

Over steden, stedelijke structuren en stadsgewesten

Villes viables en Belgique



Federaal Planbureau
Economische analyses en vooruitzichten
Bureau fédéral du Plan
Analyses et prévisions économiques

Kunstlaan 47-49
Avenue des Arts 47-49
B-1000 Brussel-Bruxelles
Tel.: (02)507.73.11
Fax: (02)507.73.73
E-mail: contact@plan.be
URL: <http://www.plan.be>

Een publicatie rond de stedelijke
problematiek in België naar aanleiding
van het colloquium op 22 april 2004

Une publication sur la problématique
des villes en Belgique pour le colloque
du 22 avril 2004



**Over steden,
stedelijke structuren
en stadsgewesten**

**Villes viables
en Belgique**

Een publicatie rond de stedelijke
problematiek in België naar aanleiding van
het colloquium op 22 april 2004

Une publication sur la problématique
des villes en Belgique pour le colloque
du 22 avril 2004

Dankwoord

Aan de voorbereiding van dit colloquium hebben heel wat mensen meegewerkt: Vincent Geortay, de praktische geest achter de organisatie, Christian Huveneers, expert in diverse materies, waaronder de twee landstalen, Christelle Castelain, Patricia Van Brussel en Chantal Vandevoorde, de vertaalsters en taalkundigen op het Planbureau, Joost Verlinden, directieverantwoordelijke van de Sectorale Directie en mede-inhoudelijke vormgever van het colloquium, Adinda De Saeger en Geert Bryon, informatici die zorgden voor de layout van dit en andere documenten, Dominique Gusbin, organisatrice van een bijna gelijktijdig colloquium over energie waardoor informatie- en expertiseuitwisseling mogelijk werd, alle auteurs en sprekers van vandaag en tenslotte Danielle Devogelaer, tweede inhoudelijke vormgever en verantwoordelijke voor de publicatie. Bij haar kan u terecht met vragen of opmerkingen over deze publicatie, tel.: 02/507 74 38 of mail: dd@plan.be



Inhoudstafel / Table des Matières

I	Programma "Over steden, stedelijke structuren en stadsgewesten: een Belgische 18-stedentocht"	1
II	Programme "Un tour d'horizon des paysages urbains de la Belgique"	3
III	Voorwoord	5
IV	Avant-propos	9
V	Les villes et les activités économiques : quelles relations?	13
VI	Polycentrisme urbain : une réalité spatialement mesurable ?	23
VII	Inwoners, gezinnen, wonen en verhuizingen: is er nog plaats voor/in de stad?	41
VIII	Quels espaces de bureau à l'avenir pour les grandes villes ?	51
IX	Zijn steden nog aantrekkelijk om in te groeien?	55
X	Rénovation et revitalisation urbaines	63
XI	Curricula	69
XII	Bibliografie	73



Programma "Over steden, stedelijke structuren en stadsgewesten: een Belgische 18-stedentocht"

Voormiddag: *De stad, economische activiteiten en inwoners: toestand en trends*

- 09.30h: Inleiding door de Commissaris van het Plan Henri Bogaert
- 09.40h: Toespraak door de Heer Philippe Mettens, Voorzitter van het Federale wetenschapsbeleid
- 09.50h: Toespraak door De Heer Hugues Dumont, Kabinet van de Federaal Minister van Economie, Energie, Buitenlandse Handel en Wetenschapsbeleid
- 10.00h: De Heer Jehan Decrop, expert Federaal Planbureau: "Stad en economische activiteit: welke relatie?"
- 10.40h: Prof.dr. Ann Verhetsel, Universiteit Antwerpen en Prof.dr. Isabelle Thomas, Université catholique de Louvain: "Hebben 'voorsteden' steden nodig? Een zoektocht naar werkgelegenheidscentra in de rand van Belgische grootsteden"
- 11.20h: Koffiepauze
- 11.30h: Mevrouw Danielle Devogelaer, experte Federaal Planbureau: "Wie woont waar en waarom daar? Een analyse van de Belgische (stedelijke) bevolking"
- 12.10h: Discussiant: Prof.dr. Jacques-François Thisse, CORE, Université catholique de Louvain
- 12.30h: Lunch

Namiddag: *Relaties stad-economie en stad-inwoners: enkele casestudies*

- 14.00h: De Heer Serge Fautré, CEO van Cofinimmo: "De toekomst van kantoorruimten in de stad"
- 14.20h: De Heer Luc Maréchal, Inspecteur van het Waals Gewest bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en Urbanisatie: "Stedelijke vernieuwing: voor welke stedelingen?"
- 14.40h: De Heer Rik Menten, verantwoordelijke Ruimtelijke Ordening, Kamers van Koophandel Antwerpen-Waasland: "Zijn steden nog aantrekkelijk om in te groeien?"
- 15.00h: Rondetafel met de namiddagparticipanten en Patrick Janssens, burgemeester van Antwerpen, voorgezeten door de Heer Peter Cabus, KUL, SERV en opdrachthouder van het Structuurplan Ruimtelijke Economie
- 15.45h: Slottoespraak door Mevrouw Marie Arena, Minister van Ambtenarenzaken, Sociale Integratie, Grootstedenbeleid en Gelijkekansenbeleid



Programme "Un tour d'horizon des paysages urbains de la Belgique"

Matinée: *La ville, ses activités économiques et ses habitants: état des lieux et tendances récentes*

09.30h : Introduction du Commissaire au Plan Henri Bogaert

09.40h : Allocution de Monsieur Philippe Mettens, Président de la Politique scientifique fédérale

09.50h : Allocution de Monsieur Hugues Dumont, Cabinet du Ministre fédéral de l'Economie, de l'Energie, du Commerce extérieur et de la Politique scientifique

10.00h : Monsieur Jehan Decrop, Bureau fédéral du Plan: "Les villes et les activités économiques: quelles relations?"

10.40h : Prof.dr. Ann Verhetsel, Universiteit Antwerpen et Prof.dr. Isabelle Thomas, Université catholique de Louvain: "Les banlieues ont-elles besoin des villes? A la recherche de centres d'emploi à la périphérie des villes belges"

11.20h : Pause-café

11.30h : Madame Danielle Devogelaer, Bureau fédéral du Plan: "Qui habite où et pourquoi ? Une analyse de la population (urbaine) belge"

12.10h : Discutant : Prof.dr. Jacques-François Thisse, CORE, Université catholique de Louvain

12.30h : Lunch

Après-midi : *Relations villes-économie et villes-habitants : études de cas*

- 14.00h : Monsieur Serge Fautré, CEO de Cofinimmo: "Quels espaces de bureau à l'avenir pour les grandes villes ?"
- 14.20h : Monsieur Luc Maréchal, Inspecteur général à la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne : "La rénovation urbaine: pour quels habitants?"
- 14.40h : Monsieur Rik Menten, responsable de l'aménagement du territoire, Chambres de Commerce d'Anvers et du Pays de Waes : "Les villes: encore attractives demain pour envisager de s'y développer?"
- 15.00h : Table ronde avec tous les interlocuteurs de l'après-midi et Patrick Janssens, bourgmestre d'Anvers, présidée par Monsieur Peter Cabus, SERV, KUL et chargé de mission du Plan de l'Aménagement d'Economie Spatiale en Flandre (SPRE)
- 15.45h : Conclusion: allocution de Madame Marie Arena, Ministre de la Fonction publique, de l'Intégration sociale, de la Politique des grandes villes et de l'Egalité des chances



Voorwoord

A. Achtergrond

Deze publicatie is tot stand gekomen naar aanleiding van de studiedag "Over steden, stedelijke structuren en stadsgewesten: een Belgische 18-stedentocht". De studiedag is het sluitstuk van het onderzoeksproject S3/64/001 in het programma "Actions Transversales: la Belgique dans une société mondialisée, Action III: Villes Viables", gefinancierd door het Federale Wetenschapsbeleid. In dit kader kreeg het Federaal Planbureau de opportuniteit te werken rond steden, meer bepaald rond de ruimtelijke lokalisatieproblematiek van economische activiteiten en bevolking en gezinnen in België. Vandaag, twee jaar later, zijn we erg vereerd u de resultaten van beide onderzoeken te kunnen voorstellen.

Deze studies staan echter niet op zich: ze worden aangevuld door een gezamenlijke krachtenbundeling van de Universiteit van Antwerpen en de Université Catholique de Louvain en door enkele gedachtenpunten van de Heer Fautré, CEO van vastgoedkantoor Cofinimmo, en de Heer Menten, verantwoordelijke van Ruimtelijke Ordening van de Kamers van Koophandel van Antwerpen en Waasland. Door deze verschillende bijdragen - en dus verschillende invalshoeken en gezichtspunten - krijgt u bij het lezen van deze publicatie een gevarieerd beeld van de stad. Economie van de stad komt aan bod, maar ook demografie en sociologie, vastgoedbeleid, inkomensproblematiek en stedelijke financiën.

B. De stad

Wat de rode draad van de dag betreft, ondernemen we eerst een korte tocht via de hedendaagse stad. Wat betekent een stad voor ons vandaag, en voor de wereldbevolking? Welke troeven, maar ook welke problemen beheersen de stad van vandaag?

The Economist van enkele jaren terug stipte aan dat:

'Nearly half the world's population and three-quarters of all westerners live in cities' (The Economist, 29 July 1995).

Een verslag van de Verenigde Naties een jaar later titelde:

'The world's urban population is currently growing at four times the rate of the rural population. Between 1990 and 2025, the number of people living in urban areas is projected to double to more than 5 billion; if it does, then almost two thirds of the world's population will be living in towns and cities.'

Deze citaten tonen duidelijk het belang van steden aan in het woonpatroon van de wereldbevolking. Een stad is een complex netwerk van residentiële wijken, werkgelegenheid, openbaar vervoer en handelszaken. Steden vandaag zijn kristallisatiepunten van maatschappelijke ontwikkelingen op vlak van economie, technologie, demografie, cultuur en politiek, arena's waarbinnen belangen worden verdedigd en activiteitenruimten waarbinnen bewoners en bezoekers hun dagelijks leven proberen te leiden: wonen, werken, winkelen, sporten, recreëren, uitgaan en zich verplaatsen. Steden zijn raakvlakken van verkeer en mobiliteit, van architectuur, economie, demografie, toerisme, cultuur en onderwijs,... Een stad is dus heel wat.

In België zien we dat 17 stadsgewesten de slagader vormen van het nationale economische en sociale leven. Deze 17 stadsgewesten tellen 18 centrumsteden. Deze 18 steden verzamelen niet minder dan 56 % van de Belgische bevolking en 67 % van de tewerkstelling, geconcentreerd op slechts 26 % van de territoriale oppervlakte. Eveneens opmerkelijk is dat het Brusselse stadsgewest 25 % van de nationale tewerkstelling vertegenwoordigt en 17 % van de bevolking op een luttel 5 % van het Belgische grondgebied.

Voordelen van leven en werken in een stad zijn legio. De stad verzamelt immers veel troeven, in de eerste plaats de aanwezigheid van tal van jobs. Tot nader order wordt de hoogste concentratie van jobs vastgesteld in de stedelijke agglomeraties. Ook de aangroei van nieuwe werkgelegenheid gebeurt nog steeds voor een groot deel binnen de agglomeraties.

En net dat lijkt belangrijk voor de bepaling van woonpatronen. Uit heel wat onderzoek blijkt immers dat de woonpatronen van Belgen sterk beïnvloed worden door de nabijheid van de job. De stad heeft hier dus een belangrijke meerwaarde door de beperkte afstand tussen woon-werklokaties.

Maar niet alleen aanwezigheid van jobs vinden we sterk geconcentreerd terug in de stad. Ook andere activiteiten worden ruimschoots aangeboden in de stad: winkels, sportinfrastructuur, uitgaansgelegenheden, restaurants, cafés, bioscopen, cultuurcentra... Een ruim scala van voorzieningen kenmerkt een stad, en maakt haar aantrekkelijk. Bovendien laat een dergelijke concentratie van tal van activiteiten binnen een minieme afstand minder tijdrovende verplaatsingen toe, die met het openbaar vervoer kunnen gebeuren. Verkeersstromen kunnen zo drastisch ingekrompen worden, en daarmee samenhangend, vervuilende uitstoot. Of zoals SCATTER, een project voor de Europese Commissie DG Onderzoek en een verenigde krachtenbundeling van België, UK, Duitsland, Finland, Italië en Frankrijk het stelt:

"...dense cities consume the least amount of energy for transport."

Bovendien wordt in de stad de beschikbare ruimte maximaal benut waardoor plaats overblijft voor land- en bosbouw, groene en landelijke zones...

Maar er zijn ook nadelen verbonden aan stedelijk wonen. En die nadelen lijken de laatste 30, 40 jaar de bovenhand te halen: vervuiling, verloedering van buurten, verpaupering, hoge vastgoedprijzen, de opkomst van kantoorcomplexen die de bevolking uit de stad drijven, leiden tot ruimtelijke uitzaaiing van gezinnen. Dit fenomeen is pertinent aanwezig in België. Vooral tweeverdienende gezinnen met kinderen lijken de uittocht uit de stad ingezet te hebben. Uit enquêtes leiden we af dat het gemiddelde inkomen van de stadsverlaters hoger is dan het alge-

meen gemiddelde. Deze trend blijft niet zonder gevolgen voor de lokale economische omgeving, meer bepaald voor de financiële inkomsten van de plaatselijke besturen.

Voorals steden zijn de dupe:

- De financiële draagkracht van de steden gaat sneller achteruit dan het aantal inwoners, terwijl suburbane gemeenten de omgekeerde tendens waarnemen. Voor de stedelijke bewoners betekent dit dat zij het slachtoffer zijn van een herverdelingsmechanisme: de blijvende lasten moeten door een kleinere groep gedragen worden, zodat de fiscaliteit voor de stedelijke bewoners hoger is dan elders.
- De stadsvlucht tast de kwaliteit van de leefomgeving in de stadscentra nog verder aan: aanwezigheid van residentiële en economische leegstand, verkeerscongestie, geluidsoverlast door het pendelverkeer, onderbenutting van collectieve dienstverlenende uitrusting.

Recentelijk zien we dan ook de opkomst van allerhande acties om de leegloop van steden en de vlucht naar het 'platteland' van zowel inwoners als banen af te remmen en zelfs om te keren. Maar is de situatie echt zo problematisch als de krantenkoppen beweren? Is de politieke commotie rond de waargenomen stadsvlucht wel terecht? Hoe kan de verkeersellende die de stadsvlucht met zich meebrengt verlicht worden? Kan het beleid in België een rol spelen in dit verhaal of werkt het eerder als een rem op de groei van de stad en haar economie?

Dat is een greep uit de bekommernissen waaraan stedelijke burgervaders het hoofd moeten bieden. De lijst is echter veel langer. Andere kopzorgen zijn bijvoorbeeld sociale problemen zoals stedelijke werkloosheid en gettovorming in bepaalde buurten. Steden noteren inderdaad, naast de hoogste concentraties van jobs, ook de hoogste werkloosheidsgraden. Dit is wat men de stedelijke paradox pleegt te noemen: aan de ene kant worden steden gekenmerkt door de aanwezigheid van tal van jobs, aan de andere kant blijkt net de stedelijke bevolking geplaagd door hoge werkloosheidsgraden. Dit heeft te maken met het feit dat veel laaggeschoolden en inactieven in de stad wonen, maar daar geen werk vinden omdat het stedelijk arbeidsaanbod toegespitst is op kennisjobs. Aan de andere zijde van de medaille worden deze kennisjobs ingenomen door hooggeschoolden die in de stad komen werken, maar er niet wonen. Deze laatste groep heeft echter wel behoefte aan tal van voorzieningen en infrastructuur, onkosten die verhaald worden op de rug van... de laaggeschoolden, werklozen en inactieven...

Resultaat: binnen onze hedendaagse steden is er groeiende ongelijkheid. De regering heeft een aantal mechanismen in het leven geroepen om deze ongelijkheden te verzachten: het Stedenfonds, het Sociaal Impulsfonds, het Woonfonds... Bovendien werd op de recente megaministerraad in Raversijde een extra budget van 25 miljoen euro per jaar uitgetrokken voor de steden. Dit geld is nodig, aangezien steden vandaag, naast centra voor jobcreatie, ook gebieden van probleemaccumulatie zijn. Dit is een algemeen stedelijk probleem te zijn, maar blijkt bijzonder pijnlijk te zijn voor de grootsteden: de concentratie van opportuniteiten in de grootsteden is het grootst, maar tegelijkertijd bereikt de concentratie van handicaps er haar hoogtepunt.

Een overzicht van deze thema's doet de vraag rijzen of een specifiek grootstedenbeleid noodzakelijk is. Is het nodig om een beleid te voorzien dat gericht is op de stedelijke omgeving? En moet er dan ook een 'ruraal beleid' bestaan? Zijn er be-

leidsinstrumenten die ondernemingen en bevolking kunnen aanzetten rekening te houden met meer dan hun individuele woonwensen?

Ik hoop van harte dat deze bundeling van artikels u een antwoord kan geven op (enkele van) deze vragen, en dat ze alleszins een aanzet geeft om ook op hogere bestuursniveaus dergelijke vragen te overdenken. Ik wens u een aangename lectuur toe.

Brussel, 22 april 2004

Henri Bogaert



Avant-propos

A. Contexte

Cette publication a été réalisée à l'occasion de la journée d'étude "Un tour d'horizon des paysages urbains de la Belgique". Celle-ci vient clôturer le projet de recherche S3/64/001 du programme "Actions transversales: la Belgique dans une société mondialisée, Action III: Villes viables", financé par la Politique scientifique. Le Bureau du Plan a participé à ce projet en étudiant, dans le contexte de la Belgique, le problème de la localisation spatiale, d'une part, des activités économiques, et d'autre part, de la population et des ménages. Les résultats de deux années de travaux sont présentés ci-après.

Cette publication est enrichie de trois autres contributions des Universités d'Anvers et de Louvain-la-Neuve, de Monsieur Fautré, CEO de l'agence immobilière Cofinimmo, et enfin, de Monsieur Menten, responsable de l'aménagement du territoire, Chambres de Commerce d'Anvers et du Pays de Waes. Elles abordent le thème des villes sous un angle d'approche différent ce qui permet d'obtenir une vue de kaléidoscope des villes.

B. La ville

Partons maintenant visiter une ville moderne au travers des questions suivantes. Que signifie une ville pour nous aujourd'hui ? Et pour la population mondiale ? Quels atouts les villes actuelles possèdent-elles et à quels problèmes sont-elles confrontées ?

Commençons par nous intéresser à l'importance de la ville pour la population. Voici quelques années, nous pouvions lire dans *The Economist* que :

"Nearly half the world's population and three-quarters of all westerners live in cities."

Une année plus tard, un rapport des Nations unies titrait :

"The world's urban population is currently growing at four times the rate of the rural population. Between 1990 and 2025, the number of people living in urban areas is projected to double to more than 5 billion; if it does, then almost two thirds of the world's population will be living in towns and cities."

Ces citations attestent clairement l'importance de la ville dans les formes d'habitat de la population mondiale. Une ville est un tissu complexe fait de quartiers résidentiels, de bureaux, d'entreprises, d'infrastructures de transport et de commerces. A l'heure actuelle, les villes sont des lieux où se cristallisent les déve-

loppements de la société sur les plans économique, technologique, démographique, culturel et politique. Elles peuvent être comparées à des sphères dans lesquelles se défendent des intérêts et des espaces d'activités où habitants et visiteurs tentent d'exercer les activités de leur vie quotidienne : se loger, travailler, faire des achats, pratiquer un sport, se divertir, sortir et se déplacer.

Les villes constituent des points de rencontre du transport et de la mobilité, de l'architecture, de l'économie, de la démographie, du tourisme, de la culture, de l'enseignement,... Une ville est donc un monde en soi.

On constate qu'en Belgique, 17 régions urbaines constituent l'épine dorsale du pays des points de vue économique et social. Ces 17 régions urbaines comptent 18 villes-centres où se concentrent pas moins de 56 % (plus de la moitié) de la population belge et 67 % (deux tiers) de l'emploi sur seulement 26 % de la surface du territoire. Il est également frappant de constater que la région urbaine de Bruxelles représente 25 % de l'emploi national et 17 % de la population pour 5 % à peine du territoire belge. Tant sur le plan démographique qu'économique, nous pouvons affirmer que la ville de Bruxelles fait la pluie et le beau temps en Belgique.

Vivre et travailler dans une ville présentent d'innombrables avantages. En effet, la ville possède de multiples atouts, parmi lesquels, la présence de nombreux emplois. C'est dans les agglomérations urbaines qu'on relève en effet la plus forte concentration d'emplois. On constate également que les nouveaux emplois sont en grande partie créés au sein des agglomérations.

Et cet aspect semble important dans la détermination des formes d'habitat. Il ressort en effet de nombreuses études qu'en matière d'habitat, le choix des Belges est largement influencé par la proximité de l'emploi. La ville possède donc, en l'occurrence, une importante valeur ajoutée en raison de la courte distance domicile lieu de travail.

Mais il n'y a pas que l'emploi qui soit fortement concentré en ville. Nombre d'autres activités peuvent y être menées grâce aux infrastructures existantes: les magasins, les centres sportifs, les restaurants, cafés, cinémas, centres culturels, etc. Une ville propose une large gamme d'aménagements, ce qui la rend attrayante.

En outre, une telle concentration d'activités à proximité directe permet de réduire la durée des déplacements, lesquels peuvent être effectués en transports en commun. Ainsi, les flux de circulation peuvent être réduits considérablement, de même que les émissions polluantes qui en découlent. Ou, comme le présente SCATTER, un projet de la DG Recherche de la Commission européenne, mené à bien conjointement par la Belgique, le Royaume-Uni, l'Allemagne, la Finlande, l'Italie et la France :

"... dense cities consume the least amount of energy for transport".

Par ailleurs, la ville implique une occupation maximale de l'espace disponible, évitant d'empiéter sur les zones agricoles, horticoles, vertes et rurales.

Habiter en ville comporte également des inconvénients. Et ces derniers semblent l'emporter depuis ces 30 ou 40 dernières années : pollution, dégradation de quartiers, paupérisation, criminalité, hausse des prix de l'immobilier, construction de

complexes de bureaux qui contraignent la population à quitter la ville et entraînent une dispersion spatiale des familles. La Belgique ne fait pas exception. Les ménages à deux revenus avec enfants semblent, en particulier, avoir amorcé l'exode urbain. Des enquêtes laissent apparaître que le revenu moyen des personnes qui quittent la ville est supérieur à la moyenne générale. Cette tendance n'est pas sans conséquences pour l'environnement économique local, et plus particulièrement, pour les recettes des administrations locales. Ce sont principalement les villes qui sont flouées :

- L'assise financière des villes régresse plus rapidement que le nombre d'habitants, tandis que les communes suburbaines enregistrent la tendance inverse. Les citadins subissent donc un mécanisme de redistribution: les charges fixes devant être supportées par un groupe plus restreint, le taux des impôts locaux est plus élevé dans les villes.
- L'exode urbain nuit davantage encore à la qualité du milieu de vie dans les villes-centres: présence de friches résidentielles et économiques, congestion du trafic, nuisances sonores dues à la circulation des navetteurs, sous occupation des équipements collectifs de desserte.

En conséquence, toutes sortes d'actions ont récemment été entreprises en vue de freiner, voire d'inverser la tendance au dépeuplement des villes et à l'exode vers la campagne tant des habitants que des emplois. Mais la situation est elle aussi problématique que les titres de journaux le donnent à penser ? L'émoi politique concernant l'exode urbain constaté se justifie-t-il effectivement ? Comment alléger les embarras de circulation qu'occasionne l'exode urbain ? Les décideurs belges ont-ils un rôle à jouer à cet égard ou freinent-ils plutôt la croissance de la ville et son économie ? Le récent retour vers les villes que l'on observe çà et là constitue-t-il le début d'une tendance que les responsables politiques maîtrisent ?

Il ne s'agit là que de quelques exemples des préoccupations auxquelles doivent faire face les décideurs à l'échelle urbaine. La liste est toutefois beaucoup plus longue. On déplore aussi des problèmes sociaux, tels que le chômage urbain et la ghettoïsation de certains quartiers. En effet, les villes présentent à la fois une forte concentration d'emplois et des taux de chômage très élevés. Cette situation est couramment qualifiée de paradoxe des villes. Alors que les villes se caractérisent par la présence de très nombreux emplois, c'est précisément la population urbaine qui est touchée par un taux de chômage élevé. Ceci s'explique par le nombre élevé de personnes peu qualifiées et inactives qui habitent en ville, mais qui n'y trouvent pas de travail parce que l'offre y est orientée vers les emplois de la connaissance. Et ces emplois de la connaissance sont exercés par des personnes hautement qualifiées qui viennent travailler en ville sans y habiter. Ce dernier groupe a toutefois besoin d'aménagements nombreux et d'une infrastructure dont le coût est reporté sur ... les personnes peu qualifiées, les chômeurs et les inactifs. Il en résulte des inégalités croissantes au sein de nos villes actuelles.

En vue de réduire ces inégalités, le gouvernement a mis en place plusieurs mécanismes, comme le Fonds des villes, l'ancien Fonds d'impulsion sociale, le Fonds de logement, ... En outre, lors du récent Conseil des ministres extraordinaire d'Ostende, un budget supplémentaire de 25 millions d'euros par an a été débloqué pour les villes. Ces budgets sont nécessaires car, dans la situation actuelle, des quartiers riches jouxtent des quartiers paupérisés. Les villes sont simultanément des centres de création d'emploi et des zones où s'accumulent les problèmes. S'il s'agit d'un phénomène urbain généralisé, il semble particulièrement sensible

dans les grandes villes : c'est là que se concentrent le plus d'opportunités et d'obstacles.

Au vu de cet aperçu des particularités urbaines, se pose la question de savoir si une politique des grandes villes spécifique est indispensable. Est-il nécessaire de développer une politique ciblée sur l'environnement urbain ? Faut-il, le cas échéant, élaborer une "politique rurale" ou est-il préférable de ne pas établir de distinction entre les habitants de la ville et ceux de la campagne ? Existe-t-il des instruments politiques qui puissent inciter les entreprises et les citoyens à ne pas tenir compte uniquement de leurs souhaits individuels en matière de logement ?

J'espère que les articles présentés dans cette publication répondront aux questions posées (ou tout au moins en partie) et qu'en tout état de cause, une impulsion sera donnée pour que les décideurs réfléchissent aux problèmes soulevés. Je vous souhaite une bonne lecture.

Bruxelles, 22 avril 2004

Henri Bogaert



Les villes et les activités économiques : quelles relations ?

Jehan Decrop, Bureau fédéral du Plan

A. Introduction

Le phénomène de péri-urbanisation des activités humaines, à savoir leur établissement en périphérie des villes, est un processus tendanciel qui marque la plupart des pays occidentaux, dont la Belgique. Après une phase touchant plus particulièrement les ménages, les activités économiques ont emboîté allègrement le pas de l'extension urbaine. Ainsi, les superficies consacrées aux terrains industriels et commerciaux ont respectivement augmenté de 23 et 24 % au cours de la dernière décennie (1990-2000), soit au même rythme que la progression des surfaces résidentielles¹.

Ces processus spatiaux sont-ils concomitants à un rééquilibrage géographique de l'emploi en Belgique ? En particulier, les villes constituent-elles toujours les lieux de concentration par excellence ? Ces grandes interrogations sont les principaux jalons de cette contribution. Celle-ci constitue une synthèse de deux papiers² réalisés dans le cadre d'une étude réalisée au Bureau fédéral du Plan et financée par la Politique scientifique fédérale, relative à l'impact des technologies de l'information et de la communication sur la concentration urbaine des activités économique. Les données utilisées pour localiser les activités économiques et leur évolution sont principalement les volumes d'emploi salarié au lieu de travail par commune, désagrégés sectoriellement³.

La présente synthèse est structurée en quatre parties. Dans un premier temps, nous posons la question de la concentration de l'emploi en 2000, et de l'importance de la ville en tant que réceptacle des activités économiques. Ensuite, nous nous interrogeons sur l'évolution de la concentration de l'emploi entre 1987 et 2000, en portant une attention particulière aux différences de croissance d'emploi dans les villes-centres par rapport à leur périphérie (proche et lointaine). Nous poursuivons en analysant les principaux déterminants pouvant expliquer (du moins

-
1. Source: calculs INS sur base des données du SPF Finances (Cadastre), suivant les définitions de l'OCDE/Eurostat.
 2. Decrop J. (2002), "Agglomération et dynamique des activités économiques dans les villes belges", Bureau fédéral du Plan, *Working Paper 09/02* et Decrop J. (2003), "Dynamique géographique de l'emploi en Belgique. Déterminants et impact des TIC", Bureau fédéral du Plan, *Working Paper 21/03*
 3. Ces données proviennent de la base de données DBRIS de l'Institut National de Statistique, s'appuyant sur les données décentralisées de l'ONSS, c'est-à-dire les travailleurs assujettis par établissement.

partiellement) ces croissances différenciées qui modifient la répartition géographique de l'emploi, et partant, des activités économiques. Enfin, nous concluons par quelques pistes de recommandation en matière de politique spatiale.

B. Concentration des activités économiques : une réalité de l'espace belge et du territoire urbain

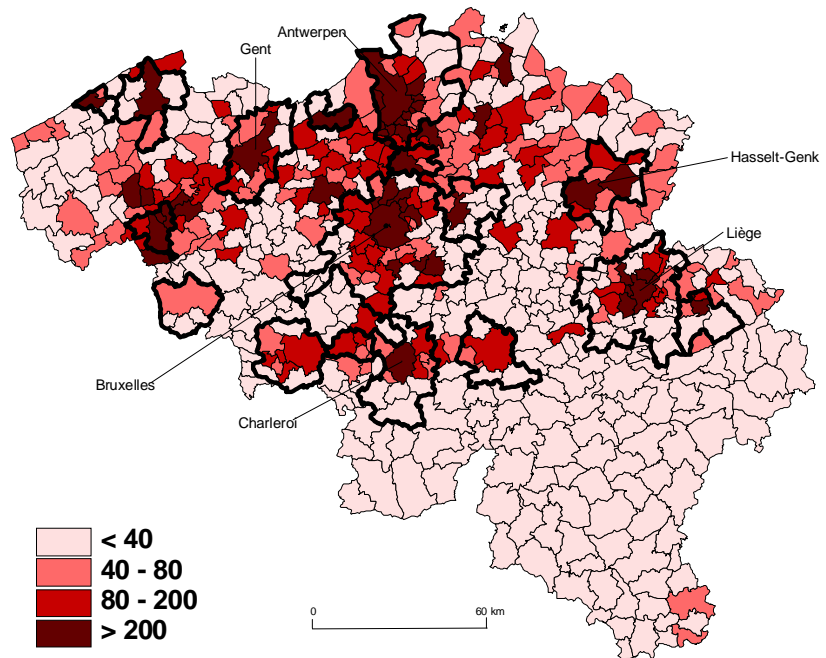
1. L'emploi est fortement concentré sur le territoire belge

Un des faits marquants du paysage économique est la concentration d'activités humaines sur une faible portion du territoire, et en particulier les villes¹. La concentration des activités dans certaines zones engendrent en effet des gains d'efficacité car les interactions sociales peuvent y être maximisées sur des distances assez courtes. Le phénomène de concentration s'observe à plusieurs échelles géographiques : mondiale (Nord vs Sud), continentale (la 'Banane bleue' européenne, le 'Manufacturing Belt' aux Etats-Unis), nationale (existence de zones urbaines) et locale (immeubles de bureau, parcs d'activité).

La Belgique ne dénote pas par rapport à ce phénomène global et compte également des aires de concentration d'activités se démarquant nettement d'une distribution aléatoire². La carte ci-après représente la densité de l'emploi salarié du secteur privé par commune au 30 juin 2000. Les limites des 17 régions urbaines du pays sont indiquées en trait gras³.

-
1. Voir à ce propos Fujita M., Thisse J.F. (2002), *Economics of Agglomeration. Cities, industrial location and regional growth*, Cambridge University Press.
 2. Pour une analyse quantitative de la concentration des activités économiques en Belgique pour l'année 2000, nous référons à Decrop (2002).
 3. L'évolution de la mobilité des personnes et la suburbanisation massive de la population au cours de ces 30 dernières années ont amené les géographes à se pencher sur l'extension des limites urbaines. Au cours de cette recherche, nous avons proposé de subdiviser le territoire urbain en couronnes successives : (i) la ville-centre, c'est-à-dire le centre de haute concentration de décision et d'activités du tertiaire supérieur de la région urbaine ; (ii) l'agglomération (proche périphérie), composée de communes proches du centre et à forte densité de la population et (iii) la banlieue (lointaine périphérie), composée de communes à forte dépendance fonctionnelle vis-à-vis du centre urbain. L'ensemble de ces trois entités forme la région urbaine, qui doit compter au moins 80 000 habitants. Pour la définition et la délimitation des régions urbaines belges, voir Van der Haegen et al. (1996) et Decrop (2002).

FIGURE 1 - Densité de l'emploi salarié du secteur privé en 2000
(par commune, en nombre d'emplois par km²)



Source : Traitement propre d'après les chiffres de l'INS.

2. Le territoire urbain (au sens large) concentre la majeure partie de l'emploi

La concentration spatiale des activités est marquée dans le territoire urbain, comme l'attestent ces quelques chiffres :

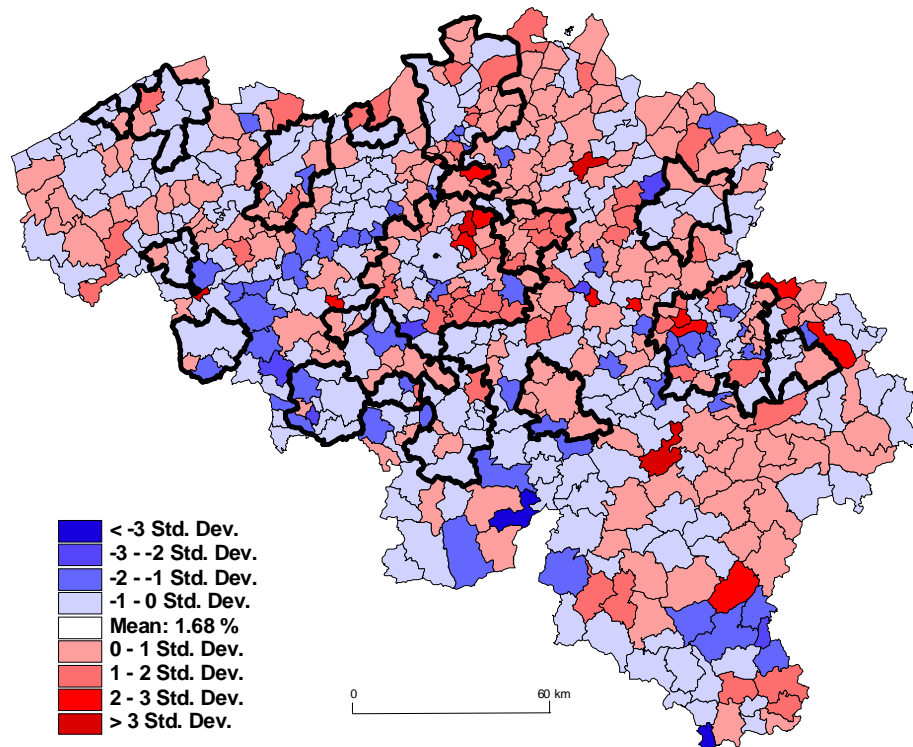
- Deux tiers de l'emploi national et 56 % de la population sont concentrés sur un quart du territoire belge (dans les 17 régions urbaines du pays) ;
- La région urbaine de Bruxelles compte à elle seule 25 % de l'emploi national et 17 % de la population sur 5 % du territoire belge ;
- Les villes-centres des 5 grandes régions urbaines représentent environ 33 % de l'emploi national et 20 % de la population, concentrés sur 3 % du territoire.

La lecture de ces quelques pourcentages suffit à souligner le rôle prépondérant qu'ont joué les forces d'agglomération pour façonner la géographie économique actuelle de la Belgique. La concentration des activités économiques en territoire urbain n'est cependant pas généralisée à tous les secteurs : elle se marque surtout pour le secteur tertiaire privé, dont les services financiers, les services aux entreprises s.l., les postes et télécommunications et les activités de transport. Outre le secteur primaire, le secteur manufacturier (particulièrement le textile) et la construction présentent un caractère non urbain.

C. Evolution temporelle de la concentration : une croissance économique extensive spatialement

Si les centres des grandes régions urbaines ont été de tous temps des lieux de polarisation des activités économiques par rapport à leur hinterland, force est de constater que les évolutions récentes en la matière nuancent, voire même inversent cette tendance lourde. La carte ci-après montre l'extrême différenciation des communes quant à leur évolution en termes d'emploi pour la période 1987-2000.

FIGURE 2 - Croissance annuelle moyenne de l'emploi salarié du secteur privé entre 1987 et 2000 (par commune, en %)



Afin de faciliter la lecture de la carte, les croissances communales sont différenciées visuellement par deux critères : la couleur (rouge : croissance > moyenne ; bleu : croissance < moyenne) et la teinte (foncée = forte intensité de la (dé)croissance).

Source : Traitement propre d'après les chiffres de l'INS.

Sur la période 1987-2000, la croissance annuelle moyenne de l'emploi en Belgique a été de 1,07 % tandis que la moyenne des croissances annuelles moyennes des communes s'est élevée à 1,68 %¹. Deux grandes tendances méritent d'être soulignées :

- À l'échelle macro-géographique (territoire national), on note une baisse de la concentration urbaine des activités, reflétée par une croissance moindre de l'emploi de l'ensemble des régions urbaines par rapport au territoire non urbain, à l'exception des secteurs des postes et télécommunication et des services financiers. Contrairement à ce que tendent à prouver les analyses empiriques portant sur d'autres pays, on n'assiste donc

1. Cette différence s'explique par la plus forte croissance des communes de faible poids initial en termes d'emploi salarié, contrairement aux faibles croissances observées dans les communes possédant un haut niveau initial d'emploi.

pas en Belgique à une accentuation de la polarisation urbaine des activités économiques aux dépens du territoire non urbain. Cependant, en distinguant les 5 grandes régions urbaines, un processus de polarisation au profit de Bruxelles (et de Gand) est perceptible ;

- À l'échelle micro-géographique, à savoir à l'intérieur des grandes régions urbaines, on observe une déconcentration de l'emploi aux dépens des centres urbains¹ et au profit de l'agglomération (surtout à Bruxelles) et de la banlieue de toutes les grandes régions urbaines. Les secteurs des activités de transport et des activités commerciales sont les principaux responsables de ce processus de déconcentration, mais aussi les services aux entreprises et les services financiers.

L'examen de la *période 1987-2000* révèle donc une rupture dans la distribution spatiale des activités économiques sur le territoire : il n'est plus question de concentration, mais bien de *déconcentration géographique* au profit de la périphérie des villes et même des zones non urbaines. Ce processus de déconcentration de l'activité n'est par ailleurs pas spécifique à la Belgique : il concerne l'ensemble des pays industrialisés. Le phénomène de saturation des centres urbains touche aussi bien les activités manufacturières que les activités tertiaires.

D. Les principaux déterminants des croissances locales de l'emploi

La dynamique des activités économiques dans une entité particulière est la résultante de deux caractéristiques principales : (i) la situation de l'entité par rapport au champ de forces d'agglomération et de dispersion² qui régit le territoire belge ; (ii) la dynamique endogène de l'entité, fruit des caractéristiques purement locales et qui affectent la croissance. Le résultat net de l'interaction de ces facteurs détermine les zones qui sont en croissance et d'autres qui enregistrent une évolution défavorable. Les résultats essentiels de l'analyse économétrique des principaux déterminants de la croissance locale (c'est-à-dire communale) de l'emploi salarié privé pour la période 1987-2000 sont présentés dans le tableau ci-dessous³.

-
1. L'ensemble des communes-centres des régions urbaines ont enregistré une dynamique d'emploi relativement plus faible comparée à celle du reste du territoire belge. Tous les centres d'agglomération urbaine sont concernés par cette tendance : centres des 5 grandes régions urbaines, touchés à des degrés divers (Bruxelles : 0,19 % ; Anvers : -0,25 % ; Liège : 0,03 % ; Gand : 0,84 % ; Charleroi : -0,21 %), mais également centres des régions urbaines moyennes (Hasselt-Genk, Bruges, Courtrai, Tournai, Verviers, etc.) à l'exception de Namur (croissance de 1,74 %).
 2. Les forces d'agglomération (forces centripètes) induisent une plus forte croissance dans les agglomérations urbaines, tandis que les forces de dispersion (forces centrifuges) sont à l'origine d'une plus forte croissance dans les zones en dehors du territoire urbain. Pour une étude exhaustive et une synthèse des courants de littérature consacrés aux forces d'agglomération et de dispersion des activités, nous référons à Simonis (2002) et Decrop (2002).
 3. Ce tableau et les résultats sont tirés de l'étude empirique de Decrop J. (2003), "Dynamique géographique de l'emploi en Belgique. Déterminants et impact des TIC", Bureau fédéral du Plan, Working Paper 21/03.

TABLEAU 1 - Déterminants de la croissance locale de l'emploi salarié privé pour la période 1987-2000: synthèse des résultats économétriques

	Emploi privé	Emploi tertiaire privé	Emploi manufacturier
N	569	569	568
R ² ajusté	0,36	0,28	0,21
F-test	55,2**	42,4**	37,3**
Avantages de localisation:			
- Proximité de Zaventem	++	+	n.s.
- Proximité d'un port	n.s.	n.s.	n.s.
- Proximité du marché final			
Potentiel de marché (1987)	+	++	n.s.
Tissu économique local:			
- Niveau emploi / habitant (1987)	n.s.	n.s.	n.s.
- Spécialisation sectorielle (1987)	--	n.s.	--
- Degré de concurrence (1987)	++	++	++
Formation de la main-d'œuvre (1991)	n.s.	n.s.	n.s.
Forces de dispersion:			
- Prix immobiliers (1987)	n.s.	-	n.s.
- Congestion autoroutière (1985)	n.s.	n.s.	n.s.
- Croissance zones d'activité	++	++	++
- Taxation locale (PI ; 1997)	-	--	n.s.
Autocorrélation des termes d'erreur (λ)	++	++	++

++ : effet positif et hautement significatif ($p < 0,01$)

+ : effet positif et significatif ($p < 0,05$)

-- : effet négatif et hautement significatif ($p < 0,01$)

- : effet négatif et significatif ($p < 0,05$)

n.s. : effet non significatif

** : F-test significatif à l'ordre de 0,01

Notre étude empirique montre que certains facteurs de localisation se révèlent particulièrement actifs au cours de la période d'investigation 1987-2000 : la proximité immédiate de l'aéroport de Zaventem, la taille du marché (reflétant les possibilités de débouchés pour les biens et services des entreprises), la croissance de la superficie consacrée aux zones d'activité économique et le niveau de taxation locale. Afin d'expliquer les différences de croissance entre communes de même type (par exemple, les communes d'agglomération), il faut recourir à des variables caractérisant le tissu économique local. Nous avons pu montrer que les communes accueillant de nombreuses firmes de taille réduite et appartenant à de nombreux secteurs d'activité étaient plus propices à la croissance de l'emploi que des communes spécialisées dans quelques secteurs.

Toutefois, il reste très difficile de distinguer les effets individuels des facteurs de localisation. Ainsi, les espaces urbains cumulent les avantages et les inconvénients en matière de localisation : les forces d'agglomération les rendent attractifs, mais les forces de dispersion constituent des entraves au développement économique de ces zones. Les atouts des régions urbaines sont : les avantages de localisation, la proximité d'un marché important, la disponibilité d'une main-d'œuvre hautement qualifiée. Les entraves à leur croissance sont les forces de congestion (saturation territoriale, saturation des autoroutes), les taux de taxation relativement plus élevés, les prix immobiliers. Toutes les zones urbai-

nes ne sont pas à loger à la même enseigne ; ainsi, Liège a une position relativement excentrée par rapport au centre de gravité économique du Royaume. Le triangle Bruxelles-Anvers-Gand se distingue par une main-d'œuvre particulièrement bien formée, une situation au cœur de l'économie belge mais également des niveaux de saturation très élevés. Charleroi se distingue par une réserve relativement limitée de main-d'œuvre hautement qualifiée ainsi que par des taux de taxation supérieurs aux autres régions urbaines.

E. Quelques pistes de recommandation en matière de politique urbaine

La croissance des activités prend une forme de plus en plus extensive à mesure que des zones d'activité économique sont rendues disponibles par les pouvoirs publics. Par cette voie, de nouveaux problèmes surgissent : réduction accrue des espaces non bâtis, mobilité orientée vers le véhicule personnel pour le transport de personnes, vers les camions pour le transport de marchandises, multiplication de friches industrielles urbaines.

Face à ces tendances territoriales lourdes, les pouvoirs publics doivent privilégier une des deux grandes orientations possibles : soit la poursuite de la tendance à la périphérisation des lieux d'activité et d'emploi menant à terme à une homogénéisation du territoire économique, soit la volonté de reconcentrer les lieux d'activités et les emplois dans les grandes agglomérations urbaines. L'éclatement des niveaux de pouvoir et les mécanismes de financement des autorités locales rendent difficile la mise en œuvre de la seconde solution. Pourtant, nous pensons qu'il s'agit de l'orientation la plus prometteuse. En effet, la concentration urbaine des activités est à l'origine de nombreux bienfaits, comme en atteste l'existence même des villes : maximisation des échanges sur un espace restreint entraînant des gains d'efficacité pour l'ensemble de l'économie, utilisation parcimonieuse du territoire, efficacité accrue de tout système de transport collectif nécessitant une densité minimale d'activités pour fonctionner, etc.

Le renforcement de l'emploi dans les centres urbains est possible (i) sous certaines conditions, (ii) pour certains types d'activité, (iii) en prenant un ensemble cohérent de mesures et (iv) en s'appuyant sur le développement de la société de l'information et de la communication.

1. Renforcement de l'emploi dans les centres urbains : oui mais sous certaines conditions...

Une concentration inconditionnelle des activités économiques dans les villes engendre des inconvénients majeurs, tels que l'inéquité territoriale entre régions qui gagnent des activités et régions qui en perdent, effet d'éviction sur l'habitat résidentiel, pression foncière due à la forte demande immobilière dans des centres déjà saturés en urbanisation, problème de cohabitation entre des occupations qui sont parfois mutuellement répulsives.

Il s'agit donc d'éviter ces écueils et plus particulièrement de :

- Privilégier la mixité des fonctions lors de la création (ou de la requalification) de zones d'activité urbaines ;

-
- Privilégier des projets de développement économique qui dépassent le cadre d'une commune et qui favorisent la mise en place de communautés urbaines.

2. ... pour certains types d'activité...

Certains types d'activité s'accommodent difficilement à une localisation dans les centres urbains. Ces activités ne seraient en tout état de cause pas visées par les politiques urbaines favorisant le maintien ou la reconcentration dans les villes-centres. Il s'agit (i) des entreprises du secteur manufacturier, du transport et de la logistique qui, la plupart du temps, exigent de vastes terrains et génèrent des externalités négatives vis-à-vis de fonctions typiquement urbaines ; (ii) de bon nombre d'activités liées au service à la population, contraintes dans une large mesure par la localisation des ménages.

Les activités particulièrement visées seraient donc les suivantes :

- Les sièges sociaux et administratifs des grandes entreprises ;
- Les services aux entreprises au sens large ;
- Les services des administrations publiques et des parastataux ;
- Les PME et les start-up ne nécessitant pas de grands espaces de production et pouvant s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain.

3. ... en prenant un ensemble cohérent de mesures...

Afin de renforcer l'emploi dans les centres urbains, un schéma en deux étapes peut être proposé : (i) tout d'abord, il s'agit d'améliorer l'attractivité des centres-villes par rapport aux activités mentionnées ci-dessus ; (ii) dans un second temps, si l'attractivité des centres-villes atteint un niveau suffisant pour engendrer le maintien et le développement des activités, il est possible d'envisager des mesures incitatives à l'accroissement de l'offre d'espaces d'activité (principalement des bureaux).

L'amélioration de l'attractivité des centres urbains nécessite une combinaison de mesures, parmi lesquels les suivantes :

- Le maintien, voire le développement dans les villes (ou à proximité) des activités et/ou infrastructures qui sont à la source d'avantages de localisation, comme les aéroports et les ports, les institutions internationales ;
- Le renforcement de la disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée dans les milieux urbains ;
- Une réduction de l'écart de taxation locale entre centre-ville et périphérie. Les centres-villes sont en général caractérisés par des niveaux de taxation locale plus élevés que leur périphérie, ce qui constitue un incitant pour nombre d'entreprises à se délocaliser. Une harmonisation des taux de taxation locale, couplée à une redéfinition de la péréquation entre communes-centres et communes périphériques, devrait être mise en œuvre au plus vite ;
- L'amélioration de la mobilité interne à la ville. La mobilité intra-urbaine est une condition essentielle au développement de contacts multiples qui fondent l'efficacité de la ville. Des outils correctifs appropriés (internalisation des coûts externes, en particulier ceux générés par les non rési-

dents), ainsi que des mesures incitatives envers les transports collectifs urbains pourraient contribuer à réduire la congestion urbaine.

Dans un second temps, si l'attractivité des centres urbains y engendre un développement des activités et de l'emploi, il est possible d'envisager des mesures incitatives visant à l'accroissement de l'offre d'espaces d'activité (principalement des bureaux). Deux types de mesures pourraient être promues : (i) la réhabilitation des friches urbaines (en renforçant les discriminations positives à l'égard de certains espaces urbains en déclin) et (ii) l'élévation des bâtiments existants, dans le respect des contraintes techniques et urbanistiques. Ces pistes doivent cependant être nuancées et modulées en fonction de la région urbaine en question.

4. ... et en s'appuyant sur le développement de la société de l'information et de la communication...

Notre étude montre que les milieux urbains, et même les centres urbains, constituent les zones de concentration par excellence de l'emploi des secteurs TIC. Ainsi, les 17 régions urbaines du pays concentrent environ 80 % de l'emploi des secteurs liés aux TIC, contre un peu plus de 66 % de l'ensemble de l'emploi du secteur privé. Ces technologies de l'information et de la communication rendent-elles la proximité physique obsolète dans les échanges d'information et permettent-elles des phénomènes de dépolarisation urbaine ? Au vu de l'évolution de la localisation de l'emploi des secteurs TIC sur la période 1994-2000, notre étude tend à démontrer que cela semble être le cas pour les secteurs utilisateurs des TIC. Par contre, les secteurs producteurs TIC semblent plus que jamais contraints par une accessibilité optimale aux centres-villes. Il s'agit donc de stabiliser, et si possible de relever les avantages comparatifs des milieux urbains pour ce type de secteurs, en s'appuyant entre autres sur les mesures déjà mentionnées ci-dessus.



Polycentrisme urbain : une réalité spatialement mesurable ?

**Marc Servais, UCL, Isabelle Thomas, UCL, FNRS, CORE,
Haïke Van Dijck, UA, Ann Verhetsel, UA¹**

Deze tekst verscheen eerder in het tijdschrift CYBERGEO, European Journal of Geography. Dit kan vrij geraadpleegd worden via : <http://www.cybergeo.presse.fr/>

A. Introduction

Il est, à l'heure actuelle, particulièrement intéressant d'étudier les structures spatiales urbaines car on assiste à des changements importants dans les schémas de croissance des villes. Depuis au moins deux siècles, les villes se sont étendues, tant en ce qui concerne les fonctions résidentielles que les fonctions économiques. Cependant, la littérature scientifique récente tend à montrer que ce processus d'extension spatiale urbaine prend souvent des formes polycentriques, avec l'apparition de centres secondaires d'emploi (voir à titre d'exemple Anas & al. 1998, Garreau 1991, McDonald 1987, McMillen 2001, Mignot 1999 ou Vandermotten 2003). Ces centres restent pour la plupart subsidiaires de l'ancien centre économique (le CBD) et sont par conséquent appelés "sous-centres". Quelques sous-centres sont d'anciennes villes graduellement incorporées dans un tissu urbain cohérent en expansion, d'autres sont de nouvelles villes développées à des nœuds du réseau de transport, souvent tellement loin du centre urbain qu'elles portent alors le nom de villes-satellites. Il semble aussi que les centres d'emplois à l'intérieur d'une région urbaine donnée forment un système interdépendant avec une distribution de taille et un schéma de spécialisation analogues aux systèmes de villes dans les grandes économies régionales ou nationales (voir par exemple les nombreuses règles avancées par les géographes dans les années 60 et 70). La dispersion galopante des activités économiques a donc continué en dehors des centres et l'extension spatiale est loin d'être homogène. Le fait que de telles irrégularités soient vraiment nouvelles, voire même en croissance, n'est pas très clair dans la littérature. Suite à ces changements, plusieurs questions intéressantes surgissent : le centre-ville et la périphérie sont-ils encore économiquement dépendants? Le déclin du centre-ville et la croissance suburbaine se compensent-ils ou bien y a-t-il des externalités associées aux villes qui mènent à des rendements

1. Remerciements : les auteurs remercient la Politique Scientifique Fédérale qui, dans son programme "La Belgique : une société mondialisée", a financé ce projet "Activités économiques et ville européenne : les banlieues ont-elles besoin des centres ?" (contrat n° S3/10/002) ainsi que des lecteurs anonymes pour leurs commentaires constructifs.

croissants de la croissance urbaine au niveau métropolitain ? C'est dans ce contexte général que s'inscrit cet article.

Si ces questions préoccupent tant les géographes que les économistes, la *mesure* de ces réalités spatiales constitue un problème en lui-même et ce pour deux raisons : la difficulté de définir le centre secondaire d'emploi et l'hétérogénéité des données. Il existe en effet des définitions différentes dont beaucoup sont vagues et non quantifiables. Citons l'exemple de McMillen (2001) qui définit le centre secondaire d'emplois comme "une augmentation de la densité d'emploi significative ayant une influence sur la structure urbaine", ce qui peut se traduire en termes quantitatifs par 10 000 à plus de 25 000 emplois, associés à une densité de plus de 2 500 à plus de 5 000 emplois par km² (voir aussi Giuliano & Small, 1991 ; McMillen et McDonald, 1998). Cette définition est sujette à caution et est d'autant plus difficilement mesurable que l'environnement macroéconomique subit des changements profonds. Ceux-ci engendrent de nombreux mouvements d'entreprises, aussi bien internes qu'externes à la métropole. La seconde difficulté est de faire face à l'hétérogénéité spatiale et temporelle des données mises à la disposition des chercheurs. Comme dans bien des analyses géographiques, il y a non-constance dans le temps voir dans l'espace des définitions des unités spatiales d'agrégation et/ou des secteurs d'activité rendant les analyses d'autant plus difficiles.

Afin d'illustrer ces problèmes mais aussi afin de définir une méthode standard d'analyse, nous avons choisi de conduire une analyse spatiale exploratoire sur trois types de données d'emploi et par le biais de plusieurs méthodes d'analyse. La suite de cet article est organisée comme suit. Les données sont présentées dans la Section B et la zone d'étude dans la Section C. La Section D résume les méthodologies utilisées. La description et la discussion des résultats les plus significatifs sont repris en Section E, et les conclusions opérationnelles sont proposées en Section F.

B. Les données

Le problème est de disposer de données relatives aux *localisations* d'emplois pour *deux périodes* différentes. Comme dans bien d'autres pays, les sources disponibles en Belgique sont diverses.

1. Les statistiques décentralisées de l'Office National de Sécurité Sociale (O.N.S.S.)

Ces statistiques reprennent tous les employés du pays assujettis à la sécurité sociale. Ceux-ci sont classés par secteur d'activité et localisés au lieu d'établissement de leur entreprise. Leur mise à jour annuelle ainsi que la disponibilité rapide permet de disposer toujours de données récentes et une série temporelle relativement complète. Cependant, la précision spatiale à laquelle ces données sont distribuées réduit la possibilité d'analyse de phénomènes peu étendus : si ces données sont récoltées par adresses postales, la *commune* demeure la plus petite unité pour laquelle les données sont officiellement mises à la disposition du chercheur. Notons également que l'évolution du tissu économique au cours des 20 dernières années a conduit au changement de la définition NACE des

secteurs d'activité (passage du NACE73 au NACEBEL, définie par l'INS. mais comparable à la nomenclature EU et UN). Ce changement fut appliqué à partir de l'année 1992 rendant donc impossible la comparaison des séries temporelles d'avant et d'après 1992. Enfin, rappelons que l'O.N.S.S. ne reprend que les travailleurs assujettis à la sécurité sociale, et ignore donc les indépendants qui représentent près de 20 % des travailleurs en Belgique.

2. Le Recensement de la population (INS)

Les statistiques du recensement sont récoltées *tous les dix ans* sur l'ensemble de la population du pays. Ces données sont très complètes, très riches et spatialement très précises puisqu'elles sont distribuées jusqu'au niveau des *secteurs statistiques* (quartiers). Chaque travailleur actif, qu'il soit employé ou indépendant, dans le secteur privé ou public, y est recensé en fonction de son lieu de travail et de son secteur d'activité. Ces données permettent donc, par l'utilisation de techniques d'analyse appropriées, l'analyse de phénomènes spatiaux plus complexes jusqu'à l'échelle du secteur statistique. En effet, par respect de la vie privée ces données ne sont jamais disponibles à l'échelle individuelle. Rappelons aussi que leur mise à jour est très espacée et lente. Ainsi, les dernières données disponibles au moment de cette analyse sont celles du recensement de 1991 (les données relatives à 2001 devraient être disponibles fin 2004). Ajoutons enfin qu'en Belgique, tout comme dans bien d'autres pays européens, la suppression du recensement est largement envisagée.

3. Statistiques de la société de développement régional

Les statistiques des entreprises par adresses postales (G.O.M. = Gewestelijke Ontwikkelings-maatschappij) sont les données spatialement les plus précises (*adresses postales*) et permettent donc les analyses spatiales fines. Elles reprennent toutes les entreprises de plus de 5 employés, leur secteur d'activité et un intervalle d'estimation du nombre d'employés. Etant récoltées localement, ces statistiques sont limitées dans l'espace et, dans notre cas, elles ne sont disponibles que pour la Région flamande. Seule la ville d'Antwerpen fera donc l'objet d'une analyse spatiale détaillée car la périphérie sud de Bruxelles dépend aussi de la Région wallonne. Chaque adresse d'entreprise a fait l'objet d'un géocodage par nos soins.

Malheureusement, il n'existe – à notre connaissance – aucune base de données qui pourrait permettre à l'échelle d'une agglomération urbaine telle que Antwerpen ou Bruxelles, d'analyser la délocalisation des activités, de vérifier le lien entre le centre urbain et la périphérie. On ne sait donc pas si une fermeture au centre-ville est due à une relocalisation en périphérie.

4. Corine Land Cover

Comme géographes, nous avons également essayé de compléter l'étude par l'analyse spatiale de l'occupation du sol et du lien entre occupation du sol et densité d'emplois. Nous voulons ainsi lier les modèles de structure urbaine basés sur les données d'emploi (McDonald 1987, McMillen 2001) à ceux basés sur l'occupation du sol (Alonso 1964, Hadden et Masotti 1973). Nous avons plus particulièrement souhaité vérifier l'hypothèse que le nombre d'emplois n'est pas synonyme d'emprise au sol d'une activité. Seules les données Corine Land Cover sont utilisables à cet effet : données standardisées au niveau européen et classées selon une légende adaptée à l'ensemble de l'Europe. 44 thèmes sont organisés en trois niveaux hiérarchiques. Cette image est d'une précision de 250 mètres. Pour la Belgique, l'occupation du sol est interprétée à partir d'images satellitaires (Landsat TM) récoltées en 1991 et à l'aide d'autres données plus précises telles que d'autres images satellitaires (SPOT), des photographies aériennes et diverses cartes topographiques et thématiques (voir <http://www.ngi.be/FR/FR1-5-4.shtm>). Malheureusement, ces données sont essentiellement destinées aux analyses paysagères de couverture du sol et comprennent énormément d'informations sur les couvertures naturelles et très peu sur l'humain. Extraire l'information sur les terrains industriels relève de la gageure.

C. La zone d'étude

Les deux agglomérations urbaines les plus grandes de Belgique sont analysées dans cet article : Bruxelles (un million d'habitants) et Antwerpen (un demi-million d'habitants). Ce sont deux villes dont l'importance et l'aire d'influence sont suffisamment grandes dans le contexte européen pour y voir l'émergence de centres secondaires d'emploi (voir Tableau 2 en annexe). De plus, l'évolution différente de leurs structures d'emplois (fortement secondaire pour Antwerpen et extrêmement tertiarisée pour Bruxelles) rend la comparaison plus riche pour l'analyse du polycentrisme. Nous ne discuterons pas ici la définition des agglomérations morphologiques et fonctionnelles; nous nous basons sur les aires d'influence des deux villes (voir Van der Haegen H. et al. 1996) que nous résituons dans un contexte spatial beaucoup plus vaste : la province. Notre zone d'étude reprend donc toutes les communes de la province d'Antwerpen, du Brabant flamand, du Brabant wallon et de la région de Bruxelles-Capitale. A la province d'Antwerpen, nous avons adjoint le Waasland qui, de part sa proximité et ses fonctions, se retrouve indiscutablement dans l'aire d'influence d'Antwerpen (voir Figure 3). Pour la province d'Antwerpen les données sont disponibles à l'échelle individuelle (GOM), du secteur statistique (Recensement) et de la commune (Recensement et O.N.S.S.). Dans les autres provinces les données individuelles ne sont pas disponibles.

Dans la suite de cet article, les analyses sont réalisées pour chaque type de données (Sécurité sociale, Recensement et GOM), pour trois niveaux d'agrégation spatiale (commune, secteur statistique et adresse postale) et éventuellement pour deux périodes de temps (1981-1992, 1992-2001). Plusieurs techniques d'analyse sont testées et leurs avantages/inconvénients analysés à la lumière des changements d'échelle.

FIGURE 3 - Zone d'étude : communes retenues



D. Les méthodes

Cette étude est purement exploratoire : elle essaie plusieurs méthodes traditionnelles d'analyse des données géographiques afin de mesurer l'émergence de centres secondaires d'emplois autour de deux agglomérations urbaines sur base des données officiellement disponibles en Belgique. Nous avons ainsi commencé par des méthodes traditionnelles d'analyse spatiale : les *cartes symboles* pour les nombres absolus d'emplois et les *cartes choroplèthes* pour les nombres relatifs, les indices de spécialisation et de concentration. Ces indices sont traditionnellement basés sur l'emploi, la densité d'emploi et le rapport entre emploi et population active ; leur construction est inspirée de la littérature existante (voir par exemple Beguin, 1979 ; Decrop, 2002 ; Holmes & Stevens, 2000 ; Legallo 2003 ; MacMillen, 2001 ou Mérenne-Schoumaker, 2002). Leur cartographie permet d'appréhender de manière globale la situation de l'emploi dans notre zone d'étude. Conformément à l'attente, plusieurs indices sont redondants, d'autres sont complémentaires. Chacun est fortement lié au découpage statisti-

que sur lequel il se base et est donc biaisé par les effets de forme et taille des unités spatiales. Ces nombreuses cartographies univariées ne sont pas reprises dans cet article. Nous renvoyons le lecteur intéressé au rapport final de contrat (Thomas et Verhetsel *et al.*, 2004). Nous en présentons simplement une *synthèse* à l'aide d'une analyse en composantes principales suivie d'une analyse de groupement (voir Section E ci-dessous). Cette synthèse rend compte de la structure sans discuter de la redondance de certains indices.

Ensuite, afin de profiter de notre série temporelle pour les données de la sécurité sociale par communes, nous avons utilisé un autre méthode faisant partie de la boîte à outil du géographe : l'analyse de "Shift and Share" (Fisher, 1973; De Bra-bander, 1992; Mérenne-Schoumaker, 2002). Pour rappel, "cette méthode tente au départ de statistiques d'emplois par branche établies à deux dates différentes de dégager la croissance relative de chaque région par rapport à la croissance nationale et de déterminer, en outre, dans cette croissance la part due à l'existence d'une structure originelle favorable et celle due aux avantages de localisation existant dans la région" (Mérenne-Schoumaker, 2002, p. 28). Cette méthode permet de décortiquer l'évolution d'une variable en trois composantes :

- (1) La part régionale (PR) qui représente la variation d'emplois qui devrait être enregistrée dans une région i si au cours de la période T_0-T_1 l'emploi régional avait eu un taux de croissance identique à celui de l'emploi national.
- (2) La composante structurelle (CS) qui décrit l'influence d'une "bonne" structure au temps T_0 en un lieu, c'est-à-dire la présence en T_0 d'une plus forte proportion d'emplois dans les secteurs dynamiques.

$$CS = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{Y_i}{X_i} - \frac{Y}{X}}{X_{ri}} \times X_{ri}$$

Où :

X_{ri} = emploi local dans un secteur d'activité i au temps T_0

Y_i = emploi régional dans un secteur d'activité i au temps T_1

X_i = Emploi régional dans un secteur d'activité i au temps T_0

- (3) La composante de localisation (CL) qui compare le comportement des secteurs d'activité en un lieu et durant la période T_0-T_1 avec celui de ces secteurs au niveau régional. Elle est calculée comme suit :

$$CL = \frac{\sum_{i=1}^n r_i - X_{ri} \frac{Y_i}{X_i}}{X_{ri}}$$

Où :

Y_{ri} = emploi local dans un secteur d'activité i au temps T_1

Cette méthode permet d'analyser la variation dans le temps et dans l'espace et de caractériser chaque lieu (commune) par son type d'évolution.

Enfin, les données désagrégées à l'échelle infracommunale (Recensement, G.O.M.), permettent l'utilisation de méthodes spatiales plus adaptées à la définition de "hot-spots". Nous avons choisi ici l'utiliser l'indicateur d'autocorrélation spatiale local de Moran et l'interpolation par noyaux., que nous avons ensuite cartographiés. L'*autocorrélation spatiale* mesure l'intensité de la rela-

tion entre la proximité des lieux et leur degré de ressemblance (voir Anselin, 1995 ou Bailey et Gatrell, 1995). Si la présence d'un attribut dans un lieu rend sa présence dans les lieux voisins plus – ou moins – probable, on dira que l'attribut manifeste une autocorrélation spatiale. L'indice global donne une idée de l'organisation générale des valeurs de l'attribut sur la zone étudiée, l'indice local permet d'attribuer à chaque lieu i une valeur d'autocorrélation. L'autocorrélation est positive si les lieux proches ont tendance à se ressembler davantage que les lieux éloignés, elle est négative si les lieux proches ont tendance à être plus différents que les lieux plus éloignés. L'autocorrélation est nulle quand aucune relation n'existe entre la proximité des lieux et leur degré de ressemblance. Le coefficient I de Moran est utilisé ici. Pour rappel, il se construit comme un rapport entre la covariation des valeurs de Z dans les unités spatiales contiguës et la variance de Z :

$$I_i = \frac{(Z_i - \bar{Z})}{S_z^2} \times \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n [W_{ij} \times (Z_j - \bar{Z})]$$

Où :

n = nombre d'observations

W_{ij} = pondération fonction de la distance entre les points i et j

Z_i ou Z_j = valeur de la variable Z en i ou j

\bar{Z} = moyenne de la variable Z

S_z^2 = variance de la variable

La méthode d'*interpolation par noyaux* calcule la densité d'une variable en s'affranchissant des frontières induites par le découpage des zones de collecte des données (voir par exemple Silverman, 1986 ou Bailey & Gatrell, 1995). Elle se calcule en faisant passer une gaussienne proportionnelle à l'intensité de la variable par chaque point de mesure. En chaque point, la densité calculée est la somme des valeurs de toutes les courbes en ce point. Elle se définit par :

$$g(x_j) = \sum_i \left[W_i \times I_i \right] \times \frac{1}{h^2 \times 2\pi} \times e^{-\left[\frac{d_{ij}^2}{2 \times h^2} \right]}$$

Où :

d_{ij} = distance entre le point de calcul et un autre point de référence de la région

h = déviation standard de la distribution normale

W_i = poids au point de calcul

I_i = intensité de la variable au point de calcul

Les résultats les plus significatifs sont présentés dans la suite de cet article. Ils sont présentés par type de données en commençant par les données communales, pour terminer par les données individuelles, par adresse postale (localisations les plus précises).

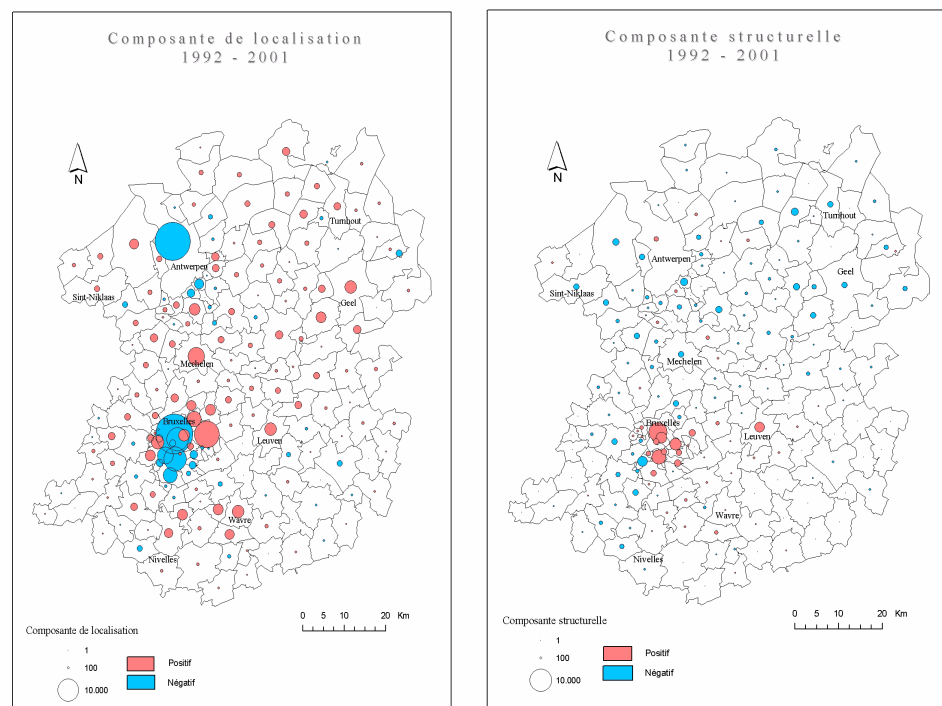
E. Résultats

1. Analyse à l'échelle communale

Pour cette échelle d'analyse, nous avons calculé et cartographié de nombreux indices de localisation et de concentration mais aussi des statistiques de base telles que l'évolution absolue et relative de l'emploi mais aussi sa densité. Dès les premiers résultats, il est apparu que l'échelle communale est trop large pour l'étude des centres secondaires d'emplois et ne permet que d'orienter les recherches aux échelles plus fines. Reprenons ici quelques résultats principalement orientés relatifs à l'analyse de l'évolution puisque la base de données ONSS permet une analyse spatio-temporelle à l'échelle nationale.

A côté du calcul des indices traditionnels, nous avons conduit une analyse *Shift and Share* pour laquelle les composantes de structure et de localisation ont été cartographiées (Figure 4). Celles-ci soulignent la différence entre les centres urbains et leurs périphéries. Les premiers ont, en effet, une composante de localisation très faible, traduisant les coûts importants liés à l'implantation à cet endroit et une composante de structure très forte, traduisant une proportion d'emplois très importante dans les secteurs dynamiques. C'est l'opposé qui est observé pour la périphérie : une localisation attractive mais une composition d'emplois dominée par des secteurs en déclin. La composante de localisation (Figure 4, symboles rouges, carte de gauche) caractérise des petits centres dans les 2 provinces étudiées. Notons particulièrement que le dynamisme de certaines communes périurbaines sud de Bruxelles pourraient correspondre à l'émergence des centres secondaires d'emploi (edge-cities). Mais l'échelle communale et l'analyse shift-and-share ne suffisent pas à les définir.

FIGURE 4 - Evolution entre 1992 et 2001 de l'emploi total, par commune

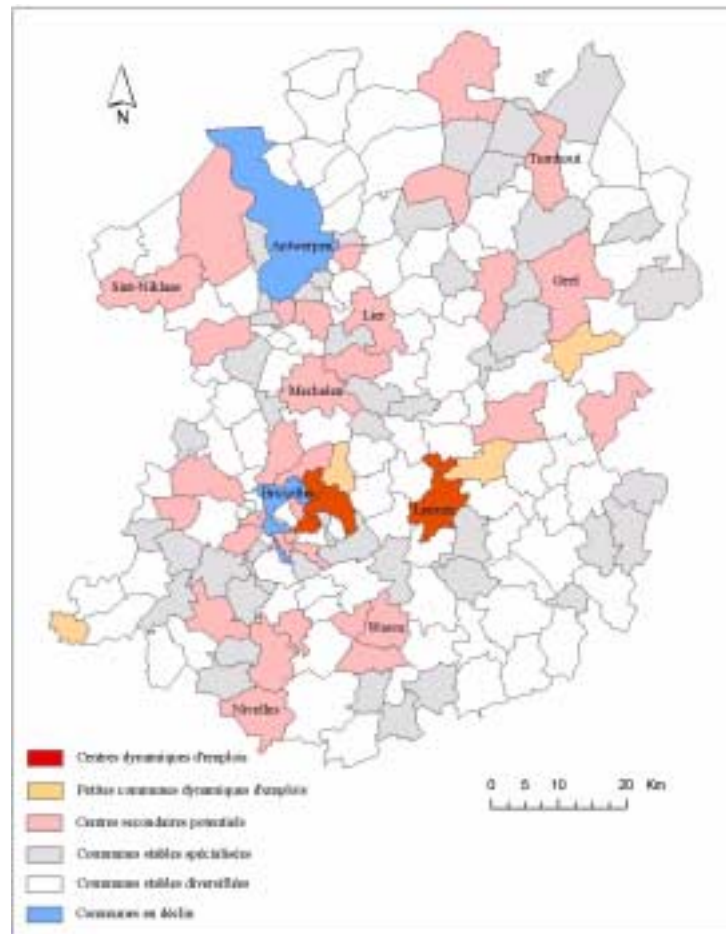


Résultats de "l'analyse shift and share".

Source : Données O.N.S.S. 1992 et 2001.

Poursuivons donc en essayant de synthétiser l'information disponible dans les différents indices calculés (voir Section D) et d'en retirer des groupes de communes ayant des évolutions similaires. Cette synthèse a été menée par l'application d'une *analyse en composantes principales* avec rotation Varimax, suivie d'une *analyse de groupement* selon le critère de Ward. Les variables utilisées reflètent l'ensemble de l'information mise à notre disposition en matière d'emploi et d'évolution de l'emploi (intensité, évolution, structure et spécialisation), soit 8 variables qui ont été standardisées afin d'éviter une influence due aux différences d'échelle (voir liste reprise au Tableau 3, en annexe). Quatre facteurs représentent plus de 80 % de l'information (Tableau 4, en annexe) ; leurs scores sont ensuite utilisés dans plusieurs analyses de groupement ; les résultats sont peu sensibles aux choix méthodologiques. La Figure 5 et le Tableau 5 (annexe) représentent les 6 groupes de communes issus de la classification. Parmi ceux-ci, 3 méritent un commentaire particulier : le groupe 3 associe les deux centres urbains c'est à dire des communes en léger déclin en termes d'emplois. Le groupe 6 (rouge foncé) reprend les communes les plus dynamiques en terme d'emplois (Leuven et autour de l'aéroport de Bruxelles-national (Zaventem)). Enfin, le groupe 2 associe les communes périphériques émergentes, c'est-à-dire centres secondaires d'emplois potentiels (edge-cities).

FIGURE 5 - Classification des communes en fonction de l'emploi et de son évolution



Classification hiérarchique selon le critère de Ward sur base de scores factoriels résumant l'information relative à 8 variables initiales.

Source : Données O.N.S.S. 1981, 1992 et 2001.

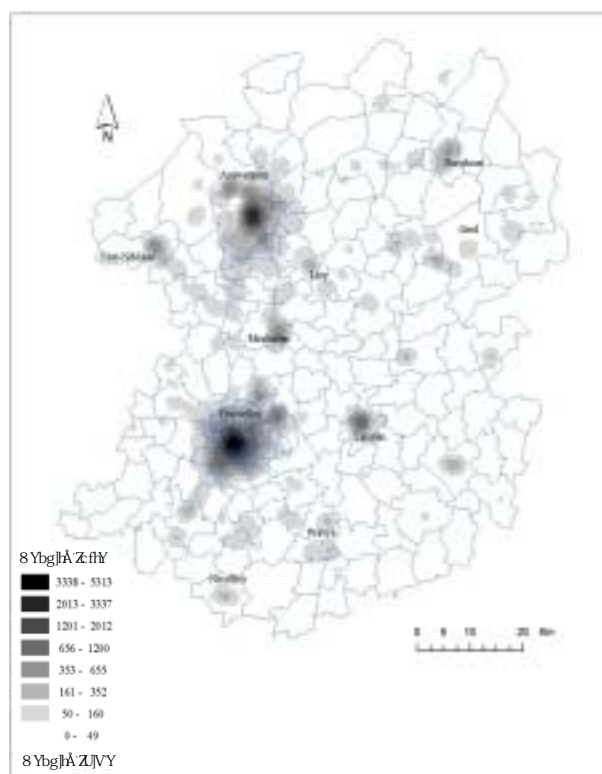
Ces données communales, mises à jour régulièrement, facilement accessibles et peu coûteuses permettent donc d'obtenir un premier aperçu de la structure et de l'évolution de l'emploi de la région, de la dynamique urbaine. Elles montrent que les quelques communes les plus actives reprennent la majorité des mouvements d'emploi et que les communes qui suivent (potentiels centres secondaires) ont une augmentation marginale par comparaison. Cependant cette analyse au niveau communal manque de précision spatiale pour l'objectif que nous nous sommes fixé (voir par exemple la taille de la commune d'Antwerpen par rapport à la taille de l'agglomération).

2. Analyse à l'échelle des secteurs statistiques

Deux techniques d'analyse sont présentées dans cette partie consacrée aux données par secteurs statistiques : l'interpolation par noyaux de densité et l'autocorrélation spatiale locale. Elles sont appliquées à l'emploi total et à l'emploi secondaire et tertiaire pris séparément.

Lors de l'étude des *cartes de noyaux* de densité, nous avons testé la méthodologie en faisant varier la zone d'influence (déviation standard) de chaque gaussienne afin de s'assurer de la stabilité des résultats. La Figure 6 présente les résultats obtenus pour une déviation standard de 2 500 mètres : conformément à l'attente, l'emploi total est principalement concentré dans les deux grandes agglomérations de notre zone d'étude. Des petits centres secondaires d'emplois se retrouvent en périphérie. La même méthodologie a été appliquée respectivement à l'emploi du secteur secondaire (Figure 11, en annexe) et tertiaire (Figure 12, en annexe). Les cartographies des résultats indiquent clairement que la décentralisation et l'émergence des centres d'emplois périurbains affectent principalement l'emploi secondaire ; l'emploi tertiaire reste central et/ou proportionnel à la population. Outre l'effet centre-périphérie, on voit aussi apparaître des axes de développement : axe du SO-NE au sud-ouest et au nord-est de Bruxelles correspondant au canal ; axe de Sint-Niklaas à Mechelen qui correspond à la RN16 et une région en déclin (Région du Rupel) qui a bénéficié au cours des années 1970-90 de très nombreux subsides ; axe de Antwerpen vers Lier et Geel correspondant à l'E313 vers Liège et Aachen et au canal Albert ; axe vers Turnhout (E34 en direction d'Eindhoven) ; les deux axes routiers entre Bruxelles et Antwerpen. On retrouve ici les grands principes de géographie économique : l'industrie (Figure 11, en annexe) est localisée là où il y a de l'espace et là où cet espace est accessible pour le transport de marchandises, c'est à dire en périphérie urbaine et le long des axes tels les canaux et les autoroutes. Les activités tertiaires (Figure 12, en annexe) privilégient essentiellement les centres urbains, proches de la population et du marché, et accessibles en termes de transport de personnes. Ceci rejoint les principes de localisation des services et des commerces (Mérenne-Schoumaker, 2003).

FIGURE 6 - Densité d'emploi (total) par interpolation (méthode des noyaux)



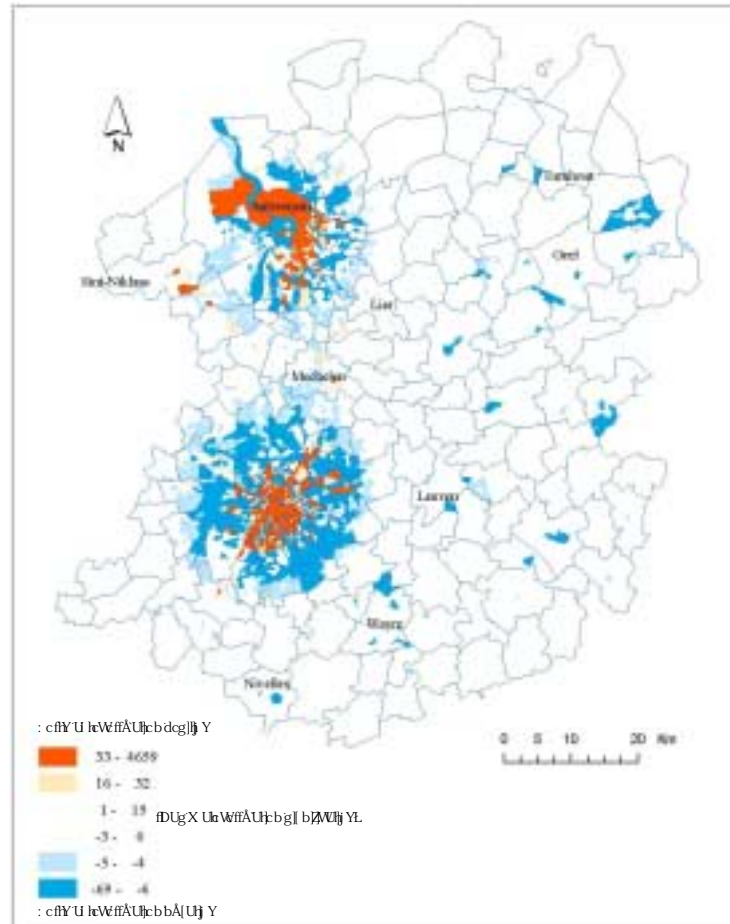
Source de données : Recensement, INS1991.

On voit que les analyses par communes et par secteurs statistiques sont complémentaires. Les données de la sécurité sociale apportent des informations récentes sur l'évolution de l'emploi tandis que les données du recensement permettent, par leur précision, de mieux délimiter les structures spatiales (voir l'exemple d'Antwerpen).

Le calcul de l'*autocorrélation spatiale* locale permet de compléter l'analyse de la structure spatiale de l'emploi. Pour rappel, une autocorrélation fortement positive signifie un groupement de mesures similaires, une structure spatialement fortement concentrée. A l'inverse, une autocorrélation fortement négative signifie un lieu dissemblable à ses voisins. L'interprétation n'est pas aisée puisqu'elle doit prendre en compte, non seulement, l'ensemble des mesures d'autocorrélation spatiale mais également la valeur, en ces points, de la variable étudiée. Dans notre zone d'étude, la cartographie de l'indice local d'autocorrélation spatiale divise les secteurs statistiques en groupes géographiques distincts. Le premier (*en rouge* sur la Figure 7) caractérise les *centres urbains* structurellement très forts puisque l'autocorrélation très élevée associée à une densité d'emploi également élevée y reflète une structure similaire de centre d'emploi. On y retrouve aussi les grands axes de développement des centres urbains. Cette zone est communément appelée CBD (Central Business District). En rouge, on a donc des zones de forte concentration d'emploi total, où les facteurs de localisation sont fortement attractifs. Autour de ces centres urbains se trouve une zone d'autocorrélation très négative (*en bleu*, Figure 7) marquant l'opposition avec le centre mais également indice de la structure disparate de cette zone où entreprises et résidences sont fortement mélangées (*périurbain*). On voit aussi apparaître ici et là des petites zones bleues isolées dans la zone blanche : il s'agit pour la plupart de zones d'activités

industrielles planifiées, de parcs d'activités planifiés. Enfin, la troisième région d'analyse (*en blanc*, Figure 7) reprend une grande zone de densité d'emploi faible et désorganisé spatialement (dispersion).

FIGURE 7 - Structure spatiale de l'emploi mesuré par l'indice local de Mortan. Emploi total 1991 mesuré à l'échelle du secteur statistique.



Source : Données du recensement (INS, 1991).

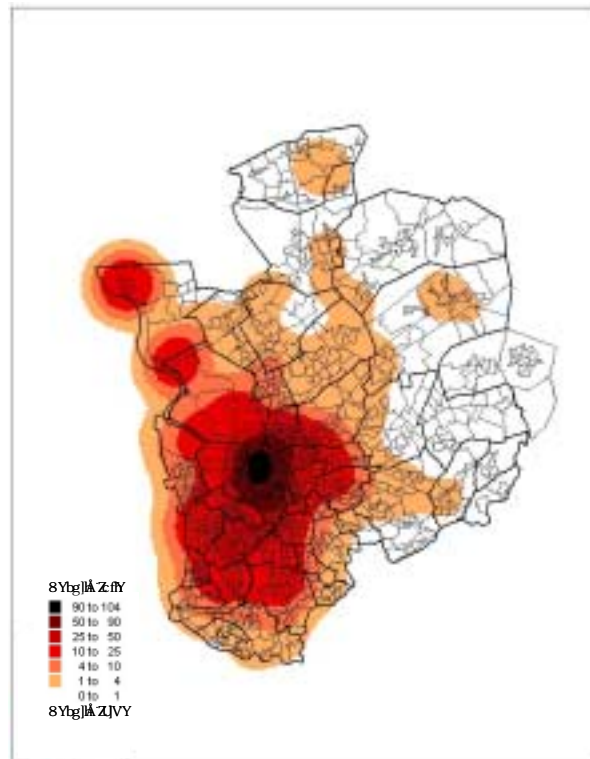
Le cheminement que l'on utilise ici montre l'intérêt d'une analyse par des données variées avec des méthodes différentes, chacune observant le phénomène sous un angle légèrement différent. Ainsi, les données communales permettent d'approcher la situation récente et l'évolution, les données par secteurs statistiques donnent une idée fine et précise de l'intensité et de la structure spatiale du phénomène. Ces dernières rendent compte soit de l'intensité du phénomène via l'interpolation par noyaux, soit de sa structure via l'analyse de l'autocorrélation.

3. Analyse par adresses postales

Ces données présentent l'avantage d'être récentes et très précises en terme spatial mais rappelons qu'elles sont disponibles uniquement pour la Région Flamande. Elles sont ici analysées à l'aide de la méthode des noyaux et ce pour la seule région d'Antwerpen. C'est, en effet, cette partie de notre zone d'étude qui souffre le plus d'un découpage communal critiquable. Conformément à l'attente, on re-

marque que l'emploi en 2001 est principalement concentré dans le centre ville (Figure 8). Deux concentrations secondaires sont également observées dans la zone portuaire (Nord-Est de la figure).

FIGURE 8 - Densité d'emploi dans la province d'Antwerpen. Interpolation par la méthode des noyaux.



Source : Données G.O.M. 2001.

Pour aller plus en profondeur, deux secteurs économiques particuliers ont été mis en évidence. Le premier secteur est celui de l'industrie (Figure 9), que l'on associe souvent au port d'Antwerpen. On remarque que, si la plus haute densité d'emploi se trouve bien dans le port d'Antwerpen et principalement dans la région portuaire Zandvliet, c'est la forte dispersion de ce secteur économique qu'il faut relever. On retrouve, en effet, des densités importantes non seulement dans le port mais également dans la ville même et dans la banlieue sud de la ville. Cela confirme les observations faites avec les données du recensement d'une dispersion importante du secteur secondaire (Figure 11, en annexe). Remarquons que la concentration de l'extrême nord-ouest correspond à l'implantation de BASF qui, par une raison statistique et/ou administrative, n'apparaît pas dans les données du recensement présentées plus haut dans l'article.

Par comparaison, on observe pour le secteur commercial (Figure 10) une centralisation beaucoup plus forte, notamment autour du Leien et du quartier de la gare. C'est à ces endroits que l'on trouve beaucoup de commerces de détail (Meir), mais aussi de commerces en gros et que le secteur diamantaire et les entreprises parentes sont implantées. Ici aussi les observations faites à l'échelle des secteurs statistiques d'une centralisation très forte du secteur tertiaire sont confortées (Figure 12, en annexe).

FIGURE 9 - Densité d'emploi dans l'industrie. Interpolation par la méthode des noyaux.

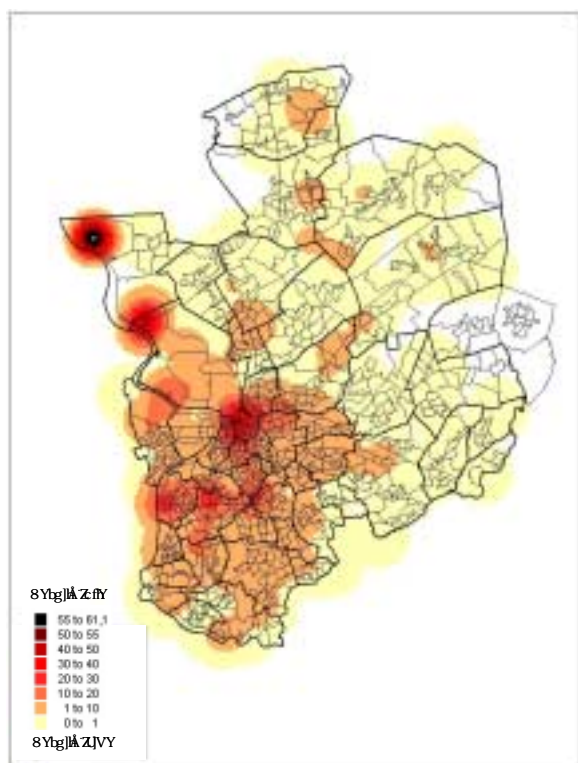
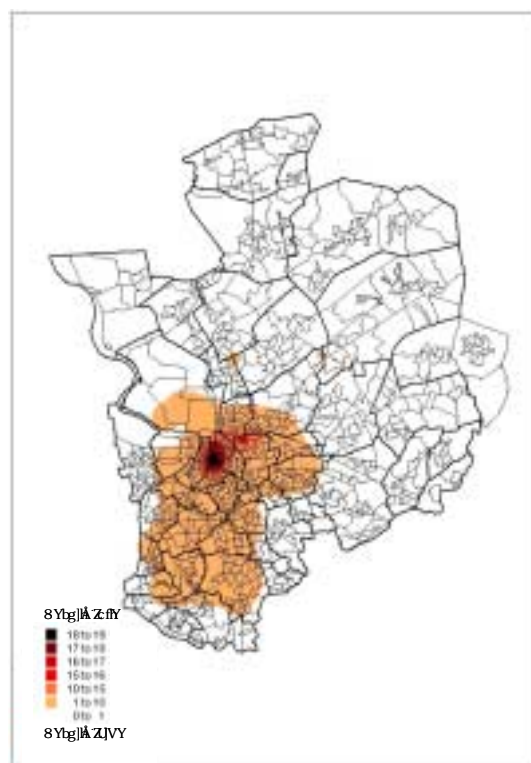


FIGURE 10 - Densité d'emploi dans le secteur des commerces. Interpolation par la méthode des noyaux.



Source : Données G.O.M. 2001 Source : Données G.O.M. 2001.

Ces données très détaillées représentent une nouvelle source d'information permettant de compléter notre série temporelle. Leur précision et leur découpage sectoriel permettent des traitements similaires à ceux appliqués avec les données du recensement ; c'est pourquoi leur disponibilité et leur mise à jour rapide les rendent temporellement complémentaires au recensement, pour l'étude des centres secondaires d'emploi. Ces données sont établies indépendamment au recensement et permettent donc aussi des contrôles mutuels ; c'est ainsi que l'on observe une forte différence entre les données par adresse postales et par secteurs statistiques au niveau des industries de la zone portuaire qui ne sont pas reprises dans les données du recensement.

Ces analyses conduisent cependant à des conclusions similaires aux précédentes analyses faites sur d'autres données et à d'autres échelles.

F. Conclusion et discussion

La mesure et la délimitation de centres secondaires d'emploi est un exercice largement contraint par l'échelle à laquelle les données sont disponibles et leur périodicité dans le temps. Il est d'autant plus difficile que la définition même du centre secondaire d'emplois n'est pas fixée théoriquement. Nous avons mené une approche exploratoire basée sur des données officielles et officiellement disponibles d'emploi. Celle-ci a largement modéré nos ardeurs en termes d'analyse structurelle de la ville. Il paraît clair qu'*aucune méthode* peut répondre à elle seule aux questions posées. Il semble par contre que l'association des analyses par autocorrélation, par interpolation et d'une analyse d'évolution permettent de cerner les principales caractéristiques de la structure spatiale de l'emploi : son intensité, son étendue et sa direction d'évolution. Ainsi, dans notre zone d'étude et pour nos données, les deux CBD restent des centres principaux d'emplois et le développement "en banlieue" est comparativement de faible ampleur. Faut-il, par-là, penser que nos résultats corroborent ceux obtenus par exemple par Mc-Millen (2003) sur les villes américaines (en dessous de 2,6 millions d'habitants, aucun centre n'émerge) ou, plus simplement, que dans le cas de la Belgique, le tissu urbain et la structure spatiale ne permettent pas de telles émergences (petit pays très densément bâti). Des bases de données encore plus détaillées (par firmes) sont en cours pour parfaire ces résultats.

Dans le cas de la Belgique, les *données du recensement*, agrégées au niveau du secteur statistique, s'avèrent les plus adaptées à l'analyse du phénomène. Les secteurs statistiques, permettent de mettre en évidence les groupes de lieux et leur structure interne menant à l'identification de centres secondaires. Cependant, la mise à jour très lente de ces données nous oblige à utiliser d'autres sources afin de connaître l'évolution récente. Il est à espérer que la nouvelle Banque Carrefour pourra pallier à certaines de ces imperfections (données O.N.S.S. annuelles localisées à l'échelle du secteur statistique), mais oserions-nous rêver aussi d'un recensement des entreprises, afin de disposer d'une banque de données homogène et régulière permettant des analyses plus complètes et plus complexes de l'emploi ?

Notons que dans cet article, toutes les analyses se basent sur des données officielles et facilement disponibles. L'utilisation des mêmes méthodologies avec les données à venir devrait donc être aisée et permettre de suivre l'évolution de la structure d'Antwerpen et de Bruxelles. Ce suivi est particulièrement important dans la mesure où deux tendances ont été observées : *décentralisation du secteur secondaire* comme définie par le modèle polycentrique observé aux Etats-Unis, et *concentration accrue pour l'emploi du secteur tertiaire*, avec des fortes différences entre les deux villes vu leurs fonctions différentes.

Enfin, de fortes divergences sont observées dans la littérature quant aux interactions, aux liens qui existent ou non entre les centres secondaires et le centre urbain qu'ils entourent. Dans le cas d'Antwerpen et Bruxelles, nous avons démontré qu'il était difficile de prouver l'émergence des centres secondaires d'emplois, qu'ils restent peu nombreux et de faible importance et que leur émergence est principalement liée à la décentralisation du secteur secondaire urbain. *Le lien avec le centre-urbain est difficilement démontrable avec les bases de données existantes*. Une étude des interactions effectives, par tous les canaux possibles de communications (physiques et numériques), et des changements parallèles dans l'organisation des entreprises permettrait de mieux comprendre les changements

observés et donc les liens envisagés. Le manque de données pour ces analyses nous contraint souvent à nous limiter au seul mouvement des personnes (voir Cabus, 2002). *Des bases de données adéquates doivent pour cela être développées, telle qu'un recensement des entreprises.*

En résumé, étant données (1) la diversité et l'hétérogénéité des données d'emploi dans les différents pays et régions et la sensibilité des méthodes au degré d'agrégation de ces données, (2) les différences de structure, de masse et de densité des villes, (3) les mouvements d'emplois importants dans un contexte de changements économiques et (4) la difficulté de définir les centres secondaires, il n'existe pas de méthode universelle pour la mise en évidence de ces centres secondaires et il n'existe probablement pas de structure unique des aires métropolitaines. Il est donc juste d'utiliser plusieurs méthodes sur différentes données afin de minimiser la sensibilité des résultats aux méthodes et, s'il y a concordance, comme dans notre cas, de maximiser la significativité de ces résultats.

G. Annexes

TABLEAU 2 - Bruxelles et Antwerpen en 1991 : quelques chiffres

Ville	Noyau d'habitat		Région urbaine		Complexe résidentiel urbain	
	Population	Surface (km ²)	Population	Surface (km ²)	Population	Surface (km ²)
Bruxelles	1 267 838	324	1 695 870	1 614	2 550 497	4 414
Antwerpen	648 247	237	899 888	941	1 148 294	1 512

Source : Van der Heagen 1996.

TABLEAU 3 - Coefficients de corrélation entre les variables utilisées dans l'analyse en composantes principales

	Tot Emp	Tot Emp Evolution	Rel Emp Evolution	Proportional Shift	Differential Shift	Hoover 2001	Emp/Pop	Hoover Evo
Tot Emp	1							
Tot Emp Evo	-0,082	1						
Rel Emp Evo	-0,107	0,297	1					
Proportional Shift	0,573	-0,071	-0,004	1				
Differential Shift	-0,767	0,625	0,242	-0,609	1			
Hoover 2001	-0,201	-0,002	0,190	-0,084	0,152	1		
Emp / Pop	0,580	0,458	0,034	0,380	-0,135	0,070	1	
Hoover Evo	-0,066	0,075	0,385	-0,105	0,130	0,315	0,062	1

Où :

Emploi total	(Tot Emp)
Evolution absolue de l'emploi total	(Tot Emp Evolution)
Evolution relative de l'emploi total	(Rel Emp Evolution)
Proportional Shift	(Proportional Shift)
Differential Shift	(Differential Shift)
Indice de Hoover de concentration de l'emploi en 2001	(Hoover 2001)
Proportion de l'emploi par la population	(Emp/Pop)
Evolution de l'indice de concentration Hoover entre 1992 et 2001	(Hoover Evo)

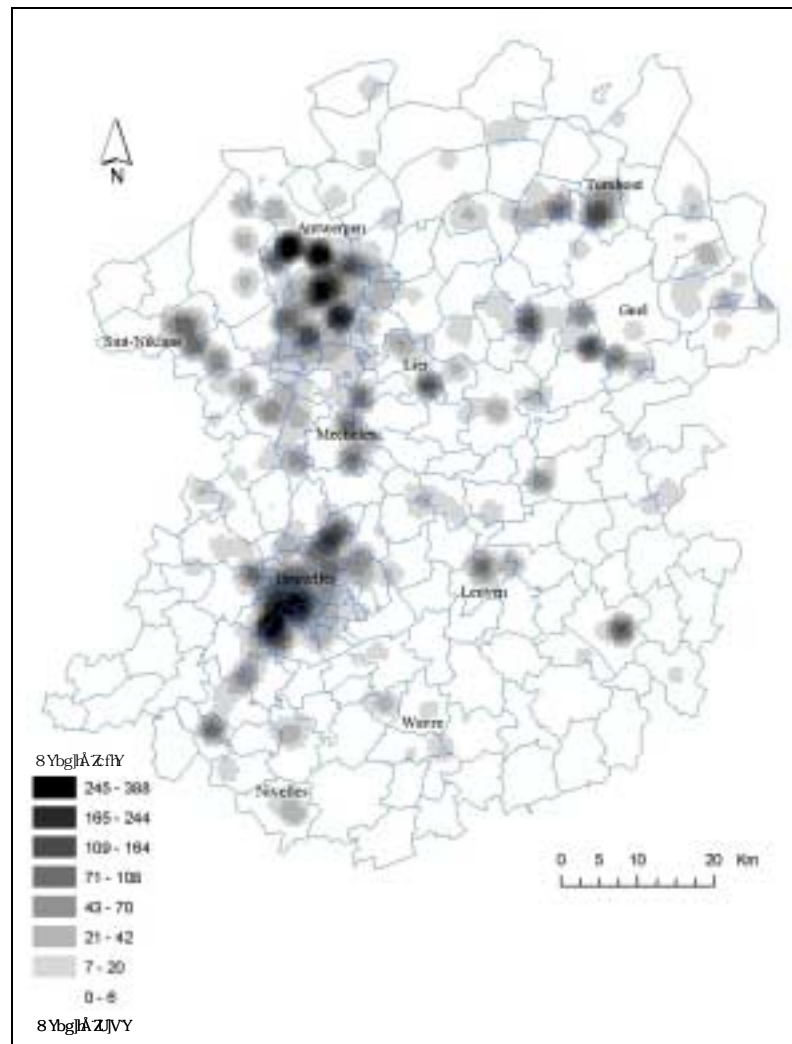
TABLEAU 4 - Résultats de l'analyse en composantes principales suivie d'une rotation Varimax. Saturations

	Facteur 1	Facteur 2	Facteur 3	Facteur 4
Tot Emp	-0,920	0,087	-0,069	0,082
Tot Emp Evo	0,186	0,930	0,167	0,083
Rel Emp Evo	0,063	0,174	0,886	0,055
Proportional Shift	-0,807	0,025	0,031	0,073
Differential Shift	0,840	0,495	0,139	-0,043
Hoover 2001	0,112	0,013	0,141	-0,935
Emp / Pop	-0,585	0,715	-0,042	-0,201
Hoover Evo	0,015	-0,032	0,724	-0,398

TABLEAU 5 - Score moyen de chaque groupe sur chaque facteur.

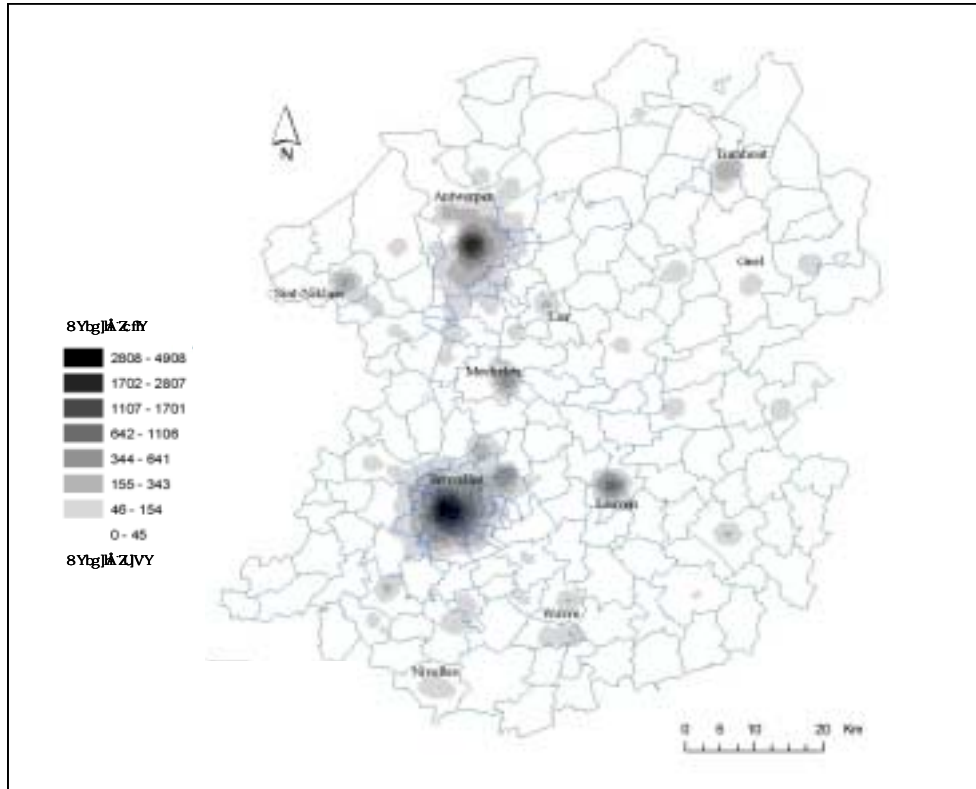
	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Groupe 6
Facteur 1	0,15	-0,07	-8,37	0,19	-0,08	-1,07
Facteur 2	-0,35	0,87	-1,64	-0,19	-0,41	4,75
Facteur 3	0,03	0,02	-0,42	-0,39	4,04	0,14
Facteur 4	0,45	0,53	0,3	-1,07	-1,37	-0,29

FIGURE 11 - Densité d'emplois dans le secteur secondaire. Estimation par interpolation, méthode des noyaux.



Source : Données du recensement (INS, 1991).

FIGURE 12 - Densité d'emplois dans le secteur tertiaire. Estimation par interpolation, méthode des noyaux.



Source : Données du recensement (INS, 1991).



Inwoners, gezinnen, wonen en verhuizingen: is er nog plaats voor/in de stad?

Danielle Devogelaer, Federaal Planbureau

Wonen, werken, verhuizen, zich verplaatsen, spelen, winkelen,... Waar doet de modale Belg dat en waarom net daar? En waarom wordt de stad zo vaak over het hoofd gezien bij dergelijke ruimtelijke lokatiekeuze? Dit werk biedt een antwoord op deze vragen. In een eerste fase wordt de Belgische stedelijke dynamiek kort beschreven, gevolgd door residentiële concentratiepatronen van Belgen en Belgische gezinnen. Een tweede deel behandelt migraties of verhuizingen. Interne migratiemotieven van en naar Belgische gemeenten in het algemeen en naar steden in het bijzonder worden onder de loep genomen. Het laatste deel geeft enkele ideeën weer rond twee actuele en nauw met lokalisatie en migratie verweven thema's: mobiliteit en fiscaliteit.

A. Stedelijke woondynamiek van de Belgische bevolking en haar gezinnen¹

De woonpatronen van de Belgen blijken voornamelijk beïnvloed door gezinsgrootte, leeftijd, inkomen, beroep, werk of school, diploma en nationaliteit. Het markante aan deze studie is dat ze voor heel het land uitgevoerd wordt, en bovendien de gemeente als ruimtelijke eenheid beschouwt.

1. Bevolkingswoonpatronen

Mensen hebben de neiging zich te groeperen in woonclusters of woonkernen. Een mogelijke woonkernvorm is de 'stad'. Een 'stad' kan zowel functioneel als conceptueel gedefinieerd worden. Een functionele afbakening van een stad is de onderverdeling naar kernstad, agglomeratie, banlieue en forensenwoonzone² (Van der Haegen, 1996). Conceptueel zijn steden kristallisatiepunten van econo-

1. Deze paragraaf steunt op het onderzoek verricht in Devogelaer D. (2002), *Stedelijke woondynamiek van de Belgische bevolking en haar gezinnen*, Federaal Planbureau, WP 13-02.

2. De *kernstad* bestaat uit de stadskern en de dichtbebouwde stedelijke wijken. Het vormt zo het oude, dicht aaneengesloten centrale deel van het stadsgewest. De *agglomeratie* bekomt men door de stedelijke woonkern (de *kernstad* en de *stadsrand*) aan te passen aan de gemeentegrenzen. Een gemeente hoort bij de agglomeratie indien het relatief aandeel van inwoners van de gemeente die in een woonkern wonen ten opzichte van het totaal aantal inwoners van de gemeente meer dan 50 % bedraagt. De *banlieue* is de buitenste zone van de stad. De bevolkingsontwikkeling in de banlieue wordt in belangrijke mate door suburbanisatie vanuit het centrum bepaald. Morfologisch doet de banlieue landelijk aan, functioneel is ze stedelijk. De *forensenwoonzone* is de zone die aansluit bij het stadsgewest, maar er zelf geen deel van uitmaakt. De forensenwoonzone is echter wel voor een belangrijk deel van de werkgelegenheid op het stadsgewest aangewezen.

mische, technologische, demografische, culturele en politieke processen waarbinnen bewoners en bezoekers hun (dagelijks) leven proberen te leiden (wonen, werken, winkelen, sporten, uitgaan en zich verplaatsen). Steden zijn ruimtelijke structuren waarbinnen het aantal interacties gemaximaliseerd wordt terwijl de afstanden geminimaliseerd worden.

De 'stad' heeft echter de jongste decennia heel wat veranderingen doorlopen. De middeleeuwse voetgangersstad heeft plaats geruimd voor een uitgebreid, uitgespreid stadsgewest waar Belgische inwoners zowel voor dichtbevolkte steden kiezen als voor de groene rand waar de bevolkingsdichtheid aanzienlijk lager is. De komst van de auto als voornaamste vervoersmiddel heeft dit proces aanzienlijk versneld en vergemakkelijkt. De 'stad' wordt een 'stadsgewest' waar de groene(re) gordel rond de stadskern functioneel sterk afhankelijk is van deze stadskern. In de literatuur vinden we dat verschijnsel terug onder de benaming ruimtelijke uitzaaiing (*étalement urbain, urban sprawl*).

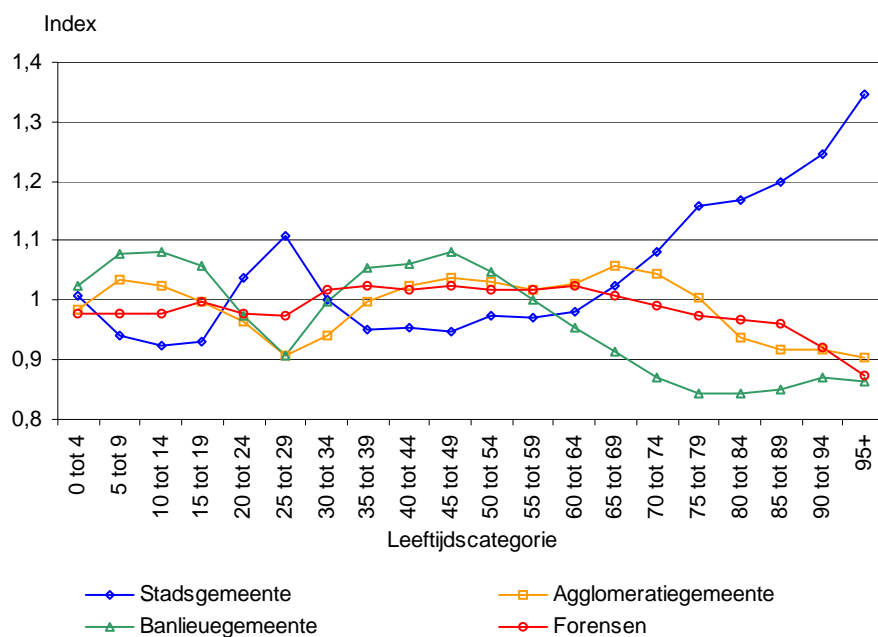
De cijfers bewijzen dat ruimtelijke uitzaaiing ook in België voorkomt en dat de drie gewesten ermee te maken krijgen. In 2001 woont de Belgische bevolking erg geconcentreerd, maar de voorbije jaren (1970-2001) is er toch een duidelijk dalende tendens in woonconcentratie waar te nemen. Voor de steden veroorzaakt dat nieuws heel wat kopzorgen. Mobiliteitsproblemen, geluids- en parkeeroverlast en fiscale scheeftrekkingen zijn een greep uit de negatieve neveneffecten van ruimtelijke uitzaaiing.

Ruimtelijke uitzaaiing gaat hand in hand met migraties of verhuizingen. In België verhuizen jaarlijks om en bij de 1 000 000 mensen (ongeveer 10 % van de bevolking). Verhuizingen worden sterk beïnvloed door het stadium in de *gezinslevenscyclus*. Zo wonen kinderen (0-17) vooral in de banlieue. Wanneer ze wat ouder worden, verlaten ze het ouderlijk nest om zich te gaan vestigen in kernsteden waar onderwijs en werkgelegenheid worden aangeboden, samen met een ruime keuze aan ontspannings- en recreatiemogelijkheden. Adolescenten wonen een tijdje in de kernstad, alleen of met een partner. Wanneer ze echter aan gezinsuitbreiding denken, komen de verhuisplannen op tafel. Jonge gezinnen zullen de kernstad inruilen voor de groene stadsrand. De forensenwoonzone of de banlieue wordt (opnieuw) opgezocht, met een duidelijke uitvalsroute naar de werkplaats van (één van) de partners. Wanneer vervolgens de kinderen het huis verlaten en/of de pensioengerechtigde leeftijd zich aandient, besluiten 65-plussers vaak hun ruime woonst in te ruilen voor een makkelijker te onderhouden flat in de (provinciale) binnenstad.

Onderstaande figuur stelt dat fenomeen visueel voor. Op de horizontale as worden de verschillende onderdelen van het stadsgewest voorgesteld¹, op de verticale as wordt de relatieve concentratie-index weergegeven. Die index berekent het aandeel van een bepaalde leeftijdsklasse in een bepaalde ruimtelijke entiteit (hier: constituerende onderdelen van een stadsgewest) vergeleken met het aandeel van die leeftijdsklasse in de leeftijdsstructuur van de totale Belgische bevolking. Een relatieve concentratie-index gelijk aan één betekent dat de verdeling van die variabele in die entiteit hetzelfde verloop kent als de verdeling in België. Een waarde hoger dan één betekent dat de variabele relatief sterker vertegenwoordigd is in die entiteit, een waarde lager dan één duidt op een relatieve ondervertegenwoordiging.

1. Technisch gezien maakt de forensenwoonzone geen deel uit van het stadsgewest.

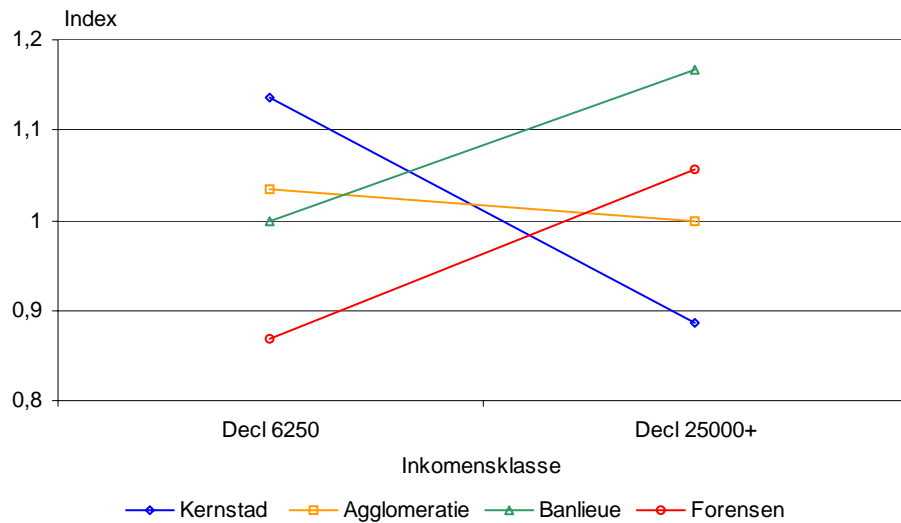
FIGUUR 13 - Vertegenwoordiging van verschillende leeftijdscategoriën in verschillende typen Belgische gemeenten, 2000



Huishoudensgrootte speelt eveneens een rol in het Belgisch woonpatroon. Eenpersoons- en erg grote gezinnen (meer dan 5 personen) ondervinden de sterkste agglomeratietendensen. Ongeacht de leeftijd kiezen eenpersoonsgezinnen het meest voor de stad, terwijl kroostrijke gezinnen eerder gaan resideren in rurale gemeenten. Alleenstaanden kiezen voor de stad omwille van de nabijheid van werk of school, recreatiemogelijkheden, hoge beschikbaarheid van betaalbare (kleine) woningen, aanwezigheid van verzorgingsinstellingen voor de wat oudere alleenstaanden,... Kroostrijke gezinnen kiezen voor landelijke gemeenten omdat wonen in de steden duur is en vaak niet aangepast is aan gezinnen met meer dan één kind. De reden waarom rurale gemeenten meer grote gezinnen herbergen, heeft bovendien te maken met een verschillend voortplantingspatroon in landelijke gemeenten in vergelijking met steden. Ook komen grote gezinnen relatief vaker voor in Wallonië, mede omdat het zuidelijk landsgedeelte meer landelijke gemeenten telt dan Vlaanderen.

Verdere analyse van de steden leert ons dat Belgische kernsteden voornamelijk bevolkt worden door lage *inkomens*, terwijl de wat meer welgestelde burgers voor de banlieue en de forensenwoonzones kiezen en dagelijks naar de stad pendelen om te gaan werken. Onderstaande figuur geeft dat fenomeen weer. De curves stellen de lage (aangiften tot 6 250 euro) en hoge (aangiften vanaf 25 000 euro) inkomens voor. Op de verticale as wordt de relatieve concentratie-index weergegeven. Die index berekent het aandeel van een bepaalde inkomensklasse op een bepaalde plaats vergeleken met het aandeel van die inkomensklasse in de inkomens van de totale bevolking. Hieruit blijkt dat stads- en agglomeratiegemeenten oververtegenwoordigd zijn in lage en middeninkomens, terwijl de hogere inkomens een oververtegenwoordiging kennen in de banlieue en forensenwoonzones van de stadsgewesten.

FIGUUR 14 - Vertegenwoordiging van hoge en lage inkomens in verschillende typen Belgische gemeenten, 2000



Wanneer we gaan kijken naar een mogelijke bron van die inkomens, met name *werkgelegenheid*, valt ons een onderscheid op tussen woon- en werkgemeenten. Woongemeenten zijn gemeenten die in hoofdzaak een residentiële functie hebben, in werkgemeenten worden voornamelijk werkplaatsen aangeboden en ligt het aandeel kantoorgebouwen en gebouwen bedoeld voor professionele doeleinden aanzienlijk hoger. Een kleine 20% van de Belgische gemeenten kan geclassificeerd worden als in hoofdzaak werkgemeente, terwijl de rest van de gemeenten overwegend een woonfunctie heeft. Andere opmerkelijke bevinding is dat het beroep dat men beoefent een niet onaanzienlijke invloed heeft op de plaats waar men wil/kan wonen. Landbouwers zullen bijvoorbeeld een erg diffuus woonpatroon vertonen, terwijl bedrijfsleiders en kaderleden agglomereren in slechts enkele residentiële gemeenten en villawijken.

Een andere variabele die de woonkeuze van de Belg beïnvloedt, is het gevolgde type *onderwijs* en het behaalde *diploma*. De populatie die hoger onderwijs volgt, ondervindt de sterkste concentratietendensen, terwijl de lagere en middelbare schoolkinderen eerder diffuus verspreid wonen. Dit heeft te maken met de sterke concentratie van hoger-onderwijsinstellingen. Studenten uit het hoger onderwijs zullen een stek in de nabijheid van die instellingen proberen te betrekken, terwijl lagere onderwijsvormen een ruimere spreiding over het land kennen (afhankelijk van het gemeentelijk inwonersaantal). Voor afgestudeerden geldt volgende stelregel: hoe hoger het behaalde diploma, hoe sterker de agglomeratiekrachten. Universitair en mensen die een buitenlands diploma behaald hebben, ondervinden de sterkste agglomeratietendensen en kennen hogere concentraties in (de buurgemeenten rond) de stad waar de alma mater zich bevindt (vb. Leuven, Namen, Luik, Louvain-la-Neuve).

Ook *nationaliteit* speelt een rol. Buitenlanders ondervinden een zeer sterke ruimtelijke concentratie. We kunnen drie typen buitenlanders onderscheiden, elk met specifieke residentiële woonpatronen. Een eerste klasse zijn de 'hoge-inkomens-hoge-opleiding-buitenlanders'. Die groep vertoont een sterke woonvoorkeur voor het Brusselse stadsgewest. Enkele jaren geleden bleek dat vooral de Brusselse groene rand te zijn (Kraainem, Tervuren, Sterrebeek, ...); de laatste jaren wordt

er ook systematisch gekozen voor de Brusselse binnenstad. Een tweede groep zijn de 'lage-inkomens-lage-opleiding-migranten'. In die groep vinden we meestal niet-EU-burgers terug. Hun verblijfplaatsen situeren zich vaak in de kernsteden en meer bepaald in enkele wijken of buurten. Een laatste groep buitenlanders zijn staatsburgers uit buurlanden (Nederland, Luxemburg, Duitsland, Frankrijk) die net over de grens op Belgisch grondgebied zijn komen wonen. Hun woonpatronen zijn dan ook sterk geconcentreerd in die gemeenten die zich langs de landsgrenzen situeren, zoals bijvoorbeeld Raeren, Kelmis en Baarle-Hertog.

2. Vijf case studies

Wanneer we die bevindingen toepassen op de Belgische grootsteden (Brussel, Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi), zien we dat er tussen Belgische grootsteden aanzienlijke verschillen bestaan.

Brussel is het belangrijkste stadsgewest in termen van bevolkingsaantal. Bovendien is Brussel de enige stad van het lijstje van vijf die een bevolkingsaangroei op zijn conto kan schrijven. De Brusselse bevolking is het voorbije decennium met 0,55 % toegenomen. Ongeveer 17 % van de Belgische bevolking woont in het Brusselse stadsgewest op een oppervlakte van om en bij de 5 % van het Belgisch territorium. De bevolking bestaat voor een kleine 30 % uit buitenlanders, waaronder heel wat hoge functionarissen bij internationale organisaties, naast armere en vaak werkloze migranten. De leeftijdsstructuur van Brussel vormt een buitenbeentje. Van de vijf bestudeerde steden blijkt de jeugd het best vertegenwoordigd in Brussel. Ouderen daarentegen zijn er het slechtst vertegenwoordigd. Een mogelijke verklaring ligt in het Brussels bevolkingsbestand dat veel nationaliteiten verenigt, met een groot aantal allochtonen die gemiddeld gezien een jongere samenstelling hebben. Ouderen verlaten het Hoofdstedelijk Gewest in hoofdzaak omdat er relatief weinig rust- en verzorgingstehuizen zijn en omdat de natuurlijke aantrekkingskracht die uitgaat van het feit dat men dichtbij de werkplaats woont, verloren gaat. Verder hebben we vastgesteld dat Brussel een erg hoog aantal singles heeft: ongeveer één inwoner op vier woont alleen. Qua tewerkstelling blijkt uit onze berekeningen dat de zone Brussel de grootste werkgelegenheidspool van België is. Qua inkomens volgt het Brussels stadsgewest de algemene tendens van lage inkomens binnen de stadsmuren en hoge inkomens in de periferie. Op te merken valt evenwel dat in de Brusselse banlieue de allerhoogste inkomens het sterkst vertegenwoordigd zijn, wat gelinkt kan worden aan de residentiële wijken waar een oververtegenwoordiging is van bedrijfsleiders en kaderleden (hoofdzakelijk in het zuidoostelijk kwadrant van Brussel).

Het *Antwerps* stadsgewest is het tweede belangrijkste in termen van bevolking. Het kende echter het voorbije decennium een nieuwe dip in zijn bevolkingsbestand van om en bij de 4,5 %. Hierdoor past het perfect in het plaatje van ruimtelijke uitzaaiing. De meest recente berichten zijn echter weer wat hoopgevend. De laatste jaren kan er immers opnieuw een lichte stijging in het Antwerps inwonersaantal opgetekend worden (ongeveer 0,5 % bevolkingsaanwas). Wat de bevolkingssamenstelling betreft, kent Antwerpen een zeer sterke representatie van 65-plussers. Qua buitenlandse populatie staat Antwerpen in absoluut aantal op de tweede plaats. Haar natuurlijke ligging aan de landsgrens met Nederland zorgt voor een sterke vertegenwoordiging van Nederlandse staatsburgers in het

Antwerps stadsgewest¹. Bovendien vormt de aanwezigheid van een internationaal gerenommeerde haven een aantrekkingspool voor heel wat 'vreemde' inwoners. Relatief gezien vertegenwoordigen buitenlanders 11,34 % van het Antwerps bevolkingsbestand. De werkgelegenheid die deze stad biedt, behoort tot de top van het land.

Wat bij *Gent* vooral opvalt, is de sterke vertegenwoordiging van hoge inkomens buiten het stadscentrum. Een ander opvallend fenomeen is dat *Gent*, van de vijf grootsteden, de laagste bevolkingsdichtheid noteert. Dat is voor een groot deel toe te schrijven aan de aanzienlijke industriële activiteit rond het kanaal *Gent-Terneuzen*. *Gent* staat hoog genoteerd in de rangschikking van tewerkstelling. Qua buitenlanders sluit *Gent* het lijstje van vijf af. Slechts 7 % van de 'Stroppendragers' bezit een vreemde nationaliteit.

Luik kent de sterkste bevolkingsterugval van de vijf. *Luik* heeft een relatief grote vergrijzing die zich vooral in het stadscentrum en de agglomeratie manifesteert. De *Luikse* banlieue is oververtegenwoordigd aan zeer lage inkomens. Ongeveer 20 % van de *Luikse* bevolking bezit een vreemde nationaliteit. Ten slotte voert *Luik* de rangschikking aan in relatief aandeel alleenstaanden. Zomaar liefst één inwoner op vier woont alleen.

De positie van *Charleroi* valt vooral op door haar oververtegenwoordiging aan lage inkomens in praktisch alle geledingen van het stadsgewest. Meteen wordt hieraan toegevoegd dat hoge inkomens sterk ondervertegenwoordigd zijn in *Charleroi*. Het is zelfs zo dat het gemiddeld inkomen per *Carolo* één van de laagste van het land is (8 877,06 euro). Mogelijk kan een verklaring gezocht worden in de lage werk-woon-coëfficiënt² van *Charleroi*. Volgens die berekening biedt *Charleroi* ongeveer net zoveel arbeids- als woonplaatsen aan. Een hoge werkloosheidsgraad is dan ook niet verwonderlijk. *Charleroi* verloor het voorbije decennium ongeveer 6 000 inwoners. *Charleroi* kent na *Antwerpen* de hoogste afhankelijkheidsgraad van de vijf, te wijten aan een relatief lage ontgroening en relatief hoge vergrijzing. Ongeveer één inwoner op vijf bezit een buitenlands paspoort.

Na deze beschrijvende analyse waar de klemtoon gelegd werd op waar Belgen wonen en welke subgroepen van Belgen waar wonen, worden in het volgende deel de redenen onderzocht die aan de basis liggen van deze woonpatronen. Interne Belgische intergemeentelijke migraties worden doorgelicht, met bijzondere aandacht voor verhuizingen van en naar steden.

1. In de volkstelling van 1991 vinden we terug dat van het totaal aantal vreemdelingen die residenten in de stad *Antwerpen* 11 % Nederlanders zijn. Voor de provincie *Antwerpen* geldt zelfs dat meer dan een kwart van alle buitenlanders Nederlandse burgers zijn.

2. De werk-wooncoëfficiënt geeft de verhouding weer tussen het aantal werk- en woonplaatsen in een gemeente voor de beroepsbevolking.

B. Interne migraties in België: wie, waarom en naar welke gemeenten?¹

Interne verhuizingen van en naar Belgische gemeenten in het algemeen en naar steden in het bijzonder werden de afgelopen 4 decennia gekenmerkt door een beweging waarbij de stad de rug werd toegekeerd en eerder gemigreerd werd richting buitengebied. Dit leidde tot ruimtelijke uitzaaiing (peri-urbanisatie). Enkele vragen daarbij zijn: Is deze peri-urbanisatiegolf nog steeds aan de gang? Welke factoren beïnvloeden de lokalisatie van bewoners? Verschillen deze factoren voor verschillende leeftijdscategorieën? Voor de verschillende Belgische gewesten? Welke initiatieven kunnen steden ondernemen om een positief intern migratiesaldo te bekomen?

Voor de totale bevolking blijkt het netto intern migratiesaldo sterk beïnvloed te worden door tewerkstelling en ameniteiten. Gemeenten met lage werkloosheid en hoge werkgelegenheidsaangroei zullen hogere interne migratiesaldi noteren. Ook ameniteiten zijn belangrijk als vestigingsfactor. Naast natuurlijke ameniteiten zoals tuinen en parken zullen ook medische, maatschappelijke en sociale zorg, sport, recreatie en horeca, openbaar vervoer, diensten met loketfunctie, overheidsfuncties, cultuur, onderwijs en de detailhandelsfunctie bewoners aantrekken, en dit niet alleen in de gemeente zelf, maar ook in naburige gemeenten. Invloeden uit het verleden gemeten door nederzettingpatronen en demografische variabelen hebben eveneens een impact op interne migratie.

Wanneer een onderscheid wordt gemaakt naar *leeftijdsgroepen* die zich in de “actieve” leeftijdscategorie (18-64) bevinden, kunnen een aantal verschilpunten in verhuismotieven waargenomen worden. Zo zullen de vier onderscheiden groepen (18-24, 25-34, 35-49 en 50-64 jaar) een ander belang hechten aan de boven beschreven determinanten, waardoor hun respectievelijke woonpatronen onderling sterk zullen verschillen.

Wanneer de analyse vervolgens op *regionaal* niveau gevoerd wordt, blijkt dat ook tussen de taalgemeenschappen verschillen bestaan in migratievoorkeuren. Algemeen kunnen we stellen dat de taalgrens een migratiegrens vormt, zowel als barrière voor intergewestelijke migratie als voor de bepalende factoren in lokalisatiegedrag.

Uit dit en vorig onderzoek blijkt bovendien dat de *stad* als woonoord geen historisch achterhaald fenomeen is. Steden tellen nog steeds significant meer inwoners dan andere gemeenten. Toch blijkt dat in de onderzochte periode peri-urbanisatie nog altijd voelbaar was. Gemeenten verder verwijderd van de stadskern blijken (hogere) positieve migratiesaldi te noteren dan de steden zelf. Voor de onderzochte periode kan zelfs gesteld worden dat de druk op de groene buitengemeenten aanhield en dat de stadsvlucht zich nog verder wist door te zetten.

Gezien deze peri-urbanisatie een erg hoge maatschappelijke kost heeft in termen van congestie, ruimtelijke segregatie van bepaalde bevolkingsgroepen, duplicatie en niet-efficiënt gebruik van infrastructuur, luchtvervuiling, geluidshinder, transformatie van schaars recreatiedomein en bosgronden in ruimtelijk inefficiënte residentiële zones, wordt een pleidooi gevoerd voor het *herconcentreren* van de

1. Deze paragraaf steunt op het onderzoek verricht in Devogelaer D. (2004), *Interne migraties in België: wie, waarom en naar welke gemeenten? En waarom niet naar steden?*, Federaal Planbureau, WP 8-04.

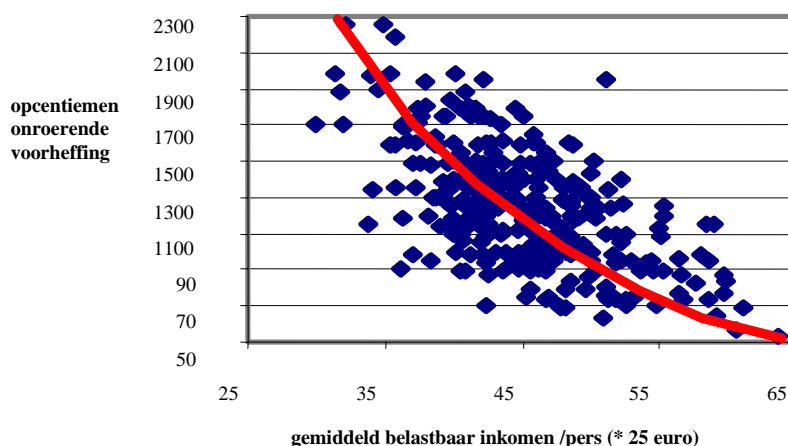
woonfunctie binnen stedelijk gebied. Idealiter moet deze herconcentratie nagestreefd worden door en samen met een verwevenheid van woon- en werkfunctie. Enkele aanbevelingen zijn de uitbouw van een degelijk woonaanbod aan haalbare prijzen, groene stroken, kindvriendelijke buurten, sensibiliseringscampagnes, gerichte en gecoördineerde acties, een degelijk stedelijk mobiliteitsplan en een herziening van het fiscale aanslagsysteem.

C. Fiscaliteit en Mobiliteit: enkele ideeën

Om in te pikken op deze twee laatste aanbevelingen, wordt in dit deel gekeken naar mogelijke mobiliteits- en fiscaliteitsacties die bewoners de stad als residentiële optie kunnen laten (her)ontdekken. Uiteraard zijn er ook op talrijke andere vlakken initiatieven bedenikbaar en nodig om steden weer op het migratiemenu te plaatsen. Zo kan geen terugkeer naar de stad voorzien worden zonder maatregelen op ruimtelijk ordeningsvlak, of op het vlak van een degelijk grond- en panden- en zelfs sociaal huisvestingsbeleid. In dit deel worden enkel mobiliteits- en fiscaliteitsinitiatieven toegelicht, enerzijds wegens het erg actuele en hoogdringende karakter van deze twee thema's, anderzijds omdat we ervan overtuigd zijn dat deze twee topics sterke impulsen kunnen geven aan het (hernieuwde) stedelijk wonen.

Uit deel A.1 bleek reeds dat de inkomens (en dus de fiscale basis) binnen de stad typisch lager zijn dan buiten de stad. Paradoxaal genoeg stellen we vast dat de kosten die door de stad gedragen dienen te worden, hoger zijn dan in de haar omringende gemeenten. Dit heeft te maken met het feit dat ruimtelijke uitzaaiing handelt over het inruilen van de woonplaats, maar de werkplaats hoeft daarbij niet persé mee te wijzigen. De stad loopt dus kosten op voor het voorzien van aangepaste infrastructuur, een degelijk verkeers- en vervoerssysteem, politie, onderhouds- en reinigingskosten,... terwijl de stadskas onvoldoende gespijsd wordt door de huidige, achtergebleven, vaak minder welstellende inwoners. Net deze vaststelling heeft repercussies op fiscaliteitsvlak. De steden zien zich genoodzaakt de fiscale recetten te verhogen om enerzijds het verlies aan populatie (en dus fiscale basis) door de ruimtelijke uitzaaiing op te vangen, anderzijds de bijkomende infrastructuurkosten te dekken. In de mate dat de vergoeding van het Gemeentefonds deze situatie niet indekt, worden steden verplicht hun fiscale mosterd elders te gaan zoeken, bijvoorbeeld door een verhoging van het percentage van de aanvullende personenbelasting. Bovendien is het zo dat wanneer de opbrengst van 1 percent aanvullende personenbelasting daalt, de noodzaak vergroot om hogere opcentiemen op de onroerende voorheffing te gaan heffen, wat ertoe leidt dat uiteindelijk ook de onroerend goedfiscaliteit in de grootsteden hoog uitvalt. Dit leidt tot een situatie waarbij de laagste inkomens met de hoogste opcentiemen geconfronteerd worden. Figuur 15 stelt deze situatie in Vlaanderen voor.

FIGUUR 15 - Inkomens in Vlaanderen en gemeentelijke belastingen, 2000



Bron: C. Kesteloot, *De eeuw van de stad*, 2003.

Grootsteden zien zich dus verplicht de kosten verbonden aan hun belangrijke werkgelegenheidsfunctie te laten dragen door hun (minder kapitaalkrachtige) inwoners, zodat de belasting op het wonen in de grootstad onverantwoord hoog wordt. Dit leidt er op haar beurt toe dat verdere stadsvlucht wordt gepromoot, waardoor de belastingsdruk op nog minder schouders terecht komt. Om aan deze stedelijke vicieuze cirkel een mouw te passen, zijn er twee mogelijke oplossingen: enerzijds het overtuigen van hoge en middeninkomens om in de stad te komen wonen, wat een ruimtelijke mix van stedelijke inkomensklassen teweegbrengt, anderzijds het wegwerken van de fiscale onevenwichten die in het nadeel van de steden spelen. De eerste oplossing kan bekomen worden door het woonaanbod aan te passen en af te stemmen op een meer welstellende klasse: ééngezinswoningen met tuin, maar ook residentiële luxe-appartementen, rustige buurten en een aangename woonomgeving kunnen een aanzet vormen tot de terugkeer van de begoede klasse naar de stad. Ook fiscale incentieven passen in dit plaatje. De tweede oplossing bestaat erin de huidige fiscale onevenwichten stad-platteland recht te trekken zodat de stad haar kostelijke centrumfunctie naar behoren kan uitoefenen. In wat volgt, worden enkele fiscale maatregelen die op (één van) de twee beoogde doelen inspelen, kort aangehaald.

Een algemeen doorgevoerde perequatie is een eerste fiscale maatregel die het wonen in de steden kan bevorderen. De kadastrale inkomens dateren immers van 1975 en zijn bijgevolg totaal onaangepast aan de huidige woon- en leefsituatie. Vooral de (groot)steden ondervinden daar de nadelige invloed van. Een algemene perequatie met in afwachting een blokkering van de indexering van de kadastrale inkomens gelegen in de achtergestelde grootstedelijke wijken lijkt dan ook geen overbodige luxe, en zelfs een zaak van hoogdringendheid. Andere maatregelen en fiscale stimuli om het leven in de stad (terug) aantrekkelijk te maken, zijn o.a. een verlaagd tarief voor registratierechten, verlaagde BTW-tarieven voor nieuwbouw in (bepaalde achtergestelde) stedelijke zones, herverdeling van fiscale middelen en bevoegdheden,... Bij dit laatste staan we even langer stil. Een herverdeling van fiscale middelen en bevoegdheden kan op verschillende manieren gebeuren. Moesen (2003) geeft enkele mogelijkheden: gemeentelijke fusies, tariefdiscriminatie, coöperatie, lastendeling en compensatie.

Gemeentelijke fusies zijn een middel om de verbruikers van gemeentelijke voorzieningen ook te laten betalen; door fusies worden batengebied en verbruikers beter

op elkaar afgestemd. Voor deze oplossing werd gekozen in o.a. het Verenigd Koninkrijk en Duitsland. Ook Dantzig en Spaaty stelden reeds in 1973 dat een meer functionele herdefinitie van de administratieve eenheden een antwoord kan bieden op het probleem van fiscaal onevenwicht.

“Essentially, the problem becomes one of political jurisdiction, for the technical and financial means to revitalize city life exist in the combined city and its surrounding sprawl, i.e., in the megalopolis as a whole” (Dantzig en Spaaty, 1973, blz. 14)

Een tweede mogelijkheid is het toepassen van tariefdiscriminatie: niet-inwoners moeten (meer) betalen voor bepaalde gemeentelijke diensten. Deze optie blijkt echter niet erg populair te zijn en is vaak moeilijk in de praktijk om te zetten. De toepassing voor het gebruik van collectieve goederen (zoals, bijvoorbeeld, gemeentelijke autowegen) is niet eenvoudig. Coöperatie tussen centrum- en randgemeenten kan eveneens een oplossing bieden. Een vierde formule is lastendeling (burden sharing), een aanpak waar de Zwitsers vaak voor kiezen. Bij deze variant wordt het bedrag van de gemeentelijke belastingen in twee delen opgesplitst, waarbij een deel aan de woongemeente gealloceerd wordt, een tweede deel aan de werkgemeente. Onderliggende logica is dat de werknemer naar de werkgemeente pendelt en daar een aantal kosten veroorzaakt. Die kosten worden (deels) teruggewonnen door de implementatie van deze lastendeling. In België wordt echter vaak gekozen voor compensatie, waarbij centrumgemeenten gecompenseerd worden via een dotatie uit het Gemeentefonds.

Ook op mobiliteitsvlak kan een aangepast en doordacht stedelijk beleidsplan niet veel langer meer uitblijven. Mobiliteit speelt immers een belangrijke rol in de perceptie van de stad als woonomgeving. Zo zullen waargenomen stadsdrukke, gecongestioneerde wegen van, naar en zelfs in de stad, luchtvervuiling, geluidsoverlast, ... niet als erg aantrekkelijk overkomen op huidige en nieuwe inwoners. Het is dus zaak om de stad terug 'leefbaar' te maken. Dit kan door bepaalde initiatieven uit te werken die stadsverkeer reguleren en urbaan autoverkeer aan banden leggen: het stimuleren van car sharing, het vergemakkelijken van modal shift en het uitwerken van een degelijk parkeerbeleid en -management moeten dan ook hoog op het prioriteitenlijstje van de leefbare stad staan.

Bovendien kan mobiliteit sturend optreden door bepaalde (perifere) woonpatronen af te straffen en andere (gewenste) residentiële gedragingen te belonen. Mobiele initiatieven zijn bedenikbaar die bewoners kunnen aanzetten in of dichtbij de stad te gaan wonen. Rekeningrijden past in dit plaatje. Gefundeerd onderzoek naar dergelijke initiatieven en vergelijking met de buitenlandse situatie (Nederland, Zweden en Denemarken) strekt dan ook tot aanbeveling.



Quels espaces de bureau à l'avenir pour les grandes villes ?

Serge Fautré, Cofinimmo

Avant tout chose, il est important de préciser ce qui est l'entreprise Cofinimmo. Nous sommes des investisseurs immobiliers, des gestionnaires d'immeubles... et dans notre cas d'immeubles de bureaux. C'est à partir de ce positionnement précis que nous pouvons nous poser les questions de savoir quel est notre rôle et notre souci au sujet de la ville? Et si les réflexions autour du développement durable nous concernent? Quelle est notre relation avec tous les intervenants chargés ou soucieux de rendre notre ville belle, agréable et attractive ?

Pour tenter d'y répondre, voyons en quoi consistent le métier et les objectifs de l'investisseur immobilier. Notre métier, le métier de l'investisseur immobilier n'est pas d'acheter et de revendre des immeubles pour faire du profit, mais avant tout de détenir ses immeubles dans la durée et de les gérer dans la durée.

A. La vision de l'investisseur en immobilier

Il s'agit donc d'un métier qui s'exerce sur le **long terme**. Cette contrainte du long terme s'applique plus particulièrement encore dans le cas d'une société investissant dans notre marché immobilier **bruxellois**. Bruxelles a en effet plusieurs "handicaps" qui justifient plus encore cette détention dans la durée :

- d'une part le fait que nous soyons dans un marché très stable (non cyclique) de par, à la fois:
 - la présence des institutions européennes (capital "administrative")
 - une très grande stabilité des équilibres offre/demande, stabilité bien plus grande que dans la plupart des autres capitales européennes.
- Nous n'avons donc jamais connu de véritables hausses de loyers ou de revalorisations d'immeubles telles qu'à Londres, Paris ou Amsterdam qui permettraient la rotation d'immeubles dans le but de toucher une plus-value attrayante.
- d'autre part, la hauteur des droits d'enregistrement qui freine considérablement les arbitrages.

Dans un tel marché, il est donc d'autant plus impératif d'investir dans la durée.

B. L' objectif

L'objectif principal de l'investisseur est d'être rentable et d'avoir des résultats stables, si possible en croissance, dans l'intérêt de tous ses actionnaires, eux qui font confiance à la société et y investissent leurs avoirs. Comment atteindre cet objectif ? Puisque je ne suis ni architecte, ni urbaniste, mais formé comme un financier, permettez-moi donc de retourner à ce que je connais : un compte de pertes et profits. Son examen nous permette d'éclairer notre réflexion stratégique.

1. Loyers : source de revenus

Notre métier n'est pas uniquement de gérer des immeubles, mais d'abord des clients. Notre premier objet d'attention, ce sont nos clients. Eux seuls sont sources de revenus. Il faut donc se soucier de leurs besoins et avoir des immeubles qui répondent à leurs attentes. La vacance locative est évidemment un facteur fondamental dans l'évolution de notre rentabilité.

2. Dynamique des coûts

a. Frais d'exploitation

Frais directs (c.à.d. se rapportant directement aux immeubles) dont :

- Frais de maintenance
cost drivers : âge et qualité de l'immeuble
- Autres frais directs
cost drivers : fréquence de changement de locataire et durée de vacance.

b. Charges d'exploitation

Les locataires regardent de plus en plus le coût d'habitation. Ainsi, un immeuble plus performant (souvent plus cher à la construction) peut devenir plus attractif en commercialisation

3. Valorisation des immeubles

La valeur des immeubles a un impact direct sur le résultat sur portefeuille (et sur le bilan pour les sicafis vu qu'elles activent ses immeubles à la valeur de marché). En fait, comme dans tout raisonnement économique, il faut tenter de posséder un portefeuille d'immeubles pour lesquels la demande soit supérieure à l'offre, pour lesquels se manifeste un phénomène de rareté.

Parlons un instant de l'évolution de la durée de vie d'un immeuble : on voit effectivement que les exigences des locataires croissent avec le temps, contrairement à la durée moyenne d'occupation qui diminue avec le temps.

Conclusion, pour créer de la valeur et répondre ainsi aux attentes des actionnaires, la stratégie de l'investisseur doit se développer sur les points suivants :

1. Réduire la vacance
2. Réduire la rotation
3. Réduire les coûts d'exploitation, de maintenance et les charges d'exploitation
4. Allonger la durée de vie des immeubles
5. Effets d'échelle.

Ce sont principalement les 4 premiers points qui nous intéressent aujourd'hui. Mais j'espère que la démonstration est claire. Nous sommes concernés par l'urbanisme, non pas pour entretenir une conversation de salon mais parce que nous sommes des citoyens responsables et, surtout et avant tout, parce que c'est un élément constitutif de notre résultat, de notre cours de bourse et donc de la satisfaction de nos actionnaires.

C. A quoi sommes-nous attentifs ?

1. Amélioration des revenus

Nous voulons que nos immeubles soient remplis... Nous voulons des *clients*. Sont donc très importants :

- la mobilité (accessibilité en voiture (donc parkings) et transports en commun, gare ferroviaire)
- la mixité des certains quartiers dans la ville
- la sécurité des quartiers
- la qualité de l'environnement
- la présence d'un réseau telecom de grande capacité (fibre optique)
- l'image de notre ville de manière internationale
- le régime de taxation locale attractif (pour empêcher un exode du centre vers la périphérie ; ce qui tue la ville).

L'amélioration de tous ces points sont bénéfiques pour attirer de nouvelles sociétés multinationales à venir s'installer chez nous plutôt que dans une autre ville européenne. Cette volonté de s'impliquer dans le développement durable des quartiers dans lesquels nous nous trouvons, ce souci de responsabilité envers les critères qui améliorent notre ville, c'est aussi pour nous un moyen de rendre heureux nos locataires et de renforcer notre image dans notre marché.

Au point de vue des immeubles mêmes, notre analyse s'attache principalement aux qualités techniques et à la conception de ceux-ci, vu qu'elles sont étroitement liées à leur durée de vie, à leur frais de maintenance et à leurs charges d'exploitation. L'esthétique, à savoir l'aspect extérieur de l'immeuble et la qualité architecturale, détermine plus l'image de l'immeuble pour les sociétés qui en deviennent locataires et donc son attractivité.

2. Amélioration de la qualité des immeubles

Pour améliorer la qualité des immeubles et pour assurer une plus grande pérennité de ceux-ci, certains, comme Cofinimmo, font du développement pour compte propre. On pense en effet que l'investisseur professionnel, et en particulier celui qui occupe une place importante dans son marché, doit pouvoir "développer" lui-même une partie de ses produits. Cette activité se justifie par les raisons suivantes :

- Il dispose d'une clientèle (plus de 400 pour Cofinimmo) dont les besoins ne peuvent pas toujours être satisfaits dans le portefeuille existant
- Il connaît mieux que quiconque la survenance de ces besoins
- Il peut mieux définir les qualités du produit, et donc intervenir dans sa conception, pour assurer sa pérennité
- Il est historiquement déjà propriétaire d'immeubles qui, après plusieurs années, nécessitent une rénovation en profondeur. Pourquoi le faire faire par quelqu'un d'autre ?
- Il doit chercher à accroître ses parts de marché et donc s'attirer de "nouveaux" clients
- La valeur ajoutée consécutive à la création du produit (la marge du promoteur varie entre 15 et 25 % en période de bonne conjoncture) ne peut le laisser indifférent.

On parle de "développement" (pour compte propre) et non de "promotion" puisque, ne l'oublions pas, le but n'est plus de vendre le produit, mais de le garder dans la durée. Pour l'investisseur, la qualité des matériaux utilisés, le respect des normes de sécurité, de salubrité et d'hygiène sont essentiels car la durée de vie d'un immeuble a un impact direct sur ses coûts d'exploitation. Il sait, en effet, que le coût d'entretien et d'utilisation d'un immeuble dépend directement de la qualité de sa conception. Son souci n'est donc pas de respecter un budget strict de construction mais de s'assurer une construction saine et durable.

D. Conclusion

Cette vision de l'investisseur, investissant à long terme :

- D'une part, rejoint, en de nombreux points, le souci des défenseurs de la "ville durable". Cette conception se retrouve dans le maintien et le développement d'immeubles de qualité dans la durée.
- D'autre part, tend vers une volonté d'amélioration de la ville au point de vue de son urbanisme, de sa mobilité, de son attractivité et du respect de l'environnement. Une volonté de se montrer un investisseur responsable (pas d'opérations "one shot"!).

Cette bonne volonté est d'autant plus crédible et vraie que, nous l'avons vu, elle n'est pas source de bonnes paroles vides mais de création de valeur pour la société dans la durée. Elle garantit aussi sa possibilité de survivre en bons termes avec les locataires et les autorités urbaines, et, d'accroître son image de marque.

La détention d'immeubles par ce type d'investisseur, professionnel et responsable, est bénéfique pour l'évolution urbaine.

On constate clairement que la tendance va dans ce sens puisque l'immobilier est de plus en plus considéré comme un métier à part entière. Les nombreuses externalisations de portefeuille immobilier, à la fois du secteur public et privé, en sont la preuve. Cette tendance continuera, on l'espère, à accentuer encore davantage le professionnalisme de ces investisseurs et donc la qualité des espaces de bureaux.



Zijn steden nog aantrekkelijk om in te groeien?

Rik Menten, VOKA, Kamers van Koophandel

A. Voorwoord

Voka, het Vlaams netwerk van ondernemingen, bundelt de jarenlange ervaring van Voka – Vlaams Economisch Verbond en de regionale verankering van Voka - Kamers van Koophandel (8 in Vlaanderen). Voka vertegenwoordigt ca. 60% van de privé-werkgevers in Vlaanderen.

Voka – Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland is een interprofessionele, neutrale en private bedrijvenorganisatie voor de regio Antwerpen-Waasland.

Zij ontwikkelt een netwerk van ondernemingen door belangenverdediging van de bedrijven uit haar regio en door het aanbieden van een efficiënte en marktconforme dienstverlening. Meer in het bijzonder wil zij een actieve rol spelen bij de overgang naar een nieuwe kenniseconomie.

Voka - Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland promoot in binnen- en buitenland haar regio en vooral de ondernemingen die er actief zijn. Op die manier draagt zij bij tot het verhogen van de welvaart van de regio Antwerpen-Waasland.

Voka - Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland telt ca. 3 000 leden.

In deze voordracht wordt vanuit concrete ervaringen geschetst welke rol een organisatie als Voka – Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland kan spelen in de economische planning en ontwikkeling van een stad.

B. Routeplan 2012, een visie op economische ontwikkeling

1. Achtergrond en motivatie

De regio Antwerpen-Waasland kende de jongste tien jaar een achteruitgang ten opzichte van de rest van Vlaanderen en België.

Deze achteruitgang dreigt zich door te zetten als er geen overlegde actie op gang komt. De Antwerpse ondernemers hebben een aantal initiatieven vastgelegd die deze trend kunnen ombuigen.

Tijdens de academische zitting n.a.v. het 200-jarig bestaan van de Antwerps-Wase Kamer van Koophandel werd de intentie kenbaar gemaakt om een scherpe socio-economische analyse te maken van de huidige situatie in de regio Antwerpen-Waasland en tevens te willen vooruitblikken naar de toekomst. In dit kader werd besloten om het project "Routeplan 2012" op te starten.

Met het routeplan 2012 wil de Kamer van Koophandel op een systematische wijze zoeken naar de groeimotoren die over een tijdshorizont van 5 tot 10 jaren moeten zorgen voor de toekomstige economische groei in de regio Antwerpen en Waasland. De Kamer nam hiervoor het kantoor McKinsey & Company onder de arm om haar in dit project te begeleiden. Naast McKinsey is de Universiteit Antwerpen actief betrokken bij de planning van dit Routeplan 2012 en kon de Kamer ook rekenen op de gewaardeerde steun van de Nationale Bank als leverancier van economische data.

2. Een visie op de economische ontwikkeling

De visie op de economische ontwikkeling van de regio Antwerpen en Waasland wordt geformuleerd op drie sporen:

- De overblijvende groeimogelijkheden in de historisch belangrijke sectoren:
 - *Transport en logistiek.* In de toekomst wil de haven van Antwerpen zich voort ontplooiën als een wereldhaven. Het doel is door te groeien tot een hub-haven (= haven voor intercontinentale trafiek (Europa-US, Europa-Azië), met aansluitende trafiek binnen het continent (Europa)) door een volwaardig aandeel van de groei van de containertrafiek binnen te halen. Het voorgestelde actieplan bevat vijf krachtlijnen, met name een volledig en competitief logistiek dienstenpakket aanbieden met focus op toegevoegde waarde, distributie- en logistieke centra aantrekken, de mobiliteit verbeteren, een adequaat ruimtelijk beleid voeren, het beleid afstemmen op de andere Vlaamse zeehavens en ten slotte de arbeidsvoorwaarden marktconform maken. Op basis van deze krachtlijnen kan de haven in belangrijke mate blijven bijdragen tot de creatie van nieuwe tewerkstelling.
 - *Petrochemie.* De chemische en petrochemische sector in Antwerpen-Waasland wil in overleg met de bevoegde overheden zorgen dat de regio opnieuw één van de meest preferente of zelfs de preferente vestigingsplaats wordt voor de chemische en petrochemische bedrijven in Europa. De factoren die dat mogelijk maken zijn een vermindering van de loonkost, een samenhangender en goedkoper overheidsbeleid, een beter imago bij de publieke opinie en ten slotte een versterking van de clusterinfrastructuur dankzij een nauwe samenwerking tussen de betrokken partijen en de overheid. Dankzij deze maatregelen zal de tewerkstelling in deze sector wellicht kunnen worden gehandhaafd.
 - *Diamant.* Antwerpen ontwikkelde zich door de eeuwen heen tot een wereldcentrum van de diamant. Vanuit defensief oogpunt moet de stad haar positie van zenuwcentrum van de diamant (handel) veilig stellen. Door een cluster van juwelenbedrijven te vormen kan de stad ook offensief uithalen. De defensieve acties kunnen hoogstens de tewerkstelling en de toegevoegde waarde op peil houden. Het verwachte bijkomende verlies van slijpactiviteiten kan worden gecomp-

-
- penseerd door een grotere handelsactiviteit. De creatie van nieuwe banen in een cluster van juwelenbedrijven kan voor een nieuwe groeibeweging zorgen.
- De nieuwe mogelijkheden van sectoren die recent een sterke groei kenden:
 - *(Hoofd-)kantoren.* De regio Antwerpen-Mechelen-Waasland kan dankzij een gestructureerde aanpak op tien jaar tijd over een aantal aantrekkelijke kantorenparken beschikken waar hoofdkantoren prominent aanwezig zijn. De definitie van hoofdkantoor is breed te interpreteren. Het kan gaan om het Benelux-hoofdkantoor of het regionale hoofdkantoor van internationale bedrijven, om gedecentraliseerde overheidsdiensten of over hoofdkantoren van belangrijke regionale bedrijven. Het is essentieel voor het welslagen van deze actie dat de verschillende initiatieven de juiste prioriteit krijgen, dat de mobiliteit verbetert en de administratieve procedures worden vereenvoudigd. Bovendien is de professionele promotie van de regio die zich in dit verband uitstrekt over de deelgebieden Antwerpen, Waasland en Mechelen van kapitaal belang. Dit alles kan van de kantorensector een blijvende bron van nieuwe tewerkstelling maken.
 - *Toerisme.* De regio beschikt over een voldoende sterke basis om het toerisme voort uit te bouwen. Het komt er vooral op aan dit aanbod te consolideren en te promoveren door middel van een professionele stadsmarketing, concrete initiatieven die de troeven van Antwerpen beter uitspelen, de effectieve ontwikkeling van een professioneel congrescentrum en de oprichting van een beurzencomplex. Deze initiatieven kunnen er zelfs voor zorgen dat de groeimotor van het toerisme in een hogere versnelling schakelt.
 - *Cultuur.* Cultuur is een essentieel onderdeel van de hernieuwde leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stadsregio Antwerpen– Waasland. Om dit doel te bereiken is een veel intensere wisselwerking nodig tussen de culturele en de economische wereld. Deze wisselwerking kan groeien binnen het kader van een KunstKamer en draaien rond tastbare publiek-private samenwerkingsprojecten. De rechtstreekse economische weerslag van de voorgestelde initiatieven is misschien beperkt maar cultuur is een essentiële vereiste om talent, bewoners, bedrijven, toeristen, creativiteit naar de regio te lokken.
 - De nieuwe groei die kan voortkomen van een aantal innovatiedomeinen:
 - *'Babyboomer'-diensten.* Inspelen op de voortschrijdende vergrijzing van de bevolking kan leiden tot de aanbidding van een geïntegreerd dienstenpakket voor de 'babyboomers', die net na de Tweede wereldoorlog werden geboren en nu de pensioenleeftijd bereiken. Een speciaal daartoe opgericht consortium van dienstverlenende bedrijven in de regio Antwerpen–Waasland kan projectontwikkelaars aanspreken, financiële stimuli voorstellen en innovatieve verzekeringsproducten ontwikkelen. Op termijn kan deze dienstverlening een belangrijke nieuwe groeimotor worden voor de lokale dienstensector.
 - *Productontwikkeling.* De toegenomen verscheidenheid van de vraag naar producten, de kortere levenscycli van producten en de hogere producteisen bevorderen de nood aan innovatieve productontwikkeling. Alle actoren samenbrengen in een gemeenschappelijk kenniscentrum dat als draagvlak fungeert, is een noodzaak. Dat kenniscentrum sluit bij voorkeur aan bij het bestaande project 'Regio-

nale Innovatiestimulering Antwerpen' van de Kamers van Koophandel uit de provincie Antwerpen Procesoptimalisatie. De industriële productie-eenheden van verschillende sectoren staan voor gelijkaardige uitdagingen op het vlak van een efficiëntere productie. Een koppeling van deze expertise in grote industriële clusters kan dan ook competitieve voordelen opleveren voor de regio en haar ondernemingen en inwoners. Een nauwe samenwerking met de onderwijswereld, een goed georganiseerde uitwisseling van ervaringen en niet in het minst competitieve loonkosten kunnen succesvol bijdragen tot het behoud van de industriële werkgelegenheid in de regio.

- *ICT/Breedband*. ICT/breedband is in de komende tien jaar een potentiële groeimotor voor de regio Antwerpen-Waasland. Breedbandtoepassingen voor eindgebruikers en de ontwikkeling van automatiseringstoepassingen die de activiteiten en de regionale voordelen in de sectoren logistiek, haven, transport, financiën en medische toepassingen verenigen, bieden mooie toekomstvooruitzichten. Het is wenselijk dat de publieke en de particuliere sector hier samen klaar en duidelijk kiezen voor een speerpuntproject.
- *Milieutechnologie*. Het ontwikkelen van expertise op het vlak van milieutechnologie is een laatste mogelijke groeipool. Niet alleen is er vanuit een ecologisch standpunt nood aan deze expertise, maar in de regio zijn er een aantal spelers aanwezig met de nodige knowhow. Het denkwerk rond dit thema was niet tijdig klaar voor dit witboek, maar zal door de Kamer van Koophandel en Nijverheid van Antwerpen-Waasland mee worden opgenomen in haar actieplan.

Het enthousiasme over de haalbaarheid van al deze initiatieven spruit voort uit het besef dat de regio Antwerpen en Waasland over drie bijzonder concurrentiële voordelen beschikt om haar doel te bereiken.

- De centrale ligging in Europa in een dichtbevolkt gebied op het knooppunt van transportassen.
- De aanwezigheid van drie sterk ontwikkelde economische clusters, met name de haven, de petrochemie en de diamant.
- Een stad met een multiculturele samenstelling en een geschiedenis van creativiteit.

C. Routeplan 2012 en de stad

In het Routeplan 2012 geeft de ondernemerswereld duidelijk te kennen dat de stad in het algemeen en de stad Antwerpen in het bijzonder een belangrijke rol zou moeten blijven spelen in de economische ontwikkeling van de regio Antwerpen-Waasland.

Wat de historisch belangrijke sectoren betreft, zal vooral de verdere ontwikkeling van de diamantsector een stedelijk gebeuren zijn.

Voor de sectoren die recent een groei hebben gekend (hoofdkantoren, cultuur en toerisme) biedt de stad tal van perspectieven en vice versa.

Ook de ontwikkelingen op de innovatieve domeinen tot slot (Babyboomer-diensten, productontwikkeling, ICT-breedband en milieutechnologie) bieden veel mogelijkheden tot verankering in stedelijk milieu.

Concreet wordt in het Routeplan 2012 een aantal verder te ontwikkelen stedelijke locaties naar voor geschoven. Ook voor bepaalde vooropgestelde nieuwe functies en programma's uit het Routeplan komen bij uitstek stedelijke locaties in aanmerking. Op het vlak van ruimtelijk-economische structuur- en imago-versterking komt het grondgebied van de stad eveneens aan bod.

Hieronder geven we enkele voorbeelden van vooropgestelde initiatieven en doelstellingen uit het Routeplan.

1. Locatie-ontwikkeling

Verfraaiing Diamantwijk, ontwikkeling zakenluchthaven Deurne, ontwikkeling brownfields, vernieuwing van buurten door aantrekking zakelijke en culturele activiteiten (PPS).

2. Programma-ontwikkeling

Ontwikkeling thema-shoppingcomplex Diamant, kantorenparken, professioneel congrescentrum, beurzencomplex, concertzaal, projectontwikkeling en conceptvorming ten dienste van babyboomers, ontwikkeling van "clusters van innovatie", hotelaccommodatie, KMO-zones.

3. Structuurversterking en -ontwikkeling

Mobiliteit verbeteren in en rond de stad, mobiliteitsbeleid afstemmen met vastgoedontwikkelingen, bijkomende oeververbinding, ontwikkeling binnenstadsnetwerk "circle lines".

4. Imago-versterking en -ontwikkeling

Haven, historisch centrum (UNESCO?),...

D. De stad wordt gepland, Voka denkt mee

1. Groeivoorwaarden

De vooropgestelde initiatieven in het Routeplan 2012 zijn slechts te realiseren als aan een aantal essentiële randvoorwaarden wordt voldaan.

Er is met name een grote nood aan een duidelijke visie en een gedreven leiderschap zowel op politiek als op zakelijk niveau. Dit leiderschap moet werk maken van een drastische verbetering van de mobiliteit in de regio en van een verlaging van de parafiscale en fiscale druk op het arbeidsinkomen en de investeringen en

van de indirecte kosten. Dit leiderschap zal ook een ruimtelijk beleid moeten voeren dat voor de symbiose zorgt tussen ecologie en economie.

De realisatie van een aantal van deze voorwaarden ligt in de handen van de bedrijfswereld maar de diverse overheden dragen eveneens een substantiële verantwoordelijkheid. Het spreekt vanzelf dat de voorgestelde acties en de vereiste randvoorwaarden om tot een gemeenschappelijk beleid te komen niet los staan van de economische activiteit in Vlaanderen en zelfs in Europa.

Een aantal noodzakelijke voorwaarden voor groei van economische activiteiten in steden:

- Ruimte om te ondernemen (verantwoordelijkheid overheid, constructieve input vanuit sector)
- Vlotte bereikbaarheid, kwalitatieve infrastructuur
- Gunstig beleid: duidelijke economische ambitie, voorbeeldfunctie, katalysator, aangepaste regelgeving,...
- Ambitie en visie economische actoren (Routeplan 2012,...)
- Maatschappelijk draagvlak.

2. 1001 projecten: “Antwerpen, Werf van de eeuw”

Indien het aantal lopende en geplande stedelijke projecten als maatstaf wordt gebruikt, bevindt de stad Antwerpen zich in een bijzonder dynamische periode. Terecht wordt Antwerpen vandaag bestempeld als “Werf van de eeuw”, in de positieve zin: de stad verandert geleidelijk aan van gezicht. De stad vernieuwt...

Belangrijk hierbij is het besef dat bepaalde projecten niet enkel het gezicht maar ook de structuur van de stad veranderen (infrastructuurprojecten,...). Het is van belang dat de overheid de noodzakelijke regierol op zich neemt en de hoogste prioriteit geeft aan de meest noodzakelijke projecten.

De “werf van de eeuw” biedt daarnaast de kans om na te gaan welke opportuniteiten zich voordoen m.b.t. economische activiteiten in de stad. Talloze projecten zitten in de pijplijn maar zijn nog niet volledig vastgelegd qua programma en volume.

3. 1001 planprocessen: “Antwerpen, geplande stad”

Voka - Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland tracht zo veel mogelijk deel te nemen aan de visievorming in de verschillende ruimtelijke planningsprocessen die vandaag gevoerd worden in de regio Antwerpen en Waasland. Binnen deze planningsprocessen worden immers strategische lokaties aangeduid en een richtinggevend kader uitgetekend voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de regio (inclusief de stad Antwerpen).

Voka tracht hierbij constructieve input aan te reiken, steeds vanuit een sterke bottom up benadering, vanuit de “onderbuik van de economie” (Routeplan 2012 of uitwerkingen hiervan).

Concreet spreken we over het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, de Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen, de Strategische plannen voor de Haven,

het Masterplan Mobiliteit Antwerpen, de uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal,...

Vanuit het Routeplan 2012 en in het kader van de economische positionering van de stad (zowel naar bewoners, bezoekers als bedrijven) werkt Voka - Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland mee als trekker aan de opmaak van een city-marketingplan voor Antwerpen.



Rénovation et revitalisation urbaines

**Luc Maréchal, Direction de l'aménagement opérationnel,
Division de l'aménagement et de l'urbanisme (DGATLP-MRW)**

Les outils d'*aménagement opérationnel* permettent de concrétiser sur le terrain la politique, ou à tout le moins, une de ses composantes, du Gouvernement wallon. Les trois principaux sont la rénovation urbaine, la revitalisation urbaine, l'assainissement et la rénovation des sites d'activité économique désaffectés, ...

De la même manière, certaines options développées par le SDER (Schéma de développement de l'espace régional) peuvent aussi se traduire concrètement par le biais de l'application des outils d'aménagement opérationnel. Prenons, par exemple, les options ou mesures du SDER lorsqu'il préconise :

- de structurer les villes et les villages, en
 - à renforçant la centralité (freiner la délocalisation de certaines activités) ;
 - à densifiant l'urbanisation ;
 - à articulant le centre et les quartiers tout en structurant ceux-ci ;
 - à encourageant la mixité raisonnée des activités ;
 - à ...
- d'apporter des solutions adaptées aux situations dégradées, en
 - à restructurant les zones fortement dégradées ;
 - à éliminant systématiquement les chancres pour valoriser l'image de la Wallonie ;
 - à ...
- de renforcer les nouvelles pratiques de collaboration transversale pour réaliser des projets, en
 - à incitant les différents acteurs à coopérer ;
 - à diversifiant les pratiques de partenariat ;
 - à ...
- d'assurer un cadre de vie épanouissant, en
 - à menant des actions d'envergures dans les zones les plus dégradées pour améliorer les situations matérielles et sociales ;
 - à développant des lieux de sociabilisation dans les zones qui en sont dépourvues ;
 - à aménageant de réels quartiers d'habitat ;
 - à ...
- de répondre aux besoins en logements ;
- de répondre aux besoins en commerces, équipements et services ;
- de gérer la mobilité dans les zones urbaines et rurales ;
- de mettre en valeur et enrichir le patrimoine bâti ;
- ...

A. La Rénovation Urbaine

1. Définition et objectifs

L'article 173 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) donne la définition d'une opération de rénovation urbaine.

Elle peut se décliner de la forme suivante qui met en évidence les objectifs d'une opération de rénovation urbaine :

- l'opération de rénovation urbaine est *une action d'aménagement globale et concertée*
- *... d'initiative communale ...*
- *... qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain ...*
- *... de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale ...*
- *... et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle ...*
- *... dans le respect des caractéristiques culturelles et architecturales propres.*

2. Points communs constants d'une opération de rénovation urbaine (...dont les opérations "pilotes" datent de 1974-1975!)

Malgré les divers changements qu'a connus cette législation, quatre objectifs restent constants depuis plus de vingt ans :

- rénover dans une perspective économique et sociale afin de maintenir pour tous la possibilité d'habiter en ville et d'accéder aux avantages de la vie urbaine plurifonctionnelle et diversifiée ;
- entreprendre une action d'aménagement globale, cohérente et participative d'initiative communale et à l'échelle de l'homme ;
- maîtriser le coût des constructions, la rente foncière et les plus-values ;
- établir une nouvelle répartition contractuelle des responsabilités d'urbanisme en faveur des pouvoirs locaux.

3. Filiation avec d'autres opérations,...

La filiation de la rénovation urbaine avec les opérations d'assainissement et de rénovation des sites d'activité économique désaffectés d'abord puis avec les aides aux particuliers qui rénovent un immeuble et enfin avec les zones d'initiatives privilégiées conduit à poser comme postulat que la rénovation urbaine correspond d'avantage à un processus de réflexions et d'actions. En effet, même si la rénovation urbaine telle que la définit la législation possède des objectifs très spécifiques comme la création de logements sociaux, elle constitue surtout une démarche visant à mobiliser différentes ressources au-delà de celles qui lui sont propres. Le dossier de principe devenu de base et projet de quartier est en réalité un vaste incitant à adopter une démarche d'aménagement active (opérationnelle), globale, cohérente et participative.

Enfin et de tous temps, les périmètres des opérations de rénovation urbaine ont permis à d'autres politiques sectorielles d'octroyer des primes spécifiques ou des majorations de primes existantes.

4. Élément particulier de la procédure

=> *pour information* quant au caractère global (ou transversal) des "investigations" /des "réflexions" menées préalablement à la reconnaissance d'une opération de rénovation urbaine

Une étape essentielle d'une opération de rénovation - en ce qu'elle constitue sa base de réflexion et sa "ligne de conduite" - est la constitution du dossier de rénovation urbaine ou "projet de quartier".

Ce dossier de rénovation urbaine :

- est élaboré :
 - par un auteur de projet agréé (élaboration des plans, schémas et règlements) ;
 - en concertation avec la population locale et la Commission locale de rénovation urbaine ou la Commission communale d'aménagement du territoire ;
- comprend 5 types de documents :
 1. les documents administratifs (délibérations du conseil communal, note décrivant le mode de consultation de la population, ...);
 2. un document relatif aux données de l'enquête qui comprend deux volets :
 - a. un recueil de données "objectives" (un mémoire d'histoire sociale et économique du quartier, des plans illustrant l'état des bâtiments, leurs affectations, l'état du domaine public, son statut, le type d'usagers, des données relatives à la répartition de la population, à son statut socioprofessionnel, ...);
 - b. un recueil de données "subjectives" (prise en compte des souhaits émis par les habitants du quartier concernant les volets physique, économique et fonctionnel et un volet social) ;
 3. l'analyse de l'enquête qui dégagera :
 - a. l'identité du quartier ;
 - b. les atouts et les faiblesses du quartier ;
 - c. une analyse croisée des données ;
 4. le schéma directeur décrivant :
 - a. les objectifs à réaliser ;
 - b. les projets à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés ;
 - c. les priorités des projets quant à leur mise en œuvre ;
 5. les documents relatifs au financement :
 - a. une estimation financière de chaque projet en distinguant les différents pouvoirs subventionnants ;
 - b. une évaluation du budget annuel que la commune et le CPAS sont capables de consacrer à l'opération de rénovation urbaine.

5. Répartition des périmètres des opérations reconnues

Au 1er mars 2004, les 80 opérations de rénovation urbaine disposant d'un arrêté de reconnaissance :

- concernent 46 communes ;
- se répartissent de la manière suivante :
 - la province du Hainaut compte 37 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine, soit 46 % des périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine ;
 - la province de Liège compte 31 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine, soit 39 % des périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine ;
 - la province de Luxembourg compte 6 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine, soit 7 % des périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine ;
 - la province de Namur compte 3 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine, soit 4 % des périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine ;
 - la province du Brabant wallon compte 3 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine, soit 4 % des périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine.

Ces 80 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine se répartissent selon le tableau joint en annexe.

6. Crédits d'engagement

Au niveau des montants des crédits régionaux engagés :

- pour l'ensemble des opérations de rénovation urbaine, la Région wallonne a engagé (depuis 1975 et jusqu'au 31 décembre 2003) un montant global de l'ordre de 179,34 millions d'euros ;
- actuellement, ce sont de l'ordre de 11,035 millions d'euros (hors crédits européens) qui sont affectés à la réalisation de telles opérations.

Ces données peuvent se traduire sous la forme du graphique joint en annexe.

B. La Revitalisation urbaine

1. Définition et objectifs

L'article 172 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) donne la définition d'une opération de revitalisation urbaine.

Elle peut se décliner de la forme suivante qui met en évidence les objectifs d'une opération de rénovation urbaine :

- l'opération de revitalisation urbaine est *une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini ...*
- *... l'amélioration et le développement intégré de l'habitat ...*
- *... en ce compris les fonctions de commerce et de service ...*

-
- ... par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé.

2. Obligation(s) du partenariat public-privé (PPP)

La convention liant la commune et une ou plusieurs personnes physiques ou morales de droit privé et relative à l'opération de revitalisation urbaine doit respecter le principe selon lequel, pour chaque euro pris en charge par la Région, la ou les personnes physiques ou morales de droit privé doivent investir deux euros minimum dont au moins un dans une ou plusieurs actions suivantes :

- la transformation et l'amélioration de logements insalubres améliorables ;
- la démolition de logements insalubres et la construction de logements au même endroit ;
- la transformation d'immeubles en vue d'y aménager des logements ;
- la construction de logements.

3. Répartition des périmètres des opérations reconnues

Au 1er mars 2004, les 53 opérations de revitalisation urbaine disposant d'un arrêté de reconnaissance :

- concernent 28 communes ;
- se répartissent de la manière suivante :
 - la province du Hainaut compte 25 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine, soit 47 % des périmètres reconnus d'opérations de revitalisation urbaine ;
 - la province de Liège compte 14 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine, soit 26% des périmètres reconnus d'opérations de revitalisation urbaine;
 - la province de Luxembourg compte 8 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine, soit 15 % des périmètres reconnus d'opérations de revitalisation urbaine ;
 - la province de Namur compte 3 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine, soit 6 % des périmètres reconnus d'opérations de revitalisation urbaine ;
 - la province du Brabant wallon compte 3 périmètres reconnus d'opérations de rénovation urbaine, soit 6 % des périmètres reconnus d'opérations de revitalisation urbaine.

Ces 53 périmètres reconnus d'opérations de revitalisation urbaine se répartissent selon le tableau joint en annexe.

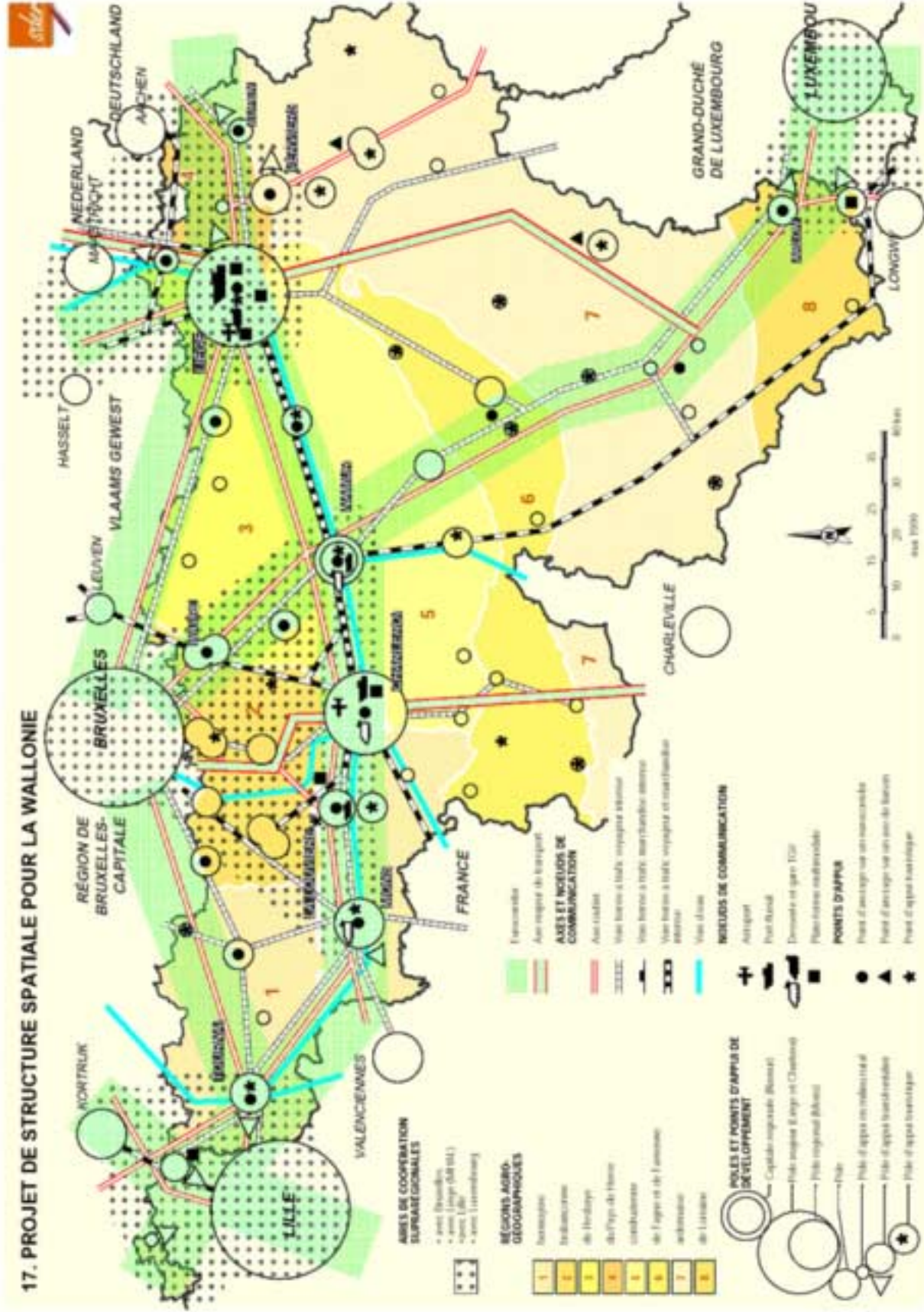
4. Crédits d'engagement

Au niveau des montants des crédits régionaux engagés :

- pour l'ensemble des opérations de revitalisation urbaine, la Région wallonne a engagé (depuis 1991 jusqu'au 31 décembre 2003) un montant global de l'ordre de 57,48 millions d'euros ;
- actuellement, ce sont de l'ordre de 11,135 millions d'euros (hors crédits européens) qui sont affectés à la réalisation de telles opérations.

Ces données peuvent se traduire sous la forme du graphique joint en annexe.

17. PROJET DE STRUCTURE SPATIALE POUR LA WALLONIE





Curricula

Henri Bogaert

Kunstlaan 47-49
1000 Brussel
02/507 74 10
hjb@plan.be

Henri Bogaert (°1948) est Commissaire au Plan. A ce titre, il préside aux destinées de cette institution. Il est également membre de plusieurs commissions d'avis au niveau belge et au niveau européen. Enfin, il est Vice-Président du Comité de Politique Economique de l'OCDE.

Jehan Decrop

Chaussée de Haecht 579
1031 Bruxelles
02/246 31 11
jehan.decrop@acv-csc.be

Jehan Decrop (°1975) werkt op de studiedienst van het ACV waar hij onderwerpen zoals milieu en duurzame ontwikkeling opvolgt. Jehan is in een vorig leven assistent geweest op het département de Géographie aan de Facultés Universitaires Notre-Dame de la Paix in Namen. Zijn loopbaan als assistent startte in 1998 en maakte dan een tussensprong via het Federaal Planbureau waar hij thema's zoals lokalisatie van economische activiteiten, invloed van ICT op lokalisatie en indicatoren van transport bestudeerde.

Isabelle Thomas

Département de Géographie de l'U.C.L.
Place Louis Pasteur 3
1348 Louvain-la-Neuve
010/47 21 36
isabelle@geog.ucl.ac.be

Isabelle Thomas (°1956) est docteur en sciences et agrégée de l'enseignement supérieur (2000). Isabelle Thomas est maître de recherches au FNRS, professeur à l'UCL et membre associé au CORE. Elle est l'auteur de nombreuses publications internationales, principalement sur les problèmes de localisations optimales d'activités humaines et sur l'analyse de données spatiales (données socio-économiques, migrations, accidents de la route).

Ann Verhetsel

UA - Faculteit Toegepaste Economische Wetenschappen
Departement Transport en Ruimtelijke Economie
Prinsstraat 13
2000 Antwerpen
03/220 42 21
ann.verhetsel@ua.ac.be

Ann Verhetsel (°1960) is hoogleraar Economische Geografie en Ruimtelijke Economie aan de Universiteit Antwerpen. Ze behaalde naast een doctoraat in de Geografie (KUL) een diploma in de Ruimtelijke Planning en een Masters in Education. Sinds 1987 is ze lid van het Departement Transport en Ruimtelijke Economie van de Faculteit Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Antwerpen. Ze doceert inleidende cursussen in Menselijke Geografie en Economische Geografie en voortgezette cursussen in Ruimtelijke Economie, ook aan het ITMMA en het UAMS (Vastgoedkunde). Recente onderzoeksprojecten situeren zich in het domein van de stedelijke geografie/economie, stedelijke transportproblematiek, huisvesting en geomarketing.

Danielle Devogelaer

Kunstlaan 47-49
1000 Brussel
02/507 74 38
dd@plan.be

Danielle Devogelaer (°1975) werkt momenteel op het Federaal Planbureau waar ze onderzoek verricht naar woon- en lokalisatiepatronen van Belgen en Belgische gezinnen. In 1998 studeerde ze af als Handelsingenieur aan de Faculteit ETEW in Leuven, waar ze ook een tijdje assistent was van Professor Herman Daems. Haar interessedomein lag in het strategisch management van concerns en holdings, meer bepaald in het refocussen van dergelijke ondernemingen op hun kernactiviteit door split- en spinoffs. In die periode heeft ze, samen met Professor Verdin en Nick Van Heck, het boek "Wereldberoemd in eigen land: een strategisch perspectief op internationaal management" geschreven.

Serge Fautré

Cofinimmo S.A./N.V.
Woluwelaan 58
1200 Brussel
02/373 00 00

Serge Fautré (°1960) a rejoint Cofinimmo en mars 2002. Avant cela, il fut Directeur Financier de l'Internet Business Unit de Belgacom et Directeur du Groupe Trésorerie et Finance de Belgacom. De 1994 à 1999, il était membre du Comité de Direction et responsable du département Investment Banking chez JP Morgan et de 1992 à 1994 du département Corporate Finance dans le Groupe Glaverbel. Auparavant, il travailla chez Citibank N.A., d'abord à Bruxelles, comme responsable de toutes les transactions afférentes à l'ingénierie financière et le marché des capitaux, puis à Londres. Il débuta sa carrière professionnelle à New York chez J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Il est licencié en Sciences Economiques de l'Université de Louvain (UCL) et possède un Master of Business Administration de l'Université de Chicago.

Rik Menten

Voka - Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland
Zetel Antwerpen
Markgravestraat 12
2000 Antwerpen
03/232 22 19
rik.menten@kvkaw.voka.be

Rik Menten (°1972) is burgerlijk ingenieur architect (KUL) met een aanvullende opleiding Stedenbouwkunde en Ruimtelijke Planning (Henri Van de Velde Instituut Antwerpen). Van 1996 tot 2000 was hij binnen het bureau Studiegroep Omgeving uit Berchem actief betrokken bij de uitwerking van tal van architectuur-, stedenbouw- en ruimtelijke planningsopdrachten. Van 2000 tot 2003 werkte hij als projectcoördinator en commercieel verantwoordelijke voor de afdeling Ruimtelijke Ordening bij studie bureau ARCADIS Gedas te Deurne. Hij werkte deeltijds voor de tijdelijke vereniging Studiegroep Antwerpen Mobiel (TV SAM) waar hij actief betrokken was bij de opmaak en verdere uitwerking van het Masterplan Antwerpen (o.a. Oosterweelverbinding). In november 2003 werd Rik Menten aangetrokken als Verantwoordelijke Ruimtelijke Ordening bij Voka - Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland. Hij staat in voor de uitbouw van een beleidsondersteunend kader.

Luc Maréchal

Inspecteur Général
Division de l'aménagement et de l'urbanisme (DAU), DGATLP
Ministère de la Région Wallonne
1 Rue des Brigades d'Irlande
5100 Namur (Belgique)
081/33 25 40
L.marechal@mrw.wallonie.be

Luc Maréchal est maître en sciences économiques et sociales (Namur), Aspirant au Fonds National de la Recherche Scientifique, Conseiller à la Société de développement régionale wallonne (SDRW) et depuis 1983, il travaille pour le Ministère de la Région Wallonne, actuellement comme Inspecteur général de la Division de l'aménagement et de l'urbanisme. Il est auteur d'articles et de plusieurs ouvrages dont en 2000 "La ville, même petite", avec René Schoonbrodt (Editions Labor, collection Quartier Libre). Il est spécialisé en économie urbaine et régionale ainsi qu'en développement territorial et s'est consacré plus particulièrement ces dernières années à la planification stratégique dont le Schéma de développement de l'espace régional (SDER), à la mobilité dont le chemin de fer et le réseau Ravel et à la prospective territoriale. Maréchal est également membre de groupes de travail au Conseil de l'Europe et à l'Union Européenne (groupe Van Miert sur les RTE et Groupe de développement territorial et urbain à la DG Regio).



Bibliografie

- Amos H. Hawley, 1950, *Human Ecology: A Theory of Community Structure*, New York: Ronald Press
- Amos H. Hawley, 1986, *Human Ecology*, University of Chicago Press, 1986:1
- Alonso W., 1964, *Location and land use*, Harvard University Press, Cambridge, MA
- Anselin L., 1995, Local indicators of spatial association-LISA. *Geographical Analysis* 27 (2), 93-115
- Anas A., Arnott R. & Small K., 1998, Urban Spatial Structure, *Journal of Economic Literature*, 36, 1426-1464
- Bailey T. C. & Gatrell, A. C., 1995, *Interactive spatial data analysis*, Longman Scientific & Technical, J. Wiley, New York, NY
- Beguín H., 1979, *Méthodes d'analyse géographique quantitative*, Paris, Librairies techniques
- Beine M. & Docquier F., Eds, 2000, *Croissance et convergence économiques des régions. Théorie, faits et déterminants*, Bruxelles, De Boeck Université
- Bennett R., Graham D. & Bratton W., 1999, The Location and Concentration of Business in Britain: Business Clusters, Business Services, Market Coverage and Local Economic Development. *Transactions Institute British Geographers*, 24, 393-420
- Cabus P., 2002, *Ruimtelijke-economische dynamiek in Vlaanderen. Rapport de recherche financée par le Ministère Flamand "Economie, Buitenlandse Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting"*, Bruxelles, 294p.
- Cabus P. & Hess M., 2000, Regional politics and Economic patterns: glocalisation and the network enterprise, *Belgeo*, n° 1, 2, 3, 4, 79-101
- Colard A., Marissal P., Vanderhoffen C. & Van Hamme G., 1997, Recensement général de la population et des logements au 1er mars 1991: emploi et

structures socio-économiques régionales, Monographie 6, Institut National de Statistique, Bruxelles, Belgique, 190 p.

Craig S.G. & Pin T., 2001, Using quantile smoothing splines to identify employment subcentres in a multicentric urban area, *Journal of Urban Economics*, 49, 100-120

De Brabander G., Vervoort L. & Witlox F., 1992, *Metropolis. Over mensen, steden en centen*, Leuven, Uitgeverij Kritak, 191 p.

De Brabander G. & Verbist G., 1992, *Housing and employment in the Antwerp region*, Antwerpen, UFSIA.

Decrop J., 2002, *Agglomération et dynamique des activités dans les villes belges*, Working paper 09-02, Bureau Fédéral du plan

Devogelaer D., 2002, *Stedelijke woondynamiek van de Belgische bevolking en haar gezinnen*, Working paper 13-02, Federaal Planbureau

Devogelaer D., 2004, *Interne migraties in België: wie, waarom en naar welke gemeenten? En waarom niet naar steden?*, Working paper 8-04, Federaal Planbureau

Duranton G., 1997, *La nouvelle économie géographique : agglomération et dispersion*, *Economie et Prévision*, 131, 1-24

Fisher A., 1973, *Recherches sur la croissance industrielle régionale, la Shift and Share Analysis: étude critique*, *Analyse de l'Espace*, 3, 18-30

Frankhauser P., 1997, *L'approche fractale. Un nouvel outil de réflexion dans l'analyse spatiale des agglomérations urbaines*, *Population*, 4, 1005-1040

Fujita M. & Thisse J.-F., 1996, *Economie géographique. Problèmes anciens et nouvelles perspectives*, *Annales d'Economie et de Statistiques*, 45, 37-88

Fujita M., Krugman P. & Venables A., 1999, *The Spatial Economy. Cities, Regions and International Trade*, MIT Press

Garreau J., 1991, *Edge cities: Life in the New Frontier*, Doubleday, New York

Giuliano G. & Small K., 1993, *Is the Journey to Work Explained by Urban structure?*, *Urban Studies*, 30:9, 1485-1500
Giuliano G. & K.A. Small, 1991, *Subcentres in the Los Angeles Region*, *Regional Science and Urban Economics* 21, 163-82

Glaeser E. & al., 1992, *Growth in Cities*, *J. Polit. Econ.*, 100:6, 1126-1152

-
- Gofette-Nagot F., I. Thomas en Y. Zénou, 2000, Structure urbaine et revenus des ménages, dans Baumont, Combes, Derycke et Jayet (eds.), *Economie Géographique, les théories à l'épreuve des faits*, Paris : Economica, Chapitre 10, pp.277-302
- Hadden J. & Masotti L., 1973, *Urbanisation of the suburbs*, Sage, Beverly Hills, 431-455
- Halleux J.-M., 2002, Les forces centrifuges de la mobilité facilitée, le système des quotidiennetés urbaines et la recomposition des espaces urbains, *Mobilité spatiale et fluidité sociales*, Louvain-la-Neuve
- Henderson J. & Mitra A., 1996, The New Urban Landscape: Developers and Edge Cities, *Regional Science and Urban Economics*, 26, 613-643
- Holmes T. & Stevens J., 2000, Geographic concentration and establishment scale, *The Review of Economics & Statistics*, 84:4, 682-690
- Krugman P., 1991, *Geography and Trade*, Cambridge, MA: MIT Press
- Le Gallo et al., 2003, Intra-urban spatial distributions of population and employment : the case of the agglomeration of Dijon, *Latec document de travail – économie*, 2003-01
- McDonald J.F., 1987, The identification of urban employment subcentres, *Journal of Urban Economics*, vol 26, 361-385
- McMillen D. P., 2001, Polycentric Urban Structure : The case of Milwaukee, Central banking and the economics of information, *Economic Perspectives*, issue Q II, 15-27
- McMillen D.P., 2002, Nonparametric employment subcentre identification, *Journal of Urban Economics*, 50, 448-473
- McMillen D.P., 2003, The number of subcentres in large urban areas, *Journal of Urban Economics*, 53, 321-338
- Mérenne-Schoumaker B., 2002, La localisation des industries: enjeux et dynamiques, Rennes, Presse universitaire de Rennes, 243p.
- Mérenne-Schoumaker B., 2003, La localisation des services et des commerces. Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 239 p.
- Mignot D., 1999, Métropolisation et nouvelles polarités. Le cas de l'agglomération lyonnaise. *Les Cahiers Scientifiques du Transport*, 36, 87-112

-
- Mueser P.R. en P.E. Graves (1995), Examining the role of economic opportunity and amenities in explaining population redistribution, *Journal of Urban Economics*, vol.37(2), pp.176-200
- NIS, Algemene Volks- en Woningtelling op 1 maart 1991 (1997), *Huishoudens en gezinnen*, Monografie nr. 4
- NIS, Algemene Volks- en Woningtelling op 1 maart 1991 (2002), *De ruimtelijke mobiliteit van de bevolking*, Monografie nr. 2
- Ottaviano G. & Thisse J.-F., 2001, On economic geography in Economic Theory: Increasing returns and pecuniary externalities, *Journal of Economic Geography*, 1, 153-179
- Scott A., 1991, Electronics Assembly Subcontracting in Southern California: Production Processes, Employment and Location, *Growth and Change*, 22:1, 22-35
- Project Stedenbeleid, Administratie Binnenlandse Aangelegenheden, 2003, *De eeuw van de stad, over stadsrepublieken en rastersteden*, Brugge: Die Keure
- Silverman B. W., 1986, *Density estimation for statistics and data analysis*, Chapman and Hall, New York
- Thisse J.-F., 1999, Agglomeration and Regional Imbalance: Why? And is it bad?, *Papers of the European Investment Bank*, 5:2, 47-67
- Thisse J.-F., 2001, On economic geography in Economic Theory: Increasing returns and pecuniary externalities, *Journal of Economic Geography*, 1, 153-179
- Thomas I., Verhetsel A. et al., 2004, Do cities need suburbs ?, *Projet SSTC dans le cadre des Villes viables*, Rapport de contrat (en cours)
- Tratsaert K., 1999, Stads(v)lucht maakt vrij, *De verhuismotieven en woonwensen van jonge gezinnen in het Leuvense*, *Planologisch Nieuws*, jaargang 19,1
- Vandermotten Ch., 2003, Le polycentrisme dans une perspective historique, dans: Allain R., Baudelle G. & Guy C., *Le polycentrisme, un projet pour l'Europe*, Presses Universitaires de Rennes, pp.17-28
- Van der Haegen H., Van Hecke E. & Juchtmans G., 1996, Les régions urbaines belges en 1991, *Etudes Statistiques*, 104
- Verhetsel A., Witlox F. & Molenberghs K., 2002, Using Financial statement data as economic indicators for urban governance: the case of Antwerpen, *Belgeo* (Belgian Journal of Geography), 3, 259-275

Voith R., 1998, Do suburbs need cities?, *Journal of Regional Science*, 38:3, 445-464

Waddell P. & Vibhooti S., 1993, Employment Dynamics, Spatial Restructuring and Business Cycle, *Geographical Analysis*, 25, 35-52