



CESE Wallonie

Observatoire  
du Commerce

# RAPPORT D'ACTIVITE

Observatoire du commerce

2019

# 1. Présentation de l'Observatoire du commerce

## 1.1. Les origines

La politique de régulation des implantations commerciales a été établie dans les années 1970 dans une Belgique alors unitaire. Elle a été élaborée afin de faire face à l'augmentation progressive des surfaces commerciales, accentuée par le phénomène de consommation de masse. Relevant à l'origine de la compétence de l'État fédéral (la première législation en la matière a été adoptée en 1975), la politique des implantations commerciales a été régionalisée à la suite du transfert des compétences résultant de la sixième réforme de l'Etat opérée en 2014.

En Wallonie, le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales régit la matière et est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2015. Il instaure l'Observatoire du commerce qui est un organe consultatif spécialisé sur la thématique du commerce de détail. Son fonctionnement et sa composition sont précisés dans l'arrêté du 2 avril 2015 du Gouvernement wallon relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales.

## 1.2. Les missions de l'Observatoire du commerce

L'Observatoire du commerce consiste en une instance consultative qui a pour mission de rendre des rapports, avis, observations, suggestions et propositions dans les hypothèses prévues par le décret implantations commerciales.

L'Observatoire doit, en vertu du décret implantations commerciales, remettre des **rapports** au Gouvernement. Il s'agit, plus précisément :

- d'un rapport sur ses activités ;
- d'un rapport motivé sur l'évolution du SRDC ;
- d'un rapport motivé sur les schémas SCDC ;
- d'un rapport sur le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en œuvre du SRDC, lequel est accompagné des éventuelles mesures correctrices à engager.

Outre cette mission de rapportage, l'Observatoire émet des **avis** sur la thématique des implantations commerciales. Ces avis concernent des **outils** qui sont plutôt d'ordre **stratégique** dans la matière concernée.

Il s'agit :

- des **avant-projets de décret ou d'arrêtés** du Gouvernement wallon qui sont relatifs à la matière des implantations commerciales ;
- des **schémas**. L'Observatoire est amené à se prononcer sur le projet de SRDC accompagné du rapport des incidences sur l'environnement. Dans ces hypothèses, il est saisi par le Gouvernement wallon. En ce sens, il est le garant de l'évolutivité du SRDC<sup>1</sup>. Il est également chargé de remettre un avis, à la demande des communes concernées, sur les projets de SCDC accompagné du rapport des incidences sur l'environnement.

L'Observatoire est également consulté sur les dossiers **individuels**. Il s'agit des avis qui s'inscrivent dans le cadre de la procédure des demandes de **permis** d'implantation commerciale (PIC) ou de permis intégré (PI, permis d'implantation commerciale et permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement). Ces avis sont

---

<sup>1</sup> *Doc. Parlement wallon, session (2014-2015)*<sup>1</sup>, Exposé des motifs, p. 5 ; *Doc. Parlement wallon, session (2014-2015)*<sup>141</sup>, Rapport présenté au nom de la Commission de l'économie et de l'innovation, Exposé introductif de M. Marcourt, anciennement Ministre de l'Économie, de l'Industrie, de l'Innovation et du Numérique, p. 24.

sollicités par l'autorité compétente qui est soit le collège communal, soit le fonctionnaire des implantations commerciales soit, la Commission de recours des implantations commerciales. Ils portent sur l'opportunité du projet ainsi que sur les critères (et sous-critères) de délivrance des permis (protection du consommateur, protection de l'environnement urbain, politique sociale, mobilité durable).

L'Observatoire est automatiquement consulté pour les projets d'implantations commerciales (construction nouvelle, extension, projet d'ensemble commercial, exploitation ou changement de la nature commerciale) d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> ou pour les projets d'implantations commerciales d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> nécessitant un permis intégré. En outre, l'avis de l'Observatoire peut être demandé en ce qui concerne les projets d'implantations commerciales d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 2.500 m<sup>2</sup>, les projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> nécessitant un permis intégré et, enfin, les recours introduits contre les décisions de permis d'implantations commerciales ou de permis intégré (y compris les refus tacites).

### 1.3. La composition

L'Observatoire du commerce, qui a son siège au sein du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie, est composé de treize membres effectifs (chacun disposant d'un suppléant) à savoir :

- 4 membres pour la représentation des instances consultatives suivantes (1 par instance) :
  - le Conseil économique, social et environnemental de Wallonie ;
  - le Pôle environnement ;
  - le Pôle logement ;
  - le Pôle mobilité.
- 1 représentant de l'administration des implantations commerciales ;
- 2 experts indépendants pour le critère de délivrance « protection du consommateur » ;
- 2 experts indépendants pour le critère de délivrance « protection de l'environnement urbain » ;
- 2 experts indépendants pour le critère de délivrance « objectif de la politique sociale » ;
- 2 experts indépendants pour le critère de délivrance « contribution à une mobilité plus durable ».

## 2. L'organisation des travaux de l'Observatoire du commerce

Plusieurs textes établissent les règles de fonctionnement de l'Observatoire du commerce à savoir le décret du 5 février 2015 lui-même, l'arrêté du Gouvernement relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales. Un règlement d'ordre intérieur (ROI) a été approuvé par le Ministre qui a les implantations commerciales dans ses compétences.

### 2.1. L'assemblée générale

L'Observatoire s'exprime exclusivement par la voix de son assemblée générale. Cette dernière ne délibère valablement que si la moitié de ses membres désignés sont présents.

Le ROI prévoit, sous certaines conditions, la possibilité d'inviter des experts ayant des compétences particulières afin d'éclairer les travaux de l'Observatoire.

En 2019, l'Observatoire, par le biais de son assemblée générale, s'est réuni à 18 reprises et a approuvé 143 avis.

Nombre de réunions	Nombre d'avis
18	143

### 2.2. Le secrétariat

Le secrétariat a pour mission de préparer les réunions et les travaux de l'Observatoire du commerce.

Les secrétaires assistent aux réunions et assument la fonction de rapporteur en rédigeant un procès-verbal de chaque réunion. Ils réunissent la documentation relative aux travaux de l'Observatoire et remplissent toutes les missions utiles à son bon fonctionnement. Ils assistent également les membres de l'Observatoire du commerce dans la préparation et la rédaction de leurs rapports, avis, observations, suggestions et propositions.

Le secrétariat fait partie du personnel du CESE Wallonie dont une des missions est d'assurer le secrétariat de divers conseils consultatifs.

En 2019, les secrétaires de l'Observatoire du commerce sont Mme Sophie Hanson et M. Jeremy Huls. Mme Coralie Rigo est chargée de la gestion administrative de l'Observatoire. Le tableau ci-dessous comporte les coordonnées du secrétariat de l'Observatoire du commerce.

Noms et prénoms	Fonction	Mail	Téléphone
Hanson Sophie	Secrétaire	<a href="mailto:sophie.hanson@cesewallonie.be">sophie.hanson@cesewallonie.be</a>	04/232.98.72
Huls Jeremy	Secrétaire	<a href="mailto:jeremy.huls@cesewallonie.be">jeremy.huls@cesewallonie.be</a>	04/232.98.25
Rigo Coralie	Secrétaire administrative	<a href="mailto:coralie.rigo@cesewallonie.be">coralie.rigo@cesewallonie.be</a>	04/232.98.29

## 3. Les activités de l'Observatoire du commerce

Le rapport d'activités reprend dans cette partie les travaux qui ont été menés par l'Observatoire du commerce entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2019. Il ne s'agit pas dans ce document d'effectuer une analyse et de tirer des constats en matière de développement commercial sur la base des dossiers analysés. Cela pourrait faire l'objet d'une publication ultérieure.

### 3.1. Les rapports

En vertu de l'article 3, § 2 du décret implantations commerciales, l'Observatoire du commerce doit remettre un rapport motivé sur ses activités, un rapport motivé sur l'évolution du schéma régional de développement commercial et sur les schémas communaux de développement commercial. Ces rapports, qui doivent être remis au plus tard six mois avant la fin de chaque législature, ont été transmis au Gouvernement fin 2018.

### 3.2. Les avis

Pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019, l'Observatoire du commerce a remis 143 avis. Ces derniers ont porté quasi exclusivement sur des projets individuels (demandes de permis). Un dossier concernait un outil stratégique (schéma communal de développement commercial).

Type d'avis	Nombre d'avis
Avis stratégiques	1
Avis projets individuels	142
<b>Total</b>	<b>143</b>

#### 3.2.1. Avis sur les outils d'ordre stratégique

En 2019, l'Observatoire du commerce n'a été saisi d'aucune demande d'avis du Gouvernement wallon sur des avant-projets de décret ou des projets d'arrêtés ayant un lien avec les implantations commerciales.

En 2019, l'Observatoire du commerce a remis un avis sur un document de portée générale. Il s'agit du premier schéma communal de développement commercial sur lequel il s'est prononcé et qui a été initié par la commune d'Hannut. Pour la remise de cet avis, l'AMCV, qui est le bureau d'étude qui a élaboré le schéma, a été auditionné.

#### 3.2.2. Avis portant sur des projets individuels

Il s'agit des avis que l'Observatoire du commerce remet sur des actes de portée individuelle à savoir des projets d'implantation de commerce de détail. Il est consulté dans le cadre de l'instruction de la demande de permis (PI ou PIC).

##### 3.2.2.1. Le nombre d'avis remis

L'Observatoire peut ou, dans certains cas, doit être saisi lors de l'instruction de la demande en première instance. Son avis peut être sollicité dans le cadre d'un recours, qu'il se soit prononcé ou non en première

instance sur le dossier. En 2019, l'Observatoire a remis 142 avis sur des projets individuels, toute instance confondue.

Degré d'instance	Nombre d'avis
1 <sup>ère</sup> instance	106 avis
Recours	36 avis
<b>Total</b>	<b>142 avis</b>

Les avis émis dans le cadre d'un recours représentent environ un quart de l'ensemble des avis remis par l'Observatoire du commerce sur les projets individuels.

### 3.2.2.2. Les auditions

Pour l'analyse des demandes de permis, l'Observatoire a établi une méthode d'analyse qualitative des projets commerciaux dans le but d'être le plus complémentaire possible à l'analyse de l'outil d'aide à la décision Logic. Ainsi, pour chaque projet commercial, l'Observatoire du commerce auditionne le(s) représentant(s) du demandeur et la commune dans laquelle s'implante le projet. Cette méthode est également appliquée dans le cadre d'un recours si l'Observatoire n'a pas été interrogé sur un projet commercial en 1<sup>ère</sup> instance ou si le projet a évolué entre l'analyse en 1<sup>ère</sup> instance et en 2<sup>ème</sup> instance. Dans certains cas, des dossiers identiques sont réintroduits pour des raisons administratives ce qui ne nécessite pas d'audition.

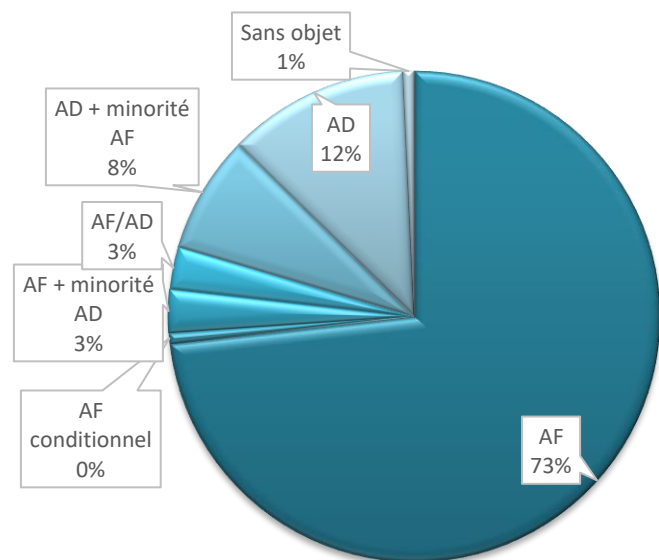
Date de la réunion	Nombre d'auditions
9 janvier	5
23 janvier	4
6 février	7
27 février	8
20 mars	8
24 avril	8
8 mai	6
22 mai	7
5 juin	6
19 juin	4
3 juillet	5
24 juillet	7
21 août	8
4 septembre	8
2 octobre	5
16 octobre	6

6 novembre	3
20 novembre	6
4 décembre	5
<b>18 réunions</b>	<b>116 auditions</b>

### 3.2.2.3. La teneur des avis

En vertu de la réglementation en vigueur, l'Observatoire du commerce se prononce sur l'opportunité générale du projet commercial ainsi que sur chacun des 8 sous-critères de délivrance du permis. Il conclut par une évaluation globale du projet au regard de ceux-ci. Le cadre légal précise que, à défaut d'unanimité, les avis de l'Observatoire reproduisent les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. Cela implique que les avis sont nuancés puisque les positions contraires de chaque membre doivent y être reproduites. La teneur des avis est très diversifiée.

Teneur de l'avis	Nombre d'avis
Favorable	104
Défavorable	17
Favorable et Défavorable	4*
Favorable avec minorité défavorable	4**
Défavorable avec minorité favorable	11***
Favorable conditionnel	1
Sans objet	1
<b>Total</b>	<b>142</b>



\* dont 1 avec une note de minorité

\*\*dont 1 avec note de minorité défavorable partielle

\*\*\*dont 4 projets sur lesquels la note de minorité est partielle

### 3.2.2.4. La publicité des avis

Les articles D.20-15 et suivants du Code de l'environnement établissent les principes de la publicité active des informations environnementales. La notion d'information environnementale est large. Le fait que les avis de l'Observatoire du commerce entrent dans le champ d'application de l'obligation d'information active est sujet à interprétation. L'Observatoire du commerce a considéré que les avis qu'il remet comportent en partie des informations environnementales. C'est par exemple le cas lors de l'analyse du critère de protection de l'environnement urbain ou de mobilité durable. Parallèlement à cela, l'Observatoire du commerce entend garantir la transparence de ses travaux vers l'extérieur. Les projets sur lesquels il se prononce sont en principe publics puisque, parallèlement à la consultation des instances, ils font l'objet de mesures de publicité au travers d'une enquête publique. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce a opté pour une publicité active de ses avis. Ces derniers, une fois qu'ils ont été définitivement adoptés, sont publiés sur le site internet du CESE Wallonie (<https://www.cesewallonie.be/instances/observatoire-du-commerce>).

### 3.3. Les autres activités

En 2019, l'Observatoire a produit deux documents d'initiative : un mémorandum et une réflexion sur la DPR 2019-2024 du Gouvernement wallon.

#### 3.3.1. Le mémorandum

Le mois de mai 2019 a été marqué par la tenue des élections régionales. L'Observatoire du commerce a remis un mémorandum qui reprend des recommandations à l'attention du Gouvernement en place pour la législature 2019-2024.

Dans ce document, l'Observatoire du commerce effectue entre autres des propositions en vue d'améliorer son fonctionnement, mais aussi des propositions relatives aux objectifs généraux de la politique des implantations commerciales, à la nécessité d'une analyse globale et actualisée de l'état du commerce wallon, à l'e-commerce, à l'amélioration des mécanismes visant à lutter contre les friches commerciales, aux infractions (et sanctions), au contenu des demandes de permis et, enfin, aux magasins éphémères.

#### 3.3.2. L'analyse de la DPR 2019-2024

Le Gouvernement wallon a produit une déclaration de politique régionale qui comprend les mesures et actions qu'il entend mener pendant la législature 2019-2024. L'Observatoire du commerce a analysé ce document par rapport à la problématique du commerce de détail.

L'Observatoire du commerce a constaté que la DPR contient plusieurs mesures afin de soutenir le commerce de détail. Il effectue dans son analyse de la DPR quelques réflexions générales en ce qui concerne le développement du commerce de détail face aux défis sociétaux actuels (changement de comportements de consommation, accentuation de la délocalisation de fonctions de proximité comme les pharmacies, etc.). Pour y répondre, il propose des pistes de solutions via une approche stratégique globale et une relevant davantage de solutions plus techniques.

\*\*\*\*\*