

Le commerce dans l'agglomération liégeoise

Guénaël Devillet
Directeur SEGEFA
Université de Liège

Flémalle, le 7 mai 2013



1. INTRODUCTION

2. FONCTIONNEMENT DE L'APPAREIL COMMERCIAL DE L'ARRONDISSEMENT DE LIEGE

- Généralités
- Taille
- Structure commerciale
- Vacance
- Synthèse

3. DYNAMIQUES DE MARCHÉ

- Hiérarchie des nodules commerciaux
- Synthèse

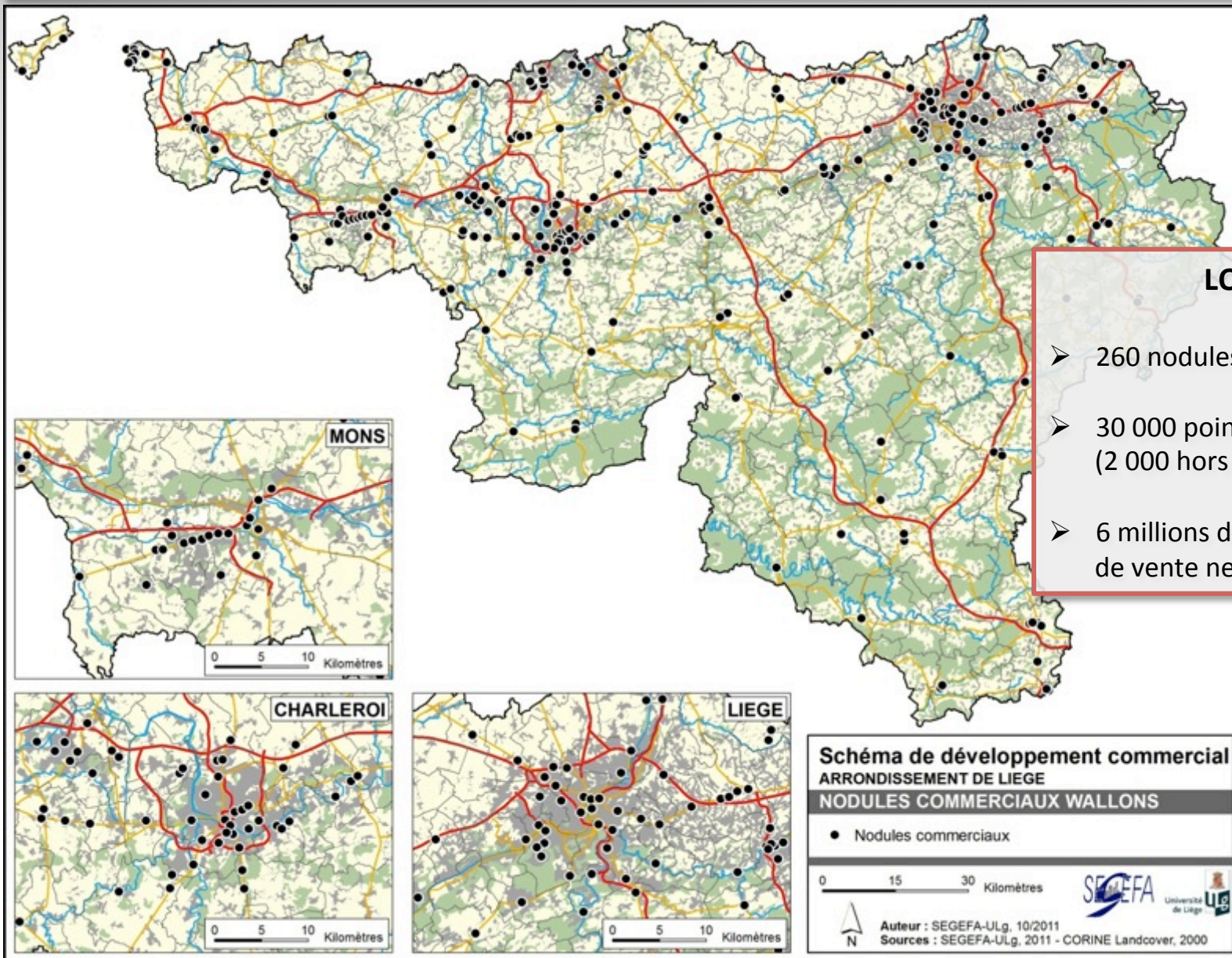
BASE DE DONNEES LOGIC



BASE DE DONNEES LOGIC



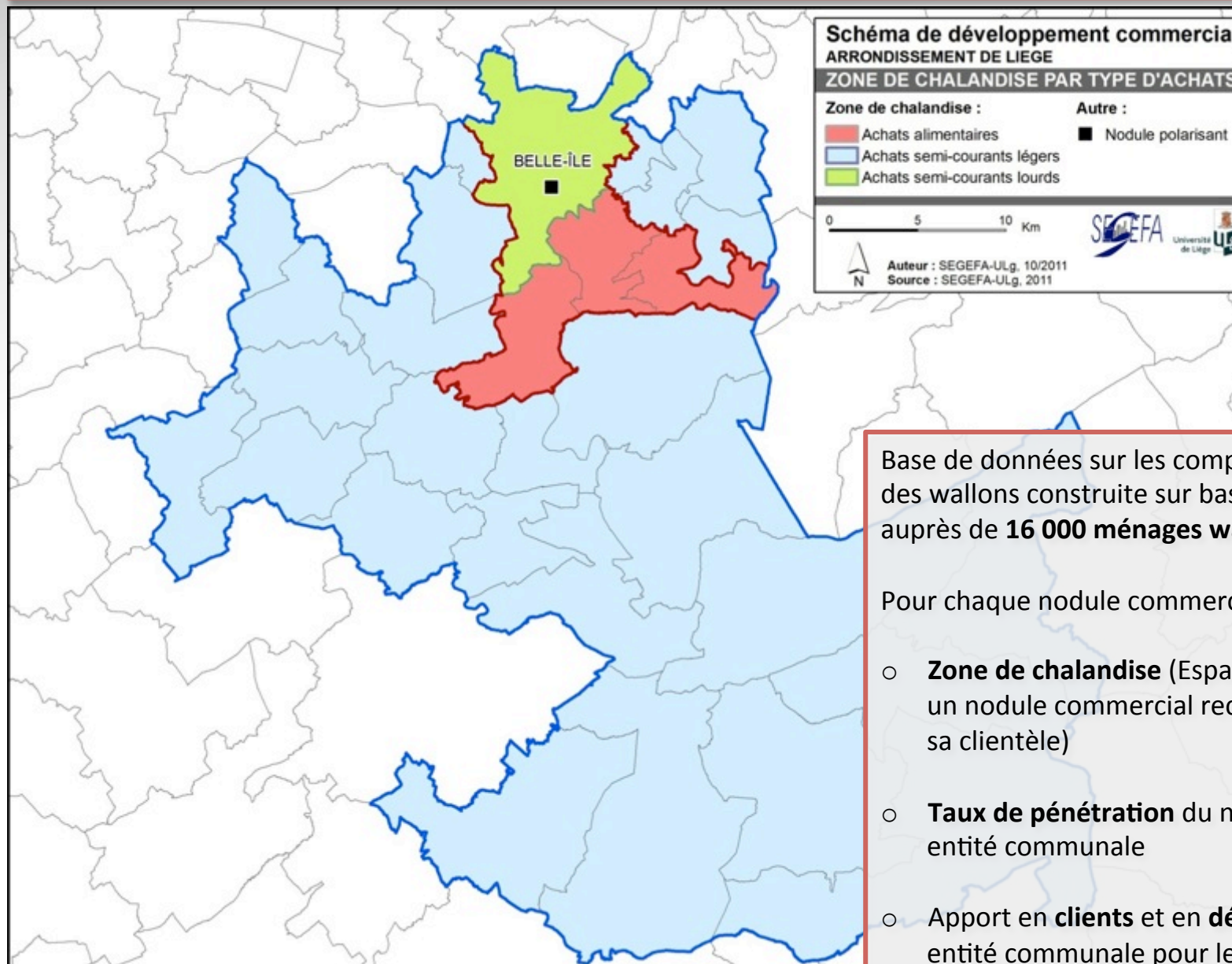
BASE DE DONNEES LOGIC



LOGIC

- 260 nodules
- 30 000 points de vente (2 000 hors nodule)
- 6 millions de m² de surface de vente nette

BASE DE DONNEES MOVE

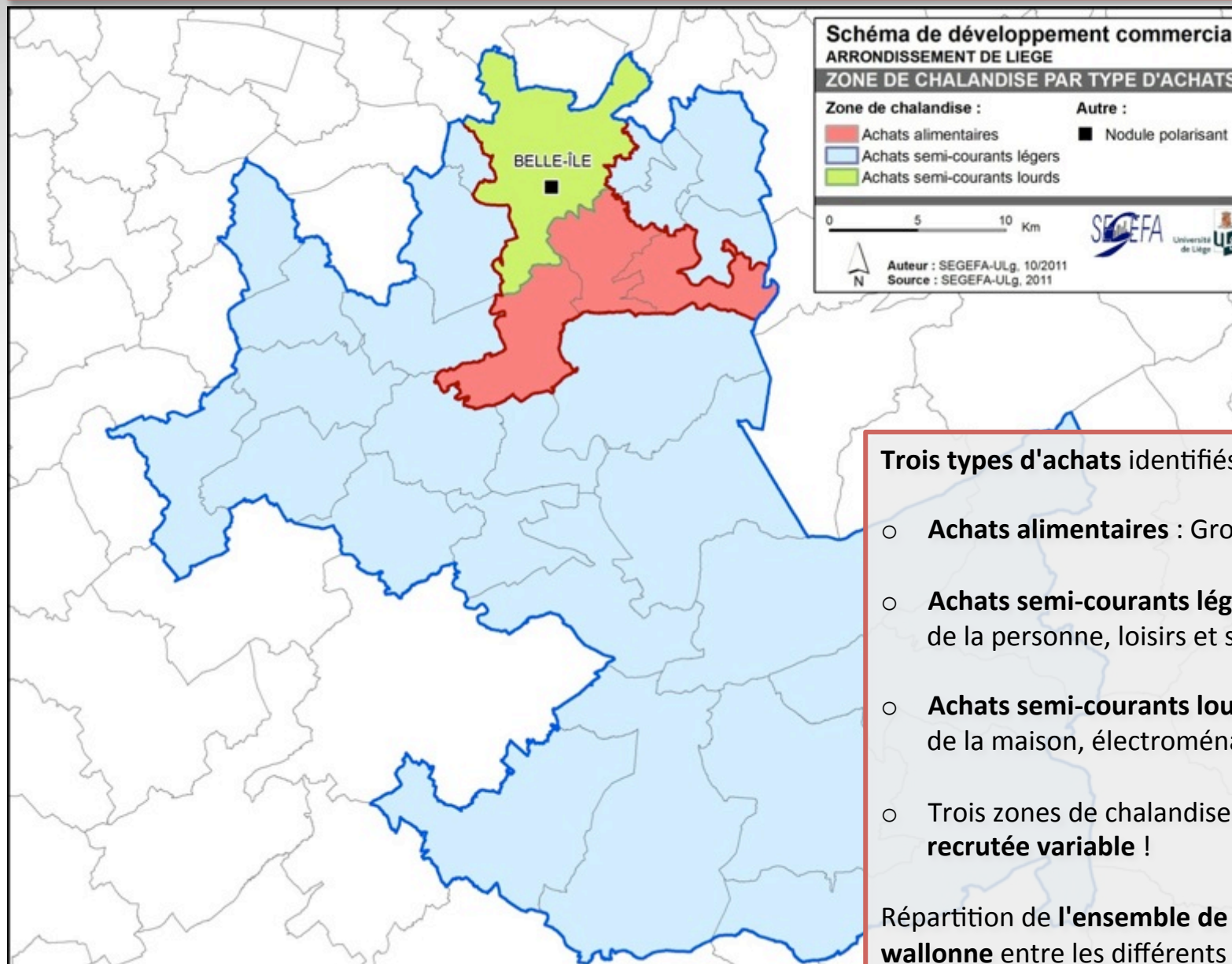


Base de données sur les comportements d'achats des wallons construite sur base d'une enquête auprès de **16 000 ménages wallons**

Pour chaque nodule commercial :

- **Zone de chalandise** (Espace au sein duquel un nodule commercial recrute l'essentiel de sa clientèle)
- **Taux de pénétration** du nodule pour chaque entité communale
- Apport en **clients** et en **dépenses** de chaque entité communale pour le nodule

BASE DE DONNEES MOVE

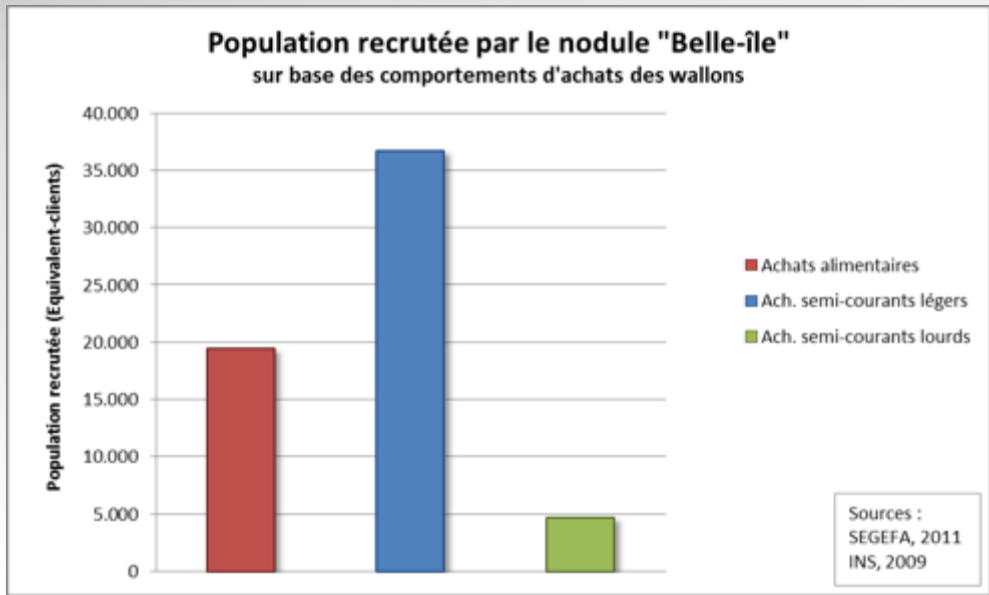


Trois types d'achats identifiés :

- **Achats alimentaires** : Grosses courses
- **Achats semi-courants légers** : Equipement de la personne, loisirs et sports
- **Achats semi-courants lourds** : Equipement de la maison, électroménagers et bricolage
- Trois zones de chalandise à la **population recrutée variable** !

Répartition de **l'ensemble de la population wallonne** entre les différents lieux d'achats

BASE DE DONNEES MOVE



Par achat :

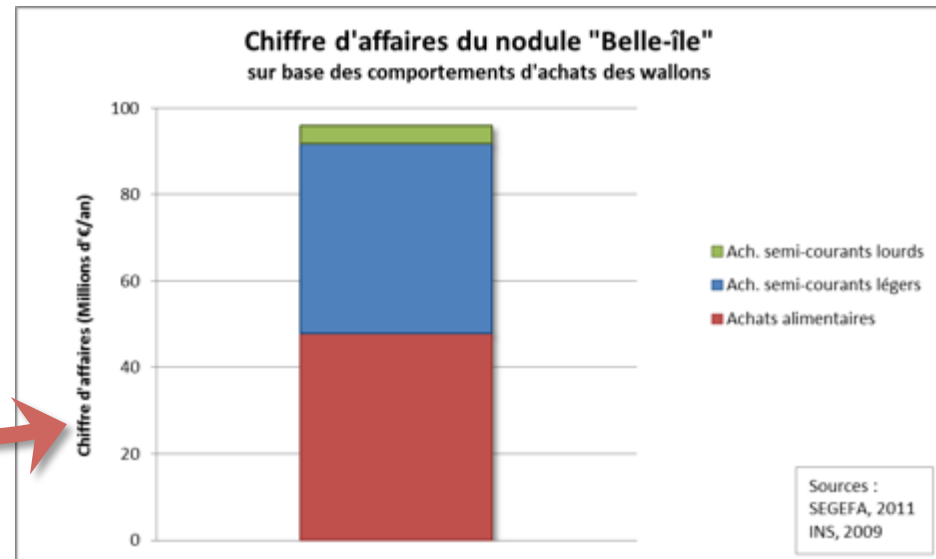
- Estimation en "équivalent-clients", car chaque personne peut se rendre dans divers nodules commerciaux

Pour tous les achats :

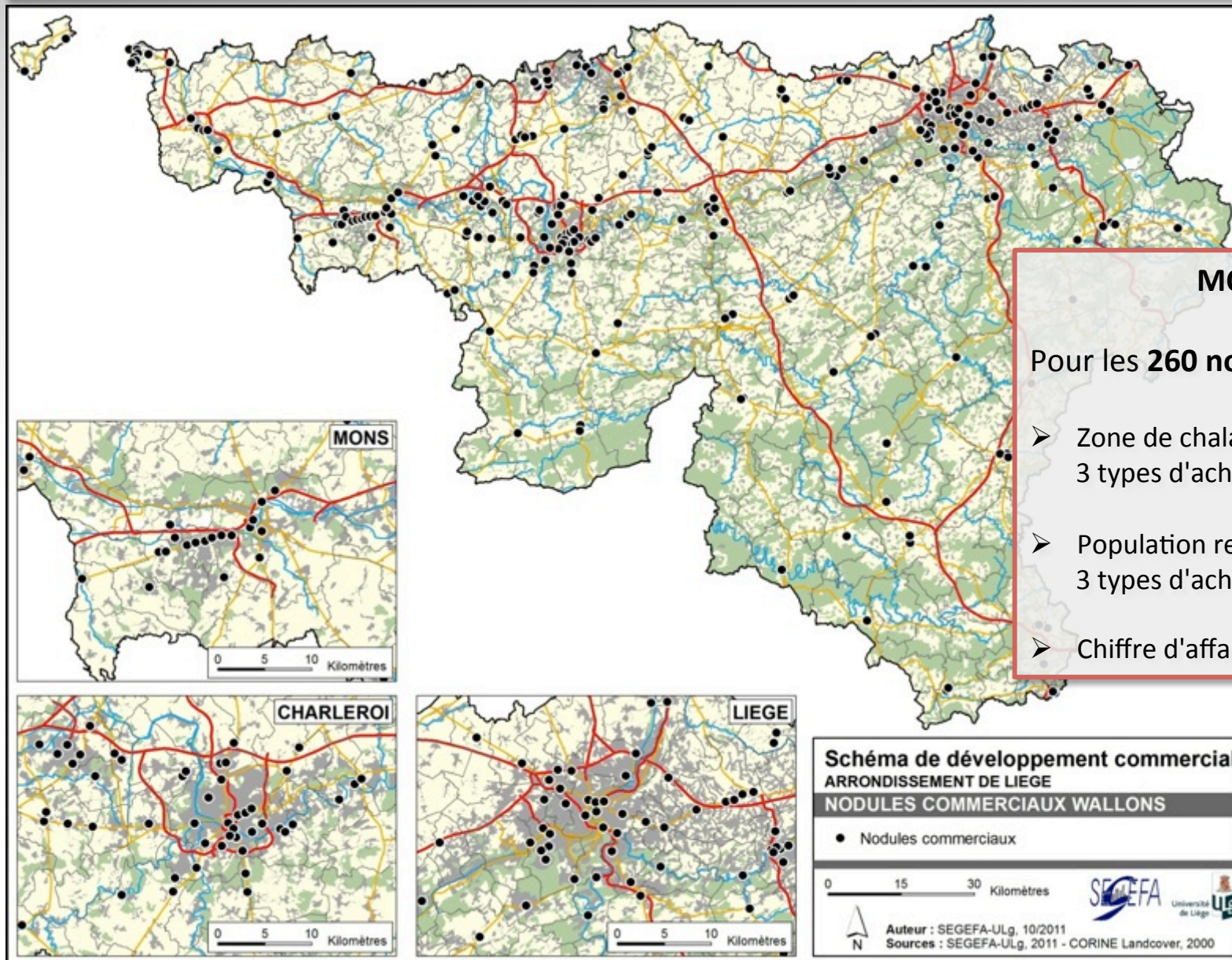
- Conversion de la population en **chiffre d'affaires** (pondéré par le revenu moyen par habitant)

Type d'achats	Dépenses moyennes (€ personne/an)
Alimentaires	2 446
Semi-courants légers	887
Semi-courants lourds	541

Source :
INS - Enquête sur le budget des ménages, 2009



BASE DE DONNEES MOVE



MOVE

Pour les **260 nodules wallons** :

- Zone de chalandise pour les 3 types d'achats
- Population recrutée pour les 3 types d'achats
- Chiffre d'affaires total

LOGIC

- 260 nodules
- 30 000 points de vente (2 000 hors nodule)
- 6 millions de m² de surface de vente nette

MOVE

- Pour les 260 nodules wallons :
- Zone de chalandise pour les 3 types d'achats
 - Population recrutée pour les 3 types d'achats
 - Chiffre d'affaires total

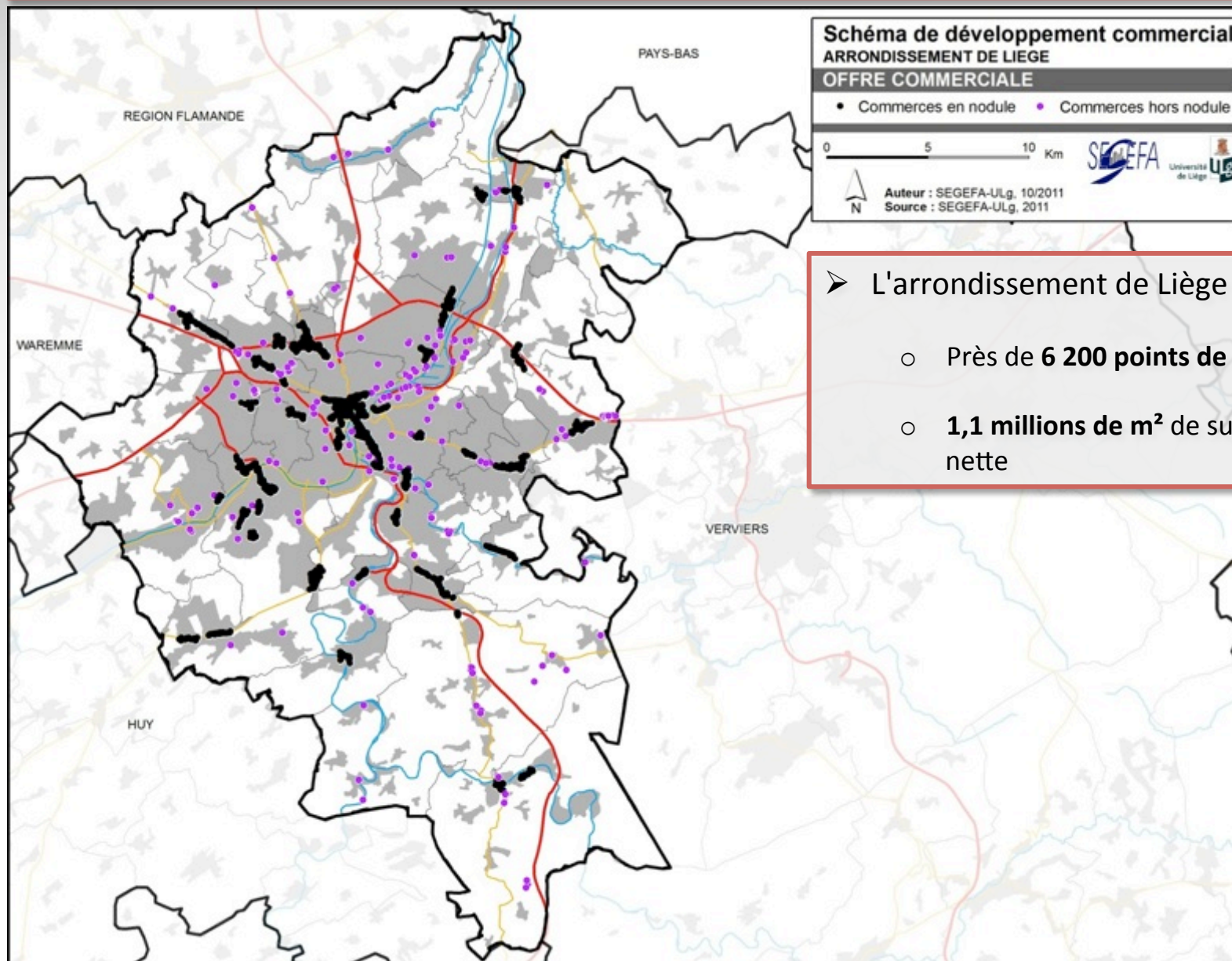
Croisement des bases de données

- Récentes et simultanées (début 2011)
- Abordant l'offre et la demande → Possibilité d'analyser totalement le fonctionnement du commerce
- Précises et homogènes sur un même territoire cohérent : la Wallonie
- Construites sur une même échelle spatiale (nodules commerciaux)

2. FONCTIONNEMENT DE L'APPAREIL COMMERCIAL DE L'ARRONDISSEMENT DE LIEGE

2.1. Généralités

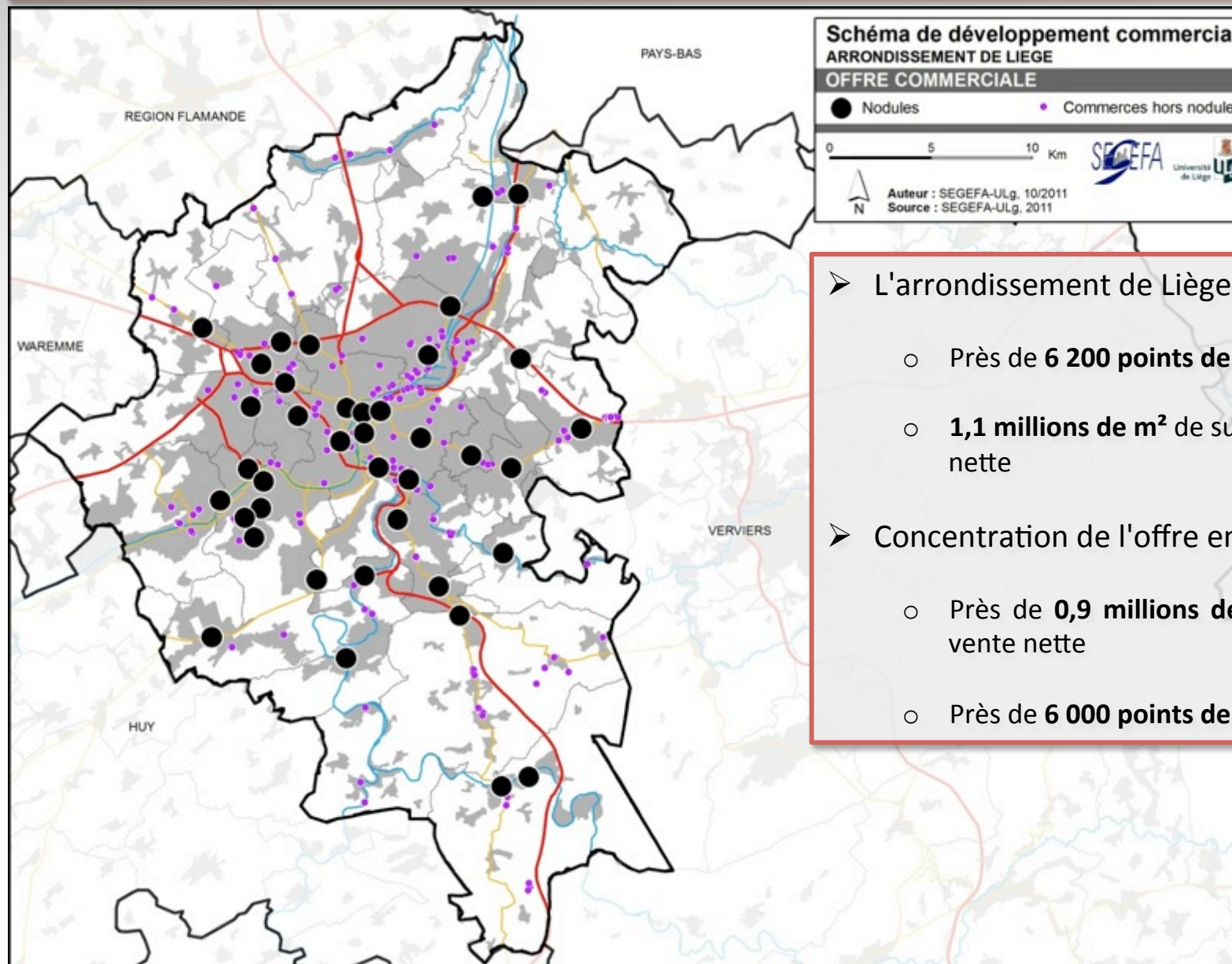
OFFRE COMMERCIALE - Points de vente



- L'arrondissement de Liège représente
 - Près de **6 200 points de vente**
 - **1,1 millions de m²** de surface de vente nette

2.1. Généralités

OFFRE COMMERCIALE - Nodules



➤ L'arrondissement de Liège représente

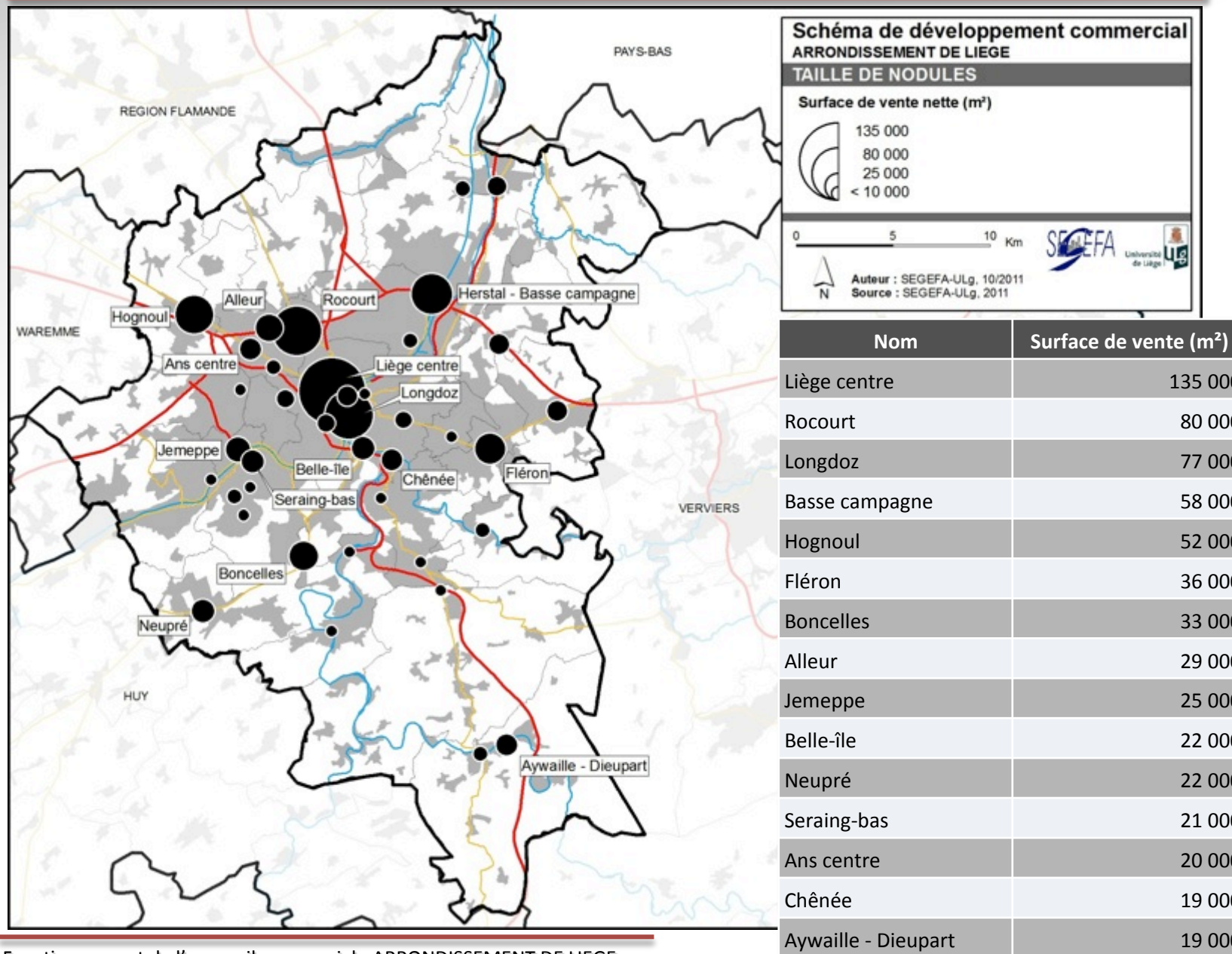
- Près de **6 200 points de vente**
- **1,1 millions de m²** de surface de vente nette

➤ Concentration de l'offre en **39 nodules**

- Près de **0,9 millions de m²** de surface de vente nette
- Près de **6 000 points de vente**

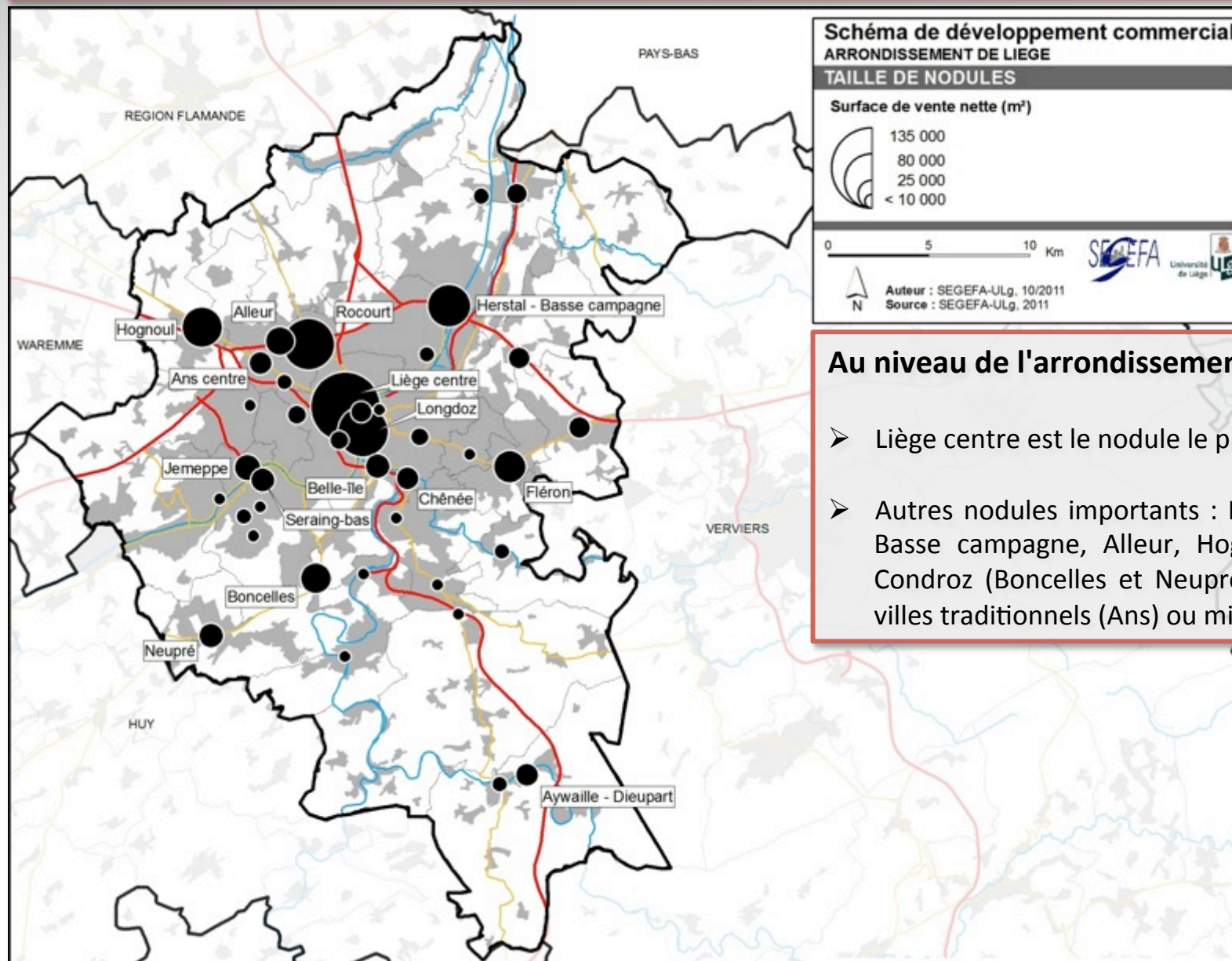
2.2. Taille

OFFRE COMMERCIALE - Surface de vente totale des nodules



2.2. Taille

OFFRE COMMERCIALE - Surface de vente totale des nodules



Au niveau de l'arrondissement :

- Liège centre est le nodule le plus important
- Autres nodules importants : Ring nord (Rocourt, Basse campagne, Alleur, Hognoul...), Route du Condroz (Bonnelles et Neupré), certains centres villes traditionnels (Ans) ou mixtes (Fléron)

2.2. Taille

OFFRE COMMERCIALE - Classements des nodules wallons : Surface de vente nette

Rang	Nom	Surface de vente (m ²)
1	Liège centre	135 000
2	Rocourt	80 000
3	Waterloo centre	78 000
4	Tournai - Froyennes	78 000
5	Longdoz	77 000
6	Charleroi centre	75 000
7	Namur centre	73 000
8	Messancy	69 000
9	City Nord Gosselies	69 000
10	Basse campagne	58 000
11	Hognoul	52 000
12	La Louvière - centre commercial	51 000
13	Mons centre	50 000
14	Châtelineau	46 000
15	Tournai centre	43 000

En rouge = Nodules de l'arrondissement de Liège

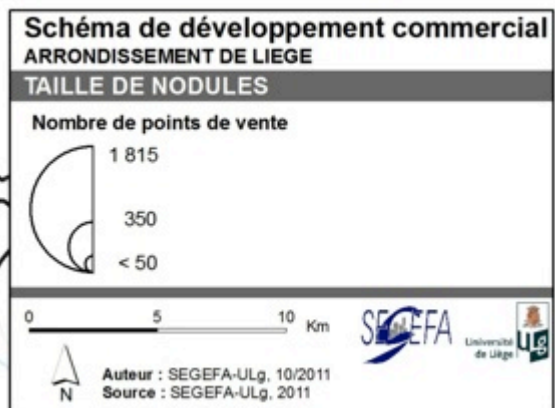
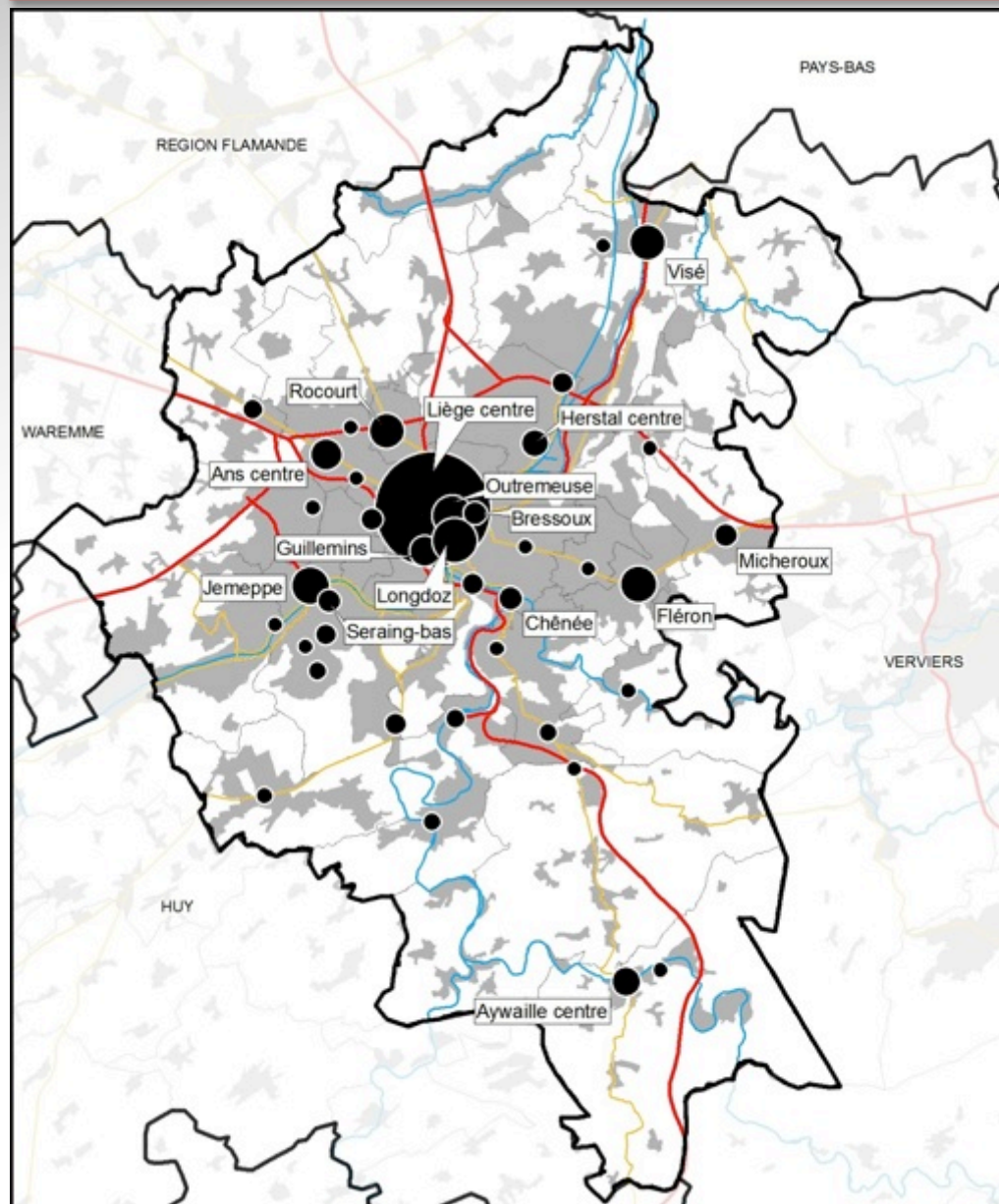
Source : SEGEFA, 2011

Au niveau wallon :

- Classement faisant ressortir **différents types de nodules** : centres villes, parc périphériques...
- **Liège centre** reste le nodule le plus important de Wallonie, même en surface de vente
- **Rocourt** arrive en seconde place en termes de surface de vente
- L'arrondissement comprend cinq des quinze plus grands nodules de Wallonie selon la surface de vente !

2.2. Taille

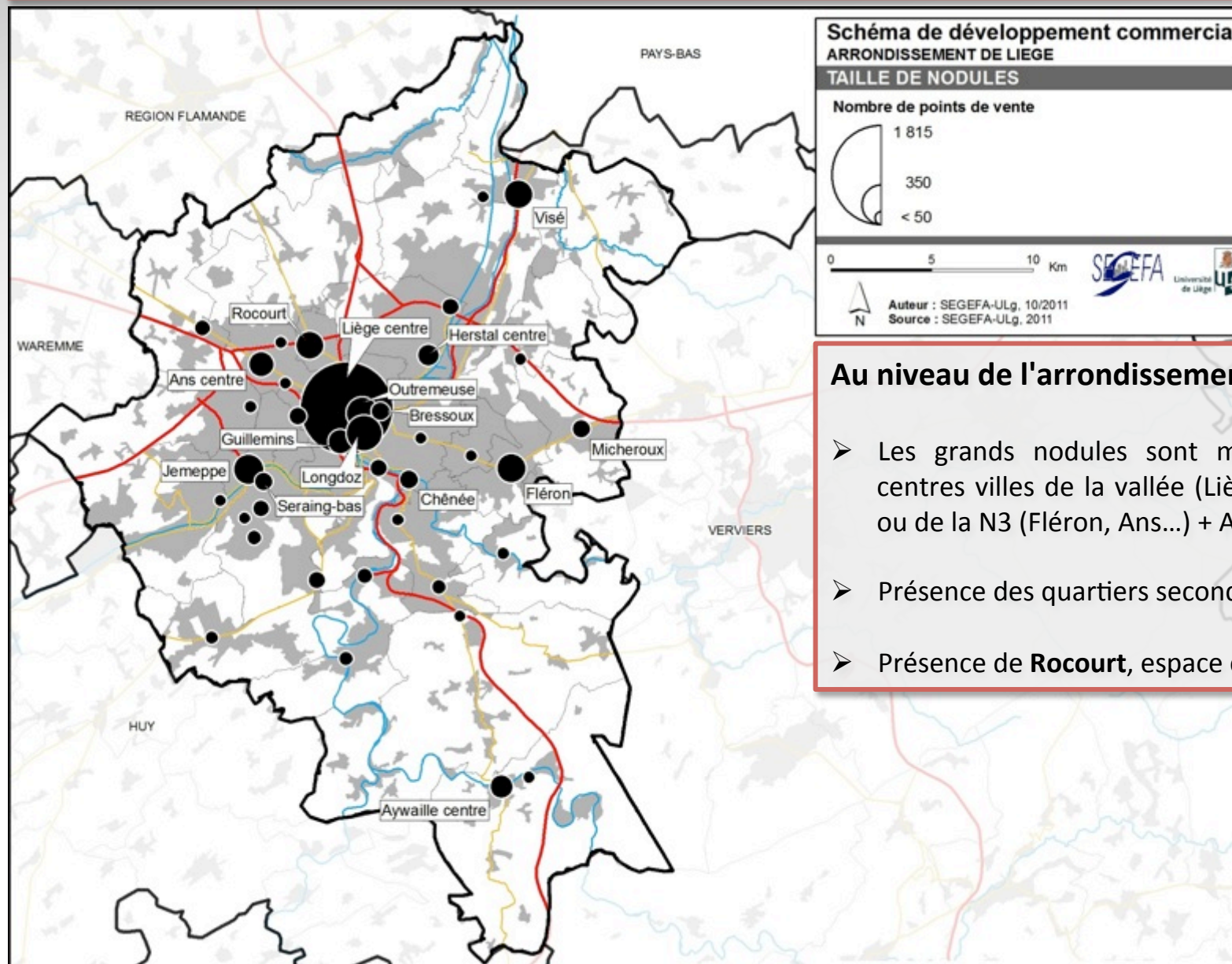
OFFRE COMMERCIALE - Nombre total de points de vente des nodules



Nom	Nbre de commerces
Liège centre	1 815
Longdoz	348
Outremeuse	295
Jemeppe	261
Fléron	250
Visé	233
Rocourt	228
Ans centre	190
Guillemins	179
Aywaille centre	164
Herstal centre	147
Chênée	116
Seraing-bas	111
Bressoux	111
Micheroux	108

2.2. Taille

OFFRE COMMERCIALE - Nombre total de points de vente des nodules



Au niveau de l'arrondissement :

- Les grands nodules sont majoritairement des centres villes de la vallée (Liège, Herstal, Visé,...) ou de la N3 (Fléron, Ans...) + Aywaille
- Présence des quartiers secondaires importants
- Présence de **Rocourt**, espace commerçant récent

2.2. Taille

OFFRE COMMERCIALE - Classements des nodules wallons : Nombre de points de vente

Rang	Nom	Nbre de commerces
1	Liège centre	1 815
2	Charleroi centre	1 075
3	Namur centre	889
4	Mons centre	773
5	Tournai centre	661
6	Verviers centre	511
7	La Louvière centre	483
8	Wavre centre	477
9	Waterloo centre	476
10	Huy centre	398
11	Mouscron centre	398
12	Longdoz	348
13	Nivelles centre	323
14	Outremeuse	295
15	Gilly	293

En rouge = Nodules de l'arrondissement de Liège

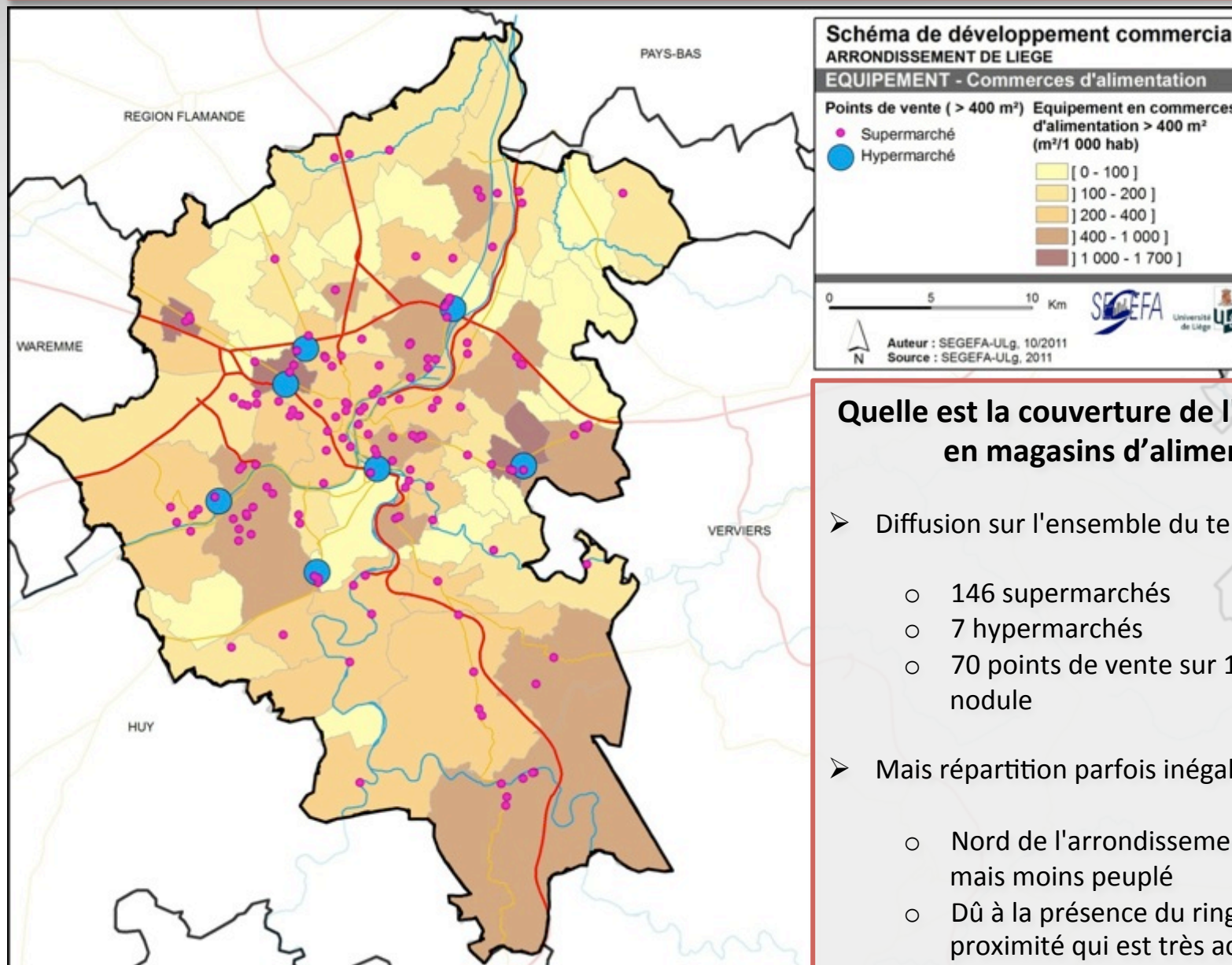
Source : SEGEFA, 2011

Au niveau wallon :

- Classement faisant ressortir les **plus grands centres villes** de Wallonie et quelques quartiers secondaires de villes régionales
- **Liège centre** est le nodule le plus important de Wallonie en nombre de commerces
- Les quartiers du **Longdoz** et d'**Outremeuse** font également partie des nodules les plus importants de la Wallonie

2.3. Structure commerciale

EQUIPEMENT COMMERCIAL - Alimentaire

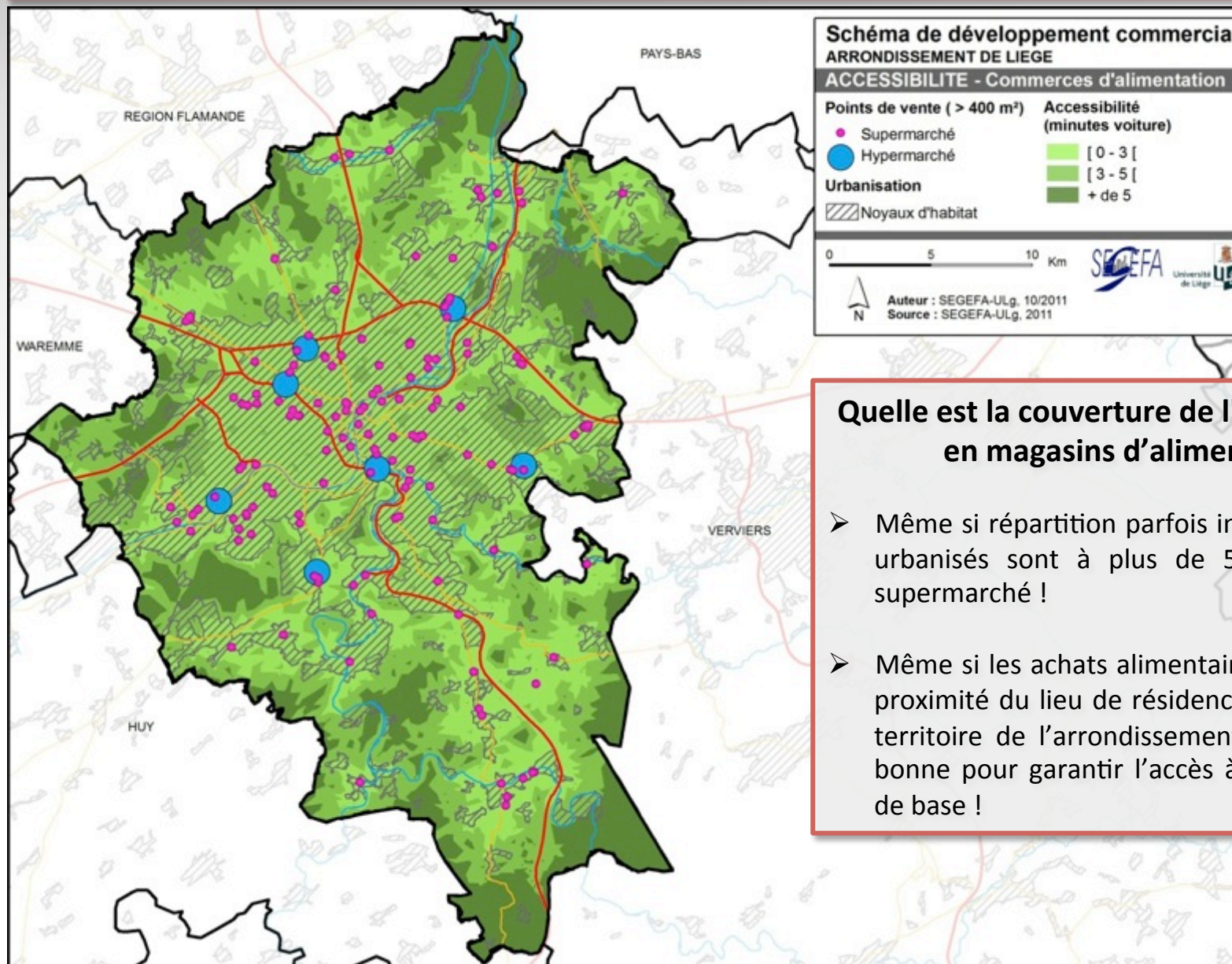


Quelle est la couverture de l'arrondissement en magasins d'alimentation ?

- Diffusion sur l'ensemble du territoire
 - 146 supermarchés
 - 7 hypermarchés
 - 70 points de vente sur 153 sont hors nodule
- Mais répartition parfois inégale...
 - Nord de l'arrondissement sous-équipé, mais moins peuplé
 - Dû à la présence du ring nord et de l'offre à proximité qui est très accessible

2.3. Structure commerciale

EQUIPEMENT COMMERCIAL - Alimentaire

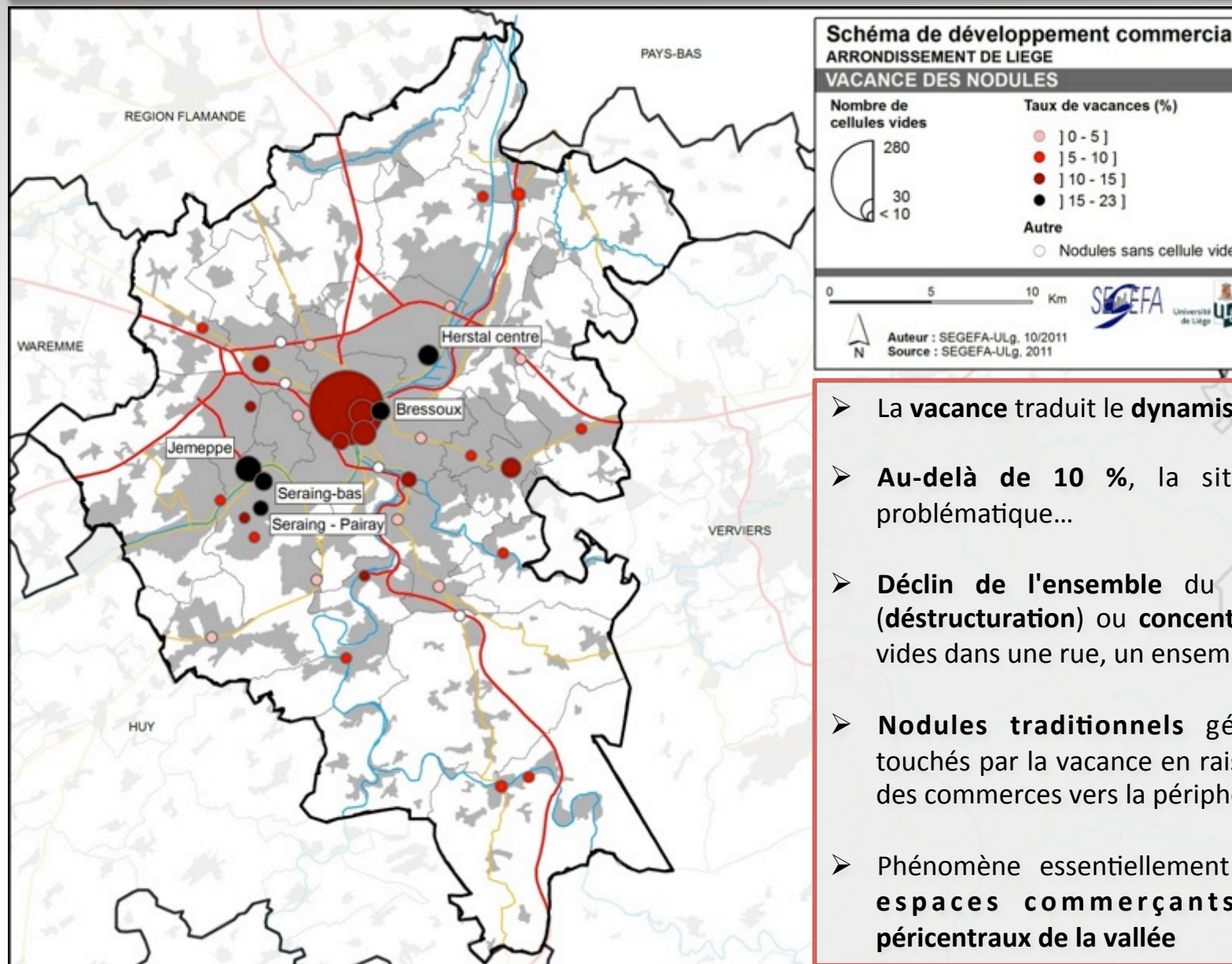


Quelle est la couverture de l'arrondissement en magasins d'alimentation ?

- Même si répartition parfois inégale, peu de lieux urbanisés sont à plus de 5 min-voiture d'un supermarché !
- Même si les achats alimentaires sont effectués à proximité du lieu de résidence, la couverture du territoire de l'arrondissement est suffisamment bonne pour garantir l'accès à tous aux produits de base !

2.4. Vacance

DYNAMIQUE COMMERCIALE - Cellules vides



- La **vacance** traduit le **dynamisme** du nodule
- **Au-delà de 10 %**, la situation peut être problématique...
- **Déclin de l'ensemble** du tissu commerçant (**déstructuration**) ou **concentration des cellules vides** dans une rue, un ensemble de rues...
- **Nodules traditionnels** généralement plus touchés par la vacance en raison du mouvement des commerces vers la périphérie
- Phénomène essentiellement marqué dans les **espaces commerçants traditionnels péricentraux de la vallée**

2.5. Synthèse

TYPOLOGIE DES NODULES - Analyse en composantes principales

- Pour chaque nodule : 11 variables synthétisées en 4 composantes principales (morphologie, structure commerciale, dynamisme, environnement urbain)

ID	VARIABLE	DESSCRIPTIF	UNITÉ	SOURCE
1	Surface de vente moyenne	Rapport entre la surface de vente nette totale et le nombre total de points de vente	m ²	SEGEFA, 2011
2	Concentration	Distance moyenne entre les points de vente	m	SEGEFA, 2011
3	Part de l'alimentaire	Rapport entre la surface de vente nette consacrée à l'alimentaire et la surface de vente totale nette occupée	%	SEGEFA, 2011
4	Part de l'équipement léger	Rapport entre la surface de vente nette consacrée au semi-courant léger et la surface de vente totale nette occupée	%	SEGEFA, 2011
5	Part de l'équipement lourd	Rapport entre la surface de vente nette consacrée au semi-courant lourd et la surface de vente totale nette occupée	%	SEGEFA, 2011
6	Part des services et horeca	Rapport entre la surface de vente nette consacrée aux services et à l'horeca et la surface de vente totale nette occupée	%	SEGEFA, 2011
7	Taux de vacance	Rapport entre le nombre de points de vente vides et le nombre total de points de vente	%	SEGEFA, 2011
8	Part des grandes enseignes	Rapport entre le nombre de grandes enseignes (hors services et horeca) et le nombre total de points de vente	%	SEGEFA, 2011
9	Accessibilité TEC	Part modale des personnes utilisant les transports en commun dans les déplacements "domicile-travail"	%	CPDT, 2005
10	Densité de population	Rapport entre le nombre d'habitants de la zone postale du nodule et la superficie de la zone postale	hab/km ²	INS, 2010
11	Volume de population	Nombre d'habitants de la zone postale du nodule	hab	INS, 2010

2.5. Synthèse

TYPOLOGIE DES NODULES - Analyse en composantes principales

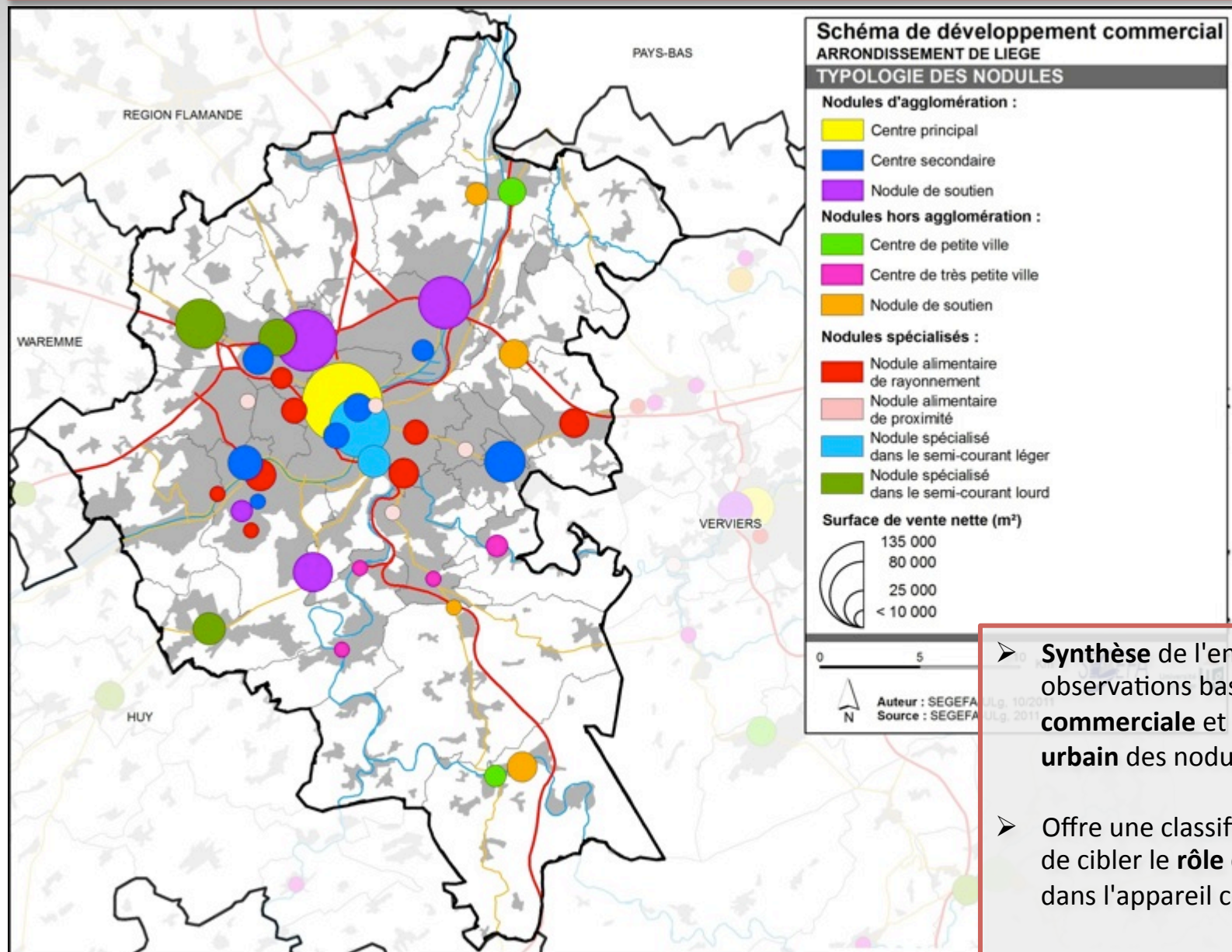
○ Synthèse

➤ Définition de 10 types de nœuds commerciaux en Wallonie

Nom	Densité urbaine	Accessibilité TEC	Structure commerciale	Dynamisme	Nbre en RW	Nbre à Liège
Centre principal d'agglomération	Très élevée	Excellente	Généraliste	Fort à très fort (hypercentre)	10	1
Centre secondaire d'agglomération	Élevée	Bonne	Généraliste	Faible	24	7
Nœud de soutien d'agglomération	Élevée	Moyenne	Généraliste	Fort	30	4
Nœud alimentaire d'agglomération	Élevée	Bonne	Alimentaire	Plutôt fort	18	8
Nœud de proximité d'agglomération	Élevée	Bonne	Proximité	Plutôt faible	24	4
Centre de petite ville	Moyenne à Faible	Moyenne	Généraliste	Moyen à fort	32	2
Centre de très petite ville	Faible	Médiocre	Généraliste	Faible	44	4
Nœud de soutien de (très) petite ville	Très faible	Mauvaise	Généraliste	Variable	37	4
Nœud spécialisé en équipement léger	Variable	Variable	Léger	Très fort	20	2
Nœud spécialisé en équipement lourd	Variable	Médiocre à mauvaise	Lourd	Fort	21	3

2.5. Synthèse

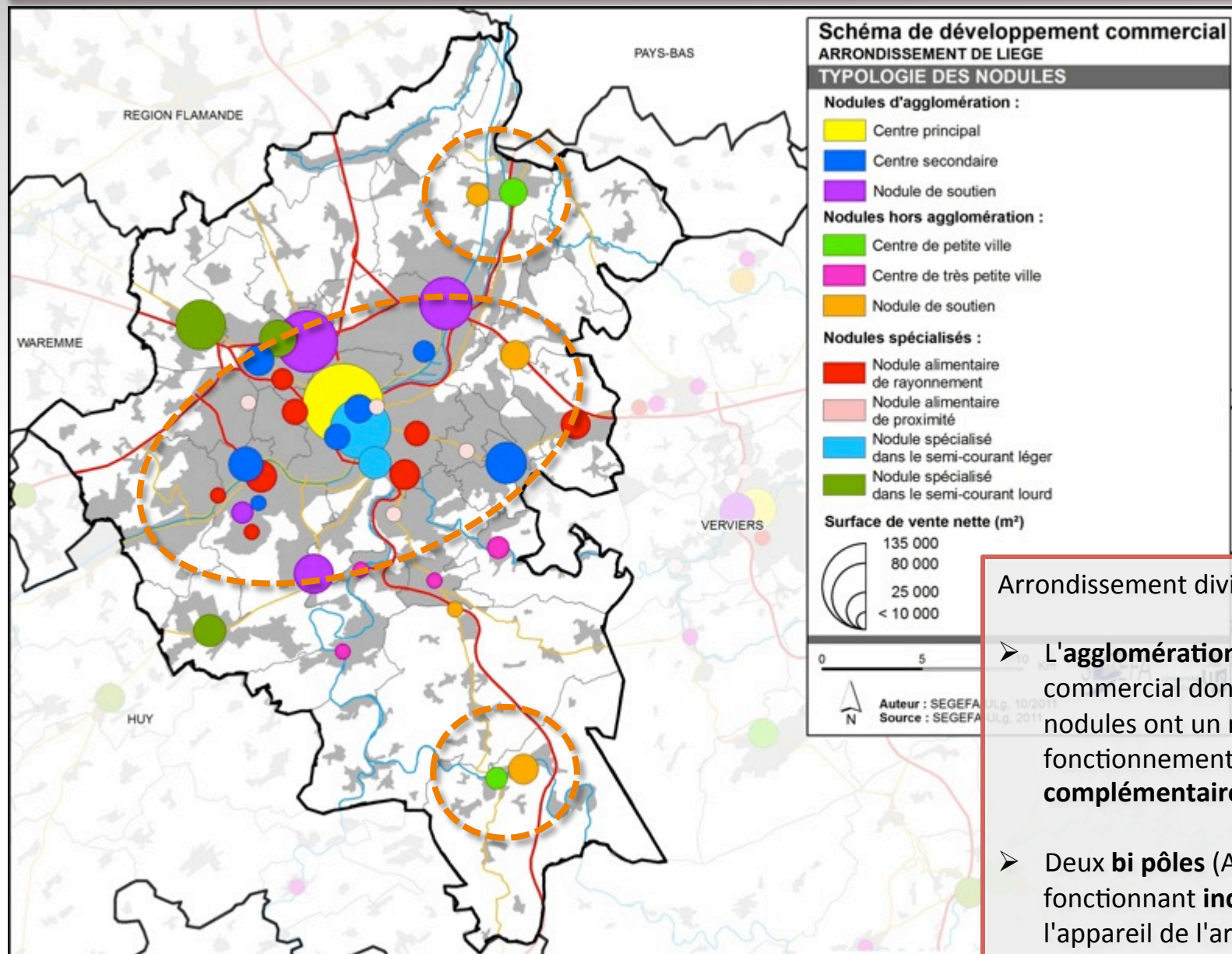
TYPOLOGIE DES NODULES



- Synthèse de l'ensemble des observations basée sur l'offre commerciale et l'environnement urbain des nodules
- Offre une classification permettant de cibler le rôle de chaque nodule dans l'appareil commercial

2.5. Synthèse

TYPOLOGIE DES NODULES



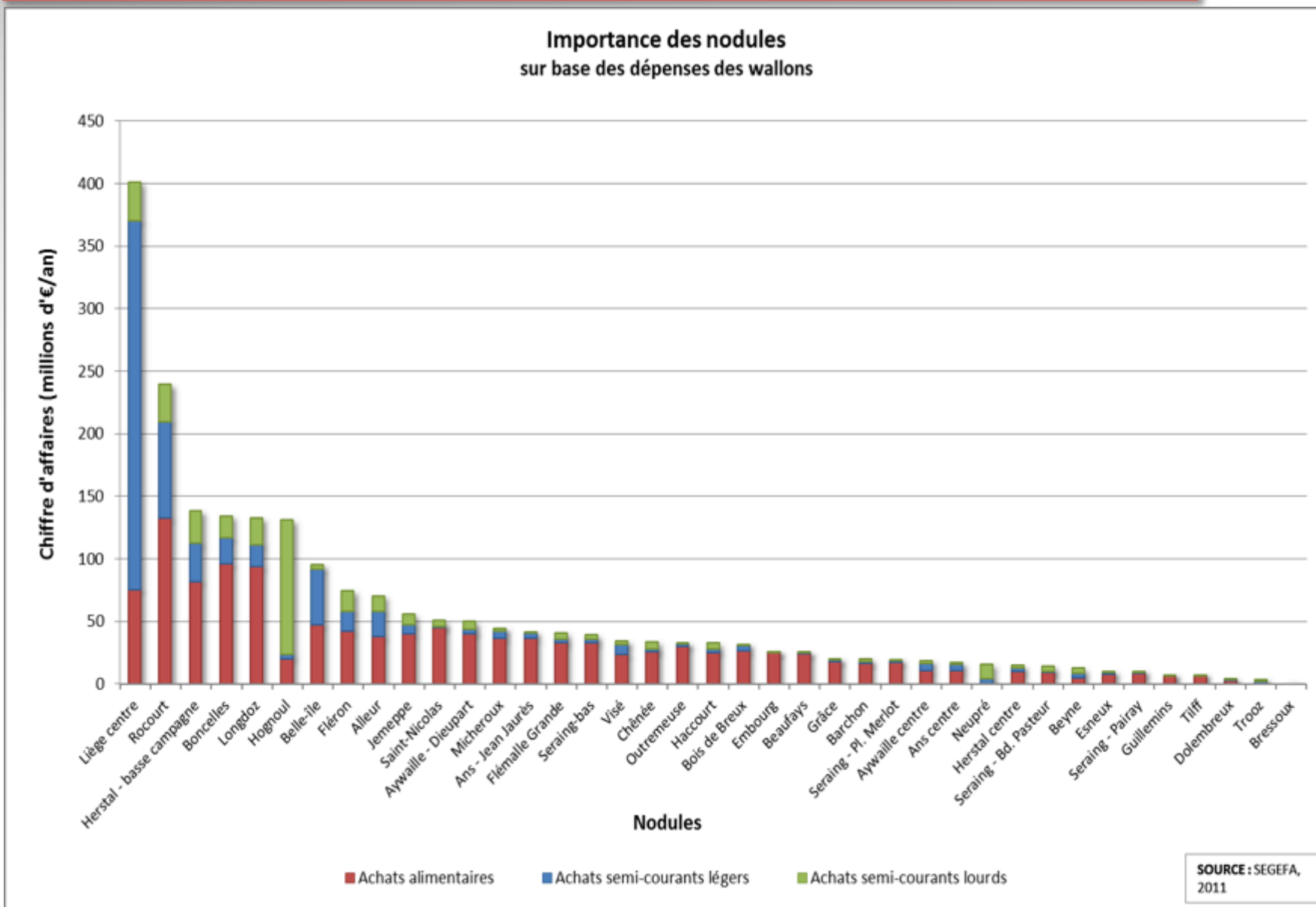
Arrondissement divisé entre :

- L'**agglomération** qui un appareil commercial dont la majorité des nodules ont un rôle et fonctionnement de manière **complémentaire**
- Deux **bi pôles** (Aywaille et Visé) fonctionnant **indépendamment** de l'appareil de l'arrondissement

3. DYNAMIQUES DE MARCHÉ

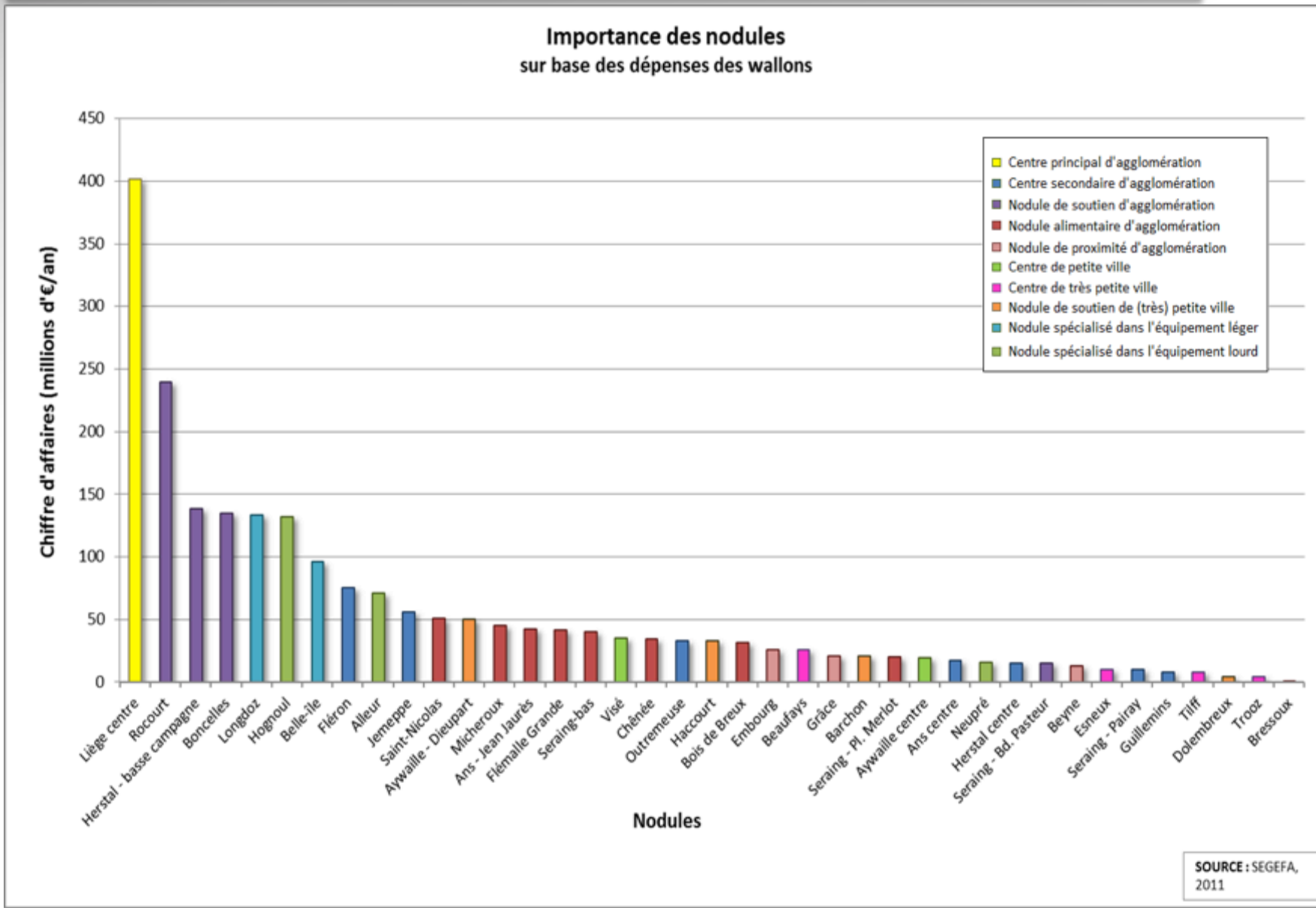
3.1. Hiérarchie des nodules commerciaux

Hiérarchie - Ensemble des achats



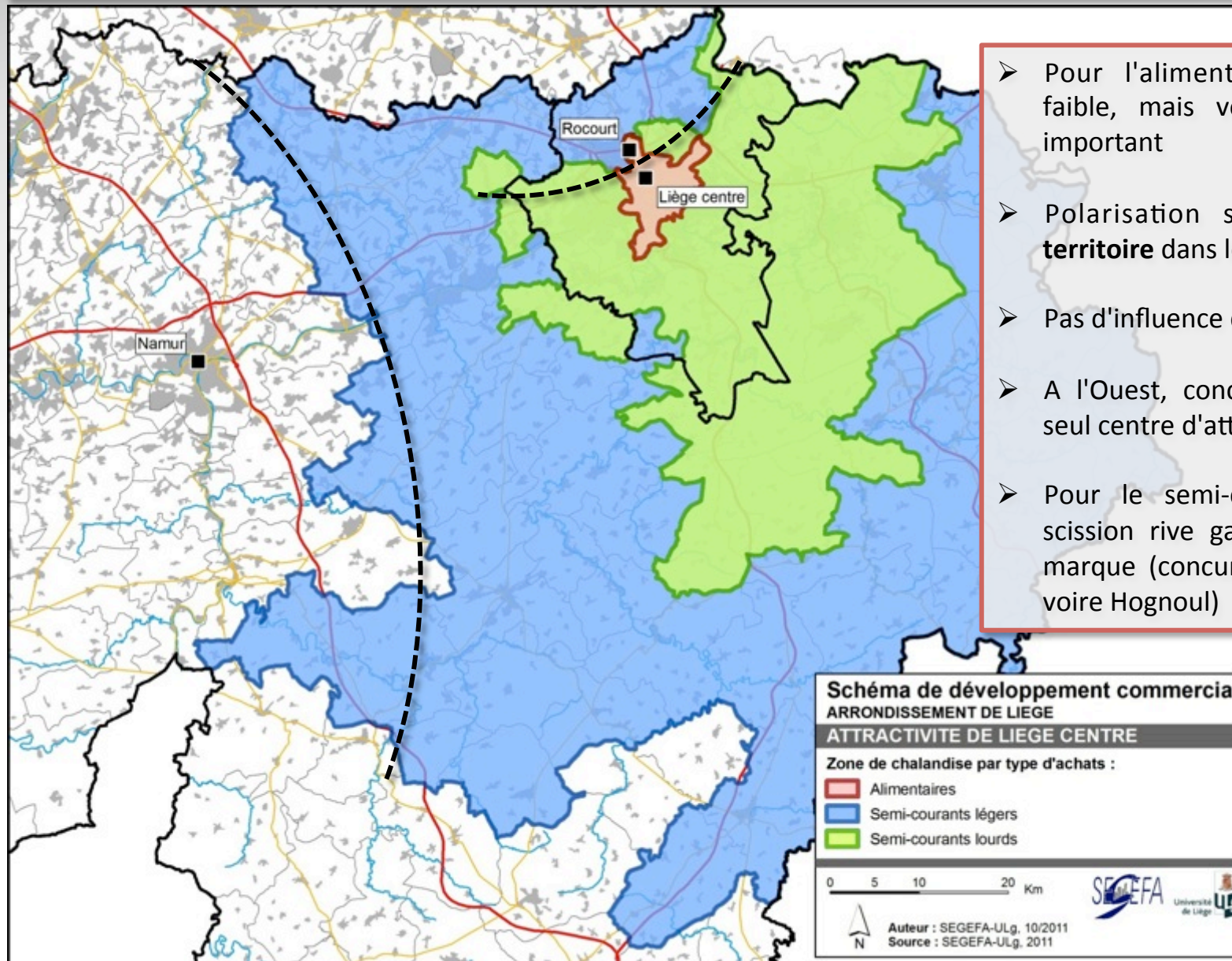
3.1. Hiérarchie des nodules commerciaux

Hiérarchie - Ensemble des achats vs. Typologie des nodules



3.2. Attractivité des principaux nodules

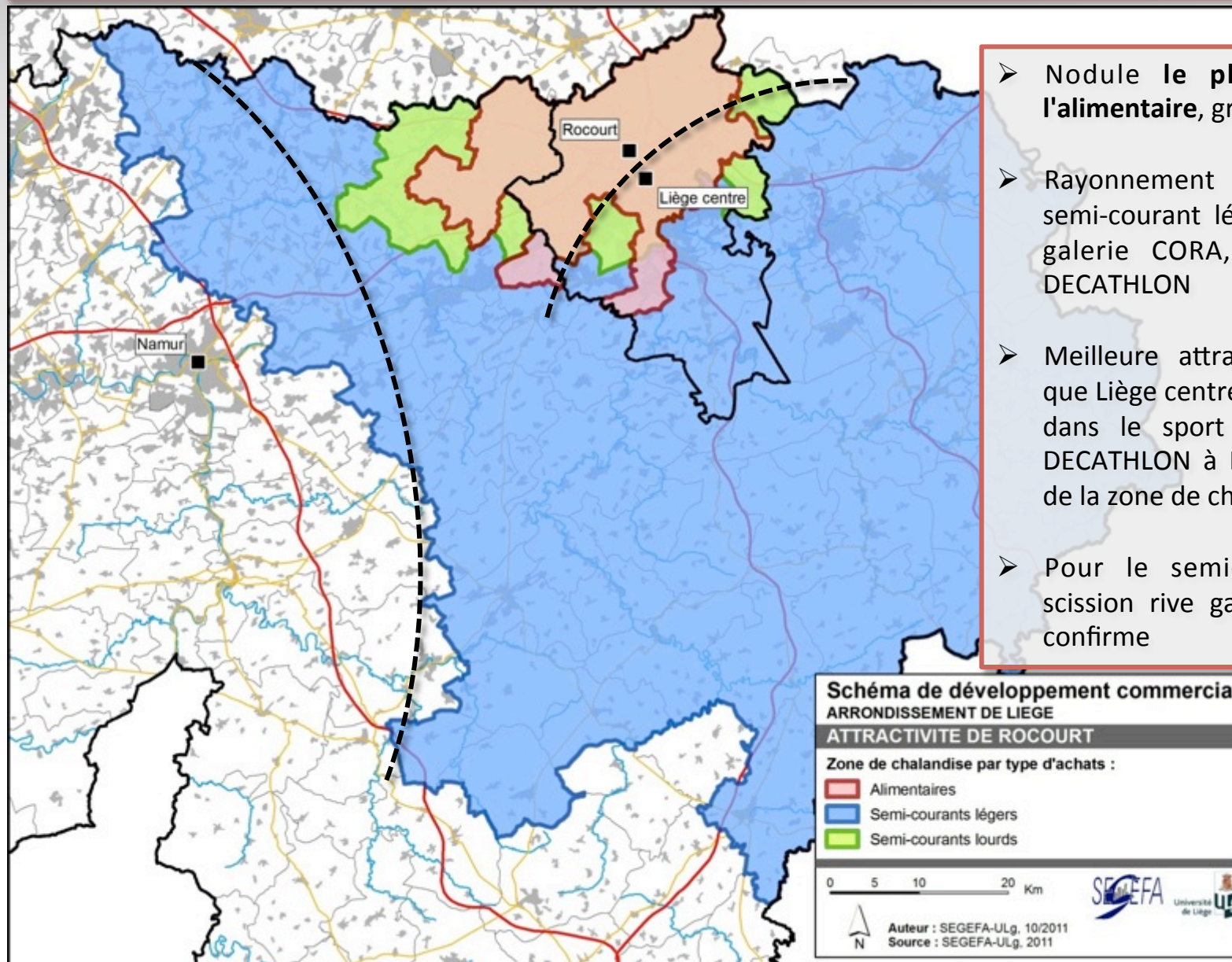
NODULE PRINCIPAL D'AGGLOMERATION - Liège centre



- Pour l'alimentaire, rayonnement faible, mais volume de clientèle important
- Polarisation sur un **très large territoire** dans le semi-courant léger
- Pas d'influence de Verviers
- A l'Ouest, concurrence de Namur, seul centre d'attractivité similaire
- Pour le semi-courant lourd, une scission rive gauche/rive droite se marque (concurrence avec Rocourt voire Hognoul)

3.2. Attractivité des principaux nodules

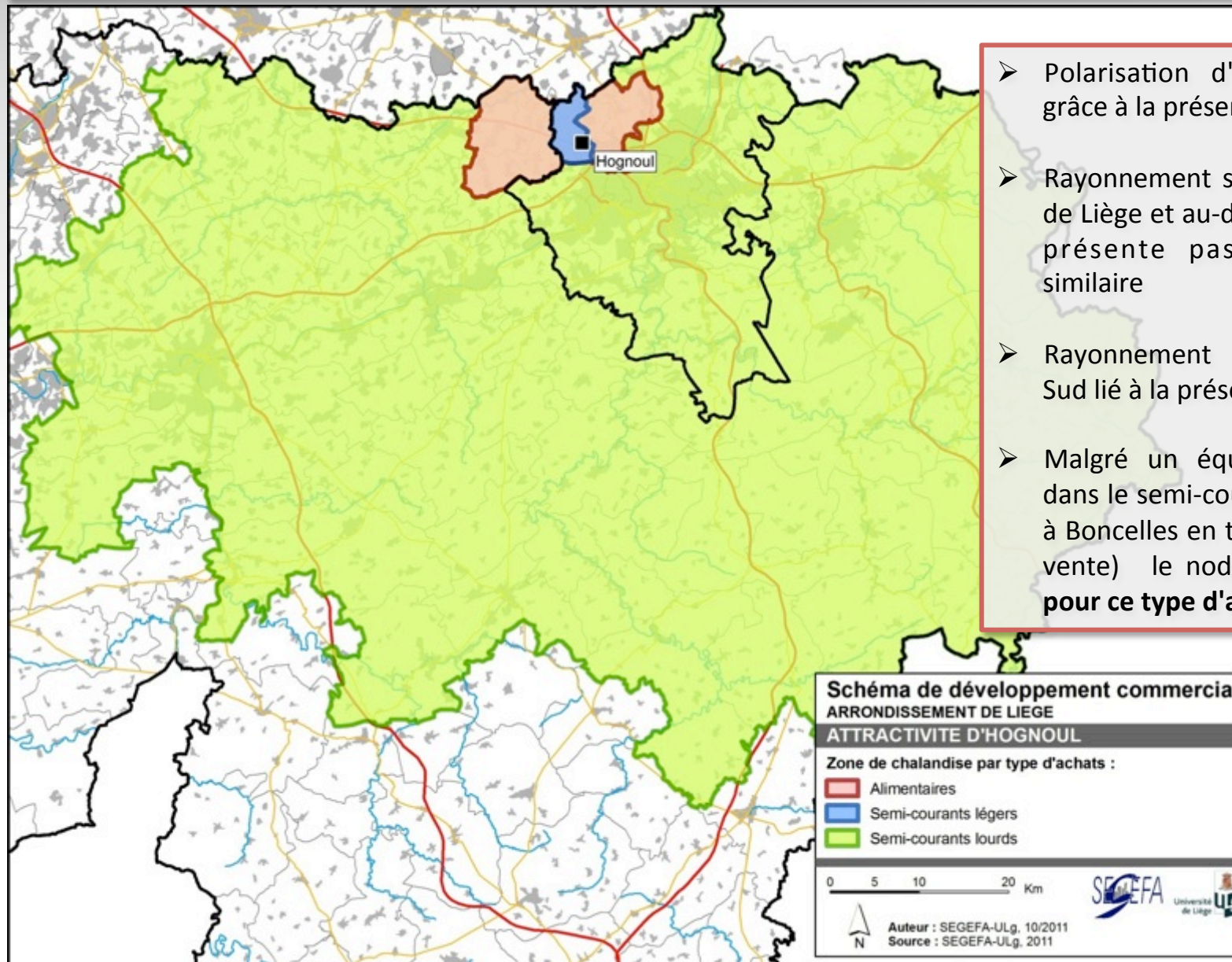
NODULE DE SOUTIEN D'AGGLOMERATION - Rocourt



- Nodule le plus attractif dans l'alimentaire, grâce au CORA
- Rayonnement important dans le semi-courant léger en raison de la galerie CORA, mais surtout du DECATHLON
- Meilleure attractivité vers l'Ouest que Liège centre (Namur peu équipé dans le sport avant l'arrivée de DECATHLON à Erpent → Réduction de la zone de chalandise à prévoir)
- Pour le semi-courant lourd, la scission rive gauche/rive droite se confirme

3.2. Attractivité des principaux nodules

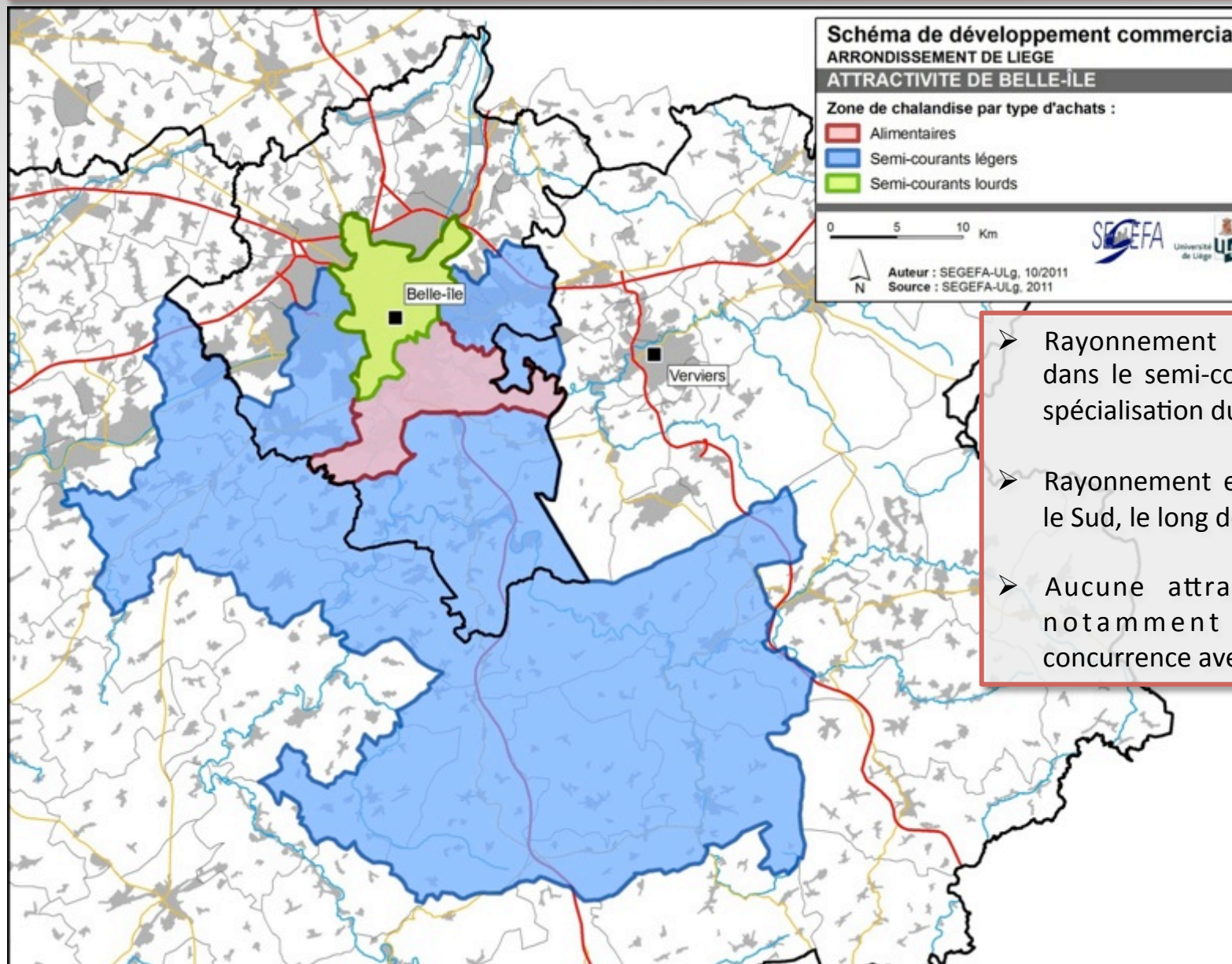
NODULE SPÉCIALISÉ DANS LE LOURD - Hognoul



- Polarisation d'un large territoire grâce à la présence du IKEA
- Rayonnement sur toute la province de Liège et au-delà de Namur qui ne présente pas un équipement similaire
- Rayonnement plus limité dans le Sud lié à la présence du IKEA d'Arlon
- Malgré un équipement important dans le semi-courant léger (similaire à Bonnelles en termes de surface de vente) le nodule **ne rayonne pas pour ce type d'achats**

3.2. Attractivité des principaux nodules

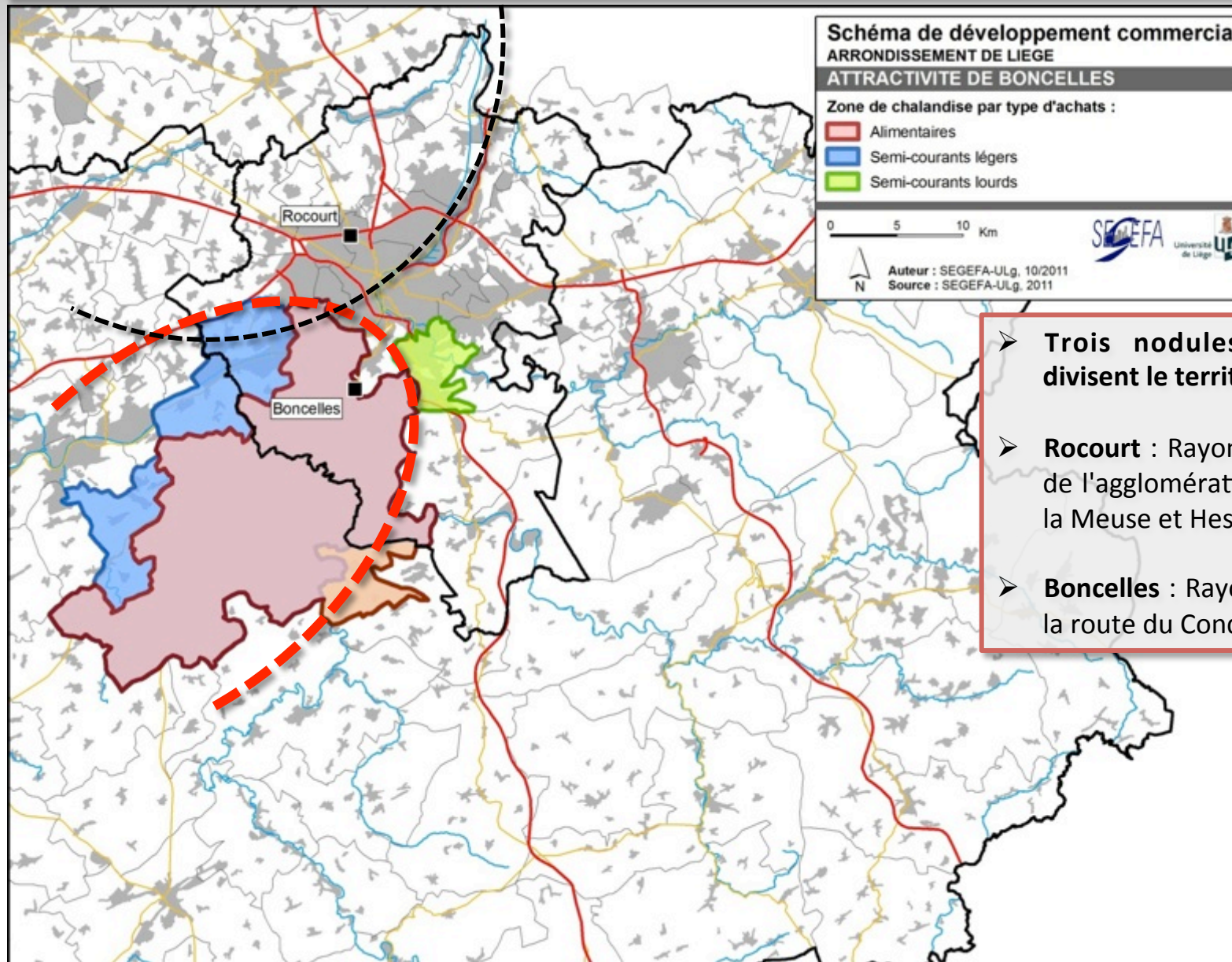
NODULE SPÉCIALISÉ DANS LE LÉGER- Belle-île



- Rayonnement presque uniquement dans le semi-courant léger, lié à la spécialisation du centre commercial
- Rayonnement essentiellement dans le Sud, le long de l'autoroute
- Aucune attractivité vers l'Est, notamment à cause de la concurrence avec Verviers

3.2. Attractivité des principaux nodules

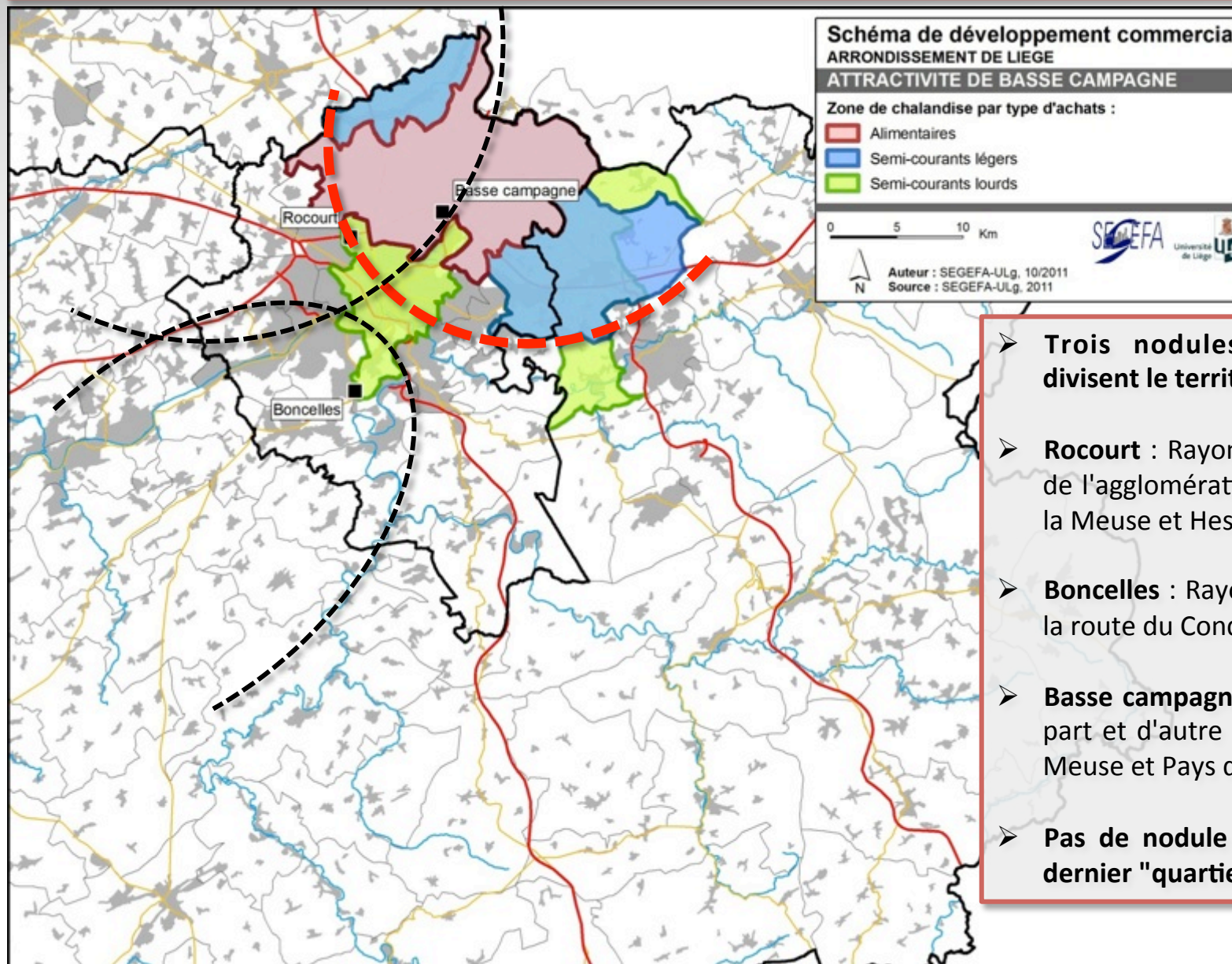
NODULE DE SOUTIEN D'AGGLOMERATION - Boncelles



- **Trois nodules de soutien qui divisent le territoire !**
- **Rocourt** : Rayonnement sur le Nord de l'agglomération - Rive gauche de la Meuse et Hesbaye
- **Boncelles** : Rayonnement le long de la route du Condroz

3.2. Attractivité des principaux nodules

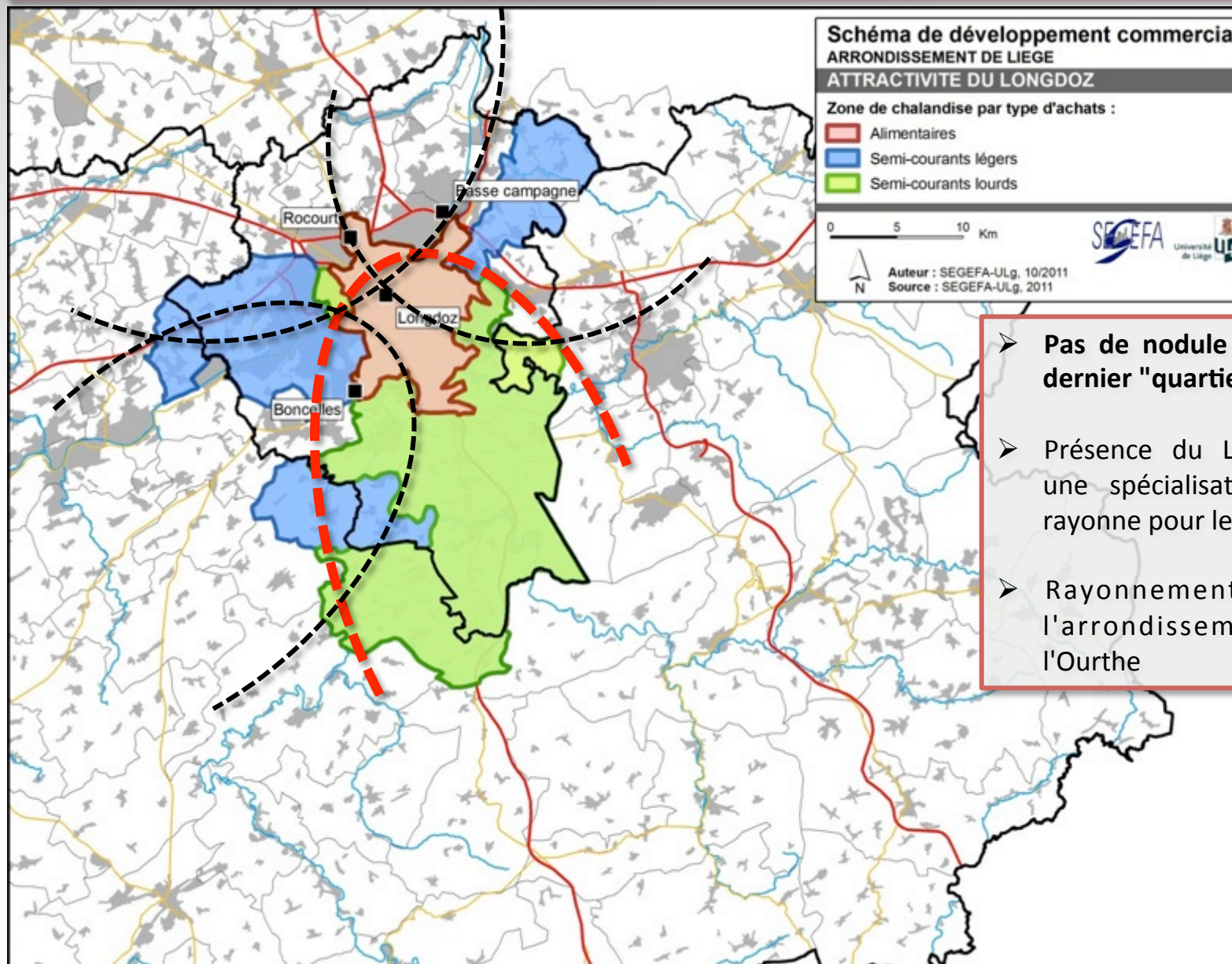
NODULE DE SOUTIEN D'AGGLOMERATION - Basse Campagne



- **Trois nodules de soutien qui divisent le territoire !**
- **Rocourt** : Rayonnement sur le Nord de l'agglomération - Rive gauche de la Meuse et Hesbaye
- **Bonnelles** : Rayonnement le long de la route du Condroz
- **Basse campagne** : Rayonnement de part et d'autre de la Meuse - Basse Meuse et Pays de Herve
- **Pas de nodule de soutien dans le dernier "quartier"**

3.2. Attractivité des principaux nodules

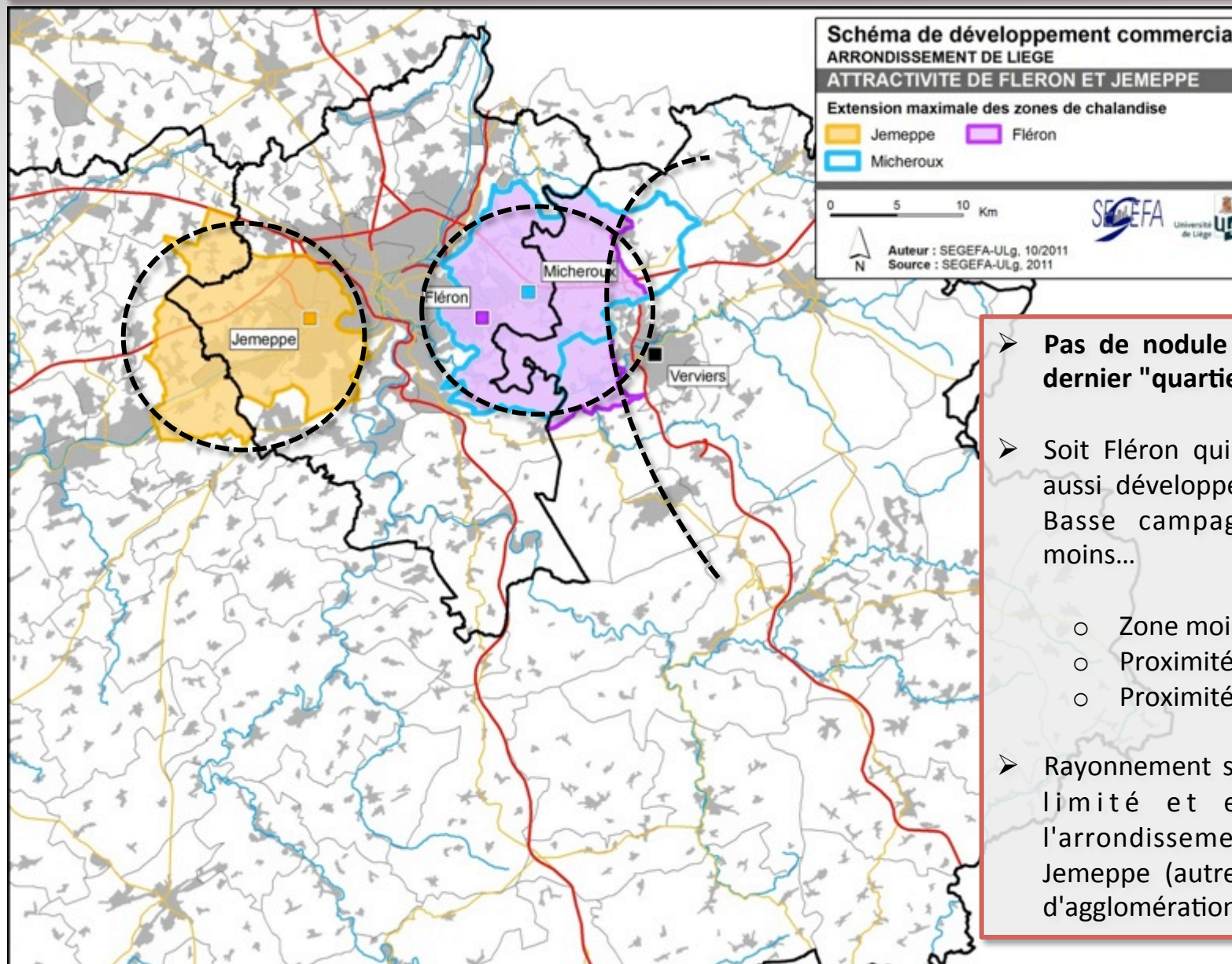
NODULE SPÉCIALISÉ DANS LE LÉGER- Longdoz



- Pas de nodule de soutien dans le dernier "quartier"
- Présence du Longdoz qui malgré une spécialisation dans le léger, rayonne pour les trois achats !
- Rayonnement sur le Sud de l'arrondissement - Vallée de l'Ourthe

3.2. Attractivité des principaux nodules

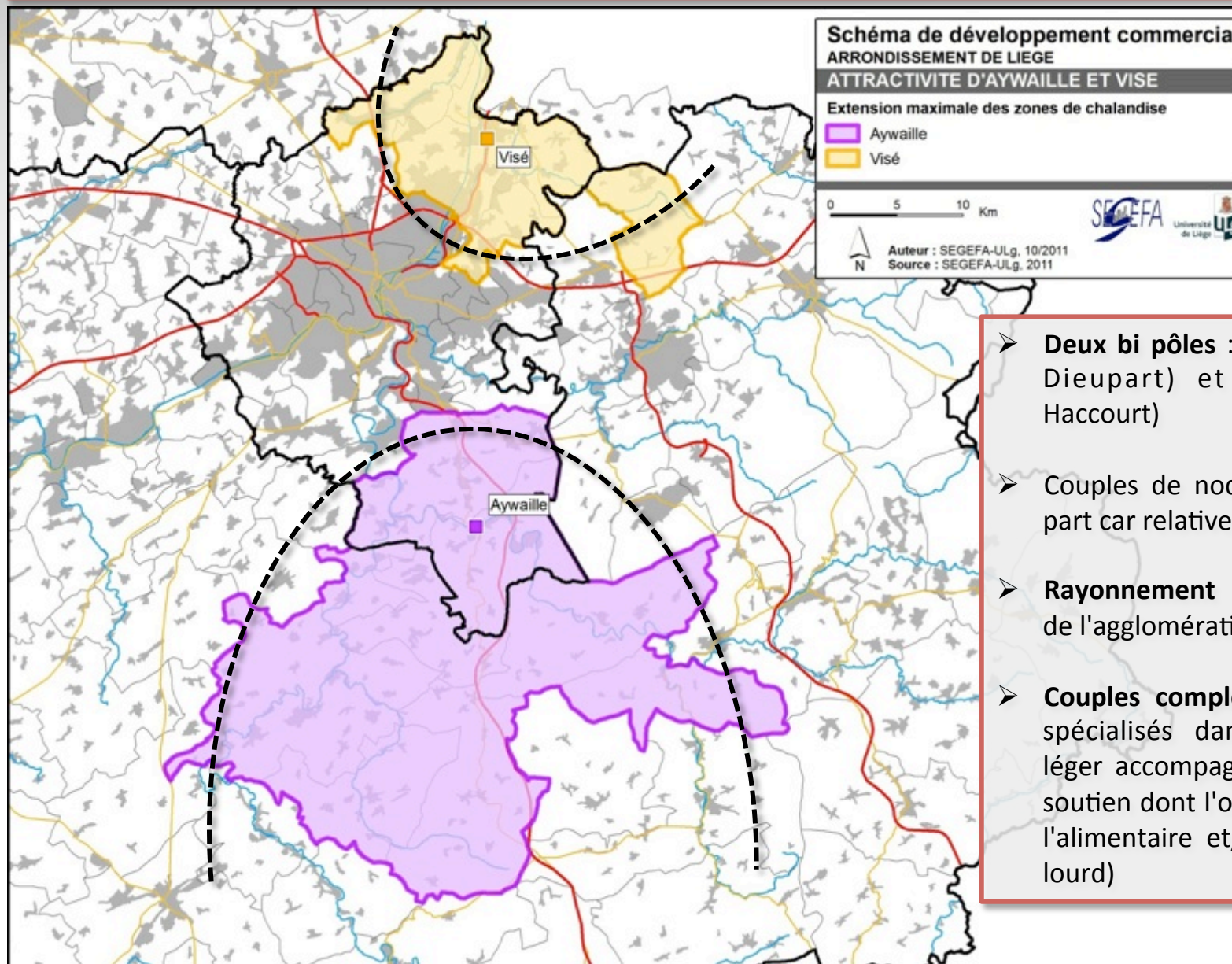
NODULES SECONDAIRES D'AGGLOMERATION - Fléron et Jemeppe



- Pas de nodule de soutien dans le dernier "quartier"
- Soit Fléron qui présente une offre aussi développée que Boncelles et Basse campagne, mais recrute moins...
 - Zone moins dense
 - Proximité de Micheroux
 - Proximité de Verviers
- Rayonnement sur un territoire plus limité et en bordure de l'arrondissement → Similaire à Jemeppe (autre nodule secondaire d'agglomération)

3.2. Attractivité des principaux nodules

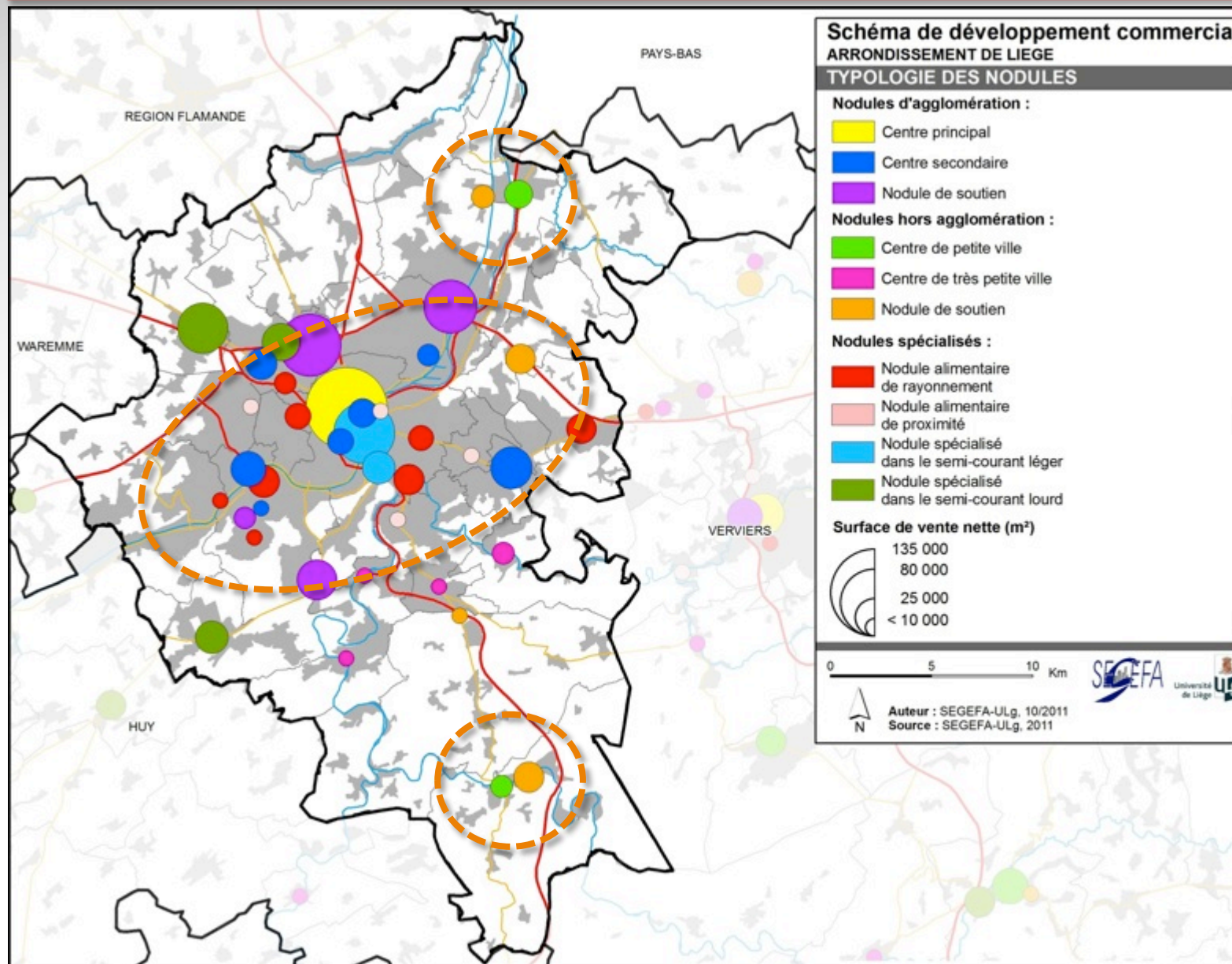
CENTRES DE PETITE VILLES - Aywaille et Visé



- **Deux bi pôles** : Aywaille (centre et Dieupart) et Visé (centre et Haccourt)
- Couples de nodules à considérer à part car relativement **indépendants**
- **Rayonnement** principalement hors de l'agglomération pour Aywaille
- **Couples complémentaires** (centres spécialisés dans le semi-courant léger accompagnés d'un nodule de soutien dont l'offre est tournée vers l'alimentaire et/ou le semi-courant lourd)

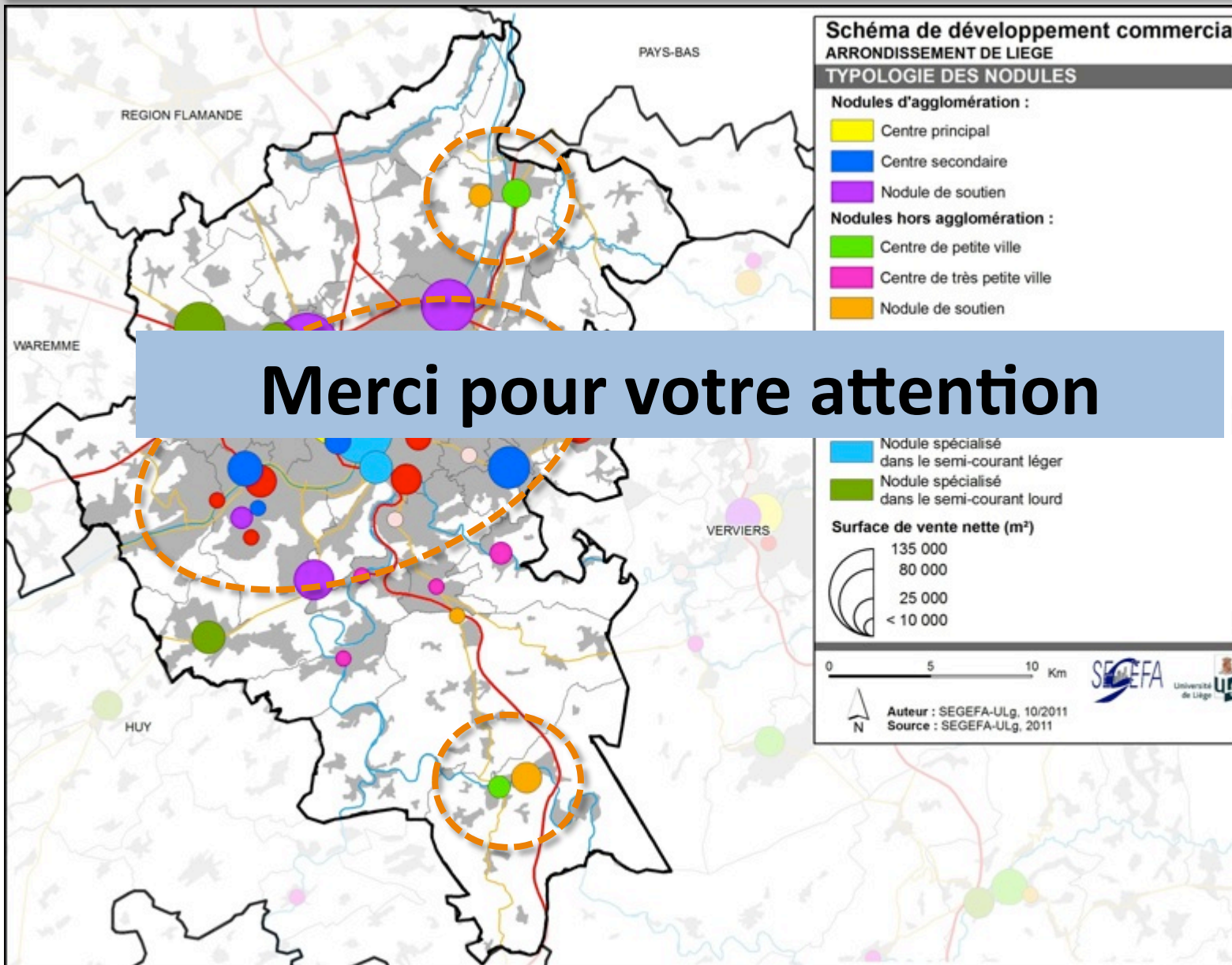
3.2. Attractivité des principaux nodules

TYOLOGIE DES NODULES



3.2. Attractivité des principaux nodules

TYPOLOGIE DES NODULES



Merci pour votre attention