



LES LIEUX HYBRIDES DANS LA VILLE : ESSAI DE CARTOGRAPHIE

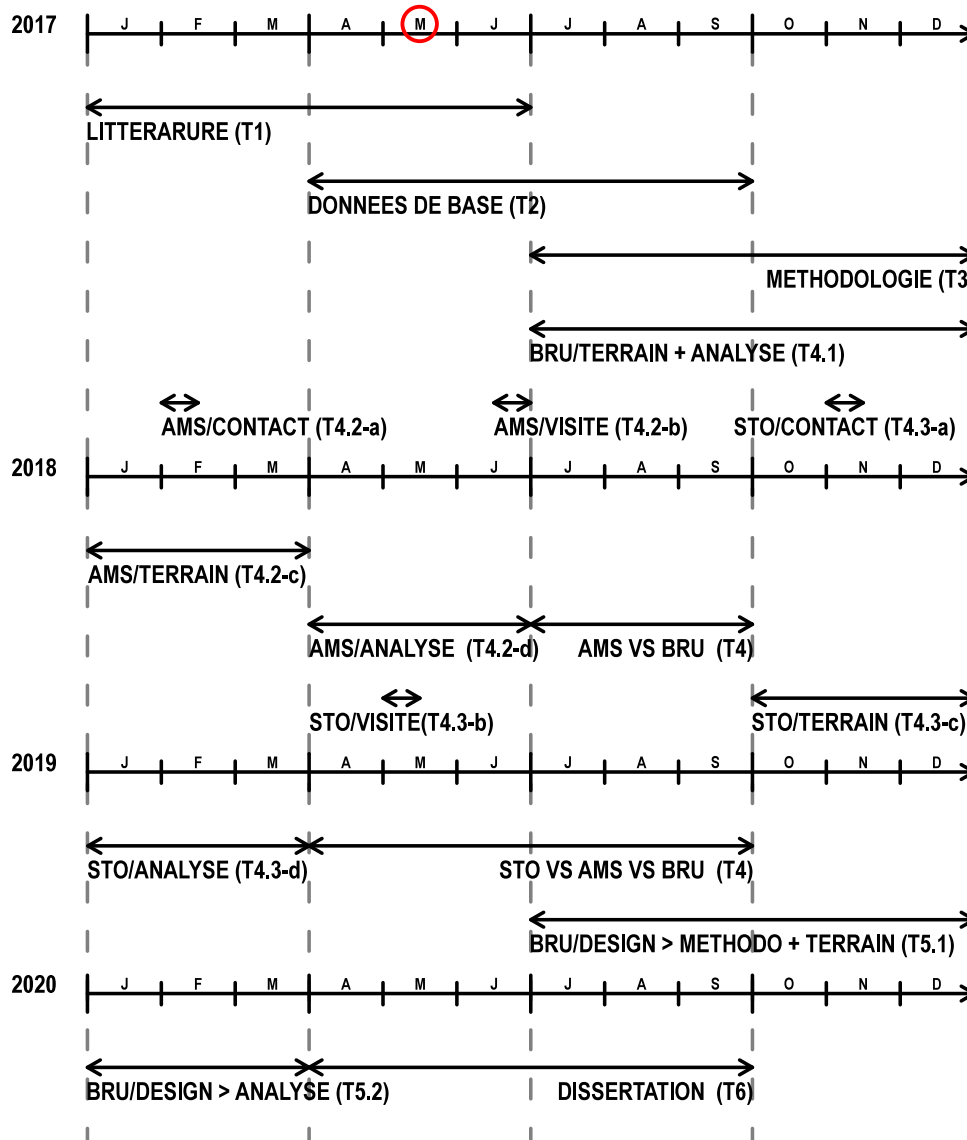


[APERAU 11 05 2017] PRÉSENTATION / **CONSTANCE UYTTEBROUCK**

- PROGRESSION
- CADRE CONCEPTUEL
- PROBLÉMATIQUE
- RISQUES ET OBJECTIFS
- MÉTHODOLOGIE
- DISTRIBUTION SPATIALE
- CONCLUSION

PROGRESSION

3



■ CONTEXTE / ÉVOLUTION DU MONDE DU TRAVAIL

TÉLÉTRAVAIL
TRAVAIL À DOMICILE

TIC
NUMÉRISATION

TRAVAIL MOBILE
« NWOW »

VIE PRIVÉE/
PROFESSIONNELLE

DÉRÉGULATION
VALEUR DU TRAVAIL
RELATIONS

NOMADISME
PRÉCARITÉ
POROSITÉ



© <http://www.smartindianwomen.com>



© <http://bizblog.btireland.ie>



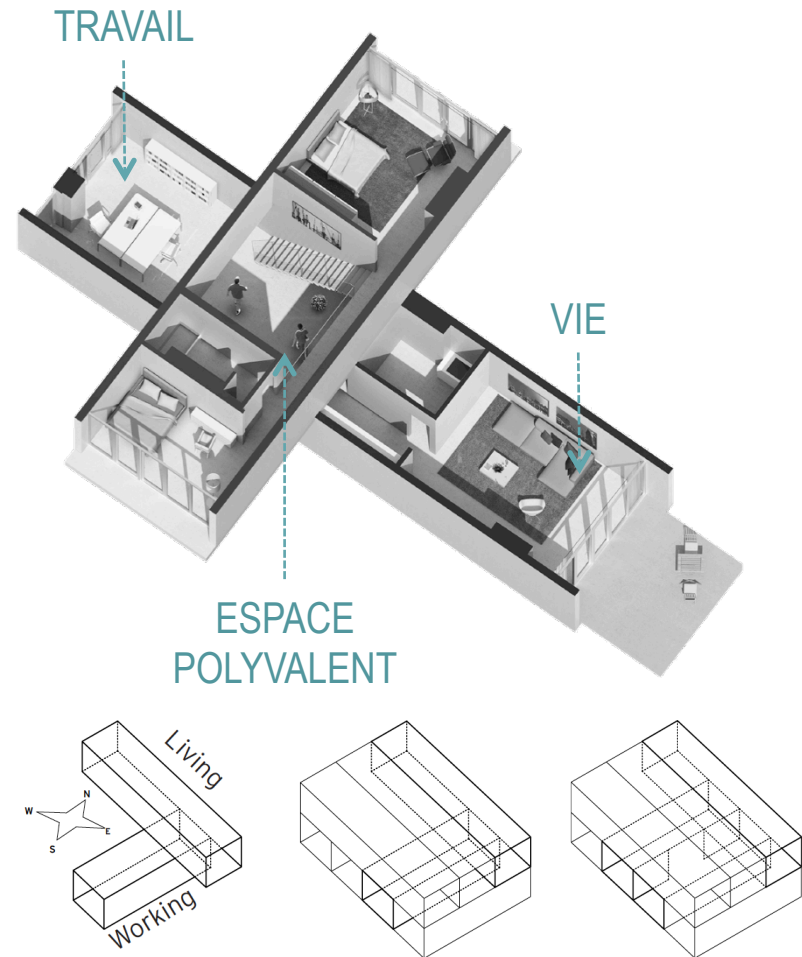
© <http://elmarplatense.com>

CADRE CONCEPTUEL

5

LEMA

- LIEUX HYBRIDES =
 - ACTIVITÉS RÉSIDENTIELLES + PROFESSIONNELLES
 - IMMEUBLE (UNITE)
 - NOUVELLES CONSTRUCTIONS >< RECONVERSIONS, ADAPTATIONS
 - À L'ORIGINE >< CYCLE DE VIE
 - FORMEL >< INFORMEL
- **ENJEU À L'ÉCHELLE DE L'IMMEUBLE > FLEXIBILITÉ**



CADRE CONCEPTUEL

6

LEMA

- // **TIERS LIEUX**
 - COWORKING, INCUBATEURS, FABLABS, ESPACES PUBLICS,...
 - COMMODITÉS, ÉQUIPEMENTS
 - SYNERGIE, INNOVATION

GREENBIZZ BRUXELLES



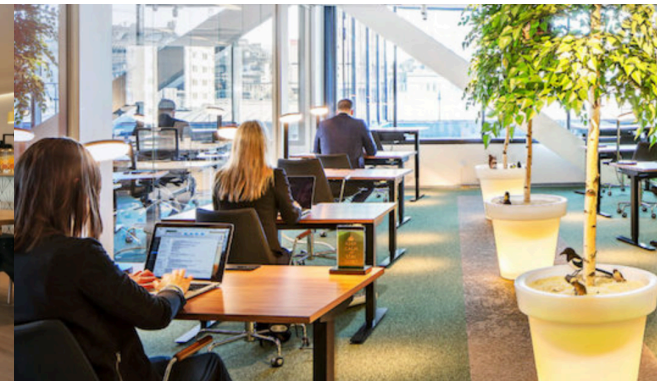
© <http://www.greenbizz.brussels>

WEWORK AMSTERDAM



© <https://www.wework.com>

WORKAROUND STOCKHOLM



© <https://www.workaround.se>

CADRE CONCEPTUEL

- **ENJEUX À L'ÉCHELLE DE LA VILLE / NOUVELLE DIVISION GÉOGRAPHIQUE DU TRAVAIL**
- **MOBILITÉ / RÉSEAUX APPROPRIÉS**
- **ÉTALEMENT URBAIN / ÉQUILIBRE LOGEMENTS – SERVICES**
- **ACCÈS AU LOGEMENT / MARCHÉ ET POLITIQUE DU LOGEMENT**



© <https://eu-smartcities.eu>



© <https://urbanist.co>



© <https://accesstohousing.simcoe.ca>

“QUELS RÉGIMES DE **RÉGULATION** PEUT-ON METTRE EN PLACE POUR CONTRÔLER L'IMPACT DES **LIEUX HYBRIDES** SUR LE **DÉVELOPPEMENT URBAIN** ET LA **FRAGMENTATION SOCIALE** ?”

RISQUES

**1. ÉTALEMENT URBAIN
& REDÉVELOPPEMENT
DU CENTRE VILLE**



OBJECTIFS

**STOCK HYBRIDE À
L'ÉCHELLE DE LA
RÉGION URBAINE**

**2. FRAGMENTATION
URBAINE & SOCIALE**



**POTENTIEL POUR LE
LOGEMENT PUBLIC**



**RÉGIMES DE
REGULATION**

- **ANALYSE COMPARATIVE / BRUXELLES, AMSTERDAM, STOCKHOLM**
 - ENTRETIENS > ACTEURS
 - IDENTIFICATION LIEUX HYBRIDES > AMPLEUR
 - ATELIERS SCÉNARIOS > RETOURS D'EXPÉRIENCE

- **ANALYSE DE FOND / BRUXELLES > LOGEMENT PUBLIC**
 - TYPOLOGIES > AIDE À LA DECISION
 - ÉTUDE COÛTS-BENEFICES > VALIDATION SCÉNARIOS

- **CONTEXTE BRUXELLOIS > LOGEMENT**
 - POLITIQUE DU LOGEMENT

1919 – **PROPRIÉTÉ PRIVÉE** [SNHLBM]

1945 > **PROPRIÉTÉ, LOGEMENT PUBLIC, RÉNOVATION**

1980 – **RÉGIONALISATION**
80% MÉNAGES OK PROPRIÉTÉ

1930 – APPROCHE PLUS **SOCIALE**

1950 > 1980 INL
QUALITÉ LOGEMENT



© www.irisonument.be

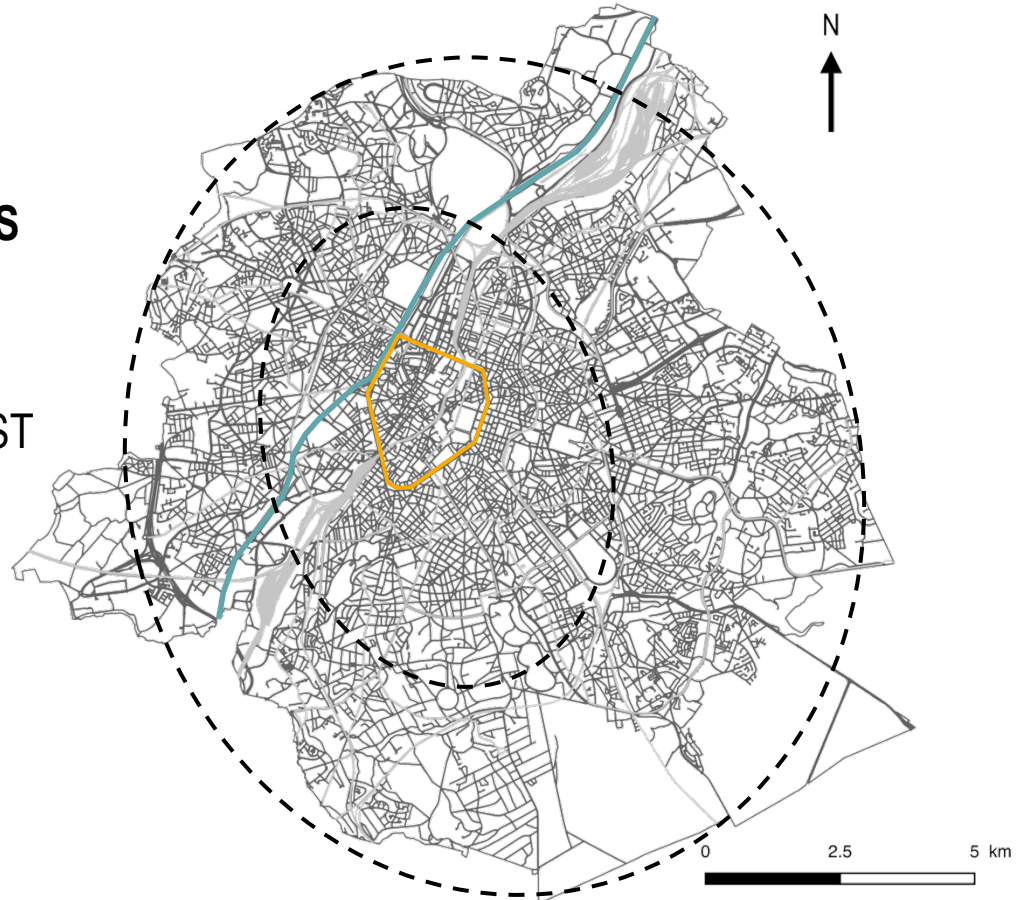


© http://www.bruxelles50-60.be



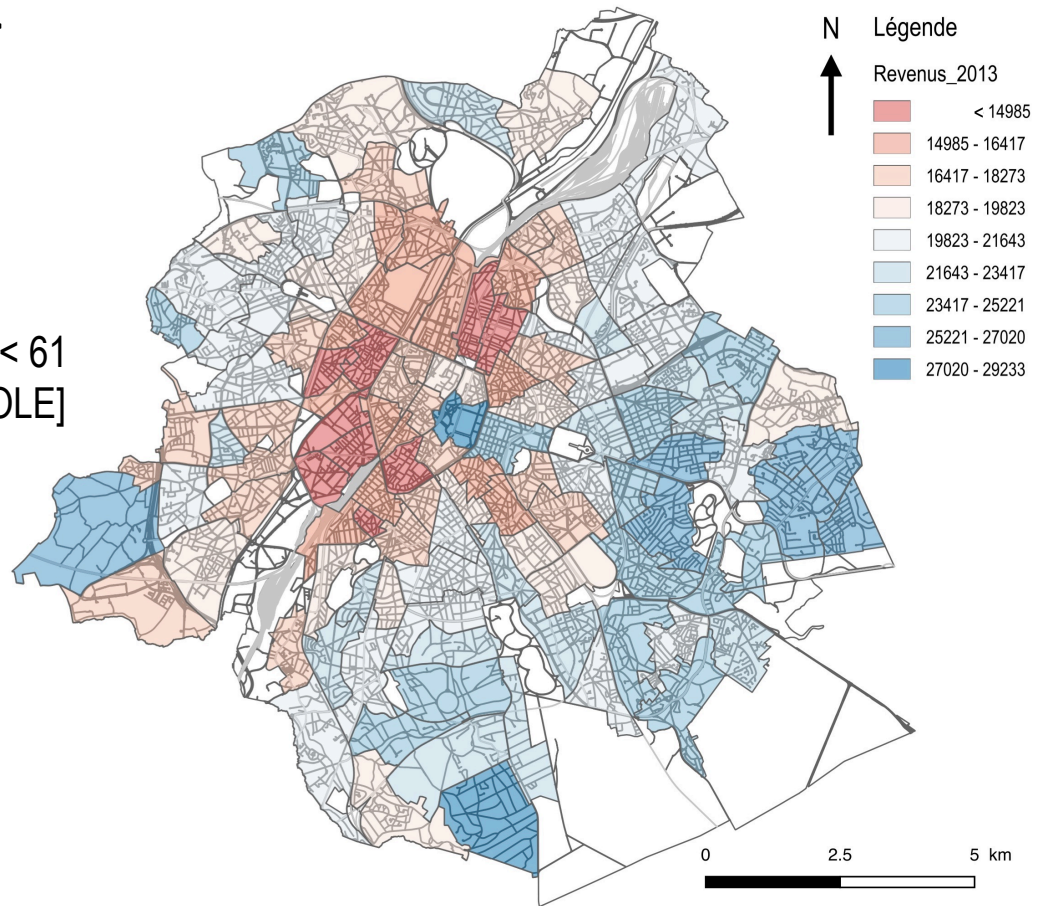
© http://bruciel.brussels

- CONTEXTE BRUXELLOIS > LOGEMENT
 - **PENTAGONE**
 - > 1^{ÈRE} & 2^{NDE} **COURONNES**
 - VILLE HAUTE ET BASSE
 - **CANAL**
 - > SÉPARATION OUEST/EST



(Source : UrbiS – Schéma : auteur)

- **CONTEXTE BRUXELLOIS > LOGEMENT**
 - POPULATION AISÉE EN PÉRIPHÉRIE
 - **PÉRIURBANISATION**
 - 19 COMMUNES [RBC] >> 61 COMMUNES [METROPOLE]



(Source : UrbiS, IBSA - Carte : auteur) - NB : les zones non colorées ne présentent pas suffisamment d'informations récoltées pour générer des résultats

- **CONTEXTE BRUXELLOIS > LOGEMENT**
 - **REVITALISATION DES QUARTIERS CENTRAUX**
 - 1980 > RÉNOVATION
 - 1990 > REVITALISATION URBAINE
 - EDRLR (2002) > ZRU (2015)
 - DENSITÉ >< 2^{nde} COURONNE
 - **PÉNURIE LOGEMENTS ACCESSIBLES**
 - + 40 000 UNITÉS EN 2030
>< 36 000 MÉNAGES EN ATTENTE
 - 10% LOGEMENT PUBLIC
>< 70% PROMOTION IMMOBILIÈRE
 - RÉTENTION FONCIÈRE, ACCEPTABILITÉ
 - **TRANSFORMATIONS = 1/3 PRODUCTION**



- **CONTEXTE BRUXELLOIS > BUREAUX**

- SPÉCULATION [1960 – 1975] > DÉCLIN [1975 – 1990]
- RECENTRAGE ACTIVITÉS
- RECONVERSIONS > LOGEMENTS
- VACANCE IMMOBILIÈRE [2015]

RBC	8%
CBD	6%
DÉCENTRALISÉ	12%
ZAVENTEM	30%



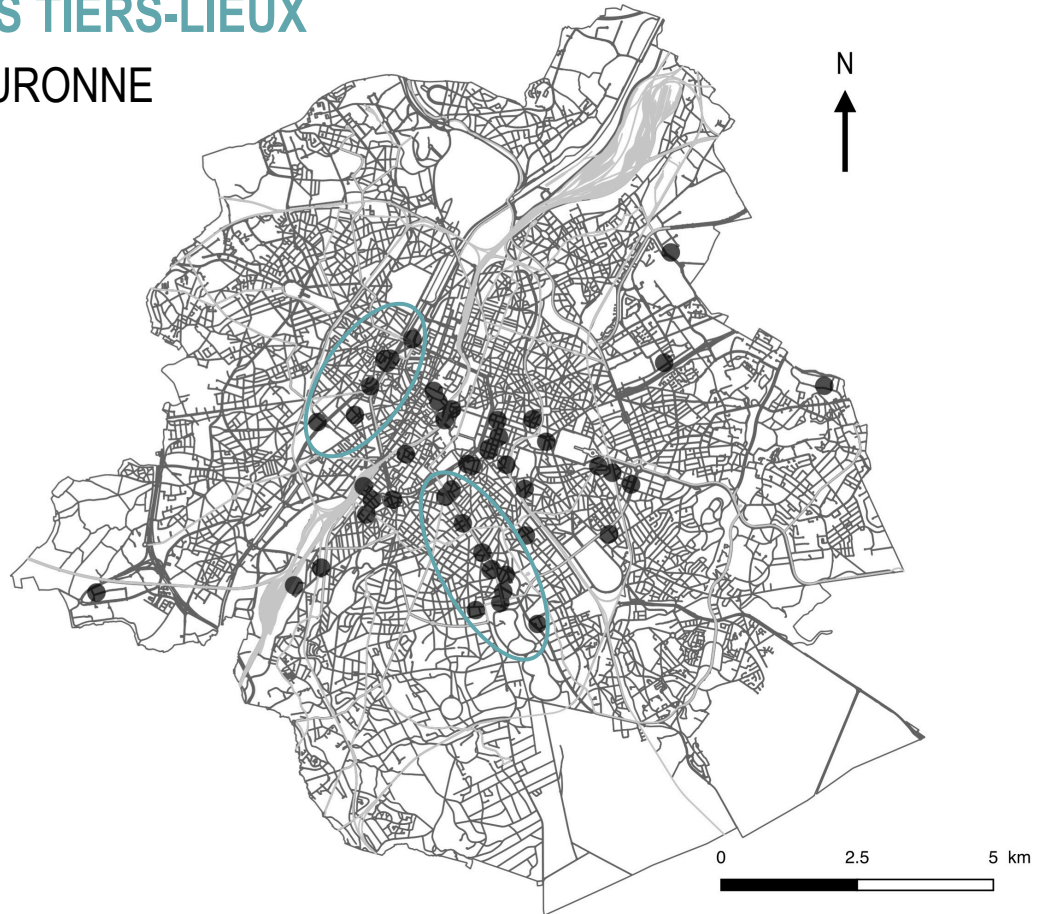
© <http://www.panoramio.com>

- **TELETRAVAIL**

- EFT > 25% TRAVAILLEURS RBC
- MANAGERS, PROFESSIONS INTELLECTUELLES
- ACTIVITÉS SPÉCIALISÉES, ENSEIGNEMENT, TIC, IMMOBILIER

- **UNE CARTOGRAPHIE DES TIERS-LIEUX**

- CANAL & AXES 1^{ÈRE} COURONNE
(LOUISE)



(Source : Urbis, Impulse - Carte : auteur)

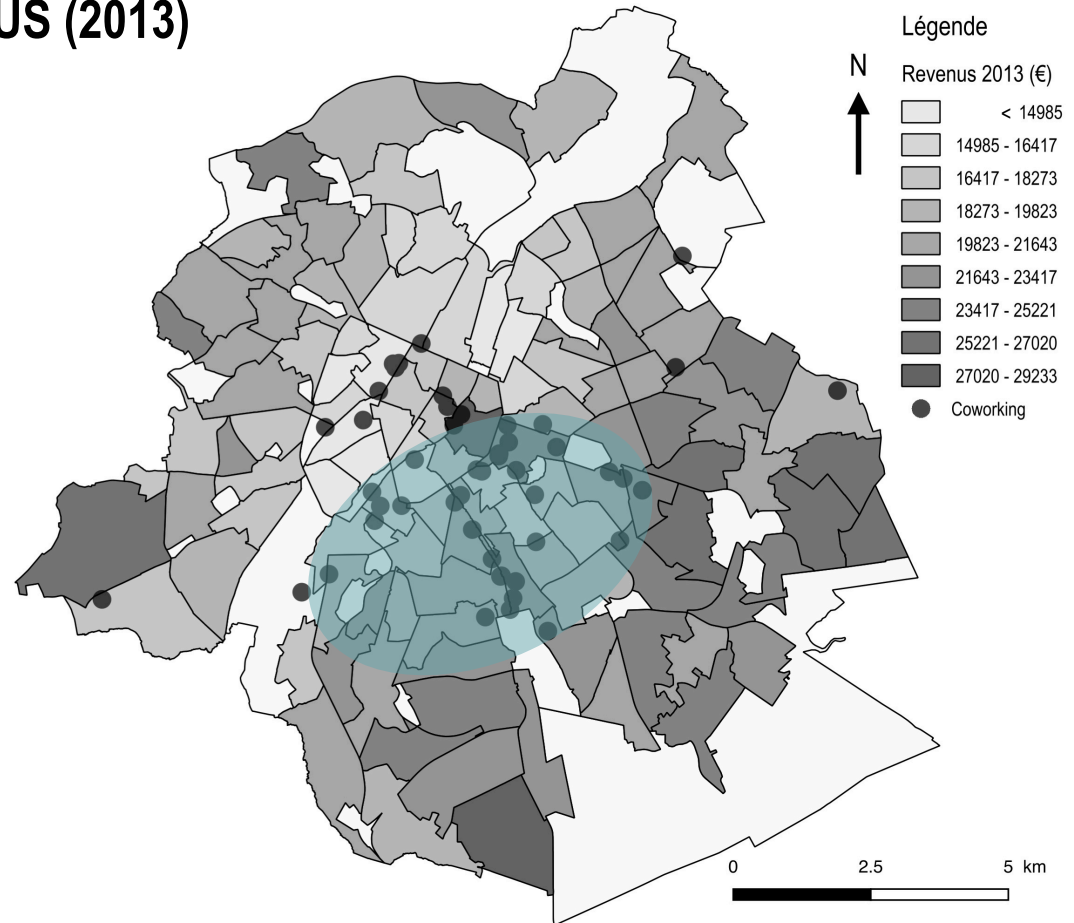
DISTRIBUTION SPATIALE

17

LEMA

■ COWORKING ET REVENUS (2013)

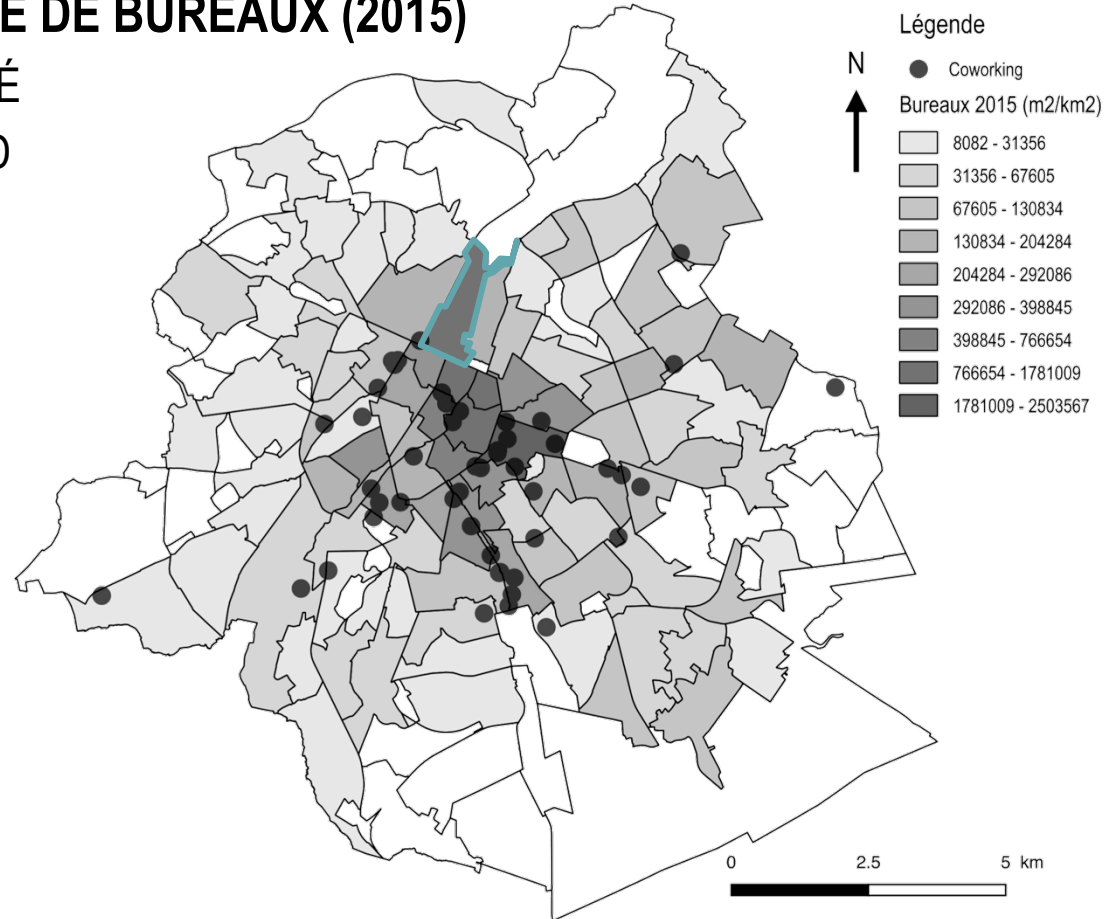
■ CROISSANT SUD-EST



(Source : IBSA, Impulse - Carte : auteur) - NB : les zones non colorées ne présentent pas suffisamment d'informations récoltées pour générer des résultats

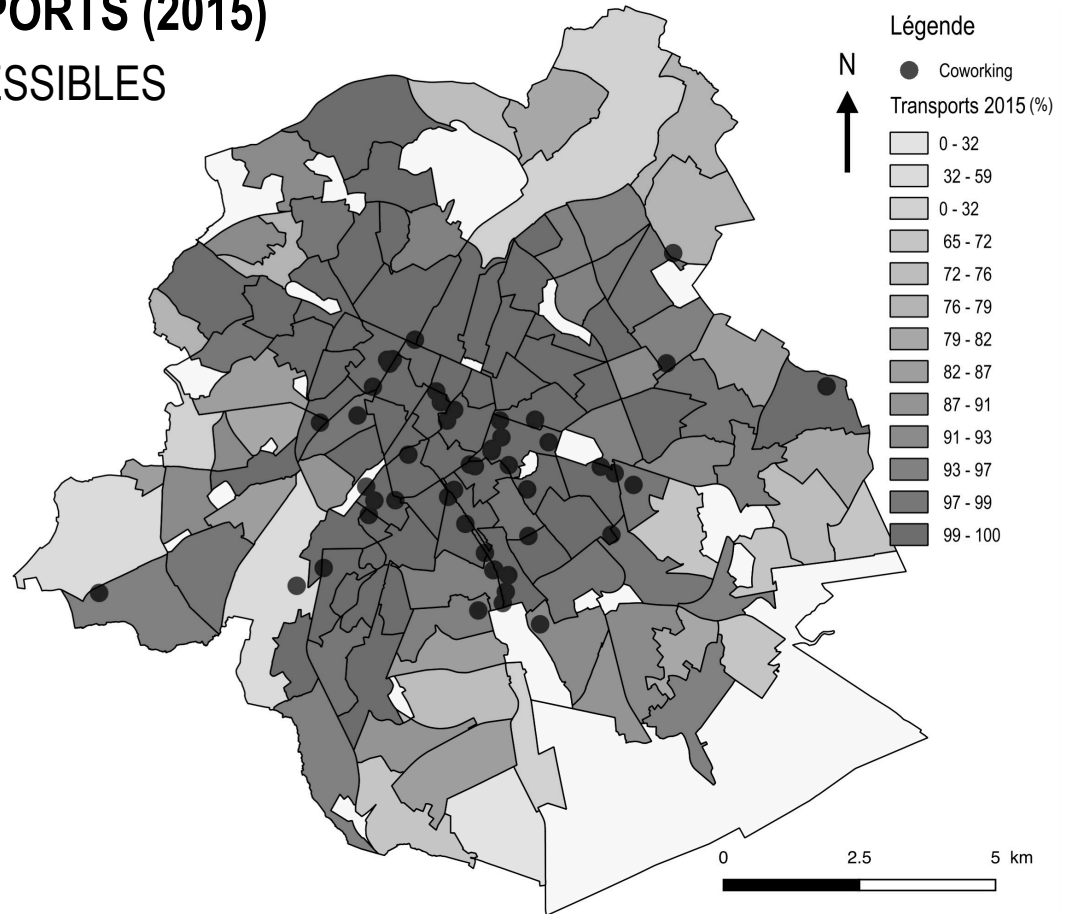
■ COWORKING ET DENSITÉ DE BUREAUX (2015)

- ZONES FORTE DENSITÉ
SAUF QUARTIER NORD



(Source : IBSA, Impulse – Carte : auteur)

- **COWORKING ET TRANSPORTS (2015)**
 - ZONES LES PLUS ACCESSIBLES



(Source : IBSA, Impulse - Carte : auteur) - NB : les zones non colorées ne présentent pas suffisamment d'informations récoltées pour générer des résultats

- **HABITAT HYBRIDE > EXEMPLE**
 - CONVERSION BUREAUX > LOGEMENTS ET SERVICES
 - ESPACES PARTAGÉS DONT COWORKING
 - PETITS MÉNAGES AISÉS - ENTRÉE DE VILLE > ENJEUX



© Google Maps



© www.thehorizon.be



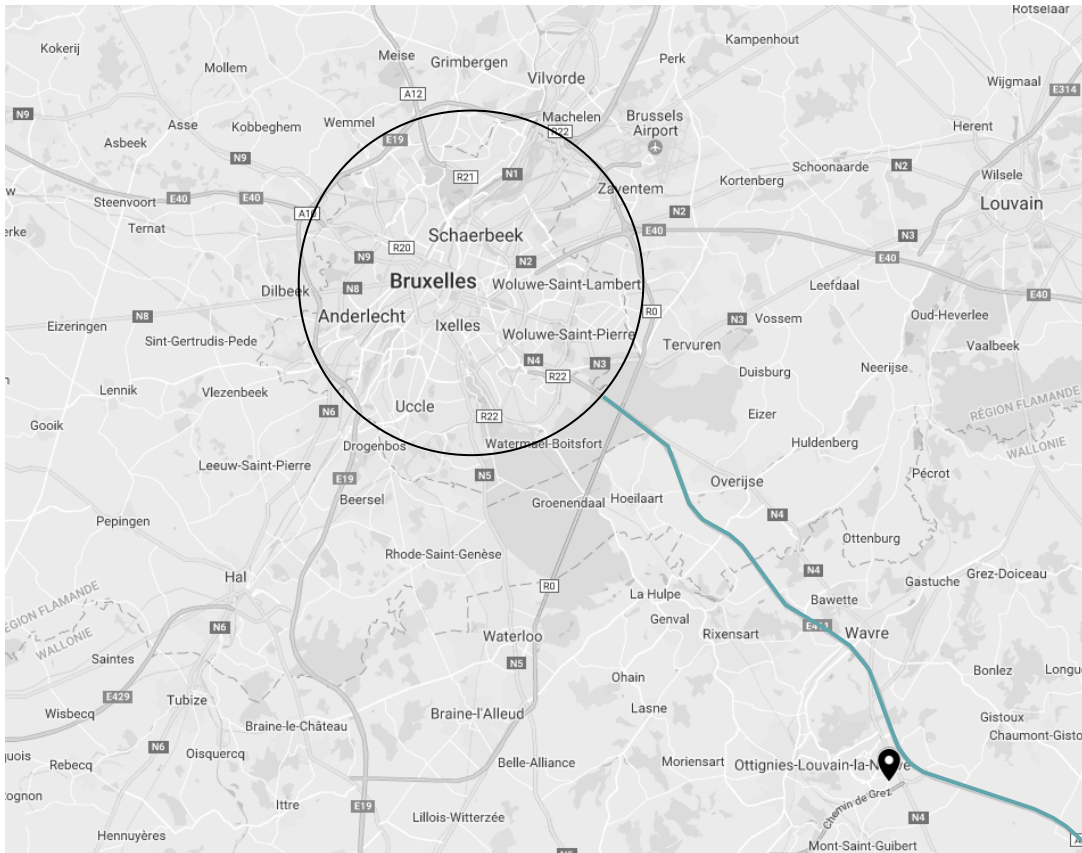
© www.thehorizon.be

DISTRIBUTION SPATIALE

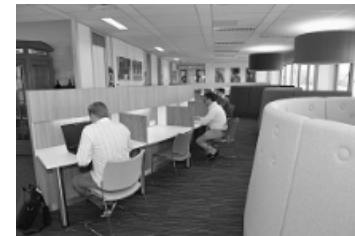
21

LEMA

■ TÉLÉ-CENTRES HORS RBC > EXEMPLE



© Google Maps



© <http://www.axisparc.com>

- **LIEUX HYBRIDES** = HABITER + TRAVAILLER EN UN MÊME LIEU
- **RISQUES** = FRAGMENTATION SOCIALE + DÉVELOPPEMENT URBAIN
- **OBJECTIFS**
 - STOCK HYBRIDE
 - RÉGIMES DE RÉGULATION
 - POTENTIEL POUR LE LOGEMENT PUBLIC
- **MÉTHODE** = ÉTUDE **COMPARATIVE** > SOLUTIONS POUR BRUXELLES
- **CONTEXTE BRUXELLOIS**
 - PÉRIURBANISATION, PÉNURIE DE LOGEMENTS, TRANSFORMATIONS
 - VACANCE DE BUREAUX, RECONVERSIONS
 - 25% TELE-TRAVAILLEURS RBC

- **DISTRIBUTION SPATIALE**
 - 1ÈRE COURONNE (LOUISE, CANAL)
 - CROISSANT SUD-EST
 - ZONES DE BUREAUX
 - BONNE ACCESSIBILITÉ

- **PERSPECTIVES**
 - HABITAT HYBRIDE
 - LIEUX HYBRIDES HORS RBC
 - LIEUX INFORMELS



MERCI



[APERAU 11 05 2017] PRÉSENTATION / CONSTANCE UYTTEBROUCK



ANNEXES



[APERAU 11 05 2017] PRÉSENTATION / CONSTANCE UYTTEBROUCK

- BRUXELLES [CAS DE BASE] ?
 - VILLE ORIENTÉE **SERVICES** + INSTITUTIONS EUROPÉENNES
 - MARCHÉ : VACANCE DE BUREAUX > **RECONVERSIONS**
 - ÉTALEMENT URBAIN > **MOBILITÉ**
 - LOGEMENT PUBLIC EN PÉNURIE, POPULATION PRÉCARISÉE > **RELÉGATION**

- AMSTERDAM/STOCKHOLM [PISTES] ?
 - CONTEXTES SIMILAIRES (EUROPE DU **NORD**) MAIS SPÉCIFIQUES
 - **AMSTERDAM** : VACANCE DE **BUREAUX**, **PRIVATISATION** MASSIVE DU LOGEMENT PUBLIC, 70 000 **NOUVEAUX LOGEMENTS** PRÉVUS POUR 2040
 - **STOCKHOLM** : DÉCLIN DU **LOGEMENT PUBLIC** LOCATIF

CHOIX DES VILLES

27

LEMA

	BRUSSELS	AMSTERDAM	STOCKHOLM
URBAN GEOGRAPHY POPULATION (URBAN REGION)	1 700 000 hab (2010)	1 600 000 hab (2013)	1 400 000 hab (2016)
FRAGMENTATION	Social relegation , highly-educated professionals in the suburbs	Gentrification, highly-educated professionals in the suburbs	Social relegation, upper classes in the center
SPRAWL	Urban region > 5% belgian territory	Compact inner-city, suburbanisation of elites (19 th), peripheral 20 th housing	Sprawl (70') > will : polycentric-compact region
CITY'S LAND POLICY	Decentralisation, "incomplete" pillarization , language struggle > fragmented metropolis	Territorial consolidation after WWII > new-towns policy > densification (80') > compact-city policy	Corporative system, local tenant's organisation
OFFICE MARKET STOCK EVOLUTION	Speculative development (60') > decline (70-80') > conversions into housing (90')	Expansion 50' > 2000', Buildings ' obsolescence, weaker economy, location important	TO BE FURTHER INVESTIGATED
VACANCY	7,9% (2015)	18,5% (2011)	TO BE FURTHER INVESTIGATED
HOUSING MARKET HOUSING POLICY	Market dynamics prevalent, "laissez-faire" planning, home ownership promotion, attractiveness influenced by employment	Housing regulation, social-democratic model, large-scale social housing projects (20 th century) > neoliberalisation , marchandisation, lack of incentives for private landlords	Cooperatives > 70' : decline and inequalities in the public rental market , policies tackling segregation during the 90' > today, public programs : "Million Homes Program"
HOUSING STOCK	Strong demand, lack of public housing (13,5%), social differentiation : only 1% stock accessible to 40% households with lowest incomes	Strong demand (40000 dwellings planed) 49% public housing (2010) 29% owners (x3 during 90')	Strong public rental sector
LABOUR MARKET CHARACTERIZATION	Service-oriented city, European institutions, ¼ Belgian employment	Local and diversified economy, Precarious work (ZZP)	Difficult access for migrants, disparity in services distribution
TELEWORK	BE : 1/5 employees using a category of telework	NL : 1/3 employees using a category of telework	SE : > 1/3 employees using a category of telework Well received by managers > enterprises offering telework : 36% (2003) > 51% (2014)

- « **PATH DEPENDENCE** » / COMPRÉHENSION DE **CONTEXTES GÉOGRAPHIQUES, HISTORIQUES, INSTITUTIONNELS DIFFÉRENTS**
 - >< **MARCHANDISATION** DE L'ESPACE, **NUMÉRISATION** GÉNÉRALISÉES
 - ANALYSES DANS 3 VILLES > RÔLE DU CONTEXTE DANS LA RÉGULATION

- **COMPARAISONS QUANTITATIVES + QUALITATIVES**
 - SI APPROCHE PUREMENT QUANTITATIVE >
 - RISQUE DE DISSIMULER/EXACERBER DES TENDANCES
 - INSUFFISANT POUR COMPRENDRE DES PRATIQUES INNOVANTES

 - SI APPROCHE PUREMENT QUALITATIVE > MANQUE DE TENDANCES MACRO POUR OBJECTIVER LES RESULTATS

- PERSPECTIVE

- PERMIS LOGEMENTS/BUREAUX > PROJETS MIXTES [DEMANDE EN COURS]



- STATBEL

- ENQUÊTE SUR LES FORCES DE TRAVAIL (EFT) > TÉLÉ-TRAVAIL À DOMICILE / LOCALISATION, PROFIL USAGERS [DEMANDE EN COURS]



- ENQUÊTE PROPRE

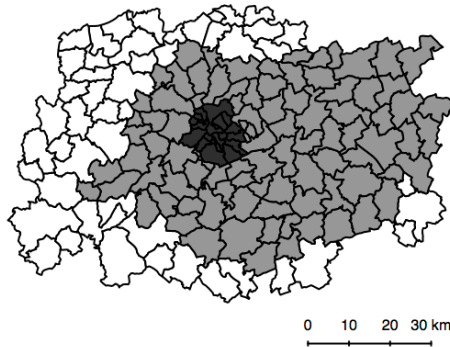
- ENQUÊTE DANS DES LIEUX HYBRIDES (INFORMELS) > USAGES, ENJEUX

Un **régime de gouvernance** peut se définir à partir de trois éléments constitutifs :

- (i) Les **acteurs** impliqués dans la réalisation d'**objectifs d'intérêt général** ainsi que leurs caractéristiques (objectifs, valeurs, formes institutionnelles, ressources, type d'incitations les motivant, légitimité) ;
- (ii) Les **instruments** de politique publique mis en œuvre afin d'atteindre les objectifs d'intérêt général. Il est possible de ce point de vue de distinguer trois types d'instruments : **régulateurs**, qui ont pour objet de contraindre les acteurs à agir d'une manière déterminée ; **incitatifs**, qui ont pour objet de motiver les acteurs à agir dans une direction donnée ; **informatifs**, qui ont pour objet de convaincre les acteurs d'agir d'une certaine façon.
- (iii) Les **modalités institutionnelles d'interaction** au sein d'un réseau de politique publique. Les instruments de politiques publiques ne se mettent pas en œuvre d'eux mêmes, mais supposent l'existence de modalités institutionnelles de **coordination** qui incluent la façon dont la mise en œuvre et la conception des politiques publiques est reliée.

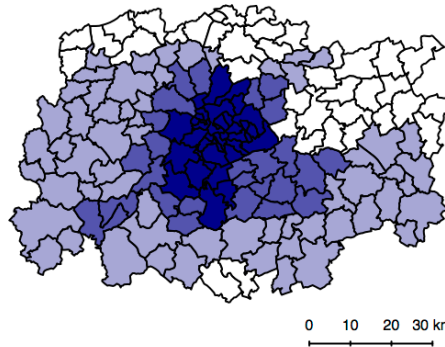
Bernard Enjolras, « Gouvernance verticale, gouvernance horizontale et économie sociale et solidaire : le cas des services à la personne », Géographie, économie, société 2010/1 (Vol. 12), p. 15-30.

a. Administrative delineations



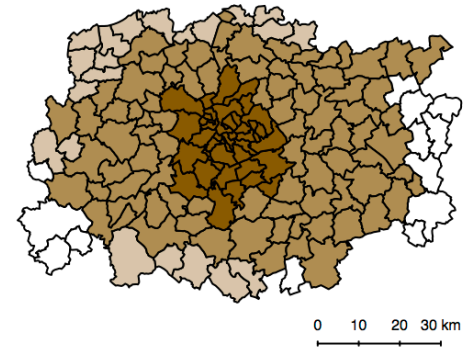
- Brussels–Capital Region
- Former Province of Brabant

b. Functional delineations



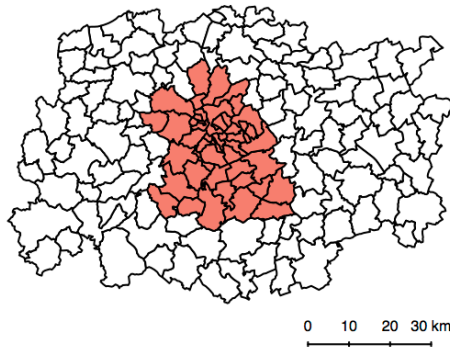
- Operational Agglomeration
- Suburbs
- Commuter Living Zone

c. RER delineations



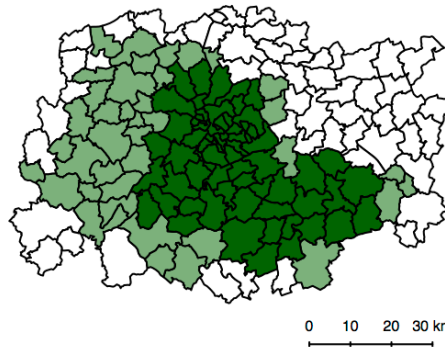
- Inner RER zone
- Official RER zone
- Extended RER zone

d. Fractal delineation



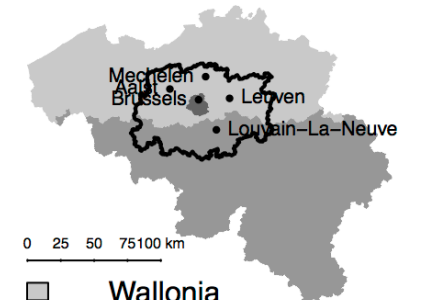
- Fractal Morphological Agglomeration

e. Fluxes–based delineations



- Phone Basin
- Jobs Basin

f. Situation in Belgium



- Wallonia
- Flanders
- Brussels–Capital Region
- Union
- Main Cities in Union