

Quitter Bruxelles, « choisir » Alost

Par Catherine Joie
Photos : Laura Collard et Colin Delfosse

De plus en plus de Bruxellois(e)s d'origine subsaharienne déménagent en Flandre orientale. La vallée de la Dendre, moins chère que Bruxelles, leur permet d'acheter à crédit une maison à rénover, revendue par des propriétaires blancs et vieillissants. Elle leur permet aussi de sortir du marché locatif étouffant de la capitale. Super ? Oui, sauf qu'en parallèle, l'extrême droite (N-VA et Vlaams Belang) gagne du terrain à Alost et à Denderleeuw, en capitalisant sur la population autochtone, parfois mécontente de cette évolution rapide de la diversité. Aaaaah, les loyers bruxellois et leurs conséquences.

En 2023, l'administration flamande a fait analyser le parcours résidentiel de l'ensemble de sa population, soit 6,5 millions de personnes. Qui vit où ? Qui vient d'où ?

Le constat général, tiré de cette immense étude démographique¹, tient en un mot : *superdiversiteit*. En trente ans, de 1990 à 2020, l'ensemble de la Flandre s'est diversifié, les villes en premier lieu, puis leurs périphéries. C'est un peu le même phénomène qu'en 1950/60/70, explique Dirk Geldof, sociologue à l'Université d'Anvers et membre du panel chargé d'analyser ces mouvements de population. Sauf qu'auparavant, dit-il, la périurbanisation (ou l'étalement urbain) était le fait de personnes blanches, autochtones. Désormais, elle émane de personnes d'origine non belge, racisées, appartenant à des minorités visibles.

« On constate, entre autres, la diversification de toute la région autour de Bruxelles », poursuit Dirk Geldof, puisque des Bruxellois(e)s quittent la ville² et que la majorité de la population bruxelloise est d'origine non belge³.

Ainsi, les déménagements bruxellois transforment le Brabant flamand, en repro-

duisant les fractures socio-économiques qui scindent déjà la capitale :

le sud-est de la Région, riche et composé de nationalités UE15 et OCDE, migre à Tervuren ;

le nord-est, précaire et d'origine plutôt maghrébine, déménage à Vilvorde ;

le sud-ouest, classe moyenne, communautés espagnoles et portugaises, sort de Bruxelles à l'ouest, côté Dilbeek.

En discutant de cela, nous mimons au même moment, Dirk Geldof et moi, le jet d'une fontaine qui déborde tant à gauche qu'à droite de son centre.

À Tervuren, Vilvorde et Dilbeek, le phénomène est ancien et reste très stable au fil des ans. Il continue de transformer le Brabant flamand.

PHÉNOMÈNE MIGRATOIRE

Mais un « nouveau » phénomène migratoire se déroule par contre sur l'axe Bruxelles-Gand, et plus précisément à Alost et à Denderleeuw, soit en Flandre orientale, toujours à proximité de Bruxelles. On est à 20 km au **nord-ouest** de la capitale.

1. Références complètes de l'étude en fin d'article.

2. En 2022, 44 318 personnes ont quitté la Région bruxelloise pour s'installer ailleurs en Belgique (BSA, janvier 2023).

3. 75 % de la population bruxelloise a un héritage migratoire. 61 % d'entre elle est d'origine hors UE27 et 36,9 % ne dispose pas de la nationalité belge (BSA, janvier 2023).

La vitesse de progression de la diversité est particulièrement marquante dans ces deux communes, soulignent les chercheuses et chercheurs mandatés par le gouvernement flamand. « C'est désormais la seule région de Belgique où la majorité des personnes d'origine non belge est d'origine africaine et subsaharienne », indique Brecht Vandekerckhove, coordinateur de l'étude, titulaire à l'atelier Romain, un bureau d'urbanisme basé à Gand.

« Je préfère me réveiller plus tôt, prendre le train pour retourner travailler à Schaerbeek, et que les enfants aient de l'espace. »

— Arlette Ilunga, habitante d'Alost

À Denderleeuw, l'immense étude démographique flamande pointe un secteur statistique en particulier, celui d'Iddergem. De 2000 à 2020, ce petit quartier résidentiel de 2 285 habitant(e)s est passé de 6 % à 36 % d'habitant(e)s aux origines non belges, suite à une série de déménagements en provenance, surtout, du nord-ouest de Bruxelles.

Iddergem se situe sur la ligne S6 du RER bruxellois (Grammont-Hal-Schaerbeek). « Les processus d'urbanisation et de diversification se font petit à petit, à commencer par les quartiers autour des gares, par exemple où l'on trouve d'anciennes maisons pas chères à rénover », expliquent Dirk Geldof et Brecht Vandekerckhove.

Et de fait, fin décembre 2023, Iddergem affichait une série de biens immobiliers à vendre. Des petites habitations et d'autres, plus grandes, comme cette maison bel-étage, trois chambres et un bureau, dont la propriétaire (blanche, flamande, 60+) espé-

rait obtenir 375 000 € pour déménager à son tour, mais dans un logement de plain-pied. Combien de visites ? Cinq en deux mois, dont quatre familles venant de Bruxelles.

Iddergem héberge le cimetière de la commune, où le profil des défunts évolue. Les tombes les plus récentes affichent souvent des noms et des prénoms afrodescendants, des photos de personnes racisées.

Après avoir fait le tour de ce quartier résidentiel, très silencieux en semaine et en journée, on retourne dans les zones plus animées à Alost et à Denderleeuw.

DES LOYERS QUI EXPLOSENT

La communauté congolaise est composée d'ex-Bruxellois(e)s, dont les loyers plombaient carrément le budget familial. Exemples entendus : Molenbeek, place de la Duchesse de Brabant, un proprio qui fait des petits travaux et, boum, le loyer passe de 500 à 780 € – « on a décidé de partir ». Jette, avenue de la Constitution, deux chambres au 4^e étage, 900 € + charges. Bockstael, 750 € + charges, deux chambres aussi. Berchem-Sainte-Agathe, 980 €, une indexation plein pot, imposée par un propriétaire qui répond : « Je peux faire ce que je veux. » Ganshoren, 650 €. Ixelles, près de l'ULB, 1 000 € – « si c'est cher ? Bien entendu que ça l'est ». Schaerbeek, près de la gare du Nord, 700 € + charges pour un 60 m², trois enfants et une maman solo, etc.

Toutes ces personnes ont quitté Bruxelles entre 2000 et 2020.

Dans leurs récits, on retrouve : l'envie de devenir propriétaires plutôt que locataires d'appartements bien trop chers au regard de leurs salaires, de la surface proposée et de la famille qui grandit. « Mettez-vous à notre place, explique Didier Luzeyemo, récent citoyen d'Alost. Avec l'indexation, le loyer est passé de 800 à 1 000 € en quatre ans, et nos propres n'étaient pas très sympas, ce qui n'arrange rien. Donc oui, c'est principalement le loyer qui provoque le départ. On se

dit : pourquoi je ne serais pas propriétaire, moi aussi ? »

On cherche, on entend parler d'Alost, on visite, on trouve, on obtient un crédit, on emménage, on retape un peu si nécessaire. Puis on retourne travailler à Bruxelles, la connexion est si facile, 15 min en train S6 ou 20 km d'autoroute E40 + E19. Avec aussi, depuis début 2024, une nouvelle option De Lijn : la ligne R15 qui relie désormais la gare de Denderleeuw à celle de Bruxelles-Nord – preuve de l'intensité croissante des navettes entre ces deux points.

Arlette Ilunga vit à Alost depuis 2020 : « Mon ancien appartement était à côté du boulot, mais je préfère me réveiller plus tôt, prendre le train pour retourner travailler à Schaerbeek, et que les enfants aient de l'espace. On ne peut pas tout avoir. Je rembourse maintenant quelque chose qui va m'appartenir, plutôt que de payer pour les autres. J'ai trouvé une maison à 180 000 €. Il fallait amener 10 % de la somme en apport propre. J'ai fait ce qu'on appelle une "économie forcée", donc se priver de petits luxes et, pour y arriver, on a fait des cagnottes collectives. Pour la même somme, je trouvais un appartement d'une seule chambre à Bruxelles, contre trois chambres à Alost. Il n'y a pas photo. »

Entre-temps, le prix de l'immobilier a probablement déjà grimpé à Alost et à Denderleeuw et il est moins certain de trouver une maison pour 180 000 € aujourd'hui.

Les témoins citent enfin : l'enseignement néerlandophone (plus rigoureux), l'environnement flamand (plus sécurisé), le besoin et l'envie d'air.

Pourquoi quitter Bruxelles ? « Il y a une quête d'ascension sociale (le rêve de la propriété privée) associée au fait d'être poussé hors de la ville (le propre de la gentrification), résume Dirk Geldof. C'est plus nuancé que "quitter Bruxelles parce qu'on veut une vie meilleure" ou "quitter Bruxelles parce que le marché locatif est trop cher". »

Pourquoi choisir Alost ? « Car des logements y sont encore accessibles, sans être forcé-ment en bon état, mais au moins il y a des chambres », poursuit le sociologue anver-sois.

Cette fin de réponse – « au moins, il y a des chambres » – en dit tant sur l'écrasant marché immobilier bruxellois, locatif comme acquisitif. ↵

Catherine Joie CC BY-NC-ND

Photos : Laura Collard et Colin Delfosse CC BY-NC-ND

Avec le soutien du Fonds pour le journalisme en Fédération Wallonie-Bruxelles.

L'étude mentionnée en début d'article a abouti sur un ouvrage *Superdivers Vlaanderen, Geografie van een nieuwe realiteit* (Dirk Geldof, Roxanne Vanhaeren, Willemien Van Damme, Brecht Vandekerckhove, Pascal De Decker), paru à l'automne 2023, et plusieurs [rapports techniques](#) commandés par le département « Environnement » de l'administration flamande.

CET ARTICLE VOUS A PLU ?

Ce n'est qu'une partie d'une vaste enquête en ligne et en données, « Les loyers et Bruxelles ». Réalisée par Catherine Joie, Karim Douïeb et Jetpack.ai, elle creuse les dynamiques qui repoussent les classes moyennes et populaires au nord et à l'ouest de la capitale. Vous y trouverez notamment la suite de ce texte qui développe les tensions entre le racisme croissant à Alost et à Denderleeuw et l'inévitable diversification de la Flandre.

LES LOYERS ET BRUXELLES

Avec le soutien du Fonds pour le journalisme en Fédération Wallonie-Bruxelles.

— www.medor.coop/loyers-bxl