CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 29

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Courcelles

Avis adopté le 02/03/2021

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

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Extension d'un Intermarché : - SCN actuelle = 914 m² (autorisée en 2010) ; - SCN future = 2.010 m² ; Extension demandée = 1.096 m² de SCN.
Localisation :	Rue de Trazegnies, 150 6180 m² (Province du Hainaut)
Situation au plan de secteur :	Zone d'habitat et zone d'activité économique industrielle
Situation au SRDC :	Agglomération de Charleroi, hors nodule. Bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants (en situation de suroffre).
Demandeur :	Immo Aval Belgium S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
Date de réception de la demande d'avis :	13/06/2019
Échéance du délai de remise d'avis :	13/08/2019
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Collège communal de Courcelles

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos Références :	OC.21.29.AV SH/cri
SPW Economie :	DIC/COS015/2020-0168
SPW Territoire :	2136100 – F0412/52015/PIC/2020/1
Commune :	PI 20-001

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Courcelles transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 11 février 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 février 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de deux représentantes de la commune de Courcelles a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste à étendre un commerce alimentaire d'une SCN actuelle 914 m² ; qu'il s'agit de doubler cette surface (2.010 m² de SCN après travaux) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet se localise à Courcelles ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour les achats courants ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

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

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à étendre un magasin Intermarché existant. Le magasin présente actuellement une SCN de 914 m² et aura une SCN finale de 2.010 m². Ainsi, l'extension sollicitée représente 1.096 m² de SCN.

L'Observatoire du commerce constate que le projet vise en réalité à doubler la SCN du magasin, ce qui est loin d'être marginal comme extension. Il comprend de l'audition que Intermarché est en train de s'engager dans une stratégie de développement visant à modifier le format de l'ensemble de ses magasins (SCN oscillant entre 1.500 m² à 2.000 m²) avec pour seul but de conserver sa clientèle ou de capter des chalands supplémentaires. A l'échelle de la Wallonie, ce type de démarche peut à moyen terme avoir des impacts négatifs (déplacement des magasins existants, risque de création de friches commerciales, artificialisation des terres, explosion du nombre de mètres carrés commerciaux, rupture d'approvisionnement de proximité, etc.). D'une manière générale, cette surenchère n'est plus acceptable. Il convient de trouver d'autres réponses en vue d'éviter l'évasion du pouvoir d'achat ou d'attirer le chaland.

Par rapport au projet qui lui est soumis, l'Observatoire comprend que le magasin concerné par la demande est existant depuis des décennies et est vraisemblablement l'un des premiers à s'être installé le long de la rue de Trazegnies. L'Observatoire comprend qu'il faille rénover le magasin et l'adapter en vue d'améliorer le confort du client ou des travailleurs. Il n'est pas opposé à ce type de démarche et apprécie d'ailleurs que le projet ait été mené en collaboration avec les autorités communales. Par contre le doublement de la surface, au vu du contexte global évoqué ci-dessus, est excessif. Il y a un risque de suroffre manifeste en termes d'achats alimentaires, notamment le long de la rue de Trazegnies, de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que l'extension demandée est disproportionnée en termes de SCN compte tenu de l'environnement dans lequel le magasin se trouve. Il est par conséquent défavorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet implique un agrandissement conséquent (doublement de la SCN) dans un environnement comprenant d'autres supermarchés (Colruyt, Aldi). Le vade-mecum indique que l'un des objectifs de ce sous critère vise à « *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achat (courant/semi-courant léger/ semi-courant lourd)* »[1]. Cet objectif n'est pas rencontré, Intermarché est présent sur les lieux. La demande n'implique dès lors pas l'arrivée d'un nouveau prestataire de service ni d'offre nouvelle. Par ailleurs, l'extension en matière d'achat alimentaire est importante et ne contribue pas à une diversification de l'offre.

[1] SPW, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, https://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Implantations_commerciales/Doc/Doc2017/VADE%20MECUM%20V2.pdf 2017, p. 88.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Charleroi est en situation de suroffre pour les achats courants. Le projet implique un doublement de la SCN dans un contexte comprenant une bonne représentation du courant d'achat alimentaire.

A l'échelle de la commune de Courcelles, les enseignes alimentaires sont bien représentées le long de la rue de Trazegnies. Il y a un Aldi ainsi qu'un Colruyt à proximité immédiate du projet. Les autres supermarchés sont plutôt localisés à proximité du noyau de Courcelles, plus à l'est de la rue de Trazegnies. L'offre alimentaire s'est progressivement développée et étendue le long de la N584. La demande implique un agrandissement conséquent en termes de SCN dans une zone où les surpermarchés sont bien représentés. L'Observatoire craint que le projet n'entraîne une situation extrême de suroffre en matière d'achats alimentaires risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande avec pour conséquence le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas rencontré.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire remarque que le projet implique un doublement de la SCN du magasin Intermarché dans un contexte comprenant des commerces alimentaires. La rue de Trazegnies présente encore un potentiel de développement, il ne faudrait pas y accentuer l'offre commerciale alimentaire de manière excessive au risque d'aboutir à un risque de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines. Dans ce contexte, l'Observatoire du commerce estime que l'extension demandée est trop importante.

Il estime donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

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

Le vade-mecum indique, pour ce sous-critère, que « *on évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain. Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant* »[2]. Le magasin à étendre se situe le long de la N584 reliant Trazegnies à Courcelles. Le projet renforce la fonction commerciale dans le segment de l'alimentation de manière significative en dehors des noyaux bâtis. En effet, la SCN est doublée par rapport à celle qui existe, ce qui est disproportionné par rapport à l'environnement urbain. Cela risque de déforcer d'autres espaces au risque d'entraîner leur déclin.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

[2] SPW, Direction des implantations commerciales, *op. cit.*, p. 89.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que 32 emplois sont annoncés au total dont 25 équivalent temps plein. Il semblerait que les emplois à mi-temps actuellement exercés dans le magasin (19) seraient transformés en emplois à 3/4 temps au minimum et que 7 emplois à temps plein nouveaux seraient créés. Pour la moitié de la surface (c'est-à-dire la surface actuelle), il y a 18 équivalent temps plein. L'Observatoire du commerce est dubitatif par rapport au respect de ce sous-critère.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases type qui ne sont pas appliquées au projet, ce qui ne permet pas à l'Observatoire du commerce de se prononcer par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé le long de la rue de Trazegnies qui relie Courcelles à Tranzegnies. Il est accessible en voiture, ce qui sera vraisemblablement le mode de déplacement privilégié au vu de la taille du projet, de sa localisation et des achats proposés.

Le supermarché est accessible en transports en commun puisque plusieurs lignes des bus du TEC Charleroi parcourent la N584. L'arrêt de bus appelé « Acieries » se trouve à hauteur du projet. Cet arrêt est desservi par les lignes 43 et 61 qui relient Courcelles à Charleroi. Le site est également accessible à pied (trottoir).

L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un contexte urbanisé et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'endroit est desservi par le bus. Il ressort de l'audition que le parking sera mutualisé avec le Mac Donald situé à côté, ce qui implique une seule entrée et une seule sortie pour Intermarché et Mac Donald. L'Observatoire apprécie cette démarche qui permet d'éviter la multiplication des points d'entrée et de sortie accidentogènes.

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, a conclu que deux d'entre eux ne sont manifestement pas respectés à savoir le critère de protection du consommateur et le critère de protection de l'environnement urbain. L'Observatoire met en évidence la disproportion de l'extension demandée (doublement de la SCN) susceptible d'engendrer une surenchère de mètres carrés

commerciaux. D'une manière générale, il souligne également que les stratégies des enseignes uniquement basées sur l'extension de la SCN ne contribuent pas à un développement commercial équilibré. Il ne convient pas d'encourager ce type de démarche. Il émet dès lors une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Défavorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'extension d'un commerce existant d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Courcelles. Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce