

Vitalité commerciales des principaux centres-villes wallons - Résumé

Depuis 2008, le SEGEFA-ULg met à jour un inventaire recensant près de 34 000 commerces wallons. Cet inventaire est un reflet relativement complet du paysage commercial wallon puisqu'il reprend, d'une part, tous les commerces de plus de 400 m² de surface de vente nette (c'est-à-dire accessible au client) et, d'autre part, les commerces faisant partie d'un nodule commercial. Un nodule est un ensemble de minimum 50 commerces ou de minimum 10 commerces totalisant 5 000 m² de surface de vente nette. Au nombre de 299, les nodules ont diverses formes. Il peut s'agir d'un centre-ville, d'un centre commercial isolé, d'un ensemble de grandes surfaces localisées sur une voie rapide ou encore d'un espace mixte regroupant plusieurs de ces formes. Tous les deux ans, les agents de terrain effectuent une mise à jour du relevé. Il est ainsi possible de déterminer si de nouveaux commerces ont ouvert ou si un commerce déjà présent s'est maintenu, s'il a changé d'occupant ou s'il a fermé. L'évolution de l'activité commerciale peut également être traitée à l'échelle du nodule commercial. Afin d'objectiver cette évolution des nodules commerciaux et de permettre leur comparaison (malgré une différence de taille, d'équipement ou de localisation), le SEGEFA-ULg a développé un indice synthétisant l'état de santé des nodules commerciaux : l'**indice de vitalité**. Il ne s'agit donc pas de déterminer le lieu le plus attractif ou celui qui présente l'offre la plus importante, mais plutôt de voir comment évolue l'offre commerciale dans un marché de plus en plus saturé et en proie à la concurrence d'internet. L'indice de vitalité est construit au départ de trois caractéristiques définissant le bon état d'un nodule :

- **L'occupation.** Elle correspond à un taux de commerces ouverts sur le nombre total de locaux commerciaux disponibles dans le nodule. Il est évident qu'un nodule présentant un nombre importants de cellules commerciales vides est un nodule en difficulté.
- **La stabilité.** Elle s'intéresse aux commerces qui étaient déjà ouverts lors de la campagne de relevé précédente. Il s'agit ici de déterminer, parmi ces commerces, la part de ceux qui sont restés ouverts. Analyser la stabilité est complémentaire à l'analyse de l'occupation, car sa diminution est un signe précurseur à une baisse d'attractivité.
- **Le dynamisme.** Il se penche sur ce qui fait l'attractivité d'un centre-ville : son offre en équipement semi-courant (vêtements, décoration, livres...). L'importance de l'offre en équipement semi-courant est le reflet de la capacité du nodule à attirer les clients.

L'indice de vitalité synthétise l'information apportée par ces trois caractéristiques en une seule valeur. Au plus cette valeur est importante, au mieux se porte le nodule. Cette note se penche uniquement sur les principaux centres-villes de Wallonie, soit ceux de minimum 100 commerces, pour les campagnes datant de décembre 2012 et décembre 2014. Préalablement, il faut noter que sur l'ensemble des 299 nodules de l'inventaire, le premier centre-ville se positionne seulement en 90^e place. Avant lui, le classement est uniquement composé de nodules "récents". Ces derniers, équipés essentiellement de grandes surfaces tenues par des réseaux d'enseignes présentent une stabilité et une occupation très importantes et, bien qu'ils évoluent très peu, ont une vitalité largement supérieure à la plupart des centres-villes.

Les tableaux ci-dessous reprennent, parmi les 69 centres-villes retenus, les nodules présentant le meilleur et le moins bon état de santé. Le premier constat à observer est que la taille du nodule importe peu sur sa vitalité. Alors que de petits centres comme Saint-Vith et Beauraing sont dans le haut du classement, le centre de Charleroi (2^e centre-ville wallon) connaît un manque de vitalité

frappant, notamment en raison de la transformation de la ville-basse et des travaux qui lui sont liés et qui impactent les commerces environnants.

Indice de vitalité 2014 - Principaux résultats

Rang	Nom	Nbre de locaux commerciaux	Indice de vitalité (2014)	Rang	Nom	Nbre de locaux commerciaux	Indice de vitalité (2014)
1	Saint-Vith	149	0,71	60	Boussu	104	0,41
2	Waterloo	425	0,67	61	Fleurus	135	0,41
3	Visé	218	0,65	62	Châtelet	168	0,40
4	Beauraing	100	0,62	63	Charleroi	1012	0,40
5	Namur	927	0,61	64	Eupen	304	0,39
6	Bastogne	271	0,61	65	Fontaine-l'Évêque	101	0,36
7	Fléron	270	0,60	66	Frameries	145	0,35
8	Éghezée	108	0,58	67	Lessines	129	0,35
9	La Hulpe	114	0,58	68	Bouillon	118	0,34
10	Soignies	163	0,58	69	Athus	123	0,23

Ensuite, les centres-villes ayant une bonne vitalité ont l'avantage de présenter plusieurs de caractéristiques suivantes : cadre urbanistique agréable (Namur, Bastogne, Visé...), localisation relativement isolée de toute concurrence (Saint-Vith, Beauraing...), localisation le long d'un axe routier très fréquenté (Waterloo, Beauraing, Fléron...), présence de commerces indépendants dynamiques (Visé, Bastogne...), présence d'espaces pouvant accueillir des grandes enseignes dans le centre (Waterloo, Fléron...).

À l'inverse, les centres-villes en difficulté cumulent des caractéristiques qui limite leur fréquentation et le maintien de leur activité commerciale : manque de visibilité depuis les axes routiers majeurs (Fontaine-l'Évêque, Fleurus...), longue phase de travaux limitant l'accessibilité aux commerces (Frameries, Châtelet, Charleroi...), présence d'une offre concurrente plus attractive et/ou plus accessible à proximité (Boussu, Athus, Eupen...), cadre urbanistique peu attractif et/ou peu adapté aux exigences du commerce actuel (Fontaine-l'Évêque...), manque d'accessibilité (voiture ou TEC) et de parking (et/ou présence de zones payantes non adaptées).

Le SEGEFA-ULg ayant effectué plusieurs campagnes de mise à jour de l'inventaire, il est possible de comparer la vitalité des nodules par rapport aux relevés précédents et ainsi voir son évolution. Entre 2012 et 2014, pour les 69 nodules considérés, la vitalité a diminué en moyenne de - 0.04, ce qui signifie que l'activité commerciale dans les principaux centres-villes wallons n'est pas dans une dynamique très favorable. Le tableau ci-dessous reprend les cinq seules augmentations observées, ainsi que les cinq diminutions les plus importantes. Pour les augmentations, Saint-Vith présente déjà un indice de vitalité important, mais ce dernier a encore augmenté grâce à l'amélioration de ses trois caractéristiques. Ce centre est à la fois plus occupé, plus stable et plus dynamique. Pour La Roche et Herstal, il s'agit de centres présentant une vitalité nettement plus faible. Leur amélioration vient du contexte dans lequel évolue le commerce. En effet, ces deux villes ont connus une phase de travaux très importante et très longue, ce qui n'a pas aidé le commerce à se maintenir. Ces travaux étant terminés, l'activité commerciale se redéveloppe et se stabilise à nouveau. Finalement, concernant Welkenraedt et Dour, l'amélioration de leur vitalité tient essentiellement de leur meilleure stabilité.

Évolution de la vitalité entre 2012 & 2014 - Principaux résultats

Nom	Différence 2014-2012	Nom	Différence 2014-2012
Saint-Vith	0,07	Frameries	- 0,12
Dour	0,03	Boussu	- 0,12
La Roche	0,02	Auvelais	- 0,13
Welkenraedt	0,02	Bouillon	- 0,13
Herstal	0,01	Saint-Ghislain	- 0,14

Concernant les centres-villes présentant la plus forte diminution, la perte de vitalité se marque surtout en termes de stabilité et d'occupation. Ils connaissent de nombreuses fermetures et très peu de locaux sont repris par un autre commerce. Trois d'entre eux (Frameries, Boussu et Saint-Ghislain) se localisent dans la région de Mons, notamment à proximité de la RN51 (Mons-Quévrain). Cet axe a connu, ces dernières années, l'arrivée d'un grand nombre de nouveaux projets commerciaux (notamment à Hornu et à Jemappes). L'impact de cette nouvelle concurrence, ainsi que le déménagement de certains commerces vers ces nouvelles polarités, portent directement atteinte à l'offre commerciale de ces centres-villes.