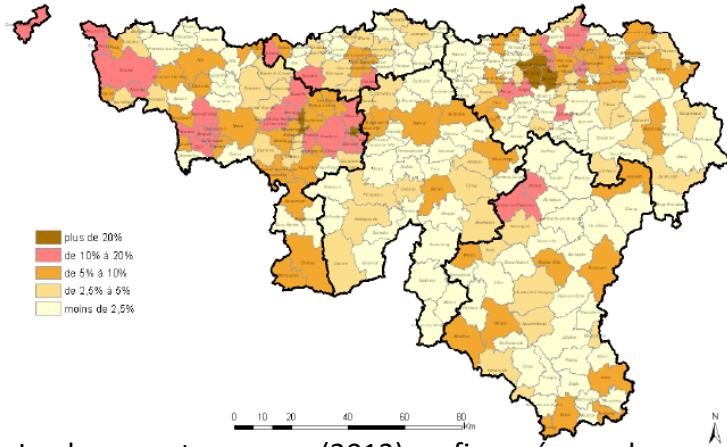
Figure 20 : Evolution de la demande en fonction du type de bien immobilier (%).
Sources : Observatoire CBC « Les Belges et l'immobilier face au Covid-19 »,

Immobilier résidentiel

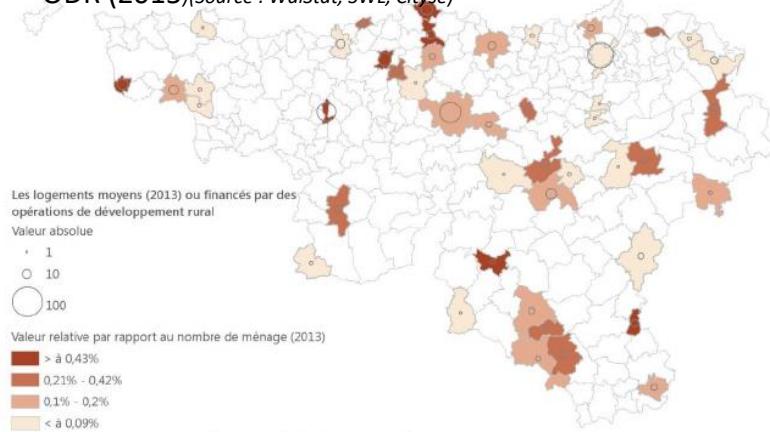
- Promotion immobilière résidentielle privée / Développement des logements publics / Pression sur le foncier agricole, face à l'artificialisation des terres / Attractivité résidentielle des ressources naturelles

Logement public = logement social, *logement moyen*, logements de transit, d'insertion et d'urgence → A peine 20 communes rurales ou semi-rurales (Hainaut/Liège) atteignent 10 % de LP /commune

Proportion de logements publics par commune
(Source : DGO4, 2014)



Les logements moyens (2013) ou financés par des ODR (2015)
(Source : WalStat, SWL, Cityse)

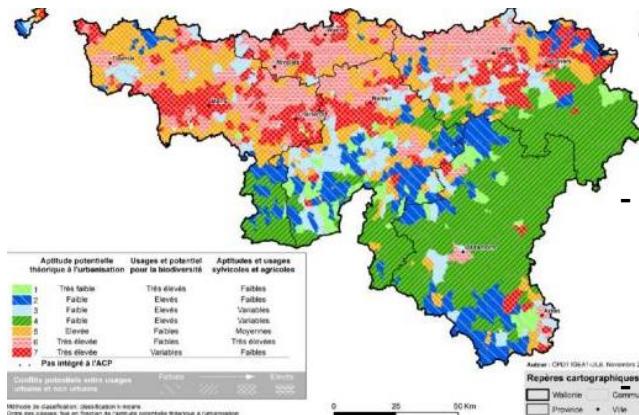


- **Par qui ?** SLSP, communes, CPAS, associations, AIS
- **Besoins réels** : Proportion parc locatif + faible, difficultés d'accès au logement, non seulement pour les plus faibles revenus (perception réduite), mais aussi pour les natifs et les ménages à revenus moyens (reconnu).
- **Problématiques spécifiquement rurales** : résidence permanente dans des hébergements situés en zone de loisirs
- **Pistes:**
 - **Approche de développement local intégré** (ex. ODR qui favorise le logement moyen). A la marge en termes quantitatifs (150 PCDR en 2015). Souvent issus de reconversions de bâtiments patrimoniaux bien insérés dans les tissus villageois (écoles, maisons communales, presbytères...). Y assurer la régulation des loyers.
 - **Développement d'habitat innovant pour faire face à des besoins spécifiques** : logements intergénérationnels, colocations pour personnes âgées ou isolées, logement public alternatif (HL) ...

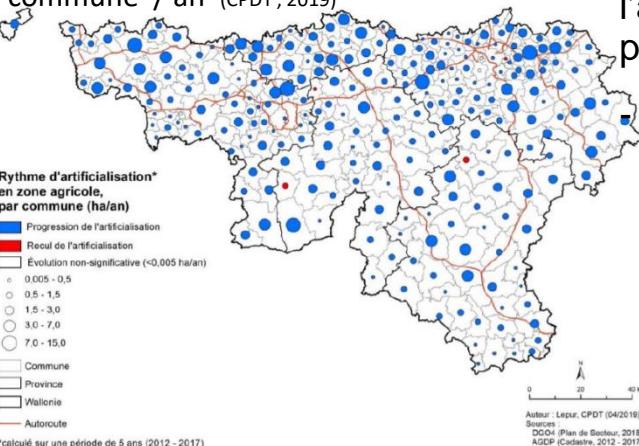
Immobilier résidentiel

- Promotion immobilière résidentielle privée / Développement des logements publics / **Pression sur le foncier agricole, face à l'artificialisation des terres** / Attractivité résidentielle des ressources naturelles

Profils des terres non artificialisées urbanisables
(CPDT, 2018)



Rythme d'artificialisation en zone agricole / commune / an (CPDT, 2019)



https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_rf_dec_2019_annexe_r5.4_annexe_ii.pdf

Constats:

- Diminution constante (1985/2017) des espaces agricoles : 1780 ha/an
- 8 % (2017) des terres agricoles (69 079 ha) se trouvent en zone urbanisable au PdS (dont 75 % déclarées comme SAU)
→ Sans protection, ces terres finiront par être urbanisées à MT/LT

Pourquoi c'est important de s'en préoccuper

- Place occupée par l'agriculture comme fonction économique sur le territoire communal/régional
- Multifonctionnalité de l'agriculture / SES

Questionnement: 65.000 ha de terres agricoles ne sont pas repris comme SAU au sein de la zone agricole. Sont-elles définitivement perdues pour l'agriculture ou au contraire sont-elles disponibles pour contrebalancer les pertes de SAU en zones urbanisables ?

Pistes:

- Réduire la consommation de foncier pour l'aménagement afin de préserver les espaces agricoles
 - Inclure les enjeux agricoles dans les choix de localisation des secteurs à urbaniser
- Dimension spatiale : où ces espaces agricoles se localisent-ils ?
 - Dimension « intégrative » : comment ces espaces sont-ils considérés et intégrés dans les politiques locales ?
 - Dimension fonctionnelle : comment ces espaces sont-ils gérés par l'agriculteur ?

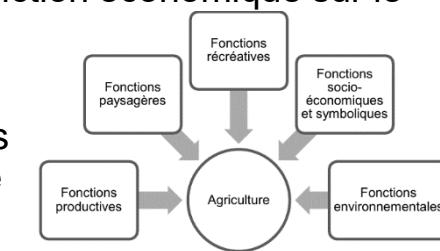


Figure 5. Multifonctionnalité de l'agriculture (Rouget, 2010 ; Zasada, 2011).

Immobilier résidentiel

- Promotion immobilière résidentielle privée / Développement des logements publics / Pression sur le foncier agricole, face à l'artificialisation des terres / **Attractivité résidentielle des ressources naturelles**

En BW, 80% des migrants quittent Bruxelles pour des raisons environnementales tandis que plus de 90% choisissent le BW pour des raisons également environnementales.

Mais baisse d'attractivité résidentielle pour les territoires ruraux plus éloignés d'un pôle, au contraire des communes urbanisées avec de l'emploi et proches des pôles urbains, où le désir d'un logement unifamilial dans un cadre verdoyant se combine avec la proximité d'emplois et d'équipements

- Les **relations** qu'entretiennent les citoyens avec les espaces « naturels » sont **complexes** (dimension fonctionnelle et utilitariste, esthétique, patrimoniale et symbolique) et dépendent de **facteurs** essentiellement **subjectifs, d'ordres personnel et psychosociologique** (parcours résidentiel, pratique de l'espace, représentations, éducation, profession...)
- **Attributs mis en évidence au niveau des espaces ruraux** : notion de qualité des paysages ou de l'environnement naturel. En Wallonie : aspects patrimoniaux du **paysage** qui priment
- La qualité du cadre de vie associée aux aménités naturelles = **facteurs influençant le choix du lieu de résidence** → Dynamique de périurbanisation - mouvements migratoires vers les espaces périurbains /ruraux
 - Aucun mouvement de population particulier pendant confinements.
 - Quid de la concrétisation future des nouveaux désirs d'habiter manifestés par les Wallons ?



calme - tranquillité - convivialité - espaces verts - présence de jardins - verdure – meilleure qualité de vie - espace naturel - caractère champêtre - environnement - meilleur cadre de vie - ...

Nouveaux besoins : espaces plus grands, accès à l'extérieur (balcon, terrasse, jardin), disposer d'espaces extérieurs pour se ressourcer

Services à la population = tous les services rendus directement ou indirectement aux personnes et/ou familles, répondant à des besoins individuels et/ou collectifs à caractère économique, social ou culturel.

La présence des services dans les espaces ruraux est multi-enjeux :

- **Enjeu social**, parce que la présence de services participe à la cohésion sociale, au dynamisme du quartier, du village, etc. et à la qualité de vie de ces habitants
- **Enjeu environnemental**, parce que la proximité des services nécessite une mobilité moins importante ;
- **Enjeu économique** puisque majoritairement le développement de commerces et de services correspond à la création d'activités économiques créatrices d'emploi, garant de la vitalité du territoire.

En Wallonie, l'accès aux services dans les espaces ruraux ne cesse de se dégrader → certaines populations rurales, notamment les personnes âgées, ont souvent des capacités de mobilité réduite. Ceci les rend davantage vulnérables face à la problématique de l'accès aux services/

Services aux personnes âgées

- **Constats:** situation varie très fort d'une zone à l'autre. Zone 6 : pas de difficultés majeures d'accès aux services de santé pour les personnes âgées mais les personnes âgées présentent un profil social précaire et un mauvais état de santé. Zone 9: l'arrivée de migrants retraités nécessitant de diversifier l'offre en services de santé pour répondre à une multitude d'utilisateurs potentiels, aux profils socio-économiques contrastés.
- **Piste:** les centres d'accueil de jour



Economie – Réaffectation Intégration dans les pôles de compétitivité / Développement des NTIC (et des tiers-lieux) / Développement des PME / Développement des emplois résidentiels et liés aux services

Ne pas enfermer le rural dans une dynamique résidentielle ou viser uniquement un développement endogène pour ces territoires.

- **Densité élevée** des PME et très élevée des TPE et des entreprises individuelles au sud du sillon
- Une série de communes rurales sont directement **concernées par les dynamiques métropolitaines** (et pôles de compétitivité)
- Espaces ruraux wallons accueillent ou pourraient accueillir un **nouveau type d'entrepreneurs** (entreprises spécialisées tournées vers un marché local ou international) permises par les NTIC à condition d'avoir une desserte de qualité.

PME/TPE

Phénomène difficile à quantifier et à qualifier
– manque de données

Les tiers lieux

Attention ! N'oubliez pas de valider votre réponse après chaque question via la petite icône suivante.



Le bouton nécessite parfois – selon les smartphones – un double-clic.



Vous pouvez aller d'une question à l'autre



Félicitations, tu as complété le questionnaire

[Retour](#)

www.wooclap.com/LIEUX



Tourisme- Attractivité résidentielle des ressources naturelles / Résidences secondaires /

Réaffectation des infrastructures d'hébergement (touristiques) héritées du passé.

- La qualité du cadre de vie associée aux aménités naturelles = facteurs influençant le choix du lieu de résidence → Dynamique touristique des résidences secondaires (RS)

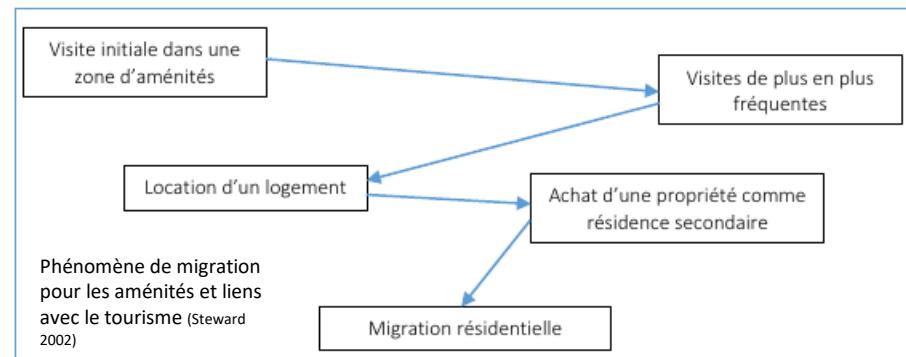
- Aspirations des seconds résidents (Schmitz 2008)

- belges : importance accordée à la recherche de tranquillité, compenser des lacunes de la 1^{ère} résidence (bruxellois)
- Néerlandais: recherche de lieux de récréation, cherche un endroit où passer des vacances en familles et profiter de la nature « sauvage », compenser des lacunes de la 1^{ère} résidence

- Le pourquoi / Moteurs : demande forte

- Nos politiques de densification généreraient-elles une sorte de dédoublement de l'occupation du sol via le phénomène des résidences secondaires? Quelles en sont les conséquences spatiales ?
- Vieillissement de la population (cible: les mèdiors) / investissement immobilier / motivation mixte

Phénomène difficile à quantifier et à qualifier – manque de données



Attrait pour les secondes résidences → + Compenser des lacunes de la 1^{ère} résidence ?



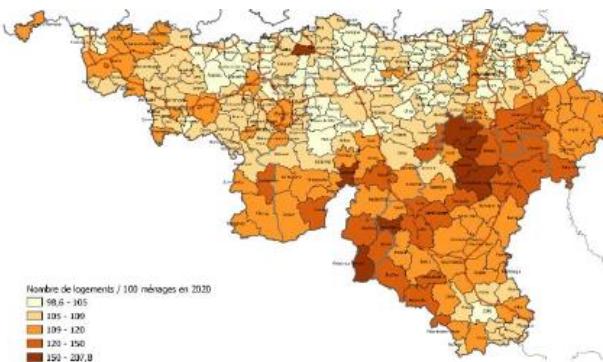
Tourisme- Attractivité résidentielle des ressources naturelles / Résidences secondaires /

Réaffectation des infrastructures d'hébergement (touristiques) héritées du passé.

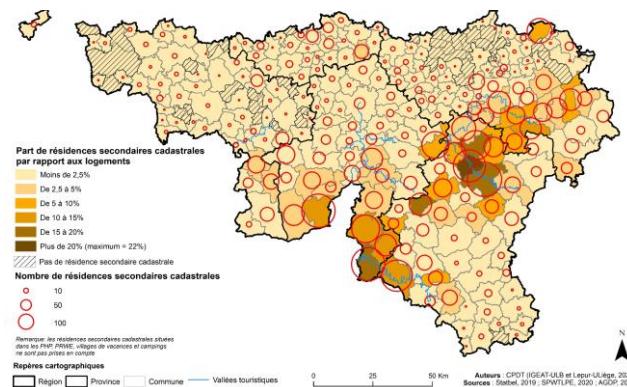
- Où?

- Majorité des résidences secondaires dans les zones où l'indice de satisfaction à l'environnement est le plus élevé (zones 7, 8 et 9). Historiquement, dans les vallées ardennaises (attrait du pittoresque), conditionnée d'abord par une relative proximité des villes et puis du chemin de fer.
- En BW (2 et 3), la pression du marché immobilier est telle que les RS, autrefois nombreuses ont été remplacées par des résidences principales.
- Dispersion récente du phénomène des secondes résidences au départ de noyaux "historiques" progressivement saturés.
- Seulement 25% sont localisées en zone de loisirs et 70% au sein d'un espace bâti

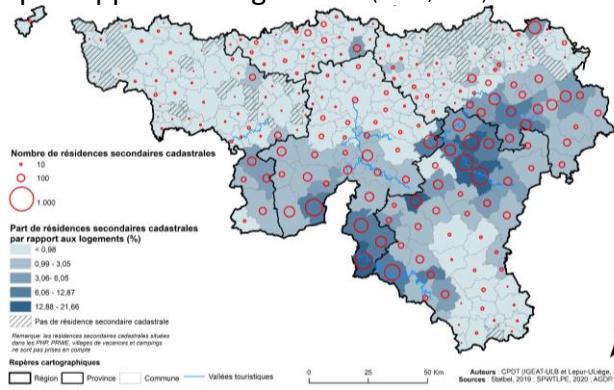
Ration entre le nombre de logement et le nombre de ménage (CPDT, 2018)



Résidences secondaires cadastrales (CPDT, 2020)



Part des résidences secondaires cadastrales par rapport aux logements (CPDT, 2020)



Tourisme- Attractivité résidentielle des ressources naturelles / Résidences secondaires / Réaffectation des infrastructures d'hébergement (touristiques) héritées du passé.

- Petite hôtellerie familiale en milieu rural
- Camping
- Villages de vacances / hébergements tourisme social



CPDT
Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Conférence-Promenade

Hébergements touristiques - Evolution
le cas d'Hastiére

Stéphanie Quériat
(et les étudiants du Master en Gestion de l'environnement Carole Wéry, Margaux Denys, Emile Hecq, Eloge Lekeumo, Marina Rechul, Nicolas Serfiotis et Benjamin Thiébaut)

ULB
IGEAT

CPDT
Conférence Permanente
du Développement
Territorial

DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET TOURISME

J4 - Tourisme et enjeux sociaux et ... sociétaux ? Le tourisme : un laboratoire du logement ?

Le devenir des équipements touristiques et des zones de loisirs

Sur base du travail de la CPDT et de Dr. Stéphanie Quériat (chercheuse Igeta-ULB)

ULB
IGEAT

https://cpdt.wallonie.be/system/files/documents-formations/tour_j4_igeat_frichestouristiques.pdf
https://cpdt.wallonie.be/system/files/documents-formations/tour_j4_igeat_zonesdeloisirs.pdf