

OC.17/RA.283

Le 2 octobre 2017

## Observatoire du commerce Rapport d'activités 2016

**Coordonnées :**

Observatoire du commerce

CESW

Rue du Vertbois, 13 C

4000 Liège

Tél. : 04/232.98.29

04/232.98.72

04/232.98.25

Fax : 04/232.98.93

## Sommaire

---

<b>I.</b>	<b><u>LE CADRE LEGAL DE LA POLITIQUE DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES EN WALLONIE</u></b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b><u>LES ORIGINES DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE</u></b>	<b>3</b>
<b>III.</b>	<b><u>LES MISSIONS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE</u></b>	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b><u>LA COMPOSITION DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE</u></b>	<b>6</b>
<b>V.</b>	<b><u>L'ORGANISATION DES TRAVAUX DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE</u></b>	<b>7</b>
<b>VI.</b>	<b><u>LES AVIS RENDUS PAR L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE EN 2016</u></b>	<b>9</b>

## I. Le cadre légal de la politique des implantations commerciales en Wallonie

---

La politique des implantations commerciales est encadrée, en Wallonie, par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales<sup>1</sup>, qui est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2015, ainsi que par trois arrêtés d'exécution à savoir :

- 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<sup>2</sup> ;
- l'arrêté du 2 avril 2015 du Gouvernement wallon relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales<sup>3</sup> ;
- l'arrêté du 2 avril 2015 du Gouvernement wallon précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale<sup>4</sup>.

## II. Les origines de l'Observatoire du commerce

---

La politique de régulation des implantations commerciales a été établie dans les années 1970 dans une Belgique alors unitaire. Elle a été élaborée afin de faire face à l'augmentation progressive des surfaces commerciales, accentuée avec le phénomène de consommation de masse. Relevant 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.

---

<sup>1</sup> *Moniteur belge* du 18 février 2015.

<sup>2</sup> *Moniteur belge* du 29 avril 2015.

<sup>3</sup> *Moniteur belge* du 28 avril 2015.

<sup>4</sup> *Moniteur belge* du 28 avril 2015.

Le système instauré en Wallonie par le décret implantations commerciales est articulé en trois axes :

- la mise en place d'un **Observatoire du commerce**<sup>5</sup> qui vient en support du travail réalisé par l'Administration et qui permet d'entretenir une expertise en matière d'implantation commerciales<sup>6</sup> en Wallonie grâce aux missions qui lui sont conférées par le décret (cf. point III) ;
- la mise en place de **schémas** de développement commercial à l'échelon régional et communal. Le schéma régional de développement commercial (SRDC) permet d'évaluer de manière objective les critères nécessaires à l'octroi des autorisations d'implantation commerciale ainsi que des recommandations de mise en œuvre et d'actualisation du développement commercial pour l'ensemble du territoire wallon. Le schéma communal de développement commercial (SCDC) est un document d'orientation, d'évaluation, de gestion et de programmation du développement commercial de l'ensemble du territoire wallon ;
- les établissements de commerce de détail sont soumis soit, à **déclaration** soit, à **autorisation** (permis d'implantation commerciale ou permis intégré). Lors de la délivrance des autorisations, l'autorité compétente motive sa décision au regard, notamment, des schémas ainsi que de quatre critères définis à l'article 44 du décret qui sont chacun décliné en deux sous-critères. Il s'agit de la protection du consommateur, de la protection de l'environnement urbain, de la politique sociale et de la contribution à une mobilité plus durable.

### III. Les missions de l'Observatoire du commerce

---

L'Observatoire du commerce consiste en une instance consultative qui a pour mission de rendre des rapports, avis, observations, suggestions et propositions dans les hypothèses prévues par le décret implantations commerciales<sup>7</sup>.

L'Observatoire doit, en vertu du décret implantations commerciales, remettre des **rapports** au Gouvernement<sup>8</sup>. Il s'agit, plus précisément :

- d'un rapport sur ses activités ;
- d'un rapport motivé sur l'évolution du SRDC ;
- d'un rapport motivé sur les schémas SCDC ;
- d'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.

---

<sup>5</sup> Article 2 du décret du 5 février 2015.

<sup>6</sup> *Doc. Parlement wallon, session (2014-2015)*<sup>1</sup>, Exposé des motifs, p. 5 ; *Doc. Parlement wallon, session (2014-2015)*<sup>141</sup>, Rapport présenté au nom de la Commission de l'économie et de l'innovation, Exposé introductif de M. Marcourt, Ministre de l'Économie, de l'Industrie, de l'Innovation et du Numérique, p. 24.

<sup>7</sup> Article 2, §2, du décret du 5 février 2015.

<sup>8</sup> Articles 3, §3, et 14, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 5 février 2015.

Il s'agit :

- des **avant-projets de décret ou d'arrêtés** du Gouvernement wallon qui sont relatifs à la matière des implantations commerciales<sup>9</sup> ;
- des **schémas**. L'Observatoire est amené à se prononcer sur le projet de SRDC accompagné du rapport des incidences sur l'environnement<sup>10</sup>. Dans ces hypothèses, il est saisi par le Gouvernement wallon. En ce sens, il est le garant de l'évolutivité du SRDC<sup>11</sup>. Il est également chargé de remettre un avis, à la demande des communes concernées, sur les projets de SCDC accompagné du rapport des incidences sur l'environnement<sup>12</sup>.

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 ou de permis intégré<sup>13</sup>. Ces avis sont sollicités par l'autorité compétente qui est soit le collège communal, soit le fonctionnaire des implantations commerciales soit, la Commission de recours des implantations commerciales. Ils portent sur l'opportunité du projet ainsi que sur les critères (et sous-critères) de délivrance des permis. 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> ou pour les projets d'implantations commerciales d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> nécessitant un permis intégré (permis d'implantation commerciale et permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement). En outre, l'avis de l'Observatoire peut être demandé en ce qui concerne les projets d'implantations commerciales d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 2.500 m<sup>2</sup>, 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> nécessitant un permis intégré (permis d'implantation commerciale et permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement) et, enfin, les recours introduits contre les décisions de permis d'implantations commerciales ou de permis intégré (y compris les refus tacites).

---

<sup>9</sup> Article 3, §2, du décret du 5 février 2015.

<sup>10</sup> Article 13, §3, du décret du 5 février 2015.

<sup>11</sup> *Doc. Parlement wallon*, session (2014-2015)<sup>1</sup>, Exposé des motifs, p. 5 ; *Doc. Parlement wallon*, session (2014-2015)<sup>141</sup>, Rapport présenté au nom de la Commission de l'économie et de l'innovation, Exposé introductif de M. Marcourt, Ministre de l'Économie, de l'Industrie, de l'Innovation et du Numérique, p. 24.

<sup>12</sup> Article 19, §5, du décret du 5 février 2015.

<sup>13</sup> Articles 39, alinéa 4 et 5, 48, §4, alinéa 2, 90 alinéa 3 et 4 et, enfin, 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

## IV. La composition de l'Observatoire du commerce

---

L'Observatoire du commerce, qui a son siège au sein du Conseil économique et social de Wallonie, est composé de treize membres effectifs (chacun disposant d'un suppléant) à savoir<sup>14</sup> :

- 4 membres pour la représentation des instances consultatives suivantes (1 par instance) :
  - o le Conseil économique et social de Wallonie ;
  - o le Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement durable ;
  - o le Conseil supérieur du Logement ;
  - o la Commission consultative du transport et de la 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 ».

Les membres de l'Observatoire du commerce ont été désignés par notification du Gouvernement wallon le 12 novembre 2015 sur proposition du Conseil économique et social de Wallonie. Le tableau repris ci-dessous reprend les personnes qui composent l'Observatoire.

---

<sup>14</sup> Article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales.

**Tableau 1 : Membres de l'Observatoire du commerce**

Principes décret implantations	Décret + AGW 2 avril 2015	Effectif	Suppléant
Représentation des instances consultatives compétentes en matière économique et sociale, d'environnement, de logement et de mobilité	CESW	M. Charles PETIT	M. Samuel SAELENS
	CWEDD	M. Olivier GUILLITTE	M. Claude PUTS
	Conseil supérieur du logement	M. Philippe DEFEYT	Mme Nathalie OMBELETS
	Commission consultative du transport et de la mobilité	Non désigné	Non désigné
Un représentant de l'administration des implantations commerciales	DGO6	M. Sylvain ANTOINE	M. Luc VANDENDORPE
2 experts indépendants pour chacun des critères mentionnés à l'art. 44 du DIC	Protection du consommateur	Mme Catherine DELFORGE	M. Hervé JACQUEMIN
		M. Paul NIHOUL	M. Christophe VERDURE
	Protection de l'environnement urbain	M. Jonathan LESCEUX	Mme Carol DANNEVOYE
		Mme Michèle ROUHART (Présidente)	M. Thibault CEDER
	Objectifs de politique sociale	M. Michel MATHY	M. Gianni INFANTI
		Mme Delphine LATAWIEC	M. Paul-Emmanuel HENRY
	Contribution à une mobilité durable	Mme Militza ZAMUROVIC	Mme Bernadette MERENNE
		M. Alain DELCHEF (vice-président)	

Chaque mandat a une durée de 6 ans à compter de l'arrêté de désignation.

## V. 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 lui-même et l'arrêté du Gouvernement 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) a été approuvé par le Ministre l'Économie, de l'Industrie et du Numérique.

### 1. L'assemblée générale

L'Observatoire s'exprime exclusivement par la voix de son assemblée générale. Elle ne délibère valablement que si la moitié de ses membres désignés sont présents. Le projet de règlement d'ordre intérieur prévoit que « dans le cas où le quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion peut être convoquée, sous un bref délai, et au minimum vingt-quatre heures après la réunion où le quorum n'a pu être atteint, afin de délibérer au moins sur le même ordre du jour. Lors d'une reconvoque, la délibération est valable quel que soit le nombre de membres présents sur les points initialement prévus ».

Le projet de ROI prévoit, sous certaines conditions, la possibilité d'inviter des experts ayant des compétences particulières afin d'éclairer les travaux de l'Observatoire.

En 2016, l'Observatoire s'est réuni à dix-sept reprises :

**Tableau 2 : Liste des réunions tenues par l'Observatoire du commerce**

Janvier	6 janvier
	19 janvier
Février	3 février
Mars	2 mars
	30 mars
Avril	19 avril
Mai	4 mai
Juin	1 <sup>er</sup> juin
Juillet	6 juillet
Août	23 août
Septembre	20 septembre
Octobre	5 octobre
	18 octobre
Novembre	9 novembre
	22 novembre
Décembre	7 décembre
	20 décembre

### 2. Le secrétariat

Le secrétariat de l'Observatoire du commerce est assuré par Mme Sophie Hanson et M. Jeremy Huls, secrétaires. Mme Coralie Rigo est chargée de la gestion administrative de celui-ci. Le secrétariat fait partie du personnel du Conseil économique et social de Wallonie. Le tableau ci-dessous comporte les coordonnées du secrétariat de l'Observatoire du commerce.



Tableau 3 : Coordonnées du secrétariat de l'Observatoire du commerce

Noms et prénoms	Fonction	Mail	Téléphone
Hanson Sophie	Secrétaire	<a href="mailto:sophie.hanson@cesw.be">sophie.hanson@cesw.be</a>	04/232.98.72.
Huls Jeremy	Secrétaire	<a href="mailto:jeremy.huls@cesw.be">jeremy.huls@cesw.be</a>	04/232.98.25.
Rigo Coralie	Secrétaire administrative	<a href="mailto:coralie.rigo@cesw.be">coralie.rigo@cesw.be</a>	04/232.98.29.

## VI. Les avis rendus par l'Observatoire du commerce en 2016

En 2016, l'Observatoire du commerce a émis des avis portant sur des demandes de permis. L'Observatoire du commerce a établi une méthode d'analyse qualitative 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 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>ère</sup> instance ou si le projet a évolué entre l'analyse en 1<sup>ère</sup> instance et en 2<sup>ème</sup> instance.

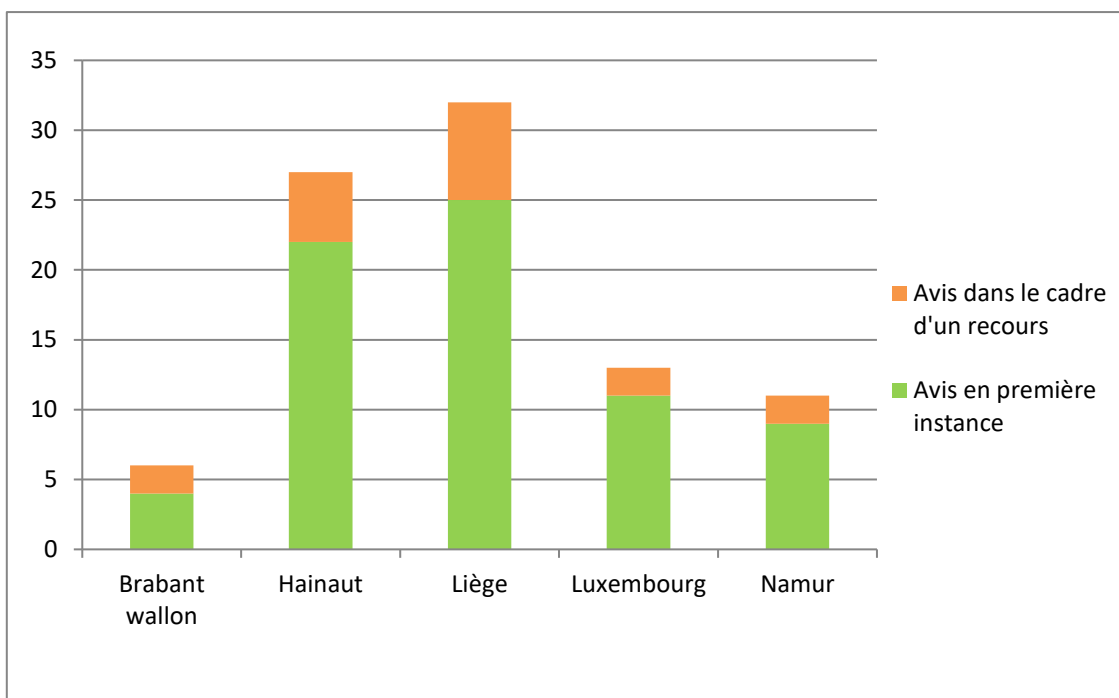
### 1. Répartition géographique

En 2016, l'Observatoire du commerce a remis 89 avis sur des projets d'implantations commerciales dont 19 concernant des recours.

La figure 1 ci-dessous montre la répartition géographique des projets pour lesquels l'Observatoire du commerce a émis des avis en 2016. Il apparaît normal de voir un plus grand nombre de dossiers traités dans les provinces du Hainaut et de Liège (respectivement 27 et 32 avis) au vu du poids démographique et économique de ces deux régions. Il est par contre plus étonnant de constater que la province de Luxembourg ait été l'enjeu de plus de projets commerciaux d'une certaine ampleur que la province de Namur (respectivement 13 et 11 avis). Sans pouvoir proposer une explication objective à ce constat, l'Observatoire du commerce, au fil des auditions des demandeurs et des communes, a compris qu'il existait une dynamique commerciale spécifique au bassin de consommation d'Arlon du fait du caractère transfrontalier de cette région. Il apparaît en effet que le bassin de consommation d'Arlon connaît une très forte concurrence du Grand-Duché du Luxembourg et de la France. Par ailleurs, la commune de Libramont-Chevigny semble constituer un des pôles commerciaux majeurs de la province de Luxembourg au même titre que Marche-en-Famenne et Arlon.

Concernant la province du Brabant wallon, la moitié des avis émis concernent directement le centre-ville de Waterloo qui confirme son rôle d'agglomération.

Figure 1 - Répartition géographique des avis émis

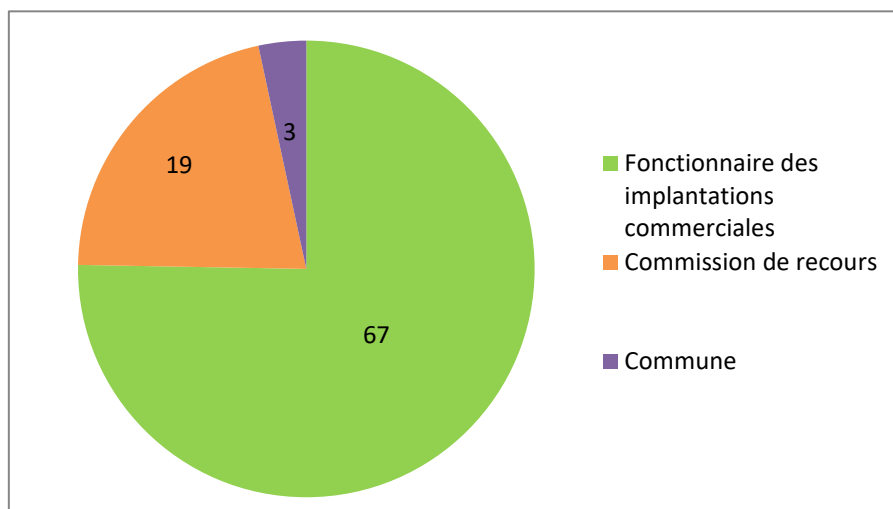


## 2. Saisine

L'Observatoire du commerce peut être interrogé par le fonctionnaire des implantations commerciales, les collèges communaux ou la Commission de recours des implantations commerciales. L'avis de l'Observatoire sur les projets commerciaux est obligatoirement requis lorsque la surface commerciale nette est supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> mais n'est pas contraignant.

La figure 2 illustre l'origine de la saisine des projets commerciaux soumis à l'avis de l'Observatoire du commerce en 2016.

Figure 2 – Saisine des demandes d'avis



En 2016, l'Observatoire du commerce a émis 67 avis à la demande du fonctionnaire des implantations commerciales et/ou du fonctionnaire délégué et/ou du fonctionnaire technique. D'une manière générale, l'Observatoire du commerce est consulté pour tout projet commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>. Manifestement, le fonctionnaire des implantations commerciales consulte également l'Observatoire du commerce dans le cadre de projets commerciaux d'une moindre ampleur tel que c'est prévu par le décret sur les implantations commerciales. Il s'agit généralement de projets commerciaux d'une moindre ampleur pouvant toutefois avoir un impact dans la région où ils s'implantent.

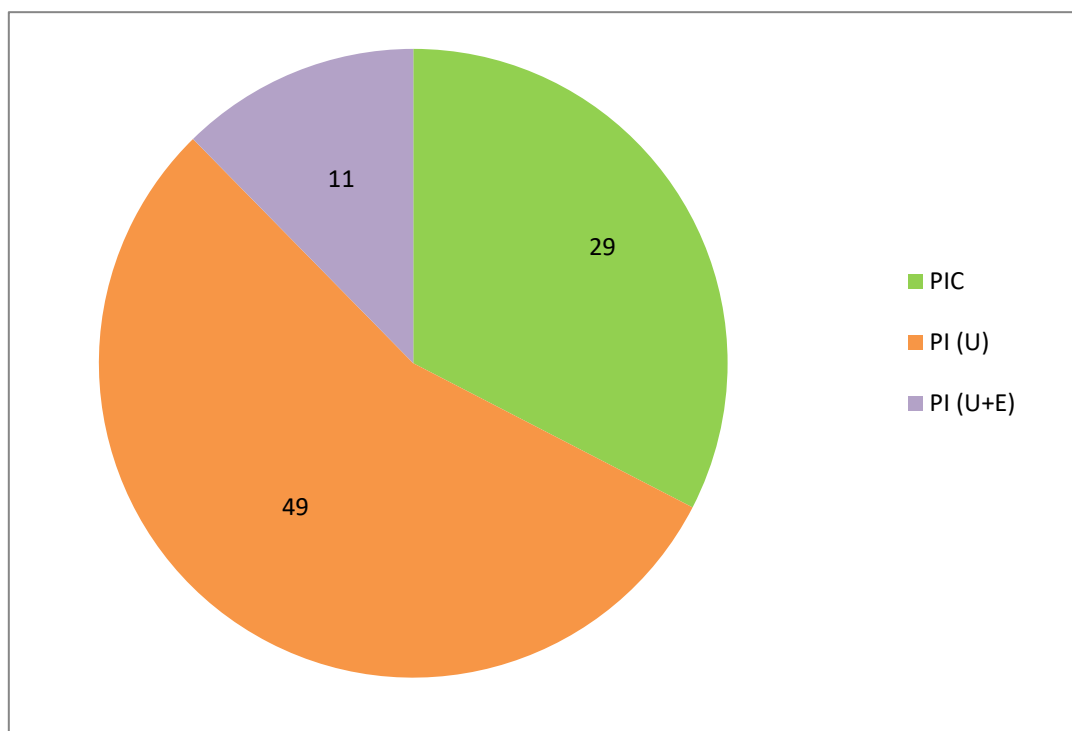
L'Observatoire du commerce a également émis 19 avis à la demande de la Commission de recours sur les implantations commerciales. Il est intéressant de noter que la Commission de recours sur les implantations commerciales ne doit pas nécessairement consulter l'Observatoire du commerce dans le cadre de recours. Le décret sur les implantations commerciales précise qu'elle peut demander l'avis de l'Observatoire du commerce. D'une manière générale, l'Observatoire du commerce se réjouit d'être consulté sur ces dossiers. Parmi les 19 avis émis dans le cadre de recours, l'Observatoire du commerce avait déjà été consulté en 1<sup>ère</sup> instance pour 10 d'entre eux.

Enfin, l'Observatoire du commerce a émis 3 avis à la demande de communes. Ainsi, la commune de Namur a consulté deux fois l'Observatoire du commerce et la commune d'Awans l'a fait pour un projet commercial.

### 3. Types de permis

La figure 3 ci-dessous illustre la ventilation des types de projets commerciaux soumis à l'avis de l'Observatoire du commerce courant 2016.

Figure 3 – Ventilation des types de projets commerciaux



Il apparaît qu'un tiers des projets commerciaux ne comportaient en 2016 que le strict volet commercial. Ainsi, l'Observatoire du commerce a été sollicité sur 30 demandes de permis d'implantation commerciale (PIC). Il s'agit pour l'essentiel de projets de modification de la nature de l'activité commerciale d'un magasin ou d'une ou plusieurs cellules au sein d'un ensemble commercial.

Les deux tiers des projets commerciaux restants concernaient des projets commerciaux nécessitant un permis intégré. Une large majorité de ces projets requérait ainsi un permis d'implantation commerciale et un permis d'urbanisme (PI (U)). Dans cette catégorie, en plus du volet commercial, les projets visaient une extension d'une cellule commerciale, un travail sur une ou plusieurs façades, ou encore une destruction suivie d'une reconstruction. Par ailleurs, 11 projets commerciaux requéraient un permis intégré avec un volet urbanistique et un volet environnemental (PI (U+E)). Il s'agit de projets généralement de grande ampleur (River Towers à Charleroi, Mozaïk à Estaimpuis, ...) ou de concessions automobiles.

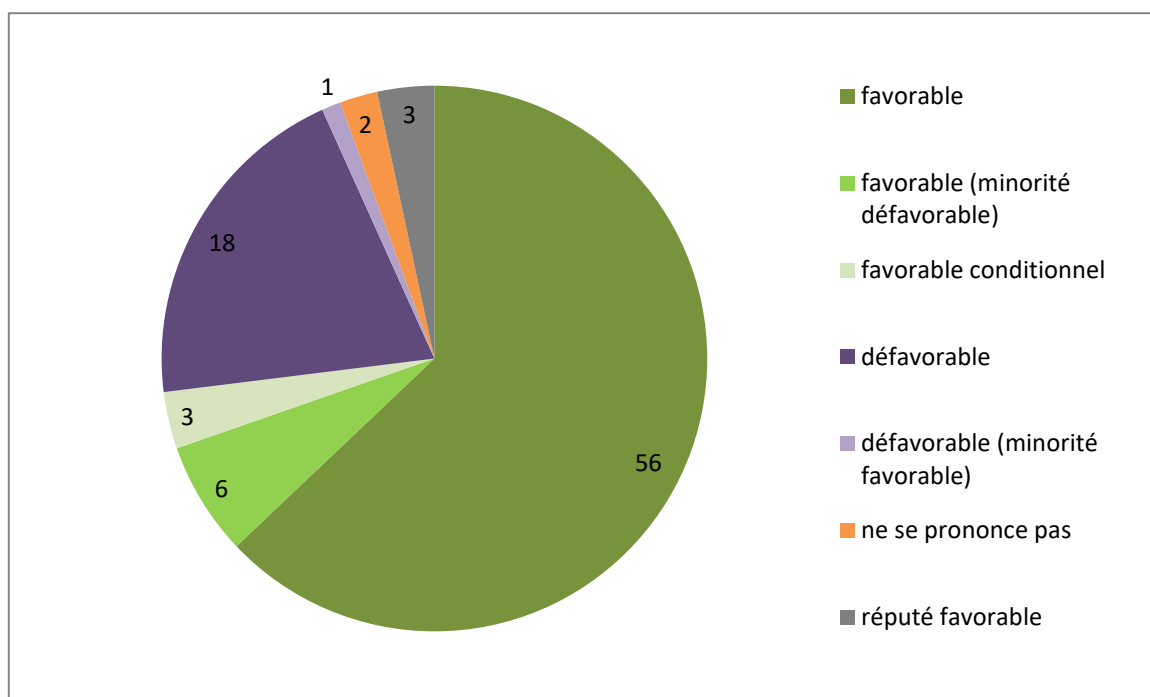
En 2016, l'Observatoire du commerce n'a pas remis d'avis relatif à un permis intégré comportant le seul volet environnemental en plus du volet commercial.

Par ailleurs, sur les 90 avis émis par l'Observatoire du commerce en 2016, seul un projet commercial a également fait l'objet d'un avis émis par la CRAT et le CWEDD (Mozaïk à Estaimpuis). La CRAT et le CWEDD ont également remis un avis relatif à un projet commercial à Theux d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>. Le CWEDD a également remis 4 avis relatifs à des permis uniques en lien avec des activités commerciales (il s'agit de projet dont l'instruction du dossier a débuté avant l'entrée en vigueur du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales). Ce constat général démontre que l'Observatoire du commerce constitue le seul organe consultatif régional spécialisé sur les projets commerciaux dans leur ensemble et qu'il n'y a pas de redondance entre les missions de l'Observatoire du commerce d'une part et, celles de la CRAT et du CWEDD d'autre part.

## 4. Teneur des avis

Tel que le cadre légal le prévoit, l'Observatoire du commerce remet un avis sur l'opportunité générale du projet commercial, un avis relatif à chacun des 8 sous-critères de délivrance et une évaluation globale du projet au regard de ceux-ci. Les positions de minorité doivent être précisées. Ainsi, la figure 4 ci-dessous illustre la teneur des avis émis par l'Observatoire du commerce en 2016.

Figure 4 – Teneur des avis



L'Observatoire du commerce a émis en 2016 un peu moins de  $\frac{3}{4}$  d'avis favorables. Une majorité d'entre eux sont des avis favorables à l'unanimité des membres. Le solde regroupe par contre des avis plus nuancés :

- ✓ des avis favorables avec une minorité de membres défavorables et ;
- ✓ des avis favorables si une ou plusieurs conditions sont remplies.

L'Observatoire du commerce a également remis 19 avis défavorables dont un seul avec une minorité de membres favorables. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce a estimé ne pas être en mesure de se prononcer concernant un projet commercial (vu en 1<sup>ère</sup> et en 2<sup>ème</sup> instance) car ne cadrant pas avec l'objet de la demande de permis. Enfin, 3 avis ont été émis réputés favorables car remis hors délai. Ces dossiers ont été transmis courant juillet-août 2016 et n'ont pas bénéficiés d'une suspension de délais.

Cette analyse globale peut toutefois être nuancée par le fait que 10 projets commerciaux ont été analysés à deux reprises. Ces projets ont en effet fait l'objet d'un recours. Dans ce cadre, la teneur de 9 avis émis en 1<sup>ère</sup> instance est restée identique en 2<sup>ème</sup> instance dans la mesure où les projets commerciaux concernés n'ont pas été modifiés ou qu'aucun élément neuf significatif n'a été mis en évidence. Un seul avis a évolué (de favorable à favorable conditionnel) des suites des motivations des différentes parties impliquées dans le projet (requérant, demandeur, commune, intercommunale de développement économique...). Le tableau ci-dessous illustre ces propos.

**Tableau 4 : Teneur des avis émis en 2<sup>ème</sup> instance**

Teneur de l'avis émis	Nombre d'avis émis en 1 <sup>ère</sup> instance	Nombre d'avis émis en 2 <sup>ème</sup> instance
Favorable	7	6
Favorable conditionnel	0	1
Défavorable	2	2
Ne se prononce pas	1	1

## 5. Décisions de l'autorité compétente

Cette partie vise à montrer certaines similitudes et différences entre la teneur des avis de l'Observatoire du commerce et les décisions des différentes autorités compétentes (fonctionnaires régionaux, communes et Commission de recours sur les implantations commerciales). D'une manière générale, il semble important de rappeler que l'avis de l'Observatoire du commerce n'est pas contraignant.

**Tableau 5 : Teneur des avis versus décisions**

Teneur de l'avis de l'Observatoire du commerce	Décision de l'autorité compétente			Pas de connaissance de la décision
	Octroi	Octroi sous conditions	Refus	
Favorable (56 avis)	28	14	10	4
Favorable avec avis de minorité (6 avis)	2	1	1	2
Favorable conditionnel (3 avis)	1	2	0	0
Défavorable (18 avis)	7	1	7	3
Défavorable avec avis de minorité (1 avis)	0	1	0	0
Ne se prononce pas (2 avis)	0	0	1	1

Le tableau ci-dessus illustre les convergences et divergences entre la teneur des avis et les décisions. On remarque que la majorité des projets commerciaux pour lesquels l'Observatoire du commerce a émis un avis favorable voit l'autorité compétente octroyer avec ou sans conditions leur permis d'implantation commerciale.

Concernant les projets pour lesquels l'Observatoire du commerce a émis un avis défavorable, l'autorité compétente a suivi l'avis de l'Observatoire du commerce dans la moitié des cas.

Au niveau des projets pour lesquels seul le Fonctionnaire des implantations commerciales est l'autorité compétente (PIC), l'Observatoire du commerce constate une plus grande convergence entre la portée de ses avis et la décision rendue. Par contre, en ce qui concerne les permis intégrés, force est de constater qu'une divergence de vue entre l'Observatoire du commerce et les autorités compétentes provient parfois d'un volet purement urbanistique et/ou environnemental du projet.

Enfin, l'Observatoire du commerce n'a pas eu connaissance de la décision pour 10 projets commerciaux analysés en 2016. Il semble qu'il s'agisse notamment de projets abandonnés par les demandeurs en cours de procédure.

## 6. Nombre de notifications

Le cadre légal prévoit que l'Observatoire du commerce reçoive de la part de la Direction des implantations commerciales les notifications de tous les projets commerciaux d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m<sup>2</sup> en Wallonie. Une notification reçue signifie qu'une demande de permis relative à un projet commercial a été déposée auprès de l'autorité compétente et que celle-ci doit statuer sur le caractère complet et recevable de la demande. Dès lors, l'ensemble des notifications reçues par l'Observatoire du commerce en 2016, au nombre de 178, ne signifie pas nécessairement que 178 projets commerciaux vont déboucher sur une décision de l'autorité compétente. Certains projets peuvent en effet être abandonnés en cours de procédure et d'autres peuvent évoluer pour ensuite être redéposés plus tard. Le nombre de notifications reçues montrent plutôt une tendance du dynamisme du secteur commercial en Wallonie. S'agissant de la première année de plein exercice, l'Observatoire du commerce n'est pas en mesure de comparer le dynamisme du secteur par rapport aux années précédentes. Enfin, l'Observatoire n'est saisi que sur une partie de ces projets (cf. supra).

## 7. Identification de certaines tendances

Durant l'année 2016, l'Observatoire du commerce a identifié quelques tendances de certains secteurs commerciaux.

Au niveau des supermarchés, la plupart des dossiers traités au sein de l'Observatoire du commerce vise une augmentation de leur surface commerciale nette. Ce constat est valable pour la grande majorité des enseignes présentes en Wallonie. Les justifications avancées par les demandeurs sont de répondre aux besoins des chalands mais également de répondre au concurrent qui a déjà agrandi son magasin (nécessité de s'adapter et d'évoluer afin de pouvoir conserver ou capter le chaland).

Toujours au niveau des supermarchés, l'Observatoire du commerce constate également une volonté de localiser de plus petites surfaces commerciales dans des lieux plus ruraux, sur des axes de transit dans l'objectif de capter des flux.

L'Observatoire du commerce a également remis quelques avis relatifs à des magasins d'équipements semi-courants lourds (bricolage, cuisines, électro-ménager...). Pour ces projets, il a été constaté que les demandeurs souhaitent généralement agrandir leur surface commerciale non pas pour proposer plus de biens à la vente mais plutôt pour étendre leur surface de showroom. Il semble qu'il s'agisse ici d'une adaptation de ce secteur commercial pour répondre aux besoins de la clientèle.

Concernant les ensembles commerciaux, les projets sont plus variés. Certains font l'objet d'une régularisation car ils n'avaient pas été envisagés comme tel à l'origine du montage commercial. Généralement, ces régularisations sont accompagnées d'une modification de la nature de l'activité commerciale d'une ou plusieurs cellules. D'autres ensembles commerciaux souhaitent parfois s'agrandir. Enfin, l'Observatoire du commerce constate que très peu de projets concernent l'implantation d'un nouveau complexe commercial.

Courant 2016, l'Observatoire du commerce a également traité quelques projets commerciaux en lien avec des concessions automobiles et des cuisinistes. Il s'avère que ces deux activités ne rentraient pas dans le champ d'application de l'ancien régime. Désormais, l'interprétation du décret du 5 février 2015 implique que ces activités fassent l'objet d'une demande de permis d'implantation commerciale.

## 8. Infractions

Durant l'année 2016, l'Observatoire du commerce a constaté avoir été interrogé de manière récurrente sur des projets pour des commerces de détail s'étant déjà implantés avant l'octroi d'un permis d'implantation commerciale tel que prévu par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. L'Observatoire du commerce a suivi une ligne de conduite visant à se prononcer sur ces projets sans tenir compte de la politique du fait accompli. Il a toutefois précisé les faits dans chaque avis rendu.

Sur le fond, l'Observatoire du commerce regrette que certains projets commerciaux aient profité de la politique du fait accompli et ce, malgré un projet pertinent. Il considère qu'un signal doit être donné afin d'éviter tout sentiment d'impunité. La législation relative aux implantations commerciales met en place un arsenal afin de lutter contre ces infractions. Il s'agit notamment de la possibilité de dresser un procès-verbal d'infraction préalablement à l'introduction d'une demande de permis de régularisation. Selon l'Observatoire, il conviendrait d'actionner cette procédure afin de responsabiliser les personnes actives dans le secteur et de permettre à la police des implantations commerciales de sortir pleinement ses effets.

## 9. Avis à la demande du Gouvernement wallon

Le 29 juin 2016, le Ministre de l'Economie, de l'Industrie, de l'Innovation et du Numérique a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce concernant l'avant-projet d'arrêté modificatif de l'arrêté du Gouvernement wallon comportant des mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement – Première lecture.

Cet avant-projet proposait principalement deux évolutions :

- ✓ pour les dossiers de demande de permis d'implantation commerciale et de permis intégré, il est désormais prévu que la demande soit accompagnée d'une version intégrale sous format informatisé sur CD, DVD ou clé USB ;
- ✓ dans le cadre de la réalisation d'une enquête publique dans chaque commune limitrophe à la commune où s'implante un projet requérant un permis d'implantation commerciale ou un permis intégré, il est proposé de simplifier cette procédure en n'effectuant plus systématiquement une enquête publique dans chaque commune limitrophe mais en laissant le soin à l'autorité compétente d'identifier les communes limitrophes dans lesquelles une enquête publique doit être organisée.

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce appréciait que ces modifications aillent dans le sens d'une simplification administrative et permettent d'alléger la procédure d'enquête publique pour les projets commerciaux dont l'ampleur est peu significative.