



# RAPPORT D'ACTIVITE

**Observatoire du commerce**

**2022**

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Présentation de l'Observatoire du commerce .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1.</b>	<b>Les origines .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2.</b>	<b>Les missions de l'Observatoire du commerce .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3.</b>	<b>La composition .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>L'organisation des travaux de l'Observatoire du commerce.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.</b>	<b>L'assemblée générale .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2.</b>	<b>Le secrétariat.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Les activités de l'Observatoire du commerce.....</b>	<b>7</b>
<b>3.1.</b>	<b>Les avis.....</b>	<b>7</b>
3.1.1.	Avis sur les outils d'ordre stratégique .....	7
3.1.2.	Avis portant sur des projets individuels .....	8
<b>3.2.</b>	<b>Les autres activités .....</b>	<b>19</b>
3.2.1.	Suivi du séminaire concernant la politique des implantations en Flandre.....	19
3.2.2.	Présentation de la stratégie de développement commercial des communes ..	19
3.2.3.	Présentation de la stratégie commerciale des acteurs de la grande distribution alimentaire .....	19

# 1. Présentation de l'Observatoire du commerce

## 1.1. Les origines

La politique de régulation des implantations commerciales a été établie avant 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. Relevante 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 Gouvernement wallon du 2 avril 2015 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 est une instance consultative qui rend des rapports, avis, observations, suggestions et propositions dans les hypothèses prévues par le décret implantations commerciales. Ses missions sont établies par le décret implantations commerciales.

L'Observatoire remet au Gouvernement wallon :

- un rapport sur ses activités ;
- un rapport motivé sur l'évolution du Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC) ;
- un rapport motivé sur les Schémas Communaux de Développement Commercial (SCDC) ;
- 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'arrêté** du Gouvernement wallon qui sont relatifs à la matière des implantations commerciales ;
- des **schémas**. L'Observatoire se prononce sur le projet de SRDC accompagné du rapport sur les incidences environnementales. Dans ces hypothèses, il est saisi par le Gouvernement wallon. Il est également chargé de remettre un avis, à la demande des communes concernées, sur les projets de SCDC accompagnés du rapport sur les incidences environnementales.

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 couplé d'un permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement). Ces avis sont sollicités soit par l'autorité compétente, soit par le Fonctionnaire des implantations commerciales<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Avec, le cas échéant, le Fonctionnaire délégué et/ou le Fonctionnaire technique.

Ils portent sur l'opportunité du projet au regard des compétences de l'Observatoire 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>. Il peut l'être sur 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> ou dans le cadre des recours.

### 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 ».

Chaque mandat a une durée de 5 ans à compter de l'arrêté de nomination. L'Observatoire ayant été constitué le 12 novembre 2015, il a été intégralement renouvelé via un arrêté du Gouvernement wallon du 12 novembre 2020. En 2022, la composition de l'Observatoire du commerce a été modifiée<sup>2</sup>. Il est composé comme suit :

	<b>Effectif</b>	<b>Suppléant</b>
<i>CESE Wallonie</i>	Non désigné	Non désigné
<i>Pôle logement</i>	Non désigné	Non désigné
<i>Pôle mobilité</i>	Non désigné	Non désigné
<i>Pôle environnement</i>	Non désigné	Non désigné
<i>Représentant de l'administration des implantations commerciales</i>	M. Marc LANNOY (jusqu'au 27 octobre 2022) Mme Allyson MAREK (à partir du 27 octobre 2022)	M. Sam VAN DE VOORDE
	Mme Charlotte LAPLACE (jusqu'au 27 octobre 2022)	Mme Lora NIVESSE (jusqu'au 27 octobre 2022)

<sup>2</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 1<sup>er</sup> juillet 2022 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 novembre 2020 portant nomination du président, du vice-président et des membres effectifs et suppléants de l'Observatoire du commerce.

<i>Protection du consommateur (mixité commerciale)</i>	M. Isaac DE COSTER (à partir du 27 octobre 2022)	Mme Ann LEVEN (à partir 27 octobre 2022 et démissionnaire en décembre 2022) Mme Stéphanie GAMA (en attente de désignation officielle)
	M. Jean JUNGLING	Mme Daphné SIOR
<i>Protection de l'environnement urbain</i>	M. Christophe WAMBERSIE	Mme Clarisse METILLON (jusqu'au 27 octobre 2022) M. Florent DESCAMPS à partir du 27 octobre 2022)
	M. Bertrand LAVIS	M. Thibault CEDER
<i>Objectifs de politique sociale</i>	M. Michel MATHY	M. Didier SMETZ
	Mme Delphine LATAWIEC (jusqu'au 27 octobre 2022) M. Marc DEMARTEAU (à partir du 27 octobre 2022)	M. Marc DEMARTEAU (jusqu'au 27 octobre 2022) Mme Delphine LATAWIEC (à partir du 27 octobre 2022 mais démissionnaire le 22 septembre 2022) Mme Myriam DJEGHAM (en attente de désignation officielle)
<i>Contribution à une mobilité durable</i>	Mme BERNADETTE MÉRENNE-SCHOUMAKER	M. André DELHEZ
	Mme Séverine BOUCHAT	Mandat vacant

## 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 relatif aux implantations commerciales ;
- le décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative tel que modifié ;
- l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 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) 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 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 2022, l'Observatoire, par le biais de son assemblée générale, s'est réuni à **26 reprises** et a approuvé 142 avis. Depuis la crise sanitaire liée à la Covid-19, les réunions visant l'examen des dossiers individuels ont lieu en visio-conférence via l'application Teams.

Nombre de réunions	Nombre d'avis
26	142

Enfin, l'Observatoire a remis un avis conjoint concernant la Politique de la ville en Wallonie (cf. point 3.1.1.3).

## 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 2022, les secrétaires de l'Observatoire du commerce sont Mme Sophie Hanson et Mme Charlotte Tilman<sup>3</sup>. Mme Coralie Rigo assure la gestion administrative de l'Observatoire.

### Composition du secrétariat

Agents	Affectation principale
<i>Secrétaires</i>	
Sophie HANSON, Docteur en Sciences politiques	Coordination Politique générale Permis
Charlotte TILMAN, Juriste (jusqu'au 9 mai 2022) <sup>4</sup>	Permis
<i>Assistante administrative</i>	
Coralie RIGO, secrétaire de direction Chiran FREROTTE, secrétaire de direction (back up)	

<sup>3</sup> A partir de décembre 2022, un support a été assuré par M. Benoît Brassine.

<sup>4</sup> Idem.

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

Cette partie du rapport d'activité reprend les travaux qui ont été menés par l'Observatoire du commerce entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022. 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 (à condition que l'Observatoire dispose des données nécessaires et des moyens adaptés).

### 3.1. Les avis

Pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022, l'Observatoire du commerce a remis 142 avis. Ces derniers ont porté majoritairement sur des projets individuels (demandes de permis pour des projets commerciaux). Deux dossiers concernaient des outils stratégiques (projet de SCDC et du RIE qui l'accompagne). Un dossier concernait la réforme du Code du Développement territorial (CoDT). Enfin, parallèlement à cela, l'Observatoire a remis un avis conjointement avec d'autres instances sur la politique de la ville (cf. infra). Les avis remis par l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie (voir infra, point 3.1.2.10 La publicité des avis).

Type d'avis	Nombre d'avis
Avis stratégiques	3 (2 %)
Avis projets individuels	139 (98 %)
<b>Total</b>	<b>142</b>

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

##### 3.1.1.1. *Projet de SCDC et RIE*

En 2022, l'Observatoire du commerce a été saisi de deux demandes d'avis sur des projets de schémas communaux de développement commercial et des rapports sur les incidences environnementales qui les accompagnent à savoir ceux de Gembloux et d'Herstal.

##### 3.1.1.2. *Avant-projet de décret modifiant le Code du Développement territorial*

L'Observatoire du commerce a été saisi d'une demande d'avis sur un avant-projet de décret visant à modifier le CoDT. En effet, ce texte prévoit l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et l'intégration de la matière dans la police de l'aménagement du territoire. Une présentation commune du texte avec le Pôle Aménagement du territoire et le Pôle Environnement a été effectuée par les auteurs du texte le 10 novembre 2022.

En vue de préparer son avis, l'Observatoire du commerce a effectué une série d'auditions portant uniquement sur le volet commercial de l'avant-projet de décret et les conséquences de celui-ci sur le secteur :

- M. Bruno BIANCHET, Consultant indépendant, auteur agréé pour l'élaboration de SCDC et chercheur qualifié ;
- M. Cédric LAMBRECHTS, du Bureau Intersectio ;
- M. François HONORÉ, CEO Third Territory (T3) ainsi que Mmes Camille LOTHE et Nathalie ANDRY ;

- M. Marc LANNOY, Fonctionnaire des implantations commerciales.

Comeos a transmis une note écrite. L'AMCV a été contactée mais n'a pas pu être entendue pour des raisons d'agenda.

Dans son avis, l'Observatoire du commerce regrette que les spécificités ainsi que les mécanismes qui existent pour réguler les commerces de détail en Wallonie ne soient pas maintenus. Il s'inquiète, entre autres, de la perte d'expertise commerciale à l'échelle de la Wallonie, de l'absence de vision de l'état du commerce wallon ou encore de la référence à des concepts flous (ex. centralités) pour planifier les implantations de commerces qui résulteront de cette réforme.

L'Observatoire du commerce craint également que cette réforme des implantations commerciales n'aille à l'encontre des objectifs généraux poursuivis à savoir limiter l'étalement urbain et arrêter l'artificialisation des sols. Il effectue dès lors, dans son avis, une série de recommandations et de propositions pour améliorer le volet commercial de la réforme (maintien des critères de délivrance des permis commerciaux, d'une administration et d'un organe spécialisés, de systèmes visant la collecte de données, de concepts clés nécessaires à la planification, etc.).

### 3.1.1.3. *Avis conjoint sur la politique de la ville*

Dans le prolongement du cycle de webinaires consacré à la politique de la ville en Wallonie, le CESE Wallonie, en collaboration avec plusieurs instances<sup>5</sup> dont il assure le secrétariat (dont l'Observatoire du commerce), a rendu un avis d'initiative sur cette thématique transversale (Doc.2022/A.1505). Les pistes de réflexion avancées visent à mettre en place une véritable politique intégrée des villes.

Articulé en 6 chapitres, l'avis, rédigé dans le respect des problématiques liées au genre, dresse des constats et avance des propositions concrètes pour assurer le développement des villes. Dans le premier chapitre intitulé « La ville en réflexion », plusieurs axes sont abordés comme l'amélioration de l'attractivité des villes, l'articulation des différents outils et plans existants, la facilitation de l'accès aux données statistiques, l'importance d'avoir une vision intégrée de l'aménagement opérationnel, le système de droit de tirage comme mode de financement, l'intégration de la nature en ville, le renforcement de l'économie présentielle et du commerce, etc.

Les autres chapitres portent sur l'inclusion, le logement (avec notamment des suggestions en matière de politique foncière, de rénovation des bâtiments et de réhabilitation des immeubles et espaces publics), le patrimoine, la mobilité durable et la transition.

### 3.1.2. *Avis portant sur des projets individuels*

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

#### 3.1.2.1. *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 2022, l'Observatoire a remis 139 avis sur des projets individuels, toutes instances confondues.

---

<sup>5</sup> Le Pôle Aménagement du territoire, le Pôle Energie, le Pôle Environnement, le Pôle Logement, le Pôle Mobilité, le Pôle Ruralité, la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles (CRMSF) et le Conseil wallon de l'Égalité entre Hommes et Femmes (CWEHF).



Degré d'instance	Nombre d'avis
1 <sup>ère</sup> instance	108 avis (78 %)
Recours	31 avis (22 %)
<b>Total</b>	<b>139 avis</b>

Les avis émis dans le cadre d'un recours en 2022 représentent environ un tiers de l'ensemble des avis remis par l'Observatoire du commerce sur les projets individuels. Les dossiers ont généralement été examinés en première instance par l'Observatoire.

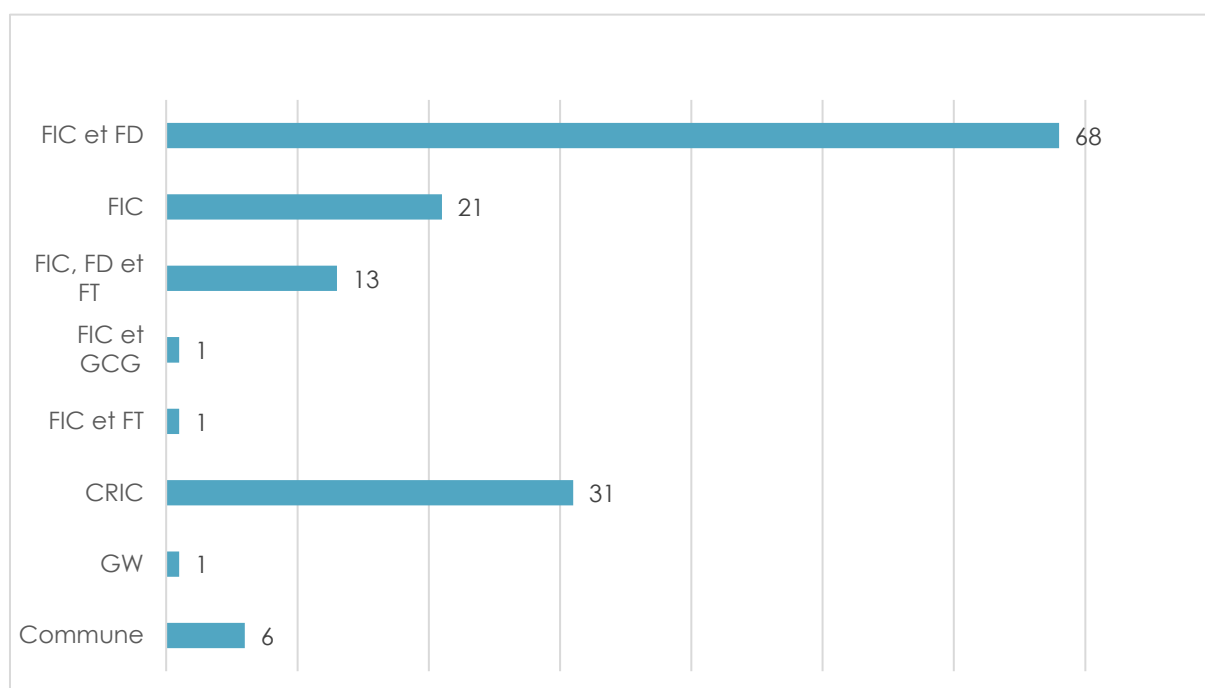
### 3.1.2.2. La saisine

L'Observatoire du commerce peut être saisi d'une demande d'avis par :

- les communes via le Collège des Bourgmestre et échevins ci-après CBE (pour les projets de SCDC ou lorsqu'elles sont autorités compétentes pour les demandes de permis) ;
- le Fonctionnaire des implantations commerciales (FIC) et/ou le Fonctionnaire délégué (FD) et/ou le Fonctionnaire technique (FT) et/ou le Chef du département de l'Aménagement du territoire (Communauté germanophone – GOVG) ;
- la Commission de recours des implantations commerciales (CRIC) ;
- le Gouvernement wallon (pour les avant-projets de décrets ou les projets d'arrêté).

Le graphique 1 illustre la répartition des autorités ayant saisi l'Observatoire sur des projets individuels.

**Graphique 1 : Autorité ayant saisi l'Observatoire du commerce sur des projets individuels**



### 3.1.2.3. Les auditions

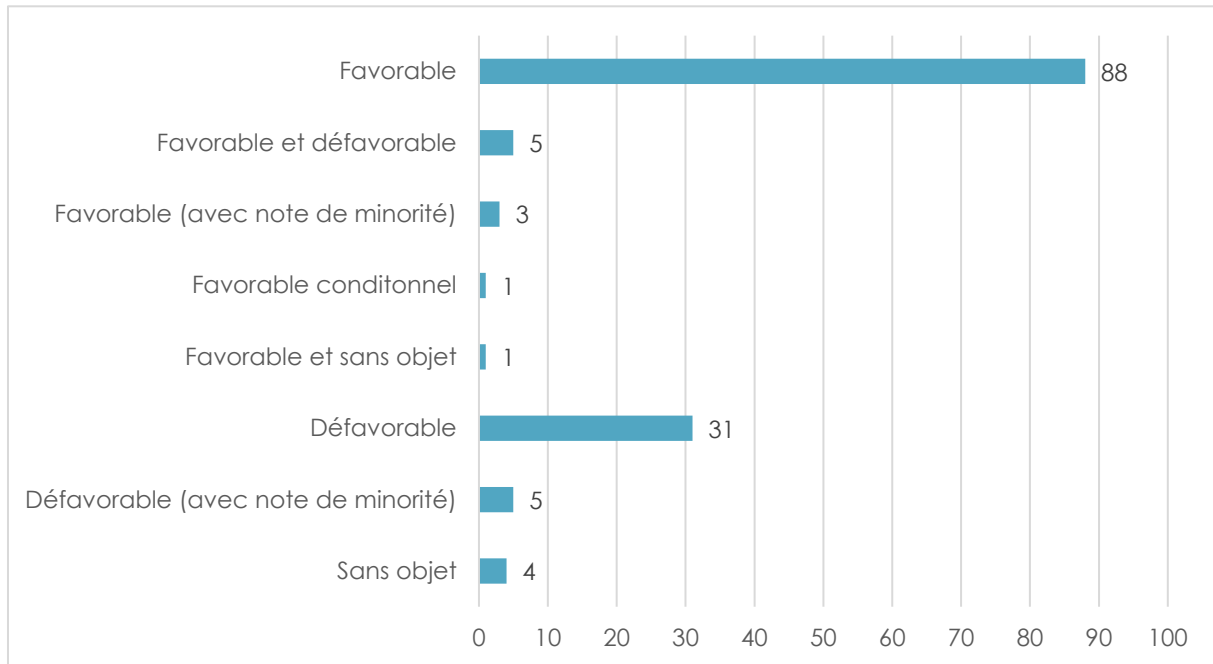
Pour l'analyse des demandes de permis, l'Observatoire effectue un examen qualitatif des projets commerciaux dans le but d'être le plus complémentaire possible à l'analyse de l'outil d'aide à la décision Logic. Ainsi, pour chaque projet commercial, l'Observatoire du commerce auditionne le(s) représentant(s) du demandeur et de 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>re</sup> instance ou si le projet a évolué entre l'analyse en 1<sup>re</sup> instance et en 2<sup>e</sup> instance. Dans certains cas, des dossiers identiques sont réintroduits pour des raisons administratives ce qui ne nécessite pas, la plupart du temps, d'audition.

Date de la réunion	Nombre d'auditions
12 janvier	7
26 janvier	7
9 février	5
23 février	5
9 mars	3
23 mars	5
13 avril	5
27 avril	2
11 mai	3
25 mai	6
8 juin	5
22 juin	6
13 juillet	4
20 juillet	3
10 août	7
24 août	5
14 septembre	8
28 septembre	5
12 octobre	7
26 octobre	4
9 novembre	2
14 novembre	2
17 novembre	2
23 novembre	2
7 décembre	4
21 décembre	1
<b>26 réunions</b>	<b>115 auditions</b>

### 3.1.2.4. La teneur des avis

En vertu de la réglementation en vigueur, l'Observatoire du commerce se prononce sur chacun des 8 sous-critères de délivrance du permis. Il conclut par une évaluation globale du projet au regard de ceux-ci qui comprend aussi un volet sur l'opportunité générale du projet au regard des compétences de l'Observatoire. 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. Le graphique 2 illustre le nombre d'avis remis selon leur teneur.

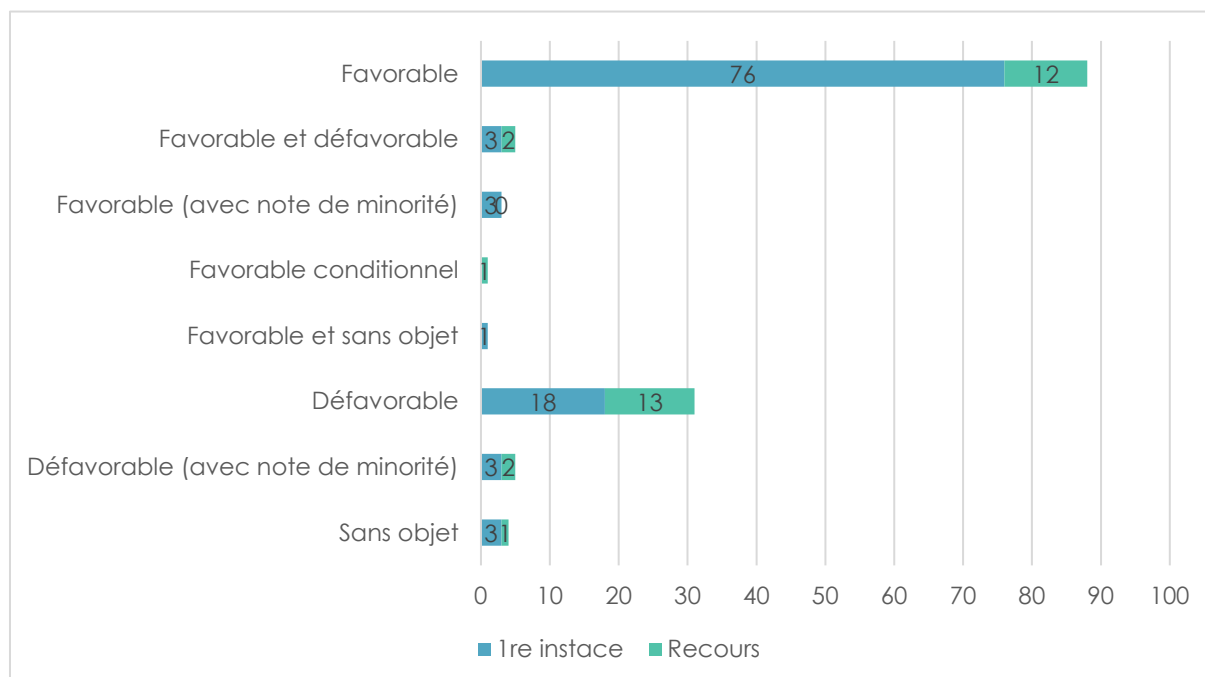
**Graphique 2 : Teneur des avis émis par l'Observatoire du commerce sur les projets individuels**



En 2022, il y a eu un avis favorable conditionnel. Il n'y a pas eu d'abstention ni d'avis favorable et défavorable (avec note de minorité). Globalement, 64 % des avis émis étaient favorables, 23 % défavorables et 3,5 % défavorables (avec une note de minorité favorable).

Le graphique 3 reprend les mêmes données que le graphique 2 mais ces dernières sont réparties en fonction du degré d'instance (première instance et recours).

**Graphique 3 : Teneur des avis émis par l'Observatoire du commerce- Répartition par degré d'instance**



### 3.1.2.5. Les avis émis dans le cadre de recours

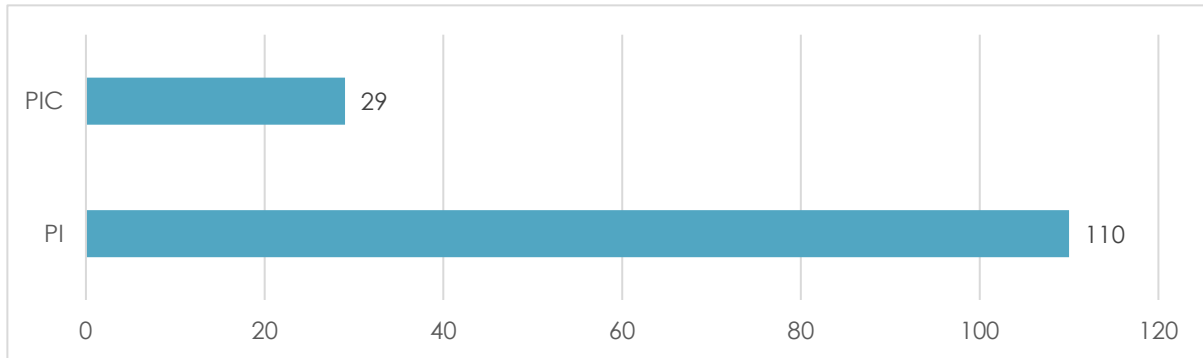
En 2022, l'Observatoire du commerce a examiné 31 dossiers dans le cadre d'un recours. Parmi ces dossiers, il y en avait 4 sur lesquels l'Observatoire ne s'était pas prononcé en première instance. Sur les 27 dossiers examinés en première instance, l'Observatoire a réitéré son avis à 22 reprises. En effet, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, l'Observatoire réitère l'avis émis en première instance. Il a néanmoins affiné sa position dans le cadre d'un dossier, qui a fait l'objet de 2 recours distincts et a modifié sa position pour 3 dossiers. Pour ces 5 dossiers, le tableau figurant ci-dessous comprend la teneur de l'avis remis par l'Observatoire en première instance et la position qu'il a émise, sur ces mêmes dossiers, dans le cadre du recours.

Teneur de l'avis en 1 <sup>ère</sup> instance	Teneur de l'avis en recours
Défavorable avec note de minorité	Défavorable
Défavorable avec note de minorité	Défavorable
Défavorable	Favorable conditionnel
Favorable	Défavorable avec note de minorité
Favorable	Défavorable avec note de minorité

### 3.1.2.6. Le type de permis

L'Observatoire examine des projets soumis à PIC ou à PI. Le graphique 4 reprend la proportion d'avis émis sur des permis d'implantation commerciale et sur des permis intégrés. Il montre que les avis portent en majorité sur des permis intégrés (79 %).

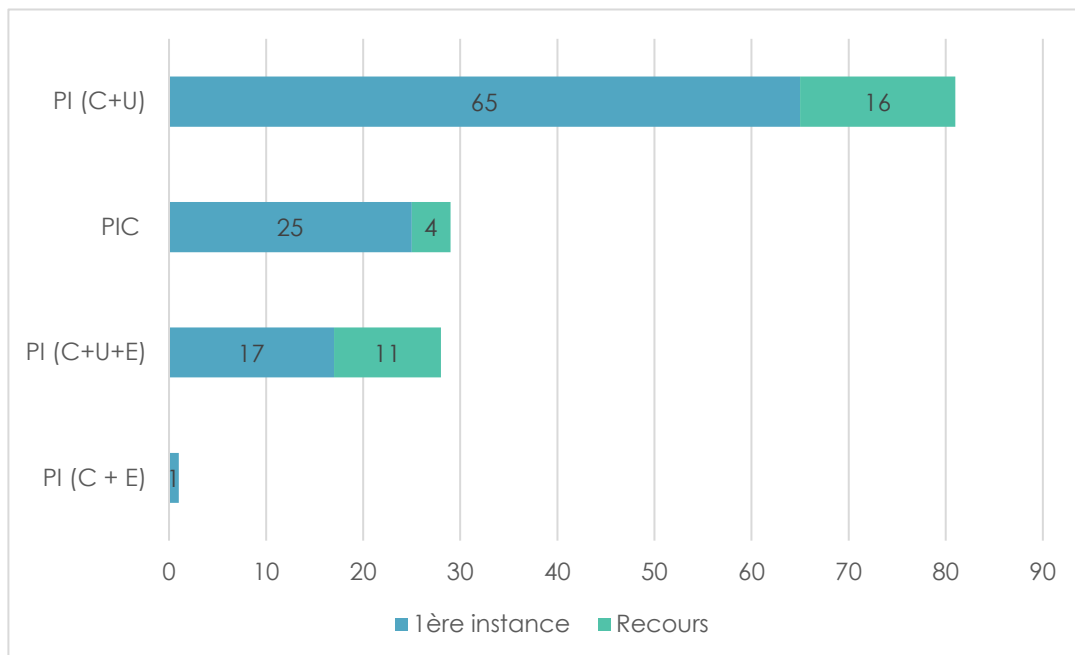
**Graphique 4 : Avis émis par l'Observatoire du commerce sur les projets individuels – Ventilation PI – PIC**



Le graphique 5 comprend les mêmes informations que celles figurant sur le graphique 4 mais elles sont détaillées en fonction du degré d'instance (première instance et recours) et du type de projet :

- PIC : volet commercial uniquement ;
- PI (C + U + E) : volet commercial, volet urbanistique et volet environnement ;
- PI (C + E) : volet commercial et volet environnement ;
- PI (C + U) : volet commercial et urbanistique.

**Graphique 5 : Avis de l'Observatoire du commerce sur les projets individuels – Type de projet par degré d'instance**

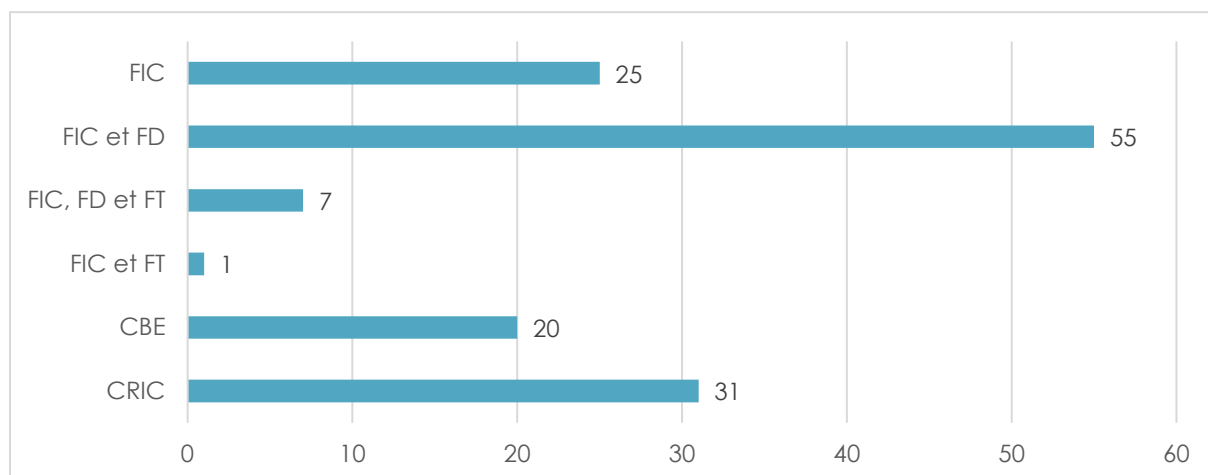


Les demandes de permis intégrés examinées par l'Observatoire comprennent majoritairement un volet commercial et un volet urbanistique que ce soit en première instance (60 %) ou en recours (51 %).

### 3.1.2.7. L'autorité compétente

Plusieurs autorités peuvent délivrer des « permis commerciaux » : les collèges communaux (CBE), le FIC seul ou conjointement avec le FD et/ou le FT et, enfin, la Commission de recours des implantations commerciales<sup>6</sup>. Le graphique 6 montre la répartition des autorités compétentes pour les projets sur lesquels l'Observatoire du commerce a remis un avis en 2022.

**Graphique 6 : Avis émis par l'Observatoire du commerce sur les projets individuels – Autorités compétentes**

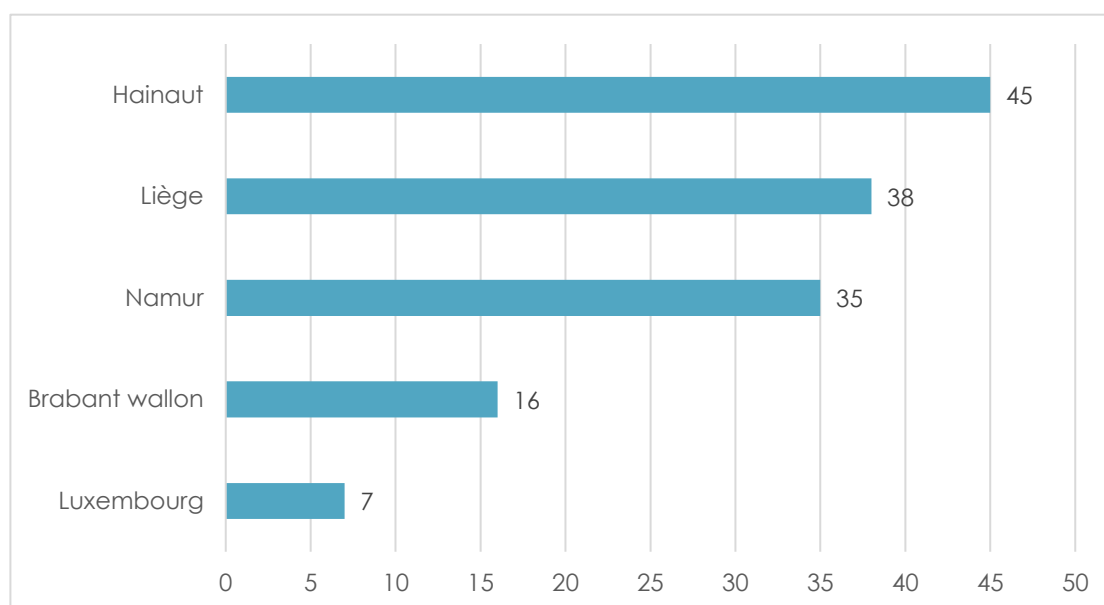


Sur les 139 avis émis, 88 relevaient de la compétence régionale (FIC, FIC et/ou FD et/ou FT) soit 63 %, et 20 relevaient de la compétence communale (14 %).

### 3.1.2.8. La localisation des projets

Le graphique 7 comprend la répartition, par province, des projets sur lesquels l'Observatoire du commerce a remis un avis en 2022.

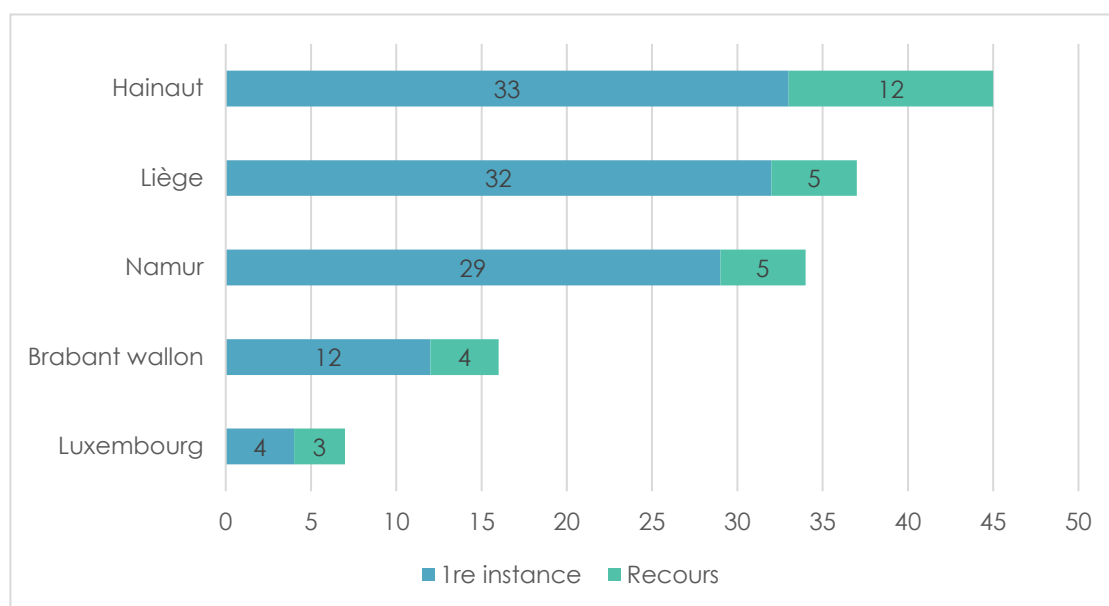
**Graphique 7 : Avis émis par l'Observatoire du commerce sur les projets individuels – Répartition par province**



<sup>6</sup> L'autorité compétente n'est pas forcément l'autorité qui a saisi l'Observatoire pour une demande d'avis.

Le graphique 8 comprend les mêmes informations que celles figurant sur le graphe 7 mais elles sont détaillées en fonction du degré d'instance.

**Graphique 8 : Avis émis par l'Observatoire du commerce – Répartition par province et par degré d'instance**



Le formulaire Logic compris dans les dossiers de demande de permis indique si le projet est localisé dans un nodule commercial, ces derniers étant définis de la manière suivante par le SRDC :

Critères	Milieu urbain	Milieu périurbain	Milieu périphérique
<b>Taille</b>	50 commerces ou 5 commerces et 5.000 m <sup>2</sup> de surface de vente nette		
<b>Continuité</b>	Moins de 5 rez-de-chaussée d'immeubles entre 2 commerces successifs	100 mètres entre 2 commerces	250 mètres entre 2 commerces
<b>Densité</b>	5 commerces / 50 mètres	5 commerces / 250 mètres	5 commerces / 500 mètres

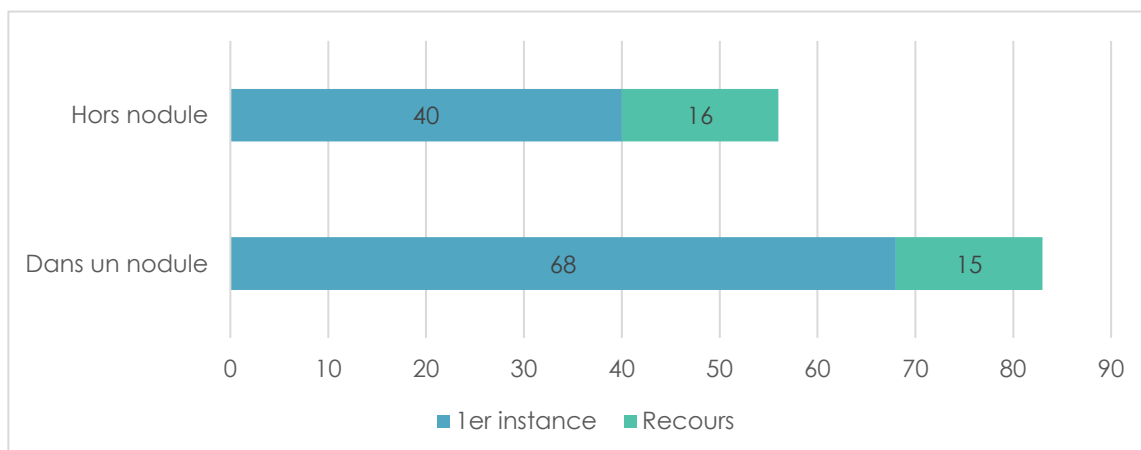
Le SRDC identifie et décrit 10 catégories de nodules. Il établit pour chacune d'entre elles des recommandations. L'outil Logic précise pour chaque projet soumis à permis sa localisation ou non dans un nodule, sa catégorie, le nombre de commerces présents dans le nodule ainsi que le nombre de mètres carrés disponibles répartis par courant d'achat (courant, semi-courant léger et semi-courant lourd). Le SRDC comprend également une représentation des nodules (cartographique) mais uniquement pour les agglomérations (11).

Des incohérences entre Logic et le SRDC peuvent apparaître concernant la catégorisation des nodules. Dans ce cas, la classification reprise par Logic a été prise en considération car cet outil a été mis à jour alors que le SRDC ne l'a pas été depuis son adoption en 2014.

Le SRDC présente dès lors une vue partielle (uniquement pour les agglomérations qu'il reprend) et figée (pas d'actualisation depuis 2014) des nodules.

Le graphique 9 illustre la répartition dans ou hors nodule des projets sur lesquels l'Observatoire du commerce s'est prononcé en 2022.

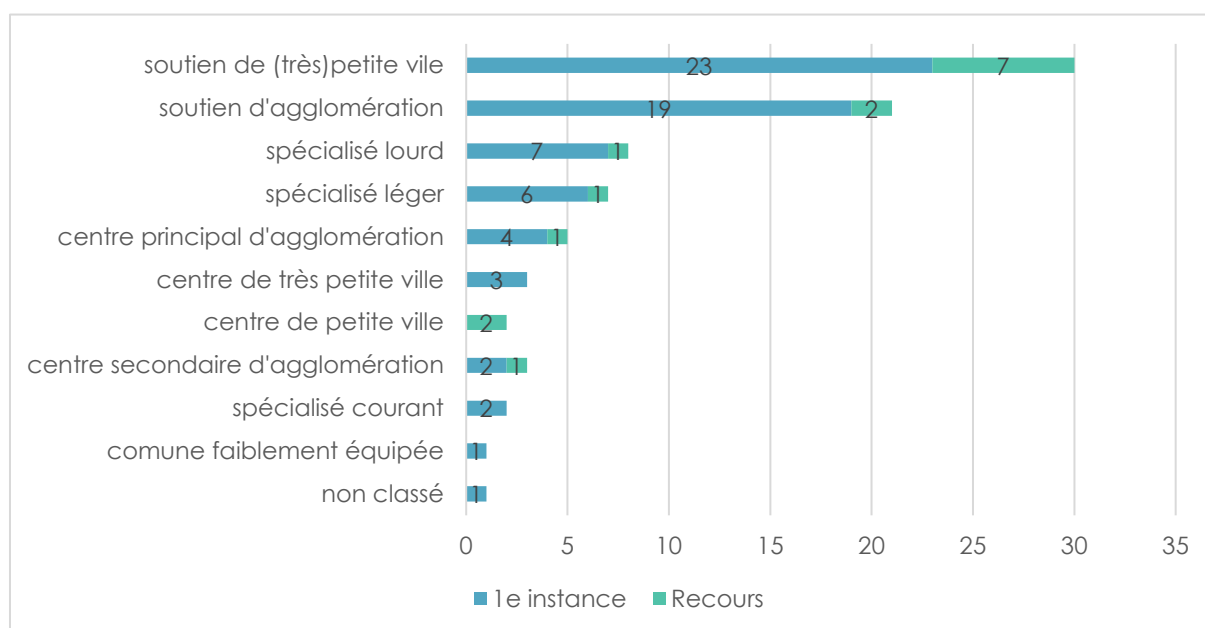
**Graphique 9 : Avis émis par l'Observatoire du commerce – localisation dans ou hors nodule commercial**



83 projets examinés par l'Observatoire du commerce sur 139 étaient localisés dans un nodule (60 %) et 56 ne l'étaient pas (40 %).

Le graphique 10 repris ci-dessous indique la répartition des avis en fonction du type de nodule dans lequel le projet se trouve et ce, tant pour les avis en première instance que pour ceux émis dans le cadre d'un recours. Les résultats indiquent nettement que la plupart des implantations visent des pôles de soutien.

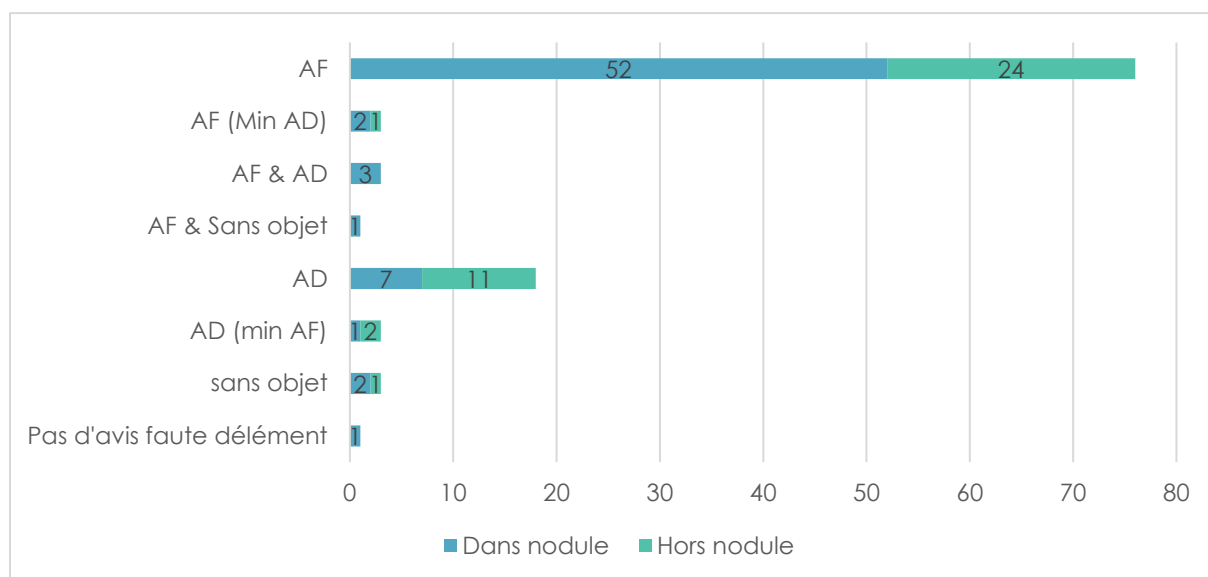
**Graphique 10 : Avis émis par l'Observatoire du commerce – localisation par type de nodule commercial**



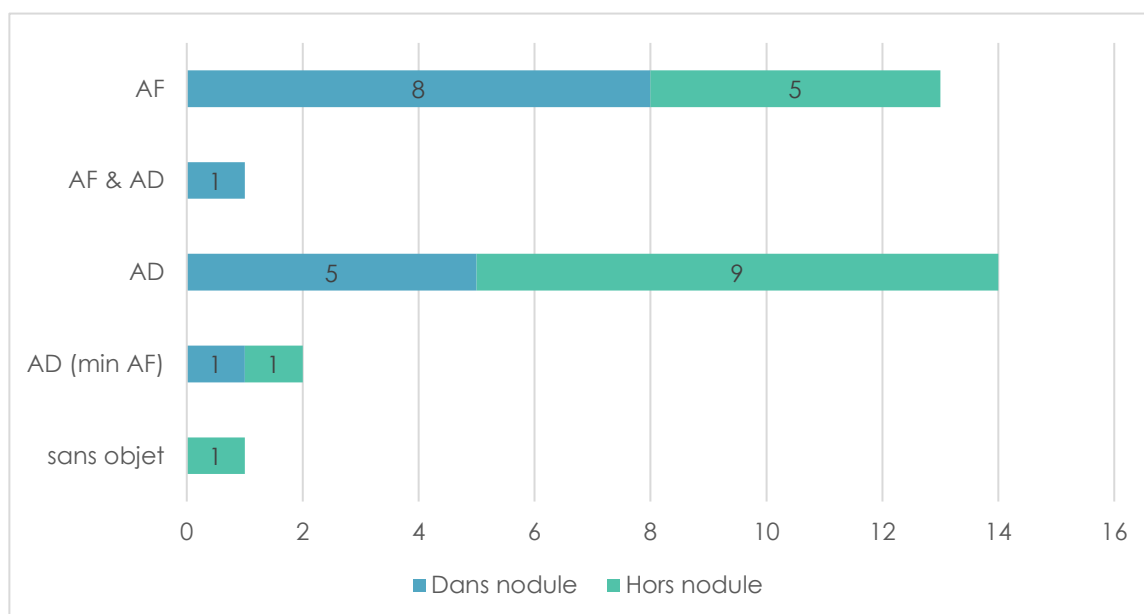
Les deux graphiques suivants reprennent la teneur des avis émis par l'Observatoire du commerce mise en relation avec la localisation des projets dans ou en dehors d'un nodule commercial. Un premier graphique (11) reprend les informations relatives aux dossiers examinés par l'Observatoire du commerce en première instance pour 2022. Sur 108 dossiers examinés en première instance, l'Observatoire a émis un avis favorable sur 76 projets dont 52 (68 %) situés dans un nodule commercial et 24 (32 %) qui ne l'étaient pas (ces dossiers concernant essentiellement des extensions ou des réaffectations ou encore des projets localisés dans un environnement commercial non reconnu comme nodule par Logic). Il a émis 18 avis défavorables dont 7 (39 %) concernant des projets situés dans un nodule commercial et 11 (61 %) situés en dehors d'un nodule. Le graphique 12 reprend les mêmes informations pour les dossiers examinés dans le cadre d'un recours.



**Graphique 11 : Avis émis par l'Observatoire du commerce – Teneur des avis et localisation dans ou hors nodule commercial (1<sup>re</sup> instance)**



**Graphique 12 : Avis émis par l'Observatoire du commerce – Teneur des avis et localisation dans ou hors nodule commercial (recours)**



Sur 31 projets examinés en première instance, l'Observatoire a émis un avis favorable sur 13 projets dont 8 (61,5 %) situés dans un nodule commercial et 5 (38,5 %) qui ne l'étaient pas. Il a émis 14 avis défavorables dont 7 (36 %) concernant des projets situés dans un nodule commercial et 9 (64 %) situés en dehors d'un nodule.

### 3.1.2.9. Le suivi des avis

Ce point met en évidence la portée des avis remis et la teneur de la décision sur un même projet. Le premier tableau concerne les dossiers de demande de permis sur lesquels l'Observatoire a remis un avis en première instance (tableau 1), le second concerne les recours (tableau 2). La première colonne de gauche reprend la teneur des avis remis par l'Observatoire et les autres colonnes le type de décision émanant de l'autorité compétente. Enfin, il faut souligner que l'Observatoire ne reçoit pas toutes les décisions concernant les projets sur lesquels il se prononce (42 % de décisions non reçues en première 1<sup>e</sup> instance). Des constats précis ne peuvent dès lors être tirés au vu de ce manque d'information.

**Tableau 1 : Comparaison entre la teneur des avis émis par l'Observatoire du commerce et la décision de l'autorité compétente (1<sup>e</sup> instance)**

Teneur de l'avis	Teneur de la décision					
	Octroi	Octroi et Refus	Refus	Octroi conditionnel	Demande plans modificatifs	Décision non reçue
Défavorable (18/108)	1	1	5	5	/	6
Défavorable + min. (3/108)	/	/	2		/	1
Favorable (76/108)	19	1	6*	24	1	25
Favorable + min. (3/108)	/	/	1	2	/	
Favorable et Défavorable (3/108)	/	/	2	/	/	1
Pas d'avis faute d'éléments (1/108)	/	/	/	/	/	1
Favorable et Pas d'avis faute d'éléments (1/108)	/	/	/	/	/	1
Sans objet (3/108)	/	/	/	/	/	3

\*dont un refus tacite

**Tableau 2 : Comparaison entre la teneur des avis émis par l'Observatoire du commerce et la décision de l'autorité compétente (recours)**

Teneur de l'avis	Teneur de la décision						
	Octroi	Octroi conditionnel	Refus	Octroi et refus	Retrait	Irrecevable	Décision non reçue
Défavorable (14/31)	2	2	4	/	2	1	2
Défavorable (+ min. fav.)(2/31)	/	1	1	/	/	/	/
Favorable (12/31)	/	5	4	/	/	2	1
Favorable conditionnel (1/31)	/	/	/	/	/	1	/
Favorable et Défavorable (2/31)	/	/	1	/	/	/	1
Sans objet (1/31)	/	1	/	/	/	/	/

### 3.1.2.10. 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>).

## 3.2. Les autres activités

### 3.2.1. Suivi du séminaire concernant la politique des implantations en Flandre

Fin 2021, l'Observatoire du commerce a organisé un webinaire consacré à la politique des implantations en Flandre et ce, à destination de ses membres, de la direction des implantations commerciales, des membres du Bureau du CESE Wallonie et du Ministre qui a l'Economie dans ses attributions.

Un article synthétisant le contenu a été publié début 2022 sur le site du CESE Wallonie et relayé sur les réseaux sociaux.

Il est accessible via le lien suivant :

<https://www.cesewallonie.be/sites/default/files/uploads/Articles/Les%20implantations%20commerciales%20en%20Flandre-web.pdf>.

### 3.2.2. Présentation de la stratégie de développement commercial des communes

A la suite de l'examen de plusieurs dossiers sur le territoire de la commune de Namur, l'Observatoire a souhaité avoir une présentation de sa stratégie de développement commercial. Celle-ci a eu lieu le 23 novembre 2022. A la suite de celle-ci, l'Observatoire a décidé, lorsque le temps le permet, d'auditionner d'autres communes.

### 3.2.3. Présentation de la stratégie commerciale des acteurs de la grande distribution alimentaire

Les dossiers sur lesquels l'Observatoire du commerce se prononce concernent entre autres les supérettes et supermarchés. Intermarché a demandé à être auditionné par l'Observatoire en vue de présenter son concept commercial, sa stratégie d'expansion et, par conséquent, les motivations qui sous-tendent les demandes de permis. L'Observatoire a répondu favorablement à cette demande et a décidé d'étendre la démarche à d'autres acteurs de la distribution alimentaire. Ainsi, les chaînes suivantes ont été entendues :

- Intermarché (11 mai 2022) ;
- Colruyt (25 mai 2022) ;
- Delhaize (8 juin 2022).

Lidl a été contacté mais n'a pas donné suite à l'invitation. Aldi a souhaité reporter la présentation à une date ultérieure compte tenu de l'avant-projet de décret visant à modifier le Code du Développement territorial qui projette d'abroger le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

\*\*\*\*\*