

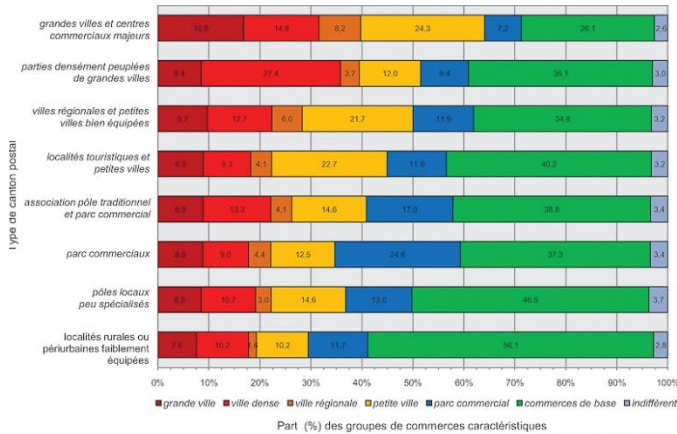
DE L'ETAT FEDERAL À LA RÉGION

*Evolutions récentes de l'encadrement des
implantations commerciales en Belgique*

Benjamin Wayens

Maitre de conférences, Université libre de Bruxelles (ULB)

Densité et diversité de l'offre en Belgique



Répartition des sept groupes de commerces dans les huit types de codes postaux.

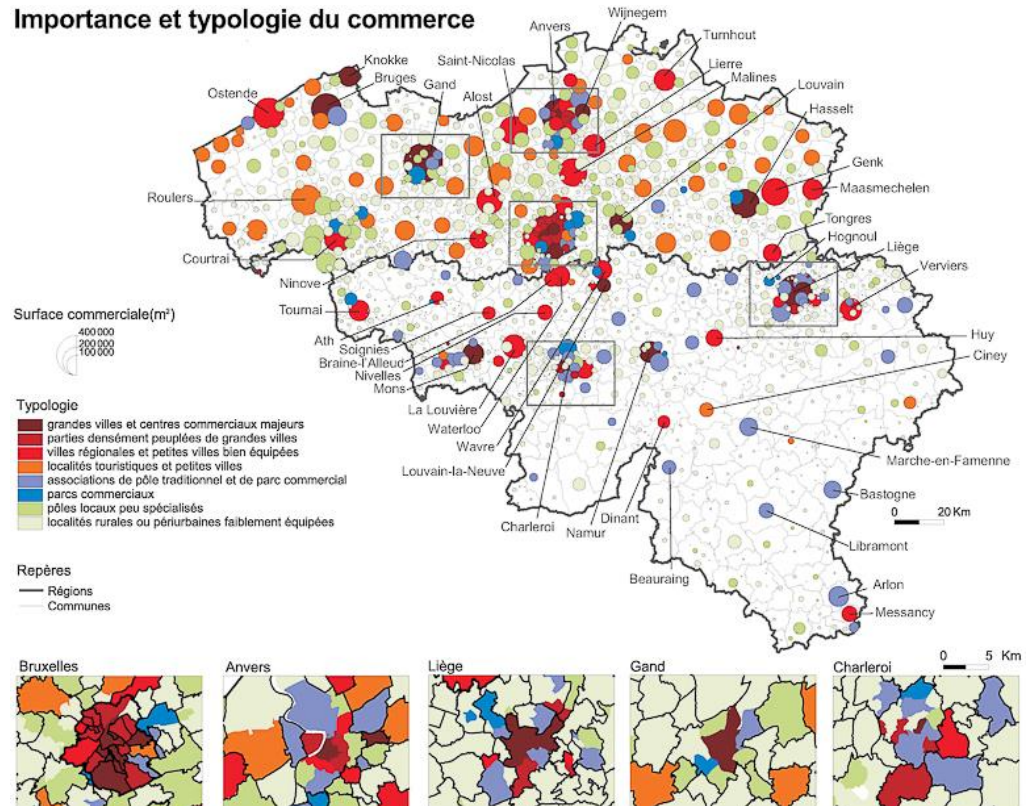
Les types de commerces caractéristiques les plus importants des grandes villes sont les restaurants, les bijouteries, les antiquaires, les magasins de porcelaines et cristaux et les chocolatiers. Dans le groupe urbain dense viennent l'alimentation générale, les pharmaciens, les centres de téléphonie et d'internet, le nettoyage à sec et les laveries automatiques ainsi que les tabacs-joumaux. Pour les villes régionales, on a les restaurants du midi, les agences de voyage, les magasins de téléphones portables (GSM), les librairies et les magasins d'Hi-Fi & video. Dans les petites villes apparaissent le prêt-à-porter féminin et général, les brasseries, les magasins de chaussures et les agences immobilières.

Sont caractéristiques des parcs commerciaux les concessionnaires de voitures, les supermarchés, les magasins d'électroménager et multimédia, de meubles et les réparateurs auto spécialisés. Enfin, dans le commerce de base, les plus fréquents sont les cafés, les coiffeurs, les boulangers, les banques et les garages.

Au nord et dans l'axe urbain wallon, les zones aux plus forts potentiels de population, à l'assortiment large, se spécialisant dans les pôles urbains.

Au sud, les zones de faible densité, où commerce restreint son offre et/ou se concentre dans les lieux avec la meilleure accessibilité.

Importance et typologie du commerce



Source: GRIMMEAU, Jean-Pierre, WAYENS, Benjamin et HANSON, Emilie, 2011. Une macro-géographie du commerce de détail en Belgique. *EchoGéo* [en ligne]. N°15. <http://echogeo.revues.org/12330>

La saturation du marché

Depuis 2000, le chiffre d'affaires par habitant et l'emploi dans le commerce de détail ont cessé d'augmenter.

En même temps le nombre de faillites s'accroît. La libéralisation de la loi sur le grand commerce en 2005 puis sa régionalisation ont eu pour conséquence l'explosion des autorisations de surfaces nouvelles. De 2005 à 2013, on a autorisé 28 % de la surface de 2015...

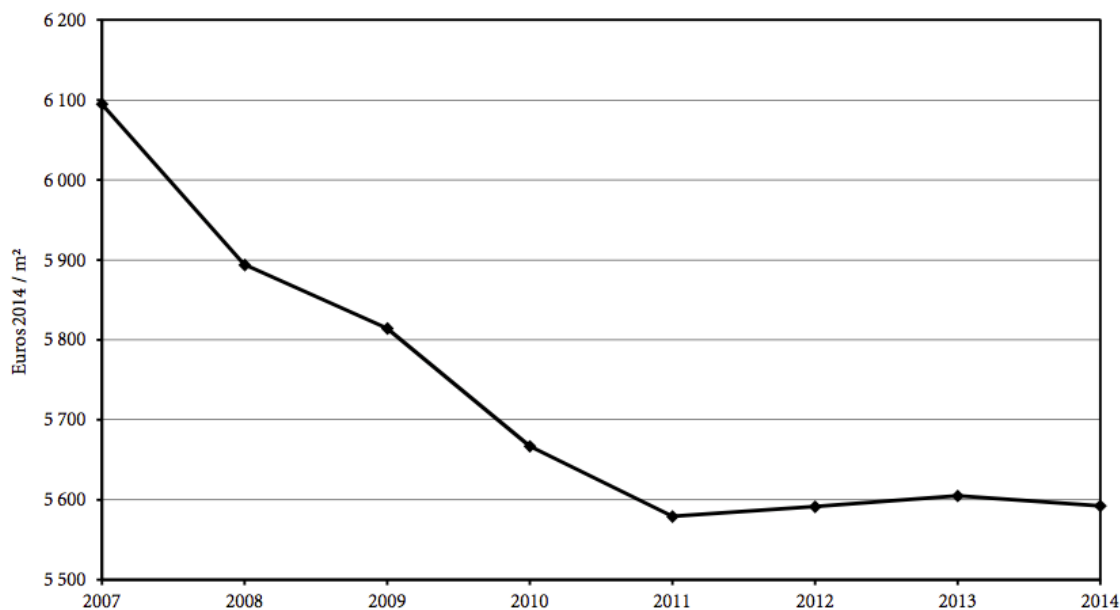
En conséquence, le chiffre d'affaires au m² diminue (de 6 100 € en 2007 à 5 600 en 2011) et les faillites d'entreprises s'accroissent.

La création de nouveaux grands équipements commerciaux va devenir plus difficile : la Belgique compte maintenant son premier centre commercial en friche (à Eupen ; il va être reconverti en logements).

Les enseignes ne se précipitent plus (ou ne devraient plus se précipiter) pour remplir les projets de centres commerciaux.

Même les financiers hésitent à racheter des centres commerciaux, qui ne sont plus des placements aussi sûrs que par le passé.

Graphique 14. Évolution du chiffre d'affaires au mètre carré en Belgique, à prix constants (2007-2014)

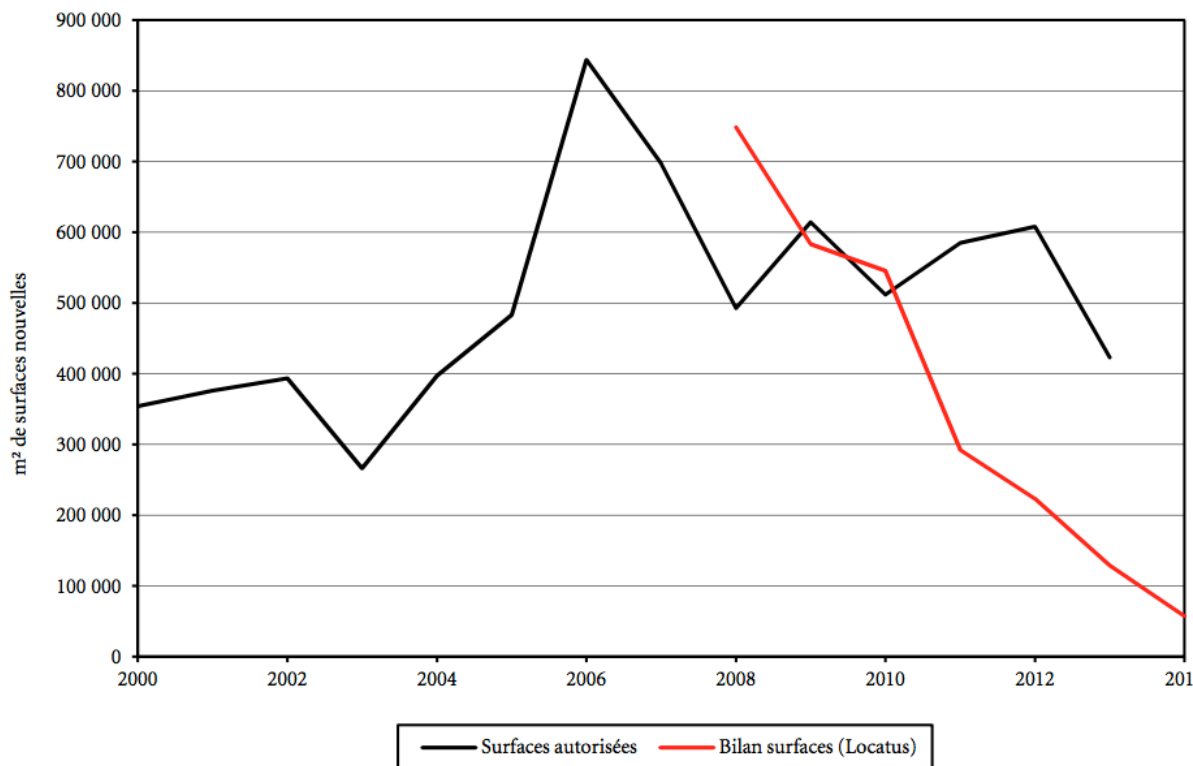


Sources (chiffre d'affaires) : Indice du chiffre d'affaires du commerce de détail ; SPF Économie ; N. COUPAIN, *La distribution en Belgique, op. cit.*

Source (surface) : Locatus.

Une multiplication de projets immobiliers

Qu'est ce qui explique la multiplication des projets immobiliers? Pas forcément une demande du commerce ...



Évolution des nouvelles surfaces commerciales autorisées en Belgique (2000-2013) et comparaison avec l'augmentation de surface nette enregistrée par Locatus (2008-2014). Source: GRIMMEAU, Jean-Pierre et WAYENS, Benjamin, 2016. Les causes de la disparition des petits commerces (1945-2015). Courrier hebdomadaire du CRISP. 2016. N° 2301-2302, pp. 5-114.

Loi IKEA, directive services:

« localisation » de la l'arbitrage » & élimination des critères économiques au profit de l'aménagement du territoire et de l'environnement (régionalisés).

Ville/commune entrepreneuriale

Opportunités foncières, reconversion de sites d'ancienne activité économique, financement alternatif, partenariats public-privé.

Autonomisation du développement immobilier commercial

Déconsolidation des activités immobilières des enseignes. Regain d'intérêt pour le secteur, notamment suite saturation du secteur de bureaux.

Financiarisation de l'économie

Besoins de placements, de rendements satisfaisants. Produits structurés immobiliers, investisseurs institutionnels.

Divergences régionales



2005 (2009) Belgique

Tout projet de plus de 400 m² de surface nette doit demander un permis. La commune prend souverainement la décision en dessous de 1 000 m², le Comité socio-économique (national) donnant un avis non contraignant au-dessus. Au-delà de 2 000 m², les communes voisines peuvent transmettre des remarques au Comité socio-économique. Il n'y a plus de distinction entre milieu urbain et non urbain, et il n'est plus tenu compte que de la surface nette. Les délais dans lesquels la commune doit prendre décision sont courts et l'absence de décision vaut accord.

2014 / 2018 Flandre

Le décret du 15 juillet 2016 remplace le permis socio-économique par le "permis d'environnement pour activités de commerce de détail". Une seule procédure de permis pour autoriser tant les actions d'urbanisme, l'exploitation d'installations ou d'activités classées et les activités de commerce de détail.

Le permis d'environnement peut être refusé si la demande est inconciliable avec la politique d'implantation commerciale intégrale (à préciser par le gouvernement).

Bruxelles

Une ordonnance de mai 2014 modifie le Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Les projet portant sur une implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m² y deviennent un motif supplémentaire générateur de permis d'urbanisme.

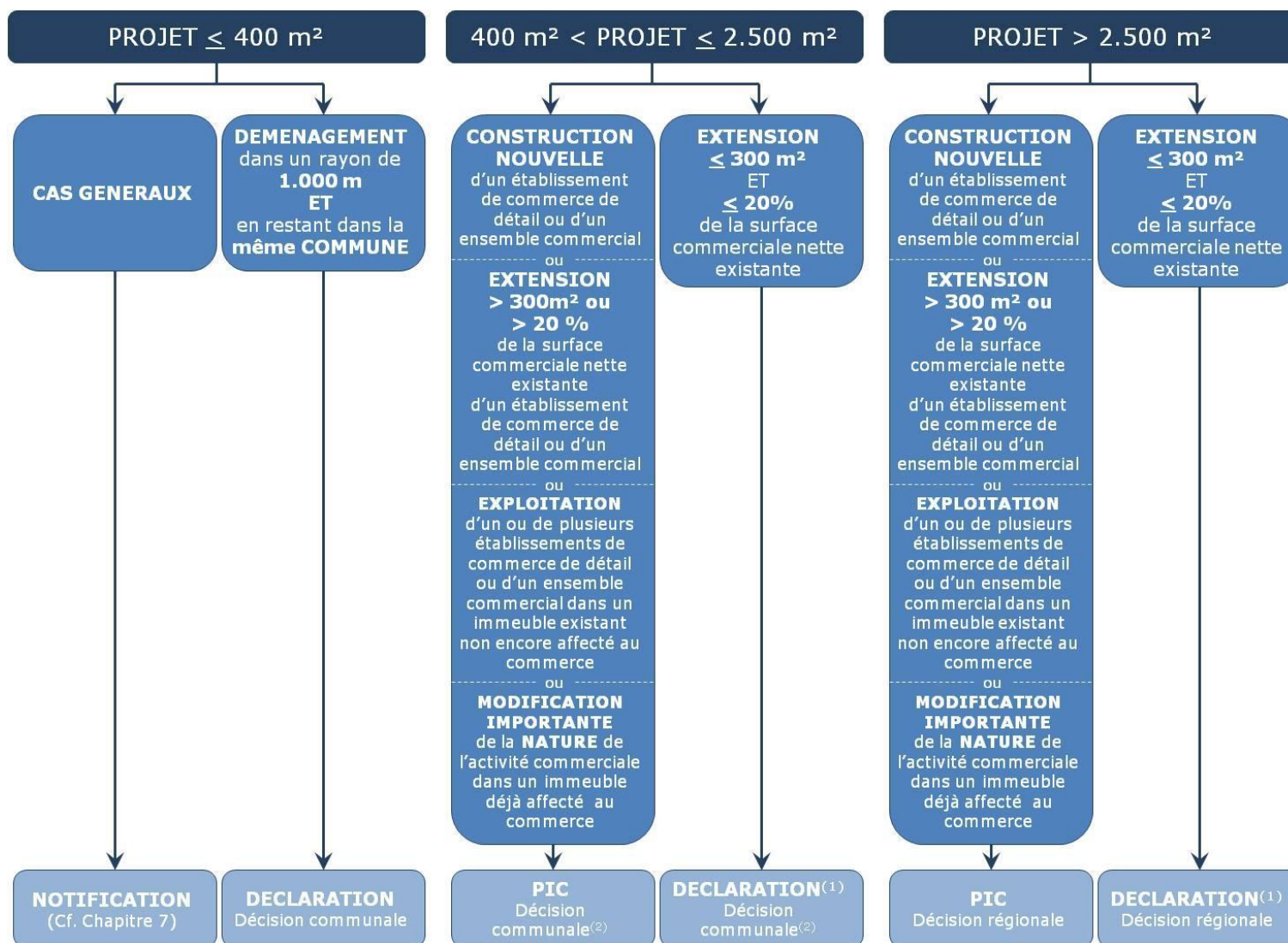
Un schéma de développement commercial indicatif est en cours de rédaction.

Wallonie

Le permis d'implantation commerciale (PIC) remplace le permis socio-économiques.

Des schémas de développement commercial indicatifs sont en cours de rédaction/actualisation.

La Région fournit un outil de d'aide à la décision aux communes ("Logic").



(1) Valable si autorisation délivrée sur base de la loi de 1975 ou 2004 ou décret actuel.

(2) Sauf si projet à cheval sur plusieurs communes >>> décision régionale.

Figure 12 : Synthèse des procédures de la notification, de la déclaration et du permis d'implantation commercial