

Les lieux hybrides dans la ville : essai de cartographie.

Constance Uyttebrouck, doctorante en Art de bâtir et Urbanisme, boursière FRIA (F.R.S.- FNRS)
Université de Liège
LEMA, Local Environment Management and Analysis

Courriel :
Constance.uyttebrouck@ulg.ac.be

RESUME

Les « lieux hybrides », associant activités résidentielles et professionnelles dans un même espace, et dont le développement s'inscrit dans l'évolution de l'habitat et du monde du travail, nécessitent la mise en place de dispositifs régulateurs, au regard des dynamiques de cohésion sociale et de développement urbain. Une production non régulée de tels lieux comporte des incertitudes liées à la mobilité, qui pourraient entraîner un nouveau mouvement d'urbanisation vers la périphérie. La mixité de fonctions qui les caractérise pourrait en outre fragiliser l'accès au logement dans des quartiers soumis à une forte pression immobilière. L'article met en évidence la possibilité de cartographier le parc actuel de lieux hybrides à l'échelle de la région bruxelloise, voire de la métropole, pour visualiser les dynamiques spatiales en jeux. L'objectif est ensuite de mener une étude comparative avec Amsterdam et Stockholm, afin de dégager les facteurs de convergence et de divergence liés à des dynamiques urbaines propres ou à des instruments de régulation spécifiques. Le caractère innovant, et parfois informel, du phénomène complexifie également l'établissement de la cartographie.

Mots-clés

Développement urbain, cohésion sociale, logement, travail, gouvernance

ABSTRACT

Hybrid places, combining living and professional activities within a same space, have emerged in a context of housing and labour market evolution. Regulatory devices are thus needed to mitigate risks related to social cohesion and urban development. An unregulated production of such places involves uncertainties in terms of mobility, which could enhance peripheral urbanisation. In addition, the functional mix characterising such places could stress access to housing in areas under significant real estate pressure. This paper highlights the potential for mapping the current hybrid stock in Brussels' region, even the metropolis, to visualize spatial dynamics at stake. Then, the objective is to carry out a comparative analysis with Amsterdam and Stockholm, to identify convergence and divergence factors related to own urban dynamics or specific regulatory instruments. The innovative, and sometimes informal, nature of the phenomenon makes the mapping more complex as well.

KEYWORDS

Urban development, social cohesion, housing, labour, governance

- CADRE CONCEPTUEL

CONTEXTE

Le projet de recherche s'inscrit dans le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) et leur impact sur le marché du travail, en particulier la délocalisation et la désynchronisation progressive du travail (Wajcman et al, 2010). En outre, la dérégulation du travail, la modification de la valeur du travail et l'évolution des relations entre partenaires, ont participé à la mise en place du « télétravail » dans les années 1980, puis progressivement au développement du « travail mobile » et des « New Ways of Working » - NWOW(Craipeau, 2010).

Aujourd'hui, il existe de multiples formes de travail à distance, pouvant être regroupées en trois catégories principales : le télétravail à domicile, le télétravail à haut degré de mobilité (et de fréquence), et le télétravail occasionnel. En Belgique, plus d'un employé sur cinq a recours à l'une de ces formes de télétravail, situant notre pays légèrement au-dessus de la moyenne européenne (Eurofound, 2017). Ce changement de paradigme du marché du travail s'inscrit dans une tendance générale d'« hybridation » de la société, présentant des répercussions significatives sur l'espace : n'importe quelle activité peut être exercée, à peu de choses près, n'importe où.

LIEUX HYBRIDES

La thèse se focalise sur le logement et sa relation au développement de la ville. De nouveaux usages apparaissent au sein du logement et tendent à en faire un « lieu hybride ». Ce concept est défini, pour notre recherche, comme l'association d'activités professionnelles et résidentielles au sein d'un même immeuble, ou d'une même unité. Ces lieux peuvent être apparus de manière formelle ou informelle, i.e. avoir fait partie d'un programme fonctionnel, ou résulter de l'initiative d'individus. La mixité d'activités pouvant y être effectuées, et leur évolution temporelle rapide, impliquent à la fois de l'adaptabilité et de la flexibilité spatiales (Till et al, 2005).

Le concept de lieu hybride inclut également la notion de « tiers-lieux », faisant référence aux espaces de travail partagés tels que lieux de coworking, incubateurs, fablabs, et plus largement les espaces publics utilisés pour travailler, tels que bibliothèques, transports publics, ou encore restaurants. La bonne utilisation de ces espaces nécessite certaines aménités pour satisfaire les besoins de ses utilisateurs, de la simple salle de réunion à la présence de consignes, jusqu'à l'implantation de crèches (Marzloff, 2014). Les travailleurs mobiles y trouvent la possibilité de rencontrer des individus de différents secteurs socioprofessionnels, encourageant la formation de synergies et de communautés innovantes.

- PROBLEMATIQUE

A l'échelle de la ville, ces mutations ne présentent pas que des conséquences en termes de mobilité, de plus en plus ambivalente et incertaine (Kesselring, 2015), mais posent également question sur deux autres aspects, identifiés dans notre recherche comme facteurs de « risques » :

- Le premier facteur de risque est le développement de la ville (i), en particulier l'impact potentiel d'une production non régulée de lieux hybrides sur l'étalement urbain. La division géographique du travail de grandes villes d'Europe du Nord, où les travailleurs hautement qualifiés sont surreprésentés en périphérie et les travailleurs peu qualifiés dans le centre, contribue au développement de villes polycentriques, nécessitant la mise en place de réseaux appropriés (Bontje, 2004) ;
- Le second facteur de risque est l'accès au logement (ii), qui ne peut être appréhendé sans considérer le contexte institutionnel et les processus socio-politiques propres à chaque contexte urbain (Bengtsson, 2015). En particulier, la fragmentation du marché du logement pourrait être renforcée suite à une augmentation de la compétition liée à un prix potentiellement élevé de ces nouvelles unités mixtes.

La question de recherche peut donc être formulée de la manière suivante : « Quelles formes de régimes de régulation peuvent être mis en place pour contrôler l'impact du développement de lieux hybrides sur le développement urbain et la fragmentation sociale ? »

- RISQUES ET OBJECTIFS

Les risques identifiés dans notre recherche sont directement articulés aux objectifs de la thèse. Concernant le développement urbain (risque (i)), la production non régulée de lieux hybrides, y compris les conversions d'espaces résidentiels en espaces mixtes, doit être confrontée à la fois aux dynamiques d'étalement urbain et de redéveloppement des quartiers centraux. Le premier objectif est dès lors d'identifier et de cartographier un stock de lieux hybrides à l'échelle de la région urbaine, en quantifiant et en localisant les espaces produits de manière formelle et informelle, ainsi que les usagers de ces espaces, et leurs habitudes de vie et de travail.

En matière de fragmentation urbaine et donc sociale (risque (ii)), la mixité de fonctions au sein d'une même unité doit être analysée en termes d'influence sur le prix de l'immobilier, générant une augmentation de la compétition sur le marché. A ce titre, le deuxième objectif est d'évaluer le potentiel spécifique des lieux hybrides pour le logement public, et de mener une réflexion sur la conception spatiale du lieu au stade de la programmation, en termes de fonctions, exigences et processus, qui permettraient de correspondre aux nouveaux usages identifiés.

Enfin, bien qu'encore marginal d'un point de vue quantitatif en Belgique, le développement de lieux hybrides dans les prochaines années nécessitera la mise en place de dispositifs de régulation, correspondant à l'objectif commun. Ces outils de gouvernance seront nécessaires, d'une part pour maintenir une urbanisation qualitative, et d'autre part, pour contrôler la pression sur l'espace, le logement étant devenu la fonction forte, notamment à Bruxelles, devant d'autres affectations, en ce compris les bureaux.

- METHODOLOGIE

La méthodologie choisie pour appréhender ce problème est l'analyse comparative de trois villes européennes : Bruxelles, Amsterdam et Stockholm. Les résultats seront comparés en fonction des différents contextes culturel, historique, politique et institutionnel, ...

Pour chaque ville, les lieux hybrides seront identifiés et cartographiés à l'échelle de l'agglomération, voire de la métropole, en fonction des bases de données existantes et constituées par le travail de terrain. Dans un premier temps, il s'agit de quantifier le poids du télétravail sous ses différentes formes, sur base de résultats émanant principalement d'une publication européenne récente synthétisant les conclusions d'études nationales réalisées dans les différents pays de l'Union, dont l'Enquête sur les Forces de Travail - EFT (Eurofound, 2017). Une demande de micro-données auprès de la commission de la vie privée belge est en cours pour cette dernière étude, afin de compléter la cartographie du télétravail pour la ville de Bruxelles, notre cas de base. Les distributions spatiales des télétravailleurs d'une part, et des espaces de travail partagés d'autre part, devraient ainsi pouvoir être confrontées aux dynamiques urbaines actuelles en matière d'expansion et de rénovation urbaines.

Cette première partie quantitative sera complétée, dans la suite de la thèse, par une recherche qualitative, également prévue dans les trois villes, en ce compris des entretiens, dont une première salve exploratoire est déjà en cours à Bruxelles. L'objectif est de rencontrer des acteurs locaux des secteurs public et privé, de terrain et de niveaux de décision supérieurs, pour déterminer les facteurs clés liés à la production de lieux hybrides et confirmer les risques. A Bruxelles, nous avons rencontré des opérateurs publics régionaux, des développeurs immobiliers privés, les organes régionaux de la connaissance territoriale et de la planification, des associations de promotion du logement, ainsi que des experts académiques du domaine. Cette démarche nous permet de mieux comprendre les profils d'acteurs et les publics visés, les contraintes actuelles en matière de développement de projets mixtes, et les enjeux à moyen et à long terme pour le développement de la ville et l'accès au logement. L'étape des entretiens sera suivie d'ateliers scénarios, au cours desquels des scénarios de régulation seront proposés. Ces ateliers permettront aux acteurs de se rencontrer et de mettre en évidence les freins et facteurs de succès de différents dispositifs existants ou à l'étude.

Enfin, l'étude comparative sera suivie d'une analyse de fond focalisée sur un complexe de logements publics bruxellois, suivant une méthode de type « research by design ». Cela permettra de comprendre les fonctions, usages et processus pouvant être envisagés, et de proposer des guidelines aux opérateurs publics, dont la faisabilité financière, sociale et environnementale aura été vérifiée.

Le projet de recherche ayant été initié en janvier 2017, cet article se focalise sur notre cas de base, et présente le contexte bruxellois ainsi qu'un premier essai de cartographie des lieux hybrides sur l'ensemble des 19 communes de la région Bruxelles-Capitale (RBC).

- DISTRIBUTION SPATIALE DES LIEUX HYBRIDES A BRUXELLES : PREMIERES TENDANCES

CONTEXTE BRUXELLOIS

Marché du logement

La politique du logement belge s'est caractérisée depuis ses débuts par la promotion de la propriété privée et de l'acquisition de terrains, avec une faible proportion de logement public, et en particulier de logement social. L'urbanisation du territoire, quasiment généralisée, s'est faite en dehors de toute véritable planification spatiale (Deboosere, 2010), dans une politique de « laissez-faire », laissant au marché privé la charge de solutionner les problèmes de distribution spatiale, d'accessibilité, et de qualité de l'habitat (De Decker, 1990).

Nous proposons de tracer un bref historique de cette politique sur base des travaux de Pascal De Decker (De Decker, 1990), Patrick Deboosere (Deboosere, 2010), Christian Dessouroux (Dessouroux et Romainville, 2011 ; Dessouroux et al, 2016), ainsi que la dernière monographie du logement en Belgique, datant de 2001 (Vanneste et al, 2007).

En 1919, la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM) a été créée afin de faciliter l'accès au logement, aussi bien locatif qu'acquisitif, faisant déjà la promotion de la propriété privée individuelle. Suite à la crise économique des années 1930, la politique du logement s'est orientée vers une approche plus sociale. Dans l'après-guerre, il y a eu une volonté d'amener de la cohérence dans le stock de logement en stimulant toujours (et surtout) la propriété privée, en construisant du logement public locatif, et en rénovant le parc existant. Par ailleurs, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne (SNPPT) a été fondée dans l'entre-deux guerres afin de produire du logement (acquisitif) en zones rurales, en complément de la SNHLBM. L'Institut National du Logement (INL) a été créé dans les années 1950 pour analyser la qualité du logement, mais n'a malheureusement pas été maintenu après la régionalisation dans les années 1980. Par manque de sélectivité, 80% des ménages belges rentraient alors dans les conditions d'une subvention à la propriété.

A Bruxelles, le centre historique dense contraste avec un étalement urbain important. La ville comprend une partie dite « haute », regroupant des logements aisés et de grande taille. Ceux-ci ont été occupés de plus en plus, au cours du 20^{ème} siècle, par des bureaux ou des ambassades, et ont parfois été démolis pour faire place à ces fonctions. Du côté de la ville « basse », les fonctions commerciale et artisanale, initialement très présentes, ont laissé place à des quartiers résidentiels populaires et ouvriers, ainsi que le développement d'activités industrielles le long du canal. Le canal constitue un axe structurant du point de vue de la qualité du logement et une séparation nette entre les parties occidentale et orientale de la ville, séparant le croissant pauvre (à l'Ouest) des quartiers globalement plus aisés (à l'Est).

L'urbanisation de la périphérie a aujourd'hui atteint un degré tel que les limites de la ville se sont effacées. Le mouvement remonte déjà à la fin du 19^{ème} siècle avec le développement des chemins de fer, mais ne devient significatif que dans les années 1950, grâce au renforcement de la promotion à la propriété privée, et ensuite à la démocratisation de l'accès à la voiture.

Les quartiers centraux et de première couronne font l'objet d'importantes rénovations depuis les années 1980, d'autant plus depuis la mise en place du projet de revitalisation urbaine par la RBC dans les années 1990, privilégiant la rénovation urbaine à travers la promotion de la propriété privée, dans le but de limiter l'étalement urbain et de promouvoir le retour en centre-ville des ménages à revenus moyens et supérieurs. La zone d'intervention concernée par ces opérations de revitalisation urbaine a été identifiée comme Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR).

Dès lors, les quartiers centraux se caractérisent de nos jours par une densité importante et une majorité d'appartements loués à une population où les jeunes et les isolés sont surreprésentés, de même que les personnes de nationalité étrangère, dans le cercle le plus intérieur. En seconde couronne, les quartiers plus récents sont moins densément construits et présentent une proportion plus élevée de maisons unifamiliales, marquant l'amorce de la banlieue. La région urbaine bruxelloise atteint ainsi, sur les plans morphologique et métropolitain, un ensemble de 35 communes et 1,5 millions d'habitants...jusqu'à 61 communes et près de 2 millions d'habitants en incluant toute la banlieue.

La production actuelle de logements est particulièrement élevée dans les quartiers centraux et de première couronne, surtout en ce qui concerne la production publique, focalisée sur la zone de l'EDRLR. Malgré la

présence de réserves foncières substantielles en couronne sud-est, le développement y est réduit à cause des mécanismes de rétention foncière, des réticences des citoyens face à la densification, et des prix élevés. Dans le quartier du Canal, les partenariats avec les pouvoirs publics et les actions de revalorisation urbaine ont participé au regain d'intérêt des investisseurs, et de nombreux développements résidentiels voient le jour.

Cette production de logements constitue un enjeu majeur, vu l'essor démographique significatif qu'a connu Bruxelles ces dernières années, dont la principale conséquence est la pénurie de logements accessibles : on estime que Bruxelles aura besoin d'environ 40 000 unités de logements supplémentaires à l'horizon 2030, et plus de 36 000 ménages sont sur liste d'attente d'un logement social. Le marché du logement fait également face à une hausse des prix immobiliers et une augmentation des situations de mal logement. Le marché, très hiérarchisé, fonctionne dès lors comme un véritable « filtre social ».

Cette précarisation se marque notamment dans la taille des ménages, les jeunes quittant le nid de plus en plus tard, et la sur-occupation de logements, rencontrée surtout dans le croissant pauvre de la ville. C'est également dans cette partie de la ville que l'on retrouve de plus en plus de ménages de la classe moyenne, à défaut d'offre adaptée dans d'autres quartiers. Les formes alternatives d'habitat (colocation, habitat groupé, voire squats) s'y développent également plus que dans d'autres quartiers.

Le manque criant de logements accessibles se heurte à un marché dont l'acteur clé est représenté par les sociétés immobilières, détenant 70% de la production, alors que seulement 10% de logements sont produits par le secteur public (organismes régionaux et communaux confondus). Parmi ces logements, seulement 15% sont considérés comme du logement social.

Un dernier trait caractéristique est la part importante de transformations du bâti existant, représentant près d'un tiers de la production totale de logement. De nombreux bâtiments industriels, ateliers et bureaux, sont encore susceptibles de reconversion en logements, en particulier dans la partie Ouest située le long du canal, pour les bâtiments industriels, et dans les quartiers résidentiels du Sud et du Sud-Est, pour les bureaux.

Marché de bureaux

De même que pour le marché du logement, nous résumons ci-après les principales évolutions du marché de bureaux à Bruxelles sur base des travaux de Christian Dessouroux (Dessouroux, 2010) et de la dernière publication de l'Observatoire des bureaux en RBC (Doornaert et al, 2016).

Le développement du marché de bureaux bruxellois s'inscrit dans la tertiarisation de la ville au 20^{ème} siècle, et a connu une phase spéculative puis de déclin. Les premiers quartiers administratifs ont émergé dans les années 1960 dans un périmètre limité et central, constituant ensuite le point de départ du Central Business District (CBD). Jusqu'au milieu des années 1970, le tertiaire s'est développé de manière spéculative, suivant le prix du terrain et l'accessibilité en voiture. De nombreux immeuble-tours sont apparus en lieu et place d'habitations démolies, comme dans le quartier Nord, rasé pour mettre en œuvre le « plan Manhattan », un quartier d'affaires à vocation internationale qui a connu un véritable échec. De manière générale, les zones excentrées ont connu une perte de dynamique immobilière assez rapide malgré l'attrait initial de l'accessibilité en voiture et de la proximité des quartiers où résident les usagers.

La première crise de surproduction est apparue à la fin des années 1970, dans le contexte de crise pétrolière, laissant émerger pour la première fois un stock de bureaux vacants. A la fin des années 1980, les pôles décentralisés, implantés le long des axes autoroutiers et devenus plus nombreux, ont progressivement modifié les rapports entre la ville et sa périphérie. Depuis les années 1990, les activités se sont recentrées, notamment dans le quartier Nord, le long du canal et dans le quartier européen. Dans les pôles décentralisés, l'accessibilité en voiture et en transports en commun s'est progressivement améliorée.

Aujourd'hui, la reconversion de nombreux immeubles de bureaux en logements contribue au maintien d'un taux de vacance relativement stable depuis 2011, s'élevant à 8% en moyenne, avec une variation comprise entre 6% dans le CBD et 12% dans le Décentralisé. La vacance reste par contre beaucoup plus élevée dans les pôles secondaires, atteignant plus de 30% à Zaventem, à proximité de l'aéroport. Dans le quartier européen, les bureaux vides le sont depuis longtemps (plus d'un an en 2015) dans deux tiers des cas. Etant donné la prédominance de la fonction résidentielle sur le marché immobilier, les projets de conversions en logements devraient se multiplier dans les années à venir. Du côté des nouveaux développements de bureaux, les surfaces par employé sont rationalisées d'année en année, avec des réductions de surface jusqu'à 30%.

Ampleur du télétravail

Selon l'Enquête continue sur les Forces de Travail (EFT) menée au niveau national par la Direction générale Statistique du Service Public Fédéral Economie, 25% des travailleurs bruxellois (salariés et indépendants, hors enseignants) travaillent « parfois ou régulièrement à domicile » (en 2015). De manière générale, les professions principalement concernées par le télétravail en Belgique sont les managers et les professions intellectuelles (figure 1).

Profession	Télétravailleurs (%)
Managers / Directeurs, cadres de direction et gérants	44
Professions intellectuelles, scientifiques et artistiques	28
Professions intermédiaires	15
Employés de type administratif	8
Personnel des services directs aux particuliers, commerçants et vendeurs	5

Figure 1 : Pourcentage de personnes ayant recours au télétravail par profession, pour l'ensemble de la Belgique, en 2015 (Source : Direction générale Statistique - Statistics Belgium)

Quatre secteurs d'activité sont principalement touchés par le télétravail à Bruxelles. Il s'agit du secteur des activités « spécialisées, scientifiques et techniques », suivi de l'enseignement, du secteur de l'information et de la communication, et enfin des activités immobilières.

UNE CARTOGRAPHIE DES TIERS-LIEUX

Bien que nous ne disposions pas encore d'une cartographie de l'ensemble des lieux hybrides, formels ou informels, au sein du logement ou sous forme de tiers-lieux, nous avons pu réaliser un premier travail cartographique sur base d'une liste des espaces de coworking dressée par Impulse.brussels, anciennement Agence bruxelloise pour l'Entreprise, mise à jour en 2016.

La répartition de ces espaces dans les 19 communes (figure 2) montre un regroupement dans la partie Sud-Est de la ville, autour d'axes structurants de première couronne. Nous observons en effet une concentration des espaces de coworking le long de l'Avenue Louise et du Canal, et dans une moindre mesure, le long des autres axes d'entrée dans le Pentagone et à proximité du parc royal. A contrario, peu d'espaces sont repris en seconde couronne.

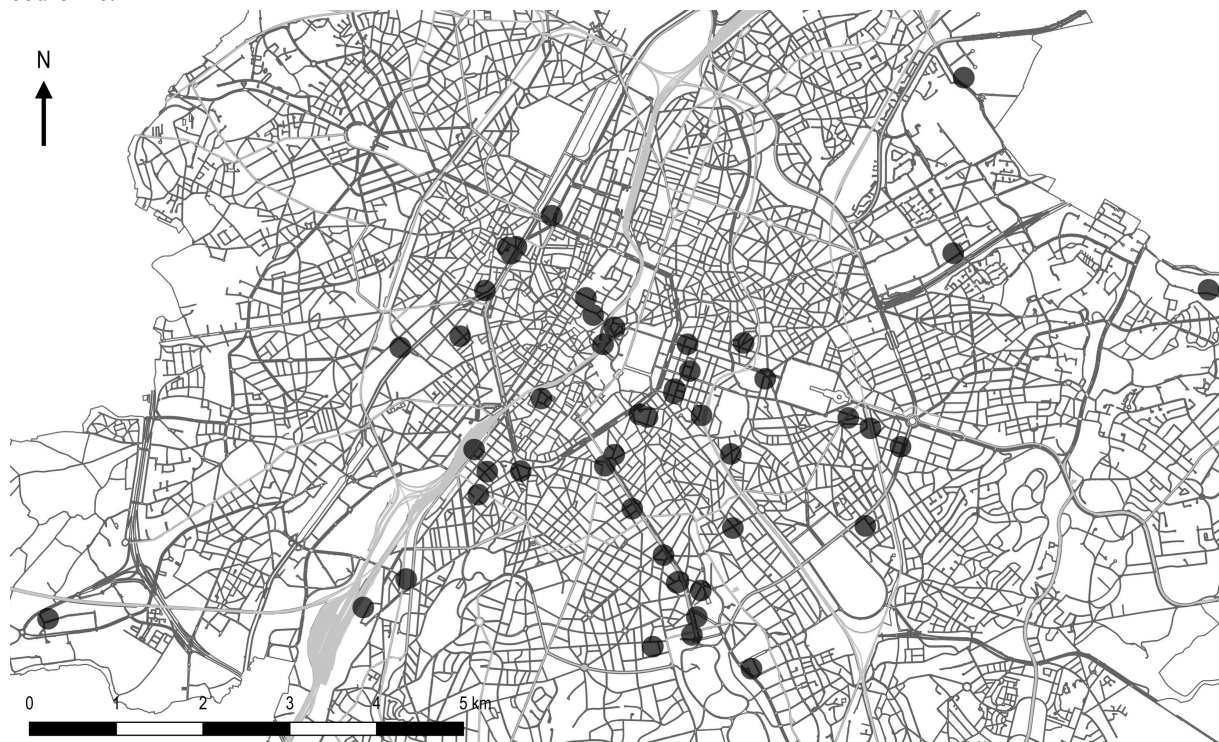


Figure 2 : Distribution des espaces de coworking listés par Impulse.brussels en RBC (source : Impulse.brussels ; carte : auteur)

Nous avons ensuite confronté la cartographie de ces espaces à d'autres cartes, établies par l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) dans le cadre du « Monitoring des quartiers ». La plupart de ces cartes sont disponibles avec un découpage par secteur statistique, par quartier ou par commune. Nous avons considéré l'échelle des quartiers (145 au total), afin de privilégier une lecture du territoire infra-communale plus lissée qu'une lecture à l'échelle du secteur statistique.

En particulier, nous avons repris, par quartier, les données les plus récentes des indicateurs suivants :

- distribution de revenus (2013), afin de considérer la dimension socio-économique ;
- densité de bureaux (2015), pour vérifier la correspondance avec la spatialisation du marché de bureaux ;
- accessibilité aux transports en commun (2015), de manière à inclure la mobilité à l'analyse.

Commençons par le croisement entre la répartition des espaces de coworking et la répartition des revenus par quartier en 2013 (figure 3a). L'indicateur de revenus correspond au revenu médian net imposable par quartier, déterminé sur base des déclarations fiscales, en considérant la déclaration située au centre de la série de déclarations, classées par ordre croissant des revenus. L'indicateur permet d'avoir une idée du pouvoir d'achat des ménages par quartier. La carte illustre la segmentation sociale décrite précédemment (croissant pauvre en première couronne Ouest) et confirme notre première observation, à savoir la concentration des espaces de coworking dans les quartiers plus aisés de première couronne.

Qu'en est-il de l'implantation du coworking vis-à-vis de la densité de bureaux ? L'indicateur correspond au calcul de la surface de bureau (m²) par unité de surface de territoire (km²). L'objectif est d'estimer la mixité de fonctions dans les quartiers, sachant que la présence de bureaux n'implique pas toujours la présence d'emplois, vu la vacance immobilière que connaît le secteur. Conformément à la description du contexte bruxellois, les quartiers présentant la densité de bureaux la plus importante se situent dans le Pentagone et la première couronne (figure 3b). A nouveau, c'est majoritairement dans les quartiers de densité moyenne à élevée que se retrouvent les espaces de coworking.

Le quartier Nord fait toutefois exception. Il s'agit en effet d'un quartier où la densité de bureaux est très importante (984 278 m²/km² contre 80 125,52 m²/km² en moyenne) mais où aucun espace de coworking n'a été répertorié. Ce paradoxe met en évidence le biais de l'indicateur, qui ne tient pas compte de la vacance de bureaux dans le calcul de la densité. Or, malgré toutes les opérations en cours dans ce quartier, plusieurs développements peinent à être achevés, et l'avenir des fonctions tertiaire et résidentielle reste incertain et accompagné d'un degré de risque plus élevé.

Enfin, la carte reprenant l'accès aux transports en commun (figure 3c) se base sur un indicateur estimant la part de la population vivant respectivement à moins de 250m d'un arrêt de bus, de 400m d'un arrêt de tram, et de 500m d'un arrêt de métro. Les quartiers pour lesquels cette valeur est la plus élevée constituent ainsi ceux où les arrêts de transports en commun sont les plus nombreux, ou les mieux répartis. La carte montre que la majorité des espaces de coworking se situent dans les quartiers les plus accessibles du territoire.

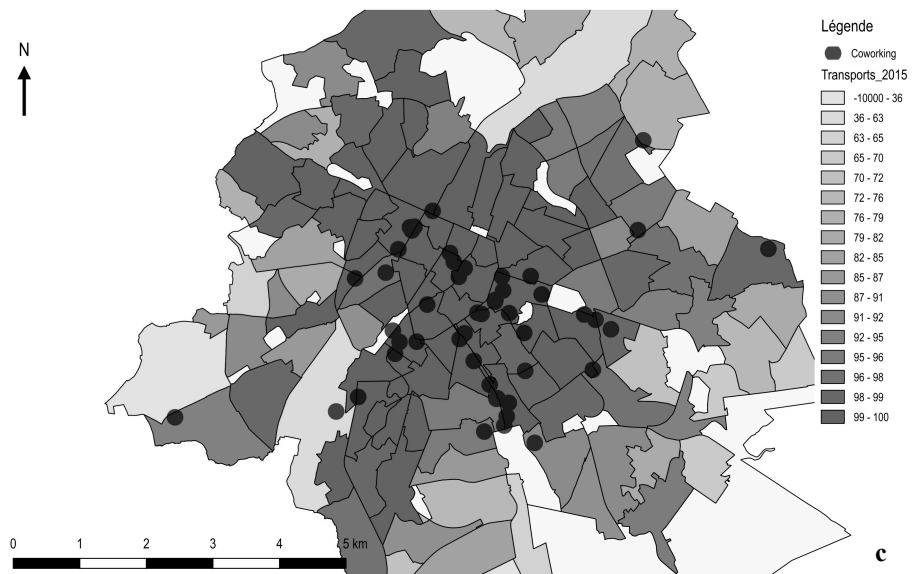
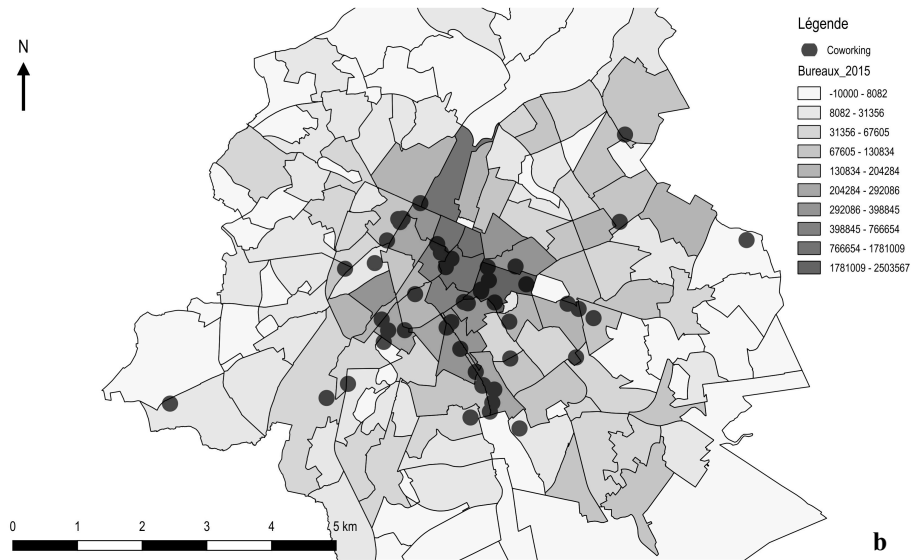


Figure 3 : Distribution des espaces de coworking au regard de la répartition des revenus (€) en 2013(a), regard de la densité de bureaux (m^2/km^2) en 2015 (b), de l'accessibilité en transports en commun (%) en 2015(c) par quartier (sources : *Impulse.brussels*, <https://monitoringdesquartiers.brussels> ; carte : auteur)

EXEMPLES ET PERSPECTIVES

Comme exposé en début d'article, notre objectif est d'identifier l'ensemble des lieux hybrides formels et informels à l'échelle de la région urbaine. Ce premier traitement des espaces de coworking est donc très partiel et devra être complété des investigations suivantes :

- les projets d'habitat hybride, dont nous donnons un exemple ci-dessous ;
- les tiers-lieux et l'habitat hybride situés dans la région urbaine de Bruxelles, mais hors RBC. Nous illustrons également les projets visés par un exemple ci-après ;
- les lieux hybrides dits « informels ».

Ce dernier point constituera la partie la plus ardue du travail de terrain, et nécessite au préalable de préciser à la fois le concept de « lieu hybride informel » et le processus de récolte de données.

Habitat hybride

Le projet « The Horizon » consiste en la conversion d'un immeuble de bureaux en logements (studios et appartements une ou deux chambres) et services, à Woluwe Saint-Lambert, en périphérie de Bruxelles. Ce projet a été réalisé par une Société Immobilière Réglementée (SIR) qui a gardé l'ensemble des logements en location. La société propose une série d'espaces partagés qui peuvent être utilisés par les locataires, et dont le coût d'utilisation est soit compris dans les charges de base, soit facturé à l'utilisation. Divers espaces récréatifs sont mis à disposition, tels que salles de musique insonorisées, espace fitness, salle de jeux pour enfants, ... ainsi qu'un espace de travail partagé avec imprimantes et salles de réunion (figure 4).

Ce type de projet rencontre les deux risques que nous avons identifiés : d'une part, il s'adresse à de petits ménages aisés, participant à renforcer la fragmentation du marché du logement, d'autre part, il se situe en entrée de ville, dans une zone peu accessible en transports en commun, en bordure d'un nœud autoroutier. Il nous semble dès lors important d'étudier les enjeux liés à ce type de projets, qui ne rencontre pas les besoins en logement actuels *a priori*, même s'il s'inscrit dans la tendance grandissante du partage d'espaces.



Figure 4 : "the Horizon" - implantation - vue extérieure - espace de coworking (source : www.thehorizon.be)

Télé-centres situés en dehors de la région Bruxelles-Capitale

Le télé-centre « axis parc » est situé à Ottignies (figure 5) et offre un panel de services variés, depuis la location de bureaux ou de salles de conférences, à l'espace de travail flexible (« smart work service ») destiné entre autres aux navetteurs qui souhaitent éviter le trafic. Ces centres drainent potentiellement une part non négligeable de travailleurs bruxellois et doivent être inclus dans notre analyse. Leur position et leur capacité d'accueil pourraient impacter à long terme le développement urbain local, et ainsi alimenter le risque d'étalement urbain.

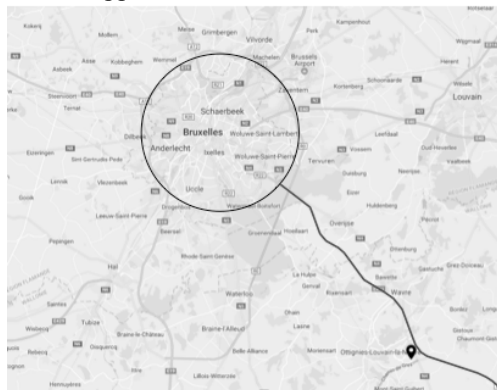


Figure 5 : Télé-centre "axis parc" : implantation (auteur, Google Maps)

- BIBLIOGRAPHIE

- Bontje, M. (2004). From suburbia to post-suburbia in the Netherlands: Potentials and threats for sustainable regional development. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19(1), 25-47.
- Bengtsson, B., & Ruonavaara H. (2010). Introduction to the Special Issue: Path Dependence in Housing. *Housing, Theory and Society*, 27 (3), 193-203.
- Craipeau, S. (2010). Télétravail : le travail fluide. *Quaderni*, 71, 107-120.
- De Decker, P. (1990). Housing and housing policy in flanders (Belgium); confusion on the eve of a new decade. *The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, 5(1), 3-27.
- Deboosere, P. (2010). Brussels: A City, a Region, a Place to Live. *What Does Geography Teach Us about the Future of Belgium's Institutions?*, 19-37.
- Dessouroux, C. (2010). Cinquante ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles. *Brussels Studies*, 35, 15.
- Dessouroux, C., & Romainville, A. (2011). La production de logements en Belgique et à Bruxelles – Acteurs, dynamiques, géographie. *EchoGéo*, 15(2011), 20.
- Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., Laet, S. De, Demonty, F., Marissal, P., & Surkyn, J. (2016). *Note de synthèse BSI. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux* (Vol. 99).
- Doornaert, A., Demeuter, P., & Hanssens, B. (2016). Observatoire des bureaux. *Vacance 2015 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Nord*. Bruxelles: Benjamin Cadranel.
- Eurofound and the International Labour Office. (2017). *Working anytime, anywhere: The effects on the world of work*. Publications Office of the European Union, Luxembourg, and the International Labour Office, Geneva.
- Kesselring S. (2015) Corporate Mobilities Regimes. Mobility, Power and the Socio-geographical Structurations of Mobile Work. *Mobilities*, 10 (4) , 571-591.
- Marzloff, B. (2014). *Sans Bureau Fixe*. Paris:FYP éditions.
- Till, J., & Schneider, T. (2005). Flexible housing: opportunities and limits, *Arq - Architectural Research Quarterly*, 9 (2), 157-166.
- Vanneste, D., Thomas, I., Goossens, L., & Decker, P. D. (2007). *Le logement en Belgique*. Bruxelles: Direction générale statistique et information économique.
- Wajcman J., Rose E., Brown E., and Bittman M. (2010). Enacting virtual connections between work and home. *Journal of Sociology*, 46 (3), 257-275.