CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 111

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² et la modification importante de la nature des activités commerciales d'une de ses cellules à Liège

Avis adopté le 25/09/2019

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial et extension de celui-ci.
Localisation :	Quai des Vennes, 1 4020 Liège (Province de Liège)
Situation au plan de secteur :	Zone d'activité économique mixte
Situation au SOL :	Zone de centre commercial
Situation au SRDC :	Agglomération de Liège, nodule de Belle-Île. Le projet se situe dans le bassin consommation de Liège pour les achats courants (situation d'équilibre), semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (forte sous offre).
Demandeur :	Wereldhave Belgium SCA

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales
Date de réception de la demande d'avis :	5/08/2019
Échéance du délai de remise d'avis :	03/10/2019
Référence légale :	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos Références :	OC.19.111.AV SH
DGO6 :	DIC/LIE063/2019-0109
Commune :	CJ/NC/PIC/2019-07/132

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale de cellules situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² ainsi que l'extension de celui-ci transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 5 août 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Liège y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à définir les catégories d'achats des cellules résultant de la division de l'espace dédié à l'hypermarché Carrefour qui a quitté les lieux ; qu'il s'agit également d'étendre la SCN de l'ensemble commercial ; que pour le total ce dernier présentera une SCN de 24.198 m² ;

Considérant que Liège est identifiée comme agglomération par le SRDC lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci dans les termes suivants :

Forces	Faiblesses
Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort) Offre commerciale équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération Vaste marché et potentiel élevé à la base d'une offre variée en termes d'enseignes, de concepts, de natures et de standings Équilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen	Taux de vacance élevé dans les centres secondaires de la vallée et dans les marges du centre principal Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-Île) Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « *Maintenir voire renforcer l'attractivité du centre principal afin de conserver la compétitivité de l'agglomération à l'échelle suprarégionale. Cela passe par une mise à jour constante du centre via notamment une récurrence dans les projets immobiliers d'envergure (possibilités de rénovation des galeries Opéra, projet Grand Poste …) ;*
- *Pas de nécessité de développer de nouveaux nodules de type « alimentaire » ;*
- *Permettre le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type « soutien d'agglomération » (Rocourt, Basse Campagne et Boncelles) et de type « spécialisé dans l'équipement léger »;*
- *Conserver voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd » ;*
- *A moyen terme, l'agglomération de Liège n'a pas besoin de nouveaux nodules non-spécialisés* ».

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Belle-Île qui est repris en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transport en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte → Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels	Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule

Considérant que projet a un impact sur les achats :

- courants (bassin de consommation de Liège, situation d'équilibre) ;
- semi-courants légers (bassin de consommation de Liège, situation d'équilibre) ;
- semi-courants lourds (bassin de consommation de Liège, situation de forte sous offre).

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (PCAR n°151 dit « Canal de l'Ourthe ») et, plus spécifiquement, en zone de centre commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

Un membre de l'Observatoire du commerce s'abstient dans le cadre de ce dossier.

Avis de l'Observatoire du commerce

La demande de permis d'implantation commerciale s'inscrit sur fond d'antécédents administratifs qui sont évoqués dans le dossier ainsi que lors de l'audition. Il en ressort que le demandeur dispose de tous les permis nécessaires à la mise en œuvre du projet (permis unique délivré le 19 janvier 2019 et permis socio-économique délivré en 2015, lequel est valable jusqu'en mars 2020).

La demande comporte deux volets à savoir :

- la transformation de la cellule de l'ancien hypermarché : celle-ci a été divisée en 7 nouvelles cellules commerciales pour un total de 6.660 mètres carrés dont pratiquement la moitié pour le supermarché. Six exploitants sont connus (Carrefour Market, Décathlon, Ville Neuve, Action, Medi- Market et Eyes + More). La dernière, destinée à de l'équipement de la personne, est en cours de commercialisation.
- la consolidation des catégories d'achats autorisées par le permis sioco-économique de 2015 (relatif à l'extension), lequel a été prorogé jusqu'en mars 2020. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier que la demande est en tout point identiqiue à celle autorisée en 2015.

L'Observatoire n'entend pas remettre en cause l'extension autorisée. Il comprend la nécessité d'un agrandissement afin d'assurer la viabilité du centre commercial dans un contexte très concurrentiel. Effectivement, le complexe n'a jamais fait l'objet de modifications depuis sa création. Par ailleurs, le maintien de sa vitalité constitue un objectif important compte tenu du nombre d'emplois exercés dans ce shopping-center. L'Observatoire comprend également la nécessité de compartimenter la cellule précédemment occupée par l'hypermarché carrefour. Une partie importante de la surface est inoccupée ce qui n'est pas positif en termes d'attractivité pour le shopping-center. Il convient, logiquement, de combler le vide locatif.

L'Observatoire s'inquiète cependant sur le fait que le projet vise à augmenter de manière significative l'offre commerciale périphérique de l'hyper-centre liégeois. Il constate en outre qu'une partie des cellules prévue dans le cadre de l'extension présente des surfaces commerciales nettes que l'on pourrait trouver en centre-ville et que, pour l'essentiel, elles sont prévues pour de l'équipement de la personne. Face à ces constats, l'Observatoire du commerce préconise d'éviter les transferts d'enseignes (notamment de locomotives) du centre-ville vers le shopping-center. Il renvoie à cet égard à l'actualité locale récente (https://www.lameuse.be/406347/article/2019-06-28/liege-decathlon-lilot-st-michel-et-bientot-belle-ile). Ensuite, il convient d'assurer un mix commercial qui soit complémentaire à celui qui est proposé à la Média-Cité.

Moyennant la prise en considération des points d'attention énumérés ci-dessus, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

1. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

1.1. La protection du consommateur

1.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le shopping-center de Belle-Ile constitue l'un des équipements structurant de la région liégeoise et se situe dans une zone densémment peuplée. L'offre commerciale y est également importante et articulée autour de plusieurs pôles commerciaux. L'Observatoire du commerce constate que, en ce qui concerne l'extension, l'enseigne des magasins futurs n'est pas connue. Seul le courant d'achat est spécifié. Il s'agit essentiellement de l'équipement de la personne. L'Observatoire remarque que les SCN des cellules sont dans certains cas petites. Il n'y a pas lieu, au travers du projet, d'opérer un transfert des commerces du centre vers le shopping-center. Il y a également lieu de prévoir un mix qui soit complémentaire à celui de la Média-Cité afin de maintenir l'équilibre de l'offre. Si tel n'était pas le cas, ce sous-critère ne serait pas respecté puisque son objectif est de favoriser l'accès au marché à de nouveaux exploitants (ce qui n'est pas le cas lors d'un transfert).

1.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le complexe de Belle-Ile bénéficie d'un rayonnement supralocal, en témoigne la zone de chalandise mise en évidence dans le dossier administratif. Le SRDC indique une situation d'équilibre en ce qui concerne les achats semi-courants légers. L'extension prévoit une offre importante en équipement de la personne. Il ne faudrait pas qu'elle altère l'équilibre en place. Ainsi, l'Observatoire du commerce est favorable au renforcement de l'offre commerciale de Belle-Ile afin de consolider le shopping-center. Il ne faudrait cependant pas que le remplissage des cellules provienne d'un transfert de commerces présents en centre-ville. Le nombre de mètres carrés à combler est important et un transfert pourrait altérer l'équilibre de l'offre en place. Moyennant cette prise en considération, l'Observatoire conclut que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement.

1.2. La protection de l'environnement urbain

1.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet se situe dans un environnement urbain multifonctionnel (commerces, habitat, services, parc d'affaires, équipements communautaires). La fonction commerciale est renforcée. L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières à formuler par rapport à ce sous-critère et renvoie au dossier soutenant la demande.

1.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet est en adéquation avec les instruments de développement territorial applicable à l'endroit concerné par la demande.

L'Observatoire relève qu'il est important de prévoir une réoccupation du site auparavant occupé par l'hypermarché Carrefour afin de mettre fin au chômage locatif. Ce dernier a des répercussions négatives sur l'attractivité du complexe commercial.

Selon le SRDC, l'une des faiblesses de l'agglomération liégeoise concerne la concentration spatiale et concurrente entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-Île). Ce document recommande par ailleurs, de « *maintenir voire renforcer l'attractivité du centre principal (c'est-à-dire l'hyper-centre) afin de conserver la compétitivité de l'agglomération à l'échelle supra régionale* ». Parallèlement à cela, le projet se situe dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger. Le SRDC recommande notamment de « *garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération* » qui est en l'espèce l'hyper-centre liégeois. Pour ces raisons, l'Observatoire du commerce recommande une attention particulière en ce qui concerne le choix des enseignes à privilégier dans le shopping-center de Belle-Ile. Il faut qu'elles soient complémentaires par rapport à celle que l'on trouve à la Média-Cité et qu'elles ne résultent pas d'un transfert à partir du centre.

Moyennant la prise en compte de ces points d'attention, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

1.3. La politique sociale

1.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *le projet concerne 105 cellules qui totalisent 24.198 m² et 683 emplois. Au total, une fois l'extension réalisée, ce seront 823 personnes qui seront directement occupées par le centre commercial, sans oublier les différents sous-traitants (gardiennage, entretien et maintenance, logistique, …)* ». L'Observatoire comprend qu'il y aura une création nette d'emplois vu l'importance de la SCN sollicitée dans le cadre du projet. Au vu du nombre d'emplois qui seront exercés dans le shopping-center, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est rencontré.

1.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire comprend la difficulté pour le demandeur d'identifier le type d'emplois qui seront exercés dans la mesure où les enseignes ne sont pas connues (pour l'extension). Pour les magasins dont l'arrivée est pressentie, il n'y a aucune information quant au régime de travail qui sera appliqué (temps plein/temps partiel) ni au type de temps partiel. Les seules données disponibles sont les données générales figurant dans Logic. L'Observatoire conclut qu'il ne dispose pas des informations suffisantes pour remettre un avis éclairé par rapport au respect de ce sous-critère.

1.4. La contribution à une mobilité durable

1.4.1. La mobilité durable

Par rapport à ce sous-critère, l'Observatoire renvoie aux arguments développés de manière détaillée dans le dossier soutenant la demande (cf. pp. 30 à 37 et 58). Ils mettent en évidence l'accessibilité multimodale du site (voiture, train, bus, vélo, pied). Il ressort du dossier administratif que ce point a été examiné de manière approfondie dans l'étude d'incidences réalisée dans le cadre du permis unique. Ce critère est, selon l'Observatoire du commerce, respecté.

1.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort du dossier administratif que la réalisation du projet n'impliquera pas d'investissement spécifique à charge de la collectivité. La localisation du site encourage l'usage de modes de déplacements doux. Enfin, après les réaménagements du site, le complexe disposera d'un parking de 1.952 places. Ce critère est, selon l'Observatoire du commerce, respecté.

2. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ledit projet les respecte globalement. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

3. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne le principe d'étendre la surface commerciale. Dans ce cadre, il a émis deux recommandations. D'une part, il faut veiller à éviter que les commerces du centre-ville ne se déplacent vers le shopping-center (le SRDC préconise de maintenir l'attractivité du centre principal de l'agglomération liégeoise). D'autre part, afin que les recommandations émises par le SRDC par rapport à aux nodules spécialisés en équipement léger soient respectées, il convient d'assurer une offre complémentaire ou différente de celle qui est fournie à la Média-Cité. L'objectif est de conserver un équilibre entre les différents pôles commerciaux liégeois. L'Observatoire du commerce a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet, moyennant le respect des recommandations formulées ci-dessus, un **avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail de cellules situées dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² avec extension de celui-ci à Liège.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce