



Bulletins économiques

16 mars 2015

Bruxelles, une ville de contrastes

La Région de Bruxelles-Capitale a subi une vraie métamorphose ces 20 dernières années. Elle a changé tant du point de vue économique que socio-démographique. Cette mutation a fait de Bruxelles une « petite ville mondiale », le cœur de l'Union européenne, qui héberge de très nombreuses institutions internationales et une population multiculturelle. Sous l'aspect économique, Bruxelles et sa périphérie sont plus que jamais le moteur de l'économie belge et une importante source de prospérité. Mais la ville est aussi confrontée à d'importants défis sociaux, dont un taux élevé de chômage et de pauvreté, un problème de mobilité et une pénurie de logements abordables. L'explosion démographique se traduit aussi par d'importantes disparités socio-économiques entre les communes composant la Région de Bruxelles-Capitale.

De l'exode urbain à l'explosion démographique

Le développement démographique de la Région de Bruxelles-Capitale a été très important dans l'immédiat après-guerre. Vers le milieu des années 60, la croissance de la population s'est inversée par un exode urbain, conséquence de la reconversion de Bruxelles ville industrielle en une ville de services tertiaires. Ce phénomène est allé de pair avec le déplacement de l'industrie vers la périphérie et l'intégration en ville de vastes immeubles de bureaux et de nombreuses expropriations pour la réalisation de grands travaux d'infrastructures. Les ménages plus aisés, surtout, se sont déplacés vers la périphérie. Grâce à une meilleure aisance financière, de nombreuses familles ont eu les moyens de se payer une maison avec jardin et une voiture. Le réseau routier se développant, résider en périphérie n'empêchait plus de rejoindre facilement son lieu de travail au centre-ville.

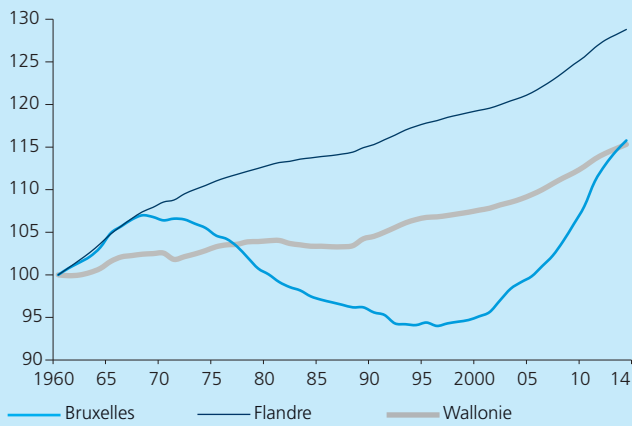
L'essor de la population bruxelloise a repris à nouveau vers le milieu des années 1990 (voir graphique 1). Modeste au départ, la hausse s'accéléra à partir des années 2000, pour gagner jusqu'à 30 000 habitants supplémentaires pour la seule année 2011. Entre 1994 et 2014, Bruxelles a gagné près de 220 000 résidents, soit une hausse de près de 23 %. La principale raison de cette croissance est la migration externe (c'est-à-dire les arrivées de pays étrangers). Le rajeunissement de la population

et le taux de fécondité élevé des familles allochtones a également dopé la croissance naturelle (par le nombre de naissances supérieures aux décès). En revanche, le solde migratoire interne (c'est-à-dire la différence entre les déplacements d'habitants entre les régions) est demeuré négatif : jusqu'à ce jour, les Belges sont toujours plus nombreux à quitter Bruxelles plutôt qu'à s'y installer, entre autres en raison du coût élevé du logement. Pourtant, dans ce domaine, la tendance semble s'inverser depuis quelques années. Certains ménages belges, jeunes et aisés surtout, recherchent à nouveau un domicile en ville (voir plus loin).

La première explication du regain de vitalité de la migration externe est le grand nombre de demandeurs d'asile en Belgique, de personnes ayant fui leur patrie pour des raisons politiques. Mais malgré toute l'attention que les médias apportent à ces mouvements migratoires, ils demeurent moins importants que la migration économique qui s'est surtout accélérée après 2000. Celle-ci est à relier au rôle international accru de Bruxelles, notamment à la suite de l'extension de l'Union européenne. Depuis le milieu des années 2000, le nombre de personnes originaires de pays d'Europe centrale et de l'Est venant s'installer à Bruxelles a fortement augmenté (voir graphique 2).

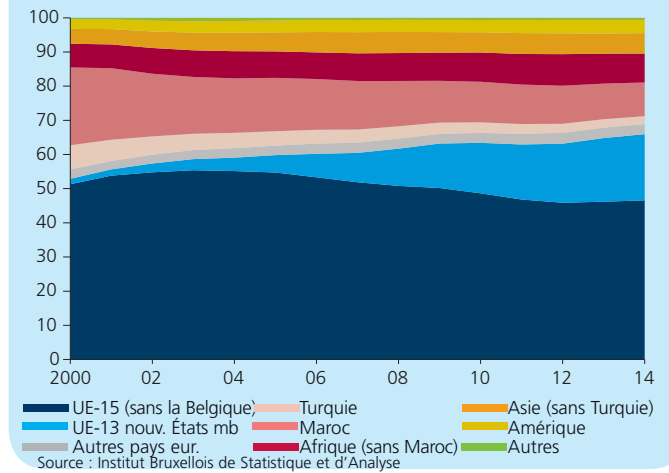
La vague migratoire a également modifié la composition et la pyramide des âges de la population bruxelloise. En raison des

Graphique 1 - Évolution démographique
(1960 = 100)



Source : Bureau fédéral du Plan

Graphique 2 - Étrangers à Bruxelles selon leur pays d'origine
(en %)



Source : Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse

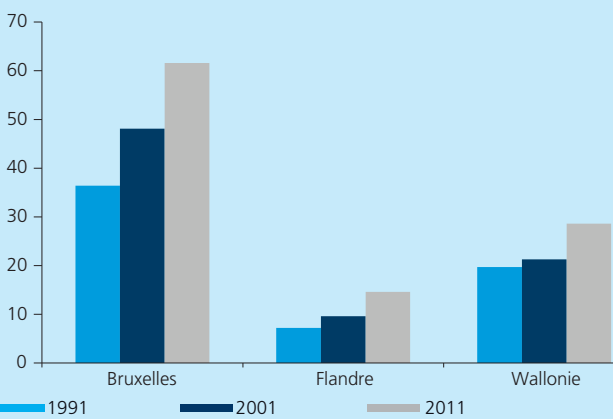
nombreuses demandes de naturalisation et du fait que les bébés nés en Belgique sont considérés comme Belges, le nombre de résidents ayant la nationalité belge a encore augmenté jusque 2004. Le nombre de naturalisations ayant régressé depuis et l'immigration se poursuivant, les résidents n'ayant pas la nationalité belge représentaient près de 34 % de la population bruxelloise en 2014, contre 28 % 10 ans plus tôt. Mais le seul critère de nationalité ne suffit pas pour se faire une image correcte de la diversité des origines de la population bruxelloise. En se basant sur la première nationalité des résidents (celle héritée à leur naissance) et en y ajoutant les enfants nés belges, mais de parents issus de l'immigration, on constate que près de deux tiers de la population bruxelloise a des origines étrangères, contre plus d'un tiers au début des années 1990 (voir graphique 3). Les communautés marocaine et turque en forment l'essentiel.

La vague d'immigration a également accéléré le rajeunissement

de la population bruxelloise, alors que l'âge moyen ne cesse d'augmenter en Belgique depuis la fin des années 1980. Entre 1990 et 2014, l'âge moyen des Bruxellois est ainsi passé de 39,4 à 37,4 ans, alors que celui de tous les Belges a grimpé durant la même période de 38,3 à 41,2 ans. En 24 ans, la proportion entre le nombre d'âinés (65 ans et plus) et d'enfants (0 à 14 ans) est passée à Bruxelles de 100 à 68 %, mais la Belgique (considérée dans son ensemble) a connu une évolution inverse (de 83 à 105 %). De ce fait, Bruxelles est passée depuis 1990 de la plus âgée à la plus jeune des régions du pays.

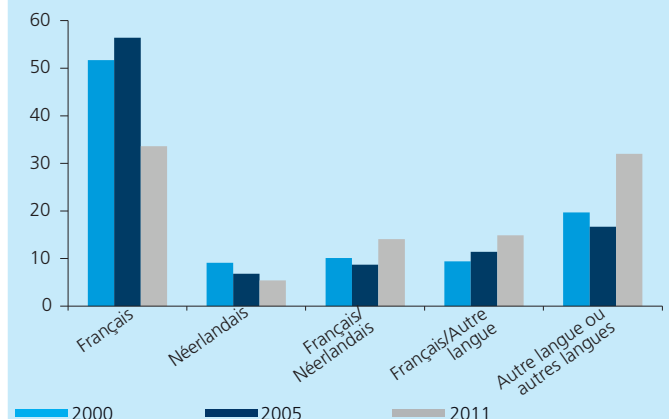
L'augmentation de la diversité des pays d'origine génère également une plus grande diversité dans le bagage culturel et les pratiques linguistiques. Près de 9 résidents bruxellois sur 10 comprennent le français. Pourtant, cette langue n'est parlée à la maison que dans moins de deux ménages sur trois (voir graphique 4). Et elle n'est que dans un tiers des cas la seule langue usuelle à la

Graphique 3 - Habitants d'origine étrangère
(en % (*)



(*) Les habitants de nationalité étrangère ou nés de nationalité étrangère et ceux dont au moins un des parents est de nationalité étrangère à la naissance
Source : BRIO

Graphique 4 - Langue véhiculaire des Bruxellois
(en % de la population totale)



Source : Baromètre linguistique BRIO

maison. Près d'un Bruxellois sur trois ne parle jamais le français ni le néerlandais à la maison. Ils ne sont que 5 % à ne parler que le néerlandais à domicile. Français excepté, l'anglais est aujourd'hui la langue la plus connue des Bruxellois, avant le néerlandais.

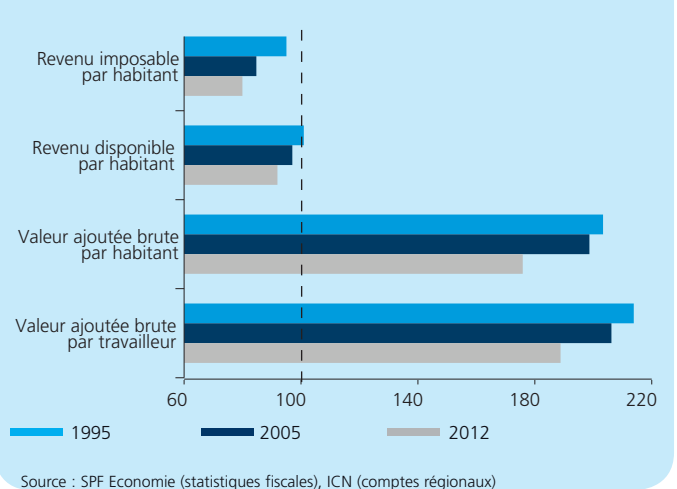
Une région riche, des habitants pauvres ?

La dynamique démographique a un impact important sur le niveau de vie moyen en ville. À la fin des années 1980, le revenu moyen des Bruxellois dépassait de 5 % la moyenne belge. Bruxelles était alors la plus riche des régions belges. Depuis, le revenu disponible par personne n'a cessé de baisser (toujours par rapport aux autres régions). Il était inférieur de 8 % à la moyenne belge en 2012. Avant impôts et redistribution via la sécurité sociale, le revenu par habitant à Bruxelles était même de 20 % inférieur à la moyenne nationale. Cependant, rapportée au nombre d'habitants, la valeur ajoutée brute réalisée en Région de Bruxelles-Capitale est près de deux fois plus élevée que dans le reste du pays (voir graphique 5). En outre, la croissance moyenne de la valeur ajoutée réelle à Bruxelles était depuis 2000 pratiquement identique à celle de tout le pays (après avoir connu entre 1960 et 2000 une croissance moyenne plus faible).

Cette dichotomie entre la baisse des revenus et la croissance de la valeur ajoutée s'explique par les emplois bruxellois occupés par des navetteurs. Au cours de la décennie écoulée, la croissance de l'emploi à Bruxelles a surtout concerné le secteur tertiaire, exigeant un certain niveau de connaissances. Plus de la moitié de ces emplois est occupée par des navetteurs, souvent très qualifiés. En revanche, on constate une concentration locale élevée d'actifs non qualifiés, surtout d'origine allochtone, qui éprouvent des difficultés à trouver un emploi. Depuis le milieu des années 1990, la croissance de la population active en Région de Bruxelles-Capitale a été supé-

La dynamique démographique a un impact important sur le niveau de vie moyen en ville.

Graphique 5 - Revenu relatif et valeur ajoutée à Bruxelles (Belgique = 100)



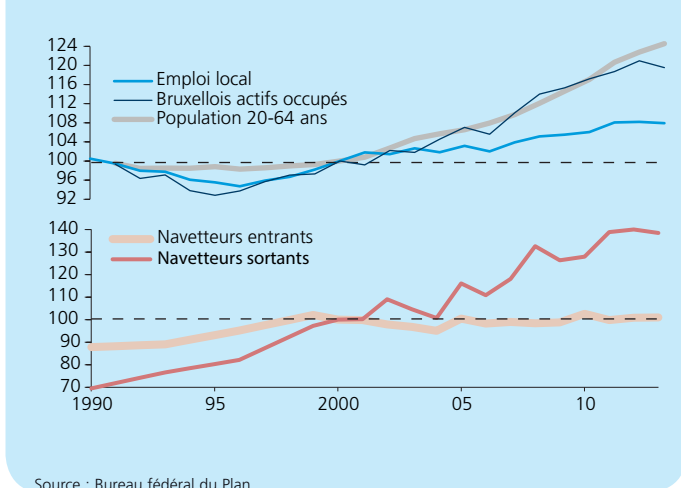
rieure à celle des emplois locaux, mais elle est aussi allée de pair avec une forte croissance de la population en âge d'entrer sur le marché du travail (voir graphique 6). De ce fait, le taux d'emploi n'a pratiquement pas augmenté, et a même considérablement baissé ces dernières années, contrairement à la tendance dans le reste du pays (voir graphique 7). Ceci explique pourquoi

la hausse du chômage s'est poursuivie à Bruxelles, alors qu'elle a diminué ailleurs en Belgique. C'est surtout le chômage des jeunes qui est alarmant à Bruxelles : 4 jeunes Bruxellois sur 10 (entre 15 et 24 ans) étaient sans emploi

en 2013, contre 1 sur 4 en 1990.

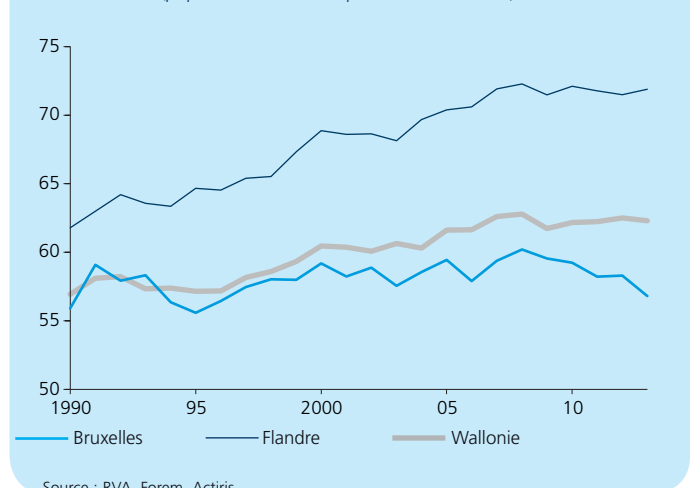
Un taux d'emploi faible entraîne une hausse de la pauvreté et de la dépendance envers les allocations sociales. Environ un tiers des Bruxellois doit se satisfaire d'un revenu disponible

Graphique 6 - Démographie et marché de l'emploi à Bruxelles (2000 = 100)

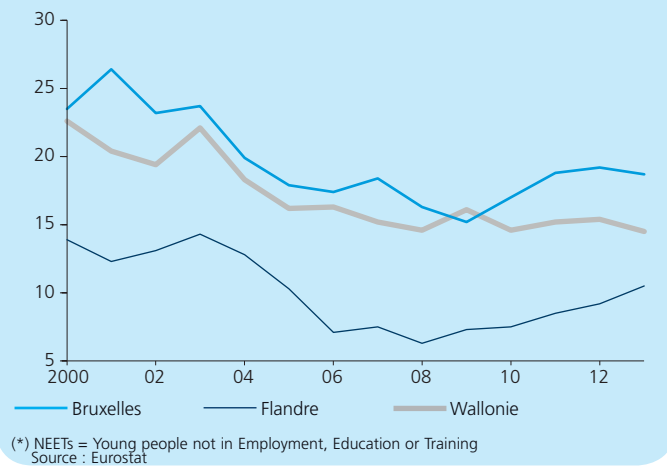


Graphique 7 - Taux d'emploi

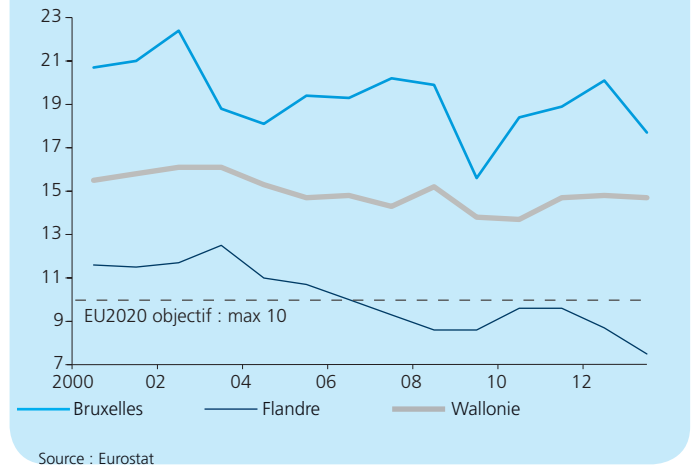
(population active occupée en % 20-64 ans)



Graphique 8 - Jeunes sans travail ou formation
(NEETs, en % 15-24 ans) (*)



Graphique 9 - 'Early school leavers'
(en %)

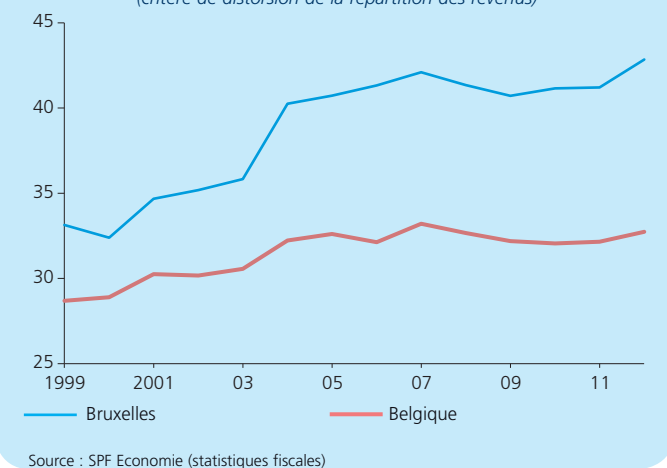


n'atteignant pas 60 % du revenu médian de la région. Or, seul un Bruxellois sur cinq était dans ce cas au début des années 2000. Pire : ce chiffre est peut-être sous-estimé, beaucoup de personnes démunies (sans-abris ou personnes en séjour illégal) n'étant pas reprises dans les statistiques. On estime qu'environ 100 000 illégaux séjournent actuellement en Belgique, dont une majorité à Bruxelles. Ces dernières années, de plus en plus de Bruxellois ont sollicité le revenu d'intégration sociale. En 2013, ils étaient 114 % plus nombreux qu'en 1999. Dans la même période, leur nombre avait augmenté de 24 % en Wallonie et même baissé de 7 % en Flandre. La part de la Région de Bruxelles-Capitale dans le nombre de revenus d'intégration accordés en Belgique est de 29,2 % alors qu'elle ne représente que 10,4 % de la population du pays. Cela va de pair avec une plus grande précarité parmi les enfants bruxellois. Près d'un sur quatre d'entre eux vit dans une famille où aucun des deux parents ne dispose de revenus professionnels.

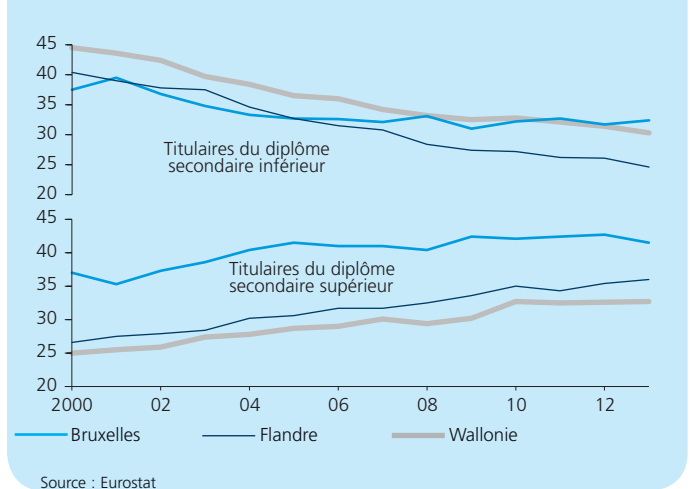
Les jeunes vivant dans les familles démunies courent bien plus de risques de connaître un parcours scolaire chaoté, de ne pas décrocher de diplôme ni de trouver un emploi, ce qui augmente à son tour le risque de pauvreté (graphiques 8 et 9).

Une autre expression de ce phénomène est la hausse considérable de l'inégalité des revenus à Bruxelles. Depuis la fin des années 1990, l'écart entre le revenu moyen et médian (une norme pour évaluer la disparité dans la distribution des revenus) a fortement augmenté (voir graphique 10). Face aux migrants relativement pauvres s'installant à Bruxelles se trouve aussi un grand groupe de Bruxellois nantis. Parmi ces derniers, certains ne sont pas de nationalité belge : il s'agit essentiellement de personnes venues s'installer à Bruxelles en raison de leur profession ou d'une fonction à l'Union européenne ou dans des institutions internationales. Le graphique sous-estime encore l'inégalité réelle parce qu'il est basé sur les statistiques fiscales,

Graphique 10 - Écart en pourcentage entre revenu imposable moyen et médian
(critère de distorsion de la répartition des revenus)



Graphique 11 - Niveau de formation
(en % de la classe d'âge 25-64)

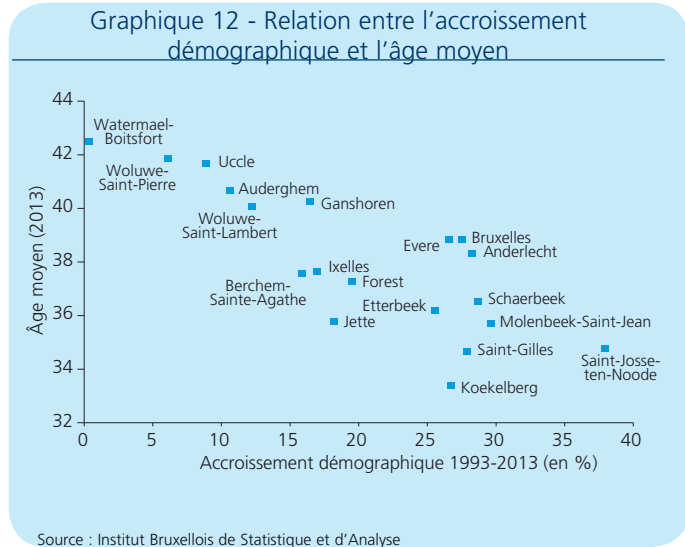


qui ne fournissent aucune information sur les revenus du personnel des institutions internationales. La grande inégalité s'exprime aussi par la mesure du « capital humain » : la ville se distingue du reste du pays par une surreprésentation d'habitants soit peu, soit très qualifiés (voir graphique 11).

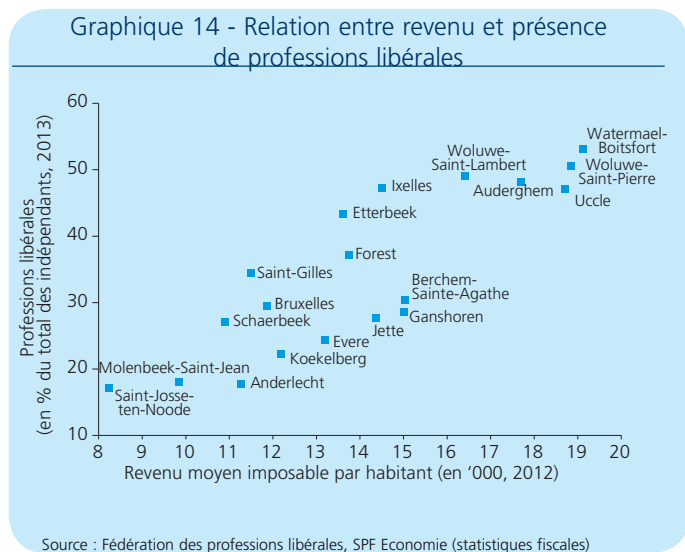
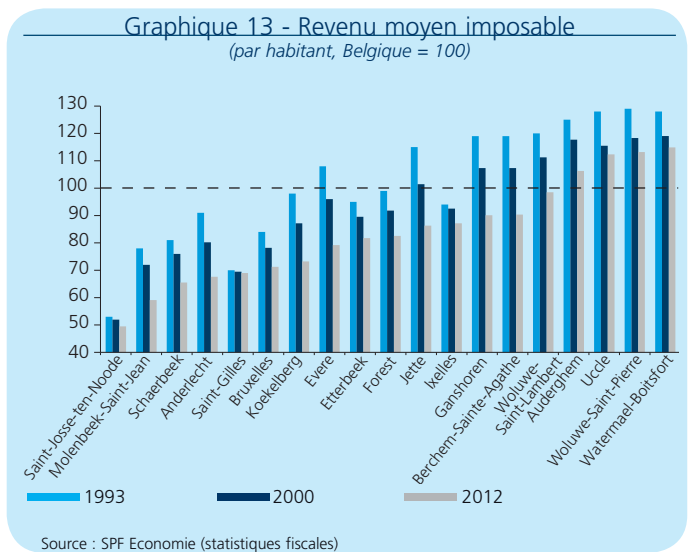
Une ville fractionnée

Du point de vue spatial, il existe de grandes disparités entre les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. On constate une polarisation entre, d'une part, le nord-ouest, appelé « croissant pauvre » et, d'autre part, le sud-est de Bruxelles. Cette dichotomie spatiale existe depuis qu'a pris forme la ville médiévale. Les artisans s'étaient installés dans les quartiers plus bas de la vallée de la Senne, alors que la noblesse et le haut clergé s'étaient établis autour du Palais ducal, sur le coteau oriental de la vallée. Cette tendance s'est accentuée au XIXe siècle avec la révolution industrielle : les quartiers ouvriers ont été construits à l'ouest du centre de Bruxelles, le long du canal et à proximité des usines, tandis que se développait, à l'est et au sud, la périphérie résidentielle occupée par la bourgeoisie. À partir des années 1960, c'est surtout la partie moins bien nantie de la ville qui a été victime de l'exode urbain. Cela a accentué la division «est-ouest» de Bruxelles, en rajoutant un second clivage entre le centre et la périphérie.

Plus récemment, la vague d'immigration étrangère n'a fait que renforcer cette fracture spatiale. Les eurocrates, expatriés et diplomates, venus s'implanter à Bruxelles dans le sillage des institutions internationales, se sont massivement implantés au sud-est de la ville. La plupart des migrants moins nantis se sont en revanche regroupés dans les quartiers ouvriers du XIXe siècle, qui avaient entre-temps été délaissés par la population belge plus aisée. Cette dualisation croissante est un processus qui s'amplifie de lui-même, mû par le cloisonnement ethnique, le nombre élevé de naissances d'une population allochtone relativement jeune et le fonctionnement du marché immobilier (voir plus loin).



Le clivage spatial se traduit par d'importantes disparités démographiques et socio-économiques entre les communes composant la Région de Bruxelles-Capitale. Au niveau démographique, cette dernière englobe à la fois la commune enregistrant la population la plus jeune de Belgique (Saint-Josse-ten-Noode) mais aussi quelques-unes situées à l'opposé de la pyramide des âges (Uccle, Woluwe-Saint-Pierre et Watermael-Boitsfort). Entre ces deux extrêmes, l'âge moyen de la population accuse une différence de près de 8 ans. Les communes bruxelloises confrontées à une hausse assez forte de leur population comptent relativement moins de personnes âgées, mais plus de jeunes, de non-Belges et de personnes d'origine allochtone (voir graphique 12). D'un point de vue socio-économique, elles connaissent aussi un revenu moyen par habitant relativement bas, une plus grande dépendance aux allocations sociales, des parcours scolaires plus problématiques chez leurs jeunes et un taux de chômage plus élevé (chez les jeunes notamment).



Par rapport au revenu moyen du pays, le revenu imposable moyen par habitant a reculé dans la totalité des 19 communes belges, y compris les plus riches, au cours de la décennie écoulée. Cependant, la capitale compte toujours cinq communes (Woluwe-Saint-Lambert, Auderghem, Uccle, Woluwe-Saint-Pierre et Watermael-Boitsfort) dont le revenu moyen de la population dépasse largement le revenu moyen du Belge (voir graphique 13). Il s'agit de communes où l'inégalité des revenus, mesurée par l'écart entre le revenu moyen et médian, est relativement haute. Elles connaissent une haute concentration de personnes instruites et très qualifiées, tant d'origines internationales (eurocrates, diplomates, etc.) que purement bruxelloises, et beaucoup de professions libérales (avocats, etc.) qui ont élu domicile en ville (voir graphique 14).

Une ville tertiaire aux allures internationales

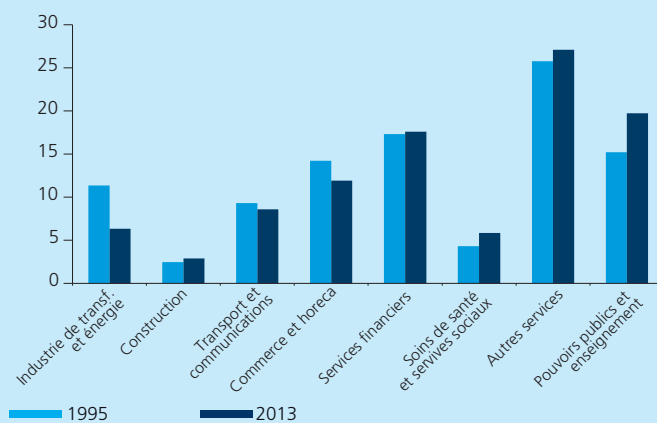
Jusqu'au début des années 1970, Bruxelles était encore une ville industrielle relativement importante. Le secteur secondaire (bâtiment et énergie inclus) employait à l'époque plus de 170 000 personnes, soit plus qu'à Anvers, Liège ou Gand. Il représentait 24 % de l'emploi à Bruxelles et 12 % de l'emploi industriel en Belgique. La phase de désindustrialisation qui s'est amorcée alors a provoqué un déplacement des activités vers la périphérie bruxelloise (essentiellement flamande). Aujourd'hui ne subsistent plus que 50 000 emplois industriels dans la Région de Bruxelles-Capitale, soit 7 % de l'emploi et 10 % de la valeur ajoutée de Bruxelles (voir graphique 15). Plus de 20 000 emplois relèvent de l'industrie manufacturière, le reste dans le bâtiment et l'énergie. Il s'agit souvent de fonctions de support (dans les sièges centraux) d'entreprises industrielles, ce dont témoigne le nombre important (à peu près la moitié) de postes occupés par des employés. Cela dit, il s'agit plus souvent d'activités de maintenance que de production. L'unité Audi de Forest demeure la seule grande entreprise industrielle encore active sur le territoire de Bruxelles-Capitale.

L'économie bruxelloise est aujourd'hui dominée par les services,

avec une surreprésentation du secteur public, des services financiers et d'affaires, du commerce et de l'horeca. En y intégrant l'enseignement et les activités subventionnées par les autorités (soins de santé, services sociaux et titres-services), le secteur public représente 40 % des emplois et un quart de la valeur ajoutée. C'est de loin le secteur prépondérant. Représentant près d'un cinquième de la valeur ajoutée, le secteur financier est le deuxième en importance. Outre les services de crédit et d'assurance, il s'agit de segments de marché spécifiquement bruxellois, comme les transactions financières internationales et le savoir-faire en technologie bancaire. En termes d'emploi, cela ne représente cependant qu'un dixième de tous les postes de travail bruxellois, soit un peu moins que le commerce et l'horeca. Le secteur commercial a subi un recul notable du nombre d'emplois au cours de la décennie écoulée. L'horeca a tenu bon, mais le commerce a beaucoup souffert de l'augmentation du nombre d'établissements commerciaux dans la périphérie. En outre, de nombreuses activités commerciales bruxelloises demeurent précaires en raison de la concurrence mutuelle et, dans certains quartiers, elles dépendent d'une clientèle locale peu fortunée.

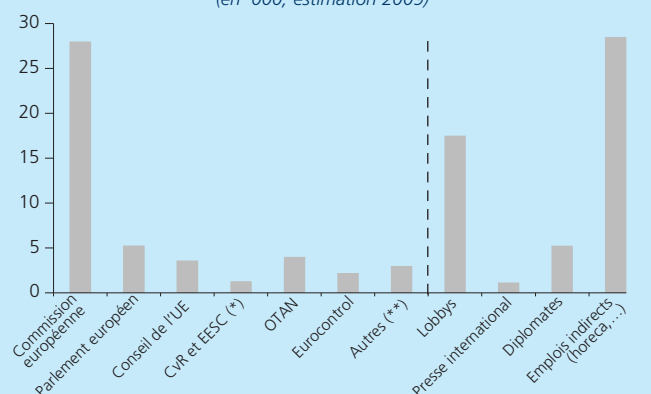
Les autres activités de services sont très variées, mais une bonne partie d'entre elles concerne les services aux professionnels et l'exploitation/la vente de biens immobiliers. L'importance des services aux professionnels, qui représentent environ un huitième de la valeur ajoutée de Bruxelles, est étroitement liée à la fonction internationale de la capitale. La forte présence d'institutions européennes et internationales ne génère pas seulement de l'emploi direct, mais attire également dans son sillage de nombreuses activités, notamment de lobbying, de consultance et de médias. En outre, elle génère d'importants effets multiplicateurs sur le secteur commercial et touristique. En témoigne le fait que Bruxelles soit la seconde ville de congrès au monde, après Singapour. La présence d'institutions internationales et de leurs activités dérivées contribue pour environ 15 % à l'emploi bruxellois, soit environ 100 000 postes (voir graphique 16). Près de la moitié d'entre eux sont occupés par des travailleurs n'ayant pas la nationalité belge.

Graphique 15 - Part de la valeur ajoutée totale (en %)



Source : ICN (comptes régionaux)

Graphique 16 - Emplois directs et indirects créés par les institutions internationales à Bruxelles (en '000, estimation 2009)



(*) Comité des Régions et Comité économique et social européen
 (***) Départements de l'ONU et de la Banque mondiale, Organisation douanière internationale, Secrétariat général Benelux, ...
 Source : Bureau de liaison Bruxelles-Europe

Bruxelles face aux capitales voisines

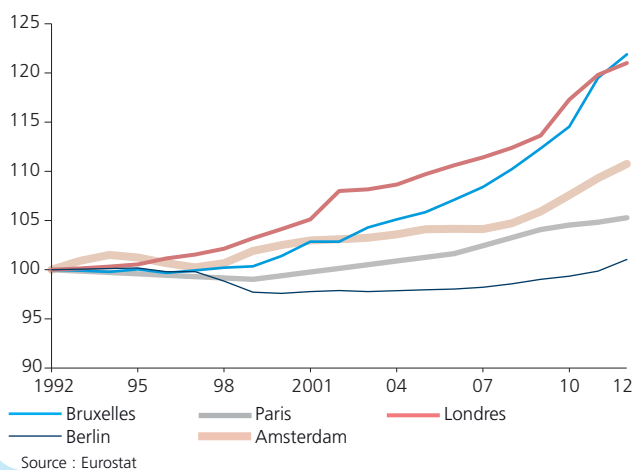
Bruxelles est connue pour être la « Capitale de l'Europe », essentiellement grâce à la présence des principales institutions européennes et internationales. Cette présence génère une valeur ajoutée énorme, dont la plupart des villes européennes ne bénéficient pas (ou peu). Cette présence internationale influence fortement l'économie et l'emploi en ville et exerce un évident pouvoir d'attraction international. Bruxelles est toujours très bien placée dans les classements des villes qui reflètent le niveau de globalisation ou de rayonnement cosmopolite. C'est entre autres le cas du *Global Cities Index* et du *Global and World Cities Research Network*, qui situent Bruxelles juste après Londres et Paris, mais devant les autres villes européennes.

Dans d'autres classements, la position de Bruxelles est parfois meilleure ou moins bonne que les autres métropoles européennes, en fonction des critères pris en compte. Ainsi, les performances bruxelloises en matière d'infrastructures (*City*

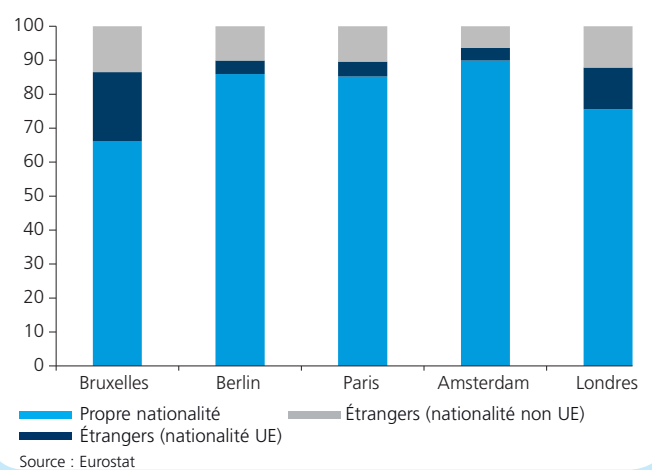
Infrastructure Ranking) sont, elles relativement mauvaises, mais plutôt bonnes en ce qui concerne le coût de la vie (*Cost of Living City Ranking*), le prix moyen de l'immobilier et l'offre culturelle. Une expression de ce dernier phénomène est la présence à Bruxelles de plus de 85 musées. C'est après Vienne et Budapest la plus forte concentration muséale dans une seule et même ville.

Les chiffres d'Eurostat nous apprennent également que Bruxelles, par rapport aux capitales des pays voisins (Berlin, Paris, Amsterdam et Londres), a connu une croissance relativement soutenue de sa population depuis le début des années 1990. Seule celle de Londres est comparable (voir graphique 17). Par rapport à ces villes, Bruxelles compte aussi plus de nationalités étrangères (surtout hors UE), un taux de chômage plus élevé et un pourcentage moindre d'habitants ayant un emploi par rapport à l'ensemble de l'emploi généré dans la ville (voir graphiques 18 à 20).

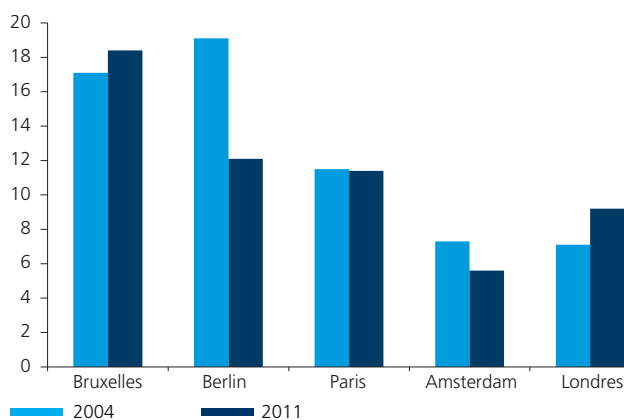
Graphique 17 - Évolution démographique
(1992 = 100)



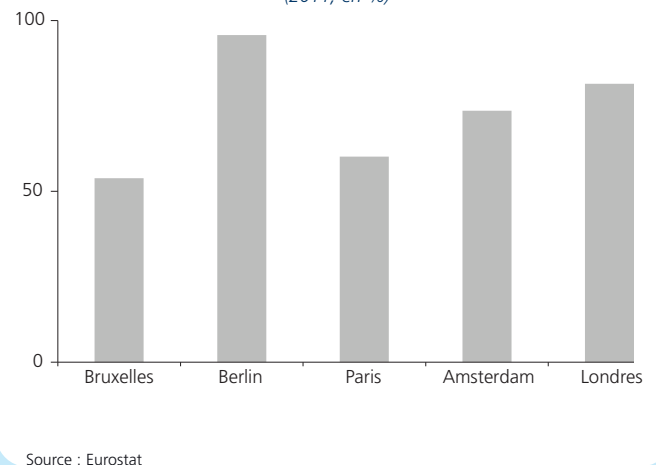
Graphique 18 - Population par nationalité
(2012, en % total)



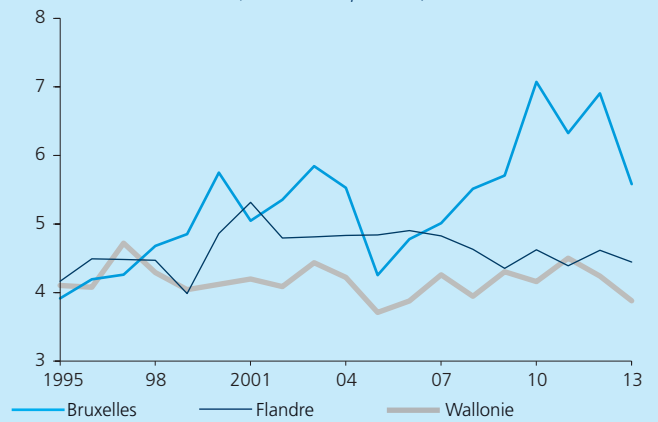
Graphique 19 - Taux de chômage
(en % de la population active)



Graphique 20 - Rapport de la population active occupée
au l'emploi local
(2011, en %)

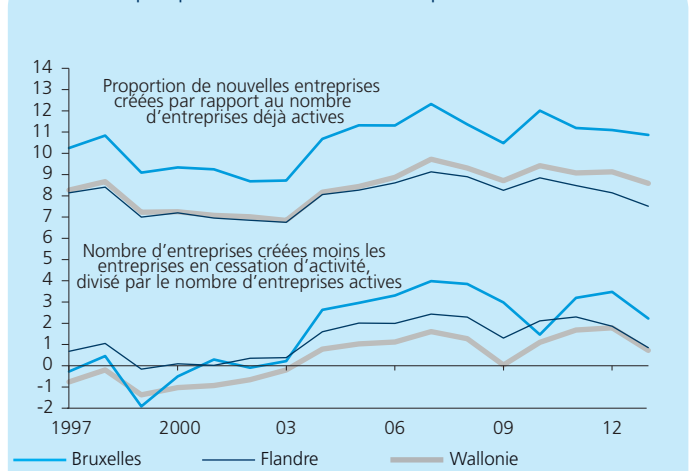


Graphique 21 - Emploi dans les secteurs de haute technologie et à forte concentration de connaissances
(en % de l'emploi total)



Source : Eurostat

Graphique 22 - Taux de start-ups brut et net



Source : SPF Economie

Entrepreneuriat dynamique

La présence très forte d'institutions publiques et de multinationales d'une part, l'importance du commerce et des professions libérales d'autre part, expliquent pourquoi la capitale compte dans ses rangs beaucoup de gros employeurs et encore plus de très petits. En 2013, 78 % des employeurs bruxellois comptaient moins de 10 salariés, et 1,4 % plus de 200 ; c'est chaque fois un peu plus que la moyenne nationale. Les entreprises multinationales étrangères contribuent pour 36 % à l'emploi total. Il s'agit cependant essentiellement de bureaux ou de sièges régionaux. Moins de 2 % du chiffre d'affaires des plus grandes multinationales ayant un siège en Europe est géré depuis Bruxelles. Une partie relativement grande de l'emploi bruxellois se situe dans les secteurs des hautes technologies et à haute intensité de connaissances (voir graphique 21).

Le groupe des petites entreprises est dominé par le commerce et l'horeca. En 2012, Bruxelles comptait à peu près 7 800 commerces et 3 100 établissements horeca, soit près d'un tiers de tous les établissements d'entreprise à Bruxelles. Une grande partie des petites unités relèvent d'autres services, non financiers. Il s'agit souvent de professions libérales, exercées en société. Fin 2013, les professions libérales représentaient 45 % de l'emploi indépendant à Bruxelles, contre 39 % au début des années 2000, et 36 % pour toute la Belgique. La profession d'avocat y domine : elle représente 11 % de toutes les professions libérales, contre 6 % pour l'ensemble de la Belgique.

Bruxelles se caractérise également par une belle dynamique entrepreneuriale. Tant par rapport à la population en âge actif qu'au nombre d'entreprises en activité, la région connaît un taux de lancement de starters plus important que la Flandre et la Wallonie (voir graphique 22). Mais cette performance se

doit être nuancée. En effet, Bruxelles, par son statut de capitale, attire proportionnellement davantage de sièges sociaux d'entreprise, dont l'activité n'est pas toujours exercée sur place. En outre, ce taux élevé de starters englobe également de nombreux petits indépendants qui, à défaut de trouver un emploi salarié, ont lancé leur propre affaire. De telles activités montées « par nécessité » ont généralement moins de chances de réussite. Seulement 67,6 % de toutes les entreprises lancées en 2009 à Bruxelles étaient encore actives cinq ans plus tard, contre 70,1 % pour l'ensemble de la Belgique. Toutefois, au cours de la décennie écoulée, le taux net de starters (les créations moins les cessations) est toujours resté supérieur à Bruxelles que dans les deux autres régions du pays.

Mobilité : un défi complexe

La forte croissance démographique à Bruxelles et dans les communes avoisinantes, le rôle magnétisant de la ville comme pôle d'emploi, le nombre croissant d'étudiants, la richesse des événements culturels sont parmi les facteurs expliquant la pression croissante sur la mobilité dans et autour de la capitale. De ce fait, Bruxelles est aujourd'hui l'une des villes les plus congestionnées d'Europe. Le nombre d'heures perdues chaque année dans les embouteillages dans et autour de Bruxelles dépasse d'environ 50 % la moyenne des autres grandes métropoles européennes (voir graphique 23). Les embouteillages sur le réseau routier principal dans la région bruxelloise semblent s'être encore aggravés ces dernières années (voir graphique 24). Ce n'est cependant pas un phénomène exclusivement bruxellois ; on le constate aussi, mais dans une moindre mesure, dans d'autres villes belges comme Anvers et Gand.

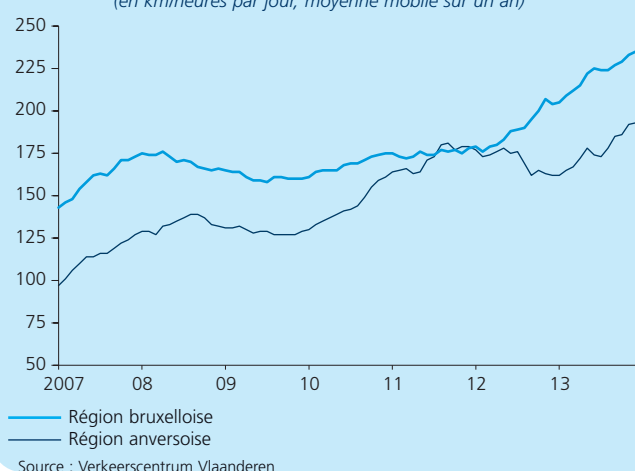
La problématique des embouteillages routiers est souvent justifiée par les déplacements quotidiens domicile-travail. Or,

Graphique 23 - Temps perdu dans les bouchons
(par an, 2013, en heures)



Source : Inrix

Graphique 24 - Densité des bouchons sur le réseau routier primaire
(en km/heures par jour, moyenne mobile sur un an)



Source : Verkeerscentrum Vlaanderen

le phénomène de navette jusqu'à la capitale a débuté dans l'immédiat après-guerre. À cette époque, le réseau routier s'est considérablement développé, au point qu'il n'était plus problématique d'habiter en périphérie pour rejoindre son travail à Bruxelles. Aujourd'hui, on estime à 360 000 le nombre de navetteurs qui se rendent quotidiennement à Bruxelles. Un nombre qui n'a pratiquement pas évolué depuis 15 ans. Le flux est moins important en sens inverse (environ 69 000 personnes), mais il a doublé depuis le début des années 1990. C'est surtout la région de l'aéroport qui attire de nombreux navetteurs bruxellois. Bien que son importance relative ne cesse de faiblir face aux transports publics, la voiture représente encore aujourd'hui deux tiers de tous les déplacements vers et depuis Bruxelles. Indépendamment de la hausse des navettes sortantes, les embouteillages sont également dus à une augmentation du trafic des poids lourds en transit sur le ring et à la hausse des déplacements pour raisons autres que professionnelles, provoquées par la forte augmentation démographique bruxelloise.

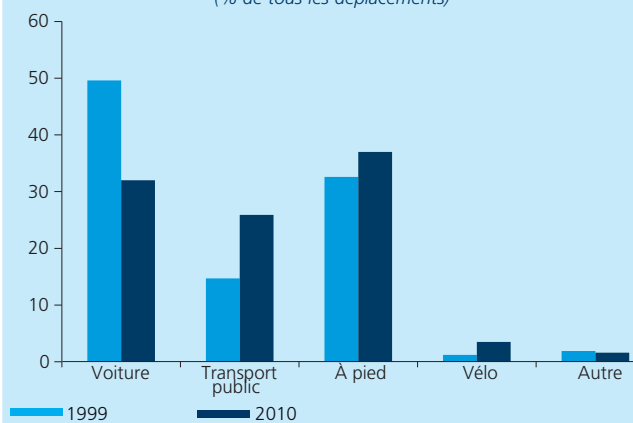
Deux tiers de tous les déplacements liés à la Région de Bruxelles-Capitale se font à l'intérieur de celle-ci. L'usage de la voiture pour ces déplacements internes demeure important (un déplacement sur trois, voir graphique 25), ce que permet entre autres le nombre élevé de places de parking privé en ville. Au cours des 10 dernières années, le nombre de places de stationnement a progressé presque autant que la population. Mais depuis les années 2000, on se déplace davantage à pied qu'en voiture en ville. Ce sont les transports publics qui ont gagné le plus de parts de marché. Quant au vélo, bien que son usage soit encore réduit, les Bruxellois y ont recours deux fois plus qu'autrefois, entre autres grâce à la présence de vélos partagés (« Villo »). Le recul de la voiture est dû à la politique de mobilité de la région, aux progrès des transports alternatifs, mais également à une diminution de la détention de véhicules, due au rajeunissement et à l'appauvrissement de la population bruxelloise. Pourtant, 65 % des ménages bruxellois possèdent encore une voiture, soit moitié

plus que dans la plupart des capitales européennes.

Pénurie de logements

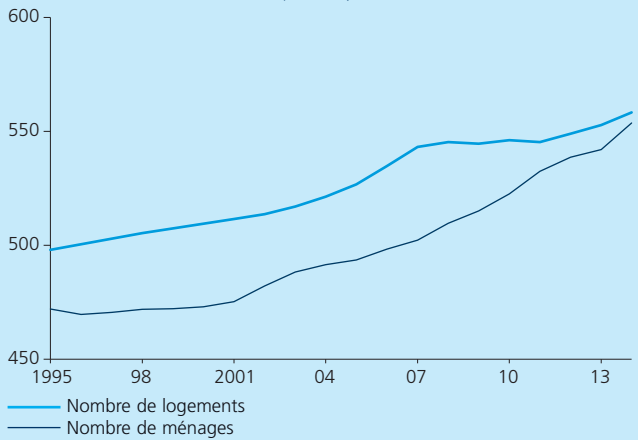
Pour Bruxelles, le boom démographique représente un défi non seulement en matière d'emploi et de mobilité, mais également de logement. Le nombre de ménages établis dans la capitale a crû de 17,3 % entre 1995 et 2014 alors que les unités de logement n'ont augmenté que de 12,1 % (voir graphique 26). Cette pénurie croissante a accentué la hausse des prix du logement, surtout depuis 2005. Pour les maisons d'habitation et villas, la hausse des prix depuis 1995 a été plus forte à Bruxelles qu'en Flandre et en Wallonie. En revanche, l'évolution des prix des appartements a été identique dans les trois régions (voir graphique 27). Un facteur qui explique pour beaucoup la hausse considérable des prix des maisons est la forte demande des travailleurs internationaux venus s'installer à Bruxelles (eurocrates, expatriés, etc.). Près de deux tiers d'entre eux résident en ville, et beaucoup sont

Graphique 25 - Moyen de transport principal dans la Région de Bruxelles-Capitale
(% de tous les déplacements)



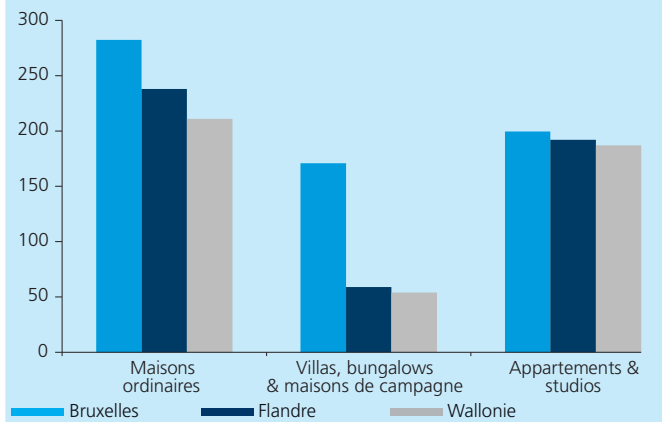
Source : Beldam (2010)

Graphique 26 - Nombre de logements par rapport au nombre de ménages à Bruxelles
(en '000)



Source : SPF Economie

Graphique 27 - Prix de l'immobilier par région
(hausse cumulative en 1995-2014, en %)



Source : SPF Economie

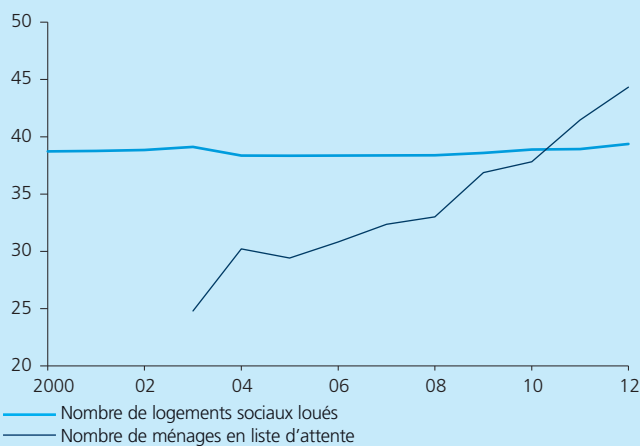
même devenus propriétaires. Bien que cette demande concerne essentiellement le segment supérieur, celui des villas, elle a malgré tout des conséquences indirectes sur les logements moins chers. Au fur et à mesure que les beaux quartiers sont devenus inabornables, la demande s'est rabattue sur des quartiers moins huppés, dont les prix ont flambé à leur tour.

Le marché immobilier privé a réagi à la hausse de la demande immobilière en construisant des logements à tour de bras. Au cours des 10 dernières années, plus de 40 000 unités d'habitation ont été construites ou rénovées, essentiellement des appartements du segment supérieur. Le retour des (jeunes) familles aisées a entraîné une amélioration de la qualité des quartiers traditionnellement plus vieux et plus pauvres de la ville (c'est l'effet de « gentrification »). Prenons comme exemple les projets d'habitation et de rénovation urbaine dans la zone du canal, entre autres le luxueux site UP (avec les plus hautes

tours d'habitation de Belgique, culminant à 140 m) et le « projet Tour & Taxis », pas encore finalisé, qui intégrera également des bâtiments d'entreprise et un parc communal.

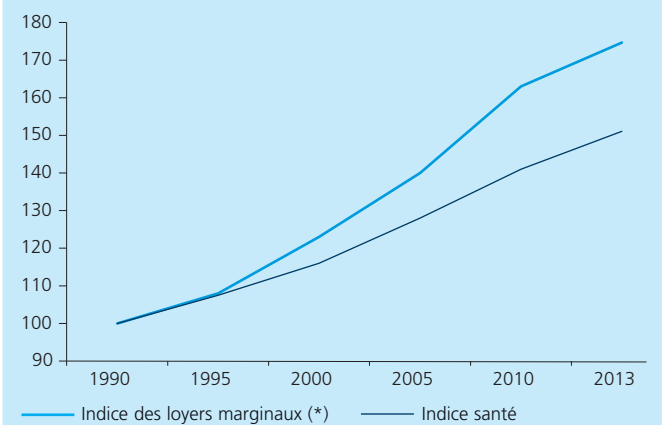
Pour les habitations existantes, moins chères et souvent de moindre qualité, la demande reste très forte, ce qui explique les prix élevés. De ce fait, les ménages à bas revenus, mais également beaucoup de ménages à moyen revenu, éprouvent bien des difficultés à trouver un logement abordable. Bien que de nombreux ménages reviennent s'installer en ville, le prix élevé des maisons demeure, pour beaucoup, un motif de quitter Bruxelles. Les ménages socialement plus précaires se voient contraints de louer des logements dans les quartiers les plus délaissés, ce qui aggrave encore le clivage spatial. Beaucoup de ces ménages démunis n'ont d'ailleurs d'autre issue que le marché locatif social. L'offre relativement réduite de logements sociaux (seulement 8 % de l'ensemble du parc résidentiel) ne suffit pas, loin de là, à combler la demande qui

Graphique 28 - Logements sociaux à Bruxelles
(en '000)



Source : Société régionale bruxelloise du logement

Graphique 29 - Loyers marginaux en Région bruxelloise
(1990 = 100)



(*) Loyer demandé pendant l'année indiquée
Source : Observatoire du logement de la RBC

va croissant (voir graphique 28). Au cours de la décennie écoulée, le nombre de logements sociaux loués à Bruxelles est resté relativement stable, juste sous les 40 000 unités. Dans le même temps, le nombre de ménages inscrits sur une liste d'attente est passé de moins de 25 000 à près de 45 000 aujourd'hui. Les carences du marché locatif social se répercutent en outre par une hausse des prix sur le marché locatif privé. Depuis 1990, les prix des loyers à Bruxelles pour de nouveaux logements ont augmenté nettement plus vite que l'index santé (voir graphique 29). Une partie considérable du marché locatif ne respecte par ailleurs pas les normes de qualité. Le parc résidentiel de la Région de Bruxelles-Capitale est obsolète (80 % des logements datent d'avant 1970) et beaucoup d'unités (entre 15 000 et 30 000 immeubles) sont vides.

Perspectives d'avenir pour 2020

Selon le Bureau fédéral du Plan, la population bruxelloise devrait encore augmenter de 8 % dans les quinze prochaines années. Cela ne représente qu'un tiers de l'augmentation connue depuis 2000, mais c'est toujours plus qu'ailleurs en Belgique (6 %). En raison de la croissance démographique, la hausse de la population en âge actif est estimée à 4 % par an jusqu'en 2030 au moins. Ceci offre des marges de manœuvre pour augmenter le taux d'emploi des Bruxellois. Dans le cadre de la stratégie EU2020, la Belgique table sur un taux d'emploi de 73,2 % des personnes de 20 à 64 ans d'ici 2020. En Flandre, cet objectif est fixé à 76 %. Les régions bruxelloise et wallonne ne sont pas aussi ambitieuses, mais pour contribuer à atteindre l'objectif national, Bruxelles devrait relever son taux d'emploi de 57 % aujourd'hui à environ 68 % en 2020. Considérant la croissance démographique prévue par le Bureau du Plan, cela exigerait une augmentation annuelle de plus de 15 000 Bruxellois actifs, soit une croissance de 3,4 % par an jusqu'en 2020. Ce serait déjà un objectif très ambitieux, car entre 2000 et 2013, seuls 4 000 emplois nets ont été créés chaque année en Région de Bruxelles-Capitale, dont une partie a été occupée par des non-Bruxellois.

C'est pourquoi le gouvernement bruxellois, dans sa déclaration de politique, a fait du chômage des jeunes l'une de ses priorités. L'objectif est notamment de proposer un stage, une formation ou un emploi à tous les jeunes chômeurs dans les six premiers mois. En outre, il faut aussi que les chômeurs bruxellois puissent s'intégrer plus facilement dans l'économie de la périphérie. Jusqu'à ce jour, cette possibilité est entravée par des connaissances fragmentaires du néerlandais et une mobilité réduite vers la Flandre. Les gouvernements bruxellois et flamand ont promis de s'attaquer à ces problèmes par la concertation et la collaboration, et en particulier par des efforts spécifiques en matière

d'apprentissage du néerlandais et une extension des capacités de l'enseignement néerlandophone obligatoire et maternel.

Une amélioration de l'accessibilité de Bruxelles et du trafic péri-phérique demeure un défi au moins aussi grand, pour lequel la collaboration avec les autres régions s'avère aussi indispensable que pour la politique du marché du travail. Ceci doit déboucher rapidement sur de grands projets d'infrastructures, comme l'adaptation du ring de Bruxelles (avec notamment la séparation entre le trafic local et de transit) et l'amélioration de l'offre de transports publics, avec le déploiement du RER (Réseau de trains Express Régional) et du Brabantnet (réseau De Lijn en Brabant flamand). En ville, le gouvernement bruxellois mise désormais sur les modes de transport durables, et compte intensifier le développement du réseau cyclable régional et l'agrandissement des zones piétonnes. Ces projets doivent renforcer l'attrait de la vie en ville.

L'extension et l'amélioration du parc résidentiel et l'investissement dans des espaces publics de qualité forment également un élément essentiel d'une ville agréable à vivre. Le gouvernement bruxellois a déjà consenti de nombreux efforts dans ces domaines ces dernières années, entre autres en s'attaquant plus énergiquement au vide immobilier et aux logements insalubres et en augmentant les moyens pour la création de nouveaux logements sociaux. La construction de nouvelles unités progresse cependant très lentement. De ce fait, l'objectif ambitieux de relever de 8 à 15 % la part d'habitations sociales dans le parc résidentiel d'ici 2020 sera probablement difficile à réaliser. Le gouvernement bruxellois a également décidé de relever le précompte immobilier des propriétaires résidents en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale. Cet impôt supplémentaire diminue le rendement locatif des investisseurs immobiliers à Bruxelles. L'offre en logements à louer risque dès lors de diminuer, sauf si les bailleurs cherchent à compenser leurs pertes en majorant leurs loyers. La mesure risque par conséquent de compliquer encore plus l'accès au marché locatif bruxellois privé, déjà insuffisant.

Malgré ces défis, Bruxelles dispose de grands atouts pour concurrencer la plupart des métropoles européennes. La capitale peut s'appuyer sur d'importantes forces économiques, notamment la présence massive d'institutions et entreprises internationales, une économie de services très développée, un dynamisme entrepreneurial énergique et une forte densité de professions libérales. Elles ont provoqué une métamorphose considérable de la ville et continueront sans doute à le faire à l'avenir.



Johan Van Gompel
johan.vangompel@kbc.be

(1) Union of International Associations, International Meetings Statistics 2013.

(2) La supposition d'un taux d'emploi de 68,2 % pour Bruxelles et 70 % pour la Wallonie est cohérente avec les objectifs EU2020 pour la Flandre (76 %) et la Belgique (73,2 %).

Nos publications sont disponibles en ligne sur le site www.kbc.be/publications. Il est également possible de recevoir nos publications gratuitement par e-mail. Surfez sur www.kbc.be/ep/lettre-info/ et enregistrez vos coordonnées.

Pour toute question relative au contenu de cette publication, veuillez vous adresser à : Johan Van Gompel

(32) (0)2 429.59.54 E-mail: johan.vangompel@kbc.be

Editeur responsable : Johan Van Gompel, Avenue du Port 2, B-1080 Bruxelles

Adresse de correspondance & gestion des abonnements : KBC Groupe SA, GCE, Avenue du Port 2, 1080 Bruxelles, E-mail: economic.research@kbc.be

La présente publication est réalisée par la section Chief Economist de KBC Groupe. Ni la mesure dans laquelle les scénarios, les risques et les pronostics présentés reflètent les prévisions du marché, ni la mesure dans laquelle ils seront corroborés par la réalité ne peuvent être garanties. Les projections sont fournies à titre purement indicatif. Les données figurant dans cette publication sont à caractère général et purement informatif. Elles ne peuvent pas être considérées comme un conseil d'investissement, conformément à la loi du 6 avril 1995 relative aux marchés secondaires, au statut des entreprises d'investissement et à leur contrôle, aux intermédiaires et conseillers en placements. KBC ne peut pas être tenu responsable de son exactitude ou de son exhaustivité. Tous les cours historiques, statistiques et graphiques sont d'actualité jusqu'au 5 mars 2015 inclus, sauf stipulation contraire. Les opinions et prévisions décrites sont telles qu'en vigueur au 5 mars 2015.