Brussels Studies
La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels
Collection générale | 2022

Pour un changement de paradigme dans la politique d'attractivité résidentielle en Région de Bruxelles-Capitale

Voor een paradigmaverschuiving in het woonaantrekkelijkheidsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Towards a paradigm shift in the residential appeal policy of the Brussels-Capital Region

Hannah Berns, Emmanuelle Lenel, Christine Schaut et Gilles Van Hamme

Édition électronique
URL : https://journals.openedition.org/brussels/6192
DOI : 10.4000/brussels.6192
ISSN : 2031-0293

Traduction(s) :
Voor een paradigmaverschuiving in het woonaantrekkelijkheidsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - URL : https://journals.openedition.org/brussels/6214 [nl]
Towards a paradigm shift in the residential appeal policy of the Brussels-Capital Region - URL : https://journals.openedition.org/brussels/6223 [en]

Éditeur
Université libre de Bruxelles - ULB

Référence électronique
Hannah Berns, Emmanuelle Lenel, Christine Schaut et Gilles Van Hamme, « Pour un changement de paradigme dans la politique d'attractivité résidentielle en Région de Bruxelles-Capitale », *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, document 172, mis en ligne le 09 octobre 2022, consulté le 08 avril 2025. URL : http://journals.openedition.org/brussels/6192 ; DOI : https://doi.org/10.4000/brussels.6192

Ce document a été généré automatiquement le 7 avril 2025.

Le texte seul est utilisable sous licence CC BY 4.0. Les autres éléments (illustrations, fichiers annexes importés) sont « Tous droits réservés », sauf mention contraire.

Pour un changement de paradigme dans la politique d'attractivité résidentielle en Région de Bruxelles-Capitale

Voor een paradigmaverschuiving in het woonaantrekkelijkheidsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Towards a paradigm shift in the residential appeal policy of the Brussels-Capital Region

Hannah Berns, Emmanuelle Lenel, Christine Schaut et Gilles Van Hamme

NOTE DE L'ÉDITEUR

Pour voir les figures dans une meilleure résolution, accédez à l'article en ligne et cliquez sur « Original » en dessous de celles-ci.

NOTE DE L'AUTEUR

Financement : Anticipate – Innoviris

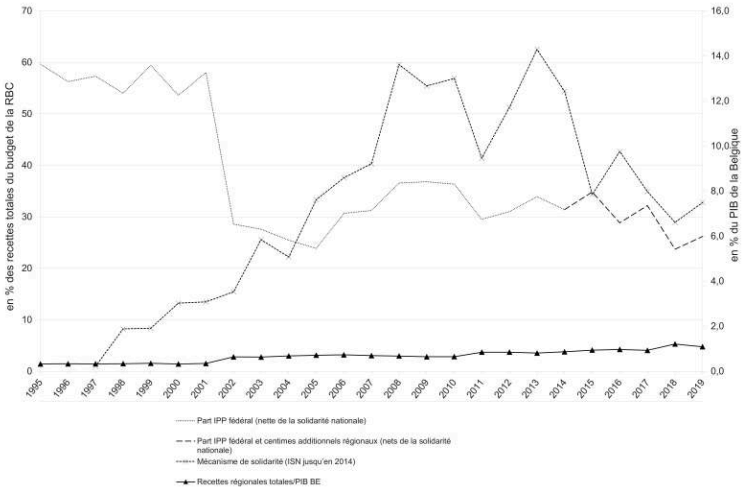
Introduction

1 La question de la « fuite » des classes moyennes vers les périphéries est au cœur des préoccupations politiques depuis la naissance de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) en 1989. En 2019, le contexte est très différent (la population a fortement crû depuis

1995), mais les objectifs restent très similaires si on en croit la déclaration de politique générale de l'actuel gouvernement :

> « ...maintenir les forces vives sur son territoire et attirer les talents de demain. L'accès à la propriété immobilière devra s'en voir davantage facilité afin d'ancrer durablement la classe moyenne au sein de la Région... Ces réformes devront viser à favoriser le maintien et l'attraction d'une classe moyenne active et dynamique sur le territoire bruxellois... La région mènera une politique de logement et de revitalisation urbaine ambitieuse et volontariste... Un régime fiscal favorable en ce qui concerne les droits d'enregistrement sera instauré pour les propriétaires qui acquièrent une nouvelle habitation propre et unique en RBC, afin d'ancrer la classe moyenne sur le long terme »[1].

Figure 1. Évolution de la part de l'IPP dans le total des recettes régionales bruxelloises de 1995 à 2019



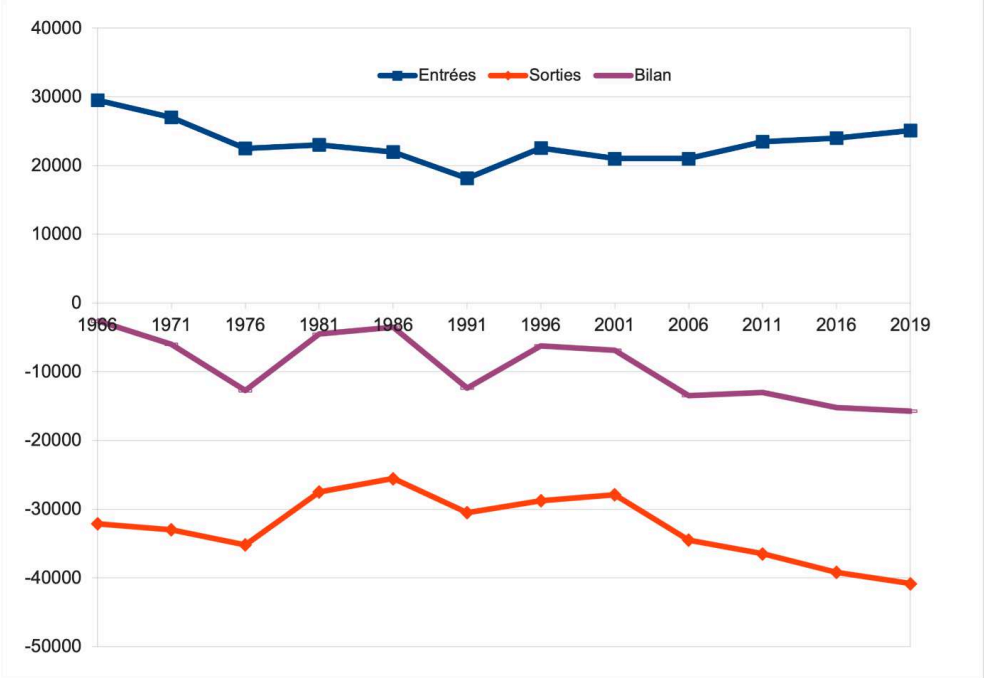
Sources : Exposés généraux des budgets des recettes et des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour les années budgétaires 1995-2019

2 La très forte constance de cette préoccupation de la part des autorités bruxelloises trouve son origine dans le mécanisme de financement de la RBC, initialement largement fondé sur l'impôt sur les personnes physiques (70 % de son financement à l'origine [Zimmer, 2002 : 14]). Avec les réformes de l'État successives, cette part s'est cependant fortement réduite. Elle est devenue ces dernières années, si l'on excepte la période très atypique de la crise sanitaire, inférieure à 30 % (figure 1). En outre, un dispositif de solidarité nationale a été mis en place pour réduire le différentiel de capacités fiscales lié aux différences de revenus par habitant entre les régions. Ce dispositif représente quelque 8 % des recettes du budget bruxellois en 2019. Il en résulte une autonomie fiscale croissante pour la Région, qui se traduit entre autres par le poids croissant de la fiscalité des impôts immobiliers dans les recettes régionales. Un changement vers le haut dans la composition sociale de la population ne modifierait donc pas drastiquement les recettes régionales compte tenu du poids déclinant de l'impôt sur les personnes physiques, des différences limitées entre les catégories de revenus eu égard à cet impôt et enfin, de la réforme (future) du mécanisme de solidarité nationale qui se traduira par un gain fiscal lorsque la population augmentera.

3 Autrement dit, la volonté régionale de maintenir (ou d'attirer) « les classes moyennes » apparaît de moins en moins liée à des motifs fiscaux, et cette réalité transparaît d'ailleurs bien dans la déclaration de politique générale de l'actuel gouvernement qui

met l'accent sur la nécessité de mixité sociale, l'attraction des forces vives supposées appartenir aux classes « moyennes », la réduction de la pression automobile liée à la navette… Le présent article n'a pas pour objectif de discuter en détail du bien-fondé de ces différents motifs[2]. Il constate et explique plutôt l'échec de cette politique de maintien des classes moyennes à Bruxelles.

Figure 2. Évolution du bilan migratoire intérieur de la Région de Bruxelles-Capitale 1966-2019



Source : INS

4 En effet, le constat est désarmant : après 30 années en tête d'affiche des objectifs politiques, la RBC peine toujours à retenir ses « classes moyennes ». Le bilan migratoire est structurellement négatif depuis des décennies et s'est même détérioré au cours des 15 dernières années (figure 2).

5 Cet article s'interroge sur cet échec, en développant l'hypothèse qu'il est entre autres dû à une double erreur, de cibles et de moyens. En ciblant préférentiellement les ménages avec enfants appartenant aux « classes moyennes » (sans en préciser les contours), la RBC cherche à retenir un groupe en réalité peu susceptible de rester. Elle privilégie en outre l'accès à la propriété comme moyen de les ancrer durablement au sein de la Région. Or cet instrument nie la réalité de la ville comme espace de transition résidentielle. Il s'agit pourtant d'un fait connu de longue date en sociologie urbaine. Étudiant les processus de désorganisation-réorganisation sociale associés à la croissance démographique et physique vertigineuse de la ville de Chicago au début du siècle passé, en lien avec l'industrialisation et l'arrivée massive de migrants économiques, Burgess [1925] a par exemple montré que ces derniers avaient tendance à s'installer dans des « aires urbaines » de plus en plus périphériques au fur et à mesure de l'amélioration de leurs conditions sociales et économiques.

6 Ce potentiel d'attrait de la ville centrale pour des ménages en transition biographique – plutôt que pour les ménages stables – reste largement d'actualité, comme le confirment les données que nous avons collectées dans le cadre d'une recherche sur les

trajectoires résidentielles dans l'aire métropolitaine bruxelloise[3]. L'objectif était d'étudier dans leur diversité les ménages quittant la Région et leurs comportements résidentiels et de spécifier ce qui les différencie de ceux qui y restent ou s'y installent. L'enquête quantitative fondée sur des données individuelles quasi exhaustives (entre 2001 et 2015) a permis de dégager des profils migratoires de ménages quittant la RBC ou y restant[4]. L'enquête qualitative a complété et enrichi cette approche en explorant, au cours d'entretiens compréhensifs avec 99 résidents et ex-résidents de la RBC (annexe 1), les principaux facteurs de la décision de rester ou partir parmi ces profils.

7 L'article comporte deux parties principales. À travers des données quantitatives et qualitatives, la première partie explore de façon rigoureuse les migrations entre Bruxelles et ses périphéries, ainsi que les motivations d'une partie de ces mouvements à travers une analyse compréhensive. L'interprétation de ces données permet de discuter la politique régionale d'attractivité résidentielle tant dans ses objectifs (l'attraction des classes moyennes est-elle un objectif réaliste au regard des comportements observés ?) que dans ses moyens liés principalement à la fiscalité, l'accès à la propriété et la rénovation urbaine. Nous montrons aussi que, contrairement à une idée reçue, un environnement plus vert et plus aéré ne favorise pas la fixation des « classes moyennes » en ville.

8 Nous présentons dans la deuxième partie deux pistes pour réorienter la politique régionale d'attractivité résidentielle : considérer la ville comme un espace non pas de stabilisation résidentielle, mais bien de transition dans le cycle de vie, et mettre la focale sur des profils de ménages dont les besoins et les attentes résidentielles correspondent davantage aux milieux urbains denses. Nous proposons des pistes réalistes, fondées sur nos observations, pour repenser cette politique en fonction de groupes plus spécifiques et plus susceptibles de s'installer en ville pour un certain temps.

A. Une politique contestable quant aux cibles et aux moyens

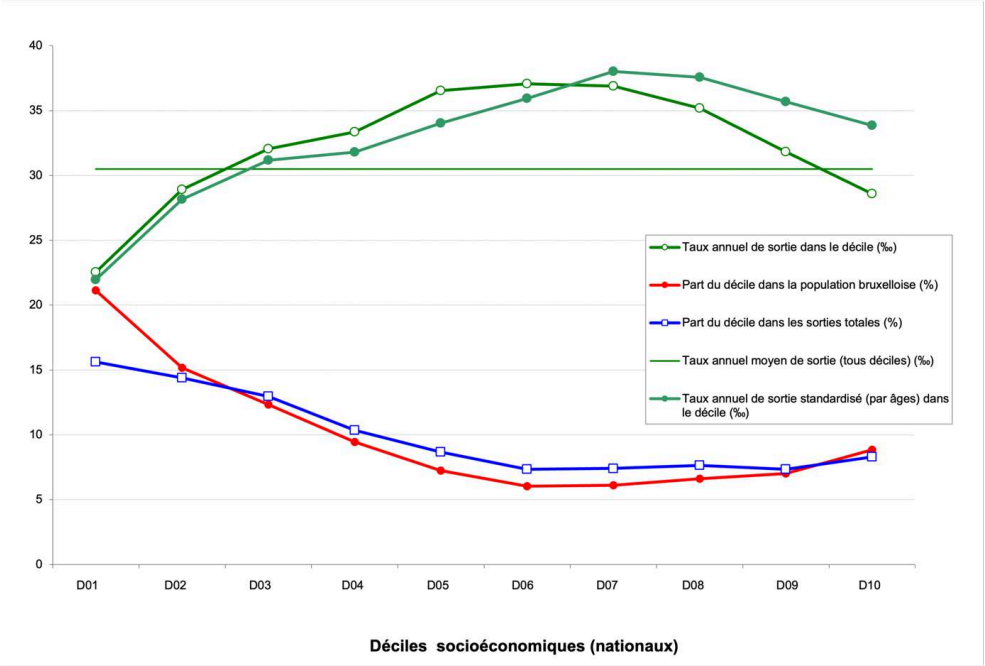
1. Les ménages avec enfants des classes moyennes sont très loin d'être les seuls à quitter la ville

9 En rupture avec la littérature scientifique qui, depuis des décennies, souligne que le processus de périurbanisation est associé aux classes moyennes et/ou supérieures, certains auteurs ont montré récemment qu'à Bruxelles, les choses ont changé [De Laet, 2018 ; De Masschaelk *et al*., 2015] et que les classes populaires elles aussi quittent la RBC. Les sorties sont loin, par ailleurs, de se réduire aux ménages avec enfants.

10 Nous proposons en première approximation de classer la population belge en trois grandes catégories (annexe 2) : les classes populaires, appartenant aux 30 % avec le plus faible niveau socio-économique, les classes aisées comme les 30 % supérieurs, et les classes moyennes comme les 40 % restants. Sur base d'une telle définition, les ménages avec enfants des classes moyennes ne représentent que 15 % environ du total de la population qui quitte Bruxelles vers le reste du territoire belge, et 10 % environ des ménages correspondants. Autrement dit : une focalisation exclusive de la politique

régionale d'attractivité résidentielle sur ces ménages laisse de côté 85 % de la population et 90 % des ménages qui quittent Bruxelles.

Figure 3. Les migrations intérieures au départ de la Région de Bruxelles-Capitale



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

11 Trois éléments contribuent à expliquer ce résultat. Premièrement, même si parmi les différentes catégories de ménages sortants, ceux avec enfants sont effectivement les plus nombreux en termes de ménages (un peu moins de 30 %) et plus encore en termes de population (un peu moins de 50 %), ils sont tout de même très loin d'avoir l'exclusivité et bien d'autres types de ménages quittent Bruxelles. Deuxièmement, le poids relatif des classes moyennes à Bruxelles est clairement plus faible qu'au niveau national (un peu moins de 30 % en RBC contre 40 % en Belgique). C'est aussi le cas des classes supérieures (un peu plus de 20 % contre 30 %), et c'est évidemment l'inverse pour les classes populaires (un peu moins de 50 % au lieu de 30 %). La base de « recrutement » des classes moyennes sortantes est donc assez étroite. Troisièmement, quoique la tendance à quitter Bruxelles soit plus élevée pour les classes moyennes (tous ménages confondus), l'écart est somme toute assez modéré avec les autres classes : le taux de sortie annuel est de l'ordre de 3,6 % pour les premières contre 3,2 % pour les classes supérieures, et tout de même 2,7 % pour les classes populaires (figure 3). Bref, si ces taux montrent bien un profil en cloche (centré sur le 6e décile), c'est une cloche de courbure assez faible. Au passage, on notera que ce profil se déplace vers les classes supérieures si l'on élimine l'effet de la structure des âges, car il y a dans les classes moyennes une surreprésentation des âges où les migrations sortantes sont plus fréquentes (30-44 ans). Tous ménages confondus, les classes moyennes ne représentent finalement que le tiers des sorties, contre plus de 40 % pour les classes populaires.

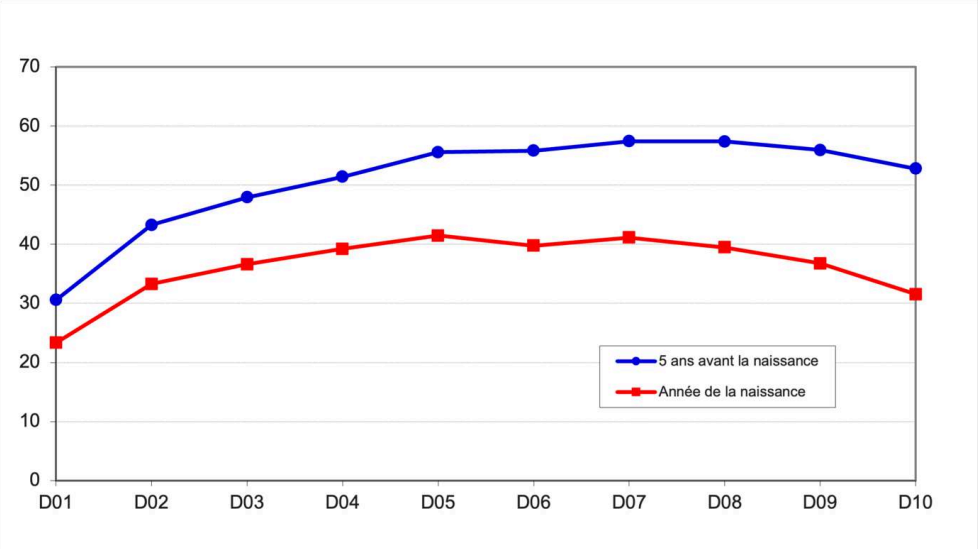
2. Les marges de manœuvre pour stabiliser en RBC davantage de ménages avec enfants des classes moyennes sont étroites

12 Le poids des ménages avec enfants des classes moyennes dans les sorties résidentielles hors Bruxelles ne semble pas justifier l'attention préférentielle qui leur est accordée. Plusieurs éléments suggèrent par ailleurs que ces ménages sont particulièrement difficiles à stabiliser en RBC : la précocité de leur départ ; l'importance des migrations de retour après un épisode de vie à Bruxelles ; les caractéristiques de l'environnement de leur destination. Nous développons ici ces trois éléments.

2.1. Constats statistiques et hypothèses

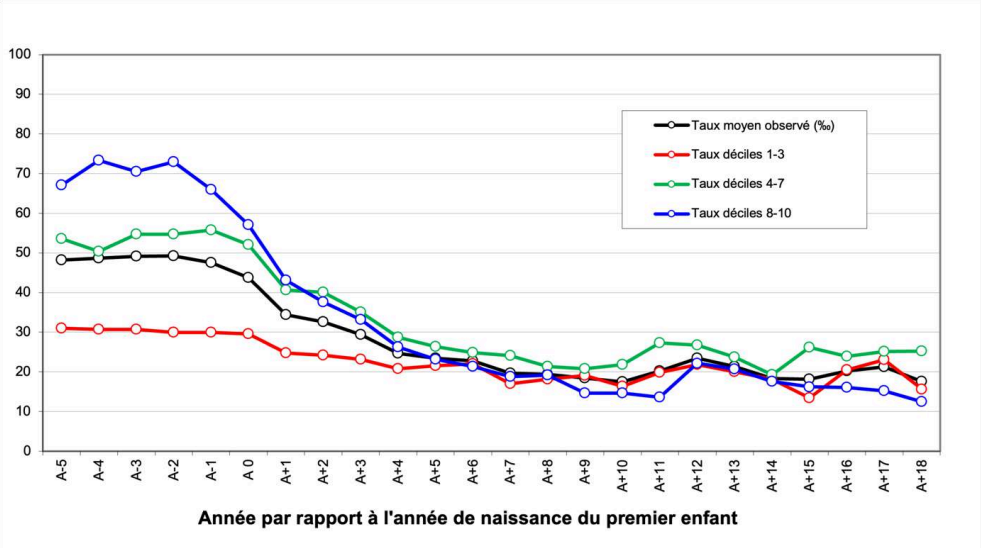
2.1.1. Les ménages quittent la ville d'autant plus précocement qu'ils sont aisés

Figure 4a. Part des ménages ayant quitté la Région de Bruxelles capitale lorsque leur premier enfant atteint 18 ans, en prenant comme année de référence l'année de la naissance ou 5 années avant celle-ci



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

Figure 4b. Rythmes des sorties intérieures depuis la Région de Bruxelles-Capitale, selon l'année par rapport à celle de la première naissance du ménage



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

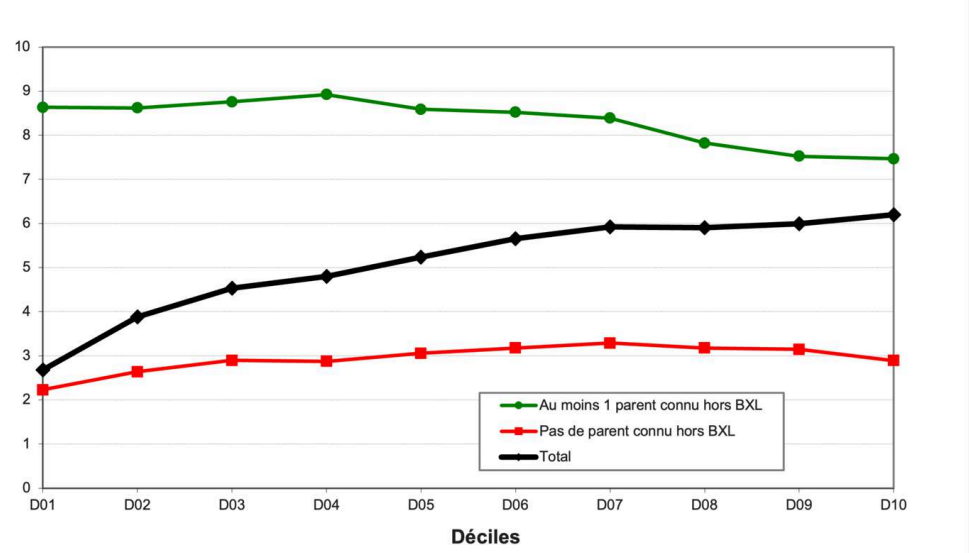
13 Même s'ils sont très loin d'être les seuls à quitter la ville, les ménages avec enfants des classes moyennes le font tout de même davantage que la moyenne. Si on l'évalue à partir des taux de sortie par âge observés entre 2007 et 2015, la probabilité d'avoir quitté la ville à 18 ans pour un premier né résidant à Bruxelles à sa naissance s'élève à 40 % pour les classes moyennes, contre 35 % pour les classes supérieures et 31 % pour les classes populaires. Mais les classes moyennes et aisées ne quittent pas seulement Bruxelles plus que les classes populaires : elles le font aussi plus précocement. Sur l'ensemble des premiers-nés ayant quitté la ville avant leurs 18 ans, 43 % l'ont déjà fait à six ans dans les classes populaires, contre 50 % et 57 % pour les classes moyennes et aisées respectivement (figure 4a). On peut supposer qu'outre le fait de disposer de davantage de moyens financiers pour mettre en œuvre rapidement leurs décisions de quitter la ville, là où les catégories moins aisées ont besoin de temps pour accumuler les ressources nécessaires, une partie des ménages moyens et aisés font aussi ce choix plus précocement. Cette hypothèse est renforcée si l'on prend en compte qu'une partie des migrations résidentielles liées à l'élargissement des ménages se fait par anticipation, ou en tout cas avant même la naissance du premier enfant (il est évidemment difficile d'établir dans ce cas un lien statistiquement sûr entre les deux événements). Tous déciles confondus, et même en prenant en compte les effets liés à la structure des âges des parents, les taux de sortie pendant les années qui précèdent la première naissance dans le ménage sont non seulement nettement supérieurs à la moyenne, mais également supérieurs aux taux observés après la naissance. Mais, alors que cette différence est assez modérée pour les classes populaires, elle est beaucoup plus importante pour les classes moyennes, et davantage encore pour les classes supérieures (figure 4a). Admettons à titre d'exemple que les sorties d'anticipation à l'élargissement familial puissent se faire jusque cinq années avant la première naissance[5], et que le premier né puisse donc en quelque sorte quitter la ville avant même de naître, en tant qu'« enfant en projet ». Parmi les enfants « quittant » ainsi la ville avant leurs 18 ans, la moitié le ferait avant trois ans pour les classes populaires, avant un an dans les classes moyennes, et avant même la naissance pour les classes supérieures (figure 4b : courbes

débutant à -5 ans). Ceci suggère que parmi les ménages en situation d'élargissement quittant la Région une part importante, croissante avec le niveau socioéconomique, décide de quitter la ville sans même passer par une période significative de vie en ville avec enfant, permettant d'en expérimenter les avantages et les inconvénients. On conçoit, dans ce cas, que les possibilités de stabiliser en ville de tels ménages soient particulièrement faibles.

2.1.2. Une partie importante des migrations sortantes s'inscrit dans des trajectoires résidentielles structurées par les conditions de résidence avant décohabitation

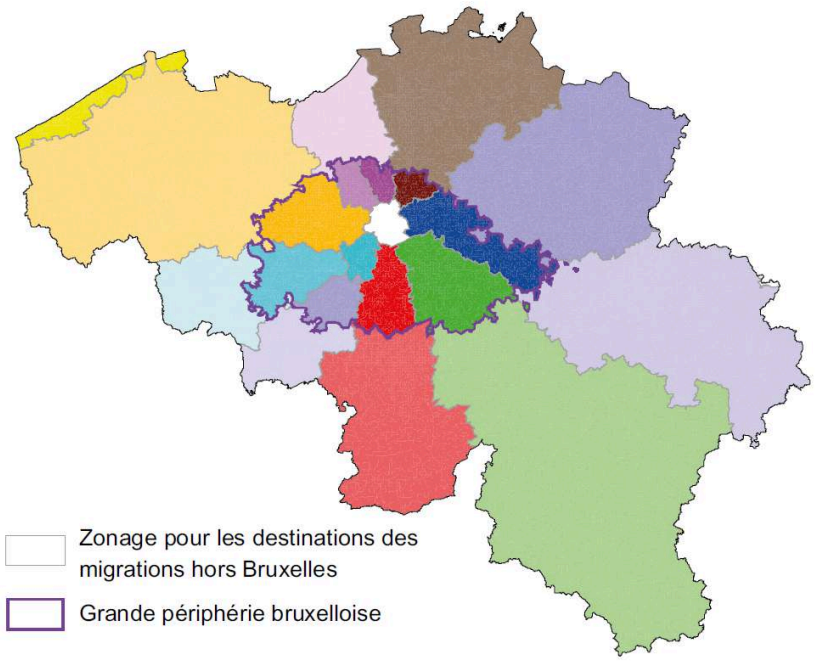
14 Du fait de l'ancienneté du processus de périurbanisation en Belgique, massif dès les années 1960, la périurbanisation ne peut plus être résumée à l'investissement de territoires nouveaux par des populations urbaines dont les aspirations ont évolué, mais traduit plus simplement l'ancrage périurbain sur plusieurs générations. Dès lors, pour beaucoup, les migrations sortantes hors RBC correspondent, plus qu'à une fuite, à un retour dans leur espace de prime socialisation résidentielle.

Figure 5a. Taux de sortie intérieure depuis la Région de Bruxelles-Capitale, selon le niveau socioéconomique et selon le lieu de résidence des parents



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

Figure 5b. Découpage du territoire utilisé pour les destinations des migrations résidentielles sortantes hors de la Région Bruxelles-Capitale



Source : Calculs propres à partir des données des principaux opérateurs de transport public (TEC, STIB, De Lijn, SNCB)

15 Ainsi, parmi les habitants bruxellois de 20 à 50 ans ne vivant plus sous le toit parental, la tendance aux migrations sortantes est environ trois fois plus élevée pour les habitants ayant au moins un parent connu résidant hors Région que pour ceux n'en ayant aucun (figure 5a). L'analyse des destinations des migrations sortantes suggère fortement que cette tendance est associée à un retour vers l'environnement résidentiel d'avant la décohabitation familiale (cf. découpage en 22 zones de la figure 5b) : dans 40 % des cas, la zone de destination correspond à celle de résidence des parents, soit six fois plus qu'attendu en cas de choix aléatoire (6,4 %). En admettant donc l'hypothèse que ces mouvements ne résultent que très secondairement d'une expérimentation insatisfaisante des conditions de vie à Bruxelles, il semble peu probable que les politiques urbaines puissent avoir beaucoup d'influence sur eux. Certes, les migrations de « retour » ne sont pas systématiques et peuvent être plus ou moins tardives. Comme nous le verrons, de nouveaux Bruxellois peuvent choisir durablement une localisation au centre-ville en opposition aux expériences dissuasives vécues antérieurement dans des espaces relativement isolés et déconnectés des services urbains. La tendance des nouveaux Bruxellois à quitter Bruxelles est néanmoins dominante : selon une table conjoncturelle (fondée sur les années 2007-2014), parmi ceux de 20 ans, 69 % auront quitté la Région dans les dix ans qui suivent (et 63 % parmi ceux de 25 ans).

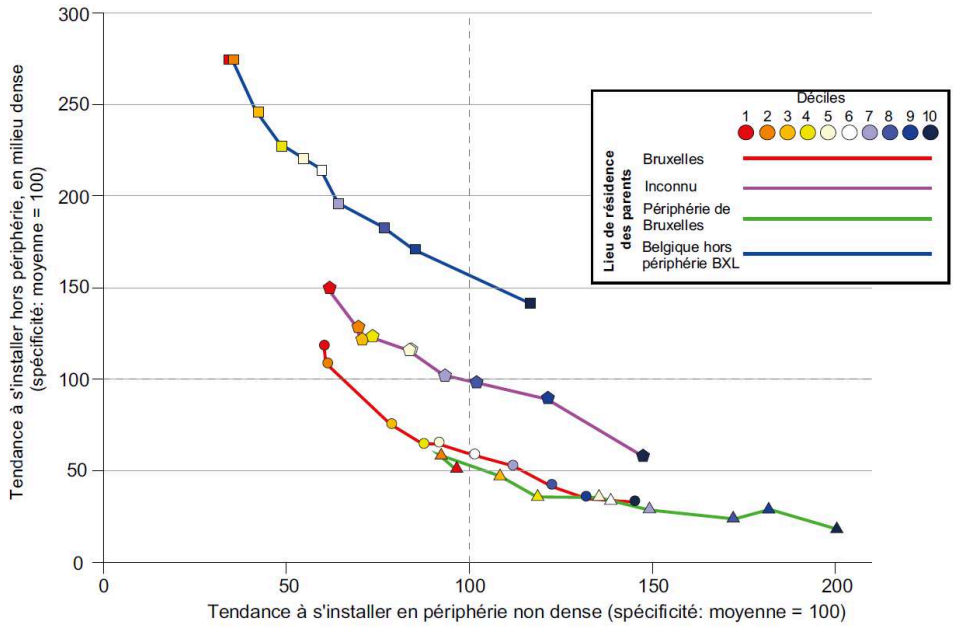
16 Notons enfin que lorsque l'origine des parents est prise en compte, la tendance croissante à sortir de Bruxelles en fonction du revenu n'existe plus : elle est même un peu décroissante pour ceux qui ont un parent résidant hors de Bruxelles (courbe verte de la figure 5a), probablement en lien avec des moyens financiers leur permettant plus facilement d'accéder même en ville aux conditions de logement souhaitées. La tendance

à quitter davantage la RBC observée dans les hauts ou moyens déciles est donc fortement liée au fait que ces déciles comprennent une plus grande proportion d'habitants ayant des parents non bruxellois.

2.1.3. L'environnement de la destination périurbaine dépend du niveau socioéconomique

17 En écartant les habitants nés de parents connus non Bruxellois, difficiles à retenir comme on vient de le voir, les hauts et moyens déciles ne représentent ensemble plus que 28 % du total des populations sortantes, et 31 % des ménages correspondants. Si, conformément aux priorités régionales, on ne prend en compte que les classes moyennes, ces chiffres tombent à 19 % et 20 % ; et si l'on s'en tient parmi elles aux seuls couples avec enfant(s), ces groupes ne représentent plus que 8 % et 5 % du total des populations et ménages sortants.

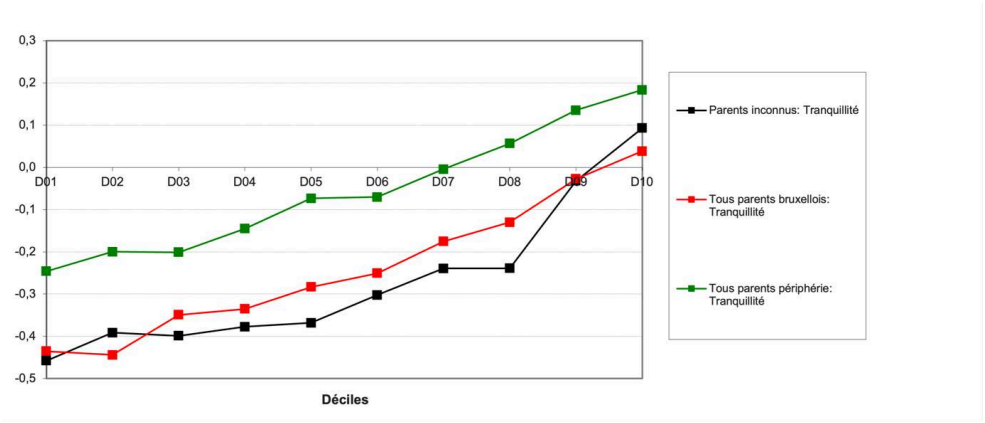
Figure 6. Tendance à migrer en périphérie peu dense, ou en milieu dense hors périphérie, depuis la Région de Bruxelles-Capitale, selon le niveau socioéconomique et selon le lieu de résidence des parents (2008-2015)



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

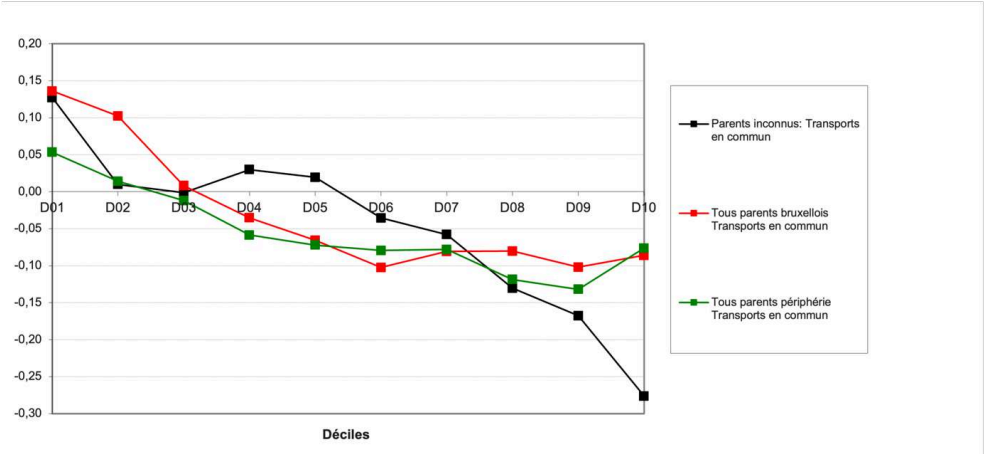
18 On peut par ailleurs raisonnablement admettre qu'il devrait être plus facile de maintenir à Bruxelles les populations qui, lorsqu'elles quittent la Région, choisissent des environnements de résidence gardant des caractéristiques relativement urbaines. D'abord, ceux dont les parents résident en périphérie, et pour lesquels l'installation à Bruxelles est transitoire, tendent globalement à choisir plus souvent que tous les autres des localisations en périphérie peu dense, et moins souvent de milieux urbains denses en dehors de Bruxelles et de sa périphérie (figure 6) ; et l'inverse s'observe chez les habitants dont les parents ne résident pas en périphérie (c'est-à-dire souvent en milieu dense ou très dense).

Figure 7a. Caractéristiques des lieux d'arrivée des migrations résidentielles depuis Bruxelles-Capitale, selon le niveau socioéconomique et selon le lieu de résidence des parents



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

Figure 7b. Caractéristiques des lieux d'arrivée des migrations résidentielles depuis Bruxelles-Capitale, selon le niveau socioéconomique et selon le lieu de résidence des parents



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

19 Pour les autres, on observe une corrélation entre le niveau socioéconomique et l'environnement de la destination périurbaine (figure 6) : parallèlement à l'élévation dans les déciles, les quartiers de nouvelle installation présentent des caractéristiques de moins en moins typiques des milieux urbains. C'est le cas par exemple de la tranquillité (figure 7a), mais aussi de l'efficacité de la desserte en transports en commun et de l'accessibilité des équipements (figure 7b).

20 Les habitants sans parents référencés dans la base de données, parmi lesquels sont surreprésentées des populations d'origine étrangère[6], se distinguent cependant assez clairement de ceux ayant des parents bruxellois par une tendance plus élevée à migrer vers des milieux urbains denses éloignés (figure 6). Souvent hâtivement assimilées aux classes populaires sur la base de leurs origines, les classes moyennes sortantes liées à l'immigration semblent donc avoir un comportement migratoire spécifique, et s'accommoder plus souvent que les autres de destinations gardant un caractère plus urbain ou lointain. Paradoxalement, cela semble pouvoir les conduire à s'installer dans des zones moins bien connectées à la Région et à son marché du travail (figure 7b), par

exemple dans l'ancien sillon industriel wallon ou dans des petites villes flamandes. Eu égard à la relative similitude des environnements de départ et d'arrivée, on peut supposer que le moteur principal du départ dans cette fraction des classes moyennes est le niveau des coûts du logement et non la recherche d'un environnement plus aéré.

2.2. Éclairage des motivations résidentielles au travers des entretiens

21 Les entretiens que nous avons menés éclairent et documentent les motivations qui se trouvent derrière les comportements résidentiels décrits ci-dessus au-delà de la seule question du prix de l'immobilier bruxellois, qui reste un élément central pour les expliquer au sein de toutes les catégories de populations étudiées. D'une part, ils permettent de comprendre la plus grande précocité des départs parmi les familles (relativement) aisées comme étant liées à l'importance des expériences vécues sous le toit parental dans le façonnement de leurs attentes résidentielles. D'autre part, ils suggèrent que la sortie de Bruxelles correspond bien souvent, dans les classes moyennes et supérieures, à une volonté de changement radical d'environnement, moins présente parmi les ménages précaires interrogés.

2.2.1. L'importance des références acquises sous le toit parental

22 Comme l'indique Grafmeyer [2010 : 35], les arbitrages résidentiels des ménages dépendent d'une part, des « ressources et [d]es contraintes objectives de toute nature qui dessinent le champ de ce qui leur est possible ; d'autre part, [d]es mécanismes sociaux qui ont façonné leurs attentes, leurs jugements, leurs attitudes, leurs habitudes, et par conséquent ce qu'ils estiment souhaitable ». Les entretiens apportent des éléments d'éclairage tout d'abord sur les nouveaux arbitrages qui surviennent, au sein des classes moyennes et supérieures, au moment de l'entrée dans la parentalité en lien avec l'évolution des besoins en termes d'espaces domestiques et des rapports à l'environnement de proximité [Feijten *et al.*, 2008 ; Thomas, 2013]. Le départ de Bruxelles à ce moment du parcours de vie représente souvent pour les individus concernés le moyen d'accéder à des conditions résidentielles semblables à celles de leur enfance, vécue en dehors de la Région ou à l'intérieur, jugées plus propices à l'épanouissement des enfants que celles auxquelles ils ont économiquement accès en RBC.

> « Mes deux parents sont d'origine agricole donc moi j'ai couru dans les champs pendant toutes mes vacances, on faisait la moisson, on avait une liberté exceptionnelle et donc là [nouvelle maison], pour moi c'est la fausse campagne, ça veut dire qu'il y a des champs pas très loin, on peut aller faire des balades, on a un jardin, il fait quand même calme, mais sauf qu'on a les avions. T'as pas le calme absolu qu'il y avait chez mes grands-parents ou chez mes parents. Mais c'est un bon compromis [...] » (Sophie, 38 ans, responsable de projet dans la formation professionnelle, Sterrebeek).
>
> « Pour moi c'était ça l'essentiel, c'était avoir de l'espace. [...] Et c'est vrai que dans tout mon parcours, quand j'étais enfant et quand j'étais jeune, j'ai toujours eu l'opportunité d'avoir beaucoup d'espace personnel donc j'avais vraiment un étage pour moi toute seule à l'adolescence, j'aspirais un peu à avoir le même genre de volume. Pour ma petite fille, pour moi, pour mon conjoint, de ne pas se sentir étriqués dans notre espace de vie » (Stéphanie, 41 ans, emploi dans l'insertion socioprofessionnelle, Tubize).

23 Généralement motorisées, beaucoup de ces personnes continuent à travailler à Bruxelles, considérant les navettes comme le prix acceptable d'une meilleure qualité de vie en périphérie. La possibilité de faire du télétravail facilite aussi cette décision.

24 Quant aux personnes issues du périurbain, elles témoignent souvent, au-delà de la simple recherche d'un certain type de logement et d'environnement résidentiel, d'un attachement à leur région natale et à son identité. Lorsqu'elles s'y relocalisent, elles motivent leur choix par la volonté de se réinscrire dans un environnement connu et un tissu social, familial et parfois amical duquel elles s'étaient éloignées, mais également de transmettre un attachement régional, une affection pour les lieux de son enfance ou un patrimoine.

> « [...] quelque chose dont je me rends compte récemment c'est côté quand même transmission à ses enfants. Parce que par exemple, on passe devant notre école secondaire devant laquelle on était tous les deux, on montre à notre enfant, ça l'impacte, il demande quand est-ce qu'il ira, on passe en voiture à côté du cheval Bayard, nous on prend aussi du plaisir à lui expliquer, on a l'impression de maîtriser tellement notre lieu de vie et ça les intéresse parce qu'ils savent qu'on est, qu'il y a un lien. [...] on peut raconter quelque part notre histoire et voilà là on a été louer un livre à la bibliothèque sur le cheval Bayard, il adore cette histoire, cette légende, on lui transmet quelque part un patrimoine. [...] C'est pas déterminant, mais c'est chouette. Moi j'ai envie de l'ancrer dans cette réalité namuroise plus qu'à Bruxelles où je me sentais quand même toujours étrangère » (Mathilde, 35 ans, emploi dans la valorisation de la recherche, Wépion).

25 Les raisons de ces retours sont parfois plus pragmatiques. On pense en particulier à la volonté de réactiver des liens de solidarité intergénérationnelle avec les parents restés dans la région natale, pour disposer notamment d'un « filet de sécurité » en ce qui concerne la garde des enfants.

> « C'est une maison qui est aussi, il faut le dire, à côté de chez mes beaux-parents et c'est vrai qu'on s'est dit qu'à long terme avec les enfants, on avait une aide. Ça c'est vrai que là ils sont à l'école de Sterrebeek, donc vraiment pas loin, ils ne vont jamais à la garderie, mes beaux-parents sont là. Ils les récupèrent, on est beaucoup plus cool aussi si on a des embouteillages ou... On n'est jamais... Je ne suis jamais, je trouve qu'au niveau de ma santé mentale, j'ai beaucoup de chance parce que si mes enfants sont malades, je sais que je peux appeler mes beaux-parents, mes parents habitent à Lillois, c'est à 20 minutes donc voilà je sais que je peux compter dessus. » (Sophie, 38 ans, responsable de projet dans la formation professionnelle, Sterrebeek)

2.2.2. Une volonté de changer radicalement d'environnement

26 On l'a vu, les ménages issus des classes inférieures déménagent majoritairement vers des espaces urbains denses en Belgique, de même nature que leur environnement bruxellois d'origine. En revanche, ceux issus des classes moyennes supérieures et des classes supérieures déménagent hors de la Région très majoritairement vers des espaces moins denses et plus verts. Les entretiens montrent que ces derniers ménages les associent à une meilleure qualité de vie familiale. Les changements dans le mode de vie amorcés avec l'entrée dans la parentalité entraînent chez ces individus une révision des critères de qualité de vie, en fonction des nouvelles « sphères de la vie quotidienne prioritairement investies » [Thomas, 2013]. Ne profitant plus comme avant de l'offre culturelle et de loisir de la ville (bars, restaurants, théâtres...), les attentes à l'égard de l'environnement de proximité changent souvent au profit de la recherche d'espaces

naturels et de jeux, de tranquillité, de sécurité, d'un environnement globalement considéré plus « sain ». L'environnement urbain autrefois valorisé devient pour eux soudainement ou progressivement moins attractif, voire carrément inhospitalier.

> « Je n'avais plus les mêmes attentes, bon évidemment quand j'étais à Saint-Gilles c'était gai de donner des rendez-vous pour aller boire des apéros, pour aller faire ceci, cela je crois évidemment quand ma fille est arrivée ça a changé aussi beaucoup de choses dans ce que je faisais beaucoup plus régulièrement et qui m'intéressaient moins de faire après et du coup voilà le fait qu'il n'y ait pas tout ça à disposition m'importait moins. » (Stéphanie, 41 ans, emploi dans l'insertion socioprofessionnelle, Tubize).
>
> « [À propos de son ancien logement à Saint-Gilles :] C'était un enfer ! Moi je travaillais à la maison, 25 à 30 sirènes par jour qui passent pas dans la rue, mais juste au-dessus ou juste en dessous, tu vas conduire ton enfant à l'école ou à la crèche, tu as toujours bien une sirène qui te hurle dans les oreilles, mais quand tu y vas avec ton petit bout qui a à peine un mois, là ! Déjà toi ça t'agresse fort alors un enfant qui a moins d'un mois... ça et la pollution ! » (Paul, 35 ans, consultant, Wépion)

27 Chez les ménages précaires interrogés, par contre, le déménagement vers le périurbain est davantage motivé par la volonté d'accéder à un logement plus conforme à leurs besoins en termes de surface de vie, mais inaccessible à leurs revenus en RBC que par un changement d'environnement résidentiel. Les logements disponibles en milieu moins dense étant plus grands et plus chers que ceux offerts dans des zones denses, par exemple d'habitat ouvrier (Vilvorde, vallée de la Dendre, Hainaut industriel...), leurs possibilités de déménagement sont de fait limitées aux milieux urbains denses en dehors de la RBC. Les nouvelles localisations peuvent aussi être liées, chez eux, à une opportunité spécifique, par exemple une offre de logement social ou l'accès à une école spécialisée. Cependant, comme l'a montré Sarah De Laet [2018], ces avantages économiques et de logement de la périurbanisation sont parfois assortis de difficultés quotidiennes non négligeables comme l'éloignement du lieu de travail et la perte de réseaux d'entraide et de sociabilité.

28 Les entretiens suggèrent aussi un attachement plus grand, chez ces individus des classes inférieures, à l'environnement urbain, son ambiance animée et ses aménités comme les infrastructures de transports publics et les lieux de loisir. Les fêtes foraines, l'Atomium, le Grand Piétonnier ou encore la Grand-Place ont ainsi été régulièrement cités, en particulier par les mères élevant seules leurs enfants, comme des facteurs d'attraits de la RBC.

> « Malgré les revenus de mon compagnon, on n'aurait pas pu se permettre de louer une maison de au moins 4 chambres dans le privé ! Et dans le social, à Bruxelles, on nous avait dit "c'est 10 ans d'attente". [...] Mais autant j'apprécie le calme, c'est quelque chose que je ne connaissais pas, autant la ville me manquera toujours : sortir, avoir le tram... je ne sais pas expliquer. Je pense que c'est cette animation constante dans la ville et puis les magasins... Même si mon compagnon à la voiture, il travaille beaucoup et moi je suis toute seule ici ! Il y a un bus, mais pas souvent donc... Je ne conduis pas encore, j'apprends et j'essaye d'être autonome, mais bon. » (Marie, 32 ans, sans emploi, Ghlin).
>
> « J'aimais bien Bruxelles, le quartier Heyvaert et tout ça parce que c'est là où je suis arrivée en arrivant d'Afrique, je n'avais pas envie de changer, mais la maison était petite, une chambre et salon, et j'avais 2 enfants. [...] Après j'ai cherché du travail et je n'ai pas trouvé et comme mon frère habite ici et comme je parlais un peu le néerlandais il m'a suggéré de travailler là [dans une usine de la région] » (Josiane, 44 ans, ouvrière, Mol).

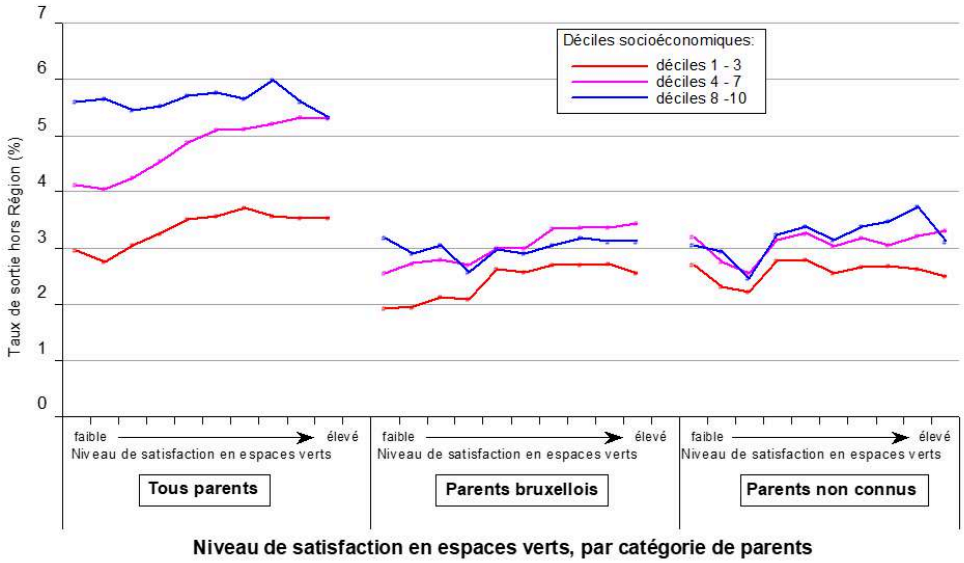
29 En conclusion, les entretiens confirment d'une part, l'aspiration précoce à un autre cadre de vie chez les ménages de classes moyennes et supérieures quittant la RBC. Le prix de l'immobilier bruxellois joue souvent dans la « découverte » de cette aspiration au moment où l'agrandissement du ménage induit de nouveaux critères résidentiels et de qualité de vie. D'autre part, ils montrent l'existence de ménages sortants, souvent à plus faibles revenus, qui gardent des références et des attaches nettement plus urbaines.

3. La pertinence et l'efficacité des outils destinés à fixer en Région les classes moyennes demanderaient à être vérifiées, en particulier l'accès à la propriété

30 Plusieurs dispositifs ont été placés au cœur de la politique régionale en matière de fixation résidentielle des classes moyennes, comme la facilitation de l'accès à la propriété ou le développement d'une offre résidentielle répondant mieux, entre autres du point de vue de leur environnement, aux demandes des ménages tentés par la périphérie verte. La pertinence et l'efficacité de ces dispositifs soulèvent de nombreuses questions.

3.1. Les environnements plus verts sont insuffisants à retenir les candidats au départ

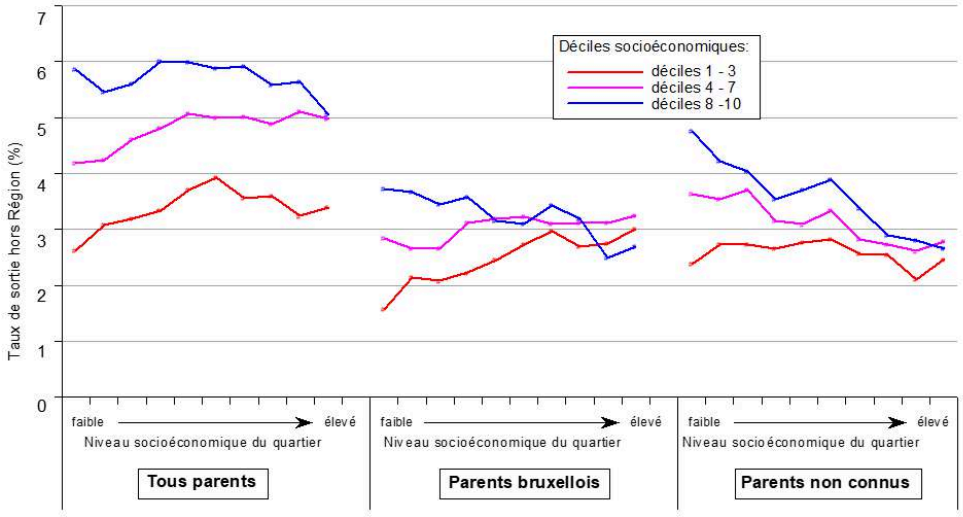
Figure 8a. Taux de migration intérieure depuis Bruxelles-Capitale, selon le lieu de résidence des parents et le type d'environnement de résidence à Bruxelles



Niveau de satisfaction en espaces verts, par catégorie de parents

Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

Figure 8b. Taux de migration intérieure depuis Bruxelles-Capitale, selon le niveau socioéconomique et le lieu de résidence des parents

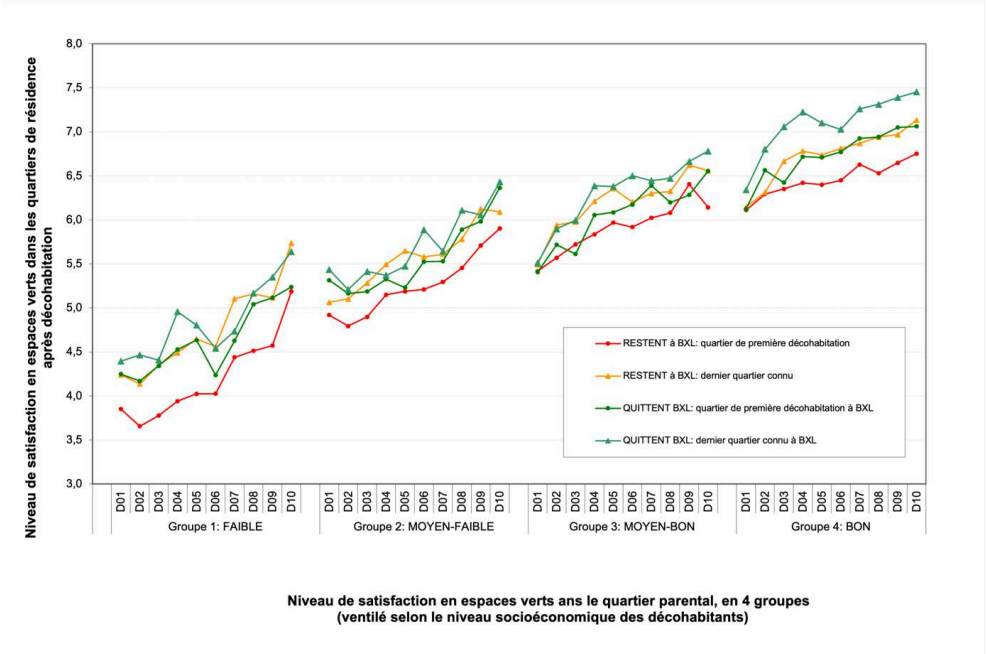


Niveau socioéconomique du quartier, par catégorie de parents

Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

31 S'agissant de l'offre de logements, ces questions peuvent être utilement posées en comparant la tendance à quitter la Région selon les différentes caractéristiques des environnements résidentiels (figures 8). Si l'on caractérise par exemple le milieu résidentiel en fonction des espaces verts, les résultats semblent à première vue très paradoxaux : en laissant de côté les résidents qui ont en Belgique des parents non bruxellois et sont peu susceptibles d'être retenus, les taux de sortie ont tendance, pour un même niveau socioéconomique, à s'élever avec la qualité des espaces verts des lieux de résidence d'origine[7]. Cela ne signifie évidemment pas que les espaces verts bruxellois soient répulsifs. On peut faire l'hypothèse qu'une partie des résidents les plus susceptibles de quitter Bruxelles choisissent préférentiellement, avant de migrer hors de la Région, des environnements résidentiels plus verts qu'en moyenne. Insuffisants à les retenir, mais tout de même moins éloignés de leurs aspirations, ces environnements auraient dès lors tendance à « sélectionner » une surproportion de candidats au départ « en attente ». Ce mécanisme joue entre autres dans le cadre des préférences résidentielles structurées par les caractéristiques de la résidence parentale avant décohabitation. À même niveau socioéconomique, les environnements résidentiels verts sont d'autant plus recherchés par les jeunes après décohabitation qu'ils y ont vécu avant, quitte à sortir de Bruxelles pour trouver satisfaction. Confirmant l'effet de sélection noté plus haut, un suivi longitudinal montre que ceux qui finissent par quitter Bruxelles choisissent aussi, avant leur départ, des environnements résidentiels plus verts en moyenne que ceux qui se maintiennent en Région (figure 9).

Figure 9. Selon le niveau de verdurisation du quartier de résidence des parents (croissant de gauche à droite), niveau de verdurisation des quartiers de résidence en Région après décohabitation, par niveau socioéconomique, selon que les enfants finissent ou non par migrer hors Région



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

32 Deux difficultés doivent donc être prises en compte en termes d'aménagement urbain. D'une part, les environnements résidentiels aérés sont loin de fixer systématiquement les populations au sein de la Région : ils sont aussi des environnements préférentiels pour une partie des populations en attente d'une migration vers la périphérie verte. Deuxièmement, une extension de l'offre de logements en environnement très aéré ne peut pas être mise en œuvre à grande échelle dans un espace urbain dense et pourrait conduire, au travers des préférences résidentielles qui s'y forgent, à la création d'une demande supplémentaire avec la génération suivante.

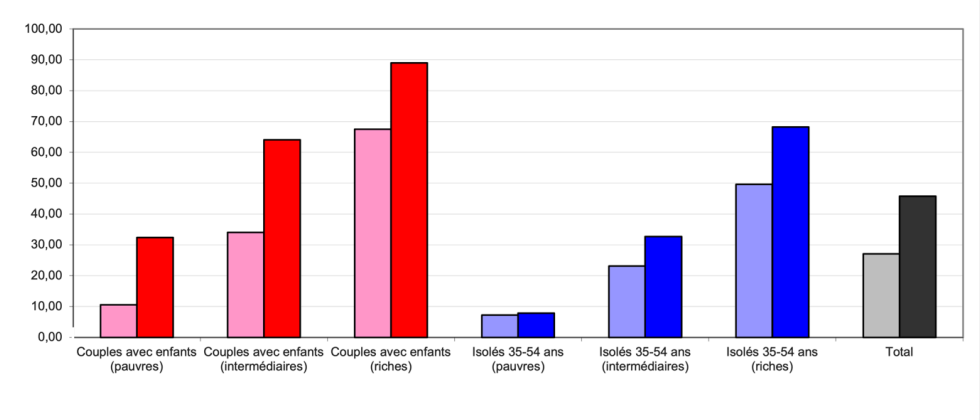
3.2. La facilitation de l'accès à la propriété n'est pas un gage de fixation résidentielle

3.2.1. Constats statistiques

33 Statistiquement, il est tout à fait clair que la tendance à sortir de Bruxelles est nettement plus faible chez les propriétaires (2 % contre 3,7 % pour les locataires). Quoiqu'à des niveaux de sortie très différents, cette tendance se retrouve dans toutes les catégories de résidents : qu'ils aient ou non des parents bruxellois, les propriétaires sortent environ deux fois moins que les locataires. Cela ne suffit cependant pas à affirmer que la propriété contribue à fixer les ménages à Bruxelles.

34 D'une part, la causalité peut être inverse : l'acquisition d'un logement en propriété peut aussi être interprétée comme la conséquence d'une volonté préalable de se maintenir durablement dans son logement. D'ailleurs, on le constate aussi pour les mouvements résidentiels internes à la RBC : les déménagements sont près de trois fois moins fréquents chez les propriétaires.

Figure 10. Taux de propriété au départ de la RBC et à l'arrivée en périphérie, par type de ménage en croisant avec le revenu ou l'âge, autour de 2011



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

35 D'autre part, les migrations hors de Bruxelles sont très loin d'être systématiquement associées à l'accès à la propriété. Globalement, 46 % des ménages sortants occupent leur logement d'arrivée en tant que propriétaires (figure 10). Autrement dit, un peu plus de la moitié des ménages restent (ou deviennent) locataires en quittant Bruxelles. Ce pourcentage est par ailleurs très variable selon le type de ménages. La part de propriétaires (après sortie) est ainsi très minoritaire chez les ménages monoparentaux (24 %), et chez les isolés. Elle est la plus élevée chez les couples avec enfant(s) (59 %), mais avec de très fortes variations selon le niveau socioéconomique : 37 % seulement pour les trois plus bas déciles, contre 90 % pour les trois plus élevés ; et 69 % pour les classes moyennes (déciles 4 à 7).

36 De surcroît, les ménages qui acquièrent une propriété en milieu périurbain étaient en grande majorité déjà propriétaires : par exemple, si 90 % des ménages aisés avec enfant(s) sont propriétaires de leur nouveau logement, 70 % d'entre eux l'étaient déjà de leur logement bruxellois. Tous ménages confondus, la part de ceux qui deviennent propriétaires alors qu'ils étaient locataires parmi les sortants est de 20 % alors que les autres 80 % restent propriétaires ou locataires. Au regard de ces données, il est permis de douter que la propriété constitue un moteur de la périurbanisation, comme on le suppose souvent.

37 Soulignons enfin qu'un tiers environ des logements bruxellois sont détenus par des propriétaires résidant hors Région. Ceci suggère qu'une partie des ménages qui étaient propriétaires avant leur départ le restent en tant que bailleurs après leur sortie de Bruxelles. Ces ménages n'adressant qu'une moindre part de leur demande de consommation à l'économie bruxelloise, une partie importante de rente immobilière échappe sans doute par ce mécanisme à l'économie régionale.

3.2.2. Des nuances et éclairages issus des entretiens

38 Les entretiens apportent des éléments d'éclairage aux grands constats statistiques qui viennent d'être présentés, mais aussi des nuances. Ils montrent tout d'abord que pour beaucoup de ménages – mais pas tous –, l'accès à la propriété est une aspiration profonde, notamment pour pouvoir disposer d'une autonomie dans l'appropriation de son logement, d'une sécurité matérielle et psychique ou d'un patrimoine à transmettre.

La périurbanisation permet souvent de satisfaire cette aspiration, compte tenu des coûts inférieurs de l'immobilier. Ils suggèrent en outre que le maintien dans le secteur locatif n'est la plupart du temps pas un choix, mais bien le résultat des difficultés, d'abord financières, à concrétiser l'aspiration à devenir propriétaire, même en périphérie. Cette aspiration est précisément ce qui motive les politiques d'accès à la propriété, mais elle ne dit rien sur l'efficacité de ces mesures pour fixer les populations, comme nous l'avons montré par l'examen systématique des données au point précédent. Toutefois, les entretiens ont aussi révélé que certaines personnes n'ont pas intériorisé cet idéal de l'acquisition, notamment parce qu'ils n'y ont pas été exposés dans leur jeunesse, leurs parents étant restés eux-mêmes locataires. Elles décrivent le fait d'être propriétaire comme une source de stress et de contraintes liée à la « pression d'un emprunt bancaire », à « l'angoisse d'être endetté à long terme », à la découverte possible de « vices cachés » ou encore aux concessions que cela impliquerait, par exemple sur les vacances. D'autres encore choisissent délibérément, et souvent de façon temporaire, la location, y voyant notamment la modalité résidentielle la plus adéquate à la reconfiguration récente de leur ménage (séparation du couple, recomposition familiale...).

39 Par ailleurs, s'agissant des couples propriétaires interrogés, avec ou sans enfant(s), beaucoup s'inscrivent dans la stratégie résidentielle des « petits pas » mise en lumière par Chauvel [2006]. Chez eux, cette stratégie consiste à acquérir rapidement après l'installation du ménage, et en bonne partie grâce à des apports financiers familiaux, un premier logement (souvent un appartement) à Bruxelles et puis un second voire un troisième plus grand en périphérie lorsqu'il s'agrandit et que les moyens économiques s'accroissent. Certains anticipent même la sortie de Bruxelles dès la première acquisition. Cette stratégie peut expliquer la part assez importante, vue plus haut, des ménages sortants déjà propriétaires avant migration hors RBC (et parallèlement la part assez modérée de ceux qui accèdent à la propriété) (figures 10). Cela permet aussi de comprendre que les environnements verts puissent connaître des taux importants de sortie vers la périphérie : ils sont probablement régulièrement choisis par des individus qui s'inscrivent dès la première acquisition dans cette stratégie progressive de sortie vers des environnements plus verts et plus tranquilles.

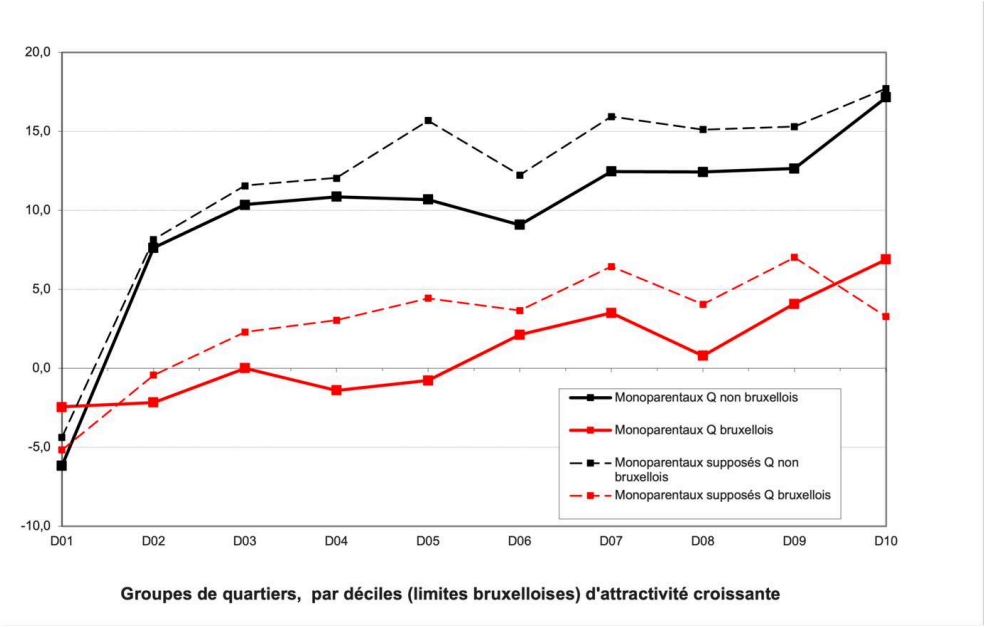
40 Pour les individus moins dotés économiquement, par contre, la prime accession à la propriété en périphérie s'inscrit davantage dans une stratégie individuelle de sécurisation par le logement dans un contexte économique plus incertain, par exemple pour s'assurer une « pension » décente face à un système de sécurité sociale qui s'étiole. Elle peut aussi prendre place dans un jeu de différenciation sociale, en permettant de s'éloigner géographiquement et de se démarquer symboliquement des classes populaires de leurs quartiers d'origine.

41 Finalement, les entretiens suggèrent que le maintien dans le secteur locatif peut résulter d'une attente insatisfaite, mais que l'accès à la propriété est loin cependant d'être le seul moteur des migrations sortantes. Beaucoup de ménages quittent la ville pour d'autres motifs. Il ne semble dès lors guère approprié de faire de l'accès à la propriété le principal instrument d'attractivité résidentielle en RBC.

B. Repenser la ville comme un espace de transition

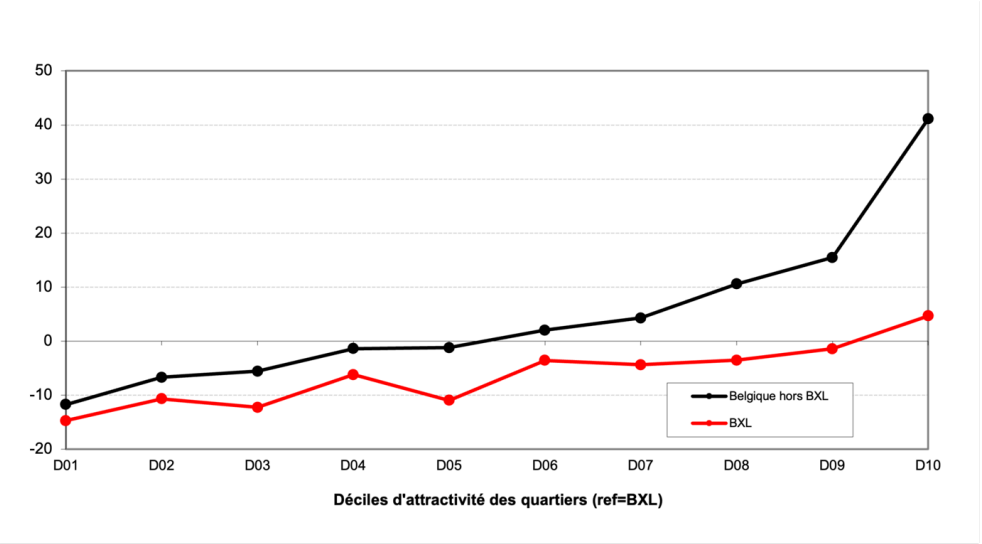
42 En réponse à ces constats, nous proposons un changement de focale dans les politiques régionales d'attractivité résidentielle. En s'appuyant sur les analyses rigoureuses de données présentées ci-dessus, cette partie prend le parti de privilégier une politique qui s'intéresse aux besoins non satisfaits de catégories de ménages potentiellement attirées par la ville plutôt que d'appuyer la volonté d'attractivité de certaines catégories « désirables », mais peu désireuses de se maintenir en ville. Elle repose sur deux idées complémentaires : d'une part, considérer la ville centrale comme un espace de transitions résidentielles liées aux épisodes biographiques et, d'autre part, mieux prendre en compte ces ménages en transition biographique, qui recherchent un environnement urbain, sans nécessairement arriver à y accéder.

Figure 11a. Bilans migratoires nets bruxellois et nationaux, à mêmes niveaux d'attractivité des quartiers (selon les observations sur l'ensemble du territoire) pour les ménages monoparentaux



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

Figure 11b. Bilans migratoires nets bruxellois et nationaux, à mêmes niveaux d'attractivité des quartiers (selon les observations sur l'ensemble du territoire) pour les personnes âgées



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

43 Premièrement, l'échec des politiques de fixation résidentielle des couples avec enfant(s) des classes moyennes tient à des obstacles structurels qu'il semble difficile de contourner, sauf peut-être pour certains ménages bruxellois dont les attentes résidentielles sont encore peu marquées par les modèles périurbains. Ces politiques s'inscrivent en outre dans une conception statique de la ville, qui prend mal en compte les besoins résidentiels urbains liés à certaines phases temporaires dans la succession des épisodes biographiques (séparation, émancipation...). Or, ces épisodes temporaires jouent un rôle très important dans les flux vers et depuis les centres urbains notamment chez les individus n'ayant pas grandi à Bruxelles. L'intensité de ces flux est telle qu'à tous les âges avant 50 ans, la durée moyenne de maintien à Bruxelles représente moins de la moitié de l'espérance de vie restante des résidents (et moins du tiers avant 30 ans) (figures 11). Les politiques pourraient mieux agir sur ces flux croisés en acceptant leur caractère transitoire, et en répondant mieux aux besoins résidentiels correspondants. Ceci suppose de les identifier.

Tableau. Bilans migratoires nets selon les continuités ou changements des ménages

Type de ménage avant et après la migration	Sorties de RBC	Entrées en RBC	Bilan entre la RBC et le reste du pays	Nombre total de personnes Bruxelles	Taux de sortie (%)	Taux d'entrée (%)	Taux migratoire net (%)
Bilans négatifs							
Intégration dans un	2219	830	-1389	14949	14.8	5.6	-9.3

	Isolé se mettant en couple							
	Membres d'un ménage monoparental qui devient conjoint dans un couple avec enfant(s)	1373	384	-989	9671	14,2	4,0	-10,2
	Isolé entrant dans un ménage non collectif, sans y être parent, conjoint ou enfant	833	346	-487	7735	10,8	4,5	-6,3
ménage plus large	Ni enfant ni parent ni conjoint devenant conjoint dans un couple avec enfant(s)	227	137	-90	1187	19,1	11,5	-7,6
	Autre qu'enfant (re)devenant enfant avec ses parents	1604	685	-919	5041	31,8	13,6	-18,2
	Ni enfant ni parent entrant dans un ménage collectif (homes)	415	269	-146	1756	23,6	15,3	-8,3
Ménage stable	Couples avec enfant(s)	11223	2399	-8824	445232	2,5	0,5	-2,0
	Couple, sans enfant avant migration	3580	1130	-2450	153466	2,3	0,7	-1,6
		2736	1734	-1002	141571	1,9	1,2	-0,7

	Ménage monoparental							
	Isolé	2565	1885	-680	205741	1,2	0,9	-0,3
	Ni enfant ni parent ni conjoint dans un ménage non collectif	633	428	-205	36311	1,7	1,2	-0,6
Autres : avec bilan négatif		*512*	*286*	*-226*	*5989*	*8,5*	*4,8*	*-3,8*
Bilans positifs								
Décohabitation	Enfant devenant isolé	518	2544	2026	4771	10,9	53,3	42,5
	Enfant devenant conjoint sans enfant	740	1884	1144	3341	22,1	56,4	34,2
	Enfant entrant dans un ménage non collectif, sans y être conjoint, parent ou enfant	526	896	370	2573	20,4	34,8	14,4
Ménage en dissolution	Parent avec enfant(s) devenant isolé (avec enfant(s) vivant avec l'autre parent)	217	539	322	2290	9,5	23,5	14,1
	Ni enfant ni parent ni conjoint, dans un ménage non collectif, devenant isolé	535	1032	497	9014	5,9	11,4	5,5

	Membre d'un ménage avec parents et enfant(s) devenant ménage monoparental	731	841	110	12140	6,0	6,9	0,9
	Conjoint séparé d'un couple sans enfant	728	762	34	9276	7,8	8,2	0,4
	Ni enfant ni parent ni conjoint dans un ménage non collectif devenant membre d'un couple sans enfant	274	349	75	2033	13,5	17,2	3,7
Autres : avec bilan positif		*176*	*343*	*167*	*8366*	*2,1*	*4,1*	*2,0*

Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

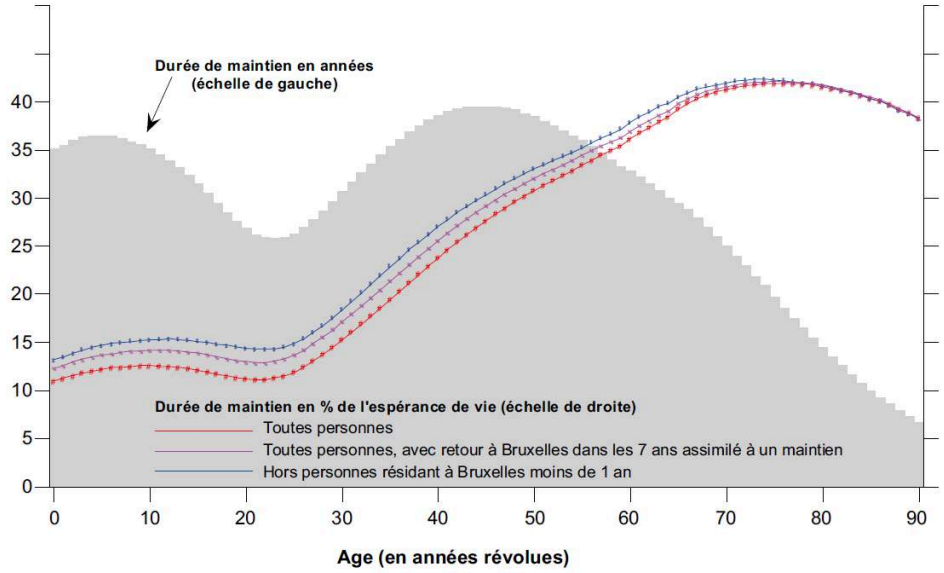
44 De manière attendue, l'analyse des mouvements migratoires bruxellois selon les étapes de vie montre des bilans positifs aux étapes de décohabitation ou de dissolution des ménages (tableau), toutes deux associées à une diminution des besoins en termes de taille des logements et à une augmentation des dépendances vis-à-vis d'aménités extérieures à la sphère familiale (services et équipements, lieux de sociabilités, etc.). Symétriquement, les bilans sont largement négatifs lors des étapes d'intégration dans un nouveau ménage en construction, pour les retours des enfants sous le toit parental (après une séparation par exemple) ou pour les entrées en homes. Ils sont également négatifs, à un niveau plus faible, pour les couples stables avec ou sans enfant(s)s, et même (quoique plus faiblement encore) pour les ménages stables en général. Bref, les mouvements résidentiels apparaissent bien fortement structurés par les épisodes biographiques.

45 Deuxièmement, une analyse plus attentive suggère par ailleurs que Bruxelles ne répond qu'insuffisamment aux besoins de ménages dont les attentes résidentielles sont a priori compatibles avec le milieu urbain régional. Nos analyses quantitatives et qualitatives permettent d'avancer quelques profils types d'individus montrant de telles affinités urbaines qui apparaissent insuffisamment pris en considération par les politiques régionales.

46 À titre d'exemple, le groupe des personnes âgées comme celui des ménages monoparentaux sont tous deux susceptibles d'une dépendance vis-à-vis d'équipements et services plus aisément disponibles en ville. Par ailleurs, que ce soit par ajustement à leurs besoins ou par manque de moyens financiers, leur demande résidentielle

privilégie relativement des logements de petite taille, entre autres des appartements, et fréquemment dans le secteur locatif. Même parmi les ménages de ces groupes qui quittent Bruxelles, la taille des logements d'arrivée diffère très peu de celle du logement de départ. En ce qui concerne plus spécifiquement les ménages monoparentaux, les entretiens ont montré une certaine valorisation de la ville centrale, surtout pour ceux à faibles revenus. Les personnes interrogées soulignent les ressources, parfois indispensables, offertes par la ville pour la gestion des activités quotidiennes, comme la proximité des commerces, des écoles, des lieux de loisirs et des lieux de vie en général, l'accès au réseau de transports publics qui favorise l'autonomie de tous les membres de la famille et la possibilité de s'inscrire dans un réseau social et de solidarité locale.

Figure 12. Durée de maintien à Bruxelles des résidents bruxellois, en années et en pourcentage de leur espérance de vie restante (selon des tables conjoncturelles 2001-2015)



Source : Calculs propres à partir des données STATBEL (DGSIE)

47 Pourtant, en sélectionnant à partir des bilans migratoires locaux les caractéristiques les plus attractives auprès de ces deux catégories de ménages en Belgique (annexe 3), puis en typant les quartiers sur cette base, il apparaît qu'à niveau d'attractivité théorique comparable, la Région montre des bilans migratoires nettement plus faibles qu'attendu (figure 12). Or, la sous-attractivité régionale auprès de ces ménages à profils urbains ne semble pas faire jusqu'ici l'objet d'une préoccupation prioritaire. Ne faudrait-il pas dès lors envisager de réorienter les politiques urbaines pour répondre prioritairement à ce type de demandes latentes, peu consommatrices d'espace et bien adaptées aux aménités de la ville, plutôt que de continuer à concentrer ses efforts sur des ménages bien plus difficiles à satisfaire dans un contexte urbain, et beaucoup plus consommateurs d'espaces ?

48 D'autres catégories de ménages pourraient faire l'objet d'une attention particulière, dans la mesure où leurs comportements résidentiels n'indiquent pas le désir d'un environnement de type périurbain. On peut mentionner tout d'abord certaines

fractions intellectuelles et cultivées des classes moyennes dont l'attrait bien connu pour l'animation de la ville centrale [Bidou, 1984 ; Butler, 2003 ; Bacqué *et al.*, 2015] a été confirmé par les entretiens, comme d'ailleurs la différenciation qu'il permet par rapport à ceux qui choisissent le périurbain. Mais on pense aussi à des catégories moyennes moins prises en compte par les politiques régionales, en particulier les catégories en ascension sociale sans attaches biographiques en dehors de la RBC.

Conclusion : vers un changement de paradigme ?

49 Les politiques régionales de fixation résidentielle n'ont pas, ces dernières décennies, été couronnées de succès. Elles se sont centrées sur l'accès à la propriété des classes moyennes et en particulier des ménages avec enfants. La motivation fiscale à l'origine de cette orientation politique a en grande partie perdu sa raison d'être, compte tenu de l'évolution des sources de financement de la RBC. Il nous semble dès lors nécessaire de réorienter les politiques régionales d'attractivité, que trois principes pourraient guider.

50 Premier principe : la ville – et singulièrement Bruxelles dans ses limites institutionnelles – apparaît comme un espace de transition résidentielle pour une partie importante de sa population résidente. Cette réalité devrait être pleinement assumée, les attentes et besoins résidentiels temporaires correspondants mieux pris en considération, ciblant dès lors des catégories potentiellement (et temporairement) attirées par la ville.

51 Cela suppose, et c'est un deuxième principe, de ne plus mettre la focale principale sur les couples avec enfants, en particulier ceux dont le profil socioéconomique indique qu'ils sont tentés par la périphérie verte. Parallèlement, nous suggérons de répondre davantage aux attentes et besoins résidentiels d'autres catégories de population valorisant davantage les milieux urbains denses, entre autres celles, y compris au sein des classes moyennes, exclues par le marché du logement.

52 Enfin, un troisième principe consiste à mettre l'accent sur d'autres modalités résidentielles que la propriété d'un logement individuel. Il serait ainsi nécessaire de s'intéresser notamment davantage au secteur locatif permettant de mieux répondre à la grande diversité de besoins résidentiels temporaires. Le cohabitat mérite aussi d'être soutenu pour des publics spécifiques auprès desquels il y a une demande. On pense aux personnes âgées et aux familles monoparentales, qui peuvent y voir la possibilité d'accéder à une plus grande surface d'espaces de vie et d'être inséré dans un réseau social local, mais également à des ménages plutôt intellectuels et aisés pour qui il représente une façon de concrétiser, à Bruxelles, un mode d'habiter valorisé [Lenel, Demonty et Schaut, 2020].

BIBLIOGRAPHIE

BACQUÉ, M.-H., BRIDGE, G., BENSON, M., BUTLER, T., CHARMES, E., FIJALKOW, Y., JACKSON, E., LAUNAY, L. et VERMEERSCH, S., 2015. *The middle classes and the city. A study of Paris and London*, Londres : Palgrave Macmillan.

BIDOU, C., 1984. *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris : Presses universitaires de France.

BURGESS, E. W., 2004 [1925]. La croissance de la ville. Introduction à un projet de recherche, in : JOSEPH I. et GRAFMEYER Y. (dir.), *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris : Champs/essais.

BUTLER, T., 2003. Living in the bubble. Gentrification and its 'others' in North London, in : *Urban Studies*, n° 40, pp. 2469-86.

CHAUVEL, L., 2006. *Les classes moyennes à la dérive*, Paris : Le Seuil.

DE LAET, S., 2018. Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus, in : *Brussels Studies*, Collection générale, n° 121, 12/03/2018. Disponible à l'adresse : http://journals.openedition.org/brussels/1630
DOI : https://doi.org/10.4000/brussels.1630

DE MAESSCHALCK, F., DE RIJCK, T. et HEYLEN, V., 2015. Au-delà de la frontière : relations socio-spatiales entre Bruxelles et le Brabant flamand, in : *Brussels Studies*, Collection générale, n° 84, 23/02/2015. Disponible à l'adresse : http://journals.openedition.org/brussels/1259
DOI : https://doi.org/10.4000/brussels.1259

FEIJTEN, P., HOOIMEIJER, P. et MULDER, C. H., 2008. Residential experience and residential environment choice over the life-course, in : *Urban Studies*, vol. 45, n° 1, pp. 141-162.

GRAFMEYER, Y., 2010. Approches sociologiques des choix résidentiels, in : AUTHIER, J-Y., BONVALET, C. et LÉVY, J.-P. (éd.), *Elire domicile*, Lyon : Presses universitaires de Lyon, pp. 35-52.

LENEL, E., DEMONTY, F. et SCHAUT, C., 2020. Les expériences contemporaines de co-habitat en Région de Bruxelles-Capitale, in : *Brussels Studies*, Collection générale, n°142, 10/02/2020. Disponible à l'adresse : http://journals.openedition.org/brussels/4172
DOI : https://doi.org/10.4000/brussels.4172

MARISSAL, P. et VAN HAMME, G., 2017. La mixité, c'est surtout pour les (quartiers) pauvres, In : *Inégalités.be* [en ligne]. 05/08/2022. [Consulté le 30/05/2022]. Disponible à l'adresse : https://inegalites.be/La-mixite-c-est-surtout-pour-les

MUSTERD, S. et ANDERSSON, R., 2006. Employment, social mobility, and neighbourhood effects: the case of Sweden, in: *International Journal of Urban and regional research*, vol. 30, 03/2006, pp. 120-140.

SLATER, T., 2013. Your life chances affect where you live: a critique of the cottage industry of neighbourhood effects research, in: *International Journal of Urban and regional research*, vol. 37, 03/2013, pp. 367-87.

THOMAS, M.-P., 2013. *Urbanisme et modes de vie. Enquête sur les choix résidentiels des familles Suisses*, Neuchâtel : Éditions Alphil – Presses universitaires suisse.

VIVANT, E., 2006. La classe créative existe-t-elle ? Discussion des thèses de Richard Florida. In : *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 101, 2006, pp. 155-161.

ANNEXES

Annexe 1. Caractéristiques sociodémographiques et économiques des personnes interrogées

Les 99 personnes interrogées sont en majorité francophones et ont entre 25 et 73 ans. 76 d'entre elles résidaient en RBC au moment de l'entretien et 23 en-dehors. Elles peuvent être réparties en cinq profils de ménages :

- Des jeunes en émancipation (entre 25 et 35 ans), disposant de revenus bas, moyens et élevés (19)
- Des familles diplômées du supérieur avec enfant(s) en âge scolaire, disposant de revenus moyens et élevés (30)
- Des familles monoparentales disposant de revenus bas et moyens (17)
- Des familles issues de l'immigration pauvre dans une trajectoire résidentielle promotionnelle (17)
- Des membres de l'élite internationale, généralement en couple avec enfant(s) (16)

Annexe 2. Classes moyennes et estimation du niveau socioéconomique

Documenter les comportements résidentiels des classes moyennes suppose évidemment de donner de ces dernières une définition opérationnelle.

Cela ne va guère de soi. Le terme est en effet très souvent utilisé sans trop s'embarrasser de définition, et reste assez flou y compris dans les textes de politique régionale. Cette plasticité est bien pratique lorsqu'elle permet d'infléchir le concept au gré des besoins du discours. Elle pose par contre de réelles difficultés lorsqu'il s'agit de discuter de résultats obtenus sur la base de critères communs, ce qui impose un minimum de clarté quant aux choix retenus.

La classification socioéconomique utilisée dans cet article (le plus souvent sous la forme de déciles) a été établie sur base des principes suivants :

1. Un indice socioéconomique individuel a d'abord été calculé pour tous les individus ayant terminé leurs études, synthétisant les trois dimensions suivantes au travers d'une combinaison linéaire issue d'une analyse de synthèse (ACP): une dimension revenus (à partir des revenus fiscaux imposables individuels) ; une dimension formation (à partir du niveau de diplôme) et une dimension patrimoine (réduite, faute de mieux, au fait d'occuper ou d'avoir occupé leur logement en propriété – sur la base des recensements 2001 et 2011 –, avec une prise en compte du nombre de pièces).
2. Pour les individus pour lesquels cet indice n'a pu être calculé (en particulier pour ceux n'ayant pas encore terminé leurs études), un indice de remplacement a été affecté chaque fois que possible sur base des indices des parents (y compris lorsqu'ils ne font plus partie du même ménage).
3. Les revenus comme l'accès à la propriété varient certes avec l'appartenance sociale, mais aussi avec l'âge. De même, la signification socioéconomique d'un niveau de diplôme donné varie fortement selon la génération (un diplôme de secondaire supérieur, par exemple, témoigne d'un niveau social très différent

selon qu'il a été obtenu ces dernières années ou il y a 60 ans, à une époque où beaucoup moins d'élèvent atteignaient ce niveau d'études). De manière à se rapprocher d'un classement reflétant l'appartenance à un groupe social plutôt que la situation dans le cycle de vie, les individus ont été classés, sur base de leur indice socioéconomique, en 10 déciles au sein de leur propre génération. Chaque cohorte a donc été répartie en 10 groupes d'effectifs égaux (sauf les générations âgées, où les effectifs des bas déciles perdent progressivement de leur importance relative en raison d'une plus forte mortalité).

Les classes moyennes seront ici définies comme réunissant les populations appartenant aux 4 déciles de niveau socioéconomique intermédiaire, soit les déciles 4 et 5 (classes moyennes inférieures) et les déciles 6 et 7 (classes moyennes supérieures).

Même si elle s'appuie sur des bases sociologiques (en particulier en prenant en compte une dimension relevant du capital culturel – diplômes –, et une autre relevant du capital économique (revenus et, très partiellement, patrimoine)), cette définition reste évidemment extrêmement grossière. Elle n'est défendable que dans une optique purement opérationnelle, en vue de traitements statistiques.

Annexe 3. Détermination de l'attractivité des quartiers pour les ménages monoparentaux et les 60-80 ans

Pour les 60-80 ans, les caractéristiques suivantes ont été sélectionnées (sur base des mouvements migratoires observés depuis et vers les quartiers) : la part des appartements, la part des logements en location, la qualité des services (santé, professions libérales, culture), l'état des trottoirs et la distance (à pied ou en transports en commun) aux commerces et à certains équipements spécifiques (bibliothèques, piscines) envisagés en tant que marqueurs.

La relation entre chacune de ces variables et les bilans migratoires a ensuite été modélisée, puis une variable d'attractivité synthétique a été dégagée pour chaque quartier par ACP sur base des bilans théoriques attendus en fonctions des différentes caractéristiques. Les quartiers ont enfin été classés en centiles et déciles selon leur attractivité.

La même démarche a été menée pour les ménages monoparentaux, mais au départ d'un jeu de variables adapté (équipements en crèches plutôt qu'en services de santé…), et en traitant séparément les monoparentaux reconnus comme tels et ceux supposés (personne isolée, parent.e d'un enfant vivant dans un ménage monoparental).

NOTES

1. « Déclaration de politique générale commune au gouvernement de la RBC et au collège réuni de la Commission communautaire commune. Législature 2019-2024 », 2019

2. Pour une critique de l'effet de voisinage et donc des effets potentiellement positifs de la mixité sociale voir par exemple Marissal, Van Hamme [2017] ; Slater [2013] ; Musterd, Anderson [2006]. Pour une critique des politiques d'attractivité des forces vives, voir par exemple Vivant [2006].

3. Le projet de recherche Résibru (2016-2020), financé par Innoviris dans le cadre du programme Anticipate, a été mené pendant quatre ans en partenariat par l'IGEAT (Université Libre de Bruxelles) et le CESIR (Université Saint-Louis – Bruxelles). Les entretiens compréhensifs et leur

analyse ont été réalisés avec l'aide de Cynthia Dal et de François Demonty. Qu'ils soient ici remerciés.

4. Les données proviennent de Statbel et incluent les parcours résidentiels des résidents en Belgique ainsi qu'un certain nombre de caractéristiques sociales.

5. Les taux de sortie standardisés (défaits de la structure des âges) s'avèrent déjà supérieurs à la moyenne cinq années avant la naissance du premier enfant.

6. L'absence de parents référencés dans la base de données peut s'expliquer par le décès des deux parents avant la période d'observation (2001-2015), mais elle est souvent liée au fait que les parents ne résident pas pendant cette période sur le territoire national (c'est évidemment le cas des parents restés à l'étranger), ou que le lien de parenté n'est pas connu administrativement. L'absence ou la présence de parents référencés ne peut évidemment qu'être indicative en moyenne. Outre la question des décès, des parents résidant à Bruxelles peuvent être (et sont souvent, de fait) nés à l'étranger.

7. A défaut de mieux, la variable ici retenue est une synthèse de l'appréciation obtenue auprès des habitants en 2001 quant au caractère plus ou moins satisfaisant des espaces verts dans l'environnement de leurs logements. On obtient des résultats assez comparables si, au lieu des équipements en espaces verts, on prend la présence ou l'absence de jardins.

RÉSUMÉS

Cet article se penche sur une des questions centrales de la Région de Bruxelles-Capitale depuis son origine en 1989 : celle de la migration de ses classes moyennes vers la périphérie. Après 30 ans, le constat de l'échec des politiques visant à fixer les ménages moyens au sein de la RBC est patent. Nous montrons que cet échec résulte à la fois d'une erreur dans la cible (les ménages moyens avec enfants) et de moyens (l'accent mis sur la propriété), niant la réalité de la ville comme espace de transition : d'une part, les ménages moyens avec enfants ne représentent qu'une fraction modérée des départs et particulièrement difficile à maintenir dans un environnement urbain dense ; d'autre part, l'accès à la propriété ne semble guère un moyen efficace pour fixer les populations. Nous proposons dès lors un changement de paradigme : prenant acte de la ville comme espace de transition, il s'agit de s'interroger sur les groupes que la RBC pourrait chercher à attirer et les moyens pour y arriver.

Dit artikel bestudeert een van de belangrijkste kwesties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) sinds de oprichting in 1989, namelijk de migratie van de Brusselse middenklasse naar de rand. Na dertig jaar is het duidelijk dat het beleid om huishoudens uit de middenklasse in het BHG te houden gefaald heeft. We tonen aan dat dit beleidsfalen toe te schrijven is aan een fout qua doelgroep (huishoudens uit de middenklasse met kinderen) en qua middelen (focus op eigendom), waarbij geen rekening wordt gehouden met het feit dat de stad als overgangsruimte fungeert: enerzijds vertegenwoordigen de huishoudens uit de middenklasse met kinderen maar een klein deel van de uitstroom en zijn zij erg moeilijk in een dichte stedelijke omgeving te houden, en anderzijds lijkt de toegang tot eigendom nauwelijks een efficiënt middel om te vermijden dat bevolkingsgroepen wegtrekken. We reiken dan ook een paradigmaverschuiving aan: door de stad als een overgangsruimte te beschouwen, dient er te worden nagedacht over de

groepen die het BHG zou kunnen trachten aan te trekken, en over de middelen die daarvoor nodig zijn.

This article looks at one of the central issues of the Brussels-Capital Region since it was formed in 1989: the migration of the middle classes to the outskirts. After 30 years, it is clear that policies aimed at keeping average households in BCR have failed. We show that this failure is the result of an error with respect to the target (average households with children) as well as the means (the emphasis on ownership), denying the reality of the city as a place of transition: on the one hand, average households with children represent only a moderate fraction of departures and are particularly difficult to retain in a dense urban environment; on the other hand, access to ownership hardly seems to be an effective means of anchoring the population. We therefore propose a paradigm shift: acknowledge that the city is a place of transition and determine which groups BCR could seek to attract as well as the means to achieve this.

INDEX

Thèmes : 7. aménagement du territoire – logement – mobilité
Keywords : regional policy, public action, territorial development
Trefwoorden gewestelijk beleid, overheidsoptreden, territoriale ontwikkeling
Mots-clés : politique régionale, action publique, développement territorial
Financement http://dx.doi.org/10.13039/501100004744

AUTEURS

HANNAH BERNS

Hannah Berns est assistante et doctorante en géographie à l'Université Libre de Bruxelles. Elle réalise actuellement une thèse de doctorat sur les processus de production populaire de l'espace à Charleroi.
Hannah.Berns[at]ulb.be

EMMANUELLE LENEL

Emmanuelle Lenel est professeure de sociologie à l'Université Saint-Louis – Bruxelles. Elle mène ses recherches au Casper et au Cesir, principalement sur les transformations des espaces publics et de logement bruxellois et leurs effets sur le voisinage. Elle a notamment publié en 2021 dans *SociologieS* Une architecture communautaire contemporaine : idéologie, spatialité et appropriations du modèle du cohabitat. Elle s'intéresse aussi aux environnements « capacitants » dans les domaines de la santé mentale et de l'éducation.
emmanuelle.lenel[at]usaintlouis.be

CHRISTINE SCHAUT

Christine Schaut est professeure à la Faculté d'Architecture la Cambre-Horta de l'ULB et membre du centre de recherche Sasha. Ses principaux axes de recherche portent sur l'étude de la mise à l'épreuve par les territoires et leurs usagers des référentiels de l'action publique urbaine contemporaine, des métiers de l'architecture sous les prismes du genre et de la (re)valorisation de ses pratiques du faire et des processus d'attachement à l'architecture collective et à ses équipements matériels.
Christine.schaut[at]ulb.be

GILLES VAN HAMME

Gilles Van Hamme est professeur de géographie économique à l'Université Libre de Bruxelles. Ses travaux portent notamment sur les dynamiques économiques et sociales de l'aire bruxelloise.
gilles.van.hamme[at]ulb.be