

Dossier Implantations commerciales



WWW.LAMEUSE.BE Si vous voulez réagir à cette information, surfez sur notre site internet.

EXCLUSIF OÙ LES LIÉGEOIS DÉPENSENT-ILS LEUR ARGENT?

Enquête sur le commerce liégeois

Une vaste étude de l'ULg sur les implantations commerciales liégeoises met en avant la prédominance du centre-ville liégeois, ainsi que celle de Rocourt (et de son Cora)

Un "vent favorable" a fait atterrir sur notre bureau une vaste étude commandée par la conférence des 24 bourgmestres de l'arrondissement de Liège. Elle décrit les centres commerciaux actuels afin de les aider dans les choix de futures implantations

Faut-il accepter les demandes d'extension de grandes surfaces comme à Rocourt? Faut-il dire oui aux nouveaux projets commerciaux tels que le Central Piazza à Soumagne ou le Cristal Park à Seraing? Faut-il renforcer certains centres au détriment de la périphérie? Telles sont les questions d'actualité auxquelles sont régulièrement confrontés les bourgmestres liégeois. Et plutôt que de répondre chacun pour sa commune, une vision globale s'impose pour ne pas déséquilibrer tout l'ensemble.

39 "NODULES" LIÉGEOIS

Ils ont donc commandé une vaste étude au Segefa, le service de géographie économique de l'Université. Avec pour mission de dresser un portrait du commerce dans l'arrondissement

LIÈGE : 17,3% DES WALLONS, MAIS 20,1% DE L'OFFRE COMMERCIALE

sement de Liège et de donner une série de recommandations à l'intention des 24 bourgmestres. Cette étude est terminée et nous avons pu nous en procurer une copie. Pour son étude, le Segefa a fait un relevé de toutes les surfaces commerciales et a retenu comme critères pour définir un "nodule" (une concentration spatiale de commerces): au moins 50 commerces, ou alors cinq commerces représentant

au moins 5.000 m² de surface de vente nette. Ils ont ainsi défini 260 "nœuds" en Wallonie, dont 39 dans l'arrondissement de Liège.

Ensuite, ils ont couplé cela à une enquête réalisée auprès de 16.000 ménages wallons sur leurs habitudes d'achats. Ce qui a permis de savoir où ils effectuaient leurs courses et combien ils consacraient d'argent à trois types d'achats: - les achats alimentaires (les "grosses courses" comme on dit), - les achats semi-courants légers comme les vêtements, les chaussures, les loisirs et les sports, - les achats semi-courants lourds: l'équipement de la maison, électroménagers et bricolage.

DE LOIN LE 1^{ER} DE WALLONIE

A ce petit jeu, on s'aperçoit que l'arrondissement de Liège, avec ses 604.062 habitants, représente 17,3% de la population de Wallonie. Mais 20,1% de l'offre commerciale wallonne avec ses 6.188 commerces. Autrement dit: il attire davantage de clients que son nombre d'habitants.

Parmi ces non-Liégeois, il s'agit surtout des habitants des arrondissements de Huy-Waremme et de Verviers, ainsi que du nord des provinces de Namur et du Luxembourg. À noter que les clients venus de Flandre ne sont pas comptabilisés. 9% de ces "étrangers" viennent pour leurs courses alimentaires, 25% pour les courses légères et 24% pour des courses lourdes. «

LUC GOCHÉL

SUPERFICIE DES CENTRES COMMERCIAUX

| | Surface de vente nette (en m ²) | Nombre de commerces |
|---------------------------|---|---------------------|
| Liège Centre | 135.000 | 1.815 |
| Rocourt (Cora) | 80.000 | 228 |
| Longdoz (Médiacité) | 77.000 | 348 |
| Herstal Basse Campagne | 58.000 | moins de 100 |
| Hognoul (Ikea) | 52.000 | moins de 100 |
| Fléron | 36.000 | 250 |
| Bonnelles | 33.000 | moins de 100 |
| Alleur (Makro) | 29.000 | moins de 100 |
| Jemeppe | 25.000 | 261 |
| Belle-Ile | 22.000 | moins de 100 |
| Neupré (route du Condroz) | 22.000 | moins de 100 |
| Seraing-Bas | 21.000 | 111 |
| Ans Centre | 20.000 | 190 |
| Chênée | 19.000 | 116 |
| Aywaille-Dieupart | 19.000 | moins de 100 |



Seuls deux centres villes dans les huit premières places. ■ A.M.

OÙ ET À QUOI LES LIÉGEOIS DÉPENSENT-ILS LEUR ARGENT?



Sur cette infographie, on voit la domination du centre de Liège (400 millions €/an), surtout pour les achats légers. ■ AURORE MULLENDERS

ANALYSE

Les centres des communes délaissés

Dans le graphique ci-dessus, on voit très bien l'importance du >centre-ville de Liège.

Avec ses 1.815 commerces représentant 135.000 m² de vente nette et ses 400 millions d'achats sur un an, il est de loin le premier centre commercial de l'arrondissement, et même de la Wallonie toute entière. Les achats légers (vêtements, loisirs, sports) y tiennent une part prépondérante. En seconde position, loin derrière, on trouve > le centre commercial de Rocourt avec 240 millions d'achats par an. Surtout dans le domaine alimentaire grâce à la présence du Cora.

Et loin derrière encore, mais quasi au même niveau d'achats (135 millions), le centre commercial de >Basse-Campagne à Herstal,

celui de >Bonnelles, du >Longdoz (avec la Médiacité) et >Hognoul. Ce dernier étant surtout consacré aux achats lourds (équipements de la maison) grâce à la présence d'IKEA.

Le complexe commercial de >Belle-Ile arrive en 7^{ème} position seulement, avec un mixte d'alimentaires et d'achats légers.

LA PÉRIPHÉRIE CONTRE LES CENTRE-VILLES

Mis à part le centre-ville de Liège, on voit très bien que les six places suivantes sont occupées par des complexes commerciaux situés en périphérie des villes. Et tous ont été boostés artificiellement par la présence de grosses enseignes ou par la construction de galeries commerciales.

Ce n'est qu'à partir de la huitième qu'on recommence à voir des centres de villes ou de communes. Et pourtant, ils possèdent un nombre beaucoup plus important de commerces. Et donc d'emplois...

Outremeuse par exemple qui est l'endroit où il y a le plus de commerces (295) après le Longdoz (348) et le centre-ville (1815). Il ne pointe qu'à la vingtième place en terme de dépenses (avec à peine 40 millions €/an).

Même chose pour Jemeppe, l'ex "capitale régionale de la chaussure et du papier-peint", qui présente toujours 261 commerces, mais qui ne se hisse qu'à la 10^{ème} place avec un peu plus de 50 millions de dépenses par an. Ou encore Visé (233 commerces), Ans-Centre (190), les Guillemins

(179), Aywaille-Centre (164), Herstal-Centre (147), Chênée (116), Seraing-Bas (111), Bressoux (111) et Micheroux (108).

Seul Fléron avec ses 250 commerces parvient encore à rivaliser avec les grands, grâce à ses 75 millions de dépenses annuelles.

Tous les autres centres commerciaux ne représentent que peu de chiffres d'affaires et sont consacrés essentiellement au commerce alimentaire de proximité.

NEUPRÉ POUR LE LOURD

Dans cette queue de classement, une exception, celle de la route du Condroz à Neupré qui réalise l'essentiel de son activité grâce aux achats lourds (meubles, cuisines...) «

L.G.

comparaison wallonne

LE CENTRE DE LIÈGE EST LE PREMIER EN WALLONIE

> Avec ses 1.815 commerces et ses 135.000 m² de surface de vente nette, le centre de Liège est de loin aussi le premier de toute la Wallonie. Voici le reste du classement selon le critère de la surface de vente ou du nombre de commerces.

> Selon la surface de vente:

1. Liège Centre: 135.000 m²
2. Rocourt: 80.000 m²
3. Waterloo-Centre: 78.000 m²
4. Tournai Centre: 661
5. Tournai-Froyennes: 78.000 m²
6. Charleroi-Centre: 75.000 m²
7. Namur-Centre: 73.000 m²
8. Messancy (Arlon): 69.000 m²
9. City Nord Gosselies: 69.000 m²
10. Herstal Basse-Campagne: 58.000 m²

11. Hognoul (Ikea): 52.000 m²
 12. La Louvière (centre commercial): 51.000 m²
 13. Mons Centre: 50.000 m²
- > Selon le nombre de points de vente:
1. Charleroi Centre: 1.075
 2. Namur Centre: 889
 3. Mons Centre: 773
 4. Tournai Centre: 661
 5. Verviers Centre: 511
 6. La Louvière Centre: 483
 7. Wavre Centre: 477
 8. Waterloo Centre: 476
 9. Huy Centre: 398
 10. Mouscron Centre: 398
 11. Nivelles-centre: 323

Seraing, Jemeppe et Herstal souffrent

Cette explosion du commerce à la périphérie des villes a fortement fragilisé les centres historiques de nos communes. Et désormais, il suffit de s'y promener pour constater un nombre très élevé de magasins restant désespérément vides. Si un petit nombre de cellules vides peut traduire un certain dynamisme (car il permet un renouvellement des commerces), au-delà de 10%, la situation devient problématique. Chez nous, ce phénomène est extrêmement marqué au centre de Herstal et de Jemeppe, à Bressoux, dans le fond de Seraing et au Pairay où le taux de



Il ne faut pas plus de 10% de magasins vides. ■

magasins vides est de 15 à 23%. Mais il l'est aussi au centre de Liège, en Outremeuse, au Longdoz, à Chênée, à Fléron, au centre d'Ans, à Montegnée, à Tilff et à Aywaille-Centre où le taux de cellules vides est situé entre 10 et 15%. ■ L.G.