

COMITE SOCIO-ECONOMIQUE POUR LA DISTRIBUTION



Loi du 29 juin 1975 relative aux implantations
commerciales, modifiée par la loi du 9 juillet 1976

AVIS SOCIO-ECONOMIQUE

Dossier n° W654/95 MC/pp

DEMANDEUR : S.A. GB-UNIC
Rue Neuve, 111
1000 BRUXELLES

SITE D'IMPLANTATION
Boulevard de l'Europe, 3
1301 WAVRE (BIERGES)

Ce dossier a été admis à l'examen du Comité socio-économique
pour la Distribution en date du 22 mai 1995

L'avis du Comité a été rendu en date du

17 AOUT 1995

Il est favorable sous conditions

Fiche technique du dossier

Informations extraites du dossier introduit par le demandeur. (143/95)

1. Nature du projet : extension d'un hypermarché
2. Surface totale du terrain : $36.228 \text{ m}^2 + 7.825 \text{ m}^2 = 44.053 \text{ m}^2$
3. Surface bâtie au sol : $12.130 \text{ m}^2 + 5.556 \text{ m}^2 = 17.686 \text{ m}^2$ *15000 m²*
4. Surface brute à usage commercial : $11.978 \text{ m}^2 + 5.552 \text{ m}^2 = 17.530 \text{ m}^2$
5. Surface commerciale nette : $8.572 \text{ m}^2 + 2.228 \text{ m}^2 = 10.800 \text{ m}^2$
6. Surface de parking : $16.558 \text{ m}^2 + 2.171 \text{ m}^2 = 18.729 \text{ m}^2$
 Nombre de places : $829 + 326 = 1.155$
 (Les parkings nouveaux se répartissent en 137 emplacements au sol et 185 en toiture)
7. Type de zone : aménagement du territoire) : zone destinée principalement à l'implantation d'entreprises commerciales de grande dimension.
8. Type de zone (implantations commerciales) : hors zone 1
9. Nature de l'exploitation commerciale :

| | | | | | | |
|---------------------------------|---|----------------------|---|--------------------|---|----------------------|
| Alimentation sèche et droguerie | : | 576 m ² | + | 539 m ² | = | 1.115 m ² |
| Centre de boissons | : | 303 m ² | + | 161 m ² | = | 464 m ² |
| Surgelés | : | 135 m ² | + | 140 m ² | = | 275 m ² |
| Boucherie et volaille | : | 104 m ² | + | 43 m ² | = | 147 m ² |
| Poisson et sauriserie | : | 94 m ² | + | 3 m ² | = | 97 m ² |
| Fruits et légumes | : | 309 m ² | + | 197 m ² | = | 506 m ² |
| Crèmerie et charcuterie | : | 411 m ² | + | 131 m ² | = | 542 m ² |
| Traiteur | : | 92 m ² | + | 39 m ² | = | 131 m ² |
| Boulangerie-pâtisserie | : | 125 m ² | + | 113 m ² | = | 238 m ² |
| Vêtements et chaussures | : | 1.986 m ² | + | — | = | 1.986 m ² |
| Ménage et petit électro | : | 355 m ² | + | 354 m ² | = | 709 m ² |
| Home | : | 360 m ² | + | — | = | 360 m ² |
| Loisirs extérieurs | : | 800 m ² | + | 297 m ² | = | 1.097 m ² |
| Loisirs intérieurs | : | 477 m ² | + | 36 m ² | = | 513 m ² |
| Maxitec | : | 298 m ² | - | 24 m ² | = | 274 m ² |
| Stand Service Clientèle | : | 111 m ² | + | 199 m ² | = | 310 m ² |
| Front-end | : | 576 m ² | + | 539 m ² | = | 1.115 m ² |

TOTAL : $8.572 \text{ m}^2 + 2.228 \text{ m}^2 = 10.800 \text{ m}^2$ *396*

N.B. : Boutiques extérieures : $395 \text{ m}^2 - 47 \text{ m}^2 = 348 \text{ m}^2$

10. Prévisions d'emploi : + 19 personnes à temps partiel
Actuellement 250 personnes dont 76 à temps plein.
11. Zones de chalandise :
- Zone 1 (de 5' environ) : entité de Wavre (\pm 29.000 hab.)
- Zone 2 (5 à 10' en voiture) : entité de Chaumont-Gistoux et parties d'entités d'Ottignies-Louvain-La-Neuve, Rixensart et Grez-Doiceau (\pm 51.000 hab.)
- Zone 3 (+ de 15' en voiture) : reste d'Ottignies-Louvain-La-Neuve et parties d'entités de Beauvechain, Court-St.-Etienne, Genappe, Grez-Doiceau, Incourt, Perwez et Chastre (\pm 49.000 hab.)
- Total zones de chalandise : \pm 129.000 habitants.
12. Prévisions de chiffre d'affaires :
- 1996 : 1,50 Mrds F. (Food) + 1,- Mrds F. (Non-food) = 2,5 Mrds F
 1997 : 1,56 Mrds F. (Food) + 1,04 Mrds F. (Non-food) = 2,6 Mrds F
 1998 : 1,60 Mrds F. (Food) + 1,1 Mrds F. (Non-food) = 2,7 Mrds F
- Exercice 1994 : 1,43 Mrds F. (Food) + 870 Mios F. (Non-food)
 = 2,3 Mrds F.
13. Investissements :
- Achat du terrain : 32 Mios F.
 Construction du bâtiment : 44 Mios F.
 Aménagement du bâtiment : 55 Mios F.
14. Aspects particuliers : le point de vente s'est ouvert le 15-10-1969 sur 6.828 m².
 En 1977, une demande d'extension à 8.572 m²
 (+ 1.744 m² a reçu un avis favorable (W 54/77) le 13-10-1977.

Critère 1 : Localisation spatiale de l'appareil commercial

a) Corrélation entre le point de vente projeté et la commune où se situe l'implantation

La demande introduite par la S.A. GB-UNIC, rue Neuve 111 à 1000 BRUXELLES, concerne l'extension d'un hypermarché situé boulevard de l'Europe, 3 à 1301 WAVRE (BIERGES) dont la surface bâtie au sol passerait de 12.130 M² à 17.686 m² (extension de 5.536 m²) pour une surface commerciale nette qui passerait de 8.572 m² à 10.800 m² (extension de 2.228 m²).

La ville de Wavre constitue un important centre commercial à vocation supralocale dont l'attraction est conditionnée par les nombreux axes routiers qui le desservent ; enserrée entre l'ancienne route Bruxelles-Namur (N4) et l'autoroute E 411 Bruxelles-Luxembourg (qui dégage le centre de Wavre du trafic dans ces directions), la ville se trouve également à la croisée des routes vers Nivelles, Louvain, Jodoigne et Perwez ; deux routes expresses en direction d'Ottignies et Grez-Doiceau complètent ce réseau dense de circulation.

Caractérisée elle-même par une croissance démographique importante et constante (+ 15,3 % entre 1982 et 1992), la ville de Wavre - qui, fusionnée avec Limal et Bierges, comptait 29.416 habitants au 1er janvier 1994 (sources INS) - exerce son attractivité sur une zone densément peuplée, surtout dans sa partie occidentale, et témoignant d'indices de revenus supérieurs aux moyennes provinciale et nationale. Limité géographiquement par les aires d'influence de Louvain, Jodoigne, Gembloux, Nivelles et Braine-l'Alleud/Waterloo, le pouvoir d'attraction de Wavre est également contrarié, à l'intérieur de sa zone, par les équipements commerciaux d'Ottignies et Genval.

Wavre s'inscrit dans le tripode Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve qui connaît un développement commercial important tendant à réduire le déséquilibre commercial entre le Brabant Wallon Est et le Brabant Wallon Ouest qui s'articule autour de Waterloo, Nivelles et Braine-l'Alleud. C'est dans ce contexte de développement commercial du Brabant Wallon Est qu'il est prévu prochainement la réalisation d'un important centre multifonctionnel (commercial, culturel, logements et bureaux) à Louvain-la-Neuve.

Wavre possède un équipement commercial diversifié et de qualité - on recense plus de 400 points de vente dans l'entité - avec une forte orientation vers les secteurs secondaires et tertiaires. Le linéaire commercial traditionnel comprend un supermarché, de nombreux points de vente spécialisés et plusieurs boutiques de luxe.

Le site est situé en proche périphérie de la ville en bordure de l'autoroute Bruxelles-Namur est également occupé par un important centre de bricolage situé quant à lui de l'autre côté du Boulevard de l'Europe. Ce point de vente, dans l'état actuel des choses, exerce une fonction commerciale qui dépasse le rôle commercial de Wavre. L'extension envisagée risque d'accentuer ce phénomène.

b) Equilibre entre le centre et la périphérie

Une extension trop importante de cet hypermarché risque de conférer à la zone commerciale périphérique où il se trouve une position susceptible de perturber les équilibres établis entre le centre et la périphérie.

Critère II : Les consommateurs

a) les besoins et habitudes d'achat des consommateurs concernés

Le demandeur décrit une zone de chalandise en trois parties :

- zone primaire : (ou zone de 5 minutes en voiture) : entité de Wavre soit environ 29.000 habitants.
- zone secondaire : (ou zone de 5 à 10 minutes en voiture) : entité de Chaumont-gistoux et parties d'entités de Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart et Grez-Doiceau, soit environ 51.000 habitants.
- la zone tertiaire (ou zone de plus de 15 minutes en voiture) s'étend au reste de l'entité d'Ottignies-Louvain-La-Neuve, et à une partie des entités de Beauvechain, Court-St-Etienne, Genappe, Grez-Doiceau, Incourt, Perwez et Chastre, soit environ 49.000 habitants.

Au total ce sont quelques 129.000 personnes qui sont concernées.

En tenant compte que la Ville de Wavre polarise une population d'environ 70.000 personnes, force est de constater que le demandeur envisage de déborder largement de sa commune d'implantation. Néanmoins, cette région du Brabant Wallon propose déjà une offre largement diversifiée et complète qui répond aux besoins des consommateurs. Les développements commerciaux envisagés à Louvain-la-Neuve compléteront encore cette offre.

Comme le démontre son chiffre d'affaire, ce point de vente connaît un succès certain. Ouvert depuis 1969 et agrandi en 1977, l'hypermarché nécessite certains aménagements qui le maintiendront compétitif dans la conjoncture actuelle. Néanmoins une extension trop importante confierait à ce point de vente un gabarit disproportionné par rapport à ses besoins.

b) L'accessibilité du point de vente

Le point de vente bénéficie de l'accessibilité aisée et de la bonne visibilité de l'ensemble commercial qui s'est développé à l'angle du boulevard de l'Europe et de l'autoroute Bruxelles-Namur. Une extension du parking de 16.558 m² à 18.729 m² est prévue pour offrir 326 emplacements supplémentaires (dont 189 en toiture) et portera ainsi le nombre de places disponibles à 1.155. L'accessibilité du site en sera d'autant renforcée.

c) l'influence du point de vente sur le niveau des prix dans la région

Le demandeur pratique des prix moyens, l'extension sollicitée confortera l'influence que ce magasin exerce déjà sur le niveau des prix dans la région.

d) Le risque de position monopolistique

Compte tenu de la présence de plusieurs autres points de vente dans la région, de tous gabarits et plus ou moins spécialisés, le risque de position monopolistique est à exclure ; par contre, sur le gabarit demandé, le risque d'exercer une position dominante serait bien réel.

Critère III : L'emploi

a) les prévisions du projet au regard de l'emploi

Le demandeur prévoit l'engagement de 19 personnes à temps partiel qui viendraient s'ajouter aux 250 personnes actuellement occupées dont 76 à temps plein.

b) la qualité de l'emploi

Ce personnel est placé sous le ressort de la Commission paritaire n° 312 des grands magasins.

Les conventions collectives élaborées au sein de cette Commission garantissent une certaine qualité de l'emploi et déterminent le niveau des salaires.

c) la qualité du travail

Les conditions de travail peuvent être considérées comme équivalentes à celles que l'on rencontre habituellement dans les autres points de vente de ce type. L'extension projetée permettra en outre au personnel de profiter de plus d'espace pour ses travaux de manutention et de réapprovisionnement.

Critère IV : Les répercussions concurrentielles sur le commerce existant

a) relations avec les équipements commerciaux existants

La demande concerne l'extension d'un hypermarché à Wavre dont la surface commerciale nette passerait de 8.572 m² à 10.800 m².

La ville de Wavre dispose d'un équipement commercial diversifié et de qualité.

Une bonne partie des nombreux petits commerces spécialisés et des boutiques de luxe se concentre autour de la place des Carmes, de la place du Cardinal Mercier, de la rue du Pont du Christ et les rues adjacentes, à la fin de la rue de Nivelles et à la rue de Bruxelles.

Dans la zone de chalandise directe que le demandeur décrit, il existe déjà un ensemble de localités et de petits centres dont les assortiments sont directement concernés par l'offre de l'hypermarché, objet de la demande.

L'extension demandée permettra une augmentation du chiffre d'affaires et aura des répercussions importantes sur les autres points de vente.

Une extension limitée permettra de moderniser ce magasin dont la dernière extension date de 1977.

b) équilibre entre le centre et la périphérie

Une extension trop importante de cet hypermarché risque de lui confier une position susceptible de perturber les équilibres qui se sont établis entre le centre et la périphérie.

V Conclusions

Compte tenu de l'analyse du dossier au regard des critères prévus à l'A.R. du 8 août 1975 telle qu'elle a été développée ci-dessus, le Comité socio-économique pour la distribution après pondération des aspects positifs et négatifs du projet, émet un avis collégial favorable à l'égard de la demande de la S.A. GB-UNIC, rue Neuve 111 à 1000 BRUXELLES, concernant l'extension d'un hypermarché situé boulevard de l'Europe 3 à 1301 WAVRE (BIERGES) à condition que la surface bâtie au sol soit limitée à 15.000 m² et la surface commerciale nette accessible au public à 9.800 m².

11-12-1944

