

# LES NOUVEAUX PÔLES ÉCONOMIQUES EN PÉRIPHÉRIE DES MÉTROPOLIS : SIMILITUDES ET/OU SPÉCIFICITÉS DE LA GRANDE VILLE (BRUXELLES) PAR RAPPORT À LA VILLE MOYENNE (LIÈGE) ?

PAR BERNADETTE MERENNE-SCHOUMAKER  
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ DE LIÈGE (BELGIQUE)

Si la taille de la ville est souvent prise en compte comme critère de classement dans un tableau ou sur une carte, plus rares sont les études qui cherchent à déterminer le rôle précis joué par cette taille dans les différenciations des structures et des organisations spatiales.

Or cette question nous apparaît particulièrement pertinente au sein d'un groupe de travail qui s'intéresse aux grandes métropoles et qui risquerait peut-être à force de se concentrer sur un type de villes d'en oublier sa spécificité et de généraliser à toutes les métropoles les observations relatives à certaines d'entre elles.

Aussi avons-nous choisi de comparer deux villes belges de taille différente : Bruxelles (plus d'1,5 M. d'habitants) et Liège ( $\pm$  620 000 habitants). Notre analyse portera essentiellement sur les nouveaux pôles économiques périphériques, c'est-à-dire les points de l'espace où depuis une trentaine d'années se sont concentrées les nouvelles activités de l'industrie, du commerce de détail ou encore du secteur des affaires. En confrontant ces deux villes, nous chercherons surtout à mieux comprendre les similitudes et les divergences entre elles et à tenter de la sorte de mettre en évidence les éventuelles spécificités du contexte économique induit par la grande ville par rapport à celui engendré par la ville moyenne.

Mais, au préalable, cernons d'abord les territoires étudiés. En réalité, ceux-ci reposent sur la notion de « région urbaine » telle qu'elle a été définie en 1979 par H. Van der Haegen et M. Pattyn dans leur étude sur l'ensemble des régions urbaines belges (1). Toutefois, nos territoires métropolitains ne sont pas identiques à ceux de ces auteurs car nous avons cherché à intégrer les nouvelles limites communales arrêtées après les fusions de communes du 1.1.1977. Mais ces territoires (voir figure 38) ont été subdivisés comme dans le cas de la recherche de H. Van der Haegen et M. Pattyn en trois sous-espaces : la ville centrale, la couronne urbaine et la banlieue.

Dans le tableau, on trouvera les principales caractéristiques de l'extension spatiale et de la structure interne des deux métropoles. Au total, malgré une superficie d'importance voisine, Bruxelles et Liège diffèrent sensiblement : le poids démographique de Liège vaut seulement 40 % de celui de Bruxelles, l'évolution de la population est plus défavorable à Liège et les écarts de densité sont très manifestes surtout pour la ville centrale et la banlieue récente.

(1) H. Van der Haegen et M. Pattyn (1979) — *Les régions urbaines belges*, dans *Bulletin de Statistique*, Institut National de Statistique, n° 3, pp. 235-249.

Fig. 38 : Le fait urbain bruxellois.

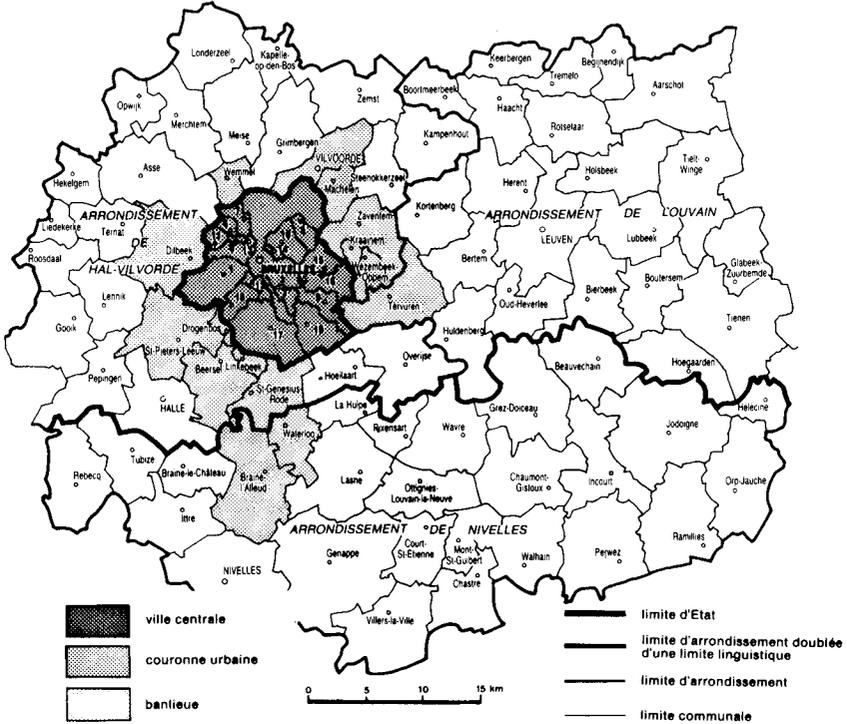


Fig. 38 bis : Le fait urbain liégeois.



B. MERENNE-SCHOUMAKER

## 1. LES NOUVEAUX PÔLES INDUSTRIELS ET D'ACTIVITÉS

En Belgique, comme dans la plupart des autres pays européens, de nombreux terrains anciennement agricoles ont été aménagés pour accueillir les implantations nouvelles. Relevant d'une double législation (aménagement du territoire et expansion économique régionale), ces terrains sont souvent situés en périphérie des agglomérations le long des autoroutes et des routes principales.

**Tableau — Comparaison entre les métropoles de Bruxelles et de Liège**

	Bruxelles	Liège
<b>Extension spatiale et population</b>		
Nombre de communes	49	29
Superficie totale (km <sup>2</sup> )	949	867
Population au 1.3.1981	1 537 854	618 444
Densité de la population au 1.3.1981 (hab/km <sup>2</sup> )	1 620,5	713,3
Indice d'accroissement de la population 1961-1981 (1961 = 100)	108,9	100,5
<b>Structure interne (1.3.1981)</b>		
Densité de la ville centrale (hab/km <sup>2</sup> ) (a)	6 156,1	3 103,2
Densité de la couronne urbaine (hab/km <sup>2</sup> )	888,3	1 228,2
Densité de la banlieue (hab/km <sup>2</sup> )	542,9	257,3
<b>Nouveaux pôles industriels (1.1.1982)</b>		
Nombre de parcs industriel et d'activités	22	13
Superficie totale (ha)	1 047	1 494,5
Superficie occupée (ha)	580,3	832,9
Nombre de firmes	369	149
Nombre d'emplois	21 462	14 146
Proportion des terrains privés (%)	50	—
Proportion des emplois industriels (%)	± 20-25	± 80
Proportion des firmes transférées (%)	± 80	± 50
<b>Nouveaux pôles commerciaux (1984)</b>		
Nombre de m <sup>2</sup> d'hypermarchés	97 691	69 963
Densité des hypermarchés (m <sup>2</sup> /1 000 hab)	6,4	11,3
Nombre de m <sup>2</sup> de cash and carry	34 000	11 000
Densité des cash and carry	2,2	1,8
Nombre de m <sup>2</sup> de centres commerciaux planifiés	136 050	7 142
Densité des centres commerciaux planifiés	8,8	1,2
Total des pôles (m <sup>2</sup> )	267 741	88 105
Densité des pôles (m <sup>2</sup> /1 000 hab)	17,4	14,2
<b>Nouveaux centres de bureaux (1984)</b>		
Proportion des surfaces de bureaux décentralisés (%)	17	—

(a) La ville centrale correspond à Liège à la commune de Liège et à Bruxelles aux « 19 communes », c'est-à-dire à l'arrondissement de Bruxelles-Capitale.

Source : Calculs personnels d'après sources diverses.

Les traits principaux des parcs des deux métropoles sont repris dans le tableau tandis que les figures 45 et 46 permettent d'analyser les répartitions spatiales de ces terrains qui sont à la fois des parcs financés avec l'aide de l'État et/ou des communes et des parcs privés.

La comparaison des deux métropoles met immédiatement en évidence l'importance plus grande des surfaces à Liège, importance découlant d'une action volontariste des pouvoirs publics dans le cadre des lois d'expansion économique régionale (première loi : 18 juillet 1959). A l'opposé, les initiatives publiques en faveur de l'industrie ont été rares dans la région bruxelloise jusqu'en 1975, l'avenir de la région et surtout de son territoire central étant alors assimilé au seul développement du secteur tertiaire. Rien d'étonnant dès lors que la majorité des parcs de la couronne urbaine et même certains parcs de la banlieue aient été aménagés par le secteur privé et ce d'autant plus que les conditions du marché foncier rendaient très difficiles toute opération publique. Cependant, les parcs situés dans la ville centrale sont tous publics ; ils ont été aménagés très récemment par la Société de Développement Régional de Bruxelles (S.D.R.B.) dans le cadre d'une politique volontariste visant à stopper le déclin industriel dans les « 19 communes ». Le rôle joué par les pouvoirs publics oppose donc les deux métropoles.

Si la superficie totale des parcs est nettement plus grande à Liège qu'à Bruxelles, la part des superficies occupées différencie peu les deux territoires : 55,4 % pour Bruxelles et 55,7 % pour Liège (tableau). Il reste donc dans les deux cas près de 45 % des superficies disponibles.

Toutefois, les *firmes installées diffèrent beaucoup*. A Bruxelles, il s'agit davantage de petites unités (58,2 emplois en moyenne) qu'à Liège (94,9 emplois en moyenne). En outre, la tertiarisation des parcs est beaucoup plus grande à Bruxelles où une enquête précise réalisée en 1982 dans les parcs de l'arrondissement de Hal-Vilvorde a montré que les entreprises industrielles représentaient 19,8 % seulement du total alors que 63,2 % appartiennent à l'entreposage et à la distribution, 8,3 % à l'administration et au commerce, 7,8 % au transport et 0,9 % au secteur horeca. A Liège, plus de 80 % sont par contre des activités du secteur secondaire. De plus, l'opération à l'origine de l'implantation oppose aussi les deux métropoles : à Bruxelles, plus de 80 % des firmes résultent d'un transfert ; à Liège, les créations représentent plus de 50 % des unités présentes dans les parcs. La population des parcs industriels et d'activités des deux régions est donc très différente. A Bruxelles, les pôles industriels nouveaux semblent donc procéder avant tout d'un mouvement de redistribution spatiale des activités économiques, de l'exurbanisation des firmes plus du secteur tertiaire que de la production. A Liège, les nouveaux pôles sont avant tout des noyaux industriels peuplés à la fois d'entreprises nouvelles et de firmes transférées.

Par ailleurs, ce qui différencie sans doute le plus les parcs bruxellois des parcs liégeois, c'est la présence à Bruxelles d'un important *marché de locaux industriels et/ou d'entrepôts*, locaux généralement construits « en blanc » et offerts en location. Comme pour les bureaux, la réalisation de ces locaux implique l'intervention de divers acteurs dont le rôle peut se résumer comme suit :

— à l'origine du projet se trouve un promoteur privé ou une société immobilière (souvent britannique) ; ceux-ci assument le risque de promotion et de première location étant intéressés à la fois par la plus-value et par le rendement ;

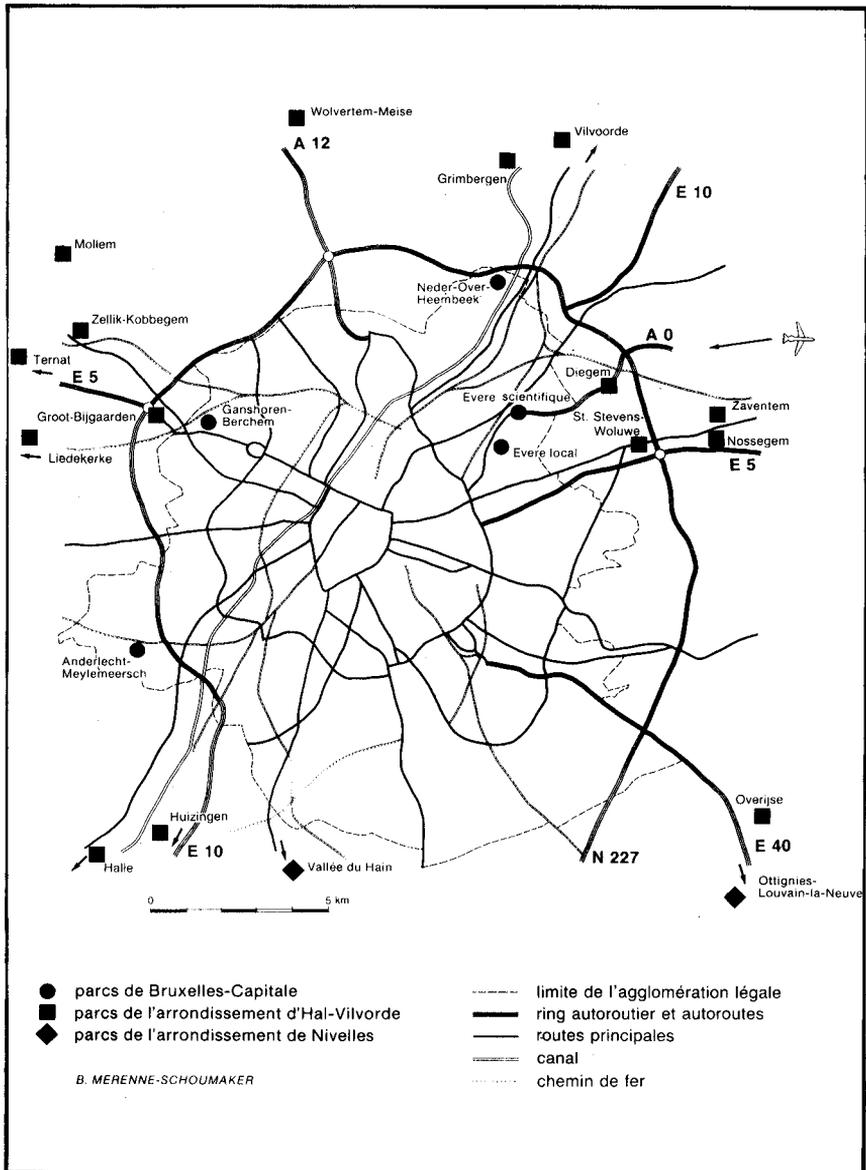


Fig. 39 : Parcs industriels et d'activités de la métropole bruxelloise.

— dans un grand nombre de cas, les immeubles loués sont achetés par des investisseurs institutionnels attirés plus par la sécurité que le rendement ; ces investisseurs sont des compagnies d'assurance, des mutuelles, des fonds de pension (parmi les plus actifs : Unilever, Shell et Philips), des caisses de prévoyance et des fonds de placement ;

— les opérations qui sont généralement montées par des experts immobiliers assermentés, spécialistes qui étudient pour le compte de tiers des projets de construction, analysent leur financement et leur rentabilité et commercialisent les biens ; ces experts peuvent être en même temps des conseillers immobiliers et financiers et des mandataires de groupes financiers. Les principaux experts sont britanniques ; ces « Chartered Surveyors » sont Jones Lang Wootton, Richard Ellis, Healey and Baker, King and Co, etc.

D'après des recherches en cours, l'immense majorité de ces locaux offerts en location sont concentrés dans les parcs industriels et d'activités situés au nord, au nord-est et au nord-ouest des « 19 communes » (voir figure 44). La zone de Zaventem-Diegem-Woluwe-Saint-Etienne (Sint-Stevens-Woluwe) a été particulièrement recherchée : on y trouve, selon les années, 60 à 70 % de l'offre ; les facteurs à l'origine du choix sont : la très bonne accessibilité par la route, la proximité de l'aéroport et aussi l'image valorisante de l'environnement par concentration progressive dans le nord-est de l'agglomération d'activités scientifiques et/ou relevant de secteurs de pointe, etc.

A l'opposé, à Liège, l'offre en bâtiments locatifs neufs a toujours été très réduite ce qui semble actuellement handicaper la région, plusieurs firmes cherchant en vain des locaux modernes à louer.

## **2. LES GRANDES SURFACES COMMERCIALES ET LES CENTRES COMMERCIAUX PLANIFIÉS**

Toute agglomération urbaine belge comptait avant 1960 des noyaux commerçants secondaires correspondant souvent à la rue principale et/ou à la place des principales communes de l'agglomération. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1961, date à laquelle furent levées les contraintes de la dernière loi dite « de cadenas » (dont l'objectif était de freiner la concurrence entre les grands magasins et les magasins indépendants), de nombreuses implantations commerciales nouvelles ont pris place dans ces agglomérations cherchant à s'adapter aux conditions nouvelles du marché : exode résidentiel vers la périphérie, accroissement du parc automobile, augmentation du pouvoir d'achat, modifications des habitudes d'achat, problèmes des centres-villes, etc.

Ces implantations rangées souvent sous le vocable « distribution périphérique » ne se caractérisent pas seulement par leur localisation. Elles diffèrent aussi fréquemment des points de vente traditionnels par les techniques de vente, l'assortiment, l'aspect extérieur, etc. Parmi elles, deux grands groupes de formules : celles qui reposent sur l'exploitation du libre-service et de la formule discount (supérettes, supermarchés, hypermarchés et, pour le commerce de gros, cash and carry) et celles qui correspondent à une volonté de planification nouvelle associant grandes surfaces et petits détaillants (les centres commerciaux).

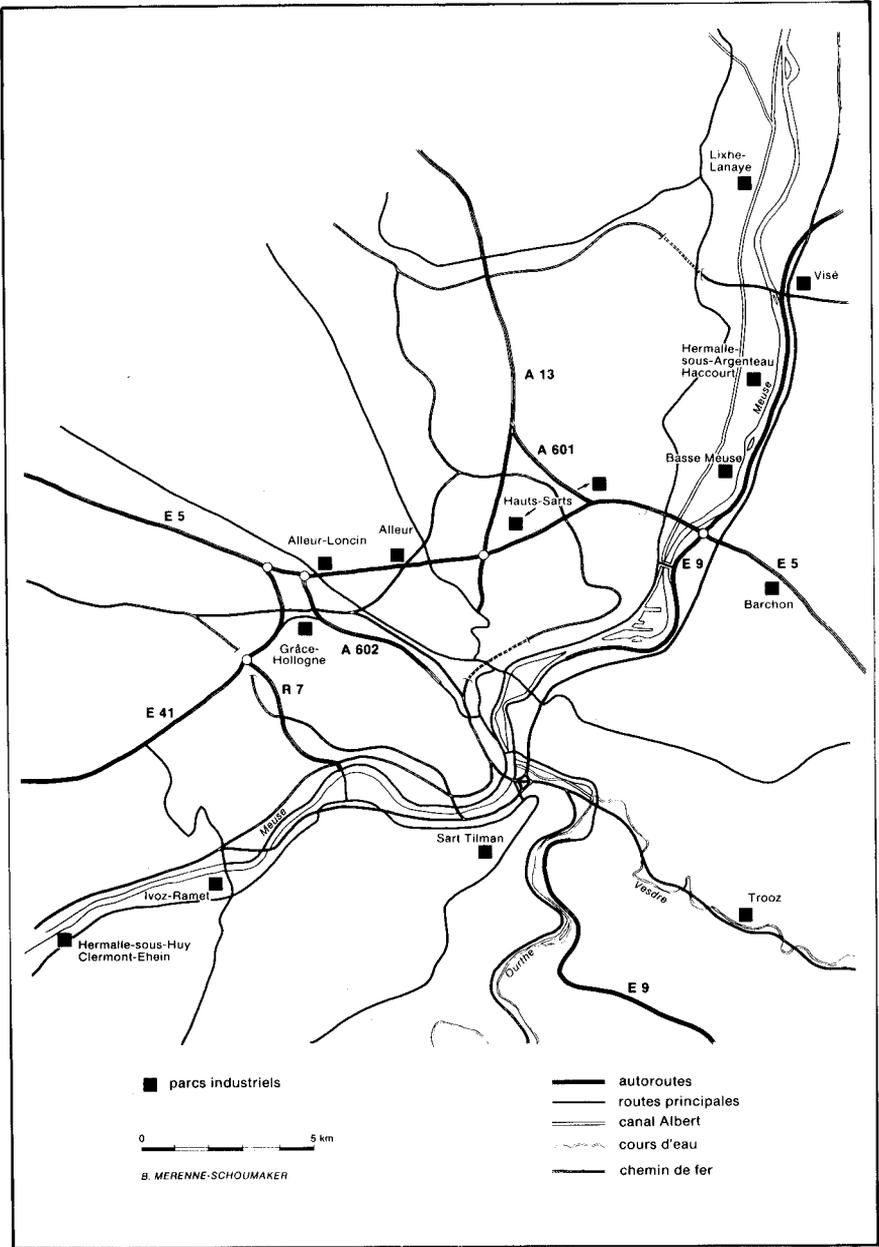


Fig. 40 : Parcs industriels et d'activités de la métropole liégeoise.

Dans le cadre de cette étude visant à déterminer les nouveaux pôles, seuls les plus grandes unités ont retenu notre attention c'est-à-dire les hypermarchés, les cash and carry (de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente) et les centres commerciaux. En effet, la polarisation implique sans conteste une certaine taille des points de vente.

Le tableau fournit par forme de commerce le nombre total de m<sup>2</sup> ainsi que la densité commerciale. La figure 41 permet d'envisager les localisations.

Au total, la densité commerciale de Bruxelles est supérieure à celle de Liège en raison principalement de l'importance à Bruxelles des nouveaux centres commerciaux planifiés, centres toujours implantés dans la ville centrale (« 19 communes »). A l'opposé, les hypermarchés et cash and carry sont plus nombreux dans la couronne urbaine et s'affirment ainsi comme les nouveaux noyaux de polarisation des espaces suburbains.

Toutefois — et la figure 41 le montre bien — la position des hypermarchés et des cash and carry est loin d'être excentrique dans l'agglomération, surtout pour Bruxelles où, à l'exception des deux grandes surfaces de Waterloo, toutes les unités sont situées soit dans les « 19 communes », soit dans les communes limitrophes à ces dernières. Ces grandes unités de vente ne se sont donc pas localisées au centre géométrique, ni au centre de gravité de leur zone mais sur le chemin même du déplacement de la grande majorité des habitants vers la cité, en position « d'interception ». Il n'est dès lors pas étonnant de constater le vide commercial de la banlieue tant de Bruxelles que de Liège.

Par ailleurs, la comparaison Bruxelles-Liège semble encore montrer que, l'hypermarché joue souvent à Liège le même rôle que joue le centre commercial à Bruxelles. Peut-on dès lors croire à un choix délibéré en faveur d'une formule ? Nous ne le pensons pas mais nous croyons que ce choix s'explique essentiellement par les volumes de clientèle nécessaires pour assurer la réussite de ces pôles, à savoir 100 000 habitants pour un hypermarché et au moins 200 000 pour un centre commercial régional (plus de 25 000 m<sup>2</sup> de surface brute à louer). La ville moyenne ne peut donc que difficilement accueillir à sa périphérie un centre commercial.

### **3. LES CENTRES DE BUREAUX**

Le développement du secteur tertiaire depuis 1960 et la tendance de plus en plus nette à une disjonction fonctionnelle entre les activités d'une même entreprise ont provoqué dans de nombreuses villes européennes la multiplication de complexes de bureaux.

En Belgique, le développement d'immeubles spécialisés de bureaux a touché principalement deux villes : Bruxelles surtout et dans une mesure moindre Anvers. Ailleurs, par contre, les réalisations sont beaucoup plus modestes et souvent le centre des affaires se superpose en partie au centre commercial de la ville. Tel est le cas, par exemple, à Liège, où malgré quelques axes privilégiés de localisation, il n'y a pas vraiment de véritable centre d'affaires et par voie de conséquence aucun pôle nouveau en périphérie. Le parc des bureaux liégeois est seulement de l'ordre de 450 000 m<sup>2</sup> dont plus de la moitié sont occupés par le secteur public.

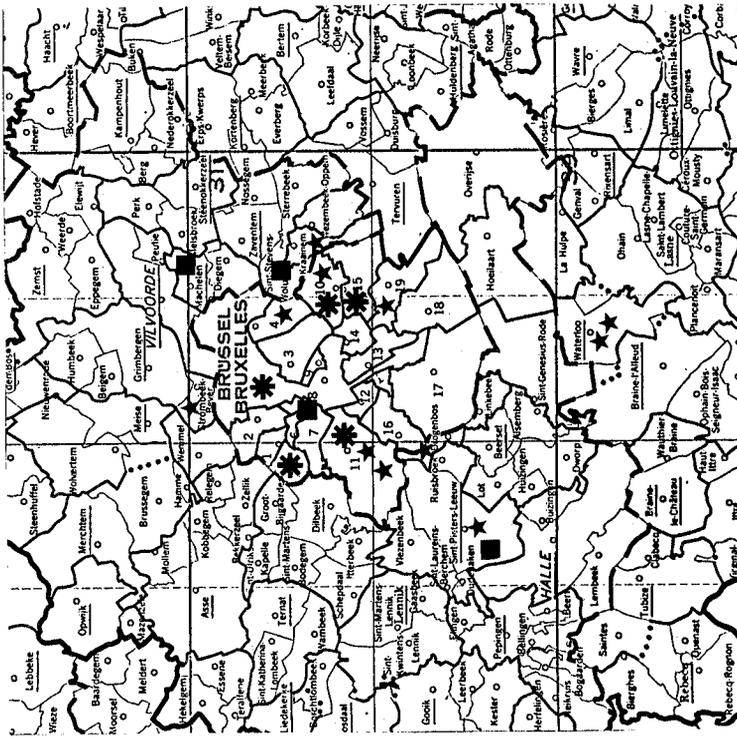


Fig. 41 : Les nouveaux pôles commerciaux des métropoles de Bruxelles et de Liège.

★ Centres commerciaux planifiés

☆ Hypermarchés

■ Cash and carry

Le problème des centres de bureaux ne se pose donc que pour Bruxelles où l'on estime actuellement le parc de bureaux à plus de 5,2 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Traditionnellement, la concentration de ces bureaux était forte au centre (intérieur du « Pentagone »), à l'est et au sud de ce dernier.

Mais depuis quelques années une tendance centrifuge se manifeste principalement à l'est et au sud-est des quartiers précédents. Ces zones dénommées « quartiers décentralisés » sont toutefois toujours situées dans la ville centrale et le desserrement reste limité ( $\pm 17$  % des surfaces).

Il n'y a donc pas de véritable exurbanisation des bureaux et la concentration de ces activités dans le C.B.D. de Bruxelles semble tenir — comme dans toutes les agglomérations — à plusieurs raisons, les unes étant plus objectives que les autres, souvent regroupées sous le titre « nécessité de contacts personnels entre les entreprises d'un même secteur et celles d'autres secteurs ». Toutefois en ce domaine, il convient aussi de ne pas négliger le rôle de la tradition de même que le poids de l'image de marque de l'environnement. De plus, la localisation de ces activités est encore fortement déterminée par l'offre, la plupart des entreprises recourant à la location de leurs locaux.

Des informations relatives aux sociétés installées dans les quartiers décentralisés, tout indique la satisfaction des entreprises. Parmi les facteurs évoqués pour expliquer la nouvelle localisation, on trouve principalement les facilités d'accès (pour la clientèle et le personnel) et une recherche croissante d'une meilleure adéquation qualité/prix. Pour beaucoup de firmes, les nouveaux bureaux permettent en fait une réduction des charges (car ils sont mieux adaptés aux nouvelles conditions du marché de l'énergie) et une meilleure organisation du travail par une plus grande facilité des contacts internes et le regroupement des différents services de la société. La localisation semble donc un facteur d'importance assez réduite à côté des caractéristiques mêmes des locaux.

#### **4. ESSAI DE SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS**

Les différences les plus sensibles entre les nouveaux pôles économiques périphériques de Bruxelles et de Liège ne se traduisent pas en termes de localisation.

En effet, dans les deux cas, la situation des pôles suit la même logique car la décentralisation des activités économiques s'est toujours faite à une distance beaucoup plus réduite du centre-ville que la décentralisation des populations. Dès lors, la banlieue récente des deux villes comprend peu de pôles nouveaux si ce ne sont des parcs industriels installés le plus souvent par les pouvoirs publics afin d'aider au renouvellement ou au développement du tissu industriel. Par contre, la plupart des pôles sont situés dans les franges extérieures du territoire de la ville centrale ou dans les espaces de la couronne urbaine les plus voisins du centre urbain ; en outre, ils ont pris place presque toujours le long de grands axes routiers.

Si les localisations des pôles opposent peu les deux villes, la structure même des activités présentes ainsi que les processus de mise en place des pôles sont

souvent très différents. Ainsi, à Liège, il y a davantage d'industries et d'hypermarchés alors qu'à Bruxelles le commerce de gros ainsi que les centres commerciaux planifiés sont mieux représentés. De plus, des quartiers de bureaux décentralisés ne se rencontrent qu'à Bruxelles. En outre, le rôle des pouvoirs publics est beaucoup plus manifeste à Liège dans la mise en place des parcs industriels et, contrairement à Bruxelles, la métropole a été peu touchée par le développement récent d'un marché de bâtiments locatifs.

La configuration économique des nouveaux pôles d'activités de Bruxelles et de Liège nous amène ainsi à croire au rôle important joué par la taille de la ville sur la structure des pôles périphériques. De tels résultats peuvent-ils être généralisés ? Nous ne le savons pas mais nous croyons qu'il serait intéressant de poursuivre les investigations en confrontant d'autres cas choisis dans d'autres pays et correspondant à d'autres niveaux de la hiérarchie urbaine.

### ABSTRACT

The aim of the survey is to compare the new economic poles in the outskirts of two differently-sized cities : Brussels (more than 1.5 million inhabitants) and Liège (620 000 inhabitants).

By comparing the new economic spaces where new industrial, commercial and business activities have been concentrated for thirty years we have tried to reach a clearer understanding of the similarities and differences between the two cities and thus bring to light any possible specificities of the economic context induced by a big-sized city in comparison to the one created by an average-sized city.

Detailed analysis of all the industrial estates and activities and all the hypermarkets, cash & carry and planned shopping centres as well as all the office districts clearly shows that it is not the actual location of the poles but it is their structure and the processes which first established them which differentiate the most the two cities.

Indeed the location logic is the same in both metropolitan areas: the site near to the big urban entries, situated, in most instances, in the outer fringes of the central city area or in the areas of the urban ring closest to the urban centre. However, the activities that are found there vary considerably from one city to another and the role of the private sector is very much bigger in Brussels than in Liège.