

Les bureaux à Liège (1)

par J. P. DONNAY

Licencié en Sciences géographiques
Chercheur à l'Université de Liège

Résumé. — *Aucun travail n'ayant précédemment abordé la fonction de bureaux à Liège, sous quelque biais que ce soit, la présente étude, sans se vouloir exhaustive, tente d'évaluer les principales caractéristiques du parc de bureaux liégeois. Après un bref exposé des méthodes utilisées, sont présentés les résultats relatifs à l'emploi total occupé, à la surface de plancher utilisée et à l'état général du support immobilier, tant pour le secteur privé que pour les administrations publiques. Une seconde partie de l'article est consacrée à l'étude de la localisation des établissements de bureaux et ce, dans le but de délimiter le centre des affaires de la ville. L'évolution du parc de bureaux a ensuite été étudiée au moyen des demandes de permis de bâtir. Enfin un dernier chapitre est consacré au marché de bureaux liégeois, considéré comme inexistant il y a quatre ans à peine, mais actuellement en pleine croissance et posant déjà un certain nombre de problèmes.*

Abstract. — *As no survey of any kind has ever before been done on the function of offices in Liège, this study, without being exhaustive, tries to evaluate the principal features of the office property market in Liège. After a short description of the methods used we give the results concerning: the total occupied use, the floor surface taken up and the general state of the property market of both private enterprise and public authority buildings. The second part of the article is devoted to the study of the location of office premises. Its aim is to delimit the business district of the city. We then look at the evolution of the office property market on the basis of applications for building licence. The last part is about the office market in Liège which was held to be non-existent just four years ago but which is now expanding and is already creating a lot of problems.*

(1) Cette étude fut effectuée dans le cadre d'un mémoire de licence en Sciences géographiques. Nous tenons à remercier M. le Professeur J. A. Sporck et Mme B. Mérenne-Schoumaker qui ont bien voulu diriger notre travail.

I. — INTRODUCTION

Les modifications intervenant dans le patrimoine immobilier d'une ville constituent le premier facteur de mutation du paysage urbain. Depuis la fin de la seconde guerre mondiale et, chez nous, plus encore depuis le début des années 60, de telles transformations sont en nombre toujours croissant et ce, notamment, depuis que sont apparus les immeubles à étages multiples. Ce nouveau type d'immeuble s'est vu attribuer pendant longtemps la seule fonction de résidence, ne se ménageant souvent qu'une surface commerciale au niveau du rez-de-chaussée. De plus en plus cependant, un nouveau marché, principalement locatif, fait que plusieurs de ces immeubles à étages multiples construits récemment sont voués à une nouvelle affectation : la surface de bureau.

A qui sont destinées ces surfaces ou, en d'autres termes, quelles sont les activités susceptibles de faire partie de la fonction de bureaux ?

La fonction de bureaux en tant que telle n'est pas récente, les activités regroupées sous ce terme étant souvent, nous le verrons plus loin, traditionnelles. Pour les déterminer, le seul fait qu'elles occupent un local identique n'est pas suffisant. En fait, seule l'activité sera discriminante, les entreprises de bureaux étant celles « n'échangeant avec l'extérieur que de l'information orale ou des documents » ([5], p. 17).

Les emplois de bureaux appartiennent par définition au secteur tertiaire. Néanmoins, l'activité où s'exercent ces emplois peut être soit tertiaire (la majorité des cas), soit secondaire (ces emplois de bureaux formant alors le « tertiaire du secondaire »). Parmi cette dernière catégorie nous ne retiendrons cependant que les fonctions rassemblées dans un immeuble spécifiquement réservé aux bureaux. En effet, seules celles-ci, à l'encontre des activités de bureaux enclavées dans une unité à vocation différente, sont typiques de la fonction urbaine de bureaux.

Une quarantaine d'activités souscrivent aux conditions qui viennent d'être énoncées ; nous les avons réunies en six branches principales : les assurances, les banques, les sociétés de services aux entreprises, les établissements de services aux particuliers, les sièges sociaux et administratifs et enfin une dernière branche, nommée « divers », dans laquelle nous classerons les organisations politiques, mutuelles, syndicales, ... En outre, nous tiendrons compte des services administratifs publics : communaux, provinciaux et d'Etat, qui eux aussi répondent aux conditions susnommées.

Toutes les villes ne peuvent posséder un tel équipement et, de fait, un niveau urbain minimum, hiérarchiquement parlant, est nécessaire à l'apparition d'un véritable parc de bureaux. Ainsi des sièges sociaux et administratifs, des sociétés de services aux entreprises spécialisées ne sont économiquement justifiables qu'au niveau d'une ville importante : capitale nationale voire internationale, métropole régionale et au minimum ville

régionale ; respectivement donc les niveaux 0 (voire 00), I et II de la hiérarchie urbaine [12].

D'aucuns s'étonneront peut-être de la présence de services financiers (banques et assurances) parmi les activités de bureaux, alors que récemment encore une typologie officielle classait ce type de service parmi les activités commerciales. Ici encore tout est question de niveau. Dans une petite ville ou une ville moyenne, les services financiers sont souvent limités à quelques établissements de guichets qui, tant du point de vue de la localisation que du point de vue de l'activité s'apparentent véritablement à une succursale commerciale. Dans les villes de plus haut niveau, on se trouve en face de deux types d'établissements : d'une part, des établissements de guichets identiques à ceux dont on vient de parler et qui peuvent de même être considérés comme des établissements commerciaux ; d'autre part, des sièges nationaux ou régionaux de sociétés financières qui, eux, sont à distinguer totalement de toute activité commerciale et font partie intégrante de la fonction de bureaux.

II. — LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE BUREAUX LIÉGEOIS

A. — LE SECTEUR PRIVÉ

L'analyse d'une fonction urbaine telle que celle des bureaux, se base sur la détermination de deux critères fondamentaux, l'emploi et la surface occupée par cette fonction.

Nous avons à notre disposition une publication du Ministère des Affaires économiques qui nous documentait sur les diverses entreprises établies à Liège, mais uniquement celles dont le personnel occupé atteignait un minimum de 5 personnes [9]. Aucune autre source statistique précise n'existant, force nous était de ne tenir compte que de telles entreprises et d'abandonner par la force des choses les petites entreprises de moins de 5 personnes.

De cette manière, 228 établissements ont été dénombrés. Ils forment le parc de bureaux liégeois. Pour souligner une remarque énoncée plus haut, nous pouvons déjà noter que parmi ces 228 établissements, 187, soit 82 %, appartiennent au secteur tertiaire *sensu stricto* tandis que 41, soit les 18 % restants, relèvent du « tertiaire du secondaire ». Si l'on est d'avis que « c'est aux activités du secteur tertiaire que revient... le rôle de principal fournisseur d'emplois » ([13], p. 42), on comprendra l'intérêt que peut avoir l'analyse de la fonction de bureaux.

Les 228 établissements de bureaux de Liège emploient au total 8 173 personnes ; 201 (88,2 %) de ces entreprises comptent moins de 50 emplois et pourtant, réunies, elles ne totalisent que 2 768 personnes

(33,9 %) ; les entreprises de plus de 50 personnes ne sont que 27 (11,8 %) mais comptent 5 405 emplois (66,1 %).

Ces résultats d'emplois et de taille d'entreprises répartis par branche d'activité acquièrent un intérêt tout particulier au niveau de l'application (voir tableau I). Ainsi si l'on compare tout d'abord les répartitions des emplois et du nombre d'établissements par branche d'activité, on remarquera l'importance de la branche regroupant les sièges sociaux et administratifs et ce au niveau des deux critères. Les services financiers, banques et assurances, forment ensemble un véritable secteur économique dont l'importance tient tant du nombre d'établissements (35 % des établissements de bureaux liégeois) que de l'emploi occupé (40 % de l'emploi total).

TABLEAU I. — Caractéristiques du parc de bureaux liégeois. — Secteur privé.

Branche d'activité	Nombre d'établissements		Emploi		Surface	
	N. abs.	%	N. abs.	%	N. abs.	%
Assurances	36	15,8	1 778	21,7	37 500	27,6
Banques	43	18,9	1 770	21,7	27 900	20,5
Services aux particuliers	40	17,5	379	4,6	7 650	5,6
Services aux entreprises	31	13,6	1 005	12,3	15 600	11,5
Sièges sociaux et administratifs	46	20,2	2 108	25,8	29 800	21,9
Divers	32	14,0	1 133	13,9	17 575	12,9
Total	228	100,0	8 173	100,0	136 025	100,0

On remarquera encore la situation particulière de la branche des services aux particuliers qui occupe une part non négligeable du parc de bureaux de la ville tout en n'employant que 4,6 % des actifs de cette fonction urbaine.

Au niveau de la taille des entreprises, c'est un fait caractéristique que tous les établissements de la branche des services aux particuliers comptent moins de 50 personnes. A l'opposé, la branche d'activité présentant la plus forte proportion de grandes entreprises (supérieures à 50 personnes) est celle des services aux entreprises, alors que celle où l'on enregistre le taux de concentration le plus élevé est celle des assurances, où quatre compagnies rassemblent 75,6 % de l'emploi total de la branche.

Ces chiffres d'emplois constituent la caractéristique essentielle du parc de bureaux. En effet, en plus de l'intérêt lié à la simple notion d'emploi, c'est au moyen de ces chiffres que l'on évaluera la surface de plancher

utilisée par la fonction de bureaux. A ce double titre il est bon d'évaluer la confiance que l'on peut leur attribuer.

Une première source d'imprécision est inhérente au relevé statistique des entreprises, établi par le Ministère [9] ; ces imprécisions ne sont pas particulières au relevé en question mais sont communes à toute source statistique. La principale est due au retard apporté à l'enregistrement de la création ou de la disparition d'une entreprise. Une visite préalable sur le terrain nous a permis néanmoins d'éviter en grande partie cet écueil.

Une autre cause d'imprécision est liée à l'utilisation de ce relevé pour la détermination des emplois de bureaux. En effet, si la source statistique nous fournit les chiffres d'emplois par établissement, elle ne permet pas de distinguer les emplois de bureaux proprement dits des emplois « d'accompagnement » (femme d'ouvrage, etc. n'occupant pas de surface de bureaux) ni de séparer les emplois exercés à l'intérieur de l'établissement de ceux dont le rattachement à l'entreprise est purement administratif. Ces deux distinctions n'ont pu être complètement effectuées. Nous avons dû nous limiter à réviser les chiffres d'emplois des entreprises où le rattachement administratif était flagrant (exemple : siège administratif d'une entreprise de construction où est ramené tout le personnel de chantier).

C'est donc avec une certaine prudence qu'il faudra utiliser ces chiffres d'emplois et de surface, en les considérant comme une bonne approximation de la situation et non comme l'expression de la réalité.

Cette dernière remarque trouve son plein sens dans l'évaluation de la surface occupée par la fonction de bureaux. En effet, la méthode d'évaluation consiste en l'application de normes de surface par emploi. D'une manière générale, il suffit donc de multiplier le nombre d'emplois d'une activité par un chiffre précis pour en obtenir la surface de plancher utilisée. Cette norme de consommation d'espace par emploi est variable suivant les diverses activités et à l'intérieur de celles-ci, suivant la taille des entreprises. Au niveau de l'ensemble des activités, si l'on compare les résultats obtenus dans les villes où a été effectué ce type d'enquête, les normes générales sont très voisines ([5], p. 82). Nous avons cependant tenu à vérifier le bien-fondé de tels chiffres sur un échantillon stratifié d'établissements de bureaux liégeois. Nous retiendrons surtout qu'au niveau de la ville de Liège, pour l'ensemble des branches d'activités, la surface moyenne occupée par emploi est de 16,6 m², ce qui s'inscrit bien dans l'échelle de valeurs obtenues pour diverses villes étrangères et principalement françaises.

La surface nette occupée par la fonction de bureaux à Liège — secteur privé uniquement — est évaluée à quelque 136 000 m². La répartition

par branche d'activité est le plus souvent similaire à la répartition de l'emploi, étant donné que les activités regroupées dans une même branche ont souvent des taux d'occupation voisins. La corrélation entre surface et emploi occupé par branche n'est néanmoins pas parfaite, vu les nuances introduites en tenant compte de la taille des entreprises.

Les caractéristiques étudiées jusqu'ici nous permettent de mesurer la fonction de bureaux. Un autre aspect du problème se rapporte au contenant de cette fonction, aux locaux où sont exercées les activités de bureaux. Dans l'optique d'une géographie appliquée, il est intéressant de caractériser la fonctionnalité de ces locaux en vue d'une rénovation éventuelle du parc immobilier. Au niveau de la géographie urbaine traditionnelle, l'aspect extérieur du bâtiment est, avec la surface occupée, le seul trait physique marquant du paysage.

Une telle typologie des immeubles de bureaux se base notamment sur l'âge des bâtiments. Pour la détermination des classes d'âge, on retiendra particulièrement l'année 1960 à partir de laquelle, nous l'avons dit, semblent se multiplier, à Liège, les immeubles à étages multiples. Les années de guerre constituent aussi des seuils de transition indéniables au niveau de la construction. Enfin, on accordera une attention particulière aux immeubles anciens, du type « maison de maître », qui représentent pour bien des professions libérales, voire certaines compagnies d'assurances, une marque de prestige.

Au total, nous pourrions distinguer cinq classes d'âge, parmi lesquelles les établissements de bureaux se répartissent comme indiqué dans le tableau II.

TABLEAU II. — Répartition des établissements de bureaux selon l'âge des bâtiments.

	Après 1960	1945-1960	1918-1940	1800-1914	Avant 1800
Nombre d'établissements (en %)	37,1	14,5	15,4	30,8	2,2
Surfaces correspondantes (en %)	38,0	12,8	18,1	30,4	0,7

Les locaux de bureaux du parc liégeois sont donc pour plus d'un tiers situés dans des immeubles récents (postérieurs à 1960) et pour près d'un autre tiers dans des bâtiments datant du siècle dernier. On peut compléter ces résultats par l'observation faite sur le terrain, indiquant que les neuf dixièmes des bâtiments construits après 1960 et occupés en tout ou en partie par des bureaux, sont à étages multiples.

Ces chiffres n'ont pas qu'un intérêt descriptif. Il apparaît, en effet, que pour la dynamique d'une entreprise de bureaux, des locaux anciens, même aménagés, constituent dans bien des cas un frein à l'expansion normale. Ce fait a surtout de l'importance lorsque les entreprises, de par leur nature, reçoivent la visite de nombreux clients.

Dès lors, le fait que 46,2 % des établissements de bureaux (2) soient antérieurs à la seconde guerre mondiale, constitue sans doute un signe de vieillissement du parc de bureaux liégeois. Une politique de rénovation des immeubles de bureaux basée sur le critère de l'âge (avant 1914) devrait envisager la reconversion de 66 000 m² (48,5 % de la surface de plancher occupée).

Un second critère aidant à l'élaboration d'une typologie des immeubles de bureaux, est constitué par le rôle unifonctionnel ou multifonctionnel du bâtiment. En d'autres termes, nous distinguerons les diverses activités que peut contenir un immeuble qui est déjà le siège d'une entreprise de bureaux. Nous retiendrons deux fonctions, en plus de celle de bureaux, présente par définition dans tous les immeubles étudiés, à savoir : la fonction commerciale et la fonction d'habitat. Quatre catégories d'immeubles seront dès lors distinguées : bureaux seuls, bureaux + commerce, bureaux + habitat, bureaux + habitat + commerce. La répartition des bâtiments, en valeur relative, s'effectue comme suit : bureaux uniquement : 24,7 % ; bureaux + commerce : 7,3 % ; bureaux + habitat : 61,2 % ; bureaux + habitat + commerce : 6,8 %.

On le voit, les immeubles mixtes (à deux ou trois fonctions) sont majoritaires et, parmi ceux-ci, les bâtiments qui sont le siège des fonctions d'habitat et de bureaux sont de loin les plus nombreux. Cette disposition témoigne d'une faible spécialisation de la ville quant aux activités de bureaux, les immeubles mixtes étant pour de multiples raisons moins fonctionnels que ceux voués uniquement à l'installation de bureaux : aménagement plus complexe, d'où bien souvent prix plus élevé ; « environnement » de travail moins intéressant, etc.

Nous verrons plus loin que le type de construction actuel tend à améliorer cette situation.

B. — LE SECTEUR PUBLIC

Le secteur public, de par ses nombreux services administratifs, est également un utilisateur de locaux de bureaux. La part du parc de bureaux qui lui est réservée, comparée à celle du secteur privé, est, suivant les villes, fort variable. Nous allons voir qu'à ce sujet, Liège présente une situation tout à fait originale.

(2) Si l'on retire les 2,2 % antérieurs à 1800 pour raison de localisation de prestige.

Tous les chiffres, aussi bien ceux relatifs à l'emploi que ceux concernant les surfaces, ont été collectés auprès des divers services responsables (3). Il ne sera donc pas question ici d'évaluation à partir de normes de consommation d'espace, mais bien de surfaces réellement utilisées. Nous verrons en quoi cette distinction est fondamentale dans le cas des administrations publiques.

1. *Administration de la ville de Liège.* — Les différents échevinats et services administratifs communaux sont abrités dans 20 établissements, tous propriétés de la ville de Liège. La surface de plancher ainsi utilisée s'élève à 26 500 m². Comme on le constate, cela n'a rien de négligeable comparé aux chiffres de surface repris ci-dessus et relatifs au secteur privé.

L'aspect extérieur des bâtiments est fort variable. En effet, les services administratifs de la ville sont logés soit dans des immeubles à l'architecture moderne (Tour administrative, bâtiment des Chiroux), soit dans des immeubles anciens faisant partie du patrimoine historique de la ville. Cette seconde localisation est fréquemment choisie par les administrations publiques en général, dans l'optique d'une politique de restauration et de conservation de bâtiments anciens. De ce fait, les locaux occupés n'y sont pas toujours des plus fonctionnels ; de plus leur occupation n'est pas toujours totale. Si l'on ajoute à cela qu'une surface non négligeable est réservée à l'entreposage d'archives, on comprendra l'inefficacité d'une méthode d'estimation de surface à partir de normes dans le cas du secteur public.

Pour illustrer la constatation précédente, il est intéressant de noter l'importance de l'emploi dans les administrations publiques : la ville de Liège occupe 872 personnes dans des postes administratifs. La consommation moyenne de l'espace par emploi s'élève donc à 26,4 m², soit une dizaine de mètres carrés de plus que la norme moyenne affectée au secteur privé.

2. *Administration de la province de Liège.* — Sur le territoire de Liège, cinq bâtiments seulement à usage d'administration sont occupés par la province. De ces cinq bâtiments, quatre lui appartiennent en propriété. Le cinquième n'est autre que le palais des Princes-Evêques, à l'intérieur duquel 32 % de la surface sont loués par l'administration provinciale au propriétaire qui est l'Etat. La surface de plancher correspondant à ces immeubles est de 9 875 m² ; 277 emplois administratifs ont été recensés, ce qui porte la surface d'occupation par emploi à 35 m². Néanmoins, il est bon de préciser que les quatre établissements dont la province est

(3) Qu'il nous soit permis de remercier ici les personnes des diverses administrations, dont la précieuse collaboration fut indispensable pour la réalisation de cet article.

propriétaire sont utilisés à des taux d'occupation maximum, le personnel ayant en général par emploi moins de 16 m² à sa disposition. Le palais des Princes-Evêques, par contre, présente une surface énorme, peu et mal utilisée en raison même des caractéristiques architecturales des bâtiments. Cette situation peu rationnelle devrait cependant n'être que transitoire. En effet, d'ici à quelques années, la plupart des services administratifs provinciaux seront regroupés dans un unique bâtiment nouveau, proche de la place Saint-Lambert, et que la province partagera avec certains services de l'Etat.

3. *Administration de l'Etat.* — Il ressort de l'enquête menée auprès des services compétents que, tant par le nombre de bâtiments administratifs que par le personnel occupé, les services des ministères de l'Etat constituent, de loin, la majeure partie du parc de bureaux des administrations publiques.

Au total, 87 immeubles hébergent les différents ministères. La surface de plancher occupée correspondante est de 121 500 m². Le rôle des services ministériels est également important par le fait que 77 500 m² (63,8 %) seulement sont la propriété de l'Etat et que pour les 44 000 m² restant, l'Etat doit faire appel au marché locatif. Par ce seul fait, l'administration de l'Etat est devenue, à Liège, le principal moteur du marché de bureaux.

Le personnel administratif occupé dans les locaux de bureaux de l'Etat comprend environ 3 000 personnes. Dans le cas présent, les bureaux sont aussi souvent situés dans des immeubles anciens qui ne répondent pas aux normes de surface par emploi. Cependant, parmi les bâtiments loués récemment, plusieurs ont été construits dans le seul but de servir d'immeuble de bureaux. Dans ce cas on constate une occupation de 16 m² par emploi. Pourtant, la situation de locataire privilégié que possède actuellement l'Etat est provisoire. Ces dernières années, l'Etat a loué beaucoup d'immeubles neufs dans le but d'abriter des services toujours plus nombreux et dont les effectifs augmentent sans cesse. Parallèlement à ces locations, l'Etat met au point, et commence déjà à réaliser une série de projets visant à la construction de divers complexes immobiliers (4). La surface totale de plancher ainsi créée s'élèvera à plus de 80 000 m². D'ici à dix ans, l'Etat devrait se trouver propriétaire de tous les immeubles administratifs dont il a besoin et libérerait ainsi quelque 50 000 m² qui s'ajouteraient à l'offre existante. On peut se poser la question de savoir si cette situation n'aura pas pour conséquence un accroissement néfaste de la surface libre de bureaux que d'aucuns qualifient déjà de pléthorique.

(4) Principalement la Cité administrative de l'Etat, actuellement en cours de construction rue Paradis.

En résumé, les services publics emploient quelque 4 150 personnes à des tâches administratives et consomment de ce fait 158 000 m² de bureaux. Cette dernière valeur, supérieure à celle du parc de bureaux privés, porte la surface totale du parc de bureaux liégeois à 294 000 m². Etant donné la sous-estimation relative de l'espace occupé par le secteur privé (minimum enregistré : entreprise de cinq personnes), nous pensons que la superficie totale du parc de bureaux liégeois est de l'ordre de 300 000 m².

Cette valeur est approximativement égale au dixième du parc de bureaux bruxellois [11]. Notons qu'étant donné les mutations profondes que subira d'ici peu le parc immobilier des administrations publiques (localisation en immeubles neufs conçus spécialement pour les bureaux), il sera bientôt possible d'évaluer les surfaces de bureaux occupées par le secteur public au moyen d'une norme, ainsi que cela peut déjà se faire pour le secteur privé. Cela permettra une évaluation aisée du parc de bureaux et des comparaisons intéressantes dans le temps et dans l'espace pour peu que le phénomène s'étende à d'autres villes.

III. — LOCALISATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX DU SECTEUR PRIVÉ

Notre but est de déterminer si la présence de quelque 230 établissements de bureaux du secteur privé est susceptible d'engendrer l'apparition d'un centre des affaires et, dans l'affirmative, de localiser cette zone et ses annexes éventuelles. Pour ce faire, nous avons utilisé deux méthodes qui, agissant de façon complémentaire, nous ont permis de mettre en évidence ce fait urbain.

La première consiste en la schématisation d'une distribution de points — en l'occurrence celle des établissements de bureaux du secteur privé reportés sur carte — en une ellipse dite de dispersion [7]. La seconde, moins descriptive, mesure la tendance à la concentration (ou à la dispersion) que prend cette même distribution de points : c'est l'analyse de voisinage [10].

Nous avons travaillé par branche d'activité et à partir du découpage de la ville en quartiers, tel qu'il fut réalisé par J.A. Sporck [14]. Sans entrer dans les détails, nous présenterons ici les principales conclusions auxquelles a abouti notre étude.

D'une part, l'ensemble des établissements concernés montre dans sa distribution une orientation préférentielle caractéristique (voir fig. 1) : le grand axe de l'ellipse de synthèse (toutes les branches d'activités étant réunies en une seule distribution) est orienté sensiblement nord-sud. Nous le verrons plus loin, cette disposition répond à une localisation précise sur le terrain.

SYNTHESE.

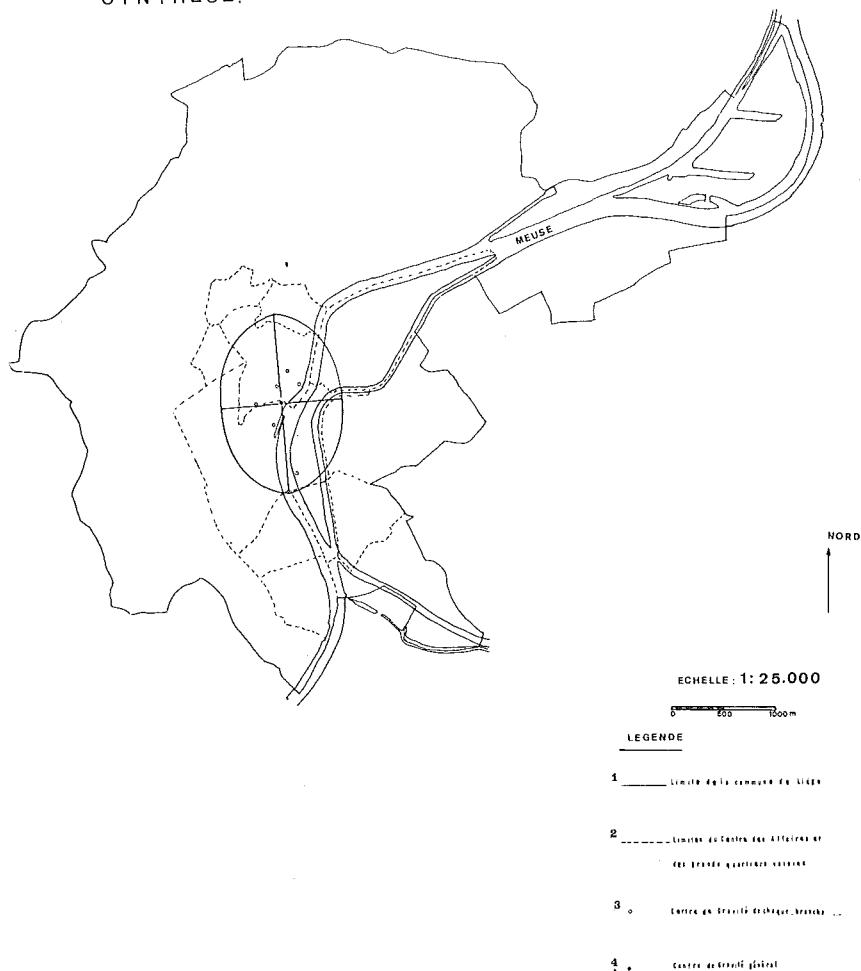


FIG. 1. — Ellipse de dispersion calculée sur la totalité des immeubles de bureaux du secteur privé présents à Liège.

1 = limite de la commune de Liège; 2 = limite du centre des affaires et des grands quartiers voisins; 3 = centre de gravité de chacune des branches d'activités; 4 = centre de gravité général.

D'autre part, toutes les branches d'activité présentent un indice de voisinage inférieur à 1 (5), témoin d'une concentration souvent très forte des établissements de bureaux à Liège.

(5) Rappelons que l'indice $R = \text{distance moyenne observée} / \text{distance moyenne attendue}$. Si $R = 1$, la distribution est aléatoire; si $R < 1$, il y a concentration; si $R > 1$, il y a dispersion. L'indice a été calculé au premier et au second voisin. Les conclusions sont identiques dans les deux cas.

Les quartiers étant le siège d'une telle concentration sont les quartiers centraux de la ville (le C.B.D. commercial et les annexes de celui-ci) (6). Le C.B.D. sud et le C.B.D. nord-luxe [14] présentent suffisamment de caractéristiques intéressantes pour être assimilés au « centre des affaires » *sensu stricto* de la ville. Ces deux quartiers comptent, en effet, sur leur territoire les centres de gravité de toutes les branches d'activités analysées. D'autre part, ce sont les quartiers qui possèdent le plus grand nombre d'établissements de bureaux. Enfin, dernier élément caractéristique de ces quartiers, tous les établissements de bureaux existant y sont distribués d'une manière aléatoire ; c'est seulement à ce niveau qu'ils ne marquent plus de concentration.

Nous noterons encore que le quartier Liège-sud, rive gauche, prolongement sud du quartier des affaires, peut être considéré comme constituant son annexe principale. Il est, en effet, après le centre des affaires, l'entité territoriale présentant la plus grande concentration d'immeubles de bureaux.

Si nous poussons l'analyse plus loin, nous nous apercevons qu'à l'intérieur même du centre des affaires, la répartition des établissements de bureaux semble suivre quelques artères privilégiées. Comme nous l'avait fait pressentir l'orientation de l'ellipse de dispersion, c'est le long d'un axe nord-sud que se disposent les entreprises à bureaux. Cet axe est constitué par l'ancien lit de la Meuse : avenue Blonden, boulevard d'Avroy, avenue Rogier et boulevard de la Sauvenière. Cet axe compte 46,2 % des établissements présents dans le centre des affaires. Le boulevard d'Avroy semble être le cœur même du quartier des affaires, groupant autour de lui un ensemble de rues, d'avenues et de quais qui tous ont comme fonction principale, outre celle d'habitat, la fonction de bureaux.

Avant de traiter de l'évolution du parc de bureaux liégeois, nous voudrions évoquer un des problèmes posés par la présence des bureaux au centre de la ville. En dehors des problèmes de circulation, inhérents à toute activité urbaine y compris celle d'habitat, la présence en grand nombre de bureaux au centre de la ville peut être la cause d'un accroissement, sinon de la création, du phénomène de citisation, phénomène déjà enregistré dans toutes les grandes métropoles [1].

Nous avons vu, en effet, que le centre des affaires se superposait au moins en partie au centre commercial de la ville. Les hauts taux de concentration enregistrés par ces deux activités — commerciale et de bureaux — dans cette même partie de la ville ne peuvent que minimiser la part relative de la fonction d'habitat. Ainsi, dans le C.B.D. nord-luxe a-t-on enregistré, au cours de ces dernières années, une perte substantielle de population : 615 personnes entre 1964 et 1971 soit 8,7 % de

(6) Le C.B.D. = *Central Business District* des auteurs anglo-saxons.

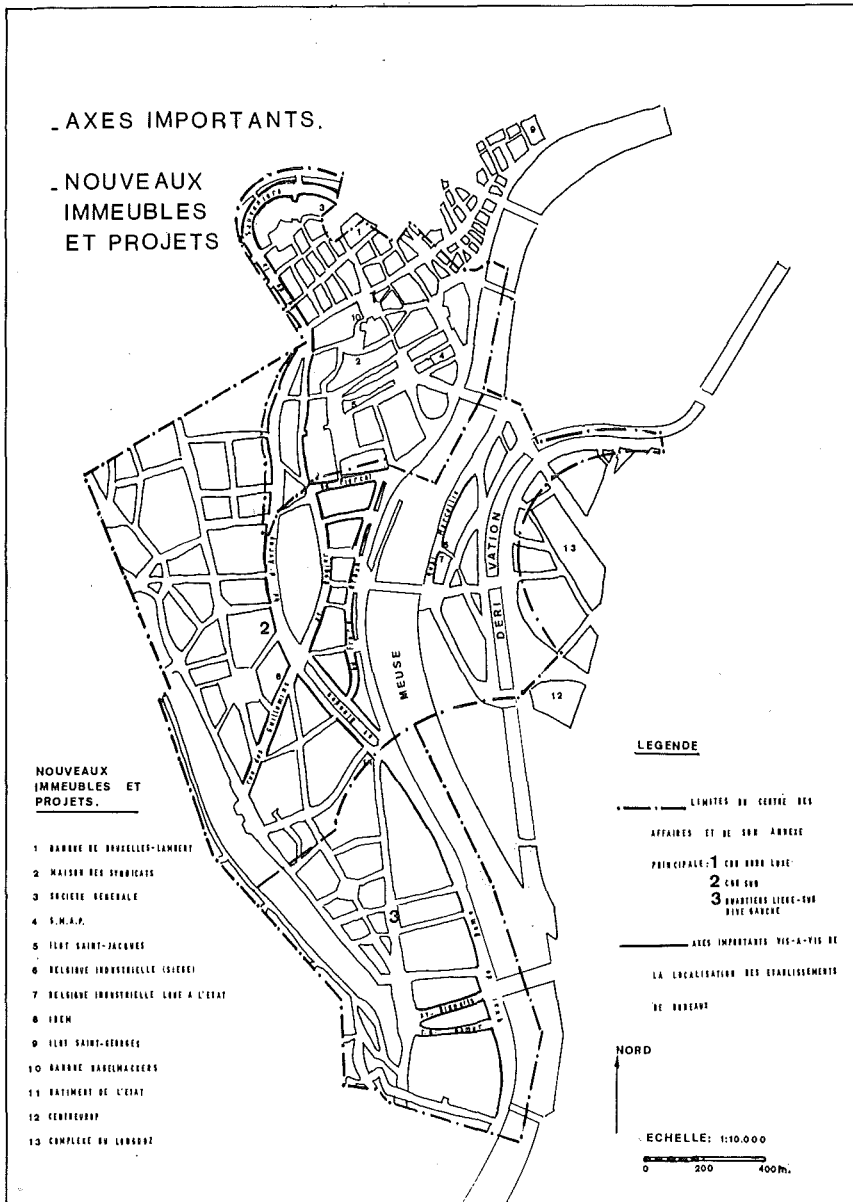


FIG. 2. — Le centre des affaires de Liège.

la population initiale en moins et ce, avant même que n'apparaissent les grands ensembles de bureaux dont nous reparlerons plus loin.

Le C.B.D. sud n'a pas subi de perte de population dans ce même laps de temps. Cela ne signifie pas que le phénomène de citisation n'y existe pas. Certes, la fonction commerciale y est moins bien représentée, mais les effets de citisation ont été annihilés par l'augmentation du nombre d'immeubles à étages multiples permettant le logement d'une population bien plus grande que celle permise par les anciens bâtiments qu'ils ont remplacés.

Les dernières grandes opérations visant à la construction d'immeubles spécifiquement réservés aux bureaux ne peuvent que risquer de rendre plus aigu le phénomène de citisation, sinon au niveau de tout un quartier, tout au moins au niveau d'un îlot, voire d'une rue ou d'un quelconque axe urbain.

IV. — EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER DE BUREAUX

La situation actuelle du parc de bureaux étant connue, il est intéressant d'étudier l'origine de cette situation et son évolution dans la dernière décennie. Dans ce but, nous avons dépouillé les « Indicateurs de demande de bâtisses », c'est-à-dire les demandes de permis de bâtir pour la période allant de 1966 à 1975 inclus. Seules les demandes de surface de bureaux agréées ont été retenues. Signalons que les données, en terme de surface, ne sont pas signalées telles quelles et que le recours aux plans d'architectes accompagnant les projets et conservés en archives est nécessaire afin d'évaluer la surface demandée. Rappelons que la demande d'un permis de construire ne se répercutera sur le marché de bureaux que plusieurs années plus tard (en moyenne 2 à 3 ans), étant donné le temps nécessaire à la construction de l'immeuble.

Au cours des dix années faisant l'objet de notre dépouillement, 114 demandes, ayant trait à des surfaces de bureaux, ont été enregistrées. Les surfaces sont très variables selon les demandes ; elles peuvent passer de quelques dizaines à plusieurs milliers de mètres carrés. Les surfaces totales annuelles sont également fort fluctuantes. Il arrive que le total d'une année ne dépasse pas la surface d'une opération importante.

Si l'on se place du point de vue du nombre de demandes, 1974 fut l'année où le plus de demandes furent introduites : 17 en tout, mais, en terme de surface, ce sont les années 1973, 1968 et enfin 1974 qui détiennent dans l'ordre décroissant, les maxima de surfaces de bureaux autorisées. Au total, sur les dix années écoulées, la surface nette demandée s'élève à 99 407 m².

Voyons, par ordre chronologique, les causes des trois maxima enregistrés. En 1968, la demande totale introduite concernait 20 033 m².

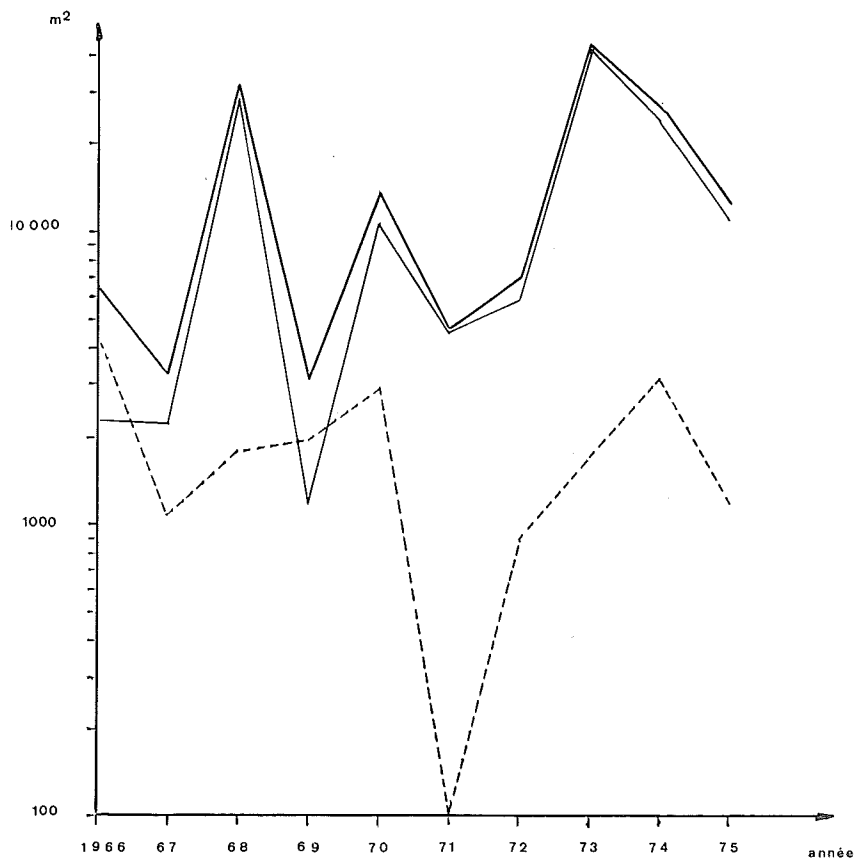


FIG. 3. — Evolution de la demande de permis de bâtir à Liège entre 1966 et 1975.

- = demande totale de surface de bureaux;
- - - - = demande de construction de surfaces nouvelles;
- - - - = demande de transformation et d'agrandissement de surfaces existantes.

Cette surface — 20,2 % de la surface totale introduite sur 10 ans — est répartie entre 13 demandes différentes, mais parmi celles-ci, une seule concerne les deux tiers de la surface demandée cette année-là. Il s'agit de celle introduite pour la construction de l'immeuble actuellement occupé par la compagnie d'assurances SMAP, qui totalise quelque 13 500 m².

En 1973 — surface demandée : 28 567 m², soit 28,7 % du total des dix ans — 84 % de la surface totale demandée furent réservés par quatre immeubles. Ces immeubles sont actuellement occupés par la banque Bruxelles-Lambert, rue G. Clémenceau, la Maison des Syndicats,

place Saint-Paul et deux immeubles propriété de la compagnie d'assurances La Belgique Industrielle, occupés par l'Etat et sis l'un rue des Guillemins et l'autre quai Marcellis.

En 1974, la demande porta sur 17 927 m² — 18 % du total — dont plus de 50 % ne concernaient que deux ensembles immobiliers, l'îlot Saint-Jacques et l'îlot Saint-Georges.

Notons encore que dans les totaux annuels de demandes enregistrées sont repris, non seulement les chiffres relatifs à des constructions nouvelles, mais aussi ceux concernant la rénovation et l'agrandissement de locaux déjà existants. Néanmoins, les constructions nouvelles sont largement majoritaires : 87,5 % du total de la surface demandée contre respectivement 4,5 % et 8 % pour les autres types de demandes.

En conclusion, nous soulignerons le fait que, si la demande de surfaces de bureaux est très variable d'une année à l'autre, les dernières années montrent cependant une certaine croissance dans l'évolution générale. Cette croissance est surtout due à des constructions nouvelles et, parmi celles-ci, principalement à quelques opérations importantes portant chacune sur plusieurs milliers de mètres carrés.

V. — LE MARCHÉ DE BUREAU À LIÈGE

Il ressort de nos enquêtes que beaucoup de promoteurs de telles constructions de bureaux sont des compagnies de banque ou d'assurances qui agissent en tant que propriétaire des lieux. Souvent, il ne s'agit que de construire de nouveaux locaux pour les compagnies en question, ce qui s'accompagne généralement de la création d'une galerie commerciale ou d'un parking aux premiers niveaux de l'immeuble.

De plus en plus cependant, la demande de construction de bâtiments de bureaux nouveaux ne répond plus à un simple désir d'emménagement nouveau, mais bien à celui d'investir dans l'immobilier, ces investissements étant considérés des plus rentables par les compagnies cherchant à placer leur argent. Cette même question de rentabilité, les font préférer l'immobilier de bureaux à celui d'appartements (7).

Ainsi, alors qu'il y a quelques années encore, seule existait la demande — telle ou telle firme désirant emménager dans de nouveaux bureaux et commandant la construction d'un immeuble —, le marché de bureaux s'est découvert une offre constituée pour une bonne part par ce type d'investissement privé.

(7) A finition et localisation égales, le mètre carré de bureaux se loue 1,8 fois plus cher que le mètre carré à usage d'habitation.

Certes, les compagnies financières — banques et assurances — ne sont pas les seuls auteurs de cette offre et il faut souligner notamment le rôle moteur joué par les firmes spécialisées anglaises qui, apparues dans toutes les grandes villes européennes, dont Bruxelles, ont provoqué une prise de conscience tardive des promoteurs locaux.

Le marché est principalement locatif, ce qui répond aux besoins des clients potentiels. Les petites et moyennes entreprises hésitent devant les prix demandés à la construction (8) et préfèrent louer la surface strictement nécessaire, ce qui leur permet d'éviter l'immobilisation d'une partie de leur capital.

Mais, limité à ces protagonistes — grandes compagnies bancaires et d'assurances propriétaires et petites et moyennes entreprises privées locataires — il n'est pas certain que le marché de bureaux eut connu à Liège, l'évolution que l'on a enregistré ces dernières années. En 1974, le marché était considéré comme inexistant ; aujourd'hui des dizaines de milliers de mètres carrés font l'objet d'une location ou sont construits « en blanc » (9), c'est-à-dire sans utilisateurs initialement prévus.

Le coup de fouet fut sans nul doute le fait de l'administration de l'Etat. Nous l'avons dit, cette administration publique loue quelque 44 000 m² de bureaux, dont un tiers depuis 1976 seulement. Les besoins récents et importants de l'Etat ont absorbé l'offre naissante sur le marché liégeois et ont eu un rôle d'entraînement indéniable dans la construction. Les surfaces nécessaires à l'Etat se mesurant par milliers de mètres carrés, on en est venu à négliger la construction d'immeubles mixtes, d'habitat-bureaux, pour n'entreprendre que la construction d'immeubles ou de complexes entièrement réservés aux bureaux.

Dès lors, deux questions peuvent être posées. D'une part, l'effet de « boule de neige », qui suivit les premières grandes opérations de location de bureaux, a laissé sur le marché des surfaces libres que les besoins de l'Etat ne peuvent absorber ; existe-t-il des clients en nombre suffisant pour répondre à cette offre ? D'autre part, nous l'avons déjà fait remarquer plus haut, dans une dizaine d'années l'Etat libérera sans doute la plus grande partie des locaux actuellement loués ; les perspectives de marché sont-elles suffisamment solides pour répondre à une telle éventualité, ou bien les promoteurs ont-ils spéculé à trop court terme ?

A la seconde question il est évidemment difficile de répondre. Tâchons de résoudre la première, à savoir : déterminer les clients potentiels du marché de bureaux.

(8) A Liège, la construction coûte un minimum de 15 000 frs le mètre carré et ce sans compter le prix du terrain.

(9) Terme utilisé en France, notamment dans les études de l'I.A.U.R.P. [8] et de J. FOUCHER [5].

Le secteur secondaire peut fournir deux types de services susceptibles de s'adresser au marché de bureaux. D'une part les services administratifs des grandes firmes industrielles traditionnelles (sidérurgiques ou autres). Mais il ressort d'études de marché réalisées par des promoteurs privés, que ces firmes ne sont pas prêtes, actuellement du moins, à séparer leur unité administrative de leur unité de production. D'autre part, les sociétés de services aux entreprises. Celles-ci sont peu nombreuses et peu diversifiées, comparées à celles installées à Bruxelles et à Anvers ([4], p. 33 et suiv.). Néanmoins, leur développement est solidaire de la croissance du secteur industriel, ce qui, dans la perspective actuelle, ne permet pas de prévoir une nette amélioration de la situation.

Nous l'avons vu, les grandes entreprises du secteur tertiaire jouent la carte de la construction, beaucoup d'entre elles visant à l'investissement étant d'ailleurs à la base de l'apparition du marché de bureaux liégeois. Seules restent donc comme clients les petites et moyennes entreprises du secteur tertiaire. L'état actuel du support immobilier du parc de bureaux est, pour une bonne part, de type ancien et non fonctionnel (voir partie II). On pourrait dès lors s'attendre à ce que de nouvelles surfaces de bureaux mises sur le marché servent en quelque sorte à cette rénovation du parc. Pourtant, il apparaît que beaucoup de petites et surtout de moyennes entreprises qui devraient louer plusieurs centaines de mètres carrés, hésitent à acquérir de nouveaux locaux. Les prix pratiqués — location et charges (10) — sont souvent de beaucoup supérieurs à ceux qu'elles connaissent actuellement et le confort et le modernisme des bureaux neufs leur paraissent souvent excessifs. Le même phénomène a été observé partout dans les grandes villes européennes et Paris, où pourtant les mentalités sont plus ouvertes, a connu la même hésitation de la part des clients ([1], pp. 14-15). Un facteur psychologique freine donc l'évolution logique du marché, mais on peut espérer que, comme partout précédemment, ce frein ne subsistera pas longtemps.

D'autres facteurs permettent de penser qu'il y aura moyen d'éviter la multiplication de surfaces pléthoriques. Ainsi le fait que Liège constitue, de par ses liaisons autoroutières, fluviales et — pour peu qu'on les développe — aériennes, une véritable plaque tournante des voies de communication en Europe, ne peut que présenter un attrait supplémentaire pour d'éventuelles activités à caractère international (transports internationaux, firmes d'import-export, ...).

En outre, il est possible que par le moyen de la régionalisation, les besoins de bureaux aillent en s'accroissant (décentralisation de l'Etat, installation de sièges sociaux d'entreprises et divers effets d'entraînement que ces facteurs peuvent apporter). Ces éléments ne sont pas à négliger

(10) Prix moyen de la location à Liège: 1 900 à 2 000 frs/m²/an.

et parmi les spécialistes — constructeurs, entrepreneurs et autres — beaucoup y comptent pour voir se développer sensiblement la demande de bureaux.

VI. — CONCLUSIONS

La ville de Liège possède un parc de bureaux de 300 000 m² répartis quasi uniformément entre le secteur privé et le secteur public, le tout employant au total plus de 12 000 personnes. Le support immobilier est souvent vieilli et non fonctionnel, mais l'évolution récente permet de prévoir une rénovation sensible. Un marché de bureaux jeune, mais déjà actif, a été amorcé principalement pour les besoins de l'administration publique, mais celle-ci pourrait restituer à ce même marché près de 50 000 m² de bureaux d'ici à dix ans. Peut-on espérer trouver preneur pour les surfaces actuellement et prochainement disponibles, ou bien s'oriente-t-on vers une pléthore ? Le remplacement des surfaces non fonctionnelles des bâtiments anciens (70 000 m²) pourrait permettre de rencontrer l'offre existante et à venir.

On est loin des grandes places de bureaux européennes, telles Londres, Paris ou Bruxelles. Mais la fonction existe néanmoins et elle ne demande qu'à se développer. Bien qu'on considère en général la création d'industries de haute technicité comme un des moyens idéaux de reconversion de l'économie wallonne, le secteur tertiaire peut également constituer une autre ligne de force de la création d'emplois où les activités de bureaux joueront le rôle moteur principal.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] d'ASTIER de la VIGERIE M. — *La crise de l'immobilier de bureau*, dans *Problèmes économiques de la Documentation française*, n° 1467, Paris, 1976, pp. 13-18.
- [2] DONNAY J. P. — *Contribution à l'étude des activités et des immeubles de bureaux à Liège*. Mémoire de licence en Sciences géographiques, Université de Liège, 1976 (inédit).
- [3] DONNAY J. P. — *Les bureaux, un nouveau phénomène urbain*, dans *G.E.O.*, n° 1, 1, 1977, pp. 43-50.
- [4] FAERMAN M. et SCHYNS I. — *Essai sur la structure spatiale de l'emploi tertiaire en Belgique*. Etude de l'Institut économique et social des classes moyennes, Bruxelles, 1971.
- [5] FOUCHER, J. — *Les bureaux dans les agglomérations de 50 000 à 250 000 habitants*, dans *La Documentation française*, Paris, 1974.
- [6] GODDART J. B. — *Office location in urban and regional development*, Oxford University Press, Londres, 1975.
- [7] NADASDI I. et PRUS-YARNUTOWSKI S. — *Exemples d'application de quelques méthodes mathématiques à l'étude synthétique des mouvements migratoires internes définitifs en Belgique*, dans *Bull. de la Soc. géogr. de Liège*, n° 4, 1968, pp. 49-77.
- [8] INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION PARISIENNE. — *Les bureaux*, dans *Cahiers de l'I.A.U.R.P.*, vol. 10, Paris, 1968.

- [9] MINISTÈRE DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES. — *Entreprises en activité de 5 personnes et plus, Arrondissement de Liège, ville de Liège*, 1975.
- [10] PINDER D. A. et WITHERICK M. E. — *The principles, practice and pitfalls of nearest-neighbour analysis*, dans *Geography*, vol. 57, Londres 1972, pp. 277-288.
- [11] RICHARD ELLIS. — *Property report Belgique*, Bruxelles, janvier 1976.
- [12] SPORCK J. A., NADASDI I., PIAVAUX C. M. et DENBLYDEN J. — *Hiérarchie des villes et leur structuration en réseau*. Ministère des Travaux publics, Commission Nationale d'Aménagement du Territoire, Projet du programme national d'aménagement et de développement des régions 1967-1970, Liège, 1966.
- [13] SPORCK J. A. — *Le réseau urbain hiérarchisé base de l'aménagement du territoire et du développement économique*, dans *Bull. de la Soc. géogr. de Liège*, n° 4, 1968, pp. 41-47.
- [14] SPORCK J. A. — *L'organisation de l'espace à Liège-ville*, dans *Bull. de la Soc. géogr. de Liège*, n° 10, 1974, pp. 153-168.
-