

# LE CENTRE-VILLE: UN ESPACE MULTIFONCTIONNEL

Jean-Michel Decroly & Benjamin Wayens

## ► State of the art paper

---

### FR

*Cette contribution vise à mettre en évidence, sous l'angle de la géographie urbaine, les différentes fonctions socio-économiques remplies par le centre-ville. Elle souligne d'abord les grands traits de ce qui, en Europe, singularise le centre-ville du reste du tissu urbain. Cela permet de comprendre le poids de l'héritage initial d'une centralité, antérieure à la révolution urbaine, qui fait que les centres-villes sont restés jusqu'à nos jours, des lieux de concentration des principales fonctions urbaines, malgré la délocalisation en périphérie d'une partie de la population, des commerces et des services. Ensuite, un bref inventaire des fonctions socio-économiques du centre-ville souligne sa grande diversité puisque fonction résidentielle, activités administratives, commerciales ou de service public et offre touristique et de loisir y coexistent. Cette diversité engendre une co-présence de différents utilisateurs, selon des temporalités variables. La stratification spatiale, souvent plus verticale qu'horizontale, est dès lors complexe et nuancée : ces coexistences de fonctions induisent certes des rétroactions positives, mais aussi des conflits d'usage et des concurrences, traduites notamment par le marché foncier.*

### NL

*Deze bijdrage belicht de verschillende socio-economische functies van een stadscentrum vanuit een stadsgeografisch perspectief. Eerst focussen we op de belangrijkste kenmerken van de manier waarop Europese stadscentra zich onderscheiden van het andere stadswefsel. Dat laat toe om te begrijpen hoe belangrijk de historische centraliteit nog steeds is, zelfs na de stedelijke revolutie. Tot op vandaag concentreren stadscentra immers nog steeds de stedelijke basisfuncties, ondanks de toenemende verschuiving van handel en diensten naar de periferie en het stedelijk hinterland. Vervolgens geven we een kort overzicht van de erg diverse socio-economische functies die een stadscentrum invult. Activiteiten als wonen, administratie, handel, publieke dienstverlening, toerisme en vrijetijd gaan er hand in hand. Deze diversiteit brengt ook een heel aantal verschillende gebruikers samen, variërend van tijd tot tijd. De ruimtelijke gelaagdheid is net daarom complex en genuanceerd, en is vaker verticaal dan horizontaal georiënteerd. Dit samengaan van functies creëert zeker positieve interacties, maar ook conflicten en concurrentie, die zich vaak vertalen op via vastgoedmarkt.*

### EN

*This contribution makes the different socio-economic functions of a city-centre more explicit, taking an urban geographical point of view. First, the article outlines the main characteristics of European city-centres and how they differ from the rest of the urban fabric. This supports our understanding of how important this initial centrality inherited from an era preceding the urban revolution, remains today. The city-centre still concentrates the main urban functions, even though retail and services have gradually moved to the urban. Secondly, a brief overview of socio-economic functions a city-centre covers, showcases its high diversity: here, the residential function coexists with administrative and commercial activities, public services, tourism and leisure. This brings about a co-existence of different users, at different moments and paces. Consequently, the spatial stratification – that is often more vertically than horizontally oriented – is complex and nuanced. These functions create positive interactions, but also conflicts and competition which often happen via the real estate market.*

## Introduction: qu'est-ce qu'un centre-ville en Europe ?

Curieusement, la définition, la délimitation et la caractérisation du centre-ville ne sont plus à l'agenda de la recherche urbaine depuis au moins trois décennies. De manière symptomatique, une des principales synthèses sur les structures socio-spatiales des villes européennes à la fin du 20<sup>e</sup> siècle [Vandermotten *et al.*, 1999], ne s'interroge ni sur les contours ni sur les fonctions du centre des agglomérations étudiées. A l'heure de la métropolisation, de l'émergence de nouvelles centralités urbaines et de la constitution d'agglomérations dites « polycentriques », l'objet *centre-ville* ne semble plus d'actualité. Il faut donc faire appel à des travaux plus anciens pour trouver des éléments de réponse à la question toute simple posée ici : qu'est-ce un centre-ville en Europe ?

Les géographes et politologues qui se penchent sur ce thème dans les années 1970 et 1980 [voir par exemple Beaujeu-Garnier, 1972 ; Carter, 1981 ; Lévy, 1986 ; Bagnasco, 2000] mettent avant tout l'accent sur la différence entre les centres-villes d'Amérique du Nord et d'Europe. Les premiers, excepté dans les agglomérations les plus grandes, sont exclusivement occupés par un *Central Business District* (CBD), où se concentrent, dans des immeubles élevés, des activités à très forte valeur ajoutée financière (sièges sociaux, sociétés spécialisées dans les transactions, etc.) et les services de proximité qui leur sont attachés (commerces, restauration). Les seconds, au contraire, se caractérisent par une diversité de fonctions, puisqu'y coexistent encore habitations, équipements collectifs, commerces diversifiés, industrie légère, lieux de pouvoir et de vastes surfaces de bureaux dédiées au tertiaire de commandement. Malgré la périurbanisation résidentielle et commerciale observée à partir des années 1960, les centres-villes européens constituent donc des lieux privilégiés d'interactions. Comme le souligne Lévy [1981], la pluralité des fonctions favorise les rencontres aléatoires d'individus diversifiés (habitants, chaland, travailleurs, touristes,...), ce qui augmente la complexité de la structure des échanges.

De manière plus précise, en nous appuyant notamment sur Beaujeu-Garnier [1972], il est possible de mettre en évidence à grands traits ce qui, en Europe, singularise le centre-ville du reste du tissu urbain, en termes de morphologies et de fonctions plus spécifiquement. Sur le plan spatial, tout d'abord, le centre-ville constitue généralement un « centre de gravité ». Autrement dit, un espace en position centrale vers lequel convergent les voies de communication, tant routières que ferroviaires. Si le centre-ville occupe un espace particulier, il incarne aussi une histoire : c'est en son sein que s'exprime avec le plus de force la fameuse formule de Roncayolo selon laquelle « *la ville, dans sa matérialité, est du temps consolidé* » [1990]. Le centre-ville est la partie

la plus anciennement occupée et construite d'une agglomération. Cette antériorité n'a rien d'anodin car elle conditionne, encore aujourd'hui, certaines de ses caractéristiques. Jusqu'à la révolution urbaine du 19<sup>e</sup> siècle, marquée par une forte croissance démographique et spatiale des villes européennes, le centre-ville a été la seule partie bâtie des agglomérations. Il a donc non seulement concentré la population, mais aussi abrité de manière *exclusive* les multiples rouages de la vie urbaine (organes administratifs, commerciaux, culturels, artisanaux, voire industriels) avec, comme à Bruxelles, des séparations spatiales anciennes entre lieux d'implantation des pouvoirs (civils ou religieux) et lieux d'échanges commerciaux. En ce sens, le centre a accumulé dans son tissu urbain une valeur économique élevée (qui se traduit dans le prix du foncier) et une valeur symbolique exceptionnelle (qui s'exprime par exemple dans les bâtiments représentatifs d'une ville dans les imaginaires collectifs). C'est en raison de cet avantage initial, antérieur à la révolution urbaine, que les centres-villes sont restés jusqu'à nos jours, en dépit du processus de périurbanisation des commerces et services, des lieux de concentration des principales fonctions urbaines. Divers facteurs, variables selon les agglomérations, expliquent par ailleurs que l'habitat s'y est également maintenu, alors qu'il se réduisait à peu de chagrin dans les centres-villes étasuniens : un développement plus tardif et plus lent du taux de motorisation individuelle, la persistance de réseaux de transport intra-urbains denses, l'immigration internationale comblant les espaces résidentiels laissés vacants par l'émigration vers les banlieues, la persistance voire le développement de commerces et services de proximité destinés aux habitants du centre (et pas uniquement à leurs usagers)... A ces facteurs, qui firent sentir leurs effets dès les années 1960, vint s'ajouter à partir des années 1990 le processus de gentrification qui contribue, lui aussi, à maintenir de l'habitat dans les centres-villes, tout en y augmentant la pression foncière pour les populations déjà en place.

## 1. Un espace habité

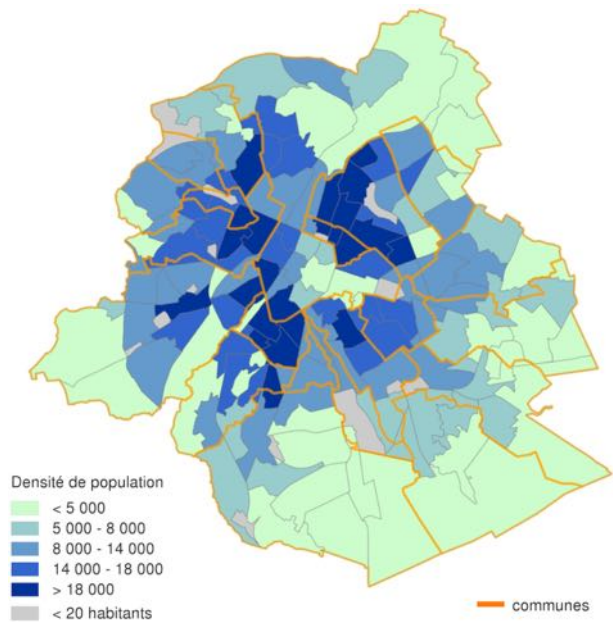
Le Pentagone bruxellois est ainsi un espace habité, et même densément habité. Et cela bien que les bureaux, les lieux de pouvoir, les équipements publics (tribunaux, hôpitaux, établissements scolaires, équipements sportifs, équipements culturels,...), les commerces, les hébergements touristiques et le parc de Bruxelles y occupent de vastes surfaces.

D'après les données du Monitoring des quartiers [IBSA, en ligne], en 2011, on y recensait près de 53.000 habitants, soit un peu moins de 5% de la population régionale pour 2,5% de sa superficie. Si les densités de population restent modestes, inférieures à 5.000 habitants par km<sup>2</sup>, entre le Parc et

la Gare centrale, elles atteignent ou dépassent les 10.000 habitants par km<sup>2</sup> dans plusieurs quartiers de l'hypercentre, qui abritent pourtant une vaste palette de fonctions non résidentielles (autour de la Grand-Place et de la place de la Monnaie) et dépassent nettement les 15.000 habitants par km<sup>2</sup> dans la partie occidentale du Pentagone, des Marolles au quartier Béguinage-Dixmude, qui forme avec le « croissant pauvre » l'espace le plus densément habité de la Région.

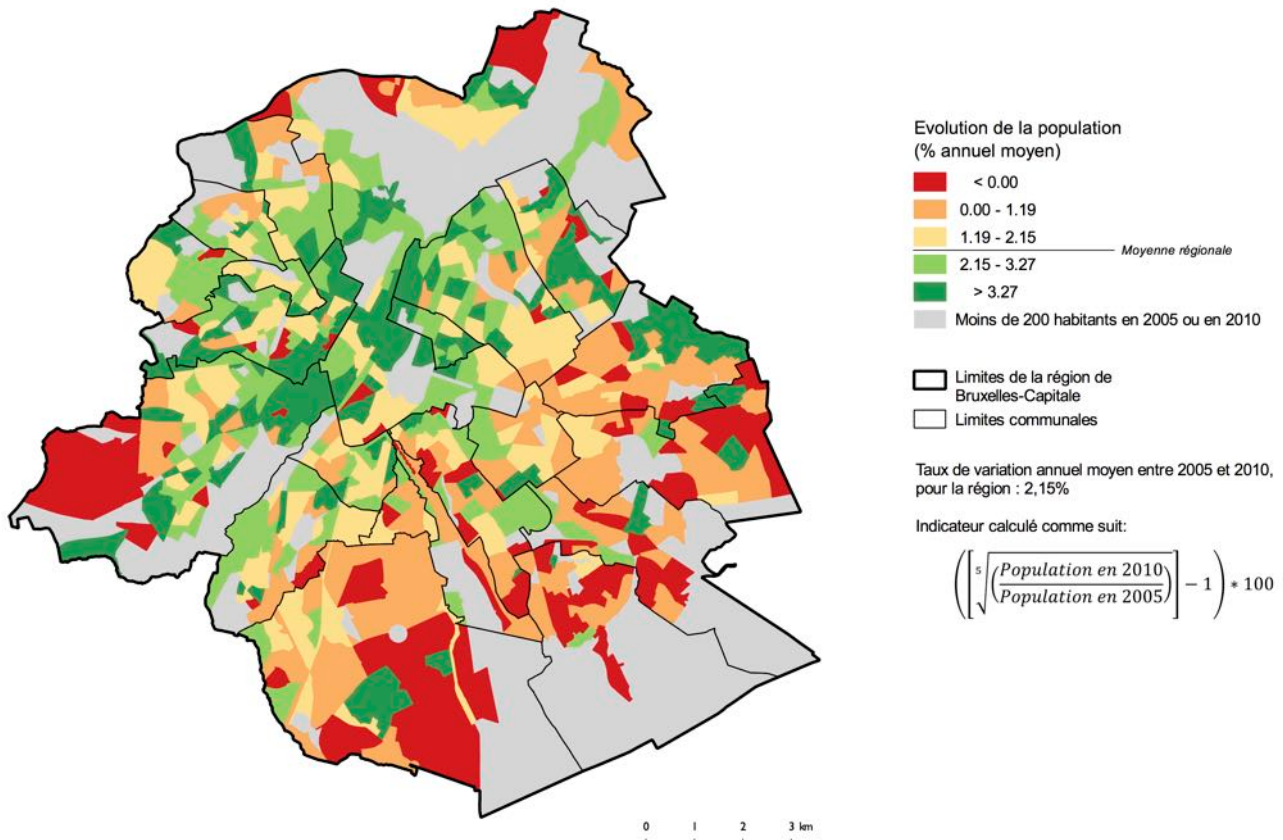
**‘La partie occidentale du Pentagone forme, avec le croissant pauvre, l'espace le plus densément habité de la Région’**

Alors qu'au cours du 20<sup>e</sup> siècle, le Pentagone a connu une très forte érosion démographique, passant de 140.000 à 40.000 habitants entre 1910 et 2000, il enregistre depuis une quinzaine d'années une croissance soutenue de sa population (+/- 2,2 % par an entre 2000 et 2011), à un rythme près de deux fois supérieur à celui de l'ensemble de la Région (+/- 1,1% par an sur la même période).



**Figure 1. Densité de la population en 2013 à l'échelle des quartiers**

Source : IBSA, SPF économie via Monitoring des quartiers



**Figure 2. Taux d'accroissement annuel moyen de la population (2005 – 2010) à l'échelle des secteurs statistiques**

Source : Van Hamme et al., 2016

Cette croissance est surtout forte dans la partie occidentale, populaire, du centre-ville, tant au sud (quartiers Anneessens et Stalingrad) qu'au nord (quartiers Béguinage-Dixmude et Martyrs), tandis qu'elle est plus modérée dans le quartier Dansaert et au Sablon.

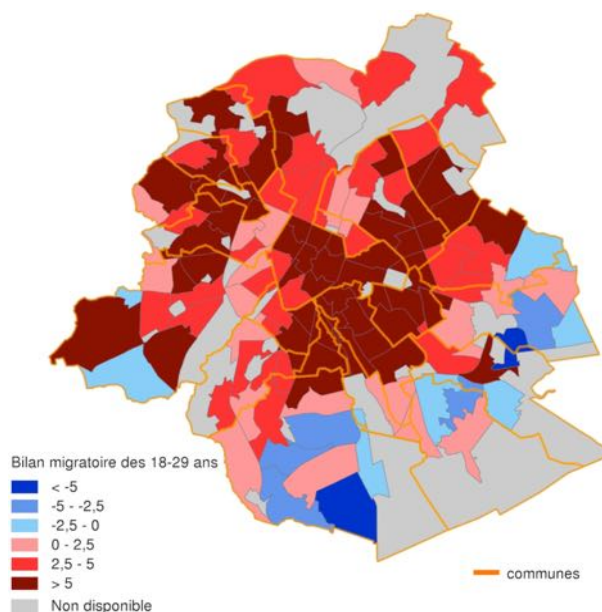
Le retournement démographique observé depuis le début des années 2000 résulte de la conjonction de plusieurs processus. Tout d'abord, l'immigration issue de l'étranger, qui a fortement augmenté entre 2000 et 2010 pour l'ensemble de la Région, s'est concentrée dans les parties à la fois les plus denses et les plus pauvres de la ville, notamment dans l'ouest du Pentagone.

Une observation de détail montre que si les populations nées dans des pays que l'on peut classer comme « pauvres » ou à revenus intermédiaires migrent préférentiellement vers les quartiers populaires du Pentagone (d'Anneessens à Béguinage-Dixmude), celles en provenance de pays « riches » arrivent davantage dans les parties en voie de gentrification, comme le quartier Dansaert et le Sablon.

Ensuite, bien que la Région de Bruxelles-Capitale continue à afficher un bilan migratoire<sup>1</sup> très négatif avec le reste de la Belgique, les quartiers du Pentagone se démarquent par des bilans faiblement négatifs voir positifs (Figures 3, 5 et 6).

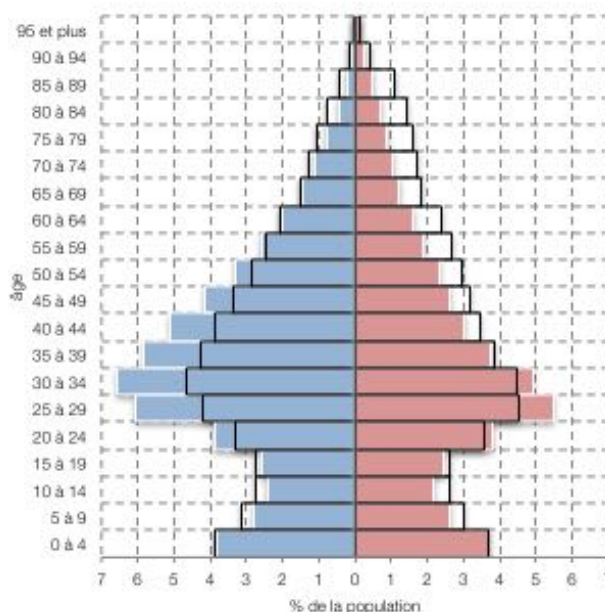
Une partie de ces quartiers sont populaires. Ils accueillent des populations précaires qui y résident souvent longtemps, que ce soit sous l'effet d'un *blocage* (dû à des difficultés matérielles à quitter le quartier par exemple) ou d'un *ancrage* (la nécessité de vivre dans le quartier pour en utiliser les ressources, comme les réseaux sociaux, ou parce que le coût de la vie y reste modeste) [Van Hamme *et al.*, 2016]. L'autre partie est gentrifiée, ou en voie de gentrification, et attire des jeunes adultes, étudiants ou diplômés, issus de milieux plutôt favorisés, au moins sur le plan du capital culturel.

La forte dynamique démographique récente du Pentagone tient enfin à l'effet de la structure par âge sur la natalité. L'importance de l'immigration – internationale et en provenance du reste de la Belgique – de jeunes adultes dans l'ensemble du Pentagone s'exprime par une très forte surreprésentation des groupes d'âges compris entre 20 et 34 ans, qui correspondent précisément aux âges de plus forte fécondité (Figure 4).



**Figure 3. Bilan migratoire des 18-29 ans (2001 - 2006) à l'échelle des quartiers**

Source : IBSA, SPF économie via Monitoring des quartiers



**Figure 4. Pyramide des âges de la population du Pentagone (trame bleue) et de la Région de Bruxelles-Capitale (trait noir gras) (en % de la population totale) (2011)**

Source : Traitements personnels sur base des données de Census 2011, Statistics, Belgium

<sup>1</sup> Le bilan migratoire d'une zone géographique est le solde des immigrations vers cette zone de personnes venant de Belgique ou d'ailleurs et des émigrations à partir de cette zone.

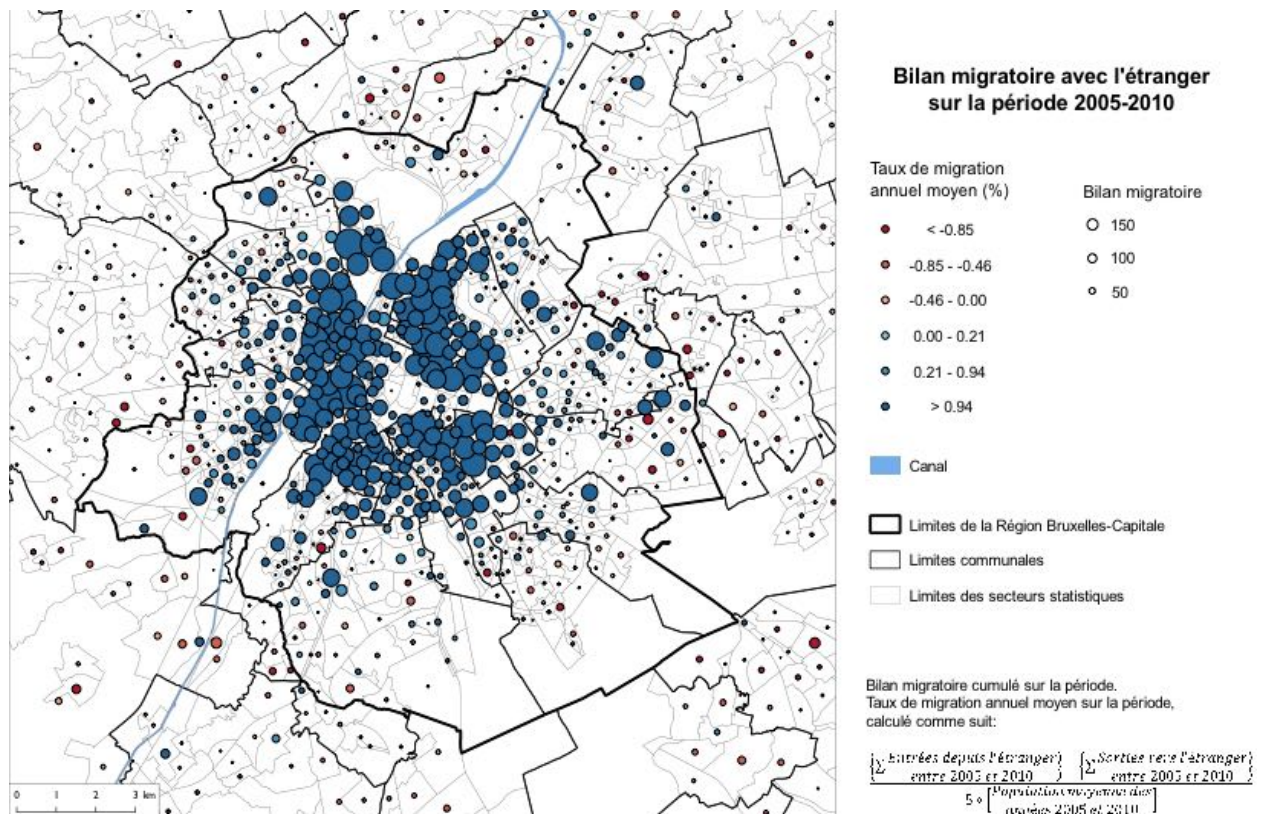


Figure 5. Bilan migratoire avec l'étranger (2005 – 2010) à l'échelle des secteurs statistiques

Source : Van Hamme et al., 2016

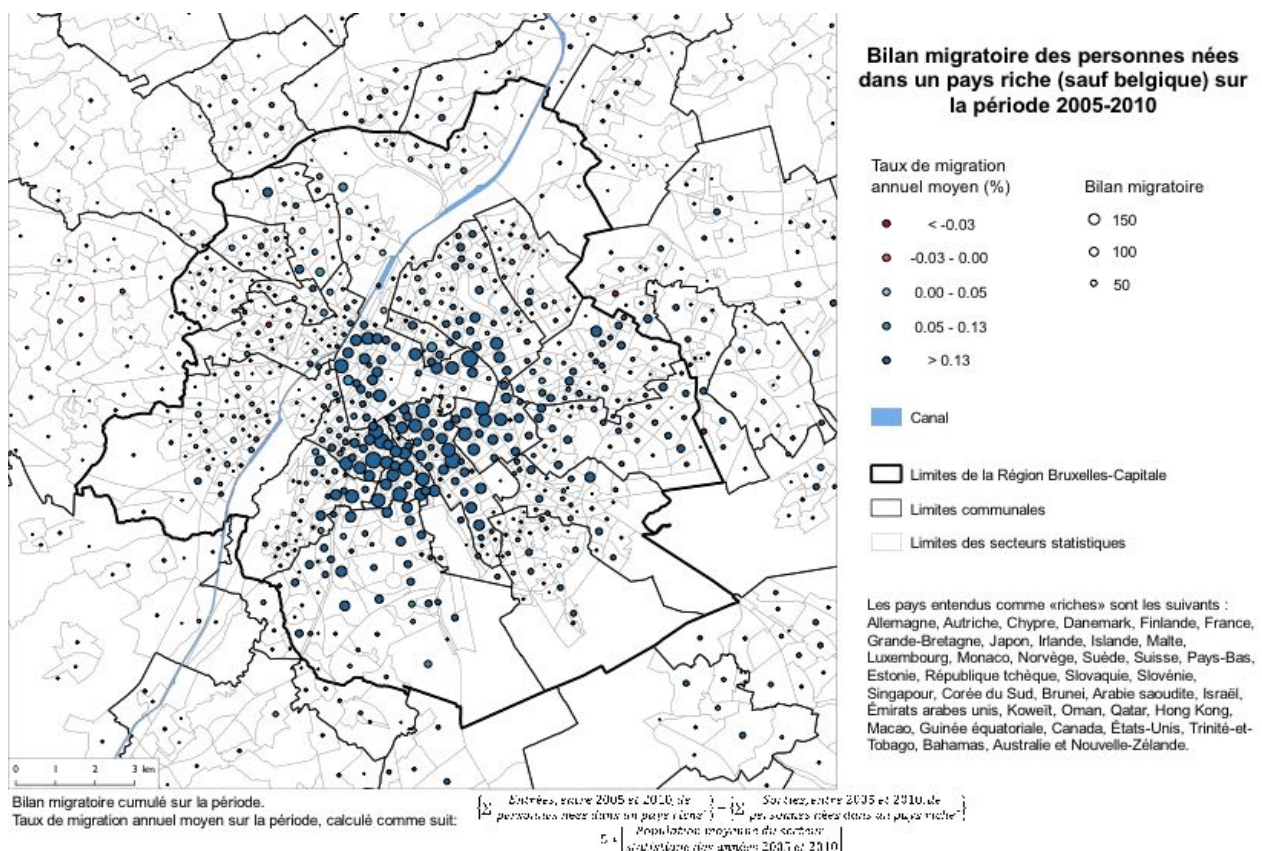


Figure 6. Bilan migratoire des personnes nées dans un pays riche (sauf Belgique) (2005 – 2010) à l'échelle des secteurs statistiques

Source : Van Hamme et al., 2016

## 2. Un espace de travail

Le centre-ville n'est pas un CBD (ou un « centre des affaires ») au sens strict. Contrairement à certains pans des quartiers nord et européen, il n'y a pas eu dans le centre de Bruxelles d'élimination complète de fonctions résidentielles, des activités industrielles voire de certaines formes de commerce pour former un espace où se concentrent exclusivement des activités de tertiaire administratif (sièges sociaux, centres décisionnels publics) et les services associés (commerces tournés exclusivement vers la clientèle de bureaux et Horeca).

Hormis la très fonctionnaliste tour Phillips et sa dalle ou le centre administratif de la Ville et de la poste, situés Place de Brouckère, il y a finalement peu d'immeubles très élevés dont la surface de plancher rapportée au sol est très importante en raison des prix élevés du foncier associés à la centralité. En fait, on parlera de CBD à Bruxelles plutôt pour des espaces péricentraux, tels le quartier européen et le quartier nord, où les éléments de définition de cette typologie urbaine, y compris le *skyline* et l'ampleur

des déplacements verticaux plutôt qu'horizontaux, sont vraiment présents.

**‘Le centre-ville reste un pôle d'emploi majeur, relativement diversifié sur le plan sectoriel et sur le plan de la base économique des activités’**

Pourtant même si la fonction administrative n'est pas dominante, elle est bien présente dans le centre-ville puisque près d'un tiers des emplois situés en Région de Bruxelles-Capitale du secteur financier ou de l'administration publique sont localisés dans le Pentagone, avec une part non négligeable autour de l'axe nord-sud (respectivement 21,1% et 10,6%). Si on ajoute les services administratifs et de soutien, c'est près de 30.000 emplois administratifs qui sont répertoriés dans les quartiers le long de l'axe nord-sud.

|        | Secteur d'activité                                             | Axe Nord-Sud |                | Pentagone |                | Commune de Bruxelles-ville |                | Région de Bruxelles-Capitale |                |
|--------|----------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------|----------------|----------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
|        |                                                                | effectif     | part régionale | effectif  | part régionale | effectif                   | part régionale | effectif                     | part régionale |
| K      | Activités financières et d'assurance                           | 13.490       | 21,1%          | 19.849    | 31,1%          | 31.293                     | 49,0%          | 63.841                       | 100,0%         |
| O      | Administration publique                                        | 13.054       | 10,6%          | 37.205    | 30,1%          | 55.571                     | 45,0%          | 123.617                      | 100,0%         |
| G      | Commerce; réparation de véhicules automobiles et de motocycles | 4.689        | 6,2%           | 7.516     | 9,9%           | 20.929                     | 27,5%          | 76.208                       | 100,0%         |
| I      | Hébergement et restauration                                    | 4.348        | 14,3%          | 6.542     | 21,5%          | 11.652                     | 38,3%          | 30.392                       | 100,0%         |
| N      | Activités de services administratifs et de soutien             | 4.211        | 7,6%           | 7.436     | 13,4%          | 21.602                     | 38,8%          | 55.616                       | 100,0%         |
| P      | Enseignement                                                   | 2.467        | 5,0%           | 5.420     | 11,1%          | 11.024                     | 22,5%          | 48.971                       | 100,0%         |
| Q      | Santé humaine et action sociale                                | 2.166        | 3,6%           | 7.599     | 12,6%          | 14.270                     | 23,6%          | 60.490                       | 100,0%         |
| STU    | Autres                                                         | 1.984        | 6,8%           | 4.911     | 16,9%          | 11.988                     | 41,2%          | 29.101                       | 100,0%         |
| M      | Activités spécialisées, scientifiques et techniques            | 1.427        | 2,9%           | 4.981     | 10,0%          | 16.544                     | 33,2%          | 49.759                       | 100,0%         |
| R      | Arts, spectacles et activités récréatives                      | 1.295        | 14,4%          | 2.606     | 29,0%          | 3.832                      | 42,6%          | 9.000                        | 100,0%         |
| H      | Transports et entreposage                                      | 953          | 3,0%           | 2.091     | 6,5%           | 9.359                      | 29,3%          | 31.940                       | 100,0%         |
| ABCDEF | Agriculture et industrie                                       | 691          | 1,3%           | 4.348     | 8,3%           | 12.448                     | 23,8%          | 52.194                       | 100,0%         |
| J      | Information et communication                                   | 385          | 1,0%           | 3.107     | 8,4%           | 8.873                      | 24,0%          | 36.995                       | 100,0%         |
| L      | Activités immobilières                                         | 153          | 2,2%           | 436       | 6,1%           | 1.684                      | 23,7%          | 7.102                        | 100,0%         |
| Total  |                                                                | 51.313       | 7,6%           | 114.047   | 16,9%          | 231.069                    | 34,2%          | 675.226                      | 100,0%         |

**Tableau 1. Effectif de l'emploi comptabilisé par les organismes de sécurité sociale (postes de travail), au lieu de travail, en 2011, par secteur d'activité.**

*Les postes de travail n'incluent que très partiellement les travailleurs des institutions internationales. Les emplois non-localisés au secteur statistique ont été comptabilisés à l'échelle de la commune. L'emploi indépendant est localisé au siège social. L'axe nord-sud est reconstitué en sommant les secteurs statistiques contigus aux boulevards, de Rogier à Midi: A001, A002, A01-, A02-, A03-, A20-, A21-, A32-, A34-, A35- et A83-*

*Source: calculs IRIB/IGEAT d'après Statistics Belgium, Censur 2011.*

Vu la forte présence des fonctions commerciales et touristiques, le commerce et l'Horeca constituent évidemment aussi une grande part des emplois localisés le long de l'axe nord-sud (près de 9.000 postes de travail sur les 14.000 répertoriés dans le Pentagone).

Hôpitaux et écoles font que l'emploi dans les secteurs de la santé et de l'enseignement représente dans l'axe nord-sud plus de 4.500 postes. Ce nombre paraît important au niveau du Pentagone mais, en réalité, par rapport à la proportion d'emplois de ce type dans toute la Région, il est assez bas.

Enfin, témoin de la vie culturelle du centre-ville, on soulignera le poids relatif du secteur des arts, spectacles et activités de loisir (14,4 % de l'emploi régional dans l'axe nord-sud, 29% dans le Pentagone).

Le centre-ville reste donc un pôle d'emploi majeur, relativement diversifié sur le plan sectoriel, mais aussi sur le plan de la base économique des activités (activités induites localement comme le commerce, activité à la base plus étendue mais bénéficiant de la centralité bruxelloise en termes de bassin d'emploi, activités liées aux institutions culturelles...).

### 3. Un espace commercial

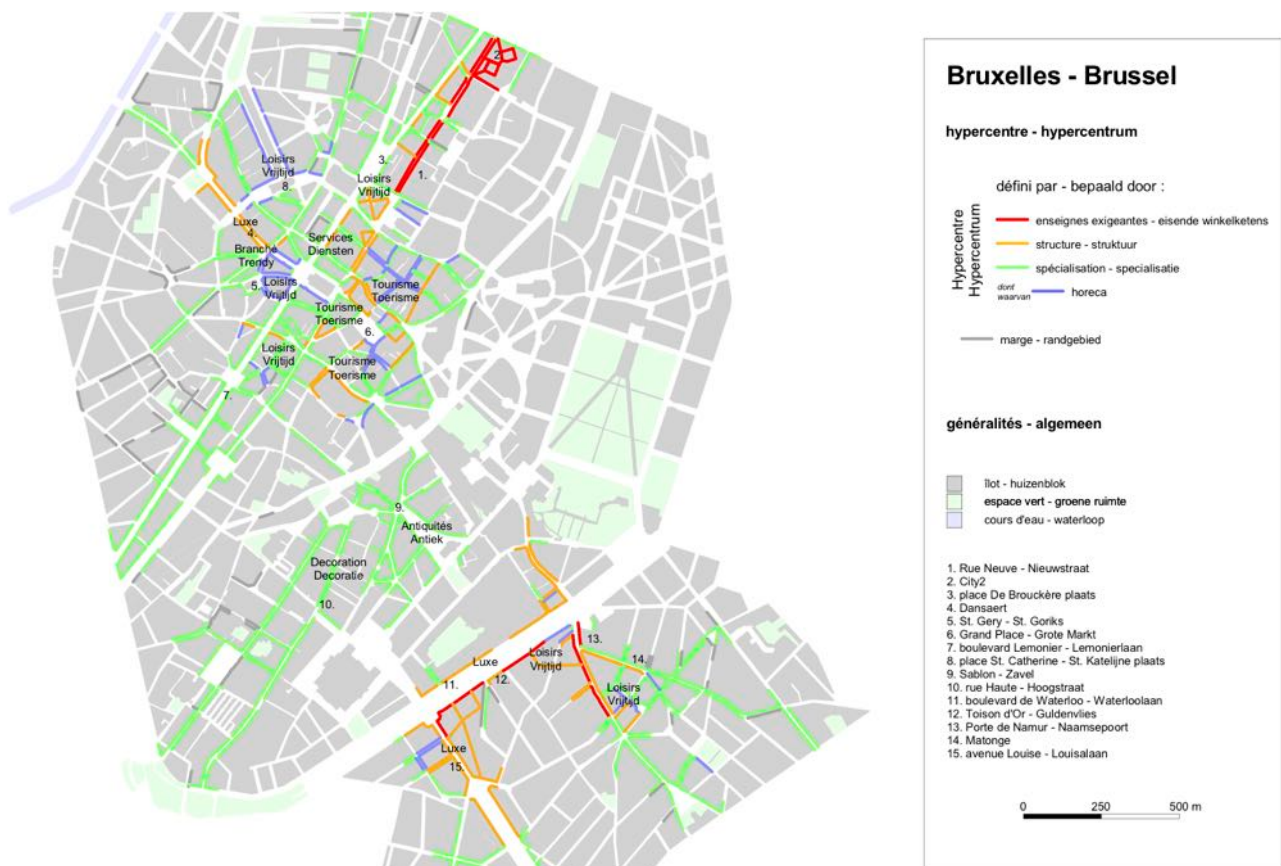
Le terme « hypercentre » est régulièrement utilisé pour parler de la fonction commerciale des centres-

villes, mais est rarement défini. Il peut être employé dans un sens très large, correspondant par exemple à la ville intra-muros, voire à une extension de celle-ci, ou au contraire très étroite, réduite aux *main streets*.

**‘Sur le plan commercial, le centre-ville constitue, avec le haut la ville, un des cœurs de l'hypercentre bipolaire bruxellois’**

Trois conceptions de l'*hypercentre commercial* sont défendables, emboîtées comme des poupées gigognes :

- La définition la plus étroite correspond aux *main streets* des courtiers immobiliers, où se concentrent les enseignes les plus exigeantes, celles qui recherchent le nombre le plus élevé de passages de chalands et n'hésitent pas pour cela à payer des loyers très élevés.
- La deuxième définition, intermédiaire, consiste en l'ensemble des rues présentant une structure commerciale typique d'un centre-ville (vêtements, chaussures, bijoux, parfumeries, maroquinerie, chocolats, gâteaux, CD, etc.). Cet



**Figure 7. L'hypercentre commercial bipolaire de Bruxelles.**

Source : Grimmeau et al., 2004.

espace est plus étendu que le premier, les enseignes exigeantes repoussant dans les rues voisines les commerces de même type que les leurs mais tenus par des indépendants, et les enseignes moins exigeantes ou correspondant à des segments spécifiques de la population.

- Enfin, la définition la plus large incorpore des quartiers spécialisés et des commerces spécialisés, l'un et l'autre ne pouvant exister qu'avec la chalandise étendue du centre-ville. Les quartiers spécialisés le seront dans des types de commerces présents ailleurs mais pas en telle concentration, comme les restaurants, les antiquaires, les commerces du sexe, etc. Les commerces spécialisés ne correspondront pas nécessairement à des types de commerces rares mais à des spécialisations rares de types existant par ailleurs ou à des commerces particulièrement réputés, justifiant et nécessitant une aire de chalandise étendue, par exemple : un magasin classé *jouets* mais en fait spécialisé dans les maquettes; un autre classé *confection* mais spécialisé dans les uniformes ou certains vêtements de travail ; un chausseur vendant par demi-pointures et en plusieurs largeurs ; un droguiste, coutelier ou fromager réputé, etc. Dans ce cas, on entendra quartiers spécialisés non dans le sens « caractérisés par une forte sur-représentation d'un type de commerces » mais bien dans celui « caractérisés par une forte présence de commerces spécialisés diversifiés ».

Bruxelles présente la particularité de compter deux espaces attirant les enseignes exigeantes : le centre-ville, axé sur la rue Neuve et City II, et le haut de la ville, étiré entre la porte de Namur et le goulet Louise. Les deux espaces se prolongent par extension de la structure centre-ville, de la rue Neuve vers le boulevard Adolphe Max, la rue des Fripiers, le Marché aux Herbes, les galeries Agora et Saint-Hubert; du haut de la ville vers l'avenue Louise au-delà de la place Stéphanie, vers le boulevard de Waterloo et la rue de Namur, vers la chaussée de Wavre. Des extensions *détachées* peuvent apparaître, comme la rue Antoine Dansaert.

Les spécialisations dans l'Horeca concernent principalement les quartiers Sainte-Catherine, Saint-Géry, de la rue des Bouchers, le Marché aux Fromages et, dans le haut de la ville, la rue Jourdan et l'extrémité de l'avenue de la Toison d'Or du côté de la porte de Namur. Les quartiers autour de la Grand-Place sont fort orientés vers la clientèle des touristes. Le Sablon est le quartier des antiquaires, spécialisation qui s'étend vers les Marolles, cependant davantage axées vers la décoration.

Le commerce de luxe se divise aussi en deux pôles : l'un classique, avec des enseignes bien établies comme Cardin, Vuitton, Ricci, etc. au boulevard de Waterloo, l'autre branché, avec des créateurs mieux

connus des jeunes aisés au fait des tendances contemporaines à la rue Antoine Dansaert.

Dans le haut de la ville, le début de la chaussée de Wavre, familièrement appelée « Matonge », est le lieu de rendez-vous des Congolais et Africains de Belgique et des environs (coiffeurs spécialisés, tissus de confection, fruits et légumes, musique et vidéos, agences de voyage,...). Le Boulevard Lemonnier concentre lui, outre plusieurs bouquinistes, des commerces marocains de type culturel (livres, musique, claviers spécifiques, articles religieux,...) et des services (banque marocaine, coiffeurs, agences de voyage,...). Ce tissu commercial se différencie clairement des commerces davantage de proximité des quartiers à forte présence marocaine ou turque.

Cela dit, l'hypercentre est probablement plus vaste mais conduirait à inclure des noyaux plus écartés, bénéficiant aussi de la chalandise bruxelloise : commerces de bazar de la rue de Brabant, prostitution de la rue d'Aerschot voisine, près de la gare du nord, restaurants turcs de la chaussée de Haecht, etc.

Sur le plan commercial, le centre-ville constitue donc, avec le haut la ville, un des cœurs de l'hypercentre bipolaire bruxellois. Ce qui le caractérise, c'est la diversité de son offre et la relative spécialisation de celle-ci, essentiellement dans les annexes de l'hypercentre d'ailleurs, où les loyers sont moins élevés. Cela induit aussi une multitude des profils de chalands, qui se côtoient dans certains espaces, mais pas dans toutes les parties du centre commercial, une multitude de parcours d'achat étant possibles dans le centre-ville.

#### 4. Un espace de loisirs

Bien que les modes de fréquentation touristique des villes européennes se soient fortement transformés au cours des dernières décennies, avec l'affirmation de nouvelles pratiques (par exemple, l'importance accordée aux événements festifs, aux sorties nocturnes, aux visites "hors des sentiers battus" et aux formes alternatives d'hébergement telles chambres d'hôtes, coachsurfing et autres Airbnb [Gravari-Barbas et Fagnoni, 2013]), l'espace touristique urbain reste généralement bien circonscrit.

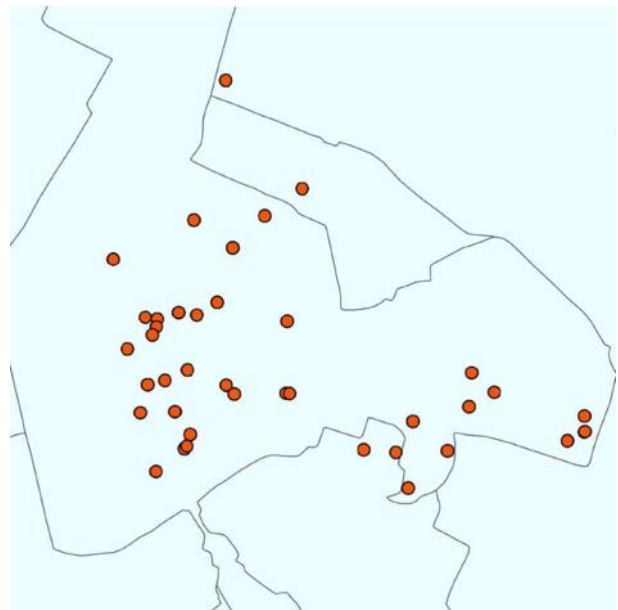
**‘L'essentiel des centres d'intérêts, de l'offre de services touristiques et de la fréquentation est concentré autour de l'îlot sacré, des boulevards centraux et du Mont des Arts’**

La métropole bruxelloise n'échappe pas à cette tendance lourde. En effet, l'essentiel des centres d'intérêt, de l'offre de services touristiques et de la fréquentation s'y trouve concentré dans le Pentagone, en particulier autour de l'îlot sacré, des boulevards centraux et du Mont des Arts. En ce sens, le Pentagone constitue bel et bien un *Central Tourist District*, au sens « d'espace des pratiques touristiques affirmées, qui cumule lieux de visite, de déambulation, d'achat, de restauration et, pour partie, de résidence » [Duhamel et Knafou, 2007 : 49]. Comme d'autres *Central Tourist District*, celui de Bruxelles affirme moins son identité par un paysage spécifique (comme celui des tours de bureaux d'un *Central Business District*) que par la présence significative des touristes.

Sur le plan des centres d'intérêt touristique, plusieurs indicateurs montrent la prééminence du Pentagone. Dans les guides touristiques papier, par exemple, ce dernier occupe plus de 60% des pages consacrées à la description des lieux de visite : 64% de la section « A voir, à faire » dans l'édition 2010 du « Guide du Routard » consacré à Bruxelles et 75% des pages de la section « Découvrir Bruxelles à travers ses 6 grands quartiers » dans l'édition 2007 du *Cartoville* (Gallimard) sur Bruxelles. De façon tout aussi symptomatique, sur les 15 « bars branchés pour apéro-zen ou soirée rock » mentionnés par « Le Guide du Routard » les deux tiers se trouvent à l'intérieur de la Petite Ceinture. Enfin, sur la quarantaine de points d'arrêts des bus *Hop On Hop Off* de la société *CitySightseeing Brussels*, 25 (62%) sont localisés dans le Pentagone, principalement à proximité du Sablon, du Parc de Bruxelles, de la Grand-Place et de la place de la Monnaie.

L'offre culturelle, qui s'adresse pour partie aux touristes, pour partie aux visiteurs d'un jour et pour partie aux habitants de la Région, présente également un haut degré de concentration spatiale. A titre d'exemple, près d'un tiers des musées bruxellois sont établis dans le Pentagone, majoritairement entre le Mont des Arts et la Grand-Place. Si cette répartition est partiellement un héritage de la logique d'implantation centrale des musées « nationaux » qui a prévalu au 19<sup>e</sup> siècle, elle traduit également une tendance contemporaine. En effet, la majorité des nouveaux musées ouverts à Bruxelles depuis 2000 se trouvent dans le Pentagone. Par ailleurs, les musées centraux sont également ceux qui retiennent l'attention des organes de promotion touristique et des guides édités.

L'offre des services touristiques est également concentrée dans le Pentagone. En 2015, 40% des établissements hôteliers et des chambres d'hôtels de la Région y étaient établis, en particulier de part et d'autre de l'axe nord-sud, entre la Bourse et la place Rogier (Figure 10). Si les hôtels du centre-ville sont en moyenne plus anciens que ceux du reste de la Région, ils offrent des capacités moyennes, des standings et des prix très similaires à ces derniers. De



**Figure 8. Localisation des arrêts des bus touristiques dans la Région de Bruxelles-Capitale**

Source : Viroux F., 2010



**Figure 9. Les musées selon qu'ils sont référencés (cercles en orange = 1 fois, cercles rouges = 2 fois) ou pas (cercles gris) dans le guide *Bruxelles, Ma capitale, Mes Quartiers européens***

Source : Paul D., inédit, 2015

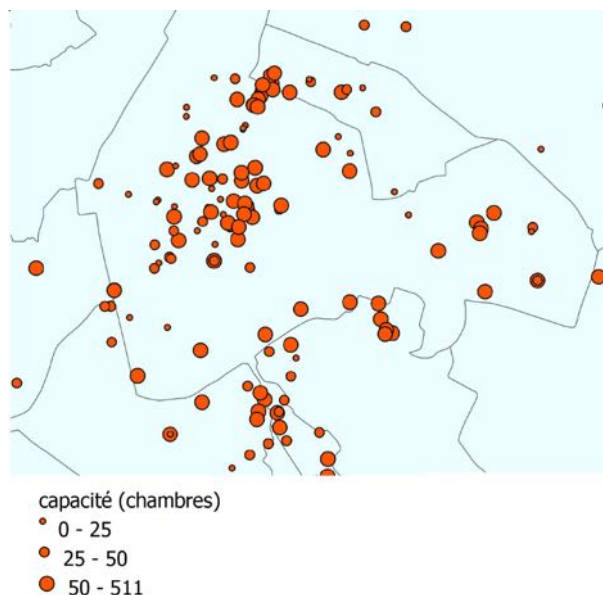
la même manière, la pénétration des chaînes hôtelières et les taux d'occupation ne divergent pas de la tendance régionale. A l'image de ce qui a été observé pour les musées, la concentration spatiale de l'hôtellerie résulte partiellement d'un héritage : au début du 20<sup>e</sup> siècle déjà, la plupart des hôtels bruxellois mentionnés dans les guides touristiques se trouvaient dans le Pentagone, notamment le long des

boulevards centraux, entre la Bourse et la place Rogier.

Cette structure s'est perpétuée jusqu'aujourd'hui, avec une atténuation progressive liée à l'émergence de nouveaux pôles hôteliers, d'abord dans le quartier Louise, puis dans le quartier européen.

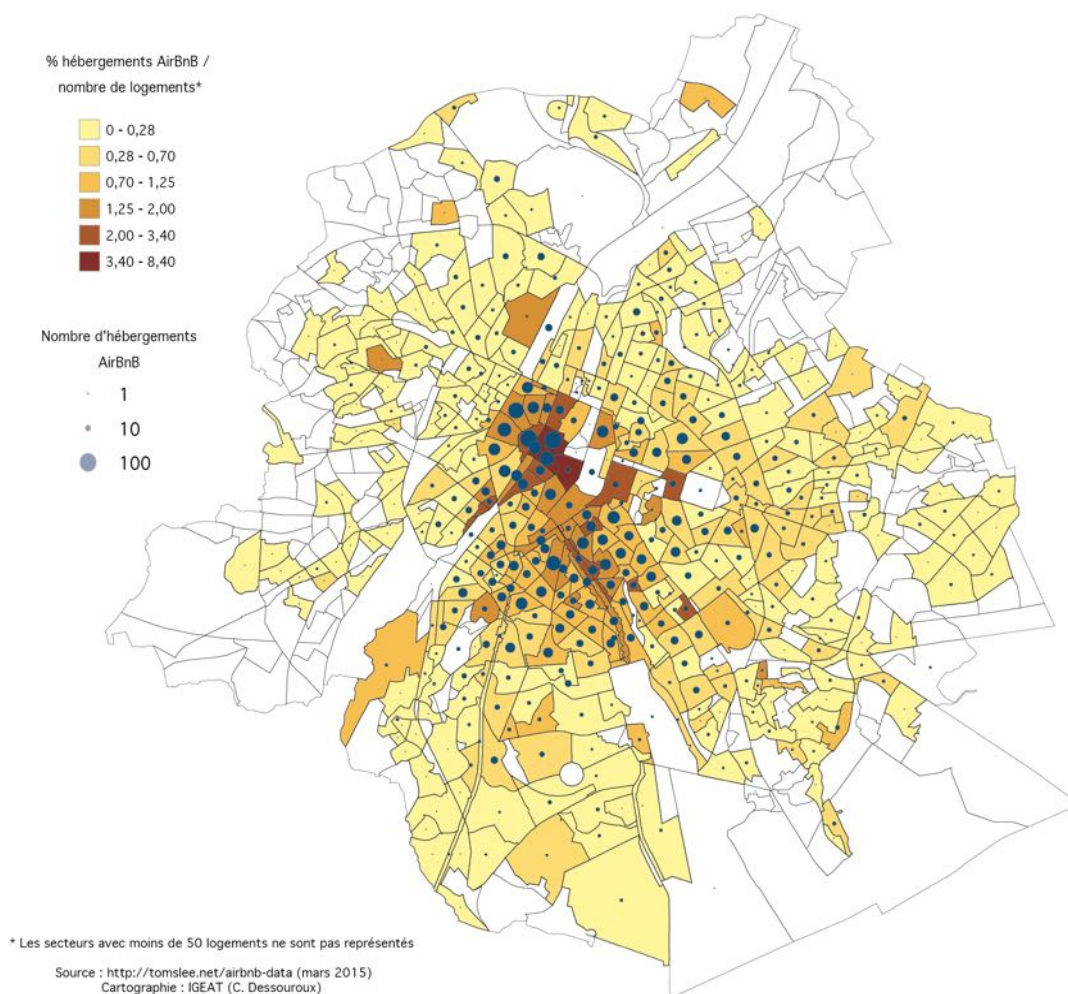
De manière plus surprenante, les nouvelles formes d'hébergement touristique, comme les chambres ou appartements mis à disposition sur la plateforme de réservation Airbnb, sont plus nombreuses dans le Pentagone que dans d'autres parties de la ville, tant en termes absolus (nombre d'hébergements Airbnb) que relatifs (part des hébergements Airbnb dans l'ensemble des logements). Entre l'îlot sacré et le quartier Dansaert on compte plusieurs dizaines de logements mis en location courte sur la plateforme Airbnb, qui représentent parfois jusqu'à 6 ou 7% du nombre total de logements privés.

Bien que nous ne disposions pas de données précises sur la fréquentation effective des différentes parties de la ville par les touristes, il est aujourd'hui possible de s'en faire une première idée à partir de l'analyse de l'activité géolocalisée sur les réseaux sociaux. La localisation de *tweets* émis depuis Bruxelles par des



**Figure 10. Les hôtels selon leur capacité dans la partie centrale de la Région de Bruxelles-Capitale.**

Source : Viroux F., 2010

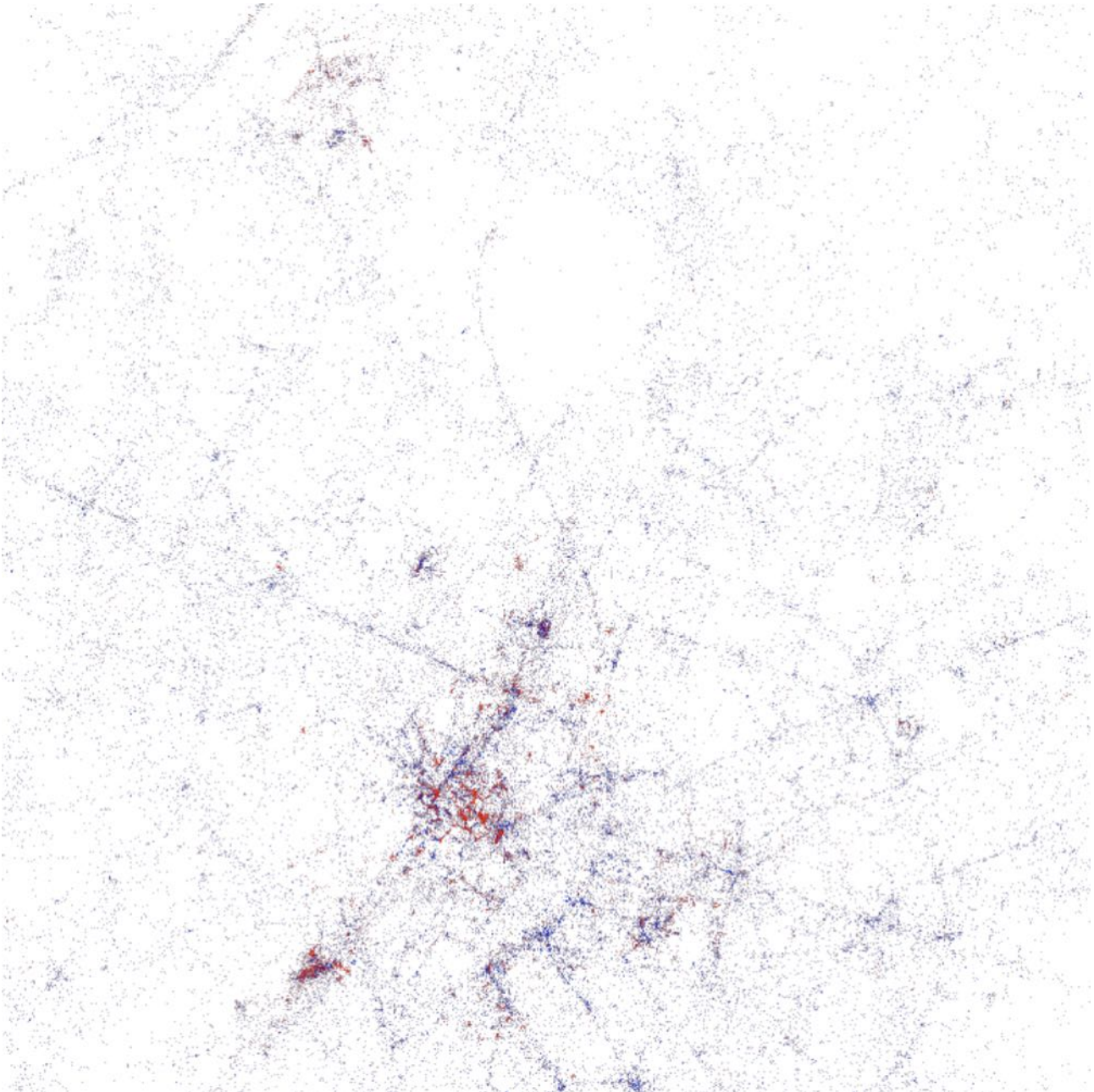


**Figure 11. La répartition spatiale des hébergements mentionnés sur la plateforme Airbnb en 2015**

Source : Cartographie IGEAT (Dessouroux C.) d'après <http://tomslee.net/category/airbnb-data>

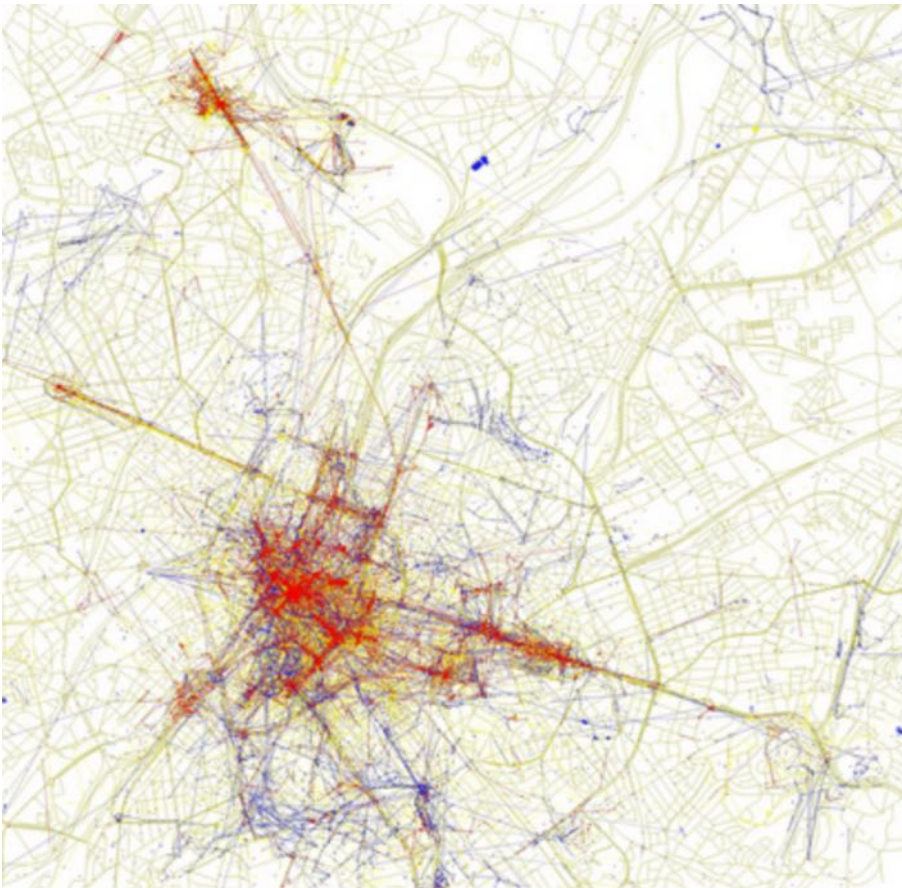
visiteurs, comme des photos postées sur Flickr, aussi par des visiteurs, révèle une géographie très simple. En dehors du plateau du Heysel, du quartier européen et de la Gare du Midi, les touristes fréquentent quasi exclusivement le Pentagone, avec une prédilection pour l'axe compris entre la Palais de Justice et le Parlement, l'îlot sacré et le quartier de la place Sainte-Catherine. Les données sur la fréquentation des musées confirment l'attrait touristique et culturel du centre-ville. En effet, en-

dehors du Musée des Sciences naturelles (Parc Léopold) et des Musées Royaux d'Art et d'Histoire (Cinquantenaire), tous les musées qui accueillent un nombre important de visiteurs se trouvent une fois encore dans le Pentagone, à commencer par les Musées Royaux des Beaux-Arts et le Musée de la Bande Dessinée.



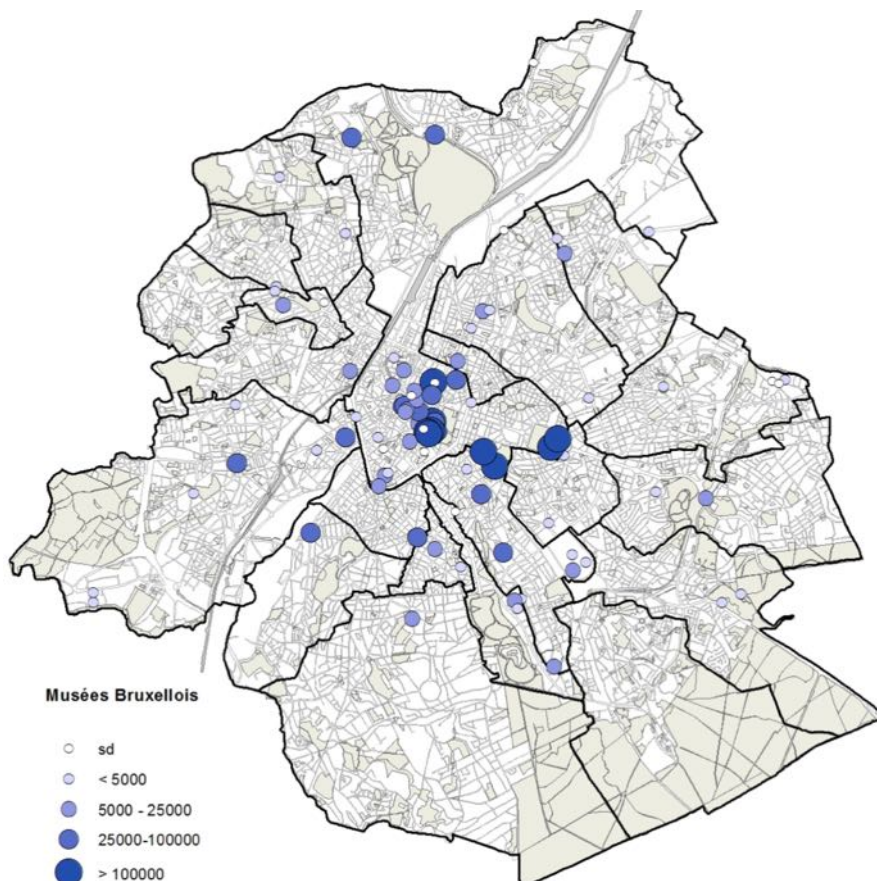
**Figure 12. Répartition spatiale des *tweets* émis depuis Bruxelles, en distinguant les *tweets* émis par les résidents (points bleus) et ceux émis par les visiteurs (points rouges)**

Source : <https://www.mapbox.com/labs/twitter-gnip/locals/#>



**Figure 13. Répartition spatiale des photographies réalisées à Bruxelles et postées sur Flickr, en distinguant les photos des résidents (points bleus) et de celles des visiteurs (points rouges)**

Source : <https://www.flickr.com/photos/walkingsf/4671504283/in/album-72157624209158632/>



**Figure 14. Les musées bruxellois selon leur fréquentation annuelle estimée**

Source : Paul D., inédit.

## Conclusion

Cet inventaire, encore relativement incomplet des fonctions socio-économiques du centre-ville souligne sa grande diversité puisque fonction résidentielle, activités administratives, commerciales ou de service public et offre touristique et de loisir y coexistent. Au sein de chacune des fonctions, la diversité est aussi de mise : diversité du profil des résidents, diversité de l'offre commerciale, diversité des fréquentations touristiques et culturelles.

Cette diversité des fonctions engendre une coexistence de différents *utilisateurs* du centre-ville, notamment, mais pas exclusivement, via des temporalités variables. La stratification spatiale, souvent plus verticale qu'horizontale, fait qu'un schéma de spécialisation par rues ou quartiers doit souvent être nuancé lorsque l'on passe d'un regard sectoriel à un regard intersectoriel. Enfin, il ne faut pas perdre de vue que ces coexistences de fonctions induisent certes des rétroactions positives, mais aussi des conflits d'usage et des concurrences, traduites notamment par le marché foncier. Toutefois, soulignons qu'une partie importante du foncier du centre-ville appartient à la Ville de Bruxelles et au

CPAS, ce qui constitue, moyennant un usage à bon escient, un puissant levier de régulation.

Bien des questions restent ouvertes et méritent un approfondissement. Concentré à ce stade sur la question des densités, de la croissance et de ses facteurs, l'approche démographique n'approfondit pas encore suffisamment la fonction d'espace de transit (ou pas) du centre dans les carrières résidentielles. Il nous semble également, toujours sur le plan socio-démographique, qu'il faudrait investiguer davantage les ressorts de la *pression* que subit actuellement le Pentagone, notamment en actualisant les données sur l'immigration en provenance de l'étranger, mais aussi sur les migrations sortantes et la durée du maintien dans les quartiers, qu'ils soient populaires ou gentrifiés. Un autre élément à tenir à l'œil réside dans l'échelle d'analyse : faut-il se focaliser sur l'axe nord-sud ou envisager l'ensemble du Pentagone ? Le volet commercial et touristique de l'analyse mériterait d'approfondir le questionnement sur les pratiques spatiales et temporelles des chalandes et des touristes, mais aussi les logiques foncières et immobilières à l'œuvre dans les différentes parties du centre-ville.

## Bibliographie indicative

- BAGNASCO, A., 2000. *Cities in contemporary Europe*. Cambridge: Cambridge University Press.
- BAUJEU-GARNIER, J., 1972. Comparaison des centres-villes aux Etats-Unis et en Europe. Caractéristiques et possibilités d'évolution. In : *Annales de Géographie*. 1972. Vol. 81, n°448, pp. 665-698.
- BRÜCK, L., 1998. La localisation des établissements hôteliers à Bruxelles. In : *Bulletin de la Société géographique de Liège*. 1998. n°35, pp. 67-80.
- CARTER, H., 1981. *The Study of Urban Geography*. London: Edward Arnold.
- DESSOUROUX, C., BENSLIMAN, R., BERNARD, N., DE LAET, S., DEMONTY, F., MARISSAL, P., et SURKYN, J., 2016. Note de synthèse BSI. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. In : *Brussels Studies*. 2016. n°99, pp. 1-33. Disponible à l'adresse : <http://brusselsstudies.be/publications/index/file/id/203/type/pdf/lang/fr>
- DUHAMEL, P. et KNAFOU, R., 2007. Le tourisme dans la centralité parisienne. In : SAINT-JULIEN, T. et LE GOIX, R., (eds), *La métropole parisienne. Centralité, inégalités, proximité*. Paris : Belin. pp. 39-64.
- GRAVARI-BARBAS, M. et FAGNONI, E. (eds), 2013. *Métropolisation et tourisme. Comment le tourisme redessine Paris*. Paris : Belin.
- GRIMMEAU, Jean-Pierre, WAYENS, Benjamin et VERHETSEL, Ann, 2004. *Le commerce dans les grandes villes belges et leur périphérie* [en ligne]. Bruxelles : Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire de l'Université libre de Bruxelles.
- JOURDAIN, V., 2012. *L'hôtellerie bruxelloise 1880-1940. Acteurs, structures et logiques spatiales d'un secteur multiforme*. Thèse de doctorat en Histoire, art et archéologie. Bruxelles-Neuchâtel. Université libre de Bruxelles-Université de Neuchâtel.
- LEVY, J., 1986. Centre-ville : toutes directions. In : *Espace Temps*. 1986. n°33, pp. 50-58.
- ROESEM, T., DE SPIEGELAERE, M., WAYENS, B., DEBOOSERE, P., KESTELOOT, C., VANDERMOTTEN, C., WILLAERT, D., GADEYNE, S., SLEGGERS, K., VAN CUTSEM, S., MARISSAL, P. et CHARLES, J., 2006. *Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale*. Bruxelles : Observatoire de la Santé et du Social - Commission communautaire commune.
- RONCAYOLO, M., 1990. *La Ville et ses territoires*, Paris : Gallimard.
- VAN HAMME, G., GRIPPA, T. et VAN CRIEKENGEN, M., 2016. Mouvements migratoires et dynamiques des quartiers à Bruxelles. In : *Brussels Studies*. 2016. n°97. Disponible à l'adresse : <http://brusselsstudies.be/publications/index/file/id/201/type/pdf/lang/fr>
- VANDERMOTTEN, C., VERMOESEN, F., DE LANNOY, W. et DE CORTE, S., 1999. Villes d'Europe. Cartographie comparative. In : *Bulletin du Crédit Communal*. 1999. Vol. 53, n°207-208, 408 p.