

## La localisation des établissements hôteliers à Bruxelles

Laurent BRÜCK

### Résumé

Le but de cet article est de comprendre l'organisation spatiale du marché hôtelier bruxellois. L'analyse d'une série de variables permet tout d'abord de décrire sa structure et de révéler des spécialisations par quartier. Les facteurs de localisation sont ensuite présentés à différentes échelles. Enfin, une approche plus réflexive est menée au départ de modèles géographiques traditionnels.

### Mots-clés

hôtels, Bruxelles, organisation spatiale, facteurs de localisation, modèles

### Summary

*The aim of this article is to understand the spatial organization of the hotel sector in Brussels. The first part, a statistic analysis, gives information on both the structure of the sector and the district specializations. In the second part, the explanation of these two points is based on the analysis of location factors. The article finally concludes with an approach based on traditional geographic patterns.*

### Keywords

*hotels, Brussels, spatial organization, location factors, patterns*

## INTRODUCTION

Conrad Hilton a dit : « Il y a trois choses importantes pour un hôtel : la localisation, la localisation et la localisation ! ». Voilà un phrase qui confirme l'intérêt du regard géographique qui sera ici posé sur le marché hôtelier bruxellois. Une implantation bien choisie est en effet un paramètre essentiel de la réussite d'une entreprise hôtelière. Comment s'organise dès lors le marché hôtelier bruxellois ? A quelles règles obéit la localisation des établissements hôteliers ? Voilà les deux questions qui serviront de fil conducteur à cet article.

## I. LA STRUCTURE SPATIALE DU MARCHE HOTELIER BRUXELLOIS

Deux grands types d'établissements hôteliers doivent être distingués : les hôtels « traditionnels » et les appart-hôtels. L'appart-hôtel est un concept récent qui répond à la demande de la clientèle d'affaires ; il se distingue de l'hôtel traditionnel par son caractère résidentiel (les unités s'apparentent à des appartements ou des studios), par un service hôtelier moins complet (absence de restaurant) et

par la durée du séjour (laquelle doit être au minimum d'une semaine).

L'aire choisie pour la recherche comprend la Région de Bruxelles-Capitale, à laquelle ont été ajoutées les communes flamandes de Diegem et Zaventem. Les établissements établis à proximité de l'aéroport font en effet partie intégrante du marché hôtelier bruxellois.

En fonction de notre connaissance du terrain et de l'analyse critique des différents découpages proposés dans des études précédentes (dont celles du BRAT, Bureau de Recherches en Aménagement du Territoire), un nouveau partage de l'espace étudié a été proposé. Ce partage est hiérarchisé, certaines grandes zones de concentration étant elles-mêmes subdivisées en pôles.

Une première base de données a été constituée au départ des listes officielles d'établissements reconnus, des guides touristiques, du répertoire de l'INS (Institut National de Statistiques) et de l'annuaire téléphonique. Une enquête sur le terrain a ensuite été effectuée, au terme de laquelle 191 de l'ensemble des établissements recensés ont finalement été retenus (soit 164 hôtels et 27 appart-hôtels). Cette enquête a par ailleurs permis de relever pour chaque

établissement une série de variables. Celles-ci ont fait l'objet d'un traitement systématique et le tableau 1 donne les moyennes de certaines de ces variables pour les hôtels traditionnels, au niveau des différentes entités du découpage proposé.

## A. La localisation des hôtels « traditionnels »

### 1. La zone du Centre

Cette zone s'étend des environs de la Grand'Place à la Place Rogier. C'est la plus importante en nombre d'hôtels (60 unités) et elle apparaît comme un condensé de l'aire d'étude dans son ensemble. Des établissements d'âge, de taille et de standing très divers y sont localisés, si bien qu'il faut descendre au niveau des pôles pour pouvoir mettre en évidence certaines particularités. Ces pôles sont au nombre de quatre.

- Le pôle de *l'Ilot sacré* correspond au périmètre historique protégé qui entoure la Grand'Place ; c'est le quartier touristique par excellence. Très dynamique (de nombreux hôtels récents s'y sont installés, dont plusieurs hôtels de chaînes), ce pôle possède néanmoins une structure très diversifiée : toutes les formules y sont représentées depuis le grand hôtel de haut standing à la petite pension indépendant sans étoile. Vu les contraintes foncières inhérentes à ce quartier (peu d'espaces disponibles, prix élevés des terrains), ce sont les hôtels de ce pôle qui, quel que soit leur standing, possèdent le moins d'externalités (sont nommés externalités les services annexes à la fonction hôtelière, tels que bars, restaurants, salles de sport, ...).

- Le pôle du *boulevard Adolphe Max* possède une image très forte car il est constitué de plusieurs anciens grands palaces, dont quelques-uns sont aujourd'hui exploités par des chaînes. Cette ancienneté des établissements explique de faibles modernismes (sur base de J.A. Sporck, nous avons défini le modernisme comme une valeur qualitative de l'établissement qui correspond à sa position dans une hiérarchie de valeurs eu égard à l'aspect plus ou moins nouveau ou rénové du hall de réception). Malgré la présence d'hôtels prestigieux, le standing du pôle (traduit par le nombre d'étoiles et le prix des chambres) n'est pas particulièrement élevé.

- Le pôle de la *place Rogier* dérive du quartier hôtelier formé au XIX<sup>e</sup> comprend plusieurs très grands hôtels, la plupart anciens. Tout comme dans le cas du pôle du boulevard A. Max, plusieurs de ces hôtels appartiennent maintenant à des chaînes. Toutefois, à la différence du boulevard A. Max, le

nombre d'étoiles et le prix des chambres traduisent des standings plus élevés.

- Enfin, le pôle de *l'Ouest du Pentagone* rassemble des établissements relativement éloignés de la Grand'Place et des autres pôles, implantés autour de la place Sainte-Catherine et le long des grands boulevards au sud-ouest du Pentagone.

Ce pôle n'apparaît pas comme un des plus dynamiques : peu de chaînes, hôtels de petite taille, de basse catégorie et dépourvus d'externalités. Par ailleurs, la part des touristes d'affaires y est très faible. Toutefois, vu sa proximité du centre et la saturation de l'Ilot sacré, ce pôle pourrait connaître un certain développement durant les prochaines années, ce que laisse d'ailleurs supposer l'implantation récente de quelques établissements.

### 2. La zone du quartier Louise

Deuxième grande zone de concentration avec 32 hôtels, le quartier Louise est traditionnellement celui des commerces de luxe. La distribution des établissements s'y étire suivant l'axe de la célèbre avenue. C'est néanmoins dans le nord du quartier, autour de la place Stéphanie, qu'on constate la plus forte concentration. Certaines rues semblent par ailleurs avoir été particulièrement courtisées par les hôtels, comme l'avenue Louise elle-même (cinq établissements), la chaussée de Charleroi (quatre) et la rue Berckmans (quatre). Ces chiffres paraissent peu importants, mais ils suffisent à donner à la rue une image de pôle hôtelier. Enfin, dans le sud du quartier, quelques établissements se sont également installés le long de la chaussée de Vleurgat.

Dans cette zone, la spécialisation s'établit plutôt au niveau des rues qu'entre les deux pôles, central et sud. Deux types d'hôtels distincts se partagent en fait la clientèle. Le long des voies importantes sont situés les hôtels de chaînes de grande taille, de standing élevé et pourvus d'externalités importantes. Par contre, dans les rues plus étroites à caractère résidentiel, se rencontrent uniquement des petits hôtels indépendants, de standing plus faible et dépourvus de la plupart des externalités. A l'exception d'un prix moyen des chambres assez élevé, les différentes variables prennent ainsi un score moyen pour l'ensemble de la zone qui présente une structure très duale.

### 3. La zone du quartier européen

Cette zone comprend 16 établissements et se divise en deux pôles tout à fait distincts. Le pôle principal est *l'Espace-Bruxelles-Europe* (EBE), lequel entoure les institutions européennes (quartier Léopold et environs du boulevard Charlemagne). La majorité des hôtels de cette

zone sont de grande taille et disposent de toutes les externalités; la moitié d'entre eux appartient à des chaînes. A l'exception du taux d'occupation proche de la moyenne régionale, les autres variables révèlent un dynamisme particulièrement élevé : hôtels et exploitants récents, présence de chaînes, modernisme élevé. C'est dans ce quartier que les indices de standing prennent leurs plus fortes valeurs.

Avec seulement cinq établissements, *l'avenue de Tervueren* ne correspond pas vraiment à un pôle hôtelier. A l'inverse du pôle de l'EBE s'y trouvent des hôtels indépendants de petite taille, dont certains de faible catégorie.

#### 4. Les autres zones

- La zone de *l'aéroport* (13 unités) est celle qui présente la plus grande homogénéité. En effet, à une exception près, les établissements de ce quartier sont tous des hôtels relativement récents (à partir des années '70), de grande taille, de haut standing et pourvus de la plupart des externalités. **A une exception, tous ces hôtels appartiennent à des chaînes qui disposent déjà d'un établissement dans le centre de l'agglomération.** Cette zone est en outre une des plus dynamiques : le taux d'occupation y est souvent élevé, tout comme le modernisme. Toutefois, elle est peu fréquentée par les touristes de loisirs car les clients qui se rendent dans ces hôtels doivent utiliser l'automobile.

- Le déclin de la zone de la *gare du Midi* est clairement illustré par le tableau 1 : absence de chaînes, faible modernisme, faible taux d'occupation, peu de touristes d'affaires. Tous les hôtels de cette zone sont des établissements indépendants, pour la plupart de petite taille, de bas standing (prix des chambres et nombre d'étoiles) et ne disposent de pratiquement aucune externalité. Soulignons toutefois l'installation de quelques nouveaux établissements avec l'arrivée du TGV.

- La zone de la *rue Royale* (10 unités) n'a pas d'image précise : nous l'avons d'ailleurs définie comme un espace de transition entre la zone centrale, d'une part, et les zones du quartier Louise et européennes, d'autre part.

#### 5. Les hôtels isolés

En *première couronne* (quartiers dont l'urbanisation date du XIX<sup>e</sup> siècle), ces hôtels sont indépendants, moyennement récents, de petite taille, de faible standing (prix et catégorie), disposent de peu d'externalités (à l'exception des bars) et sont situés dans des quartiers à vocation uniquement résidentielle. Les variables de dynamisme ne

sont pas très encourageantes : faible taux d'occupation, faible modernisme.

La situation est très différente en *deuxième couronne* (urbanisation du XX<sup>e</sup> siècle) où sont implantés plusieurs établissements intégrés à des chaînes. De taille et de catégorie moyennes, les hôtels y sont en outre plus récents, ainsi que bien pourvus dans les diverses externalités. Les indices de dynamisme sont pourtant mitigés car, malgré un modernisme assez élevé, les taux d'occupation restent faibles. Ce qui fait la force de ces hôtels isolés, fréquentés presque uniquement par les hommes d'affaires, c'est un prix moyen des chambres relativement modeste.

### B. La localisation des appart-hôtels

La localisation des appart-hôtels est sensiblement différente de celle des hôtels « traditionnels ». Leur distribution est en effet plus périphérique : ils se concentrent à proximité des zones de bureaux de l'est de l'agglomération. Les principales zones de concentration des appart-hôtels correspondent néanmoins également à des pôles hôteliers. Ainsi, alors qu'aucun appart-hôtel ne se trouve dans le Centre, la plupart se concentrent dans les zones du quartier Louise et du quartier européen.

Cependant, à l'échelle même de ces zones, la localisation des appart-hôtels est plus périphérique que celles des hôtels traditionnels. Dans le quartier Louise par exemple, le cœur du pôle hôtelier est au nord de l'avenue, alors que les appart-hôtels sont plutôt concentrés dans la partie sud, en particulier chaussée de Vleurgat. Pareillement, dans la zone du quartier européen, les appart-hôtels sont uniquement situés à l'est du rond-point Schuman, dans les rues qui entourent le parc du Cinquantenaire.

## II. LES FACTEURS DE LOCALISATION

Pour découvrir les facteurs de localisations (B. Mérenne-Schoumaker, 1996b, p. 77-87), une enquête a été réalisée au cours des mois de février et mars 1997 auprès d'une trentaine de responsables d'établissements hôteliers ouverts après 1990 (correspondant à des types et à des localisations très variées). Cette enquête a rencontré quelques difficultés, habituelles de ce genre d'investigation (B. Mérenne-Schoumaker, 1996a, p. 99-101) : responsables ignorants des motifs de localisation, facteurs cités n'ayant en fait pas été pris en compte lors du choix de l'emplacement, « omission » de certains facteurs, difficultés d'accorder un poids aux différents facteurs ... Malgré la relative subjectivité des réponses apportées, les tableaux 2 à 4 présentent un classement des facteurs par ordre d'importance décroissante, en fonction du nombre de

fois où ils ont été cités. Chaque tableau correspond à un niveau de décision différent.

### A. Les facteurs de localisation à l'échelle de la ville de Bruxelles

Au niveau du choix de Bruxelles, les facteurs peuvent être rassemblés en deux grands groupes. Le premier correspond aux facteurs liés à l'existence d'un marché potentiel. Le tableau 2 montre que ce sont les différentes institutions de l'Union Européenne qui constituent le principal moteur de l'hôtellerie bruxelloise (16 % des nuitées du tourisme d'affaires d'après une étude de Mens en Ruimte de 1992). La présence de nombreuses firmes internationales et l'organisation de congrès sont également des facteurs souvent cités. Par contre, le faible poids touristique de Bruxelles ressort très clairement (plus de 80 % de la clientèle des hôtels bruxellois sont constitués d'hommes d'affaires).

Le deuxième groupe rassemble des facteurs plus spécifiques aux *stratégies des chaînes internationales*. En effet, pour de nombreuses chaînes, Bruxelles fait partie des quelques villes d'Europe où l'on ne peut pas ne pas être. Son caractère prestigieux est essentiellement lié à son rôle de capitale de l'Europe. Pour de nombreuses chaînes, l'installation d'un (ou de plusieurs) établissement(s) à Bruxelles s'intègre en outre dans la constitution d'un réseau d'hôtels visant à fidéliser les clients de par le monde.

### B. Les facteurs de localisation à l'échelle du quartier

L'hôtellerie étant une fonction induite, *la proximité de la clientèle potentielle* reste le facteur déterminant à cette échelle. Par ordre décroissant d'importance, les activités « motrices » désignées par les responsables interrogés sont ainsi les gares et l'aéroport, les concentrations d'activités économiques (bureaux de multinationales étrangères, universités), les institutions de l'Union Européenne, les lieux d'animations (commerces, spectacles) et finalement les attractions touristiques. Les perspectives de développement du quartier sont également prises en considération puisque, par exemple, plusieurs hôtels se sont ouverts dans le quartier du Midi en prévision du développement du terminal TGV.

*Centralité et accessibilité* - deux concepts très liés - apparaissent en seconde position dans le choix du quartier. La centralité est cependant un concept flou, qui regroupe la proximité des commerces, des salles de spectacles, des musées et de nombreux monuments historiques.

L'accessibilité est liée à la centralité dans la mesure où une localisation centrale permet d'atteindre facilement toutes les autres parties de l'agglomération, en particulier en empruntant les transports en commun. Toutefois, le poids toujours croissant du transport automobile, la congestion grandissante qui en résulte et l'exurbanisation générale des activités rendent aujourd'hui l'accessibilité meilleure dans certaines zones périphériques, notamment en bordure du ring.

*L'impact foncier* a également une influence importante sur le choix du quartier. Tout d'abord, un terrain de taille suffisante est nécessaire, ce qui est d'autant plus contraignant que l'hôtel est grand, de haute catégorie (la superficie par chambre augmente avec le standing) et possède de nombreuses externalités. Il faut en outre que le prix du terrain soit abordable; or, dans certains quartiers centraux, les prix sont tellement élevés que seules les chaînes peuvent les payer.

*La proximité d'autres établissements* apporte de nombreux avantages au nouvel hôtel : spécialisation déjà reconnue du quartier, possibilités de synergies en cas d'overbooking et meilleure maîtrise de la concurrence. Toutefois, deux situations doivent être distinguées. Si les établissements sont de catégories différentes, la concurrence est limitée et ils peuvent tirer parti de leur complémentarité (par exemple, par overbooking). Par contre, si les établissements, de standing comparable, s'adressent au même segment de clientèle, une concurrence néfaste peut éclater entre eux et déboucher sur une guerre des prix. Ceci explique pourquoi, à l'inverse de la tendance générale, certains hôtels ont choisi de s'isoler afin d'exercer une sorte de monopole sur la « clientèle potentielle locale » générée par les activités du quartier (les hôpitaux universitaires par exemple).

Enfin, les derniers grands facteurs de localisation au niveau du quartier sont *le prestige* (surtout associé au quartier Louise), *la qualité de l'environnement* et *les avantages comparatifs* (au niveau des taxes communales). Toutefois, ces facteurs constituent plutôt des « plus » qui ne semblent pas avoir été déterminants lors du choix du quartier.

Quoique non reprise dans les facteurs cités par les responsables, *la nature de l'opération de localisation* influence le choix des sites d'implantation. Une vingtaine d'exploitants possèdent en effet plus d'un établissement à Bruxelles. L'étude a révélé que les extensions poursuivent généralement un des trois processus suivants : implanter le nouvel hôtel le plus près possible des établissements déjà existants (afin de bénéficier d'économies d'échelle), implanter le nouvel hôtel dans un environnement plus

dynamique (par exemple, se rapprocher de la Grand'Place) ou enfin diversifier les sites d'implantations en installant des hôtels dans les différents grands pôles. Sur l'ensemble des 164 hôtels, seuls deux cas de transfert ont été constatés; chaque fois, le transfert s'est effectué de manière à demeurer le plus près possible de l'emplacement initial.

### **C. Facteurs de localisation à l'échelle de l'emplacement**

Si *l'impact foncier* était déjà un facteur important au niveau du choix du quartier, il devient le facteur principal au niveau du choix de l'emplacement. C'est en effet souvent l'opportunité d'un terrain de taille suffisante qui commande finalement la décision à cette échelle. Le coût des terrains intervient également à ce niveau : les prix élevés pratiqués le long des grands axes obligent par exemple les hôteliers indépendants à se localiser dans des rues secondaires aux axes principaux.

*La visibilité et l'accessibilité* sont deux critères essentiels du choix de la parcelle. De ce point de vue, les localisations les plus intéressantes correspondent évidemment aux grands axes. Pour illustrer l'intérêt accordé à la visibilité, relevons que, dans le parc d'affaires de Diegem, les établissements ont été implantés de manière à être visibles depuis l'autoroute.

*Le prestige et la qualité de l'environnement* sont les deux derniers facteurs cités au niveau du choix de l'emplacement.

### **D. Facteurs de localisation et caractéristiques des établissements**

Jamais un facteur ne peut expliquer à lui seul une localisation. La plupart des décisions résultent d'un arbitrage entre des facteurs qui jouent en sens antagoniste. Par exemple, une localisation centrale donne l'assurance d'un volume de clientèle appréciable (proximité des activités de loisirs, des attractions touristiques et des concentrations de bureaux), mais les coûts fonciers y sont plus importants, ce qui se répercute sur la taille réduite des externalités (absence de parking, par exemple) ainsi que, à service comparable, sur des tarifs pratiqués plus élevés.

A l'inverse, une localisation périphérique permet de disposer de vastes terrains bon marché; cela implique toutefois l'éloignement des zones fréquentées par la clientèle potentielle et exige donc l'application de tarifs plus modestes ainsi que de plus gros efforts de publicité pour l'attirer (impossibilité de jouer sur une image de « pôle hôtelier » connu du public ou sur le caractère prestigieux du quartier).

Par ailleurs, le choix de la meilleure localisation varie avec le type d'établissement concerné. Nous avons repris dans le tableau 5 les cinq caractéristiques des établissements qui nous semblent le plus affecter les choix de localisation.

#### *La catégorie de l'hôtel*

Les établissements de haut standing sont très sensibles à la centralité et au prestige des lieux dans lesquels ils s'installent.

#### *La taille de l'hôtel*

Comme déjà signalé, l'éventail des localisations qui conviennent aux grands hôtels est réduit, pour des questions d'accessibilité (nécessité de s'implanter le long d'un grand axe) et surtout de marché immobilier (disponibilité de terrains de taille suffisante).

#### *La présence d'externalités*

En particulier, les établissements où l'infrastructure de congrès est importante sont très sensibles à leur accessibilité et à la proximité d'autres établissements hôteliers, surtout s'ils ne sont pas très grands (possibilité de synergies en cas d'overbooking).

#### *Le type de clientèle*

Les hôtels qui s'adressent à une clientèle de touristes et/loisirs doivent se localiser au cœur des quartiers touristiques centraux (proximité des attractions, des commerces et des lieux d'activités culturelles) ou être facilement accessibles par les transports en commun. Les hôtels dont la clientèle est constituée d'hommes d'affaires peuvent à l'inverse se passer plus facilement d'une localisation centrale ou d'une desserte par les transports en commun.

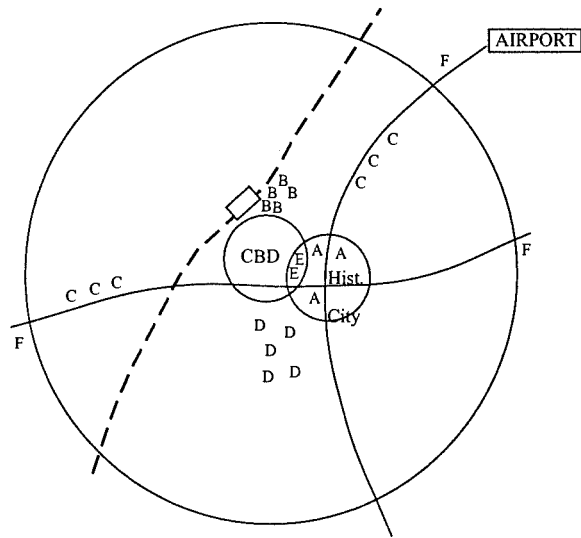
#### *La nature de l'exploitant*

Les chaînes, de par leur puissance financière, peuvent se permettre d'acquérir les meilleures localisations (en terme de visibilité, d'accessibilité et de centralité). Par contre, les prix du marché foncier et immobilier obligent souvent les indépendants à s'installer dans des sites moins favorables.

## **III. VERS UNE LOGIQUE DES LOCALISATIONS**

Nous montrerons ici que les trois types de modèles classiques proposés par B. Mérenne-Schoumaker pour expliquer les répartitions intra-urbaines des services (1996b, p. 60-67) peuvent être appliqués à la localisation des hôtels. Le modèle descriptif de Ashworth et De Haan sera cependant présenté pour commencer.

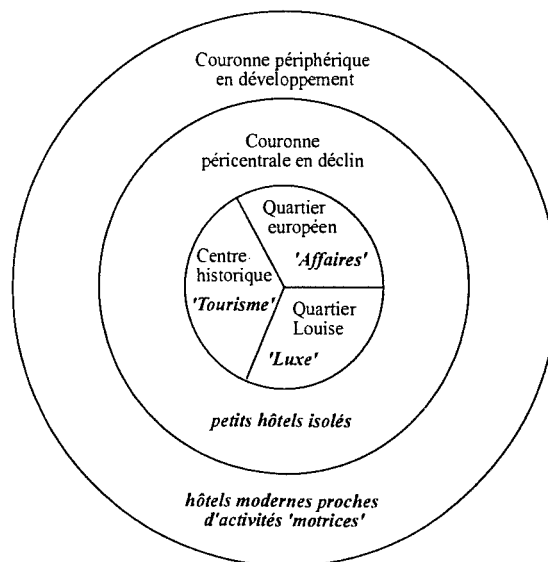
**Figure 1 - Modèle de G.J. Ashworth & T.Z. De Haan des localisations d'hôtels dans la ville**



- A Localisations dans le centre historique
- B Localisations autour des gares
- C Localisations le long des principales routes d'accès
- D Hôtels de taille moyenne dans un environnement agréable
- E Grands hôtels modernes dans la zone de transition entre CBD et coeur historique
- F Grands hôtels localisés en périphérie urbaine le long des autoroutes et à proximité de l'aéroport

d'après G.J. Asworth et T.Z. De Haan, cités dans P. De Groot, 1987, *De belgische hotel sector*, Acta Geographica Lovaniensia, Leuven.

**Figure 2 - Le modèle centre-périphérie appliqué à la localisation des hôtels à Bruxelles**



Auteur : L. Brück d'après Burgess

## A. Le modèle de Ashworth et De Haan

Il s'agit d'un schéma synthétisant les différents types de localisations hôtelières à l'intérieur de la « ville historique touristique ». Par ordre chronologique d'apparition, six types de localisations y sont distingués (Fig. 1).

A l'origine, les établissements d'hébergement étaient localisés dans le centre culturel et historique des villes (A). Ensuite, l'apparition du chemin de fer a entraîné la concentration d'hôtels autour des gares (B). Plus tard, d'autres concentrations se sont formées le long des plus importantes voies de pénétration (C). Parallèlement, de petits établissements se sont installés dans des quartiers résidentiels proches du centre (D). Plus récemment, de grands hôtels modernes se sont installés dans une zone de transition entre le CBD et le centre historique traditionnel (E). Enfin, de grands hôtels se sont dispersés dans la périphérie, notamment en bordure des autoroutes et des aéroports (F).

A l'exception du type de localisation C, ce modèle s'applique parfaitement à Bruxelles. Un de ses points forts réside incontestablement dans une mise en perspective temporelle, même si celle-ci ne permet pas de montrer le déclin de certains quartiers.

Quelques études de cas ont mis en évidence la structure spatiale des équipements hôteliers dans une grande ville. En particulier, D. Pearce (1987, p. 270-299) a réalisé une synthèse dans laquelle il montre qu'on peut relever de nombreuses similitudes d'une ville à l'autre, même si chaque cité dispose de caractères originaux. Ainsi, il apparaît dans toutes les études que l'hôtellerie a toujours été une fonction très centrale, dont la structure spatiale est fortement induite par la répartition des lieux d'activités fréquentés par la clientèle. C'est pourquoi un déplacement du centre des affaires entraîne généralement un « déplacement du centre de gravité du secteur hôtelier » ; c'est bien ce qui s'est passé à Bruxelles avec le développement du quartier européen.

Toutefois, dans la plupart des cas, les grands hôtels récents n'ont pas pu s'implanter au cœur des villes : la pénurie d'espaces disponibles (pour le CBD) et des règles urbanistiques plus contraignantes (pour les quartiers historiques) y ont en effet découragé l'implantation de grands établissements, lesquels se sont donc installés à l'extérieur du centre. Sur ce plan, le cas de Bruxelles s'écarte en partie du modèle général car, s'il est vrai qu'il y a peu d'hôtels au cœur du quartier des affaires (l'hôtel Europa fait exception), de grands hôtels se sont néanmoins implantés dans le centre historique suite à la présence d'opportunités foncières particulièrement exceptionnelles (Carrefour de l'Europe par exemple).

L'arrivée du chemin de fer à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle a entraîné la concentration de petits hôtels de standing moyen autour des gares. Après la deuxième guerre mondiale, ces quartiers sont entrés en déclin, tandis qu'à partir des années '60 et '70, de nouvelles concentrations sont apparues autour des aéroports. Parallèlement, le développement de la route a fait apparaître de nouvelles localisations en périphérie de la ville, à proximité des sorties autoroutières. Les différentes études ont montré qu'aucune ville n'échappait à ce schéma. Notre analyse de l'évolution des localisations d'hôtels à Bruxelles depuis le XIX<sup>e</sup> siècle a révélé le même type d'évolution.

Les établissements du genre motel occupent généralement des emplacements qui correspondent au type C du modèle de Ashworth et De Haan (concentration le long des pénétrantes urbaines). En effet, il est difficile pour ces établissements de s'installer au centre en raison de contraintes urbanistiques plus rigoureuses et d'une faible capacité à supporter des charges foncières élevées. Or, ce mode d'hébergement, très répandu aux USA, en Australie ou en Nouvelle-Zélande, est beaucoup moins fréquent chez nous, en particulier à Bruxelles où il est presque absent.

Par contre, certaines villes européennes ont été particulièrement touchées par la conversion rampante de logements en petits hôtels dans des quartiers résidentiels de haut standing proches du centre (type D du modèle). Londres, par exemple, a connu un tel phénomène dans les quartiers de Mayfair et de Kensington. Ce processus existe également dans le cas de Bruxelles. Atténué, il ne concerne cependant pas un quartier spécifique.

Enfin, dans le cas de Paris, il a été montré que la concentration spatiale des établissements de haut standing est beaucoup plus forte que celle des établissements de faible catégorie. La même constatation a été faite à Bruxelles.

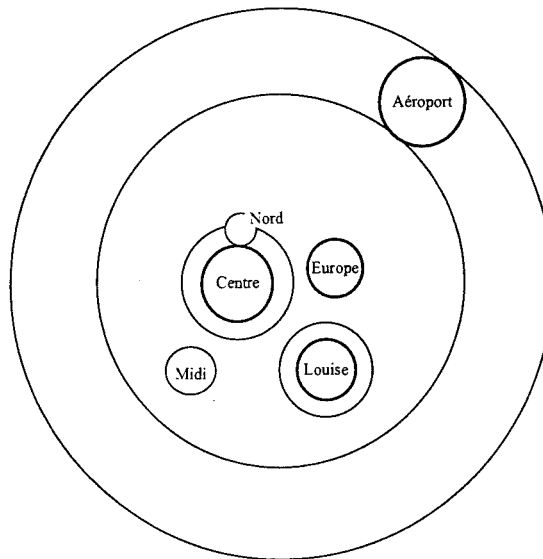
## B. Les modèles d'utilisation du sol

Il s'agit des modèles descriptifs issus de l'écologie urbaine, dont l'objectif initial était de mettre en relation les caractéristiques des populations avec celles des milieux dans lesquels elles vivent. Par extension, ces modèles ont également été utilisés pour rendre compte des localisations intra-urbaines de différentes activités.

### 1. Le modèle concentrique

Le modèle concentrique (proposé à l'origine par Burgess) est utilisé pour décrire une utilisation du sol ou une répartition des activités qui se fait selon des cercles concentriques autour du centre de la ville. Par conséquent,

**Figure 3 - Le modèle polynucléaire  
appliqué à la localisation des hôtels à Bruxelles**



Auteur: L. Brück  
d'après Harris et Ullman

il met particulièrement bien en évidence des oppositions de type centre-périphérie.

Appliqué à la localisation des hôtels à Bruxelles, le modèle permet de distinguer trois couronnes successives depuis le centre vers l'extérieur de l'agglomération (Fig. 2).

- Au centre se trouve d'abord une *zone hôtelière « dynamique »*, où est concentrée la majorité des établissements et dans laquelle s'installent encore à l'heure actuelle de nombreux hôtels. Cette partie centrale peut elle-même être divisée en trois secteurs distincts : le cœur historique, de structure diversifiée mais marqué par la présence d'une importante clientèle touristique, le quartier européen, véritable CBD bruxellois, et enfin le quartier Louise, zone de prestige où se concentrent les commerces de luxe et de nombreuses possibilités de divertissement.

- Ensuite vient une *couronne péricentrale* où la fonction hôtelière est en déclin. D'une part, s'y trouvent de petits hôtels de bas standing isolés dans des quartiers résidentiels et, d'autre part, y sont inclus les anciens quartiers de gares qui, éloignés du centre, ne sont pas parvenus à se renouveler (phénomène surtout présent dans le quartier du Midi).

- Enfin, la dernière couronne correspond à la *grande périphérie*, dans laquelle le secteur hôtelière, en développement seulement depuis la fin des années '60, est nettement plus dynamique. Dans cette zone se sont

implantés des hôtels modernes (de chaînes pour la plupart) associés aux nouvelles activités périphériques exurbanisées comme des universités, des parcs d'activités, le Palais des Expositions et surtout l'aéroport.

## 2. Le modèle polynucléaire

Notre analyse a montré qu'il n'existait pas un pôle hôtelier unique, mais plusieurs centres distincts qui répondent chacun à une demande spécifique. Quatre pôles principaux de concentration d'hôtels peuvent en effet être distingués (Fig. 3) : le centre historique et touristique, le centre du commerce de luxe (quartier Louise), le centre des affaires (quartier européen) et le centre de transit aéroportuaire. A cela, il faut encore ajouter le pôle en déclin de la gare du Midi (celui de la gare du Nord s'est mieux maintenu grâce à son intégration dans la zone centrale).

Ceci nous rapproche du modèle polynucléaire utilisé pour décrire la localisation des activités dans une ville qui possède plusieurs centres et développé par Harris et Ullman pour montrer l'éclatement des polarités dans la grande ville occidentale après la seconde guerre mondiale; il corrige ainsi un des défauts du modèle de Burgess, lequel ne considère qu'un centre unique.

La preuve que le marché hôtelier bruxellois s'organise autour de plusieurs centres distincts, c'est que les deux zones principales de concentration (Centre et quartier



Louise) possèdent une structure interne de type concentrique : les hôtels de chaîne et/ou de grand standing sont implantés au coeur du pôle (le long d'un axe dans le cas du quartier Louise), tandis que les établissements modestes doivent se contenter d'une localisation marginale par rapport à celui-ci.

### C. Les théories de la rente foncière

Pour rappel, ces théories visent notamment à expliquer la répartition des activités au sein des espaces urbains en fonction du prix du sol. Ces théories sont fortement liées au concept de centralité. Le centre de la ville est en effet le lieu le plus « utile » car c'est non seulement l'endroit le plus accessible de toute l'agglomération (qui minimise donc les coûts de transport des activités qui y sont installées), mais c'est également l'endroit qui maximise les possibilités d'interactions (contacts entre firmes par exemple). Il s'ensuit une véritable concurrence entre les différentes activités pour l'occupation de l'espace central. La comparaison des courbes d'enchères permet de comprendre comment s'effectue l'appropriation du sol : le propriétaire du terrain l'accorde toujours à la fonction qui offre la rente la plus élevée, d'où une répartition des activités en auréoles concentriques autour du centre (on retrouve ainsi un modèle concentrique de l'écologie urbaine).

#### 1. L'activité hôtelière parmi les autres activités

De nos observations et enquêtes, il ressort que les établissements hôteliers accordent une grande utilité à une localisation centrale car celle-ci correspond à un potentiel maximum de clientèle. Toutefois, les rentes et l'immobilier hôtelier sont inférieures à celles de l'immobilier de bureau et a fortiori de l'immobilier commercial. Il doit donc en résulter une éviction des établissements hôteliers du cœur des centres administratifs et des centres commerciaux (Fig. 4).

Or, c'est bien ce qui a été constaté dans le cas de Bruxelles. Dans le quartier Léopold-Schuman, les hôtels se localisent en effet plutôt à la périphérie des zones de bureaux, dans des quartiers de transition avec la fonction d'habitat. Notons cependant que, dans le cas des quartiers administratifs, d'autres facteurs répulsifs s'ajoutent à la concurrence des loyers, comme le manque d'animation et l'insécurité.

Dans les quartiers commerçants, la concurrence des loyers a le même impact sur la localisation des hôtels. Ce n'est probablement pas un hasard s'il n'y a plus d'hôtels rue Neuve. De même, dans le quartier Louise, l'essentiel du

pôle hôtelier est axé sur l'avenue Louise et la chaussée ch Charleroi, en dehors du coeur du secteur commerçant. En outre, le différentiel des loyers se traduit en hauteur par une occupation différentielle des étages : l'hôtel ne possède généralement qu'une entrée au rez-de-chaussée, alors que le reste de l'établissement se développe aux niveaux supérieurs, au-dessus des commerces. C'est par exemple le cas de nombreux petits hôtels de l'îlot sacré installés dans des immeubles dont le niveau inférieur est souvent occupé par des commerces indépendants de la branche HORECA.

Si la fonction hôtelière doit s'incliner devant les fonctions administratives et commerciales, il n'en va pas de même avec la fonction résidentielle. De fait, l'immobilier hôtelier rapporte plus que l'immobilier résidentiel; il s'ensuit une véritable pression de la part des établissements hôteliers sur l'habitat dans certains quartiers (notamment autour des pôles commerciaux et administratifs), qui peut même conduire à la conversion d'anciens logements en établissements d'hébergement.

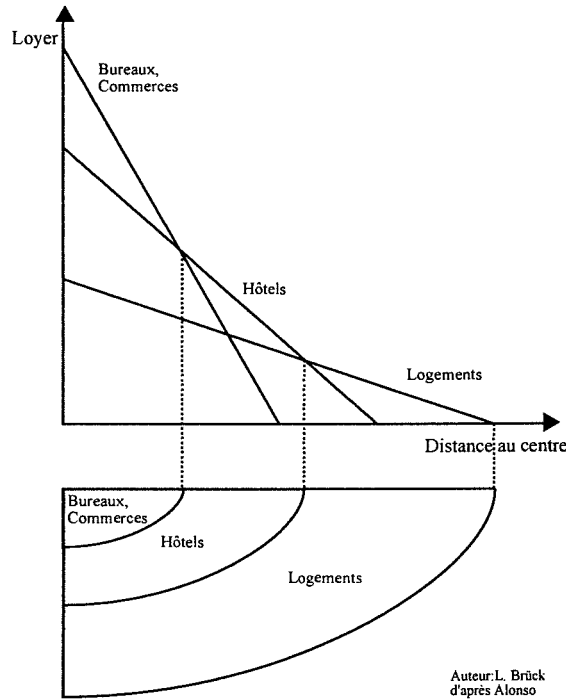
En réaction à ce processus, la Région de Bruxelles-Capitale a instauré une réglementation spécifique aux établissements hôteliers (circulaire du 17 juillet 1991, puis PRD depuis 1995) : il est par exemple dorénavant impossible d'implanter des hôtels de grandes dimensions (plus de 50 chambres) dans les zones d'habitat. Toutefois, vu la nouveauté de cette législation, les nouvelles tendances de localisation qu'elle pourra engendrer n'ont pas encore pu être mises en évidence.

#### 2. Des localisations différentes selon le type d'établissement hôtelier

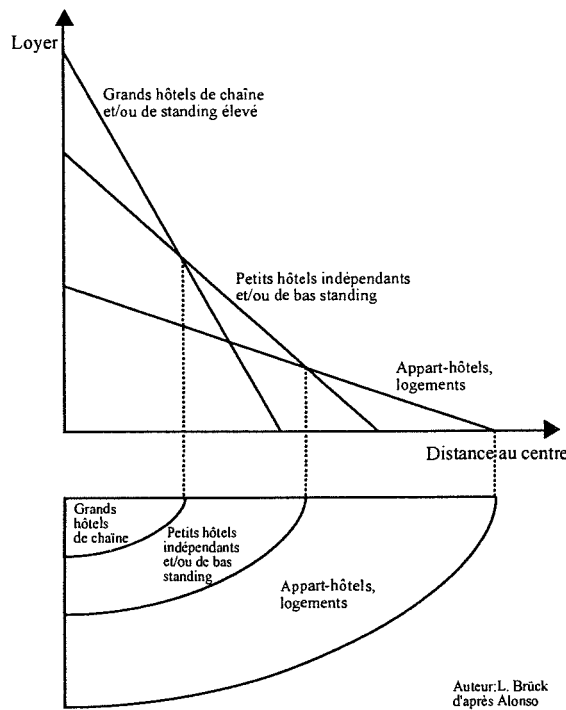
Les modèles de rente foncière peuvent aussi expliquer les divergences de localisation en fonction du type d'établissement hôtelier. En effet, au cours de l'enquête sur les facteurs de localisation, il est apparu de manière récurrente que les petits établissements indépendants de faible standing sont plus contraints dans leurs choix par les prix fonciers que ne le sont les autres établissements hôteliers.

A nouveau, le même raisonnement peut être tenu (Fig. 5) : les grands établissements de haut standing intégrés à des chaînes sont ceux qui offrent les plus grosses sommes pour occuper les situations centrales, non seulement parce qu'ils ont la capacité de payer des loyers très élevés, mais aussi parce que ce sont les établissements qui en tirent la plus grande utilité centrale (la clientèle de ces hôtels est plus exigeante); leurs courbes d'enchères ont donc une allure plus verticale que celles des autres établissements.

**Figure 4 - Rente foncière et localisation des hôtels parmi les autres fonctions**



**Figure 5 - Rente foncière et localisation des différents types d'établissements hôteliers**



C'est surtout sur l'organisation interne de chaque pôle que ces enchères différentielles ont une influence. Au centre sont donc implantés les hôtels de standing élevé à moyen intégrés à des chaînes, tandis que les hôtels indépendants de moindre catégorie se trouvent autour de ceux-ci. Enfin, à la limite du pôle, les appart-hôtels sont situés parmi des immeubles résidentiels. Ceci implique par conséquent que nous admettions pour les hôtels - comme pour le commerce - différents centres de valeur foncière maximale autour desquels s'organisent les localisations (c'est ainsi que l'on retrouve le modèle polynucléaire).

En relation avec le prix du sol, le BRAT (1992a, p. 23) a mis en évidence un phénomène qu'il qualifie d'« upgrading » : la pression exercée par les hôtels de haut standing entraîne une hausse des prix fonciers et immobiliers qui provoque à son tour un remplacement des anciens hôtels de faible catégorie par ces établissements modernes de plus grande catégorie. Les nouveaux petits établissements de basse catégorie s'installeraient donc à l'extérieur du pôle, tandis qu'une élévation du standing moyen est constatée au centre.

#### D. Le principe de différenciation minimum

Le principe de la différenciation minimum a pour objectif d'expliquer pourquoi certaines activités économiques de même nature et donc potentiellement concurrentes ont tendance à s'agglomérer dans certains endroits plutôt que de se disperser pour maximiser leur profit (B. Mérenne-

peuvent conduire les hôtels à se regrouper dans un même espace.

- Tout d'abord, les hôtels ont des *contraintes de localisation similaires* comme la proximité du commerce de luxe et des zones de bureaux dans le cas des hôtels de grand standing ou bien la proximité du centre historique pour les hôtels plus touristiques.

- Ensuite, un rapprochement permet « *de minimiser les risques et de réduire l'incertitude* », à la fois pour les clients qui sont sûrs de trouver sur place une chambre d'hôtel (l'attrait de deux hôtels réunis au même endroit est supérieur à la somme de leurs attraits propres) et à la fois pour les exploitants d'hôtels (s'il y a beaucoup d'établissements à un endroit, c'est que les affaires doivent y être bonnes).

- Enfin, ils peuvent ainsi bénéficier *d'économies d'agglomération*, et en particulier d'économies de localisation (le regroupement de plusieurs hôtels permettrait la spécialisation des établissements et donc le développement de complémentarités).

Voilà qui explique la constitution de pôles hôteliers. Pour pouvoir se regrouper, les hôtels doivent toutefois se spécialiser, « se différencier » les uns des autres car une trop forte homogénéité des produits entraînerait une concurrence exacerbée, laquelle conduirait plutôt à la dispersion des établissements et à la segmentation du marché qu'à la concentration. C'est le principe même de la *différenciation minimum*.

Or, c'est exactement ce que nous avons constaté sur le terrain : dans les différents pôles hôteliers, les exploitants ne se sentent concurrencés que par les établissements qui offrent des produits similaires aux leurs; ils se réjouissent même des complémentarités qu'ils peuvent développer avec les autres. Toutefois, deux logiques s'affrontent à Bruxelles : à la concentration dans les grands quartiers traditionnels s'oppose une dispersion des établissements dans la périphérie.

#### CONCLUSION

La distribution des établissements hôteliers à Bruxelles obéit à une certaine logique. La localisation centrale d'un grand nombre d'établissements, leur concentration en plusieurs pôles et le fait que les appart-hôtels aient une distribution plus périphérique que les hôtels traditionnels prouvent déjà l'existence d'une organisation spatiale particulière. L'activité hôtelière étant une fonction induite, la proximité des lieux fréquentés par la clientèle est en outre le principal facteur de localisation. Il a par ailleurs été clairement montré que la problématique des localisations hôtelières est indissociable d'une approche foncière, laquelle permet notamment d'expliquer des localisations différentes selon le type d'établissement.

#### NOTE

Cet article est basé sur notre mémoire de fin d'études en Sciences Géographiques. Réalisé en géographie économique sous la direction du professeur B. Mérenne-Schoumaker, ce travail était également intitulé « La localisation des établissements hôteliers à Bruxelles ».

#### BIBLIOGRAPHIE

- BAILLY A., 1975. *L'organisation urbaine : théories et modèles*. Centre de Recherche et d'Urbanisme, Paris, 272 p.
- BRAT, 1991. *L'insertion des hôtels en région bruxelloise - Rapport final*. Région de Bruxelles-Capitale

- (Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire), Bruxelles, 50 p.
- BRAT, 1992. *Prospectives urbanistiques et socio-économiques du développement du secteur hôtelier en Région de Bruxelles-Capitale*. Région de Bruxelles-Capitale (Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire), Bruxelles, 60 p.
- CAZES G. & POTIER F., 1996. *Le tourisme urbain*. Coll. Que sais-je ?, n° 3191, Presses universitaires de France, Paris, 127 p.
- DENDAUW S. & VAN DEN PANHUYZEN W., 1995. Bruxelles, ville de congrès. *Dossiers du BRES*, n° 30, Editions IRIS, Bruxelles, 42 p.
- DICKEN P. & LLOYD P.E., 1990. *Location in space-theoretical perspectives in Economic Geography*. Harper Collins Publishers, New York, 430 p.
- HAMAIDE C., 1995. La problématique des hôtels à Bruxelles. *Dossiers du BRES*, n° 8, Editions IRIS, Bruxelles, 35 p.
- MERENNE-SCHOUMAKER B., 1996 a. *La localisation des industries*. Coll. Géographie d'aujourd'hui, Nathan-Université, Paris, 2e éd., 192 p.
- MERENNE-SCHOUMAKER B., 1996 b. *La localisation des services*. Coll. Géographie d'aujourd'hui, Nathan-Université, Paris, 192 p.
- PEARCE D., 1987. *Géographie du tourisme*. Coll. Fac, série "Géographie", Nathan, Paris, 351 p.
- PERRIN D., 1983. *L'hôtellerie*. Coll. Que sais-je ?, n° 2117, Presses universitaires de France, Paris, 128 p.
- PILLEN p., 1994. Les mutations récentes dans le paysage hôtelier bruxellois. *Revue belge de Géographie*, n° 59, tome 2, Bruxelles, 357-368.
- SPORCK J.-A., 1963. Etude de la localisation du commerce de détail. Aspects méthodologiques. *Bulletin de la Société belge d'Etudes géographiques*, t. XXXIII, 1, 53-106.

Adresse de l'auteur :  
 Laurent BRÜCK  
 Assistant de recherche au SEGEFA (ULg)  
 Grand'Route 73  
 B-4500 Tihange

**Tableau 1**  
**Caractéristiques des hôtels des différentes zones et des différents pôles (valeurs moyennes)**

<i>Quartier</i>	<i>Nombre d'hôtels</i>	<i>Nombre de chambres</i>	<i>Capacité moyenne</i>	<i>Nombre d'étoiles</i>	<i>Prix des chambres singel (en BF)</i>	<i>Année d'ouverture</i>	<i>Modernisme</i>	<i>Part des chaînes (en %)</i>	<i>Part des touristes d'affaire (en %)</i>	<i>Taux d'occupation</i>
Ilot sacré	25	1 984	79	3.0	4 660	1984	3.3	32	77	63
Boulevards	9	1 060	118	3.0	3 900	1937	2.3	22	79	67
Place Rogier	10	1 606	160	3.4	5 025	1946	3.4	40	73	70
Ouest Pentagone	16	1 992	125	2.3	3 057	1963	3.0	13	69	59
<b>Total centre</b>	<b>60</b>	<b>6 642</b>	<b>111</b>	<b>2.9</b>	<b>4 272</b>	<b>1965</b>	<b>3.1</b>	<b>26</b>	<b>74</b>	<b>64</b>
Louise centre	24	2 280	95	3.1	5 008	1980	3.2	42	82	64
Louise sud	8	520	65	3.3	4 250	1976	3.8	38	82	73
<b>Total Louise</b>	<b>32</b>	<b>2 800</b>	<b>88</b>	<b>3.2</b>	<b>4 818</b>	<b>1979</b>	<b>3.3</b>	<b>40</b>	<b>82</b>	<b>67</b>
EBE	11	1 297	118	3.9	6 372	1981	3.6	55	87	64
Tervueren	5	184	37	2.8	4 546	1972	3.2	0	88	65
<b>Total Europe</b>	<b>16</b>	<b>1 481</b>	<b>93</b>	<b>3.5</b>	<b>5 800</b>	<b>1978</b>	<b>3.5</b>	<b>38</b>	<b>87</b>	<b>64</b>
<b>Rue Royale</b>	<b>10</b>	<b>864</b>	<b>86</b>	<b>3.4</b>	<b>5 025</b>	<b>1974</b>	<b>2.8</b>	<b>40</b>	<b>84</b>	<b>73</b>
<b>Aéroport</b>	<b>13</b>	<b>1 717</b>	<b>132</b>	<b>3.2</b>	<b>5 395</b>	<b>1984</b>	<b>3.8</b>	<b>92</b>	<b>90</b>	<b>73</b>
<b>Midi</b>	<b>13</b>	<b>488</b>	<b>38</b>	<b>1.8</b>	<b>1 760</b>	<b>1960</b>	<b>2.9</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	<b>58</b>
<b>1<sup>ère</sup> couronne</b>	<b>11</b>	<b>561</b>	<b>51</b>	<b>2.4</b>	<b>2 240</b>	<b>1974</b>	<b>2.6</b>	<b>0</b>	<b>71</b>	<b>53</b>
<b>2<sup>e</sup> couronne</b>	<b>9</b>	<b>396</b>	<b>44</b>	<b>2.7</b>	<b>3 467</b>	<b>1981</b>	<b>3.6</b>	<b>33</b>	<b>88</b>	<b>57</b>
<b>Total</b>	<b>164</b>	<b>14949</b>	<b>91</b>	<b>2.9</b>	<b>4 283</b>	<b>1972</b>	<b>3.2</b>	<b>33</b>	<b>81</b>	<b>65</b>

Source : relevé personnel.

**Tableau 2**  
**Facteurs de localisation à l'échelle de la ville de Bruxelles**

<i>Facteurs</i>	<i>Nombre de fois cités</i>
<b>Existence d'un marché potentiel</b>	<b>20</b>
Union européenne, Otan	14
Firmes internationales	6
Congrès/Foires	5
Position centrale en Europe	4
Perspectives de développement	3
Tourisme	1
<b>Stratégies des chaînes internationales</b>	<b>6</b>
Prestige	5
Constitution d'un réseau	3
Avantages comparatifs	2

Source : relevé personnel.

**Tableau 3**  
**Facteurs de localisation à l'échelle du quartier**

<i>Facteurs</i>	<i>Nombre de fois cités</i>
<b>Existence d'un marché potentiel « local »</b>	<b>23</b>
Quartiers d'animation	7
Proximité des clients	22
Gare/Aéroport	12
Activités économiques	10
Communauté Européenne	9
Quartiers touristiques	6
Perspectives de développement	6
<b>Centralité et accessibilité</b>	<b>22</b>
Centralité	15
Accessibilité	9
<b>Impact foncier</b>	<b>12</b>
Disponibilité de terrains	6
Prix des terrains	5
<b>Proximité d'autres établissements</b>	<b>6</b>
<b>Prestige</b>	<b>4</b>
<b>Environnement</b>	<b>2</b>
<b>Avantages comparatifs</b>	<b>2</b>

Source : relevé personnel.

**Tableau 4**  
**Facteurs de localisation à l'échelle de l'emplacement**

<i>Facteurs</i>	<i>Nombre de fois cités</i>
<b>Impact foncier</b>	<b>16</b>
<b>Visibilité et accessibilité</b>	<b>9</b>
Visibilité	7
Accessibilité	5
<b>Prestige</b>	<b>5</b>
<b>Environnement</b>	<b>3</b>

Source : relevé personnel.

**Tableau 5**  
**Importance accordée aux facteurs de localisation**  
**en fonction de quelques caractéristiques des établissements hôteliers**

	<i>Haut standing (4 et 5 étoiles)</i>	<i>Grande taille (&gt; 200 ch)</i>	<i>Organisation de congrès</i>	<i>Clientèle touristique</i>	<i>Hôtel indépendant</i>
Centralité	++	+		+++	
Accessibilité	++	++	+++	++	+
Marché hôtelier local	+	++	+	++	++
Proximité des autres hôtels	++	+	++	+	+
Prestige	+++	+	+		
Marché foncier		+++	+		+++
Qualité de l'environnement	++	+	+	+	+

+++ Beaucoup d'importance

++ Moyennement d'importance

+ Peu d'importance