

La localisation des firmes américaines dans le centre des affaires de Bruxelles (1)

par Th. LINARD DE GUERTECHIN
Licencié en Sciences géographiques

INTRODUCTION

« Bruxelles est devenu un centre d'affaires international... Le boom de la construction, le plus important de n'importe quelle capitale sur le continent européen, se poursuit. Le long des boulevards, des gratte-ciel de 20 à 38 étages, un phénomène pour l'Europe, offrent des surfaces de bureaux à un prix avantageux. » (2)

« *The Economist* du 18 novembre 1967 qualifie Bruxelles de Free-City et estime que Bruxelles pourrait émerger comme le nouveau centre financier de l'Europe. On y trouve les hommes d'affaires dont les décisions affectent toute l'Europe. » (3)

Le but de notre article est d'apporter une contribution à l'étude du centre des affaires de Bruxelles en analysant quelques activités tertiaires qui s'y exercent. Pour mieux cerner l'évolution nouvelle qui se dessine dans le centre des affaires, nous analyserons la localisation des firmes américaines à Bruxelles. Nous avons opéré ce choix parce que ces firmes présentent l'avantage et l'intérêt d'être récentes et de faire l'objet d'implantations nouvelles.

A cet afflux d'hommes d'affaires ouvrant des bureaux à Bruxelles correspond un renouveau immobilier de style américain. Les noms mêmes des projets les plus récents sont révélateurs : le World Trade Center, le Manhattan Center, etc.

Non seulement l'espace urbain se modifie, mais aussi la structure des activités dans le centre tertiaire de Bruxelles. En plus d'entreprises liées à la fabrication ou à la commercialisation d'un produit, nous observons à Bruxelles l'arrivée de firmes remplissant les fonctions de services indispensables à la gestion et au déroulement des affaires : des banques, des sociétés financières, des bureaux d'hommes de loi et d'ingénieurs-conseils, etc. Le savoir-faire américain pénètre les mentalités de nos chefs d'entreprises.

(1) Extrait d'un mémoire inédit présenté en 1971 à la licence en Sciences géographiques de l'Université de Liège et intitulé : « Contribution à l'étude du centre des affaires de Bruxelles ».

(2) *Time* du 2 février 1968, cité par P. LACONTE, *Fonctions internationales de la région bruxelloise*, dans *Revue Nouvelle*, Mars 1968, p. 274.

(3) P. LACONTE, *op. cit.*, p. 274.

Aussi la structure particulière du tertiaire américain s'amplifie-t-elle à Bruxelles, comme le fait n'importe quel multiplicateur en économie.

Le point de départ de notre travail consiste dans l'analyse de la répartition des firmes américaines dans l'agglomération bruxelloise. Tout comme en géographie industrielle, où le géographe décrit les sites industriels, nous distinguerons des sites urbains caractéristiques selon leur morphologie et leur fonction.

MÉTHODOLOGIE

Si, dans la majorité des villes, les bureaux d'affaires tendent à se concentrer en une position centrale que les auteurs anglo-saxons appellent le *Central Business District* — ou C.B.D. — il ne semble néanmoins pas exister de méthode uniforme pour décrire et étudier cette concentration (4). Même dans les villes américaines, le C.B.D. ne se présente pas comme un tout homogène. Cela ne signifie pas qu'il n'y ait aucune « observable regionalisation within the C.B.D. ». (5)

Contrairement aux auteurs anglo-saxons, nous ne nous efforçons pas de délimiter au préalable le centre des affaires (6). Notre démarche est inverse. Comme point de départ, nous localisons les firmes américaines, qu'elles soient situées dans le centre des affaires ou à la périphérie.

Après avoir dressé un fichier des firmes américaines, suit le travail cartographique. Chaque firme est localisée sur les cartes établies au 1 : 5000 par le Service de topographie et de photogrammétrie du Ministère des Travaux Publics. *L'Annuaire du Commerce et de l'Industrie en Belgique* permet une localisation précise au niveau du pâté de maisons. Une seconde phase de ce travail cartographique a pour objet la vérification sur le terrain. Pour contrôler et corriger les erreurs de localisation, le dernier indicateur des téléphones (année 1971) est indispensable.

Toutes les firmes, reportées sur une carte, révèlent une série de points et d'axes de concentration. A ces axes et à ces points de concentration correspond sur le terrain un paysage spécifique qui les différencie les uns des autres.

Une étude exhaustive procéderait, à partir d'une analyse préalable immeuble par immeuble, à la description de chaque îlot ou de chaque front de rue. Dans la perspective limitée de notre article, il n'a pas été possible d'utiliser de telles unités d'observation. Pour délimiter les unités pratiques d'observation, nous nous sommes basé sur le degré de concen-

(4) J. P. GIBBS, *Urban Research Methods*. Princeton, D. Van Nostrand Company, 1967, p. 142 et p. 188.

(5) *Ibid.*, p. 189.

(6) R. E. MURPHY, *The American City : An urban geography*. New-York, McGraw-Hill, 1966, p. 284.

tration des firmes dans un site urbain présentant un certain paysage homogène. Cette unité d'observation que nous appelons *secteur* sert d'unité de travail.

Assurément, la taille des secteurs varie essentiellement en fonction de leur distance au centre de la ville, centre qui présente des concentrations massives dans de petites unités d'observation. La périphérie, à part quelques cas, connaît une relative dispersion des firmes; elle est évidemment écartée du centre des affaires et les unités d'observation y sont beaucoup plus grandes, le paysage se caractérisant essentiellement soit par l'habitat résidentiel pour l'est et le sud-est de l'agglomération, soit par un habitat mixte (résidences et entrepôts) pour le nord, l'ouest et le sud-ouest.

Au point de départ de nos analyses, nous avons choisi une cinquantaine de secteurs. Compte tenu des résultats enregistrés, ce nombre élevé peut aisément se réduire à 32 secteurs qui peuvent d'ailleurs se regrouper en de vastes ensembles (voir fig. 1).

- A. L'ensemble « PETITE CEINTURE » : 1. Toison d'Or; 2. Marnix-Arts; 3. Arts-Loi; 4. Madou; 5. Luxembourg; 6. Loi-Joseph II; 7. Schuman; 8. Annexes Porte de Namur.
- B. L'ensemble « AVENUE LOUISE » : 9. Stéphanie; 10. Vleurgat; 11. La Cambre; 12. Defacqz.
- C. L'ensemble « GARE CENTRALE » : 13. Empereur; 14. Ravenstein; 15. Berlaymont.
- D. L'ensemble « CENTRE » : 16. Congrès; 17. Parc; 18. Reste-Pentagone.
- E. L'ensemble « GRANDE CEINTURE » : 19. Tervueren; 20. Brugmann; 21. La Hulpe; 22. Plasky.
- F. L'ensemble « FAUBOURG EST » : 23. Centre sud-est; 24. Schaerbeek; 25. Saint-Gilles.
- G. L'ensemble « GARE DU NORD » : 26. Rogier; 27. Sainte-Marie.
- H. L'ensemble « FAUBOURG OUEST » : 28. Anderlecht; 29. Molenbeek.
- I. L'ensemble « PÉRIPHÉRIE » : 30. Ouest; 31. Nord; 32. Est, Sud-est.

Un 33^e secteur comprend les firmes localisées dans la banlieue, en bordure des limites de l'arrondissement de Bruxelles.

I. — ANALYSE DES SITES URBAINS

Cette analyse ne porte pas sur la totalité de l'agglomération bruxelloise (c'est-à-dire sur les 32 secteurs). Seuls 29 secteurs sont étudiés, à savoir : 1^o ceux du centre de la ville; 2^o ceux des faubourgs avoisinants, secteurs qui s'étendent jusqu'aux zones résidentielles tout en y pénétrant çà et là. Vu son caractère essentiellement résidentiel, la frange extérieure de l'agglomération est laissée pour compte.

Dans chaque secteur, nous observons un certain nombre de firmes et un certain nombre d'immeubles destinés à des bureaux. Ces deux nombres ne coïncident plus, dès que plusieurs firmes sont installées dans le même immeuble. Pour notre analyse par secteur, nous prenons comme unité de base non pas l'immeuble, mais la firme. Ainsi, un immeuble dans lequel nous dénombrons une seule firme vaut 1, tandis que celui dans lequel nous répertorions 5 firmes vaut 5. Ce procédé permet de prendre en considération

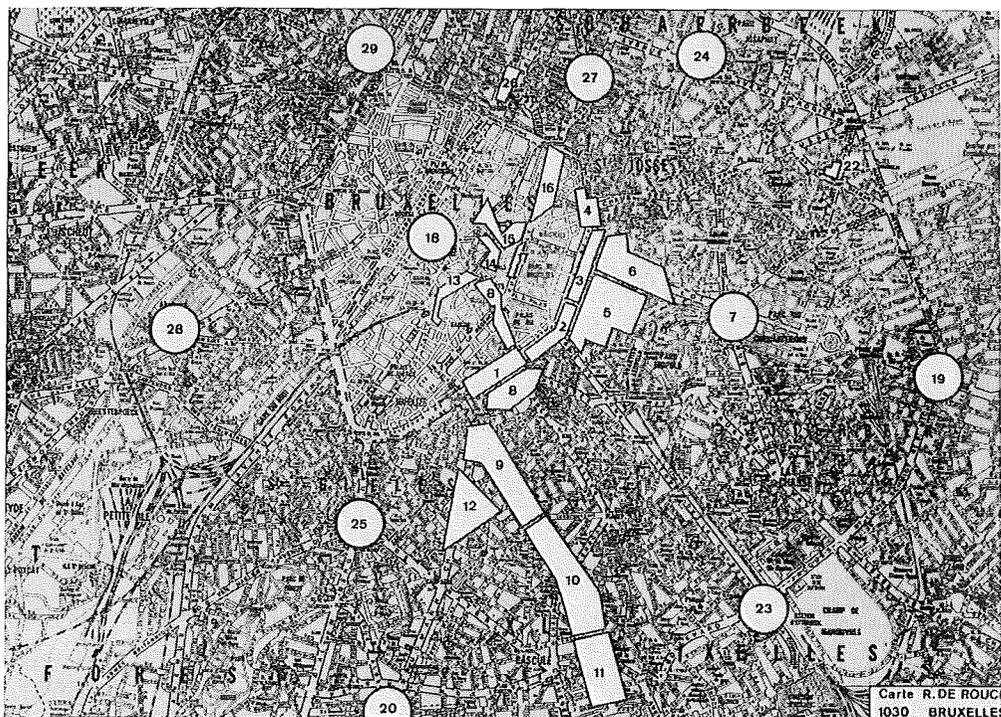


FIG. 1. — Localisation, numérotation et aire des secteurs.

Les cercles représentent les secteurs dont la répartition dans l'espace urbain est dispersée. Les autres figures délimitent les aires des secteurs dont la répartition dans l'espace urbain est concentrée. Numérotation des secteurs : 1. Toison d'Or ; 2. Marnix-Arts ; 3. Arts-Loi ; 4. Madou ; 5. Luxembourg ; 6. Loi-Joseph II ; 7. Schuman ; 8. Annexes Porte de Namur ; 9. Stéphanie ; 10. Vleurgat ; 11. La Cambre ; 12. Defacqz ; 13. Empereur ; 14. Ravenstein ; 15. Berlaymont ; 16. Congrès ; 17. Parc ; 18. Reste-Pentagone ; 19. Tervueren ; 20. Brugmann ; 22. Plasky ; 23. Centre sud-est ; 24. Schaerbeek ; 25. Saint-Gilles ; 26. Rogier ; 27. Sainte-Marie ; 28. Anderlecht ; 29. Molenbeek.

d'une manière indirecte les superficies des bureaux. Ainsi, en pondérant les immeubles en fonction du nombre de firmes présentes, nous décernons à ceux-ci l'importance qu'ils méritent. Il est évident que le centre Rogier, avec ses 47 firmes, donne au site urbain un caractère de « centre » que ne crée pas un immeuble résidentiel occupé par une seule firme.

Pour analyser chacun des secteurs, nous nous sommes donné des critères susceptibles de faire ressortir l'aspect de chacun des sites urbains. Nous cherchons ainsi à mettre en évidence les éléments fondamentaux du paysage urbain.

De plus, les critères retenus ne sont pas le fait du hasard. Ils jouent un rôle indéniable dans le choix des sites urbains par les hommes d'affaires pour y implanter leurs bureaux.

L'examen d'un critère revient à envisager les mesures, les nuances ou les variantes du critère considéré (Si une couleur était un critère, on étudierait les diverses teintes de cette couleur). Pour définir chaque terme de la gamme des variantes, nous recourons conventionnellement à une expression polyvalente : « la rubrique ». Ceci nous conduit à dresser la liste des rubriques par secteur pour chacun des critères.

Les critères susceptibles de caractériser le paysage urbain et de différencier les sites urbains sont : l'âge des immeubles; la situation des immeubles; l'environnement des immeubles; la fonction des immeubles; la fonction du rez-de-chaussée des immeubles; les matériaux de construction des immeubles : la nature du seuil, du soubassement, des autres niveaux et des châssis; le nombre de niveaux des immeubles; la « catégorie » des immeubles.

A titre d'exemple, nous analyserons dans cet article, la répartition du critère « catégorie des immeubles ».

Pour affiner notre analyse, nous calculons un « indice de spécialisation » (I.S.) par secteur. C'est le rapport entre le pourcentage d'une catégorie déterminée vis-à-vis de l'ensemble des catégories d'un secteur d'une part, et le pourcentage de la même catégorie vis-à-vis de l'ensemble des catégories de tous les secteurs, d'autre part.

A. — EXAMEN DE LA « CATÉGORIE » DES IMMEUBLES.

La catégorie de l'immeuble — notion délicate — reflète la qualité de la construction. Les experts-géomètres utilisent trois catégories pour classer les immeubles. En réalité, ils en admettent cinq, parce que la catégorie 2 se divise en 2 supérieur, 2 moyen et 2 inférieur. Que représentent ces catégories ? Sur quoi reposent-elles ? Avant tout, il faut admettre l'absence d'une classification standardisée à laquelle on pourrait se référer. Il existe bien, comme point de comparaison, des analyses d'immeubles, arrêtées par certains experts-géomètres non dans un but normatif, mais seulement à titre

indicatif. La complexité de la difficulté subsiste. En outre, cette classification est entachée de considérations fiscales.

Faute de mieux, nous adoptons la classification en cinq catégories, car malgré tout, elle donne de précieux enseignements. Par exemple, il est significatif que les immeubles récents de catégorie 3 soient érigés à la périphérie de la ville où le prix du terrain aménagé n'intervient que pour 8 à 10 % dans le prix de vente des niveaux. En catégorie 2, l'incidence des prix du terrain s'établit à environ 10 à 13 % du prix global, et en catégorie 1, elle atteint de 13 à 18 %.

Ces considérations mettent en relief l'importance de la catégorie de l'immeuble dans la localisation du centre d'affaires. Les hommes d'affaires recherchent principalement des immeubles de catégorie 1 ou 2. Aussi peut-on s'attendre à trouver une concentration de tels immeubles au cœur du centre des affaires.

Ce qui nous intéresse, c'est de discerner dans les différents secteurs les espèces d'immeubles qui mettent en valeur un endroit déterminé. Le chef d'entreprise ne désire pas seulement un immeuble luxueux dans le but d'impressionner le client, mais souhaite aussi que son immeuble soit valorisé par les immeubles voisins. L'avenue des Arts, par exemple, répond à ces exigences.

Pour déterminer la catégorie de l'immeuble, nous nous basons sur une vue d'ensemble de l'immeuble et non pas d'abord en fonction des matériaux utilisés. Toutefois, le fini de la construction joue un rôle capital dans cette estimation. A ce propos, nous distinguons quatre postes : vitrage thermopan et châssis métallique; isolation phonique; halls d'entrée spacieux : leur degré de confort et de luxe; luxe des matériaux du hall d'entrée.

Il est impossible d'énumérer tous les autres postes utilisables, car, comme aiment le répéter les experts-géomètres, ils sont essentiellement divers et variables. Nos catégories seront : 1 = excellent, 2 = supérieur, 3 = moyennement supérieur, 4 = supérieur à la moyenne, 5 = moyen, 6 = faible.

Voici à présent la répartition des catégories par secteur :

- a) 1 ou excellent : cette catégorie se répartit en quelques points précis : le Tower-Hilton, le secteur « Marnix-Arts », la Tour Madou, le Westbury, le Centre Rogier. Bref, elle se limite essentiellement à la Petite Ceinture.
- b) 2 ou supérieur : cette catégorie se retrouve plutôt dans les axes perpendiculaires à la Petite Ceinture : l'avenue Louise y compris le secteur « Defacqz », « Brugmann », la rue de la Loi et « Tervuren ». Il faut y inclure l'axe de la rue Royale du secteur « Congrès ».
- c) 3 ou moyennement supérieur : cette catégorie se distingue par une plus grande dispersion et atteint des secteurs plus éloignés du centre : les secteurs « Schuman », « Plasky », « Centre S.-E. » et même « Anderlecht ». Le dernier secteur cité peut surprendre. Il y a une tendance incontestable dans ce secteur à un renouvellement immobilier, que ce soit pour les immeubles mixtes (bureaux et résidences) ou pour les entrepôts. Pour être complet, il faut signaler que certains secteurs du centre de la ville offrent un indice de spécialisation (I.S.) élevé pour cette catégorie, que ce soit le Building de la Porte de Namur et le secteur annexe, le secteur « Arts-Loi », le secteur « Luxembourg », le secteur « Empereur », le secteur « Parc », la partie orientale du « Reste-Pentagone » ou le secteur « Saint-Gilles ».

d) 2 ou supérieur à la moyenne : cette catégorie est nettement moins représentée. Seul le secteur « Berlaymont » présente un I.S. valable de 6,13 affectant 50 % des immeubles de ce secteur. Cette catégorie reprend aussi bien les immeubles du boulevard de Berlaymont que des bâtiments plus anciens, proches de la cathédrale Saint-Michel.

e) 3, 4 ou moyen, faible : ces catégories, qui ne comportent presque pas d'immeubles mieux classés, s'observent dans l'ouest de la ville : la partie occidentale du Pentagone, plus exactement le sud-ouest et le quartier de la gare du Nord, ainsi que quelques points situés à Anderlecht et Molenbeek au voisinage du Pentagone. Il est bien connu que cette bordure détient le triste privilège de posséder l'habitat le plus vétuste et le plus dégradé. C'est un quartier que n'a pas encore atteint le renouvellement immobilier.

B. — HIÉRARCHIE DES SITES URBAINS.

Chacun des critères fut examiné comme nous venons de l'effectuer pour la « catégorie » des immeubles. Les différentes rubriques du critère mettent en évidence les différentes qualités de l'immeuble. Mais à un classement purement qualitatif, on peut superposer un classement semi-quantitatif en accordant à chaque rubrique une cote. La meilleure rubrique reçoit la cote 1, la suivante, de qualité légèrement moindre, la cote 2, et ainsi de suite jusqu'à épuisement des rubriques.

Concrètement, nous procéderons comme suit :

- dans une première phase, chaque immeuble (pondéré, nous le rappelons, par le nombre de firmes présentes) reçoit une cote pour chaque critère;
- dans une deuxième phase, nous accordons à chacun des critères une cote pour l'ensemble du secteur, nous basant à la fois sur l'indice de spécialisation et sur le degré de représentativité de chacune des rubriques, c'est-à-dire sur leur pourcentage;
- dans une troisième phase, nous additionnons dans chaque secteur les différentes cotes obtenues pour l'ensemble des critères;
- dans la phase finale, nous classons les secteurs par ordre hiérarchique avec, en tête, ceux qui ont obtenu les plus faibles cotes, donc ceux qui jouissent des sites urbains les plus aptes à exercer le rôle de centre des affaires.

Après avoir comptabilisé les cotes de chaque critère par secteur, nous observons quatre groupes. Ils sont pratiquement les mêmes que ceux issus d'un classement préalable basé uniquement sur la nature des matériaux (7). C'est plus qu'une simple coïncidence. Cette relation confirme le lien entre les sites urbains et les immeubles, et la réciprocité de leur valorisation.

Voici le classement des secteurs :

1^{er} groupe (12 à 16 points) : les secteurs : Madou, Stéphanie, Toison d'Or, Marnix-Arts, La Cambre;

2^e groupe (20 à 27 points) : les secteurs : Loi-Joseph II, Ravenstein, Vleurgat, La Hulpe, Luxembourg, Defacqz, Rogier, Congrès, Arts-Loi, Annexes Porte de Namur, Plasky;

3^e groupe (27 à 34 points) : les secteurs : Plasky (8), Parc, Tervuren, Empereur, Schuman, Berlaymont, Brugmann, Ste-Marie;

(7) Cf. notre Mémoire inédit.

(8) Ce secteur se situe à la limite du 2^e et du 3^e groupe. C'est un secteur périphérique

4^e groupe (38 à 45 points) : les secteurs : Reste-Pentagone, St-Gilles, Centre S.-E., Schaerbeek, Anderlecht, Molenbeek.

Le premier groupe reprend la majorité des secteurs des deux grands axes que sont la Petite Ceinture de la Place Madou à la porte Louise et l'avenue Louise. Le deuxième groupe reprend essentiellement les secteurs contigus au premier groupe. Le troisième groupe reprend essentiellement les pôles périphériques d'attraction, sauf « La Hulpe », qui se classe dans le deuxième groupe. Le quatrième groupe reprend les secteurs qui présentent la plus grande dispersion des implantations dans le tissu urbain à habitat vétuste et à entrepôts.

Cette analyse purement morphologique nous permet de mettre en évidence le centre des affaires à Bruxelles. Il est recouvert par les secteurs des deux premiers groupes. Le cœur du centre des affaires (9) se limite aux secteurs du premier groupe.

II. — ANALYSE DE LA LOCALISATION DES ACTIVITÉS AMÉRICAINES

A. — INTRODUCTION.

Avant d'aborder la répartition des firmes américaines à Bruxelles, il est utile de définir les fonctions que celles-ci exercent. Une meilleure connaissance de leurs caractéristiques permettra de mieux saisir l'intérêt qu'elles offrent pour une analyse géographique.

1. *La nature de l'activité des firmes.* — Dans le cadre de notre étude, nous nous intéressons essentiellement aux activités de bureaux. Or, nous observons parmi ces activités, deux « genres » différents. Les unes ont un rapport direct avec le secteur industriel, c'est-à-dire avec un produit; les autres regroupent des activités sans lien direct avec l'industrie. Nous classons ces dernières sous l'étiquette d'activités de « services au sens strict » ou de « tertiaires supérieurs », tandis que nous classons les premières sous l'étiquette de « tertiaire du secondaire » (10).

Le « tertiaire du secondaire » se décompose en 5 sous-secteurs : l'alimentation, le textile, la chimie, les départements métallique et électrique, les divers.

Le tertiaire au sens strict comprend 4 sous-secteurs : le sous-secteur financier, le sous-secteur « ingénieur-conseil », le sous-secteur « public-service », le sous-secteur « société ».

bien développé comme celui de « La Hulpe », au point de pouvoir être inclus dans le 2^e groupe.

(9) Le « core of the C.B.D. » des auteurs anglo-saxons; cf. J. BEAUJEU-GARNIER, *Méthodes d'étude pour le centre des villes*, dans *Annales de Géographie*, n° 406, 1965, p. 695.

(10) Le secondaire désigne les activités industrielles.

Une manière complémentaire de définir les activités est de répondre à la question suivante : « Que fait telle entreprise ? A quel type d'affaires se consacre-t-elle ? » L'*American Firms, Subsidiaries and Affiliates* (11) et la *List of American Companies in Belgium* (12) distinguent dix « types » d'activités qui couvrent pratiquement notre secteur « tertiaire du secondaire ». Les autres firmes sont celles qui exercent, du moins comme fonction primordiale, des activités de service au sens strict.

2. *Les centres de direction.* — Avant la création du Marché Commun, quasi toutes les entreprises américaines implantées à Bruxelles dépendaient directement de leur société mère aux Etats-Unis. Avec la C.E.E., le marché s'élargit considérablement, au point que les sociétés venues des Etats-Unis s'efforcent de s'adapter à cette nouvelle réalité. Une des formules pour organiser le marché européen repose sur la coordination d'un certain nombre de responsabilités pour des ensembles géographiques importants, tel que le Marché Commun ou l'ensemble de l'Europe occidentale (13). Cette concentration des responsabilités polarisées sur un siège européen devient nécessaire dès que les diverses filiales américaines en Europe atteignent un certain niveau de complexité, de dimension et de dispersion géographique.

Bruxelles accueille 276 centres de direction de firmes américaines, soit 40,29 % des entreprises américaines implantées à Bruxelles. Parmi les autres, 45 firmes, soit 6,75 % ont implanté leur centre de coordination en province; 161 firmes, soit 22,48 % ont leur centre de direction à l'étranger et 207 firmes, soit 30,22 %, n'ont pas de centre de coordination au niveau européen.

3. *Le rayonnement des firmes.* — L'analyse du « rayonnement » des firmes, c'est-à-dire de l'extension spatiale de leur champ d'activités, permet d'apprécier le rôle de métropole internationale qu'exerce Bruxelles. L'*hinterland* des firmes se répartit comme suit : indéterminé : 6 soit 0,88 %; Belgique : 103 soit 15,04 %; Union Economique belgo-luxembourgeoise (U.E.B.L.) : 96 soit 14,01 %; Bénélux : 76 soit 11,09 %; C.E.E. : 73 soit 10,66 %; Europe : 263 soit 38,31 %; Monde : 68 soit 9,93 %.

Contrairement à notre attente, ce n'est pas tant la C.E.E. qui l'emporte, mais une Europe plus élargie, essentiellement l'Europe occidentale. Certes, les Américains reconnaissent la position de « leadership » de la C.E.E. dans le contexte européen, mais y incluent l'Angleterre, la Suisse, etc.

(11) Publication occasionnelle de : « The Office of the commercial Attache Embassy of the United States of America ».

(12) Numéro spécial annuel de : *The Monthly Review of the American Chamber of Commerce in Belgium*.

(13) *Harvard Business Review*, jan.-févr. 1967, cité par H. HEYVAERT, *Une vocation pour Bruxelles : centre économique international*, dans *Revue Nouvelle*, mars 1968, p. 278.

B. — LE CHOIX DE BRUXELLES.

Une série de facteurs concourent à rendre la ville de Bruxelles attrayante aux entreprises désireuses d'établir une tête de pont en Europe.

La situation géographique, économique et politique de Bruxelles explique l'attraction exercée par la ville sur les firmes américaines et leurs centres de direction, au point qu'aujourd'hui il y a autant d'European Headquarters à Bruxelles qu'à Londres. Le siège de l'OTAN, quant à lui, attire les entreprises spécialisées en électronique, aéronautique et armements divers.

Le nombre d'hommes d'affaires américains et de leurs familles augmente chaque année (14), au point qu'ils ont créé à Bruxelles une série d'équipements socio-culturels : l'école de Boitsfort et celle de Sterrebeek, l'American Women Club à Woluwé-Saint-Pierre, le centre culturel au square du Bastion, etc. Tous ces éléments favorisent le développement d'une « American way of life » qui devient un facteur d'attraction non négligeable.

Aux avantages fiscaux et autres bonifications octroyés par l'Etat dans le cadre des lois d'expansion économique de 1959 et 1966, il faut ajouter l'avantage du marché libre qui permet le transport aisé de capitaux, de dividendes, etc. et les appréciables réductions d'impôts (de 50 à 80 %) dont peuvent jouir les particuliers américains.

Parmi tous ces facteurs, il faut surtout insister sur la capacité d'accueil de Bruxelles grâce au grand nombre de bureaux disponibles. Bruxelles est une des rares capitales européennes à pouvoir satisfaire très rapidement et à un prix non surfait quiconque est à la recherche d'un bureau, quelle que soit la surface requise. Les courbes de l'offre et de la demande s'équilibrent assez bien, même si nous observons un décalage d'un ou deux ans, compte tenu du temps de construction. La qualité de l'offre est également plus que satisfaisante et répond à la demande des Américains désireux de s'établir dans des immeubles luxueux au parachèvement soigné (15). Les prix de vente ou de location des niveaux sont moins élevés à Bruxelles que dans les autres métropoles européennes. Les zones les plus chères recouvrent les grands axes suivants : l'avenue des Arts, l'avenue Marnix, l'avenue de la Toison d'Or, la rue de la Loi, l'avenue Louise, les environs de la gare centrale.

Les prix de location annuelle varient de 1.500 à 1.700 francs le mètre carré, tandis que pour l'arrondissement du centre et de l'ouest de Paris, les prix atteignent 5.500 francs belges le mètre carré (16).

(14) Le consulat des Etats-Unis nous a fourni les chiffres suivants : en 1967 : 13.000 résidents; en 1968 : 14.000 résidents; en 1969 : 15.000 résidents.

(15) Cf. I. — Analyse des sites urbains. A. — Examen de la « catégorie » des immeubles.

(16) Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne, volume 22, janvier 71 : *Prévisions d'implantation de bureaux en région parisienne*.

Lorsqu'on quitte les grands axes cités ci-dessus, les prix diminuent au moins de 200 à 500 F/m². Ces prix peuvent même descendre jusqu'à 1.000 F/m² pour des immeubles situés dans des petites rues, notamment celles du centre du Pentagone (ex. : rue du Marais). Pour les immeubles de construction ancienne, mais toutefois de haut standing, le prix de location atteint 1.400 F/m².

Aux Etats-Unis, les baux sont de 5 à 6 ans. Ils sont théoriquement de 3 ans en Belgique. Mais il est parfois difficile de relouer des niveaux alors que d'autres, neufs, sont disponibles. C'est pourquoi plusieurs promoteurs préfèrent des baux de 9 ans et même davantage. Une firme implantée chaussée de La Hulpe loue pour 18 ans. Cette technique de location réduit la souplesse de la firme quant à sa localisation dans Bruxelles.

Les bureaux sont loués plutôt que vendus, car des achats immobilisent inutilement des capitaux dans les briques. A l'heure actuelle, le marché immobilier est le plus animé pour l'avenue des Arts et l'avenue Marnix. Si les hommes d'affaires américains cherchent les immeubles les plus en vue pour installer leurs bureaux, ils souhaitent aussi habiter dans des résidences pourvues de tout le confort moderne et situées dans un cadre reposant, à espace vert et aéré. C'est le cas des communes de l'est et du sud-est de l'agglomération bruxelloise, sans omettre la banlieue proche de la forêt de Soignes (le sud-est). Les possibilités résidentielles de ces communes attirent les Américains plus qu'aucune autre ville ne peut le faire.

C. — LOCALISATION DES FIRMES SELON LEUR ANNÉE D'IMPLANTATION ET LEUR MOBILITÉ.

Se baser sur l'année d'implantation, c'est quelque peu fausser les données, parce que nous négligeons pour l'instant les migrations éventuelles des firmes.

Tous les secteurs présentent des hauts et des bas, en fonction des niveaux de bureaux disponibles; cette situation dépend des constructions qui y ont été effectuées un ou deux ans auparavant. Ainsi, il a fallu deux ans pour occuper la Tour de Namur. Ceci explique l'indice élevé du secteur « Toison d'Or » pour les années 1968-69 (I.S. = 2). Très probablement, le secteur « Marnix-Arts » aura un I.S. élevé dans les années à venir, grâce aux constructions récentes de l'avenue des Arts.

Pour les secteurs situés dans les faubourgs, on peut établir le rapport entre les firmes nécessitant des entrepôts et leur année d'implantation. C'est particulièrement vrai pour le secteur « Molenbeek » avant 1940 (I.S. = 2,7). L'I.S. élevé de ce secteur (1,33) pour 1968-69 est par contre redevable de l'effort immobilier au point de concentration du boulevard du Jubilé. A l'est de l'agglomération, le secteur « Tervuren » bénéficie d'une progression régulière dans le temps. Il se développe en 1963-65 (I.S. = 1) jusqu'à aujourd'hui : en 1966-67 : I.S. = 1,3 et en 1968-69 : I.S. = 1,9.

Pour compléter cette analyse sommaire, il est indispensable d'établir le bilan migratoire des firmes : nous le basons sur les adresses de firmes en 1966 et aujourd'hui (17).

Les secteurs d'*arrivées*, ayant peu de départs, (18), donc à solde positif, sont : Toison d'Or; Vleurgat; La Hulpe; St-Gilles; Loi-Joseph II; Tervueren; Plasky; Banlieue.

Les secteurs de *départs* ayant peu d'arrivées, donc à solde négatif, sont : Annexes Porte de Namur; Empereur; Parc; Stéphanie; Ravenstein; Rogier; Defacqz; Berlaymont; Reste-Pentagone.

Les secteurs de *départ* sont principalement situés à l'intérieur du Pentagone, en y incluant le Centre Rogier. Les secteurs d'*arrivée* sont situés à l'extérieur du Pentagone vers l'est de l'agglomération. On observe une tendance nette vers les faubourgs avec les secteurs « Plasky », « Tervueren » et « La Hulpe ». Ce dernier, situé presque à la périphérie de Bruxelles, présente cependant un I.S. élevé pour les *départs*, ce qui est significatif du risque qui existe de quitter les secteurs du centre de la ville. En tout cas, ces trois secteurs jouent le rôle de pôles secondaires.

L'attrait de la banlieue est fonction des activités de recherche ou de production que commence à exercer la firme, installée au préalable à Bruxelles. L'expansion des affaires vers l'est et le sud-est de Bruxelles est souligné par le déclin du secteur « Stéphanie » au profit du secteur « Vleurgat ». Les secteurs « Toison d'Or » et « Loi-Joseph II » symbolisent bien la continuité du cœur du centre des affaires.

D. — LOCALISATION DES CENTRES DE DIRECTION ET DES ACTIVITÉS.

La localisation de ces centres de direction indique bien la valeur des différents secteurs. Le cœur du centre des affaires est spécialement choisi. C'est la zone des secteurs « Toison d'Or », « Arts-Loi », « Madou », « Luxembourg » et « Loi-Joseph II ». Une deuxième zone moins importante recouvre l'axe de l'avenue Louise. Dans le Pentagone, seul le secteur « Ravenstein » se hisse au niveau des centres de direction. A ces zones, il faut ajouter trois secteurs de l'ensemble Grande Ceinture : « Tervueren », « La Hulpe » et « Plasky », en y incluant le secteur « Est » de la périphérie. Le secteur « Rogier », malgré un solde négatif de 30 firmes, demeure un centre de niveau européen avec 48 firmes, dont 44 % atteignent le niveau de centre de direction.

Les quatre secteurs de la Petite Ceinture et les secteurs voisins « Luxembourg » et « Loi-Joseph II » sont le lieu d'activités tertiaires supérieures,

(17) Pour les firmes implantées après 1966, nous considérons leur adresse initiale.

(18) Nous ne retenons que les secteurs à I.S. plus grand que 1.

dirigées en majorité par des cadres américains. C'est le cas des activités financières (banques et assurances) et des activités « ingénieurs-conseils » (bureaux d'hommes de loi, d'experts-comptables, de management et de marketing) et des activités spécifiques de direction et de coordination affectant des groupements de sociétés.

L'axe de l'avenue Louise et les secteurs situés au sud, sud-est de la ville (« Brugmann » et « La Hulpe ») sont le lieu d'activités chimiques et pharmaceutiques dirigées en majorité par des cadres belges.

Dans les secteurs « Stéphanie » et « La Cambre » se sont implantés des services financiers indispensables dans les tractations des échanges commerciaux (des agents de change, des « brokers », etc.). Ces agents financiers cherchent une bonne localisation, mais pas nécessairement centrale. L'axe de l'avenue Louise répond à cette exigence.

Les secteurs circonscrits dans le Pentagone sont le lieu d'activités plus diversifiées. Cependant, 39 % des firmes relevant des activités métalliques et électriques se localisent dans le secteur « Reste-Pentagone ».

Le contraste entre les secteurs situés à l'ouest de la ville et ceux situés à l'est de la ville est frappant. Les firmes qui ont besoin de laboratoires ou d'entrepôts ont installé leurs bureaux dans le secteur « St-Gilles », « Anderlecht », « Molenbeek », « Schaerbeek » et « Ouest ». Les firmes implantées dans les faubourgs résidentiels de l'est de l'agglomération regroupent les activités commerciales qui supportent aisément un relatif éloignement du centre. De plus, ces firmes sont dirigées par des cadres américains. C'est, par exemple, le cas de 79 % des firmes du secteur « Est ». Cette juxtaposition est due au fait que le dirigeant de la société réside soit à proximité de son bureau, soit dans le même immeuble. La proximité de l'aéroport explique aussi cette expansion des firmes américaines vers l'est de l'agglomération. En particulier, le succès du secteur « Plasky », proche de la place Meiser, et du boulevard Léopold III (axe routier qui mène à l'aéroport) traduit le souci des firmes d'être le plus près possible de Zaventem, sans être trop éloignées du centre de la ville.

Quelques firmes subissent dans leur localisation une attraction des firmes belges. Citons les assurances dans les secteurs « Arts-Loi » et « Loi-Joseph II », les agences de presse et de publicité dans le secteur « Luxembourg », les activités chimiques dans le secteur « Stéphanie ». De même, il existe entre les firmes américaines et belges des rapports réglant la disposition de locaux d'entrepôts.

E. — ESSAI D'ÉVALUATION DES SECTEURS.

1. *Processus des classements.* — A la fin de la première partie de ce travail, (I. — Analyse des sites urbains), nous avons classé les secteurs suivant

l'étude des sites urbains. L'essai de synthèse ci-après se base sur la structure des firmes américaines en retenant les critères suivants :

a) *Migration*. Base : les soldes migratoires : arrivée ; 1 (19); statu quo : 2; départ ; 3.

b) *Nationalité des cadres* : majorité d'Américains (I.S. > 1) : 1; majorité d'Américains et d'Européens (I.S. < 1) : 2; majorité de Belges (I.S. > 1) : 3.

c) *Localisation du siège social* : à Bruxelles (+ Province) : 1 (I.S. > 1); à l'étranger : 2 (I.S. = ± 1); pas de siège social : 3 (I.S. < 1).

d) *Type d'activités* : basé sur l'I.S. des types d'activités « autres » : I.S. > 1 : 1; I.S. = ± 1 : 2; I.S. de 0,5 à 1 : 3; I.S. < 0,5 : 4.

e) *Les secteurs d'activités* : nous distinguons les services tertiaires au sens strict, et pondérons les cotes suivant leur pourcentage : ± 50 % : 1; entre 35-50 % : 2; entre 10-35 % : 3; -10 % : 4; 0 % : 5.

Précisons ces critères. Le premier n'offre pas de difficultés : le solde migratoire indique bien les secteurs favorisés et défavorisés.

Le deuxième accorde une valeur plus grande aux secteurs qui bénéficient de firmes dirigées par des étrangers et des Américains en particulier. C'est une manière de reconnaître le développement d'un centre international à Bruxelles. La plupart des Européens dirigeant des bureaux américains ont été formés aux Etats-Unis. Le stage à la maison mère est indispensable. Depuis longtemps déjà, les hommes d'affaires hollandais font des séjours fréquents aux Etats-Unis. Ce phénomène explique le nombre relativement élevé de dirigeants hollandais à Bruxelles. C'est dire le degré de spécialisation qu'acquiert un bureau, lorsqu'il est dirigé par des étrangers. Les Belges commencent seulement à suivre la même filière.

Le troisième critère est évident : il accorde aux centres de direction l'importance qu'ils méritent. Ceux-ci contribuent aussi à faire de Bruxelles un centre économique international.

Les quatrième et cinquième critères concèdent une situation privilégiée aux services tertiaires au sens strict, qui très légitimement revendiquent une localisation plus centrale et plus concentrée dans le centre des affaires, localisation délimitant le « core of the Central Business District », c'est-à-dire le noyau du CBD (20).

2. *Valeur des secteurs*. — 1^{er} groupe : de 5 à 7 points : les secteurs Toison d'Or, Marnix-Arts; Arts-Loi; Luxembourg; Vleurgat; Loi-Joseph II. A part le secteur « Vleurgat », ce groupe recouvre une zone de secteurs contigus, zone limitée par la Petite Ceinture, la rue du Trône et la rue Joseph II. Cet ensemble définit le cœur du centre d'affaires.

(19) Dans notre étude, la cote la meilleure est 1. Les chiffres 2 et suivants correspondent à des cotes de moins en moins bonnes.

(20) J. BEAUJEU-GARNIER, *op. cit.*, p. 695.

2^e groupe : de 8 à 10 points : les secteurs Madou; La Cambre; Ravenstein; Empereur; Congrès; Stéphanie; Tervueren; La Hulpe; Plasky; Rogier. Ce groupe recouvre deux types de zones : d'une part, les secteurs proches du noyau du centre des affaires défini ci-dessus, c'est-à-dire les secteurs situés à l'intérieur du Pentagone; d'autre part, les secteurs plus périphériques offrant des pôles de concentration : Tervueren, La Hulpe et Plasky, auxquels on peut ajouter La Cambre.

La répartition de ce 2^e groupe souligne deux phénomènes : 1^o la moindre valeur du centre limité par le Pentagone; 2^o la tendance à la création de pôles secondaires de services à la périphérie.

L'existence de petits noyaux secondaires plus ou moins massifs est une caractéristique des très grandes villes et forme un réseau tertiaire complexe polynucléaire (21).

3^e groupe : de 11 à 13 points : les secteurs Schuman; Defacqz; Berlaymont; Centre S.-E.; Parc; St-Gilles; Est; Ste-Marie; Annexes Porte de Namur; Ouest. Sont repris dans ce groupe, les secteurs du centre qui semblent défavorisés : Berlaymont, Parc et Annexes Porte de Namur. Ils comprennent de vieux quartiers, affectés de longue date au tertiaire.

Les secteurs Schuman, Defacqz, St-Gilles et Ste-Marie prolongent ou sont adjacents à de grands axes, mais souffrent d'une mauvaise intégration. La transition est trop brusque entre Loi-Joseph II et Schuman, entre Stéphanie et Defacqz, entre Congrès et Ste-Marie. Les firmes des autres secteurs sont noyées dans les quartiers résidentiels.

4^e groupe : de 14 à 17 points : les secteurs Reste Pentagone; Nord; Schaerbeek; Banlieue; Molenbeek; Brugmann; Anderlecht. Il s'agit soit de secteurs situés dans les quartiers à entrepôts (partie occidentale de Bruxelles, y compris la section occidentale du Pentagone), soit de quartiers résidentiels relativement anciens et d'un standing moyen.

Par rapport à la synthèse basée sur les sites urbains, nous redécouvrons la même valeur pour la plupart des secteurs. Seuls, quelques secteurs sont descendus le long de l'échelle des valeurs :

- « Madou » : descendu du 1^{er} au 2^e groupe, dont il est cependant le meilleur;
- « La Cambre » : descendu du 1^{er} au 2^e groupe, vu sa situation relativement éloignée du centre et son caractère résidentiel de haut standing;
- « Stéphanie » : descendu du 1^{er} au 2^e groupe, parce que victime de l'extension vers le secteur « Vleurgat »;

(21) J. BEAUJEU-GARNIER, *Traité de Géographie urbaine*, Paris, A. Colin 1963, p. 286.

— « Schuman », « Defacqz » et « Annexe Porte de Namur » : descendus du 2^e au 3^e groupe par suite de mauvaise intégration aux secteurs voisins.

Quelques secteurs sont montés le long de l'échelle des valeurs :

— « Arts-Loi »; « Luxembourg » et « Loi-Joseph II » : à cause de leur bonne intégration aux meilleurs secteurs : « Toison d'Or » et « Marnix-Arts ».

— « Tervueren » et « Plasky » (22) : montent du 3^e au 2^e groupe, grâce à la création de pôles secondaires bien situés, soit en prolongement de la rue de la Loi, soit à proximité de l'aéroport.

— « Empereur » : monte du 3^e au 2^e groupe pour des motifs difficilement discernables. L'immeuble-tour de la rue Stevens y est peut-être pour quelque chose (ainsi que l'environnement de l'Albertine ?).

Le 4^e groupe reprend pratiquement les mêmes secteurs.

III. — CONCLUSION : L'ÉVOLUTION FUTURE DU CENTRE D'AFFAIRES DE BRUXELLES

A très court terme, les quatre secteurs de la Petite Ceinture et les secteurs contigus sont appelés à rester le noyau principal du centre des affaires. Les constructions récentes et en chantier des secteurs « Marnix-Arts » et « Arts-Loi » traduisent bien ce phénomène dans le paysage.

A court et moyen terme, la création du World Trade Center (WTC) et du Manhattan Center (à l'emplacement limité par la gare du Nord, le boulevard Baudouin et l'ancien hélicoptère) revalorisera le site du Centre Rogier et promet à Bruxelles un rayonnement international de plus en plus étendu.

Les activités tertiaires ne cessent de se développer et ont aujourd'hui une propension à se grouper au centre des agglomérations. Des auteurs (23) affirment que la congestion des centres, ainsi que l'évolution des conditions de fonctionnement des entreprises provoqueront probablement dans l'avenir un autre type de distribution spatiale des activités tertiaires. Ils distinguent les états-majors (H.Q.) demandeurs de « sol central » (tendance à la concentration) et l'intendance dispersée dans l'agglomération (tendance à la dispersion), mais reliée aux états-majors par des techniques de communication ultra-modernes et des axes de transport rapides. Ce phénomène, nous l'avons signalé : les bureaux liés à l'industrie sont davantage répartis dans les quartiers résidentiels ou dans les pôles secondaires (La Hulpe).

(22) Auparavant, nous avons estimé ce secteur à la limite des 2^e et 3^e groupes.

(23) *Les villes*, tome I : *L'Urbanisation*. Collection « Plan et prospectives ». Commissariat Général au Plan, Paris, 1970, p. 35.

Le développement de Bruxelles, comme centre économique de premier ordre, devient un événement historique irréversible; divers facteurs d'attraction valorisent Bruxelles, garantissant son orientation et confirment son destin de très grande ville.
