

# **DEGRE D'ATTRACTIVITE DE L'AGGLOMERATION BRUXELLOISE**

Carole Dembour<sup>a</sup> et Marianne Storme<sup>b</sup>

7 mars 2007

## **1. INTRODUCTION**

Depuis plusieurs décennies, une forte concurrence entre métropoles s'est installée dans l'optique d'attirer les entreprises. L'exemple le plus récent et le plus médiatisé est celui de la compagnie DHL. En vue de déterminer la future localisation de son hub international, DHL a mis en concurrence les villes de Bruxelles, Leipzig et Vatry de façon à en extraire la plus grande rente possible. De manière générale, les métropoles sont amenées à surenchérir les unes par aux autres, principalement en matière de fiscalité, d'infrastructures et de réglementations, afin d'inciter les firmes à s'établir sur leur territoire.

A l'intérieur même des métropoles, la ville centrale et sa périphérie se livrent elles aussi à une concurrence féroce. Ceci est d'autant plus vrai si ces deux espaces ne correspondent pas à une seule entité politique. C'est le cas de Bruxelles, dont le bassin économique dépasse largement les frontières institutionnelles de la Région de Bruxelles-Capitale, considérée comme la ville centrale, pour déborder en Flandre et en Wallonie. Ainsi, dans une étude réalisée pour Bruxelles, le courtier Codemer<sup>1</sup> constate un fait inquiétant : de plus en plus d'entreprises quittent les limites de la Région de Bruxelles-Capitale pour rejoindre les parcs d'affaires de la périphérie. En cause, la mobilité de plus en plus difficile, les règles d'urbanisme particulièrement strictes en Région bruxelloise (Plan Régional d'Affectation du Sol), ainsi que la fiscalité régionale et communale particulièrement en hausse ces dernières années.

Cependant, à cette vision concurrentielle peut s'opposer une interprétation en termes de complémentarité. En effet, ville centrale et périphérie sont dotées de caractéristiques et de fonctions spécifiques au sein du même ensemble fonctionnel métropolitain. Ces deux espaces attireront donc des entreprises différenciées selon leurs caractéristiques propres, leur dynamisme et/ou leur secteur

---

<sup>a</sup> CEREC, Facultés universitaires Saint-Louis. Carole Dembour a bénéficié du soutien financier de la Région de Bruxelles-Capitale au travers de son programme « Prospective Research for Brussels », contrat 2001/8A.

<sup>b</sup> CEREC, Facultés universitaires Saint-Louis.

<sup>1</sup> CODEMER, August 2002, *Property market trends*.

d'activité. Par conséquent, Lennert et Van Criekingen (2003)<sup>2</sup> prônent de nouvelles formes de collaborations inter-régionales à l'échelle de l'agglomération. Poussé à l'extrême, ce raisonnement conduirait à la mise en œuvre d'un plan de développement global pour l'agglomération bruxelloise, particulièrement approprié dans un contexte où les décisions prises par les pouvoirs publics locaux voient leurs effets largement diffusés en dehors de leur zone de compétence.

Sans vouloir trancher cette dualité compétition-coopération, elle implique néanmoins la mise en œuvre de politiques différentes.

La concurrence en vue d'attirer les entreprises s'exerce également à l'échelle locale. Ainsi, dans son plan communal de développement, la Ville de Bruxelles indique que « il est important de soutenir et de développer le potentiel d'emploi existant dans la Ville ». Parallèlement, le volet économique de la commune de Saint-Gilles précise que « l'objectif principal est la recherche de moyens permettant l'accès des Saint-Gillois aux emplois saint-gillois. » Les pouvoirs locaux poursuivent donc tous un même objectif au niveau de leur développement local : attirer les entreprises pourvoyeuses d'emplois qui correspondent aux caractéristiques de leur marché local de l'emploi. Etant donné que celles-ci présentent de fortes similitudes pour les communes de la RBC, les pouvoirs locaux tenteront donc de « s'approprier » le même type de firmes.

Cette concurrence accrue (et à tous les niveaux) renforce la nécessité pour les pouvoirs publics de disposer d'une grille d'évaluation de leur situation, dans l'absolu mais également par rapport à celle de leurs concurrents. A cet égard, les indicateurs d'attractivité fournissent une vision claire et globale de la position relative d'un territoire en ce qui concerne tous les facteurs qui influencent significativement la (re-) localisation des entreprises. De plus, dans l'optique de complémentarité, les indicateurs peuvent suggérer des axes de coopération et ainsi conduire à éviter certains gaspillages (notamment en termes d'incitants fiscaux). De manière générale, ils permettent d'identifier les forces et faiblesses relatives des différents territoires. En cela, les indicateurs constituent un véritable outil d'aide à la décision pour l'ensemble des pouvoirs politiques.

Néanmoins, afin d'orienter ces décisions le plus précisément possible, les indicateurs d'attractivité peuvent être affinés par des études sectorielles de la localisation des entreprises. En effet, les firmes n'accordent pas toutes la même importance aux différents facteurs de localisation. Ainsi, Decrop (2003)<sup>3</sup>, distinguant secteur manufacturier et secteur tertiaire, souligne que « l'influence respective de chaque déterminant de la localisation est largement dépendante du secteur d'activité ».

---

<sup>2</sup> LENNERT et VAN CRIEKINGEN, 2003, « Centre et périphéries : des espaces en compétition ? Enquête sur les types de localisation des entreprises à l'échelle de l'aire métropolitaine bruxelloise », *Belgeo*, Vol. 4, pp. 425-441.

<sup>3</sup> DECROP J., 2003, « Dynamique géographique de l'emploi en Belgique. Déterminants et impact des TIC. », *Bureau fédéral du Plan Working Paper*, n° 21-03.

L'attractivité d'une entité géographique ne sera donc a priori pas la même d'un secteur d'activités à l'autre. Par conséquent, les résultats des études sectorielles permettraient d'accorder un poids relatif à chaque facteur de localisation.

Du point de vue des entreprises qui désirent s'implanter dans la métropole bruxelloise, ces indicateurs représentent un gain de temps et d'argent substantiel. En effet, il est souvent difficile, long et coûteux d'obtenir des informations fiables et précises sur l'ensemble des facteurs intervenant dans leur choix de localisation. Et ceci d'autant plus que les lieux d'implantation potentiels sont multiples. Ce tableau de bord offre donc l'avantage de présenter en un ensemble compact les renseignements pertinents pour la prise de décision et de permettre une comparaison aisée des différentes possibilités de localisation.

L'objectif de cette étude est de fournir une analyse de l'attractivité globale de l'agglomération bruxelloise et des territoires qui la composent. Il s'agit d'identifier les variables qui influencent le choix de localisation des entreprises et de quantifier le pouvoir d'attraction qu'exercent les communes de l'agglomération sur les entreprises, indépendamment des secteurs d'activités de celles-ci. Nous laissons le soin aux entreprises et aux pouvoirs publics locaux d'affiner cette étude<sup>4</sup> en fonction respectivement de leurs caractéristiques et de leurs objectifs de développement.

Cet article s'organise de la façon suivante. Le chapitre 2 aborde les questions méthodologiques. Le chapitre 3 traite du choix des domaines de variables. Celles-ci sont définies et expliquées dans le chapitre 4. De manière générale, deux problèmes surgissent à ce stade-ci. Premièrement, la disponibilité des données : à titre d'illustration, les données concernant les loyers d'immeubles de bureaux ne sont collectées de manière centralisée (et parcellaire !) que depuis 2002. Deuxièmement, la construction des variables à partir des données disponibles : la pression fiscale, par exemple, pose certains problèmes d'ordre conceptuel tant les règlements diffèrent d'une entité à l'autre. Les indicateurs d'attractivité sont analysés dans le chapitre 5. Enfin, le chapitre 6 conclue et propose quelques pistes de développement.

---

<sup>4</sup> Celle-ci peut être aisément modulée en accordant des poids différents aux variables de localisation en fonction des caractéristiques des entreprises (secteur, taille, type de main-d'œuvre,...).

## **2. QUESTIONS METHODOLOGIQUES**

### **A) ENTITES GEOGRAPHIQUES**

D'une part, l'entité géographique de base est la commune car ceci permet une analyse fine des dynamiques intra-métropolitaines.<sup>5</sup> D'autre part, l'entité spatiale de référence est l'agglomération bruxelloise. En effet, l'objectif de cette recherche consiste à dégager une mesure d'attractivité pour l'ensemble du bassin économique bruxellois. Celui-ci ne correspond cependant à aucune délimitation institutionnelle puisque l'hinterland économique déborde largement au-delà des frontières de la Région de Bruxelles-Capitale. Dès lors, nous nous appuyerons sur la délimitation des frontières de l'agglomération bruxelloise établie par Dembour (2006)<sup>6</sup>. Dans cette étude, les frontières de l'agglomération sont dessinées selon deux concepts : homogénéité et réciprocité. Ainsi, d'une part, l'agglomération regroupe des communes dont le profil socio-économique est relativement comparable. D'autre part, elle représente un véritable réseau de relations interdépendantes, notamment en termes de relations de travail. Les critères socio-économiques retenus sont donc d'un côté, densité de population ou densité d'emplois et de l'autre, migrations alternantes sortantes ou migrations alternantes entrantes bruxelloises. Cette combinaison permet de dégager une agglomération bruxelloise formée par un ensemble de 34 communes<sup>7</sup>.

### **B) ANNEES DE REFERENCE**

Nous considérons l'année 2002 comme année de référence. La raison tient au fait que 2002 est l'année la plus récente pour laquelle nous disposons de l'ensemble des données. La croissance de celles-ci est mesurée sur une période de cinq ans, entre 1997 et 2002<sup>8</sup>.

### **C) METHODOLOGIE**

La méthodologie adoptée est celle mise au point par Taymans et al. (2002)<sup>9</sup>. Dans un premier temps, il s'agit d'établir une *fiche signalétique* pour chaque commune (voir l'exemple ci-dessous).

---

<sup>5</sup> Afin de tenir compte des disparités intra-communales, importantes pour des communes de grande taille telles que Bruxelles-Ville par exemple, il faudrait « descendre » au niveau des secteurs statistiques. Malheureusement, la plupart des données ne sont pas disponibles à ce niveau de désagrégation.

<sup>6</sup> DEMBOUR, C., 2004, « Quelles frontières pour l'agglomération bruxelloise », *Cahiers du CEREC*, 2004/6.

<sup>7</sup> 19 communes RBC + Beersel, Dilbeek, Grimbergen, Machelen, Sint-Pieters-Leeuw, Vilvorde, Zaventem, Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Rhode-Saint-Genèse, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Braine-l'Alleud, Waterloo.

<sup>8</sup> Cette période peut sembler courte mais rappelons que la Région de Bruxelles-Capitale est une « jeune » entité fédérée.

Celle-ci comprend, dans la première colonne, le « nom » des variables qui influencent le choix de la localisation d'une entreprise. Ces variables sont regroupées en six grands domaines: Mobilité, Immobilier, Tissu socio-économique, Taille du marché, Fiscalité et Bien-être. La deuxième colonne représente le sens de l'effet qu'a une variable sur l'attractivité de la commune. Ainsi, un signe « - » (resp. « + ») indique que plus une variable est élevée, moins (resp. plus) la commune sera attractive du point de vue des entreprises. La plupart des variables présente un signe non ambigu. En effet, le « bon sens » veut que la congestion, par exemple, soit néfaste pour une commune en termes d'attraction des entreprises. Cependant, pour certaines variables, et plus particulièrement celles relatives aux externalités de communication (voir infra « Tissu socio-économique »), le signe ne peut être déterminé de manière univoque car celui-ci dépend des caractéristiques des entreprises. Nous émettrons donc certaines hypothèses à partir des théories de la littérature et des caractéristiques générales du tissu économique bruxellois. Enfin, trois variables sont indiquées uniquement à titre d'information : d'un côté, les loyers et les prix de l'immobilier non-résidentiel et de l'autre, les crèches (signe « ns » : non significatif). Elles ne sont donc pas prises en compte dans l'indicateur d'attractivité en raison du fait que nous ne disposons pas de données suffisamment représentatives pour les premières, et que l'impact de la dernière sur le choix de localisation des entreprises n'a pas pu être prouvé.

Les colonnes suivantes donnent pour chaque variable : (1) leur valeur communale en 2002 ; (2) leur valeur moyenne pour l'ensemble de l'agglomération en 2002 ; (3) l'écart (%) par rapport à la moyenne de l'agglomération en 2002 ; le pourcentage de croissance par rapport à l'année de référence précédente (1997) (4) pour la commune ; (5) pour l'agglomération ; (6) la différence de croissance (%) entre la commune et l'agglomération.<sup>10</sup> Notons que certaines variables, par exemple la distance par rapport à un aéroport, connaissent peu ou pas de croissance sur la période considérée (1997-2002). Leur évolution dans le temps ne sera dès lors pas prise en compte.

Dans un deuxième temps, chaque domaine donne lieu à deux mesures (ou scores) d'attractivité spécifiques : le score « Position » et le score « Evolution ». Le premier score est égal à la moyenne de la colonne « Ecart à l'agglomération »<sup>11</sup>. Il représente donc la situation relative d'une commune par rapport à la moyenne des autres communes de l'agglomération bruxelloise. Le deuxième score s'obtient en additionnant la moyenne des deux dernières colonnes. Il englobe donc à la fois l'évolution de situation d'une commune dans le temps et la performance de celle-ci en termes de croissance par rapport à celle de l'agglomération. En d'autres termes, pour chaque domaine, le score « Position »

---

<sup>9</sup> TAYMANS, M., VAN DROOGENBROECK, N., 2002, *Indicateurs de performance communaux en Région de Bruxelles-Capitale*, Rapport final de recherche pour Monsieur François-Xavier DE DONNEA, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, sous la direction scientifique de J.-P. LAMBERT (CERB) et Ch. OST (SIEGE-ICHEC).

<sup>10</sup> L'agglomération est ici comprise comme moyenne des 35 communes et non comme entité à part entière.

<sup>11</sup> Notons que, dans le calcul, toutes les données ont été plafonnées à +100% (ou -100%) de manière à maintenir ces scores dans des limites raisonnables, tout en gardant l'idée d'un très bon (ou très mauvais) indice d'attractivité.

offre une photographie de la situation communale à un moment précis (année 2002) tandis que le score « Evolution » mesure l'évolution absolue et relative de l'attractivité communale.

Cette méthode de calcul présente l'avantage de permettre les comparaisons communales par domaine. Les pouvoirs publics pourront ainsi se positionner par rapport à leurs « concurrents directs » au sein de l'agglomération bruxelloise, et ce pour chaque ensemble de facteurs déterminant la localisation des entreprises. De leur côté, celles-ci auront l'occasion d'appréhender le potentiel des différents lieux d'implantation en compétition.

Enfin, afin d'aller plus loin et d'autoriser les comparaisons entre domaines par commune, les deux scores spécifiques des 35 communes sont normalisés sur une échelle allant de -10 (pour la commune la moins attractive) à +10 (pour la commune la plus attractive) (vision cardinale). Ceci isole les communes ayant obtenus des valeurs extrêmes et positionne relativement les autres communes par rapport aux deux extrémités de l'échelle. Cette normalisation met ainsi tous les domaines sur le même pied de manière à pouvoir aisément comparer leurs positions respectives au sein d'une commune. Cette méthode permet donc de donner un aperçu des points forts et des points faibles des communes dans les différents domaines. A noter que la normalisation conserve (à une constante près) les écarts d'attractivité entre les communes en valeur absolue (plus grande dispersion des scores) mais modifie ces écarts relatifs (en %).

L'analyse des indicateurs d'attractivité pour l'agglomération bruxelloise conduira donc à l'établissement d'un classement par domaine des communes qui la composent. Celui-ci reflètera le potentiel d'une commune à attirer sur son territoire une entreprise ayant décidé de s'installer dans le bassin économique bruxellois.

### **3. CHOIX DES DOMAINES**

#### **A) LITTERATURE THEORIQUE**

La diminution drastique des coûts de transports et l'émergence de nouvelles technologies accélérant de manière radicale la transmission des informations ont pu donner à penser que la localisation géographique des activités économiques devient de moins en moins déterminante : les choix de localisation seraient ainsi d'autant plus neutres que les biens, les services et les personnes deviennent plus mobiles. En particulier, la concentration géographique des activités économiques dans un nombre limité de centres tendrait à se réduire, ré-équilibrant les différents niveaux de développement.

De nombreux travaux récents, tant théoriques (voir par exemple le survey de Simonis (2002)<sup>12</sup>, Fujita et Thisse (2002)<sup>13</sup>), qu'empiriques (Duranton et Puga (2001)<sup>14</sup>, Combes (2000)<sup>15</sup>, Midelfart Knarvik et al. (2000)<sup>16</sup>) montrent qu'il n'en est rien. La structuration spatiale des activités économiques résulte d'un jeu complexe de forces de dispersion et d'agglomération. Les forces qui poussent à l'agglomération sont traditionnellement regroupées en deux catégories (Scitovsky (1954)<sup>17</sup>). D'une part, les externalités pures (ou technologiques) se réfèrent aux effets d'interactions hors marchés dues à la proximité. Ainsi, les externalités de communication locales (ou « face-to-face communications ») trouvent leur origine dans la qualité et la facilité de l'échange d'information, liées à la proximité géographique. C'est par exemple le cas pour les secteurs d'activité à fort progrès technique incorporé pour lesquels la proximité géographique semble déterminante (Saxenian (1996)<sup>18</sup>). D'autre part, la littérature distingue les externalités dites « pécuniaires » qui agissent au travers du marché et qui trouvent donc leur origine dans la présence de marchés de grande taille et/ou de situations de concurrence au niveau tant des biens finaux que des facteurs de production.

A priori, l'activité économique devrait se concentrer en un seul lieu de manière à éviter tout coût de transport. La pression concurrentielle sur les facteurs de production et sur les outputs constitue cependant un frein à la concentration, qui peut lui-même être contre-balançé par une meilleure adéquation des inputs et par un effet « taille de marché ». La diminution des coûts de mobilité relâche indiscutablement une des forces qui poussait à l'agglomération des activités en un nombre restreint de centres (économiser les coûts de transports). Mais elle rend également soutenables des configurations géographiques où plusieurs centres agglomérés par des forces centripètes (issues des externalités de proximité) commercent entre eux et se font concurrence. Globalement, la diminution des coûts de mobilité et d'information contribue plutôt à polariser géographiquement l'espace économique.

---

<sup>12</sup> SIMONIS, D., 2002, « The new economic geography : a survey of the literature », *Bureau du Plan Working Paper*, n° 16-02.

<sup>13</sup> FUJITA, M. et THISSE, J.-F., 2002, *Economics of Agglomeration*, Cambridge University Press, Cambridge.

<sup>14</sup> DURANTON, G. et PUGA, D., 2001, « Nursery cities: urban diversity, process innovation and the life cycle of products », *American Economic Review*, Vol. 91(5), pp. 1454-1477.

<sup>15</sup> COMBES, P.-P., 2000 « Economic Structure and Local Growth : France, 1984-1993 », *Journal of Urban Economics*, 47, pp. 329-355.

<sup>16</sup> MIDELFART KNARVIK, K., OVERMAN, H., REDDING, S. and VENABLES, A., 2000, « The location of European industry », *European Commission Economic Papers*, n° 142.

<sup>17</sup> SCITOVSKY, T., 1954, « Two concepts of external economies », *Journal of Political Economy*, 62, pp. 143-151.

<sup>18</sup> SAXENIAN, A., 1996, *Regional Advantage: Culture and Competition in Silicon Valley and Route 128*, Harvard University Press.

En ce qui concerne plus spécifiquement les concentrations urbaines<sup>19</sup>, les forces d'agglomération traditionnellement avancées sont liées à la possibilité de réaliser un meilleur appariement tant au niveau des facteurs de production que des biens et services finaux. Les externalités de communication sont particulièrement déterminantes. Les villes sont souvent présentées comme les lieux privilégiés de la transmission de savoirs sur les savoir-faire dans les secteurs de pointe. A l'opposé, une force de dispersion particulièrement importante dans le cas des zones urbaines est la congestion qui entraîne une augmentation des coûts de mobilité interne. On conçoit aussi aisément que la rareté de l'espace conduit à un prix du sol élevé. Ce dernier aspect tend à privilégier le développement des services, plus que l'industrie, au centre des métropoles. Enfin, la distribution des emplois et des logements au sein de la ville peut elle-même être une source de problèmes.

### B) LITTERATURE EMPIRIQUE

Dans cette section, nous décrivons brièvement deux études ayant trait aux déterminants de la localisation des entreprises en Belgique.

Dans une étude économétrique, Decrop (2003) analyse les déterminants de l'agglomération géographique des activités économiques dans les villes belges de 1987 à 2000. A l'aide d'un modèle de régression, il teste l'impact de différents facteurs sur la croissance de l'emploi privé (tertiaire et manufacturier). Ces facteurs de localisation sont regroupés en cinq domaines : Avantages de localisation, Taille du marché, Tissu économique local, Qualification de la main d'œuvre et niveau salarial, Forces de dispersion. Le tableau ci-dessous indique, pour l'emploi tertiaire privé, les résultats des régressions « partielles », c'est-à-dire lorsque les facteurs de localisation sont considérés isolément les uns des autres.

Tableau 1 : Les déterminants de la croissance de l'emploi tertiaire privé

<i>Avantages de localisation</i>		<i>Tissu économique local</i>		<i>Forces de dispersion</i>	
Distance CBD	ns	Niveau emploi/habitant	ns	Prix immobiliers	-
Distance aéroport	-	Degré spécialisation	ns	Saturation autoroutes	++
Distance port	ns	Degré concurrence locale	+	Taxation locale	--
Accès autoroute	+	Densité d'emploi	++	Croiss. zone act. écon.	++
<i>Taille du marché</i>		<i>Formation main-d'œuvre</i>			
Taille du marché	++	Part haut niveau de form.	ns		
Croiss. taille du marché	++	Part bas niveau de form.	--		

++: effet positif et hautement significatif (p<0,01)

-- : effet négatif et hautement significatif (p<0,01)

+ : effet positif et significatif (p<0,05)

- : effet négatif et significatif (p<0,05)

ns : effet non significatif

<sup>19</sup> Pour une analyse détaillée, voir par exemple HURIOT, J-M et THISSE, J-F, 2000, *Economics of Cities*, Cambridge University Press, Cambridge.



Decrop (2003) arrive à la conclusion que « les atouts des régions urbaines sont : les avantages de localisation, la proximité d'un marché important, la disponibilité d'une main-d'œuvre hautement qualifiée. Les entraves à leur croissance sont les forces de congestion (saturation territoriale, saturation des autoroutes), les taux de taxation relativement plus élevés, les prix immobiliers ». Toutefois, l'importance de chaque facteur comme déterminant de la localisation diffère selon les secteurs d'activités.

A partir d'une enquête réalisée auprès des entreprises de services à la production, Lennert et Van Criekingen (2003) dégagent d'une part, les caractéristiques de localisation préférées par les firmes et d'autre part, les types d'espaces qui y correspondent au sein de l'aire métropolitaine bruxelloise. Nous présentons ci-dessous les résultats concernant la première partie de cette étude.

Tableau 2 : Classement des facteurs de localisation en fonction de leur importance globale pour l'ensemble des entreprises interrogées.

<i>Critère</i>	<i>Moyenne des cotes*</i>
Connexion routière	3,91
Surfaces de parking	3,75
Prix fonciers et immobiliers	3,66
Desserte en voiture	3,57
Proximité des clients	3,31
Desserte en transports en commun	3,18
Qualité des logements	3,17
Prestige, image du lieu	3,15
Disponibilité de surfaces industrielles ou de bureaux	2,97
Proximité des partenaires	2,95
Connection ferroviaire	2,95
Potentiel de marché et accès à ce marché	2,92
Possibilités d'extension spatiale	2,79
Raisons personnelles	2,77
Accès à une main-d'œuvre qualifiée	2,75
Qualité de l'environnement	2,73
Connection à l'aéroport	2,58
Proximité des fournisseurs	2,56
Niveau des salaires	2,37
Possibilités éducatives et de formation	2,30
Proximité d'instituts de recherche	2,24
Proximité d'universités	2,23
Niveau des taxes	2,20
Disponibilité de subsides ou subventions	2,06
Equipements culturels et récréatifs	2,05
Equipements sociaux	1,99
Coopération avec les pouvoirs communaux	1,99

\* : Les cotes vont de 1 à 5, du moins important au plus important.

Globalement, les entreprises considèrent les critères d'accessibilité, de prix et de proximité des clients comme des facteurs de localisation primordiaux. Par contre, les taxes et subventions publiques apparaissent comme secondaires dans le choix de localisation.

La deuxième partie de cette étude met en évidence le lien étroit entre type de localisation et type d'entreprise. Cette conclusion est corroborée par les divergences de résultats qui apparaissent entre d'une part, l'enquête de Lennert et Van Criekingen (2003) et d'autre part, l'enquête réalisée en 2003 par Cushman&Wakefield<sup>20</sup> auprès de 501 entreprises en Europe. Cette dernière s'adresse à des entreprises de plus grande taille et ceci tous secteurs confondus. A côté de la proximité des clients, celles-ci privilégient aussi la disponibilité de main-d'œuvre et la mobilité inter-villes et internationale. La fiscalité locale importe également plus que les prix immobiliers dans leur choix de localisation. La comparaison du classement des facteurs-clés dans ces deux enquêtes, dont le public-cible diffère, démontre donc que les critères de localisation, et par conséquent les types de localisation, ne sont pas neutres face aux caractéristiques propres des firmes.

Cependant, afin de conserver un caractère général (et donc adaptable à des situations particulières), les domaines qui composent les indicateurs d'attractivité, ainsi que leurs variables, sont tous mis sur le même pied. En d'autres termes, chaque domaine se voit accorder la même importance dans le choix de localisation des firmes.

#### **4. ANALYSE DES DOMAINES**

Les six domaines et leurs variables ont été sélectionnés en tenant compte à la fois de la littérature théorique, des résultats économétriques de Decrop (2003) et des différents sondages auprès des entreprises. Nous présentons successivement les domaines :

- Mobilité
- Immobilier
- Tissu économique
- Taille du marché
- Fiscalité
- Bien-être

---

<sup>20</sup> CUSHMAN&WAKEFIELD HEALEY&BAKER, 2003, *European Cities Monitor 2003*.

## Domaine MOBILITE

### *Variables :*

- Accessibilité en train
- Accessibilité en tram/bus/métro
- Congestion
- Distance à l'aéroport
- Distance à une gare internationale
- Distance à l'autoroute

Dans le cadre de cette étude, la mobilité est appréhendée par six variables se rapportant à deux types de déplacements. Les trois premières variables se rapportent principalement aux navettes domicile-travail. Les trois suivantes ont trait à des déplacements effectués dans le cadre du travail (déplacements professionnels) ; la commune est ici considérée comme « nœud » de communication. Remarquons que la majorité de ces variables s'applique à la fois au « transport » des individus mais également à celui des marchandises.

Lorsque la mobilité est évoquée, deux dimensions surgissent : le temps (temps de parcours) et l'espace (distance du parcours). La congestion permet de prendre en compte la dimension temporelle alors que des variables mesurant la distance à l'aéroport, à la gare internationale ou à l'autoroute se basent uniquement sur la dimension spatiale. A ce stade, deux remarques s'imposent. Premièrement, la notion de centroïde communal fait uniquement référence au centre géographique d'une commune. La densité d'implantation des entreprises au sein de cette commune n'est dès lors pas prise en compte. Ceci aura un impact (positif ou négatif) en termes de mobilité pour les communes dont la majorité des zones d'activités économiques est excentrée et ce d'autant plus que la superficie de ces communes est grande. Deuxièmement, deux types de mesures de la distance entre deux points sont utilisées : la distance sur route et la distance euclidienne, plus communément appelée distance à vol d'oiseau. La première présente l'avantage de refléter la distance effective à parcourir. Malheureusement, les sorties d'autoroutes n'étant pas référencées dans les logiciels de routage, cette variable sera mesurée à l'aide de la distance euclidienne.

La plupart des variables concernées par la mobilité présente peu ou pas de variations sur la période d'investigation 1997-2002. Par conséquent, les indicateurs d'attractivité ne tiendront pas compte de leur évolution dans le temps.

### **1. MOBILITÉ (M1) - Accessibilité en train**

- *Définition* : Variable mesurant l'accessibilité de la commune par le chemin de fer.
- *Construction* : Somme de deux indicateurs mesurant la couverture de la commune par les chemins de fers. Le premier répertorie le nombre de trains par heure faisant halte dans une

gare localisée à moins de deux kilomètres du centroïde de la commune. Le second indique le nombre de lignes de trains différentes traversant ce rayon.

- *Exemple* : A Ixelles, on dénombre 11 trains par heure qui s'arrêtent dans un rayon de deux kilomètres du centroïde communal et 3 lignes différentes s'y croisent. La variable « Accessibilité en train » vaudra  $11 + 3$  soit 14.
- *Remarque* : Le rayon de 2 kilomètres correspond à un trajet raisonnable effectué par un piéton entre la gare et son lieu de travail. Notons que ce cercle ne coïncide pas avec les frontières communales.
- *Source* : Carte Geocarte « Bruxelles et grande Banlieue » 1 :15500, Calculs propres.

## 2. MOBILITÉ (M2) - Accessibilité en Bus/Tram/Méto

- *Définition* : Variable mesurant l'accessibilité de la commune par les transports en commun : bus, tram et méto.
- *Construction* : Ratio du nombre d'arrêts de bus, tram et méto sur la superficie communale en hectare.
- *Remarque* : Certains arrêts sont multi-modaux, c'est-à-dire que différents modes de transports s'y arrêtent et/ou pour un même mode de transport, différentes lignes. Dans ce cas, notre indicateur comptabilise autant d'arrêts qu'il y a de modes de transports et/ou de lignes différents.
- *Sources* : De Lijn, la STIB, les TEC, Calculs propres.

## 3. MOBILITÉ (M3) - Congestion

- *Définition* : Variable mesurant la congestion des principaux axes routiers traversant et/ou accédant au territoire communal.
- *Construction* : Pour les communes de la périphérie de la RBC, nous calculons la congestion moyenne à l'intérieur de la commune. En d'autres termes, l'indice de congestion se base uniquement sur les tronçons de routes (Ring, autoroutes ou voies importantes) passant dans la commune. Pour les communes de la RBC, l'indice de congestion est la moyenne de trois éléments :
  - a) la congestion moyenne à l'intérieur de la commune,
  - b) la congestion moyenne sur toute la longueur du Ring,
  - c) la congestion moyenne de toutes les voies d'accès à la commune.

De manière générale, la congestion d'un tronçon de route est définie comme le trafic horaire le plus élevé lors des jours de travail divisé par le nombre de bandes sur ce tronçon et une mesure approchant sa capacité horaire.

- *Remarque* : Cette mesure de l'accessibilité de la commune par la route est indépendante de l'origine ou de la destination de ses utilisateurs.
- *Source* : Service Public Fédéral Mobilité et Transport, Calculs propres.

#### **4. MOBILITÉ (M4) - Distance à l'aéroport**

- *Définition* : Variable mesurant l'éloignement du centroïde de la commune à l'aéroport de Zaventem et vice-versa.
- *Construction* : Mesure de la distance sur route en km entre le centroïde de la commune et l'aéroport de Bruxelles.
- *Remarque* : Cette mesure ne tient pas compte de la congestion des axes routiers, ni des facilités proposées par le train ou le bus. Ces données sont prises en compte par d'autres variables.
- *Source* : site internet [www.mappy.fr](http://www.mappy.fr)

#### **5. MOBILITÉ (M5) - Distance à la gare internationale**

- *Définition* : Variable mesurant l'éloignement du centroïde de la commune à la gare du Midi et vice-versa.
- *Construction* : Mesure de la distance sur route en km entre le centroïde de la commune et la gare du Midi, gare internationale de référence (départ des Thalys et Eurostar).
- *Remarque* : De même que pour l'accès à l'aéroport, cette mesure ne tient pas compte de la congestion des axes routiers, ni des facilités proposées par les transports en commun.
- *Source* : site internet [www.mappy.fr](http://www.mappy.fr)

#### **6. MOBILITÉ (M6) - Distance à l'autoroute**

- *Définition* : Variable mesurant l'accessibilité de la commune par l'autoroute.
- *Construction* : Mesure de la distance euclidienne en mètres entre le centroïde de la commune et la sortie d'autoroute (ou Ring) la plus proche.
- *Remarque* : Les sorties d'autoroute ne sont pas répertoriées dans les bases de données cartographiques. Nous utilisons donc la distance à vol d'oiseau.
- *Source* : Carte Geocarte « Bruxelles et grande Banlieue » 1 :15500, Calculs propres.

#### Domaine IMMOBILIER

##### *Variables :*

- Densité de l'immobilier non résidentiel

- Dynamique du marché immobilier
- Loyer annuel moyen au m<sup>2</sup>
- Prix de vente moyen au m<sup>2</sup>

Les variables qui composent ce domaine « Immobilier » reflètent d'une part, la disponibilité de surfaces de bureaux (deux premières variables) et d'autre part, le coût de celles-ci (deux dernières variables).

## **7. IMMOBILIER (I1) - Densité de l'immobilier non résidentiel**

- *Définition* : Variable mesurant la part des superficies à caractère non résidentiel dans le territoire communal.
- *Construction* : Ratio divisant l'ensemble des superficies à caractère non résidentiel par la superficie totale de la commune.
- *Remarque* : L'immobilier à caractère non résidentiel comprend les ateliers et bâtiments industriels, les bâtiments de stockage, les immeubles de bureaux ainsi que les bâtiments commerciaux. Il s'agit de quatre rubriques distinguées par l'I.N.S. : 2G, 2H, 2I, 2IK.
- *Source* : I.N.S., Données d'occupation du sol ; Calculs propres.

## **8. IMMOBILIER (I2) - Dynamique du marché immobilier**

- *Définition* : Variable mesurant la proportion d'actes notariés à titre onéreux portant sur des mutations immobilières non résidentielles par rapport à l'ensemble du parc immobilier non résidentiel de la commune.
- *Construction* : Moyenne sur cinq ans<sup>21</sup> du nombre de mutations immobilières non résidentielles divisée par la moyenne sur cinq ans du nombre de parcelles non résidentielles.
- *Remarque* : Le nombre de mutations immobilières ne prend pas en compte la valeur financière des mutations. Cette variable est donc utilisée pour approcher le dynamisme du marché immobilier non résidentiel sans introduire de distorsion au niveau de sa valeur.
- *Source* : I.N.S., Données Occupation du Sol ; Calculs propres.

## **9. IMMOBILIER (I3) - Loyer annuel moyen au m<sup>2</sup>**

- *Définition* : Variable mesurant le loyer pour un mètre carré de surface à caractère non résidentiel.

---

<sup>21</sup> Pour l'année 2002, la moyenne s'établit sur les données de 1998 à 2002 ; pour l'année 1997, données de 1993 à 1997.

- *Construction* : Moyenne, pondérée par les surfaces, des loyers au m<sup>2</sup> des immeubles ayant fait l'objet dans l'année d'une transaction immobilière.
- *Remarque* : Aucun organisme centralisateur (Cadastre, organisme indépendant) ne collecte les informations concernant les loyers sur des bases informatiques. Les seules informations disponibles sont regroupées sur le site internet [www.belproperty.be](http://www.belproperty.be) créé par cinq sociétés de « Real Estate » à Bruxelles et géré par des journalistes indépendants. Nous avons ainsi obtenu une liste reprenant les transactions locatives conclues durant l'année 2002. Ces chiffres ne concernent que les immeubles à caractère non résidentiel de premier choix (neufs ou totalement rénovés). Sur les 450.000 m<sup>2</sup> de surface concernés par ces transactions, nous avons obtenu les loyers conclus pour 155.000 m<sup>2</sup>. La plupart du temps, les parties concernées par la transaction ne divulguent pas le montant des loyers négociés. La « pauvreté » des données disponibles nous oblige à ne pas tenir compte des loyers dans l'indicateur d'attractivité<sup>22</sup>.
- *Source* : site internet [www.belproperty.be](http://www.belproperty.be)

#### 10. IMMOBILIER (I4) - Prix de vente moyen au m<sup>2</sup>

- *Définition* : Variable mesurant le prix de vente moyen pour un mètre carré de surface à caractère non résidentiel.
- *Construction* : Moyenne sur les cinq dernières années (pour 2002, moyenne de 1998 à 2002 ; pour 1997, moyenne de 1993 à 1997) du prix de vente d'un mètre carré de surface à caractère non résidentiel.
- *Remarques* : (1) Nous n'avons pas obtenu les données pour les années allant de 1993 à 1996. Le prix de vente moyen au mètre carré de 1997 ne comprend donc que des données relatives à l'année 1997. (2) Jusque 2003, les superficies reliées aux prix de vente représentent uniquement les surfaces au sol. Elles ne reflètent donc absolument pas les surfaces réellement concernées par les transactions (surfaces disponibles). C'est pourquoi nous ne tiendrons pas compte de cette variable (non significative). Notons que le Ministère des Finances dispose à présent d'un logiciel reliant le Cadastre à l'Enregistrement, ce qui permettra à l'avenir de disposer d'une mesure du prix de vente au mètre carré de surface disponible. Et de lui accorder un signe négatif dans le calcul de l'attractivité d'une commune.
- *Source* : I.N.S., Calculs propres.

---

<sup>22</sup> Quitte à leur accorder un signe négatif lorsque les données disponibles seront plus exhaustives.

### Domaine TISSU SOCIO-ECONOMIQUE

#### *Variables :*

- Distance au Central Business District (CBD)
- Spécialisation
- Proportion intellectuels versus manuels

Les variables de ce domaine offrent un aperçu de l'environnement socio-économique des communes. Par rapport à la littérature théorique (voir Section 3A), ces variables ont trait d'une part, aux externalités pures ou technologiques, et plus particulièrement aux « knowledge spillovers », et d'autre part, aux externalités pécuniaires. En effet, la proximité d'institutions publiques ou d'entreprises du même secteur d'activités ou employant le même type de main-d'œuvre accélère, par le biais de réseaux informels de contact (« face-to-face communication »), la circulation et la transmission de connaissances entre firmes, ce qui stimule leur productivité. De plus, la concentration sectorielle des activités économiques indique la présence d'un large réservoir de main-d'œuvre spécifiquement qualifiée qui agit comme une force d'agglomération.

En ce qui concerne l'importance des externalités de communication, trois théories s'affrontent<sup>23</sup> : (i) la théorie de Marshall-Arrow-Romer (MAR) stipule que les externalités de communication ont lieu entre firmes appartenant à une même industrie et qu'un monopole local est la structure de marché la mieux à même de les stimuler ; (ii) pour Porter, les externalités de communication ont également une dimension intra-industrielle, mais la diffusion des connaissances est plus dense lorsque la concurrence locale intra-industrielle est forte ; (iii) par contre, Jacobs affirme que les externalités de communication ont lieu entre firmes d'industries différentes qui sont en concurrence l'une avec l'autre. Les études empiriques n'aboutissent à aucun consensus quant au type de tissu économique local propice aux « knowledge spillovers » (spécialisation versus diversité). Ainsi, pour Glaeser et al. (1992)<sup>24</sup>, les externalités de Jacobs, et donc la diversité des activités économiques, sont les plus importantes pour la croissance de l'emploi dans les villes américaines. Par contre, les externalités de communication intra-industrie sont mises en évidence entre autres par Black et Henderson (1999)<sup>25</sup>. Des situations comme celles de la Silicon Valley et de l'industrie de la céramique en Italie soutiennent cette version.

---

<sup>23</sup> Pour une analyse plus détaillée, voir par exemple BRAKMAN, S., GARRETSEN, H. et VAN MARREWIJK, C., 2001, *An Introduction to Geographical Economics*, Cambridge University Press, Cambridge.

<sup>24</sup> GLAESER, E.L., KALLAL, H.D., SCHEINKMAN, J. et SCHLEIFER, A., 1992, « Growth in cities », *Journal of Political Economy*, 100, pp. 1126-1152.

<sup>25</sup> BLACK, D. et HENDERSON, V., 1999, « Spatial evolution of population and industry in the United States », *American Economic Review*, Papers and Proceedings, 89, pp. 321-327.



Nous adoptons l'hypothèse de MAR et de Porter selon laquelle la concentration sectorielle des activités économiques est la plus favorable au développement de « face-to-face communications ». Le signe de la variable « Spécialisation » sera donc positif<sup>26</sup>.

Enfin, le sens de l'impact de la répartition des travailleurs selon leur « col » est ambigu car sa manière d'influencer l'attractivité d'une commune, via les « face-to-face communication », dépend entre autre du secteur d'activités de l'entreprise considérée. Cependant, étant donné la forte tertiarisation de Bruxelles et son importante proportion de travailleurs dits intellectuels<sup>27</sup>, nous associons un signe positif à la variable « Proportion intellectuels versus manuels ».

### **11. Tissu socio-économique (T1) - Distance au Central Business District**

- *Définition* : Variable mesurant l'éloignement du Central Business District (CBD) de Bruxelles par rapport au centroïde de la commune.
- *Construction* : Distance euclidienne mesurée en mètres entre le centroïde de la commune et la Grand-Place de Bruxelles.
- *Remarque* : Bruxelles concentre plusieurs centres d'affaires sur son territoire, dont le quartier Nord et le quartier Européen. A ces deux quartiers, il convient d'ajouter le quartier administratif situé entre la place Royale et le Botanique ainsi que le quartier de la gare du Midi actuellement en plein réaménagement. Tous ces quartiers entourent le Pentagone dont le centre géographique est la Grand-Place. Dès lors, nous prendrons cette référence pour estimer la distance au CBD de la région bruxelloise.
- *Source* : Carte Geocarte « Bruxelles et grande Banlieue » 1 :15500, Calculs propres.

### **12. Tissu socio-économique (T2) - Spécialisation**

- *Définition* : Variable mesurant la concentration des activités économiques d'une commune entre les différents secteurs d'activités par rapport à une répartition équitable. On appelle spécialisation de la commune sa concentration sectorielle (Houdebine (1999)<sup>28</sup>).
- *Construction* : Cette variable est calculée comme la différence entre l'indice d'Herfindahl de spécialisation de la commune et l'indice d'Herfindahl minimum (qui indique une répartition équitable de l'activité économique entre les différents secteurs).

---

<sup>26</sup> Cette hypothèse est renforcée par le fait que plus une commune est spécialisée dans un secteur, plus la taille de son réservoir de main-d'œuvre spécifique à ce secteur est importante et donc plus son pouvoir d'attraction d'autres firmes de la même industrie est renforcé (« labor market pooling »).

<sup>27</sup> Voir ORBEM, 2003, *Evolution du marché du travail bruxellois : entre dynamisme et dualité*.

<sup>28</sup> HOUDEBINE, M., 1999, « Concentration géographique des activités et spécialisation des départements français », *Economie et Statistique*, n° 326-327, pp. 189-204.

- *Remarques* : - Indice d'Herfindahl de spécialisation de la commune  $i$  : 
$$\sum_k \left( \frac{E_{ik}}{\sum_k E_{ik}} \right)^2$$
 où  $i=1,\dots,35$  communes ;  $k=1,\dots,17$  secteurs et  $E_{ik}$  = emploi salarié dans le secteur  $k$  et la commune  $i$ . Cette indice est compris entre  $\frac{1}{13}$  et 1. Il vaut 1 quand un seul secteur est représenté dans la commune, et  $\frac{1}{13}$  quand ils sont tous représentés de manière équitable. Notons cependant que cet indice ne tient pas compte de la structure globale des effectifs par secteur et par commune.
  - Ainsi que mentionné ci-dessus, nous associons un signe positif à cette variable. Rien n'empêche cependant de le modifier lors d'une utilisation plus personnalisée de ces indicateurs d'attractivité.
- *Source* : O.N.S.S., Calculs propres.

### 13. Tissu socio-économique (T3) - Proportion intellectuels versus manuels

- *Définition* : Variable mesurant la proportion de travailleurs intellectuels par rapport aux travailleurs manuels opérant au sein d'une commune.
- *Construction* : Ratio entre le nombre de travailleurs intellectuels (hors fonctionnaires) et le nombre de travailleurs manuels.
- *Remarques* : - Les travailleurs manuels correspondent aux personnes occupées sous contrats d'ouvrier et les travailleurs intellectuels aux contrats d'employé.
  - Etant donné les caractéristiques du tissu économique bruxellois, nous associons un signe « + » à cette variable. Néanmoins, dans une optique d'attractivité sectorielle, il est tout à fait concevable de lui adjoindre un signe négatif lorsque la main-d'œuvre employée par l'entreprise ou le secteur considéré est plutôt de type manuel.
- *Source* : O.N.S.S., Calculs propres.

## Domaine TAILLE DU MARCHE

Variables :

- Densité d'emploi
- Taille du marché

Ces deux variables donnent une indication quant au potentiel de marché tant au niveau des biens finaux et que des biens intermédiaires.

### **14. Taille du marché (TM1) - Densité d'emploi**

- *Définition* : Variable mesurant le nombre d'emplois par kilomètre carré de superficie communale.
- *Construction* : Ratio divisant l'emploi privé total (ouvrier+employé) d'une commune par la superficie en kilomètres carrés de son territoire.
- *Remarque* : La densité d'emploi reflète ici principalement la force des liens en amont (fournisseur - entreprise) et en aval (entreprise - client) éventuels. Elle rend également compte des externalités de communication locales au sein du secteur privé. Il ne s'agit donc pas d'explorer les externalités se rapportant au réservoir global de main-d'œuvre (« labor market pooling ») car l'agglomération bruxelloise s'inscrit dans un même bassin d'emploi qui dépasse largement ses frontières (voir De Wasseige et al. (2000)<sup>29</sup>).
- *Source* : O.N.S.S., Calculs propres.

### **15. Taille du marché (TM2) - Taille du marché.**

- *Définition* : Variable mesurant la valeur du revenu des habitants de la zone d'attraction « commerciale » de la commune.
- *Construction* : La taille du marché de la commune  $i$  est égale à la valeur des revenus imposables des habitants de cette commune  $i$  à laquelle est ajoutée la valeur des revenus imposables des communes se trouvant dans un rayon de 50km par rapport au centroïde de la commune  $i$ , pondérée par l'inverse de la distance euclidienne intercommunale :

$$taille\ marché_i = revenus_i + \sum_{j \neq i} \frac{revenus_j}{distance_{ij}}$$

- *Remarque* : Cette méthode de calcul est tirée de l'étude réalisée par Decrop (2003). Celui-ci constate que, pour l'emploi tertiaire privé, l'influence de la proximité géographique diminue avec la distance de manière relativement continue de 0 à 50 km. Cette variable

---

<sup>29</sup> DE WASSEIGE, Y., LAFFUT, M., RUYTERS, C. et SCHLEIPER, P., 2000, « Bassins d'emploi et régions fonctionnelles », *SES Discussion Paper*, n° 2005.

indique donc la « valeur » du marché intérieur<sup>30</sup>. Cependant, celui-ci se rétrécit pour certains secteurs tels que le commerce de proximité ou l'horeca. Une mesure plus restreinte de la taille du marché pourrait être le revenu imposable total d'une commune par habitant.

- *Source* : I.N.S., Statistiques fiscales des revenus ; Calculs propres.

### Domaine FISCALITE

*Variables :*

- Pression fiscale communale
- Pression fiscale régionale

Du point de vue de la méthodologie, il existe deux possibilités : soit analyser les différences entre les règlements-taxes des territoires étudiés, soit comparer les recettes fiscales émanant des entreprises sur les territoires étudiés. L'examen des règlements-taxes des différentes communes de l'agglomération bruxelloise révèle que les bases taxables, les assiettes fiscales ainsi que les règles d'exonération diffèrent tant d'un territoire à l'autre que cela rend leur comparaison malaisée. A titre d'exemple, le tableau ci-dessous indique le règlement pour la taxe sur les bureaux dans les communes d'Etterbeek et d'Ixelles.

<i>Communes</i>	<i>Taux (m<sup>2</sup>/an) pour l'année 2002</i>
Etterbeek	13 € pour les surfaces de moins de 201 m <sup>2</sup> 15 € pour les surfaces de plus de 201m <sup>2</sup>
Ixelles	7,5 € pour les surfaces de 76 à 250 m <sup>2</sup> 14,87 € au dessus de 250 m <sup>2</sup> 40 € en violation d'une norme urbanistique

De même, les taxes instaurées par les Régions n'ont rien en commun (voir Annexe 1). Nous utilisons donc la méthode consistant à comparer les recettes fiscales enregistrées.

## **16. Fiscalité (F1) - Pression fiscale communale**

- *Définition* : Variable mesurant le poids des taxes communales supporté par les entreprises par unité d'emploi.
- *Construction* : Ratio divisant les recettes relatives à certaines taxes communales par l'emploi privé total de la commune.
- *Remarques* :

<sup>30</sup> Le marché des exportations n'est pas en cause car celui-ci est le même pour l'ensemble de l'agglomération bruxelloise.

- Les taxes communales retenues sont : la part du précompte immobilier payée par les entreprises, les taxes sur les bureaux, sur l'informatique et sur les surfaces de parking connexes aux surfaces de bureaux. Les autres taxes communales qui s'appliquent aux entreprises ne le sont pas exclusivement, les particuliers en sont également redevables. Nous ne les avons donc pas pris en compte car il est impossible de distinguer la part des recettes fiscales émanant des entreprises de celle qui émane des particuliers.
- Nous estimons la part du précompte immobilier payée par les entreprises en multipliant le taux de taxation du précompte immobilier communal par le revenu cadastral communal relatif aux entreprises.
- La Région de Bruxelles-Capitale concentre sur son territoire un grand nombre d'institutions publiques qui sont partiellement ou totalement exonérées d'impôts. L'indicateur de pression fiscale communale ne prendra donc en compte que l'emploi privé.
- Les taxes communales prises en compte se rapportent principalement à la taille physique d'une entreprise. C'est pourquoi nous utilisons l'emploi (privé) plutôt que le chiffre d'affaires pour mesurer la pression fiscale qu'une entreprise supporte.
- *Sources* : I.N.S., Ministère de la R.B.C. (Service de la tutelle des communes), Dexia (Service Finances Publiques), Services des recettes fiscales des différentes communes concernées, *Guide des taxes sur les bureaux*, 2003, Editions & Séminaires de Hemptinne S.A., Calculs propres.

## 17. Fiscalité (F2) - Pression fiscale régionale

- *Définition* : Variable mesurant le poids des recettes fiscales des Régions par contribuable (ménages et entreprises).
- *Construction* : Ratio divisant les recettes fiscales propres aux Régions par la somme du nombre de ménages et de l'emploi privé total régional au lieu de travail.
- *Remarque* : Les « recettes fiscales propres aux Régions » comprennent d'une part, les recettes des impôts régionaux et d'autre part, les recettes des taxes régionales instaurées par les Régions (voir Annexe 1). Cet estimateur de la pression fiscale régionale n'est évidemment pas sans biais. Premièrement, pour des raisons de disponibilité des données, nous prenons en compte l'ensemble de ces recettes fiscales sans distinguer le type de contribuable. Celles-ci englobent donc à la fois les montants de taxes payés par les entreprises et par les ménages. Une deuxième distorsion provient du fait que les taxes payées par les entreprises dépendent de leurs caractéristiques, entre autres de leur secteur

d'activité. Or, cet indicateur résulte de l'addition des recettes fiscales de *toutes* les taxes<sup>31</sup>. Il ne correspond donc pas exactement à la charge fiscale effectivement supportée par une entreprise dans l'agglomération bruxelloise. A noter que, pour la même raison que celle évoquée pour l'indicateur de pression fiscale communale, nous tenons compte uniquement de l'emploi privé.

- *Sources* : Ministère des Finances, Note de conjoncture, Service des études et documentation ; Calculs propres.

### Domaine BIEN-ETRE

#### *Variables :*

- Zones vertes
- Criminalité
- Commodités
- Crèches

Les variables du domaine « Bien-Etre » sont liées au cadre de vie de l'entreprise et de ses employés. Toutefois, la disponibilité de places en crèche dans une commune n'est renseignée qu'à titre indicatif. En effet, nous ne disposons pas de suffisamment d'éléments permettant de la lier à l'attractivité d'une commune pour une entreprise qui souhaiterait s'installer dans l'agglomération bruxelloise.

#### **18. Bien-être (B1) - Zones vertes**

- *Définition* : Variable mesurant le nombre de m<sup>2</sup> de zones vertes dans la commune par habitant.
- *Construction* : Ratio divisant les surfaces composées des jardins, parcs, bois et terrains récréatifs par la population communale (rubriques I.N.S. : 1DI, 1G, 1J).
- *Source* : I.N.S., Données d'occupation du sol, service du recensement ; Calculs propres.

#### **19. Bien-être (B2) - Criminalité**

- *Définition* : Variable mesurant la criminalité (pour 1000 habitants) en se basant sur le nombre de déclarations d'actes criminels dans la commune.

---

<sup>31</sup> La Région de Bruxelles-Capitale ayant instauré nettement plus de taxes propres correspondant à des secteurs d'activités spécifiques, on peut penser que l'indicateur de pression fiscale régionale pour les 19 communes de la RBC sera surélevé par rapport à celui des communes des deux autres Régions.

- *Construction* : Nombre moyen d'actes criminels répertoriés au cours de ces trois dernières années, divisé par la population totale communale et multiplié par 1000.
- *Remarques* :
  - Suite à la réforme des polices, le suivi des statistiques de criminalités a connu des modifications et nous ne pouvons comparer le recensement des actes de criminalités de 1997 avec ceux de 2002, les statistiques communales démarrant seulement en 2000.
  - L'idéal serait de prendre une moyenne des données sur les 5 dernières années pour éviter d'intégrer des événements occasionnels tels que la Coupe d'Europe de football ou la tenue d'un sommet international, modifiant parfois significativement les statistiques annuelles.
- *Source* : Police fédérale, Statistiques Policières Criminelles ; Calculs propres.

## 20. Bien-être (B3) – Commodités

- *Définition* : Variable mesurant la présence (densité) de commodités, c'est-à-dire de commerces de détail, de restaurants et d'hôtels, sur le territoire communal.
- *Construction* : Nombre d'emplois dans le secteur des commodités (code NACEBEL 52 et 55) divisé par la superficie communale en km<sup>2</sup>.
- *Remarque* : NACEBEL 52 : Commerce de détail, à l'exclusion de commerce de véhicules automobiles et motocycles ; NACEBEL 55 : Hôtels et restaurants.
- *Source* : O.N.S.S., Calculs propres.

## 21. Bien-être (B4) – Crèches

- *Définition* : Variable mesurant le nombre de places d'accueil disponibles pour 1000 habitants.
- *Construction* : Nombre de places disponibles au sein d'une commune, tous réseaux confondus (subventionné et non subventionné) ainsi que selon toute forme d'accueil, divisé par sa population totale et multiplié par 1000.
- *Remarque* : Ainsi que mentionné ci-dessus, cette variable n'est pas prise en compte dans l'indicateur d'attractivité d'une commune car il n'y a pas suffisamment d'éléments permettant de la lier à l'attractivité d'une commune.
- *Source* : O.N.E., Kind en Gezin ; Calculs propres.

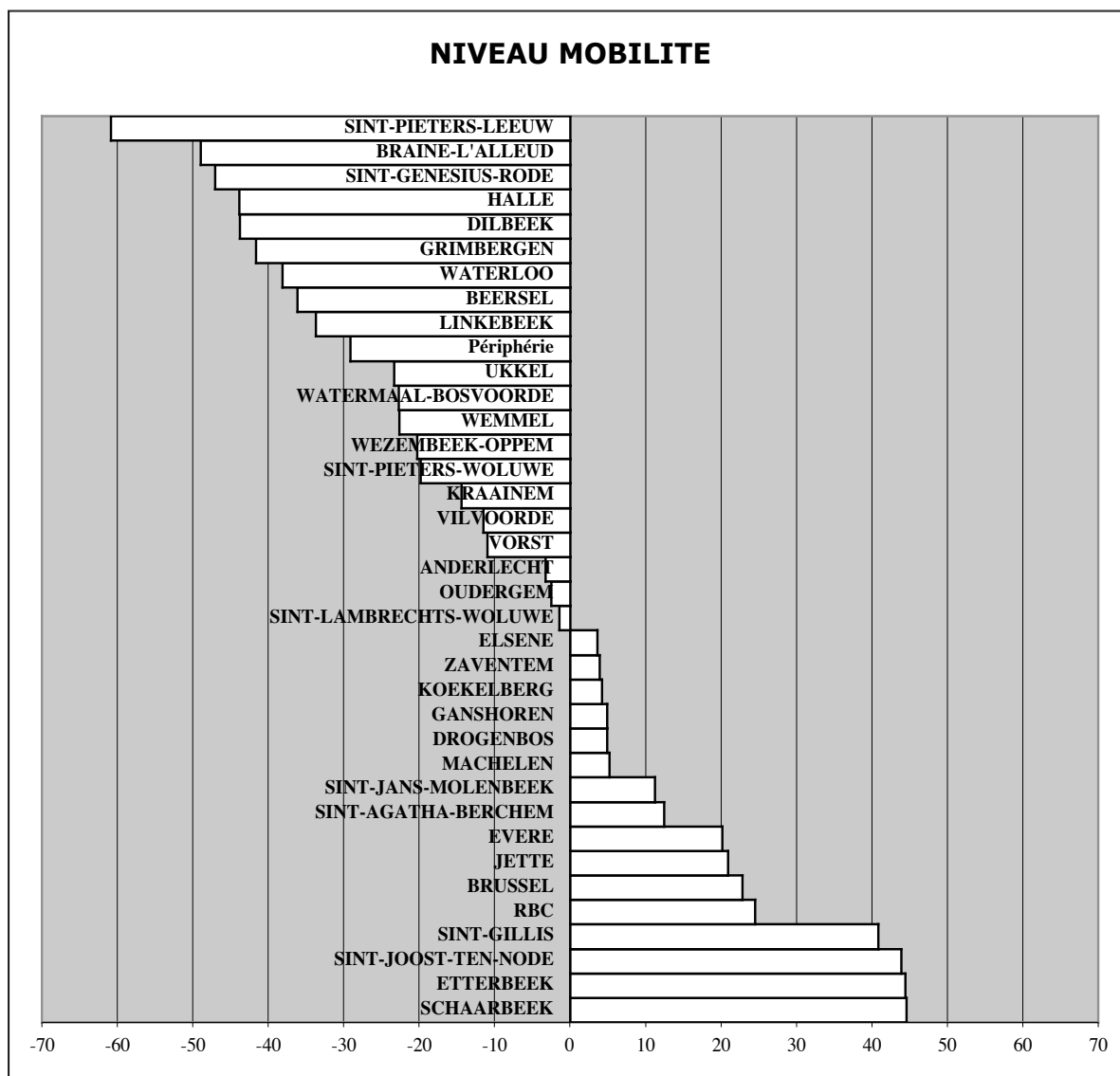
## 5. RESULTATS

Les données traitées peuvent donner lieu à différents types d'analyse selon l'objectif de l'utilisateur. Premièrement, les scores normalisés sur une échelle de -10 à +10 permettent une évaluation des forces et des faiblesses à l'intérieur d'une même commune (les fiches signalétiques des communes ont été reléguées dans l'Annexe 2). Deuxièmement, les résultats peuvent être analysés par domaine. Pour ce faire, nous nous basons, pour chaque domaine (sauf Mobilité qui ne possède pas d'Evolution), sur un graphique tenant compte à la fois du Niveau en 2002 (en abscisse) et de l'Evolution entre 1997 et 2002 (en ordonnée). Ces graphes sont divisés en quatre quadrants :

- Nord-est : Niveau et Evolution positifs. Il contient les communes représentant les « bons élèves ».
- Sud-est : Niveau positif mais Evolution négative. Ces communes sont toujours dans le vert mais sont sur la mauvaise pente.
- Sud-ouest : Niveau et Evolution négatifs. Ce sont les « mauvais élèves ».
- Nord-ouest : Niveau négatif mais Evolution positive. Bien que présentant un bilan négatif en 2002, ces communes ont redressé la barre depuis 1997.

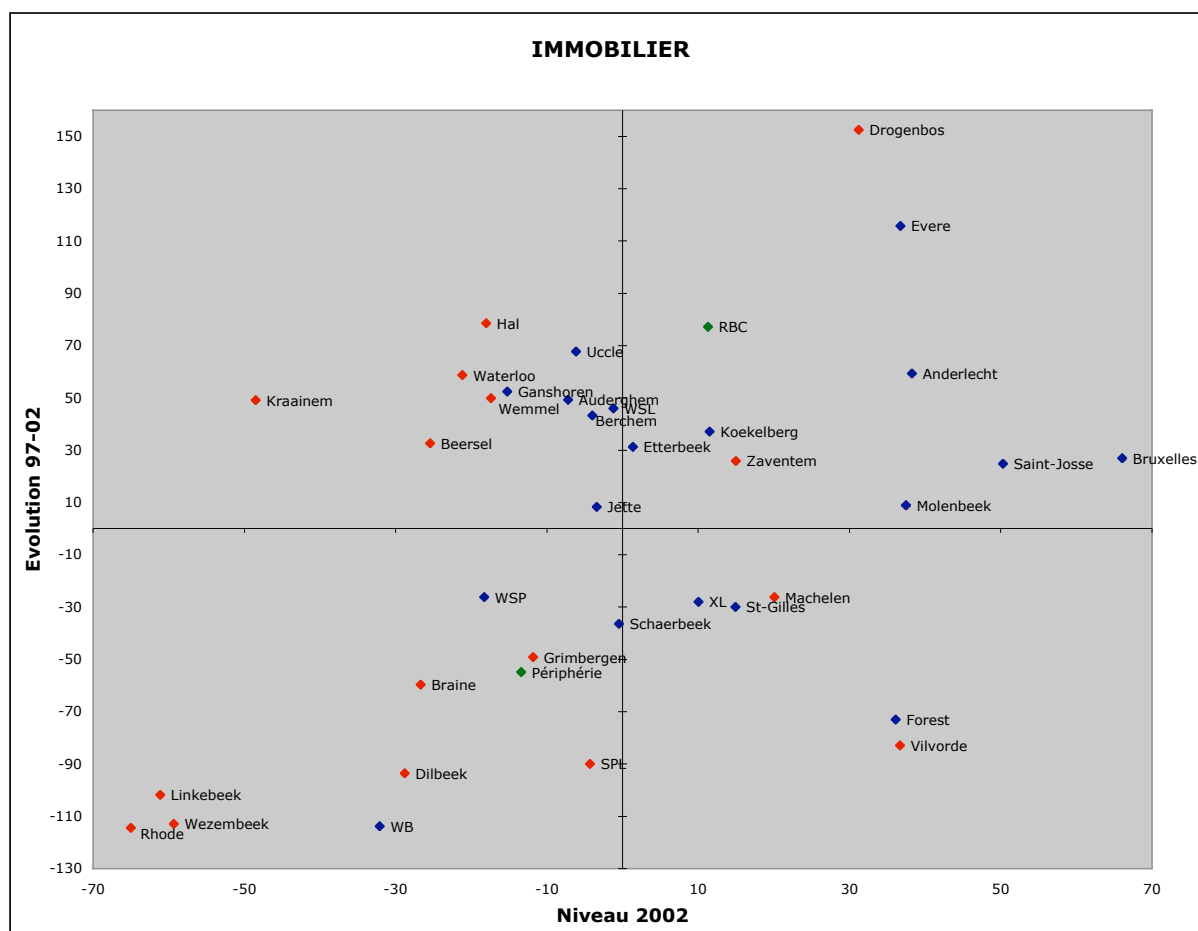
Cette approche permet entre autres de dégager d'éventuelles tendances géographiques.





#### A. Mobilité :

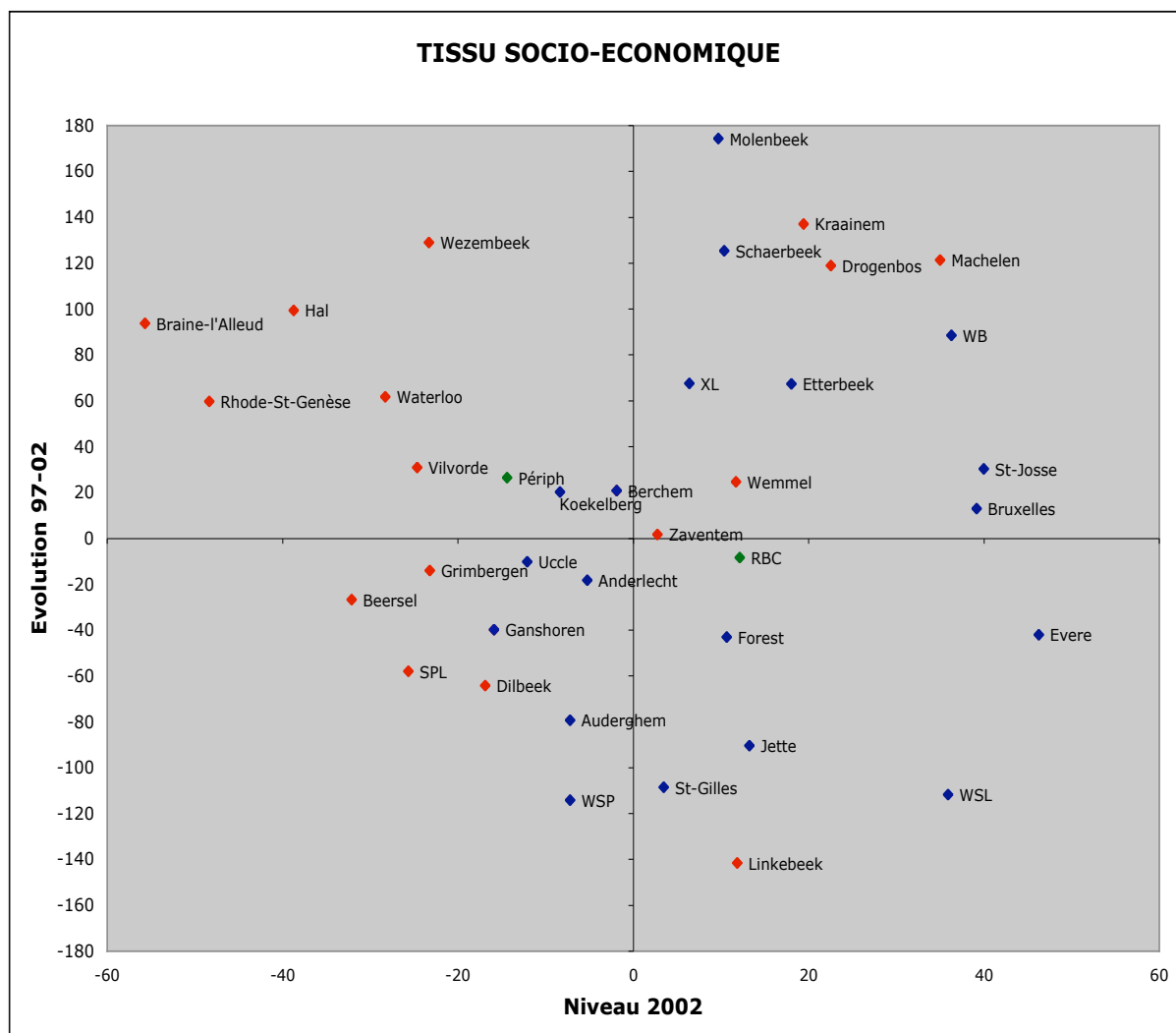
En terme de niveau, l'année 2002 donne nettement l'avantage aux communes bruxelloises qui sont globalement mieux desservies en transports en commun (ce qui compense une plus forte congestion) et plus proche des points de communications intermodaux (aéroport, gare internationale, autoroutes). En particulier, les communes de la première couronne (Schaerbeek, Etterbeek, Saint-Josse, Saint-Gilles) occupent le haut du classement suivi des communes du sud / sud-ouest de la RBC. En ce qui concerne la périphérie, seul Machelen parvient à se hisser dans le « Top 10 » grâce à son excellente situation géographique par rapport à l'aéroport et à l'autoroute (et une faible congestion) qui compense la faiblesse de son accessibilité en transports en commun. En termes de déplacements domicile-travail, la polarisation voiture (périphérie) versus transports en commune (RBC) est clairement mise en évidence.



## B. Immobilier :

Etant donné le manque de données concernant le prix de l'immobilier, ce domaine tient uniquement compte de la disponibilité de surfaces de bureaux. Il sera donc amené à évoluer de manière significative, et négativement pour les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, lorsque les données relatives au coût de l'immobilier non-résidentiel pourront être incorporées.

Les communes de la périphérie à vocation plus résidentielle telles que Linkebeek, Rhode-Saint-Genèse et Wezembeek-Oppem ainsi que les communes « vertes » de la RBC (Watermael-Boitsfort et Woluwé-Saint-Pierre) présentent sans surprises non seulement un niveau mais également une évolution négatifs. En ce qui concerne les communes autour de l'aéroport, la périphérie semble s'essouffler quelque peu (évolution négative pour Machelen et Vilvorde) alors que la RBC évolue positivement (Evere, Woluwé-Saint-Lambert). Inversement, Drogenbos a crû de manière importante entre 1997 et 2002 tant en termes de densité d'emplois que de nombre de mutations, alors que Forest, commune au profil semblable mais de l'autre côté de la frontière régionale, a perdu des plumes tant et si bien que ces deux communes atteignent des niveaux comparables en 2002.



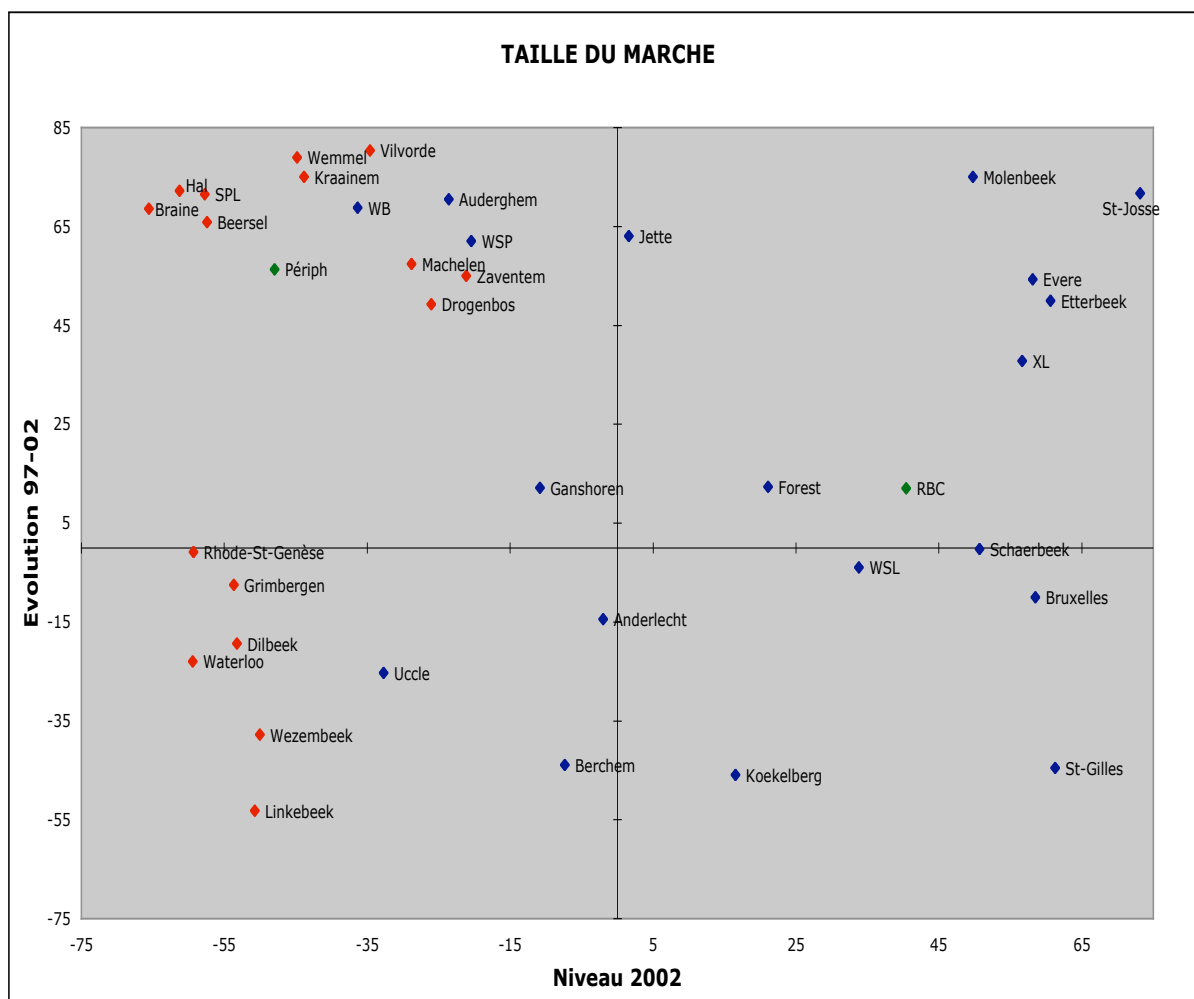
**C. Tissu socio-économique :**

En terme de niveau, notons que la situation d'une commune par rapport au Central Business District désavantage clairement les communes de la périphérie. Leur évolution est cependant globalement positive ce qui tend à indiquer une plus grande spécialisation dans l'avenir. En particulier, la bonne performance de Machelen, Drogenbos et Kraainem s'explique par un degré de concentration sectorielle élevé dans les industries manufacturières, les services aux entreprises et les transports et télécommunications respectivement. Kraainem représente toutefois un cas particulier dans le sens où, hébergeant peu d'entreprises, il suffit qu'une entreprise de grande taille vienne s'y localiser pour que le niveau et l'évolution fassent un bond dans le classement. En Région bruxelloise, le niveau en 2002 est globalement positif ; l'évolution présente quant à elle une dispersion relativement élevée. On peut noter cependant que les communes « intérieures », mis à part Saint-Gilles, affichent une bonne croissance, de même que Watermael-Boitsfort qui renforce sa concentration d'activités financières.

- Concentration sectorielle d'un territoire : mesure la répartition des activités d'une zone géographique entre les différents secteurs.

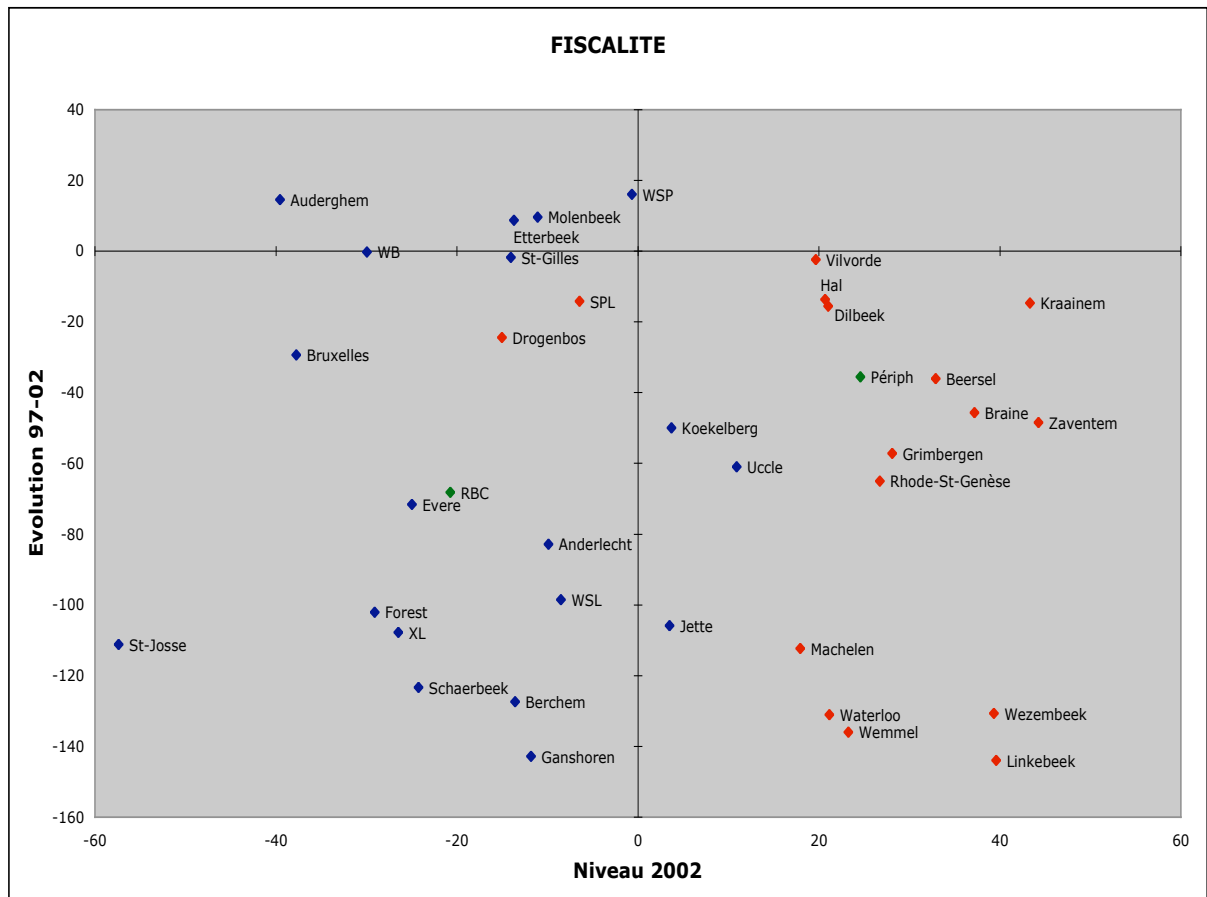
**Top 10 des communes les plus spécialisées**

- Drogenbos (Industries manufacturières+Commerce)
- Forest (Industries manufacturières)
- Machelen (Services aux entreprises)
- Zaventem (Services aux entreprises)
- Kraainem (Transports et Télécoms)
- Hal (Transports et Télécoms)
- Vilvorde (Services aux entreprises)
- SPL (Transports et Télécoms)
- Wemmel (Transports et Télécoms)
- WB (Activités financières)



**D. Taille du marché :**

Ce domaine reflète essentiellement la densité d’emplois des communes car la taille du marché présente très peu de différences entre les communes. A ce petit jeu, il est évident que les communes de la RBC, premier centre d’emplois du pays, partent gagnantes. Cependant, bien que toujours assez loin derrière en terme de niveau, les communes de la périphérie ont réduit l’écart principalement par rapport aux communes de la deuxième couronne.



### E. Fiscalité :

Les communes bruxelloises obtiennent des scores très faibles compte tenu de leur fiscalité régionale mais surtout de leur fiscalité communale. En moyenne, la taxation communale est 85% plus élevée<sup>32</sup> en région bruxelloise que dans les communes de la périphérie. En moyenne, une entreprise bruxelloise paiera 380 euros par personne en taxes communales dont 285 euros d'additionnels au précompte immobilier alors qu'une entreprise installée en périphérie ne paiera que 205 euros par personne en taxes communales dont 198 euros d'additionnels au précompte immobilier.

Il convient de relativiser ce chiffre tout d'abord parce que la proportion d'entreprises au sein des communes bruxelloises est bien plus élevée que dans les communes de la périphérie, ce qui justifie une taxation différente et adaptée aux usagers de la commune. D'autre part, la plupart des villes de la

<sup>32</sup> Ecart en pourcentage entre l'indice de pression fiscale communale moyen en Région bruxelloise et en périphérie.

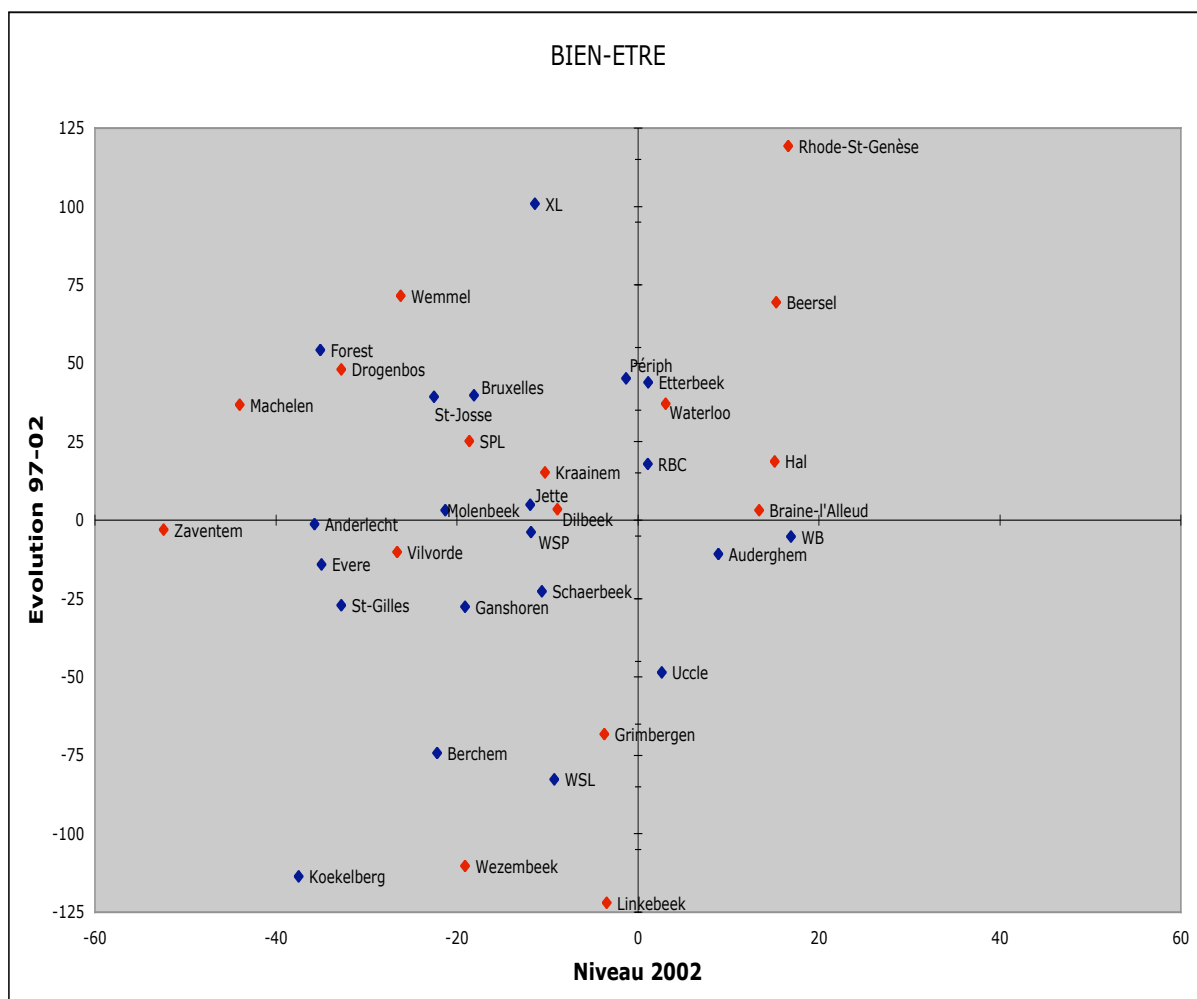
région bruxelloise paient un large tribut à la surreprésentation des entreprises sur leur territoire que ce soit en terme de mobilité, de propreté ou encore de sécurité.

Pour autant, les communes ne doivent pas en abuser, au risque de voir les entreprises se délocaliser, ce qui, en termes d’emplois directes et indirectes, de rentrées fiscales voir d’image de marque serait très dommageable. Certaines études démontrent que la fiscalité n’est pas le premier facteur du choix de la localisation d’une entreprise mais elle est souvent perçue comme la « goutte qui fait déborder le vase », d’autant plus qu’en région bruxelloise, la fiscalité communale ne fait l’objet d’aucune harmonisation.

- *Liste des communes appliquant les taxes communales sélectionnées pour la construction de l’indice de pression fiscale communale*

	Taxes Communales		
	Surface de bureaux	Informatique	Parking <sup>33</sup>
Anderlecht	X		
Auderghem	X		X
Berchem-Sainte-Agathe	X		
Bruxelles-Ville	X	X	X
Etterbeek	X		
Evere	X	X	
Forest	X	X	
Ganshoren	X		
Ixelles	X	X	X
Jette	X	X	
Koekelberg			
Molenbeek-Saint-Jean	X		
Saint-Gilles	X	X	
Saint-Josse-Ten-Noode	X	X	
Schaerbeek	X	X	X
Uccle	X	X	
Watermael-Boitsfort	X		
Woluwe-Saint-Lambert	X		X
Woluwe-Saint-Pierre	X	X	
Waterloo	X		
Wemmel	X		

<sup>33</sup> Taxe sur les emplacements de parking connexes aux surfaces de bureaux.



**F. Bien-être :**

Le niveau de bien-être est assez homogène au sein de l'agglomération bruxelloise et majoritairement négatif. Par contre, l'évolution se partage entre les « bons » et les « mauvais élèves » sans véritable tendance géographique.



## **6. CONCLUSIONS**

A l'heure de la mondialisation, les entités, qu'elles soient communales, régionales, nationales ou même supra-nationales, sont de plus en plus confrontées les unes aux autres. Deux types de relations peuvent s'instaurer : soit une relation de concurrence, par exemple lorsqu'il s'agit d'attirer les entreprises sur un territoire particulier, soit une relation de complémentarité/coopération, par exemple lors de la construction d'infrastructures coûteuses ou plus généralement pour unir les forces face à un tiers. Cette inter-dépendance accrue, et à tout niveau, oblige les pouvoirs publics à disposer d'un outil leur permettant d'évaluer leur situation propre mais également de se situer par rapport à leurs concurrents/partenaires. A cet égard, les indicateurs développés ici fournissent, pour ce qui concerne la problématique particulière de l'attraction d'investissements étrangers, une vision claire et globale de la position relative d'un territoire.

Cette étude a analysé l'attractivité globale de l'agglomération bruxelloise et des territoires qui la composent. Après avoir regroupé les variables qui influencent le choix de localisation des entreprises en six grands domaines, nous avons quantifié pour chaque domaine le pouvoir d'attraction qu'exercent les communes de l'agglomération sur les entreprises. Par la suite, ces indicateurs pourraient être modulés en accordant des poids différents aux variables de localisation en fonction des caractéristiques des entreprises (secteur, taille, type de main-d'œuvre,...). Ceci permettrait aux firmes ainsi qu'aux pouvoirs publics une lecture plus fine de la situation en fonction respectivement de leurs caractéristiques et de leurs objectifs de développement.

Les indicateurs reposent donc sur la compilation statique d'un ensemble de variables statistiques décrivant les positions relatives des différentes communes de l'agglomération bruxelloise. Or, plus qu'un état des lieux à un moment donné, ce tableau bord doit être placé dans un contexte dynamique. En effet, sa véritable utilité ne se révélera qu'une fois inscrit dans le temps de manière à pouvoir mettre en évidence certaines tendances. C'est pourquoi il est important non seulement de compléter les variables lorsque celles-ci seront disponibles (principalement les variables immobilières) mais surtout d'alimenter systématiquement les fiches signalétiques des communes.

## **REMERCIEMENTS**

Nous remercions très vivement les personnes suivantes, rencontrées pour les besoins de l'étude, dont les informations et les suggestions nous ont été infiniment précieuses :

Madame BOCQUET, Administration des Pouvoirs Locaux du MRBC ; Madame LANNOY, Union des villes et communes de Wallonie ; Madame SACCHI, Belproperty.be ; Monsieur PROCUREUR, Cadastre ; Monsieur DESSOY, Dexia ; Monsieur BERQUIN, Tritel ; Monsieur Labeeuw, Service Public Fédéral Mobilité et Transport ; Monsieur TOINT, Groupe de Recherche sur les Transports (FUNDP) ; Monsieur Caruso ; Département de Géographie (UCL).

## ANNEXE 1 : LA PRESSION FISCALE REGIONALE<sup>34</sup>

### Impôts régionaux

- Taxe sur les jeux et paris
- Taxe sur les appareils automatiques de divertissement
- Taxe d'ouverture des débits de boissons fermentées
- Droits de succession et de mutations par décès
- Précompte immobilier
- Droits d'enregistrement sur les transmissions d'immeubles à titre onéreux
- Droits d'enregistrement sur la constitution d'hypothèques et les partages d'immeubles
- Droits d'enregistrement sur les donations
- Redevance radio et télévision
- Taxe de circulation
- Taxe de mise en circulation
- Eurovignette

### Taxes régionales instaurées par les Régions

- Région flamande
  - Redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation des immeubles
- Région wallonne
  - Taxe sur les eaux usées
  - Taxe sur le déchets
  - Redevance relative au permis d'environnement
  - Taxe sur les automates
  - Taxe sur les logements abandonnés
  - Taxe sur les sites d'activité économique désaffectés
- Région de Bruxelles-Capitale
  - Taxe régionale forfaitaire à charge des chefs de ménage, des entreprises et des indépendants.
  - Taxe régionale à charge des propriétaires d'immeubles bâtis
  - Taxe sur les établissements bancaires et financiers
  - Taxe sur les agences de paris aux courses de chevaux
  - Taxe sur les panneaux d'affichage
  - Taxe sur les appareils distributeurs de carburants
  - Taxe sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes
  - Taxe sur l'autorisation d'exploiter un service de taxi
  - Taxe relative à la délivrance des documents administratifs

---

<sup>34</sup> Extrait de : DEXIA BANQUE, 2004, *Les finances des pouvoirs locaux en 2003*.

**ANNEXE 2 :**  
**FICHES SIGNALÉTIQUES DES COMMUNES**

Périphérie	NIVEAU 2002				EVOLUTION 1997-2002		
	Signe	Données 2002	Moyenne de l'agglomération	Ecart à la moyenne de l'agglomération	Evolution communale en %	Evolution de l'agglomération en %	Ecart d'évolution commune/agglomération
<b>1. MOBILITE</b>							
Accessibilité en train	+	4,28	12,00	-64,33%	0	0	0
Accessibilité en tram/bus/métro	+	5,70	13,58	-58,02%	0	0	0
Congestion	-	52,28	58,68	-10,90%	0	0	0
Distance à l'aéroport	-	21,48	18,39	16,80%	0	0	0
Distance à la gare internationale	-	14,39	9,73	47,89%	0	0	0
Distance à l'autoroute	-	2 101,05	2 131,02	-1,41%	0	0	0
<b>2. IMMOBILIER</b>							
Densité de l'immobilier non résidentiel	+	20%	21%	-4,36%	-0,41%	0,20%	-301,72%
Dynamique du marché immobilier	+	0,03	0,04	-22,47%	20,71%	29,64%	-30,11%
Loyer moyen au m2	ns	135,22	139,58	-3,12%	0	0	0
Prix de vente moyen au m2	ns	378,14	878,96	-56,98%	67,80%	16,64%	307,50%
<b>3. TISSU SOCIO-ECONOMIQUE</b>							
Distance au CBD	-	10 765,17	7 182,03	49,89%	0	0	0
Spécialisation	+	0,13	0,11	21,78%	3,78%	3,26%	16,14%
Proportion d'intellectuels versus manuels	+	2,26	2,66	-15,08%	15,30%	13,01%	17,58%
<b>4. TAILLE DU MARCHÉ</b>							
Densité d'emploi	+	510	2 457	-79,25%	15,11%	8,77%	72,35%
Taille du marché	+	3 047 394 128	3 657 995 707	-16,69%	24,08%	23,83%	1,02%
<b>5. FISCALITÉ</b>							
Pression fiscale communale	-	204,96	300,12	-31,71%	4,59%	13,16%	-65,09%
Pression fiscale régionale	-	714,10	865,67	-17,51%	221,83%	168,51%	31,64%
<b>6. BIEN-ÊTRE</b>							
Zones vertes	+	123,94	81,02	52,97%	-3,06%	-2,57%	-19,13%
Commodités	+	5,66	30,46	-81,41%	12,60%	5,14%	145,08%
Criminalité	-	87,73	116,19	-24,49%	0	0	0
Crèches	ns	9,01	10,92	-17,46%	75,23%	31,50%	138,83%

	NIVEAU	EVOLUTION
<b>MOBILITE</b>	-3,98	0,00
<b>IMMOBILIER</b>	-2,13	-5,54
<b>TISSU SOCIO-ECONOMIQUE</b>	-1,90	0,64
<b>TAILLE DU MARCHÉ</b>	-7,47	6,39
<b>FISCALITÉ</b>	6,13	3,54
<b>BIEN-ÊTRE</b>	4,74	3,86

