

# Marchés immobiliers résidentiels et étalement urbain contraint

## L'accessibilité au logement au sein des communes wallonnes de la région métropolitaine bruxelloise

---

Olivier Dubois  
Université Libre de Bruxelles  
Jean-Marie Halleux  
Université de Liège

---

### RÉSUMÉ

*Le développement des possibilités de déplacement a facilité l'étalement urbain, c'est-à-dire la distanciation croissante entre noyaux urbains et lieux d'implantation des ménages et des activités économiques. Cet article consacré à l'étalement résidentiel au sein des communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles vise à objectiver le rôle que jouent les contraintes du marché du logement en matière d'accueil de l'urbanisation. Via une analyse de l'accessibilité financière à la construction neuve et au marché des logements préexistants, on examine ici comment l'existence de gradients de décroissance des prix fonciers et immobiliers avec l'éloignement à Bruxelles contraint de nombreux ménages à s'éloigner pour acquérir les biens auxquels leur capacité financière peut donner accès. Suite à la multiplication de ces éloignements, il apparaît que le système urbain bruxellois n'est pas apte à accueillir la croissance métropolitaine de manière spatialement et socialement adaptée. En effet, les nouvelles localisations résidentielles engendrant une distanciation croissante entre lieux d'activité et lieux d'habitation, il en résulte un inutile accroissement des coûts de mobilité et une accentuation des ségrégations socio-spatiales.*

**MOTS-CLÉS:** *Bruxelles, Wallonie, marchés immobiliers résidentiels, étalement urbain, accessibilité financière au logement, périurbanisation, mobilité voiture, ségrégations socio-spatiales*

### ABSTRACT

#### **RESIDENTIAL PROPERTY MARKET AND CONSTRAINED URBAN SPRAWL. HOUSING ACCESSIBILITY WITHIN THE WALLOON PART OF THE BRUSSELS METROPOLITAN REGION**

*The release of mobility constraints has facilitated urban sprawl, i.e. the increasing spatial dissociation between urban cores and implantation sites of households and economic activities. The aim of this paper about the Walloon part of the Brussels metropolitan region is to analyse how housing market constraints reinforce the trend towards residential sprawl. Based on an analysis of the financial accessibility to both, the market for new housings and the market for pre-existing housings, it is here the influence of the price level decreasing with the distance from Brussels which is taken into account. Due to their limited financial resources and to this price gradient, many households are obliged to settle on remote sites in order to acquire their property goods. In relation to this phenomenon, it appears that, from a spatial as well as from a social point of view, the*

*Brussels urban system is not able to settle the metropolitan growth on an adapted way. Indeed, new residential locations reinforce the increasing dissociation between work places and living places, which leads to a useless increase in mobility costs as well as a serious accentuation of socio-spatial segregations.*

*KEY WORDS: Brussels, Wallonia, residential property market, urban sprawl, housing financial accessibility, périurbanisation, car mobility, socio-spatial segregation*

## INTRODUCTION

---

En comparaison des autres contextes wallons, la zone sous orbite bruxelloise bénéficie d'une logique de développement spécifique et intense. Induit par le processus de métropolisation, ce développement implique notamment une forte croissance démographique. Pour les communes wallonnes de la région métropolitaine bruxelloise au sens où nous l'avons définie<sup>(1)</sup>, on observe par exemple que le volume démographique progresse d'approximativement 465 000 habitants en 1981 à 535 000 en 1999. Cela représente une croissance de 15% en habitants, mais de 27% en ménages. Pour la même période, la progression du nombre d'habitants pour l'ensemble de la Wallonie n'a par contre été que de 3%. Sur base de la littérature démographique, il apparaît que cette croissance est de plus en plus centrifuge, de plus en plus étalée. On observe, en effet, un tassement de la croissance des communes les plus proches de Bruxelles et, à l'inverse, un déversement au sein des territoires les plus éloignés (Van Hecke, 1991; Van der Haegen *et al.*, 2000; Eggerick et Capron, 2001). En d'autres termes, les espaces les plus proches de Bruxelles ne seraient plus en mesure d'héberger le développement métropolitain. La capacité du système urbain à accueillir l'urbanisation de manière spatialement adaptée est donc altérée puisque les nouvelles localisations résidentielles engendrent une distanciation croissante entre lieux d'activité et lieux d'habitation. In fine, il est d'ailleurs hautement probable que cette évolution participe à un allongement inutile des déplacements et, dès lors, à une crois-

sance importante des coûts de mobilité – privés comme collectifs.

Afin d'expliquer l'étalement de la croissance urbaine, on accuse souvent la «saturation foncière» ou la «spéculation effrénée» de tous les maux (Gouvernement wallon, 1999, p. 156; Eggerick et Capron, 2001, p. 136). Dans le cadre de cet article, nous nous proposons de dépasser ces vocables en objectivant, pour un territoire d'études correspondant à la partie wallonne de la région métropolitaine de Bruxelles<sup>(2)</sup>, le rôle que jouent les contraintes des niveaux de prix fonciers et immobiliers en matière d'accueil de l'urbanisation. Via différents relevés statistiques, notre objectif est notamment de démontrer que l'existence de gradients de décroissance des niveaux de prix fonciers et immobiliers avec l'éloignement à Bruxelles induit une amplification de la tendance à l'étalement. Pour ce faire, nous procéderons en plusieurs étapes.

Dans un premier chapitre, nous synthétiserons les acquis théoriques qui lient l'évolution spatiale du phénomène urbain aux arbitrages résidentiels développés par les ménages. Nous y commenterons notamment ce précepte d'économie urbaine selon lequel le prix des services résidentiels décroît avec la distance aux lieux centraux. Le deuxième chapitre sera consacré à l'impact de la conjoncture économique sur le positionnement spatial des transactions foncières et, par extrapolation, sur la géographie des développements résidentiels neufs. Nous y vérifierons l'hypothèse selon laquelle les hausses de prix repoussent les «candi-

«bâisseurs»<sup>(3)</sup> vers les couronnes externes de la zone métropolitaine. Dans le troisième chapitre, différents calculs seront dressés quant à l'accessibilité financière des ménages au logement, qu'il s'agisse de l'accessibilité à la construction neuve ou de l'accessibilité à un logement préexistant. Ce chapitre

nous permettra d'objectiver concrètement comment les gradients de décroissance des prix en fonction de l'éloignement à Bruxelles contraignent les arbitrages résidentiels et, in fine, déterminent l'organisation socio-spatiale du complexe métropolitain bruxellois.

## L'ORGANISATION SPATIALE DU PHÉNOMÈNE URBAIN ET LES ARBITRAGES RÉSIDENTIELS: PRÉSENTATION DU CORPUS THÉORIQUE

---

### LE RELÂCHEMENT DES CONTRAINTES DE MOBILITÉ ET LES TENDANCES STRUCTURELLES AU *DESSERREMENT*, À LA *DÉDENSIFICATION* ET À L'*ÉTALEMENT*

On le néglige encore souvent, mais c'est d'abord la capacité des hommes à se déplacer plus ou moins rapidement qui fixe la limite des territoires potentiellement urbains: pour loger des familles ou héberger des activités économiques, il est en effet nécessaire de disposer de terrains qui soient physiquement accessibles. Sur ce thème, les conséquences clés de la facilité accrue aux déplacements sur l'organisation des villes sont désormais bien connues et nous savons aujourd'hui relier en système le relâchement des freins à la mobilité et le déploiement spatial des composantes urbaines (Halleux, 2001). Pour la fonction résidentielle, ce déploiement spatial peut s'appréhender, en fonction de l'échelle d'observation des phénomènes, par les trois tendances du desserrement, de la dédensification et de l'étalement (Fouchier, 2001).

Nous regroupons sous le vocable de *desserrement* l'augmentation de la surface résidentielle par personne, surface qui peut se mesurer par la surface habitable des logements ou par l'emprise au sol des parcelles. A l'instar d'autres pays européens, la Belgique est marquée par une tendance au desserrement. Au sein du complexe urbain bruxellois, on estime par exemple qu'entre 1950 et 1997, l'accroissement de la consommation en parcelles résidentielles par habitant représente une

progression de près de 60% (Dubois, 2001, p. 206). Pour la *dédensification*, l'échelle d'observation ne correspond plus à la parcelle, mais au voisinage, au quartier. Alors que le desserrement correspond à une croissance de l'espace «domestique», la dédensification est elle plutôt à relier à une installation des ménages au sein d'espaces peu artificialisés. En Wallonie, le traitement des données démographiques atteste, de manière flagrante, de la tendance structurelle à la dédensification. L'analyse de la croissance des quartiers statistiques en fonction de leur densité montre ainsi que la production de nouveaux logements est préférentiellement le fait des secteurs de faible densité (Georges, 2000, p. 132). Les deux tendances du desserrement et de la dédensification sont bien sûr liées. A l'échelle des quartiers, une configuration de grandes parcelles va, en effet, se traduire par de basses densités. Par contre, une limitation de la superficie des parcelles n'entraînera pas mécaniquement de fortes densités, simplement parce que des dents creuses ou des affectations non résidentielles peuvent être positionnées entre les lots habités.

En termes de confort résidentiel, le desserrement et la dédensification correspondent à des évolutions plutôt positives, qui vont permettre aux familles de disposer de logements plus vastes et de résider dans des quartiers plus agréables. Tout serait donc pour le mieux dans le meilleur des mondes si ces évolutions n'engendraient des conséquences fâcheuses. Des travaux de plus en plus nombreux et

étayés concluent, en effet, sur les surcoûts collectifs de long terme qu'entraînent ces évolutions (Barthe-Batsalle *et al.*, 2002). Afin de réconcilier les attentes individuelles des ménages pour la qualité de l'environnement résidentiel et les intérêts de la collectivité pour la compacité urbaine, le défi urbanistique passe par le mot d'ordre de la «densité qualitative» (Halleux, 2003). Il faut, en effet, produire des formes d'habitat resserrées qui concilient la densité et la qualité de vie. A plus vaste échelle d'analyse, l'effet combiné du desserrement et de la dédensification conduit à la distanciation croissante des lieux fonctions (résidence, travail, loisirs...) ou, en d'autres termes, à l'*étalement*. Pour bénéficier des attributs résidentiels du vaste logement et du quartier dédensifié, il est en effet géométriquement nécessaire de produire la nouvelle offre immobilière sur des sites de plus en plus éloignés des lieux centraux, ce qui se traduit par un allongement des déplacements. L'étalement est en fait, en coût de mobilité, le prix à payer pour bénéficier des attributs résidentiels du vaste logement et du quartier dédensifié. Pour autant, à un même degré de desserrement et de dédensification, peut correspondre un étalement plus ou moins poussé. Comme nous le détaillons dans la suite de l'article, une croissance des niveaux de prix fonciers est, par exemple, un élément susceptible d'accroître l'étalement.

#### L'ÉTALEMENT MÉTROPOLITAIN ET SES CAUSES

A l'échelle d'une région métropolitaine, une manière commode d'appréhender la tendance structurelle de l'étalement consiste à pondérer la distance moyenne entre le coeur de l'agglomération et les différents lieux où sont référencés les variables d'urbanisation par la valeur de ces mêmes variables (Fouchier, 2001, p. 30). Par exemple, le traitement des données démographiques au niveau communal montre que, pour l'ensemble de la région métropolitaine de Bruxelles<sup>(4)</sup>, la distance moyenne entre le lieu de résidence et le noyau urbain passe de 16,6

kilomètres en 1977 à 17,4 kilomètres en 2000. En d'autres termes, le «bruxellois» moyen réside dans des communes de plus en plus éloignées du centre-ville. L'éloignement des populations est à mettre en parallèle avec une production immobilière qui, elle-aussi, tend à s'éloigner. Pour la zone d'étude, la croissance de la distance moyenne à Bruxelles des transactions de parcelles constructibles l'illustre. En 2000, la transaction «moyenne» s'y concluait à 29,5 kilomètres, alors que le positionnement moyen n'était que de 26,3 kilomètres en 1977. On vérifie donc ici que les parcelles constructibles s'échangent au sein de communes de plus en plus éloignées. In fine, il en résultera une construction résidentielle elle-aussi de plus en plus éloignée de la ville centrale.

L'éloignement des transactions foncières peut résulter de différents facteurs. Sur un plan purement géométrique, cela peut d'abord tenir à des raisons de limite physique: le développement de l'urbanisation entraînant une consommation perpétuelle en ressources foncières, les nouvelles constructions sont rejetées en dehors d'une agglomération morphologique de plus en plus étendue, et cela d'autant plus fortement que la nouvelle production immobilière est «desserrée». Nous sommes donc ici en présence d'un *étalement de capacité physique*. Au sein de la zone d'étude, les travaux portant sur la configuration des plans d'occupation des sols ont démontré que les terrains vierges et juridiquement constructibles abondent dans les plans de secteur des communes brabançonnaises, y compris les plus proches de Bruxelles (IGEAT, 1994; Ministère de la Région wallonne, 2002). Cela indique que d'autres facteurs d'étalement que la seule limite physique du territoire doivent être recherchés. Parallèlement, la non mise en valeur de cette offre foncière atteste de l'incapacité du système urbain bruxellois à héberger la croissance urbaine de manière spatialement adéquate. En effet, le fait que certaines localisations structurantes ne soient pas mises en développement signifie qu'à desserrement donné, l'étalement est accentué, ce qui tend notam-

ment à renforcer les problèmes de mobilité en participant à un allongement inutile des déplacements.

Afin d'expliquer la non mise en développement de certains terrains juridiquement urbanisables situés au sein des entités wallonnes les plus proches de Bruxelles, une première explication est celle de la rétention pratiquée par de nombreux propriétaires. Ces terrains n'étant pas disponibles sur le marché, cela contribue à éloigner les maîtres d'ouvrage. Nous sommes donc ici en présence d'un *étalement de rétention foncière*. Sans conteste, il s'agit d'une source importante d'étalement. Nous avons précédemment pu rendre compte des mécanismes juridiques qui l'explique (Dubois *et al.*, 2002). Parallèlement à cette première cause d'étalement liée à la composante de l'offre, nous pouvons également considérer l'influence des préférences des demandeurs. L'hypothèse est ici qu'en zone densément bâtie, certains terrains trouveraient difficilement preneur car, les ménages étant à la recherche d'un espace ouvert, ils se tourneront plus volontiers vers des zones dont le développement est moins avancé. A notre connaissance, aucune recherche ne s'est encore préoccupée d'analyser si ce facteur d'étalement de préférence pour les aménités naturelles est un facteur explicatif important quant à la production des nouveaux espaces résidentiels.

Au-delà du comportement spéculatif et patrimonial de nombreux offreurs fonciers potentiels et des préférences des demandeurs en matière d'aménités environnementales, la tendance structurelle à l'étalement provient également de l'articulation entre la configuration spatiale des niveaux de prix et les moyens financiers des demandeurs. Il s'agit ici de l'*étalement de niveaux fonciers*, étalement résultant de l'existence d'un gradient décroissant des niveaux de prix fonciers avec l'éloignement à Bruxelles. C'est sur ce thème que nous centrerons l'analyse dans la suite de l'article. Nous nous efforcerons d'y démontrer que l'étalement de l'urbanisation résulte notamment des contraintes qu'impose ce gradient. Parce qu'il oblige les ménages «candidats-

constructeurs» à s'éloigner pour acquérir les parcelles auxquelles leur budget les limite, ce gradient se traduit, in fine, par une production immobilière inutilement éloignée de Bruxelles.

#### LA VISION NÉO-CLASSIQUE DE L'ARBITRAGE ENTRE COÛT DU TERRAIN ET COÛT DE DÉPLACEMENT

Le concept d'*étalement de niveaux fonciers* peut être relié à la vision néo-classique d'une structuration des villes déterminée par les arbitrages des demandeurs entre coût du terrain et coût du déplacement. Inspirées des théories de von Thünen sur la rente agricole, c'est R.M. Hurd (1903) et R.M. Haig (1926) qui, dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, mettent en évidence le rôle de la proximité et de l'accessibilité sur les valeurs foncières. En effet, pour ces pionniers de l'économie immobilière, l'intensification de la concurrence pour l'occupation de l'espace au voisinage des lieux centraux s'explique notamment parce que les ménages cherchent à minimiser leurs coûts de transport. Dans les années soixante, plusieurs auteurs – notamment Alonso (1964), Mills (1967) et Muth (1969) – établissent des formalisations micro-économiques qui s'inspirent de cette conception et qui visent à établir les conditions d'un équilibre général des localisations urbaines. Dans ces modèles, le ménage en recherche d'une localisation arbitre (d'où le nom de trade-off donné à ces constructions) entre, d'une part, l'accessibilité au lieu d'emploi de ses membres et, d'autre part, sa «consommation en logement», soit les différentes caractéristiques de sa résidence – nombre de pièces, surface habitable bâtie, emprise au sol, qualité des aménités résidentielles... – (Clark et Burt, 1980; Hanson et Pratt, 1988; Giuliano et Small, 1993). En postulant notamment la concentration de l'ensemble des emplois dans le «centre des affaires» (le central business district, CBD), les formalisations s'appuient sur l'idée selon laquelle, pour le ménage en recherche d'une localisation, s'éloigner du centre revient simultanément à accroître les coûts de déplacements et à

réduire le coût du sol. Pour rendre compte de son choix, on imagine alors le calcul auquel il se livre afin d'égaliser l'épargne marginale réalisée sur la dépense au sol (en s'éloignant du centre) avec le coût marginal du déplacement. Au final, ces modèles de base débouchent sur le double constat que la «consommation de logement» des ménages s'accroît avec la distance au centre-ville et que, d'autre part, la «rente foncière» (le prix des services résidentiels) décroît avec cette même distance au centre-ville (Muth, 1985; Song, 1994; Briassoulis, 2000). La Nouvelle Economie Urbaine (NEU) est le courant de recherche ayant prolongé les modèles proposés dans les années soixante. Les hypothèses des formalisations initiales étant très restrictives, des complexifications croissantes seront introduites, conduisant par là à multiplier les modèles à l'infini. De très nombreuses critiques ont été formulées à l'encontre de la NEU ou, plus généralement, à l'encontre de l'application des principes de l'économie néo-classique à la modélisation des structures urbaines. Ces critiques portent à la fois sur le caractère restrictif des postulats, mais également sur la capacité des formalisations à rendre compte de la réalité observée (voir par exemple: Muth, 1985; Richardson, 1988). Parmi les faiblesses de ces modèles, nous nous limiterons ici à souligner que, dans les faits, les ménages n'évaluent pas les coûts en transports et en foncier - immobilier sur les mêmes bases<sup>(5)</sup>. D'un côté, pour le coût de son logement, le calcul du remboursement des crédits hypothécaires permet au ménage de disposer d'un aperçu simple et immédiat des mensualités qu'il aura à supporter, mensualités d'ailleurs limitées à une part maximale des revenus par les institutions créditrices. Par contre, en matière de coûts de transport, l'évaluation exhaustive des

dépenses est bien moins aisée (Meyer *et al.*, 1965) et l'on observe généralement une sous-estimation de ce poste budgétaire (Polacchini et Orfeuil, 1999). De la concomitance d'une prise en compte peu aisée des frais de mobilité et des contraintes imposées par les organismes créditeurs, il en résulte, au final, une rationalité limitée qui pousse à s'éloigner et à surhausser les dépenses en transport. A ce propos, les travaux empiriques ayant établis une confrontation chiffrées entre «taux d'effort transport» et «taux d'effort logement» montrent que, pour les ménages de catégorie modeste qui maintiennent leur aspiration pour l'acquisition, les charges de mobilité dépassent, à terme, l'argent du terrain qu'ils auraient pu acheter (Wiel, 2001). Toutefois, malgré les nombreuses critiques qui peuvent être formulées à l'encontre des apports de l'économie néo-classique à l'étude des organisations urbaines, l'idée fondatrice du lien entre prix du sol et accessibilité demeure incontournable. Les localisations urbaines centrales restent des lieux fortement convoités qui structurent les territoires. D'ailleurs, l'on continue à observer que leur éloignement induit une décroissance des niveaux d'enchères pour l'«occupation du terrain». Dans la suite de cet article, nous nous appuierons sur ce fondement des théories néo-classiques selon lequel la décroissance du prix des services résidentiels avec l'éloignement au centre-ville détermine les arbitrages résidentiels. Comme nous le détaillerons, les ménages désireux de s'implanter au sein des communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles sont bel et bien contraints par les gradients de prix fonciers et immobiliers, gradients qui imposent une distanciation à Bruxelles en fonction de leurs capacités budgétaires à affecter pour le logement.

## CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET POSITIONNEMENT SPATIAL DES TRANSACTIONS

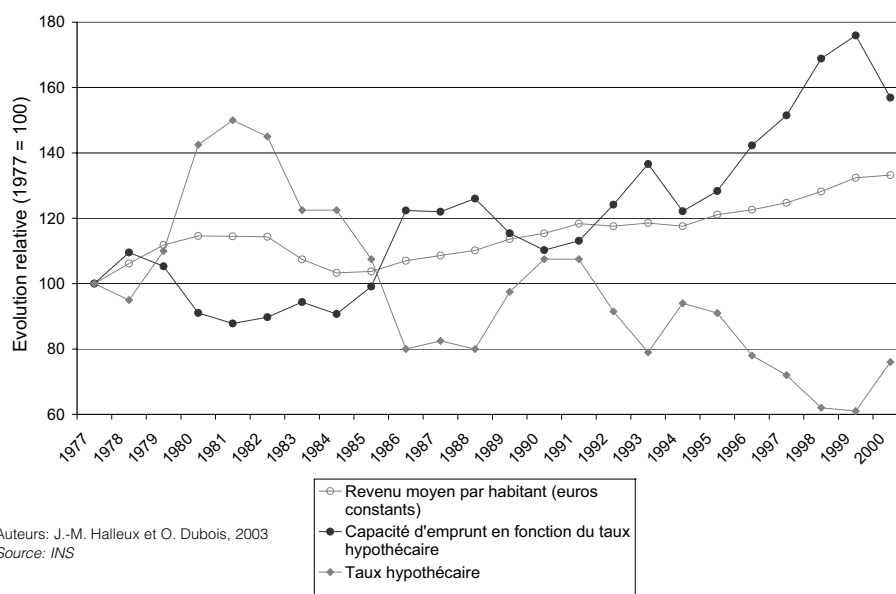
Dans ce deuxième chapitre, notre objectif est d'étudier comment le positionnement spatial des transactions foncières par rapport à Bruxelles est déterminé par l'évolution des niveaux de prix. Pour ce faire, nous dresserons tout d'abord un bilan de l'évolution de la conjoncture économique belge lors des vingt-cinq dernières années, période pendant laquelle l'évolution des prix fonciers a été très largement dictée par les évolutions macroéconomiques. Sur base de ce bilan, nous testerons ensuite l'hypothèse selon laquelle les périodes de hausse de prix s'accompagnent d'un éloignement des transactions et dès lors, in fine, d'un étalement de la géographie des développements résidentiels neufs.

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET MARCHÉ FONCIER RÉSIDENTIEL

Pour étudier les relations entre le positionnement spatial des transactions foncières et l'évolution des niveaux de prix, nous relativiserons l'évolution des prix par

l'évolution de la *capacité d'emprunt* des ménages, c'est-à-dire le montant maximum susceptible d'être emprunté par le ménage désireux de contracter un crédit hypothécaire. En travaillant de la sorte, nous appréhendons donc l'impact de l'évolution des valeurs vénales sur les efforts budgétaires à consentir afin d'acquérir une parcelle. Deux variables sont en fait nécessaires pour suivre l'évolution conjoncturelle de la capacité d'emprunt: le revenu d'une part et le taux d'intérêt du prêt hypothécaire d'autre part. L'articulation entre les trois variables de la somme maximale empruntable, du revenu et du taux d'intérêt peut être formulée mathématiquement. Nous avons procédé à cet exercice afin d'estimer l'évolution de la capacité d'emprunt du ménage «moyen». Les résultats en sont présentés au graphique de la figure 1.

Au sein des communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles, le revenu moyen par habitant progresse de 33% sur la période 1977-2000. Toutefois, cette progression n'est pas linéaire, ce



Auteurs: J.-M. Halleux et O. Dubois, 2003  
Source: INS

Figure 1. Evolution de la capacité d'emprunt (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles).

qui reflète le caractère cyclique de l'activité économique. Les premières années prises en compte, entre 1977 et 1979, correspondent à des années de bonne conjoncture. Par contre, entre 1981 et 1985, suite aux conséquences du second choc pétrolier, une baisse importante des revenus est observée. Un fort redressement de l'économie a ensuite suivi, pour atteindre son point culminant en 1990-1991. On retrouve ensuite une faible croissance, entre 1992 et 1994. A partir de 1995, une nouvelle phase d'expansion s'engage, qui se poursuit jusqu'au tournant du siècle. La figure 1 montre qu'au cours de la période analysée, l'évolution des taux d'intérêt conduit généralement à amplifier les mouvements de la capacité d'emprunt induits par l'évolution des revenus. Au début de la décennie quatre-vingt, on assiste à la hausse des taux, qui, combinée à la stagnation des revenus, contribue à une baisse marquée de la capacité d'emprunt. A l'inverse, à la fin de la décennie nonante, la capacité d'emprunt connaît une forte expansion, en raison de la concomitance d'une croissance soutenue du pouvoir d'achat et d'une

forte réduction des taux. En 1985-1986, la sortie de crise relève également de cette configuration, où évolution des taux et des revenus se conjuguent pour assurer une forte croissance de la capacité d'emprunt.

Le graphique de la figure 2 porte sur le volume d'activité et sur les niveaux de prix pour le marché des parcelles constructibles, cela pour la période 1966-1999 et pour l'ensemble de la Belgique. Lors des années septante, l'activité du marché foncier fut particulièrement importante. Pour la Belgique, c'est lors de cette décennie que la périurbanisation résidentielle fut la plus intense (Buyst, 1992; Dubois, 2001). Bien que le premier choc pétrolier de 1973 ait été durement ressenti par l'économie belge, la politique macro-économique de redistribution des richesses fit alors subir l'appauvrissement collectif aux entreprises et à l'Etat plutôt qu'aux particuliers. En effet, les autorités réagirent en augmentant le corps des fonctionnaires et en subventionnant massivement des entreprises dont la compétitivité était affaiblie. Cette politique, bien que catastrophique pour le compte des

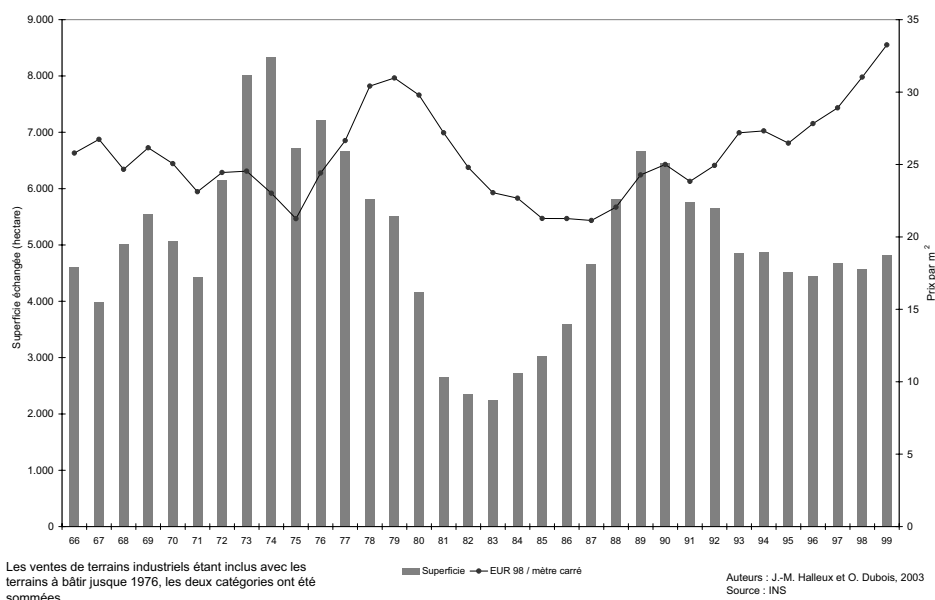


Figure 2. Volume d'activité et prix pour le marché des terrains à urbaniser en Belgique.



finances publiques, a soutenu la confiance des ménages et, dès lors, la capacité de ces derniers à se projeter dans l'avenir en réalisant une acquisition foncière ou immobilière. La forte hausse du niveau d'activité s'observera ainsi dès 1973. Suite au premier choc pétrolier, on assiste également à une inflation galopante, qui conduit, en 1974-1975, à des taux d'emprunt réels négatifs<sup>(6)</sup>. En situation de taux d'emprunt réel négatif, il en a résulté une recherche de placements non soumis à la hausse des prix et, dès lors, un renforcement de l'afflux de capitaux vers le foncier et l'immobilier. En raison de la surchauffe d'activité, le marché foncier enregistre ensuite une hausse des prix. Sur la figure 2, cette hausse ne se marque qu'en 1976. La croissance des prix étant ici exprimée en unités monétaires constantes, le décalage de trois années entre la hausse de l'activité et la hausse des prix s'explique sans doute par l'effet modérateur de la très forte inflation des années 1974-1975. A cette époque, la fuite vers le foncier provoqua également une augmentation très sérieuse des prix à la construction. De nombreux ménages substituant alors l'acquisition à la construction neuve, il en a résulté une décade du niveau d'activité, clairement observée à partir de 1977.

La décade du niveau d'activité se transforme en chute libre à partir de 1980. Le second choc pétrolier de 1979-1980 et les conséquences économiques qui l'accompagnent en sont la cause. Simultanément à la contraction de l'activité économique, le chômage augmente très fortement dès 1980. La confiance des ménages en leur avenir économique s'ébranle et on comprend alors progressivement que la prospérité de la seconde partie de la décennie septante n'était qu'illusoire. En dépit d'une courte résistance à la baisse (appelée «effet cliquet»), les valeurs foncières chutent à partir de 1981. Leur solidité si réputée s'avère être un mythe durant la période de crise. L'arrivée au pouvoir d'une nouvelle coalition gouvernementale en 1982 s'accompagne ensuite de nouvelles orientations économiques et monétaires, visant principalement à contenir la crois-

sance du déficit budgétaire et à rétablir la compétitivité des entreprises (dévaluation du franc belge, imposition d'une politique sévère de revenus...). Il en résultera une baisse très significative du pouvoir d'achat (baisse de 10% du revenu moyen par habitant entre 1982 et 1984), qui handicape alors fortement le marché foncier. Lors de la seconde moitié des années quatre-vingt, la reprise économique inverse lentement la situation. A partir de 1984-1985, l'activité du marché foncier redémarre progressivement. En 1986, c'est le retour à la croissance pour le pouvoir d'achat et, concomitamment, les taux hypothécaires baissent. Il en résulte une progression importante de la capacité d'emprunt des ménages (figure 1), qui finira par se traduire par une hausse des prix fonciers en 1988. Entre 1988 et 1992, les superficies échangées sont très importantes. La construction de nouveaux logements étant longtemps restée en deçà des besoins réels, cela tient à un effet de rattrapage. A la décennie nonante correspond ensuite une stabilisation des quantités échangées et une croissance soutenue des niveaux de prix, croissance en fait très largement déterminée par la forte progression de la capacité d'emprunt. Globalement, en dépit de la progression des prix courants, la décennie nonante se caractérise donc par une relative stabilité des marchés fonciers. Par rapport aux décennies précédentes, cela s'explique par le caractère moins brusque des évolutions macro-économiques.

#### EVOLUTION DES NIVEAUX DE PRIX ET POSITIONNEMENT SPATIAL DES TRANSACTIONS

Le graphique de la figure 3 porte, pour quatre périodes et en fonction de l'éloignement<sup>(7)</sup> à Bruxelles, sur le prix des parcelles constructibles résidentielles<sup>(8)</sup> au sein des communes wallonnes de la région métropolitaine bruxelloise. L'évolution des prix a ici été corrigée par l'inflation, mais également par l'évolution de la capacité d'emprunt. La figure 3 démontre l'existence d'un gradient des niveaux fonciers en fonction de l'éloigne-

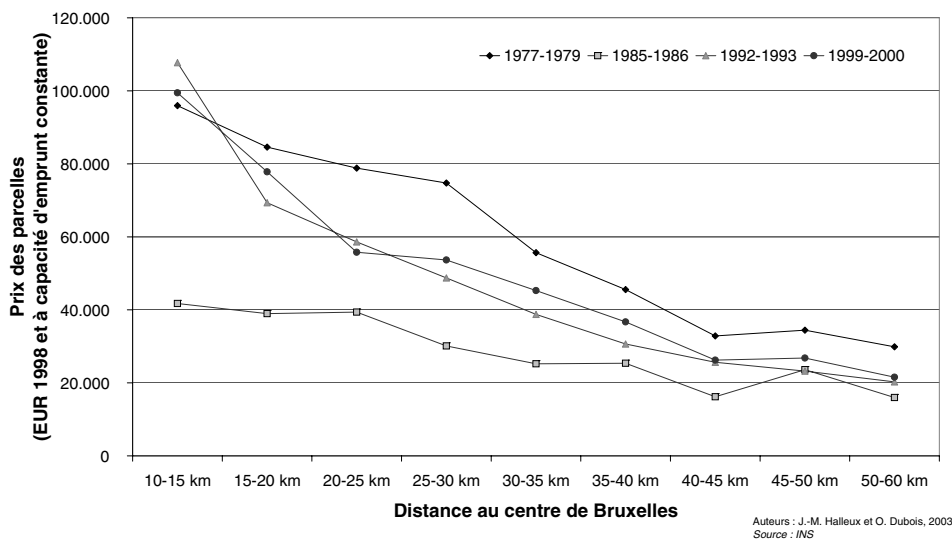


Figure 3. Prix moyen des parcelles constructibles en fonction de l'éloignement au centre de Bruxelles (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles).

ment par rapport à Bruxelles. Nous vérifions donc empiriquement le fondement de l'économie urbaine précédemment commenté qu'est la décroissance du prix des services résidentiels en fonction de l'éloignement au foyer urbain. Parallèlement, le gradient imprimant sa marque sur la totalité de l'espace d'étude, cela indique que nous travaillons à l'échelle adéquate pour appréhender les mécanismes de marché insufflé par la dynamique bruxelloise.

Nous observons également sur le graphique de la figure 3 que la configuration du gradient évolue dans le temps. A ce propos, contrairement à une idée reçue, les niveaux fonciers ne connaissent pas une hausse continue. Lorsque l'évolution des prix est pondérée en fonction de la capacité d'emprunt des ménages, on s'aperçoit que c'est la période 1977-1978 qui est marquée par les niveaux les plus élevés. Comme nous venons de le détailler, nous sommes alors dans des niveaux de prix qui résultent de l'intense activité ayant caractérisé la décennie septante. A l'inverse, l'accessibilité financière aux terrains constructibles est clairement la plus aisée pour la période 1985-1986. En 1985-1986, le faible effort financier nécessaire à l'acquisition d'une

parcelle s'explique par la concomitance entre la nette augmentation du pouvoir d'achat, une première décade des taux hypothécaires et l'inertie d'un marché déprimé par les évolutions du début de la décennie. Lors de la décennie nonante, on constate une stabilité des niveaux de prix. En raison de la forte hausse des valeurs courantes, ce sont les évolutions conjointes de la progression des revenus et de la baisse des taux d'intérêt – liée à une inflation restreinte et contrôlée – qui expliquent cette situation.

Avec le graphique de la figure 4, on met en relation le prix moyen des parcelles et l'indicateur d'étalement qu'est la distance moyenne des transactions au centre de Bruxelles. La corrélation temporelle est ici manifeste et quatre périodes peuvent être distinguées. A la première période, comprise entre 1977 et 1980 pour les prix et 1977 et 1982 pour la distance moyenne, correspondent des statistiques déterminées par une configuration antérieure à la crise des années quatre-vingt: les prix sont élevés et, en conséquence, l'étalement assez marqué. Le cycle conjoncturel de la décennie quatre-vingt se marque ensuite très clairement sur les niveaux fonciers. Entre 1982 et 1988, en réponse à la baisse des prix, on observe une

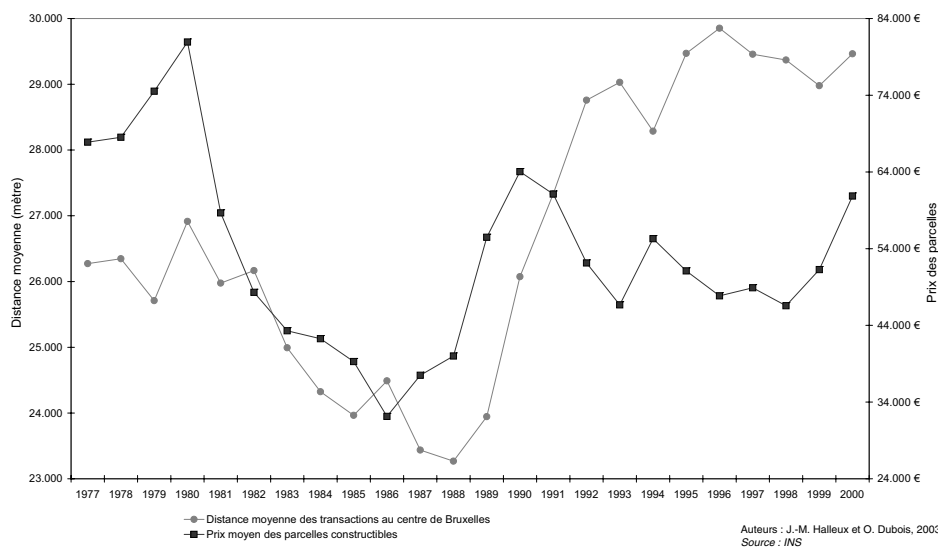


Figure 4. Etalement des transactions et niveaux de prix pour les parcelles constructibles (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles).

réduction de la distance moyenne. Avec la déprime des marchés, il devient plus aisé d'acquérir une parcelle en première couronne. En d'autres termes, il devient plus aisé de se positionner sur le gradient de la figure 3. Rappelons toutefois qu'à cette époque, le volume d'activité a lui aussi connu une déprise importante, liée aux difficultés de recours à l'emprunt et aux prévisions économiques peu encourageantes. Suite à la reprise de la seconde partie de la décennie quatre-vingt, c'est une tendance lourde à l'étalement qui est observée. La géographie des transactions évolue ici rapidement. Entre 1988 et 1992, la distance moyenne d'une transaction au centre de Bruxelles passe de 23,3 kilomètres à 28,8 kilomètres (hausse de 24%! ). Avec la hausse des prix, les ménages désireux d'accéder à la construction neuve sont contraints d'acquérir leur parcelle dans des communes éloignées. Par la suite, l'évolution des prix et la géographie des transactions semblent toutes deux stabilisées. Cette stabilisation peut être mise en relation avec le relatif équilibre des indicateurs macro-économiques lors des années 90. En plus des deux variables du prix des parcelles et de la distance à Bruxelles, le

graphique de la figure 5 porte sur l'évolution d'une troisième variable, celle du nombre de transactions enregistrées au sein de la zone d'étude. Afin d'intégrer ces trois variables dans le même graphique, une transformation a été opérée. Pour chacune des variables, nous avons procédé à une standardisation et à une multiplication par cent des observations disponibles. En d'autres termes, pour les 3 indicateurs repris sur les 24 années considérées, la moyenne et l'écart-type sont désormais de 0 et de 100. Grâce à cette transformation, le graphique de la figure 5 permet de préciser les relations de causalité entre les niveaux d'activité, les niveaux de prix et la tendance à l'étalement. Sur ce sujet, nous pouvons tout d'abord infirmer l'hypothèse de la causalité directe entre niveau d'activité et éloignement des transactions, comme l'illustre la configuration de 1989, caractérisée conjointement par un pic en termes de nombre de transactions et par une faible distance moyenne à Bruxelles. En 1989, l'activité foncière soutenue est d'abord le fait des communes de première couronne. L'année 1989 correspond également à une période de très forte hausse des prix. Alors que la reprise de

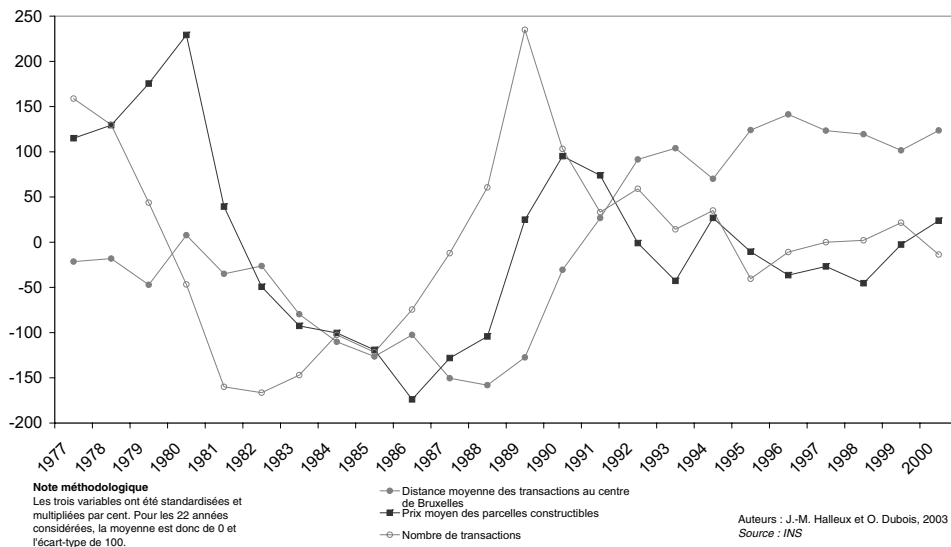


Figure 5. Étalement des transactions, niveaux de prix et niveaux d'activité (marché des parcelles constructibles pour les communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles).

l'activité se fait sentir dès 1986, il aura en fait fallu «attendre» trois années pour enclencher une réactivité en termes de prix. Pour ce qui est de la progression de la distance moyenne, c'est 1990 qu'il faut attendre, ce qui indique que ce sont bel et bien les niveaux de prix plutôt que les niveaux d'activité qui dictent le positionnement spatial des transactions, déterminent les lieux où les «candidats-bâisseurs» peuvent s'établir et qui, dès lors, agissent sur l'étalement des développe-

ments résidentiels neufs. Les relations temporelles entre activité, prix et étalement observées à la fin du cycle conjoncturel de la décennie quatre-vingt sont également identifiables en son début. En effet, alors que le nombre de transactions régresse dès la fin de la décennie septante, il faut attendre 1981 pour constater une baisse des prix et, en réaction, 1983 pour observer une réduction de la distance moyenne à Bruxelles.

## L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE AU LOGEMENT EN FONCTION DE L'ÉLOIGNEMENT À BRUXELLES

Dans la suite de l'article, nous envisageons l'accessibilité financière au logement en fonction de l'éloignement à Bruxelles. Structuré en quatre parties, ce chapitre sera d'abord consacré à la problématique de l'accessibilité à l'acquisition foncière et à la construction neuve. En première partie, l'accessibilité à la construction neuve sera appréhendée en considérant les capacités financières de l'ensemble des ménages wallons. En deuxième partie, c'est l'accessibilité à la

construction neuve pour les seuls ménages «candidats-bâisseurs» de l'espace d'étude qui sera prise en compte. La troisième partie étendra l'analyse à la problématique du marché secondaire et du coût des logements préexistants. Enfin, en dernière partie, nous nous appuierons sur les apports de cette réflexion menée en matière d'accessibilité pour analyser la structuration de la géographie des revenus au sein du complexe métropolitain bruxellois.

## L'ACCESSIBILITÉ À LA CONSTRUCTION NEUVE POUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES WALLONS

### *Elaboration méthodologique*

Afin d'objectiver plus concrètement l'idée selon laquelle la variabilité des prix fonciers en fonction de la distance à Bruxelles détermine et contraint les arbitrages résidentiels, nous avons confronté les données sur le revenu des ménages wallons aux niveaux de prix des parcelles à bâtir observées au sein de la zone d'étude. De cette confrontation, nous avons pu estimer la part des ménages financièrement aptes à supporter l'acquisition foncière et la construction neuve pour quatre groupes de distance à Bruxelles: les communes situées entre 10 et 25 kilomètres, les communes situées entre 25 et 35 kilomètres, les communes situées entre 35 et 45 kilomètres et, enfin, les communes situées entre 45 et 60 kilomètres.

Concernant le prix des terrains, nous avons fait appel aux données compilées au départ des petites annonces immobilières de l'Observatoire des marchés fonciers et immobiliers du Ministère de la Région wallonne<sup>(9)</sup>. Cette source a été utilisée car elle permet de disposer de données individuelles. Nous avons traité ces données pour les informations recueillies entre 1998 et 2000, en considérant le montant nécessaire à l'acquisition d'un terrain dont la valeur correspond au premier quartile lorsque la valeur des ventes est triée par ordre croissant<sup>(10)</sup>. Les coûts de la construction neuve sont issus du catalogue 2000 d'une société de maisons clés sur porte. Cela nous a conduit à différencier les maisons en fonction du nombre de chambres et à sélectionner, sur base de ce critère, le modèle le moins onéreux. En prenant en compte l'indicateur du premier quartile et le coût d'une maison «clé sur portes», nous faisons ici référence à l'accessibilité relative à un investissement minimal. Cela est conforme à nos objectifs de recherche, qui consistent à observer l'influence du marché foncier sur la capacité du territoire à accueillir des habitants

dans des conditions «normales».

Pour estimer les capacités financières des demandeurs potentiels et, in fine, déterminer la part des ménages wallons ayant accès à la construction neuve, nous avons utilisé l'enquête 2000 de l'INS relative au budget des ménages. Nous disposons ainsi d'une information sur le revenu disponible de 10 ménages théoriques, correspondant chacun à un décile d'ordre croissant. Entre deux déciles, nous faisons l'hypothèse d'une progression linéaire du revenu. Pour le calcul de l'accessibilité, nous nous sommes appuyé sur trois scénarios, qui reposent sur un certain nombre de principes budgétaires et la prise en compte d'apports initiaux variables: dans le scénario A, la quotité d'emprunt est de 100% et le prêt est contracté pour une période de 20 ans au taux fixe de 6%; dans le scénario B, le ménage n'emprunte que 80% de la somme, ce qui lui permet d'obtenir un prêt à un taux d'intérêt moins élevé (5,5%); enfin, dans le scénario C, l'emprunt ne couvre plus que 50% de la valeur vénale du bien, ce qui permet encore de diminuer le taux d'intérêt (5%). Dans tous les cas, et conformément aux usages habituels des institutions bancaires, les mensualités obtenues ne peuvent dépasser 30% du revenu du ménage. Concernant le commentaire des résultats, nous privilégierons le scénario B, qui apparaît comme le plus représentatif. Parallèlement, les données relatives à une habitation de trois chambres seront également privilégiées, cette configuration apparaissant aussi comme la plus représentative.

### *Présentation des résultats*

La synthèse des résultats de l'exercice est présentée dans le graphique de la figure 6. Ce qui y frappe en premier lieu, c'est l'importance du préfinancement sur le caractère plus ou moins accessible de la construction neuve. Pour une habitation de trois chambres, le préfinancement de 50% du coût d'achat permet, selon la distance au noyau urbain, de doubler ou de tripler la part des ménages ayant accès à la construction neuve. Au-delà de ce

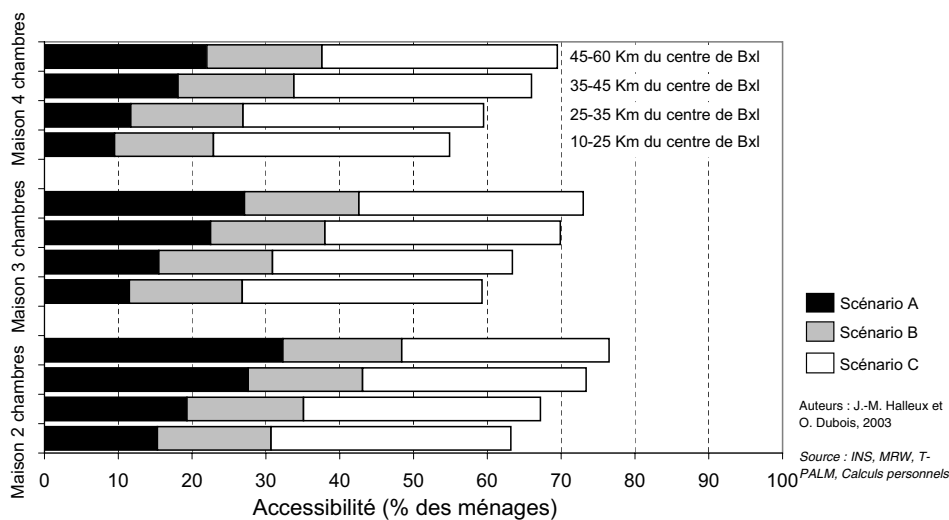


Figure 6. Accessibilité à la construction neuve des ménages wallons (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles).

constat, on s'aperçoit que le second scénario permet à environ 45% des ménages d'accéder à l'acquisition foncière et à la construction au sein des entités les moins coûteuses de la zone d'étude (maison de 3 chambres et classes de distance comprises entre 45 et 60 kilomètres). Ce résultat est cohérent avec les études ayant préalablement démontré que la construction neuve est financièrement impossible pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à la moyenne wallonne (Bureau du plan, 1986; Dubois, 2001, p. 51-52). La proportion de ménages wallons susceptibles de se transformer en «bâisseurs» diminue sensiblement à l'approche de Bruxelles. Cela confirme l'existence du processus d'étalement de niveaux fonciers. Ainsi, dans les entités les plus proches, seul un ménage sur quatre environ a accès à la construction neuve. Concrètement, cela signifie que, dans les conditions d'un emprunt d'une quotité de 80%, sur 100 ménages wallons désireux de «faire bâtir» un bien de trois chambres, seuls 27 peuvent le faire dans la première couronne périphérique bruxelloise (10 à 25 kilomètres de Bruxelles). Toutefois, 16 autres ménages pourraient accéder à leur «rêve» au sein de la zone d'étude, mais pour peu qu'ils

acceptent un éloignement du centre, plus ou moins important selon leurs revenus. Les 57 ménages restant, enfin, doivent envisager de dépasser la limite des 60 kilomètres, pour les plus riches d'entre eux<sup>(11)</sup>, ou ne peuvent accéder à la construction neuve à quelque endroit que ce soit pour les autres.

On déduit enfin du graphique de la figure 6 que la taille du logement n'est pas un facteur fortement discriminant quant à l'accès à la construction neuve. Dans pratiquement tous les cas, moins de 10% des ménages initialement exclus entrent dans les conditions d'accès si l'on considère une habitation de 2 chambres en lieu et place d'un bâtiment de 4 chambres.

#### L'ACCESSIBILITÉ À LA CONSTRUCTION NEUVE POUR LES CANDIDATS-BÂISSEURS DE LA ZONE MÉTROPOLITAINE BRUXELLOISE

Les résultats repris dans la figure 6, s'ils conduisent à quantifier l'accessibilité générale à la construction neuve, ne permettent toutefois pas de cerner précisément les candidats constructeurs de la zone métropolitaine bruxelloise. En prenant en compte la population wallonne, nous négligeons les candidats construc-

teurs bruxellois, assurément nombreux à désirer s'installer au sein du territoire étudié. Nous incluons également dans l'analyse un grand nombre de ménages peu susceptibles d'acquérir un bien en périphérie de la capitale, simplement parce que leurs lieux de vie en sont éloignés ou parce qu'ils sont déjà propriétaires et ne désirent pas déménager. Aussi, nous avons, dans un second temps, tenté de calculer l'accessibilité à la construction neuve pour les ménages candidats à la construction et plus directement concernés par le complexe urbain bruxellois. Pour ce faire, nous avons bénéficié de données portant sur les crédits hypothécaires octroyés par la CGER<sup>(12)</sup> entre 1994 et 1998. Les tableaux communiqués par l'institution bancaire reprennent le revenu mensuel du ménage ayant obtenu le crédit<sup>(13)</sup>, sa commune de résidence et la destination du prêt (achat, construction, rénovation). A l'aide de ces trois informations, nous avons pu établir le profil financier des ménages domiciliés dans notre zone d'étude et ayant obtenu un prêt pour l'achat d'un terrain et/ou le financement d'une construction neuve

(1 593 observations). Nous avons ensuite procédé suivant une démarche identique à celle de l'élaboration du graphique de la figure 6, mais en limitant cette fois les calculs au scénario B (emprunt couvrant 80% de la valeur de la transaction) et à la catégorie des maisons de 3 chambres. Les résultats obtenus et synthétisés dans le graphique de la figure 7 permettent donc de mesurer, parmi les candidats à la construction réellement concernés par une installation au sein de la zone d'étude, la part susceptible d'accéder aux différentes couronnes concentriques.

La lecture de la figure 7 conforte les résultats antérieurs et souligne, à l'instar de la figure 6, l'influence des valeurs foncières sur les contraintes de localisation des ménages «candidats-bâisseurs». Ainsi, sous les hypothèses retenues, seul 46% de l'échantillon peut accéder à la première couronne. En d'autres termes, 54% de l'échantillon est contraint à l'éloignement. Parmi ces ménages contraints, l'acquisition foncière et la construction au sein de la zone métropolitaine bruxelloise demeure possible pour moins des deux-tiers, soit 31% de l'échantillon complet. A

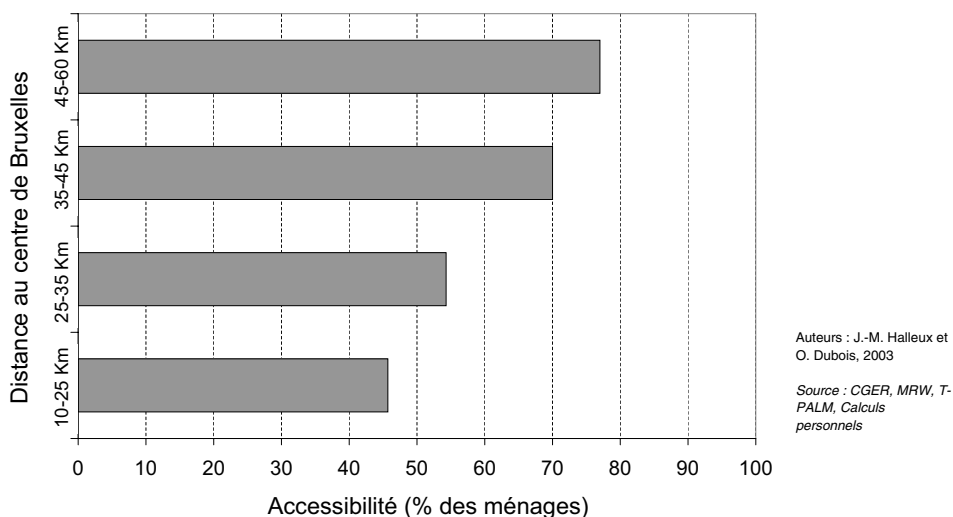


Figure 7. Accessibilité à la construction neuve des ménages du complexe bruxellois ayant contracté un prêt pour la construction ou l'achat d'un terrain à bâtir (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles; maison neuve de 3 chambres – quotité d'emprunt de 80% – prêt de 20 ans au taux fixe de 5,5%).

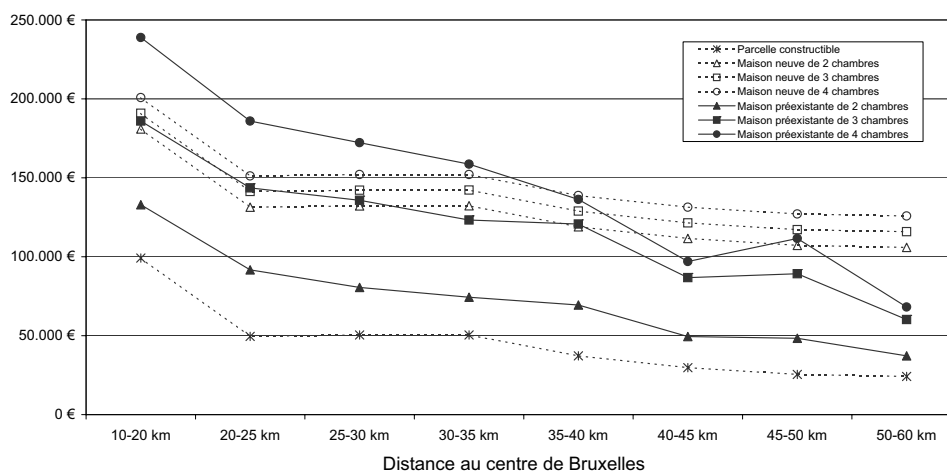
condition de faire bâtir une habitation de deux chambres, un nouveau groupe de 6% pourrait rejoindre la catégorie des bâtisseurs ayant accès à la zone d'étude, ce qui, au final, en exclut 17%. Bien sûr, si l'on considère une part plus importante de préfinancement, l'accessibilité aux localisations les plus coûteuses se renforce. Toutefois, qu'il s'impose via le niveau de revenus des ménages ou via la possibilité de disposer d'un patrimoine à utiliser en vue d'un préfinancement, le constat de l'écrémage social qu'impose la structuration des niveaux de prix en fonction de la distance à Bruxelles demeure un fait incontournable.

#### L'ACCESSIBILITÉ À UN LOGEMENT EXISTANT EN FONCTION DE L'ÉLOIGNEMENT À BRUXELLES

En confrontant les données des migrations résidentielles à celles de la construction de logements, on estime qu'environ 10% seulement des mobilités résidentielles sont associées à la construction neuve<sup>(14)</sup>. Pour étudier l'im-

pect des mécanismes immobiliers sur le peuplement des territoires, il est donc essentiel d'élargir notre réflexion sur l'accessibilité au logement par la prise en compte du marché secondaire.

Etabli grâce à la base de données des annonces immobilières de l'Observatoire des marchés fonciers et immobiliers du Ministère de la Région wallonne, le graphique de la figure 8 ventile le premier quartile du prix des maisons unifamiliales en fonction du nombre de chambres et en fonction de la distance à Bruxelles. Y sont également représentés le premier quartile du prix des parcelles constructibles ainsi que, en surimposition, le montant à déboursier afin d'accéder à la construction d'immeubles «clé sur porte». Concernant le coût de ces immeubles clé sur porte, qui est également différencié sur base du nombre de chambres, nous avons considéré des montants identiques à ceux utilisés ci-dessus dans la partie consacrée à l'accessibilité à la construction neuve. Qu'il s'agisse du marché primaire ou du marché secondaire, c'est donc, de nouveau, l'accessibilité à un



Auteurs: J.-M. Halleux et O. Dubois, 2003  
Source: CPDT

Figure 8. Premier quartile du prix en fonction de l'éloignement au centre de Bruxelles (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles pour la période 1999-2000).



investissement minimal que nous évaluons ici.

Pour le marché secondaire, nous constatons du graphique de la figure 8 que la pente du gradient d'éloignement est proportionnelle au nombre de chambres. Les hausses de prix qui accompagnent le rapprochement à Bruxelles sont donc particulièrement marquées pour les maisons de grande taille. Pour expliquer cette tendance, nous pouvons faire référence aux attributs structurels des maisons et tenir compte de la probable répartition qualitative des biens dans l'espace métropolitain. Cela implique, dès lors, de postuler que le rapprochement à Bruxelles s'accompagne de progrès qualitatifs plus importants pour les immeubles qui disposent de nombreuses chambres. Finalement, il s'agit là d'une hypothèse assez probable car, plus on se rapproche de Bruxelles, plus les territoires ont été marqués par une production immobilière récente qui, précisément, correspond à des biens spacieux. Concernant l'âge des logements, il apparaît ainsi, d'après les statistiques du recensement de 1991, que le Brabant wallon présente 5,8% de logements de moins de 5 ans, contre 2,3% pour le reste de la Wallonie. Parallèlement, on trouve, parmi ces logements brabançons de moins de 5 ans en 1991, 27% de logements de 4 chambres ou plus, contre seulement 17% de «grands logements» dans le reste de l'espace wallon. Le différentiel de gradient croissant avec la taille des logements s'expliquerait donc par le fait que, en se rapprochant de Bruxelles, la production immobilière récente devient de plus en plus représentative des immeubles spacieux. Par contre, pour les maisons de deux chambres, leur variabilité qualitative serait moins corrélée à la distance à Bruxelles. Qu'elles soient situées en proche ou en lointaine couronne, ces maisons ont, plus souvent que les biens de grande taille, été mises en place lors de périodes antérieures à la périurbanisation des hauts revenus.

La figure 8 indique également que le rapprochement à Bruxelles est, en comparaison du marché primaire, bien plus discriminant pour le marché secondaire.

Corollairement, au fur et à mesure de ce rapprochement, la construction neuve devient de moins en moins coûteuse par rapport à l'acquisition d'un bien existant. Pour les maisons de 4 chambres situées en première couronne, on observe même que le différentiel de prix pour l'acquéreur potentiel est nettement à l'avantage de la construction neuve. Rendre compte de cette situation conduit, de nouveau, à considérer l'inégale répartition qualitative des biens dans la zone d'étude. L'idée est ici d'identifier un *effet levier des valeurs foncières sur la qualité des réalisations immobilières* en reliant les caractéristiques des demandeurs fonciers aux modalités de la production immobilière. En effet, grâce à leurs importantes ressources financières, les ménages ayant pu supporter la féroce concurrence du marché des parcelles constructibles en proche périphérie bruxelloise ne se sont pas, en général, satisfaits de la mise en place d'une construction résidentielle de base. Même à nombre de chambres identiques, on peut dès lors considérer que les immeubles résidentiels récents seront d'autant plus luxueux qu'ils sont proches de Bruxelles. Lorsque ces biens luxueux sont mis en vente sur le marché secondaire, les propriétaires escomptent donc des niveaux de prix supérieurs à ce que représente l'acquisition foncière et la construction d'un investissement minimal tels que considérés dans nos calculs d'accessibilité à la construction neuve.

Le graphique de la figure 9 a été établi sur base des niveaux de prix représentés dans la figure 8 et sur base de la méthode utilisée pour la figure 6. Tout comme ce dernier, il rend donc compte de l'accessibilité des ménages wallons au logement en fonction de la distance à Bruxelles, mais cette fois pour l'achat d'un bien existant. De nouveau, les calculs démontrent que la périphérie de Bruxelles est fortement discriminante pour l'accès à la propriété. Par exemple, alors que 73% des familles wallonnes peuvent accéder à une maison unifamiliale de trois chambres dans la couronne la plus éloignée (scénario B avec quotité de 80%), c'est seulement 29% des ménages

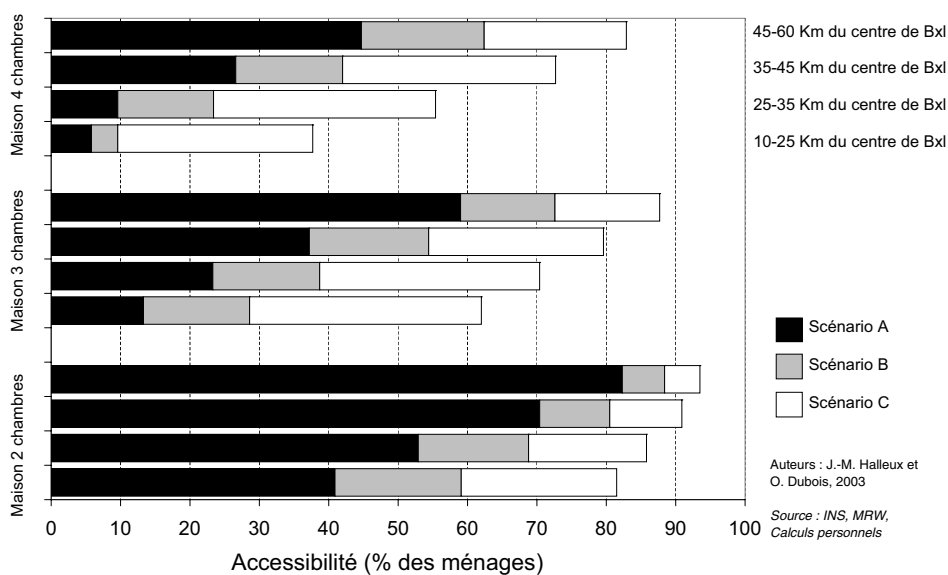


Figure 9. Accessibilité à l'achat d'un bien existant des ménages wallons (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles).

qui, dans les mêmes conditions, sont aptes à se localiser en première couronne. Bien sûr, le différentiel de gradient croissant avec le nombre de chambres commenté ci-dessus se répercute sur les chiffres relatifs à l'accessibilité, comme l'illustre les différentiels d'accessibilité entre deux couronnes de distance croissante présentés dans le tableau 1. En raison de la proportionnalité entre la pente

des gradients et le nombre de chambres, la structuration des niveaux de prix en fonction de l'éloignement à Bruxelles affecte donc particulièrement les ménages dont la composition nécessite plus de deux chambres. En matière d'accessibilité au logement, les familles «nombreuses» (par exemple les familles recomposées) sont dès lors pénalisées si elles cherchent à s'installer à proximité de

Différentiel d'accessibilité (en%)	2 chambres	3 chambres	4 chambres
Couronne 25-35 kilomètres par rapport à la couronne 10-25 kilomètres	9,7%	10,1%	13,8%
Couronne 35-45 kilomètres par rapport à la couronne 25-35 kilomètres	11,7%	15,7%	18,6%
Couronne 45-60 kilomètres par rapport à la couronne 35-45 kilomètres	7,9%	18,2%	20,4%

Auteurs : O. Dubois et J.-M. Halleux, 2003  
Sources : INS, CPDT et calculs personnels

Tableau 1. Différentiel d'accessibilité entre deux couronnes de distance croissante au centre de Bruxelles pour l'achat de différents types de biens (Accessibilité de l'ensemble des ménages wallons pour une quotité de 80% à un taux d'intérêt fixe de 5,5% pendant 20 ans).

Bruxelles. Par contre, pour les ménages pouvant se satisfaire d'un bien de deux chambres, le rapprochement à Bruxelles est proportionnellement moins coûteux.

#### L'ACCESSIBILITÉ AU LOGEMENT ET L'ORGANISATION SOCIO-SPATIALE DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

Pour le complexe urbain de Bruxelles, différents travaux ont montré la nécessité de combiner le modèle par secteurs au modèle concentrique afin de décrire l'organisation socio-spatiale, les développements périphériques y étant traditionnellement différenciés selon l'orientation en quadrants (Vandermotten, 1971 et 1983; Kesteloot, 1990). Appréhender la géographie sociale de l'aire métropolitaine bruxelloise via un indicateur aussi simple que la distance au centre de l'agglomération peut donc paraître inapproprié. Pour autant, sa prise en compte est tout à fait riche d'enseignements, comme en atteste le graphique de la figure 10, qui porte sur l'ensemble de la région métropolitaine bruxelloise en combinant le revenu moyen par habitant et la distance au foyer

urbain pour les 133 communes – bruxelloises, flamandes et wallonnes – qui la composent. La figure 10 montre qu'il est nécessaire de combiner deux gradients si l'on tient à décrire l'actuelle organisation socio-spatiale bruxelloise. Comme pour les autres principales régions urbaines belges, la paupérisation ayant affecté les quartiers centraux imprime désormais une tendance à la croissance des revenus avec l'éloignement par rapport au centre-ville. En s'éloignant de Bruxelles, on observe ensuite un second gradient de revenus, décroissant cette fois avec l'éloignement au centre-ville ou, plus exactement, décroissant avec l'éloignement à une première couronne périurbaine fortement valorisée.

Spatialement, la très forte valorisation sociale concerne les communes positionnées entre 8 et 17 kilomètres du centre de Bruxelles, soit la zone d'ancienne périurbanisation. Pour expliquer le haut niveau de revenu moyen qui caractérise cette partie relativement centrale du territoire métropolitain, il faut, sans conteste, faire référence aux mécanismes fonciers et immobiliers mis en évidence précédem-

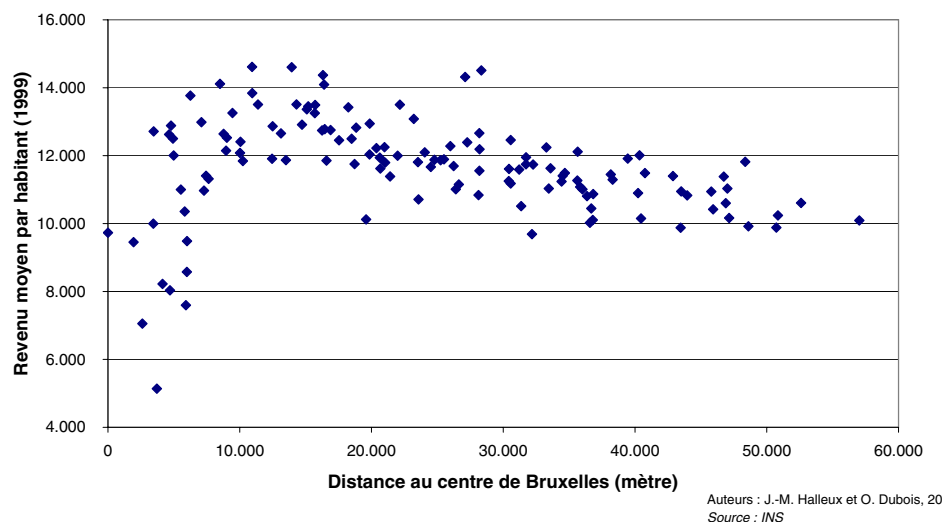


Figure 10. Revenu moyen par habitant en fonction de l'éloignement au centre de Bruxelles (communes wallonnes, flamandes et bruxelloises de la région métropolitaine de Bruxelles).

ment. A ce propos, rappelons tout d'abord qu'en raison du prix des parcelles constructibles qui caractérise cette couronne «dorée», les acquéreurs fonciers de la «classe moyenne» sont inmanquablement repoussés vers des franges plus externes de l'hinterland bruxellois. Parallèlement, de nombreux demandeurs présents sur le marché des biens existants sont, eux aussi, contraints de rechercher un bien en périphérie plus lointaine. C'est ici notamment à l'effet de levier des valeurs foncières sur la qualité des réalisations immobilières auquel nous faisons référence puisque, en première couronne, la majorité des biens sont trop luxueux compte tenu de leurs capacités financières. In fine, il n'est dès lors guère étonnant de constater qu'au sein de ce territoire, l'immigration récente se limite à des migrants qui appartiennent à des segments sociaux très favorisés (Eggerick et Capron, 2001). Pour autant, d'autres mécanismes que les seuls tris imposés par les marchés du logement pourraient avoir participé à la configuration du gradient de décroissance des revenus avec l'éloignement à la première couronne périurbaine. La géographie des revenus à un moment donné est, en effet, influencée tout autant par les émoluments des migrants récents que par l'évolution longue du revenu des ménages autochtones ou installés sur place depuis de nombreuses années. Sur ce point, il conviendrait donc d'approfondir l'analy-

se, cela notamment en s'interrogeant sur les différentiels d'évolution socio-économiques entre les parties flamandes et wallonnes du territoire métropolitain. A l'échelle des communes de la «couronne dorée», il a été observé que la consolidation des niveaux de revenus moyens s'accompagne d'une homogénéisation des structures sociales. En effet, après plusieurs décades de périurbanisation, les inégalités qui s'étaient creusées lors des premières phases de développement – par le contact entre «autochtones pauvres» et «riches colons» (Oris, 2000, p. 57) – tendent désormais à se réduire (De Keersmaecker, 2002, p. 120). Bien sûr, il s'agit ici d'une homogénéisation sociale «par le haut», les revenus inférieurs à moyens représentant une part de plus en plus congrue des populations locales. L'homogénéisation sociale se développant alors même que les biens de petites tailles demeurent financièrement accessibles pour des tranches relativement larges de la population, nous pouvons ici aussi faire référence à l'effet de levier des valeurs foncières sur la qualité des réalisations immobilières. En effet, on peut déduire de ces éléments qu'au sein de la couronne «dorée», les biens de petites tailles représentent une portion de plus en plus limitée d'un parc immobilier local progressivement dominé par des immeubles de standing mis en place par la périurbanisation des «riches colons».

## CONCLUSION

---

Le développement des possibilités de déplacement a facilité l'étalement urbain, c'est-à-dire la distanciation croissante entre noyaux urbains et lieux d'implantations des ménages et des activités économiques. Dans cet article consacré aux communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles, c'est le rôle des contraintes du marché du logement sur la tendance lourde de l'étalement résidentiel qui nous a intéressé. Au sein de

l'espace d'étude, ces contraintes se matérialisent par des gradients de décroissance des prix fonciers et immobiliers en fonction de la distance à Bruxelles, gradients qui obligent les ménages à s'éloigner afin de faire concorder leurs ressources financières aux prix du marché. Dans ce contexte, la vision néo-classique qui associe rente foncière et accessibilité présente des résonances encore très actuelles et un cadre descrip-

tif relativement adapté. Au sein de la zone d'étude, on observe, en effet, une structuration spatiale articulée par la proximité au noyau urbain qu'est Bruxelles. Bien que l'on puisse sérieusement douter de la capacité des ménages à arbitrer de manière parfaitement rationnelle entre le taux d'effort logement et le taux d'effort transport, la concurrence pour «occuper le terrain» à proximité de ce «centre des affaires» régit bel et bien l'organisation des espaces résidentiels. Afin de donner sens à la grille de lecture de l'arbitrage entre accessibilité et prix de la localisation, se pose toutefois le problème de l'échelle d'observation. Au sein d'une zone d'étude où la première couronne périurbaine se doit d'être considérée comme un espace central plutôt que comme un espace périphérique, ce n'est, en effet, qu'en considérant un cadre de référence qui dépasse le périmètre des espaces généralement considérés comme banlieue périurbaine que les observations prennent sens. Plutôt que de supprimer la structuration des niveaux de prix en fonction de l'éloignement au foyer urbain, le relâchement des contraintes de mobilité semble donc avoir entraîné une diminution de la pente et un accroissement de l'extension territoriale des gradients. Désormais, ces derniers marquent de leur empreinte des espaces situés jusque – si pas au-delà de – soixante kilomètres de la capitale, ce qui, précisément, force de nombreux ménages à s'éloigner en très lointaine périphérie pour acquérir le terrain ou le logement auquel leur capacité financière peut donner accès.

Pour le marché primaire des parcelles constructibles, nos traitements statistiques confirment l'existence d'un étalement du niveau des prix fonciers, c'est-à-dire d'un étalement contraint par la difficile accessibilité financière au marché. Plutôt que la faible disponibilité de l'offre en terrains physiquement ou juridiquement constructibles, c'est ici la configuration du gradient qui oblige les ménages «candidats-bâisseurs» à acquérir des parcelles inutilement éloignées. In fine, cela se traduit par un étalement de la géographie des développements rési-

dentiels neufs. Dans notre travail, la prise en compte de l'impact de la conjoncture économique sur le positionnement spatial des transactions foncières est un premier élément ayant permis d'étayer l'hypothèse de l'étalement des niveaux fonciers. En effet, nous avons pu vérifier qu'une pression conjoncturelle sur les prix fonciers repousse, bel et bien, les ménages «candidats-bâisseurs» vers les couronnes externes de la zone métropolitaine. La prise en compte de l'actuelle accessibilité financière à l'achat d'une parcelle et à la construction neuve a également permis de vérifier l'existence d'un étalement des niveaux fonciers. Pour la partie centrale de la zone d'étude, seuls les segments sociaux les plus favorisés sont, en effet, susceptibles de soutenir les très hauts niveaux d'enchères, les classes moyennes désireuses de maintenir leur aspiration pour la construction neuve étant, pour leur part, implacablement rejetées en lointaine périphérie. De cet écrémage social, il résulte que de la ressource foncière spatialement structurante à l'échelle métropolitaine demeure en panne de développement. En d'autres termes, le système urbain bruxellois n'a pas la capacité d'accueillir la croissance démographique de manière spatialement adaptée.

Des traitements statistiques relatifs au marché secondaire des logements préexistants, nous relevons qu'en comparaison du marché primaire, l'écrémage social induit par l'accessibilité financière est plus discriminant encore, cela en relation avec ce que nous avons identifié ci-dessus comme étant un effet levier des valeurs foncières sur la qualité des réalisations immobilières. Lorsqu'on se rapproche de Bruxelles, on observe, en effet, que les valeurs foncières et la qualité des réalisations immobilières évoluent de concert. Parce qu'il se surimpose à l'effet du gradient d'accessibilité, ce phénomène renforce le différentiel de prix entre proche et lointaine périphérie. De cette articulation entre mécanismes fonciers et production immobilière, émerge progressivement une première couronne périurbaine fortement valorisée, contribuant ainsi à dilater les ségrégations socio-spa-

tiales à une échelle qui est celle de l'ensemble de la zone métropolitaine, celle de la métrique de la conduite automobile, celle des territoires de la mobilité relâ-

chée. C'est donc ici en termes de configuration socialement adaptée que le système urbain bruxellois n'a pas la capacité d'accueillir le développement métropolitain.

## BIBLIOGRAPHIE

---

- ALONSO W. (1964), *Location and land use*, Cambridge (Mass.), Harvard University Press.
- BARTHE-BATSALLE H., BRÜCK L., DE KEERSMAECKER M.-L., GEORGES X., HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., MARECHAL L. et ROUSSEAU V. (2002), *Les coûts de la désurbanisation*, Etudes et Documents - CPDT 1, Ministère de Région wallonne, DGATLP, Namur.
- BOURNE L.S. (1981), *The geography of housing*, Londres, Arnold.
- BRIASSOULIS H. (2000), «Analysis of Land Use Change: Theoretical and Modelling Approaches», *The Web Book of Regional Science* ([www.rri.wvu.edu/regscweb.htm](http://www.rri.wvu.edu/regscweb.htm)), Scott Lovridge. Morgantown, WV: Regional Research Institute, West Virginia University.
- BUYST E. (1992), «L'importance du crédit hypothécaire dans l'économie belge», *Le crédit hypothécaire: de l'indépendance de la Belgique à la communauté européenne*, Association Belge du Crédit Immobilier, pp. 167-179.
- CLARK W.A. et BURT J.E. (1980), «The impact of workplace on residential relocation», *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 70, n°1, pp. 59-67.
- DE KEERSMAECKER M.-L. (2002), «Approche des coûts de la désurbanisation du point de vue de la cohésion sociale et territoriale», *Les coûts de la désurbanisation*, Etudes et Documents - CPDT 1, Ministère de Région wallonne, DGATLP, Namur, pp. 103-121.
- DE WASSEIGE Y., LAFFUT M., RUYTERS C. et SCHEILPER P. (2000), «Bassins d'emplois et régions fonctionnelles. Méthodologie et définitions des bassins d'emplois belges», *Discussion Papers*, n°2005, Service des Etudes et de la Statistique, Ministère de la Région wallonne.
- DUBOIS O. (2001), *La construction résidentielle en Wallonie: analyse spatiale multiscalaire et logiques socio-économiques de localisation*, Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en environnement, IGEAT, ULB, inédit.
- DUBOIS O. (2002), «Stratégie des acteurs de la construction résidentielle neuve et caractéristiques des espaces bâtis en Belgique», *BELGEO*, n°4, pp. 319-332.
- DUBOIS O., GABRIEL I., HALLEUX J.-M., et MICHEL Q. (2002), *Révision des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie: objectifs politiques, outils juridiques et mise en oeuvre*, Etudes et Documents, CPDT 2, DGATLP, Ministère de la Région wallonne, Namur.
- DUNCAN S.S. et ROWE A. (1993), «Self-provided Housing: The First World's Hidden Housing Arm», *Urban Studies*, Vol. 30, n°8, pp. 1331-1354.
- EGGERICK T. et CAPRON C. (2001), «Rurbanisation et périurbanisation dans le centre de la Wallonie: une approche socio-démographique», *Espace, Populations, Société*, 1-2, pp. 123-137.
- FONTAINE C. (2003), *Quantification de l'influence des aménités paysagères sur le prix de vente des terrains à bâtir en Brabant wallon*, Mémoire de Licence en Sciences Géographiques, Université Catholique de Louvain, inédit.

- FOUCHIER V. (2001), «Mesurer l'étalement, la dédensification, le desserrement: différentes formes de gain d'espaces en Ile-de-France», *La ville aux champs* (ADEF), Paris, pp. 29-48.
- GANNON F. (1994), «La Nouvelle Economie Urbaine a-t-elle encore quelque chose à dire? Une heuristique de la Nouvelle Economie Urbaine», *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°1, pp. 125-131.
- GEORGES X. (2000), *Les coûts de la désurbanisation*, Rapport final de la subvention 1999, Région wallonne, CPDT, inédit.
- GIULIANO G. et SMALL K. (1993), «Is the journey to work explained by urban structure?», *Urban Studies*, Vol. 30, n°9, pp. 1489-1500.
- GOUVERNEMENT WALLON (1999), *Schéma de Développement de l'Espace Régional*, Document adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999, Namur.
- GRIFFITH D.A. (1981), «Modelling urban population density in multi-centred city», *Journal of Urban Economics*, n°9, pp. 298-310.
- HAIG R.M. (1926), «Towards an understanding of the metropolis», *Quarterly Journal of Economics*.
- HALLEUX J.-M. (2001), «Evolutions des organisations urbaines et mobilités quotidiennes: espace de référence et analyse des processus», *L'Espace Géographique*, Tome 30, n°1, pp. 67-80.
- HALLEUX J.-M. (2003), «Le territoire wallon et sa surabondance foncière: pourquoi et comment gérer l'offre de manière parcimonieuse», *Actes des 2èmes Rencontres de la Conférence Permanente du développement Territorial*, Ministère de la Région wallonne, CPDT, Jambes, pp. 21-30.
- HALLEUX J.-M., BRÜCK L. et MAIRY N. (2002), «La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisses et danois: enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives», *BELGEO*, n°4, pp. 333-354.
- HAMILTON B.W. (1982), «Wasteful commuting», *Journal of political economy*, n°90, pp. 1035-1053.
- HAMILTON B.W. (1989), «Wasteful commuting again», *Journal of political economy*, n°97, pp. 1498-1504.
- HANSON S. et PRATT G. (1988), «Reconceptualizing the links between home and work in urban geography», *Economic geography*, Vol. 64, n°4, pp. 299-321.
- HURD R.M. (1903), *Principles of city land values*, New York.
- I.G.E.A.T. (1994), *Bilan de l'ajustement des réalités urbanistiques aux options fondamentales et aux prescriptions réglementaires des plans de secteur du Brabant Wallon*, Rapport final, MRW-DGATLP, Inédit.
- KESTELOOT Ch. (1990), «Bon marché et faciles à l'emploi: le rôle économique des quartiers immigrés», in MORTSUBITE (éd.), *Les fractionnements sociaux de l'espace belge, une géographie de la société belge, Contradictions*, 58-59, pp.191-210
- MAURICE-BEAUMONT C. (1992), «Analyse empirique des comportements de localisation résidentielle dans les espaces urbains multicentriques. Le cas de l'agglomération dijonnaise», *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°1, pp. 11-35.
- MEYER J.R., J.F. KAIN et M. WOHL. (1965), *The urban transportation problem*, Cambridge (Mass.), Harvard University Press.
- MILLS E.J. (1972), *Studies in the structure of the urban economy*, Baltimore, John's Hopkins Press.
- MINISTERE DE LA REGION WALLONNE - CONFERENCE PERMANENTE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (2002), *Evaluation des besoins des activités. Problématique de leur localisation. Premier volume: évaluation des besoins et des disponibilités foncières pour les activités résidentielles*, Rapport final de la subvention 2001, ULB-UCL-ULg/FUSAGx, inédit.
- MUTH R.F. (1969), *Cities and Housing*, Chicago, University Press of Chicago.
- MUTH R.F. (1985), «Models of land-use, housing, and rent: an evaluation», *Journal of Regional Science*, Vol. 25, n°4, pp. 593-606.
- ORIS M. (2000), «Péri-urbanisation et urbanisation en Wallonie», *Les Cahiers*

de l'Urbanisme, n°28-29, pp. 56-58.

- POLACCHINI A. et ORFEUIL J.-P. (1999), «Les dépenses des ménages franciliens pour le logement et les transports», *Recherche Transport Sécurité*, n°63, 31-43.
- RICHARDSON H.W. (1988), «Monocentric vs. polycentric models: the future of urban economics in regional science», *Annals of Regional Science*, Vol. 22, n°2, pp. 1-12.
- SMALL K.A. et SONG S. (1992), «Wasteful commuting: a resolution», *Journal of political economy*, n°100, pp. 888-889.
- SONG S. (1994), «Modelling workers residence distribution in the Los Angeles region», *Urban Studies*, Vol. 31, n°9, pp. 1533-1544.
- VAN DER HAEGEN H., VAN HECKE E. et JUCHTMANS G. (1996), «Les régions urbaines belges en 1991», *Etudes statistiques*, 104.
- VAN DER HAEGEN H., VAN HECKE E. et SAVENBERG S. (2000), «Belgians on the move. Population distribution from a historical and modern perspective», *BEL-GEO*, n°1-2-3-4, pp. 173-188.
- VANDERMOTTEN Ch. (1971), *Le marché des terrains à bâtir dans la région bruxelloise: 1912-1968*, Bruxelles, Editions de l'Institut de Sociologie de

l'Université Libre de Bruxelles.

- VANDERMOTTEN Ch. (1983), «Structures foncières, marché des terrains à bâtir et évolution de la population dans le plus grand Bruxelles», *Hommes et Terres du Nord*, Vol. 2, pp. 23-38.
- VANDERMOTTEN Ch., ISTAZ D. et MARISSAL P. (1996), *Marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs: 1994-1995*, Etudes et Documents Logement, n°2, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Direction de l'Observatoire de l'Habitat, Namur.
- VAN HECKE E. (1991), «Migrations et dynamique de l'espace belge», *Bulletin de la SOBEG*, n°2, pp. 159-211.
- VON THÜNEN J.H. (1826-1863), *Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, 1<sup>ère</sup> partie 1826, Hambourg, Puthes. Trad. franç. par Laverrière J., 1851, Paris, Guillaumin; 2<sup>e</sup> partie, section 1, 1850, Rostock, Leopold. Trad. franç. par Wolkoff, 1857, Paris, Guillaumin; 2<sup>e</sup> partie, section 2 et 3<sup>e</sup> partie, édition posthume, 1863, Rostock, Leopold. Trad. angl. partielle par WARTENBERG C. W., HALL P. (eds) (1966), *Von Thünen Isolated State*, Oxford, Pergamon Press.
- WIEL M. (2001), «La motivation des ménages analysées par les coûts», *Etudes foncières*, n°94, pp. 10-11.

---

(1) La sélection des communes reprises au sein de la région métropolitaine bruxelloise a été élaborée sur base de deux conditions suffisantes. Y ont été sélectionnées les entités intégrées au sein du complexe résidentiel urbain au sens de l'INS (Van der Haegen *et al.*, 1996) et, parallèlement, les communes intégrées au sein du bassin d'emploi national au sens du SES de la Région wallonne (De Wasseige *et al.*, 2000). La partie wallonne de cette région métropolitaine correspond à notre zone d'étude.

(2) La partie wallonne de la région métropolitaine de Bruxelles représente un total de 44 communes, dont le noyau correspond au 27 entités de la province de Brabant wallon. Les communes les plus périphériques sont situées à un soixantaine de kilomètres de Bruxelles.

(3) L'expression «candidat-bâtitteur» est une formulation courante en Belgique. Son usage répandu est symptomatique des modalités de la production immobilière de ce pays où, en comparaison des principaux pays industrialisés, la filière de l'auto-promotion est largement dominante (voir à ce propos: Duncan et Rowe, 1993; Dubois, 2001 et 2002; Halleux *et al.*, 2002). Dans la filière de l'auto-promotion, c'est le premier occupant de l'immeuble qui assure la maîtrise d'ouvrage. Par contre, dans la filière promoteur, la maîtrise d'ouvrage n'est pas assurée par un particulier en vue de l'occupation, mais par un promoteur en vue de la commercialisation.

(4) Ce calcul intègre les parties wallonnes, flamandes et de Bruxelles-Capitale de la région métropolitaine.

(5) Les autres critiques adressées aux modéli-



- sations néo-classiques ont notamment porté sur leur caractère généralement monocentrique. Cela a conduit différents auteurs à proposer la prise en compte de configurations urbaines polycentriques (Griffith, 1981; Maurice-Beaumont, 1992; Small et Song, 1994). D'autres critiques, plus fondamentales, ont remis en cause le lien entre domicile et travail comme moteur de localisation résidentielle (Hanson et Pratt, 1988). Sur le plan empirique, différents travaux ont montré l'incapacité de ce genre de modèles à prédire les trajets quotidiens qui traversent la ville (Hamilton, 1982; 1989; Small et Song, 1992; Giuliano et Small, 1993). De nombreux auteurs s'accordent aujourd'hui à affirmer que les modèles de la nouvelle économie urbaine sont peu efficaces pour décrire la géographie résidentielle des agglomérations urbaines (Bourne, 1981; Hanson et Pratt, 1988), ce qui se traduit notamment chez les tenants de ce courant de recherche par de constantes re-formulations des hypothèses de base (voir à ce propos: Gannon, 1994), moins pour améliorer la qualité des modèles, que pour adapter ceux-ci à la complexification croissante des dynamiques sociales et économiques des territoires.
- (6) Par taux d'emprunt réel, nous entendons la différence entre le taux hypothécaire et l'inflation.
- (7) L'éloignement est ici mesuré en distance euclidienne plutôt qu'en distance temps. Cette simplification méthodologique se justifie par la densité et le caractère radial du réseau (auto)routier au sein de la zone d'étude. A ce propos, relevons que pour les communes du Brabant wallon, la comparaison entre l'accessibilité euclidienne et temporelle à Bruxelles révèle un coefficient de corrélation de 0,95 (C. Fontaine, 2003, p. 24).
- (8) S'agissant d'un rapport entre le chiffre d'affaire total par classe de distance et par période étudiée et le nombre de transactions, on mesure ici le coût moyen d'une parcelle en ne tenant pas compte des variations spatiales et temporelles de la taille des terrains vendus.
- (9) Après avoir été mise au point par l'IGEAT de l'ULB, la méthodologie de collecte d'informations est maintenant utilisée par la CPDT (<http://cpdt.wallonie.be/>). Les détails méthodologiques sont présentés par Vandermorten *et al.* (1996).
- (10) Grâce à la base de données constituée par l'encodage des annonces immobilières, nous avons par ailleurs pu vérifier, conformément aux préceptes théoriques de l'économie urbaine néo-classique, que la superficie des parcelles constructibles tend à s'accroître lorsque l'on s'éloigne du noyau urbain. Cette superficie est ainsi de 728 m<sup>2</sup> dans la première couronne, puis, successivement, de 835 m<sup>2</sup>, de 882 m<sup>2</sup> et de 990 m<sup>2</sup>.
- (11) Pour une parcelle de superficie standard, la valeur du premier quartile des biens situés à plus de 60 kilomètres de Bruxelles est d'environ 60% de celle de la couronne 45-60 kilomètres.
- (12) La CGER est désormais intégrée dans le groupe FORTIS Banque.
- (13) Que les membres du ménage soient mariés ou pas, ce qui rapproche les calculs effectués des conditions de l'enquête INS sur le budget des ménages.
- (14) D'après les statistiques publiées par l'INS au départ des données du registre national, 4.106.677 personnes ont déménagé entre le 1er janvier 1997 et le 31 décembre 2000. En appliquant le ratio moyen du nombre de personnes par ménage (2,39), cela donne 1.718.275 ménages. Durant la même période, selon les «statistiques de la construction et du logement» du même institut, 171.009 logements neufs ont été entamés durant cette période. Le ratio théorique calculé au départ de ces deux informations donne un taux de déménagement de 9,95% vers la construction neuve.

---

Olivier Dubois  
 IGEAT – Université Libre de Bruxelles  
 CP 130/02, 50 Avenue FD Roosevelt, 1050 Bruxelles  
 Tél: 02/650.43.29 – Fax: 02/650.43.24 – Email: O.Dubois@ulb.ac.be

Jean-Marie Halleux  
 Géographie économique – Université de Liège  
 Bât 11, n°2 Allée du 6-Août, 4000 Liège  
 Tél: 04/366.53.27 – Fax: 04/366.56.30 – Email: Jean-Marie.Halleux@ulg.ac.be

manuscrit déposé en juin 2003; révisé en novembre 2003