

# Quelles perspectives pour la dynamique commerciale des petites villes et villages

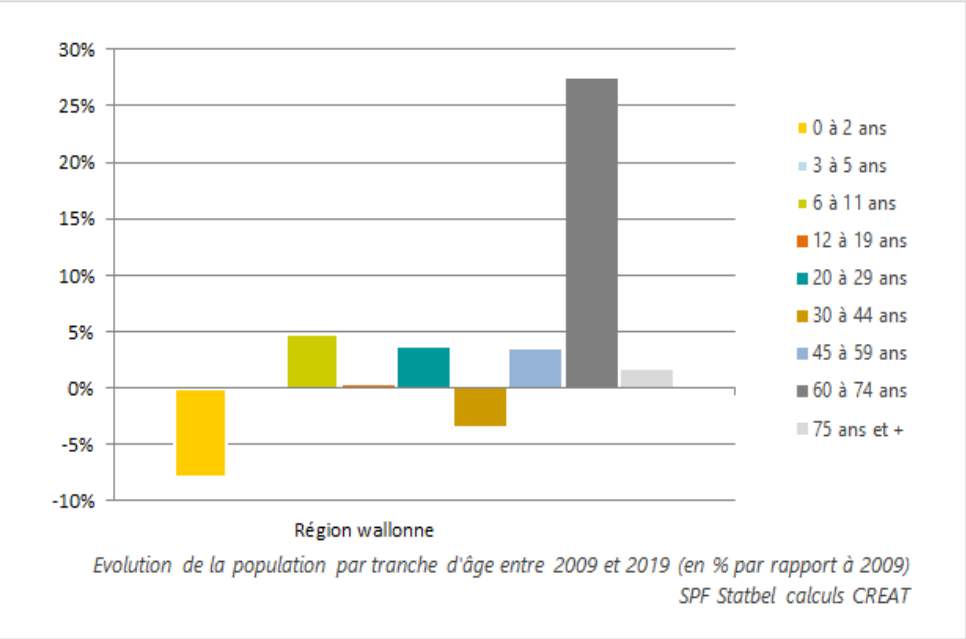
Vielsalm

11 mars 2024

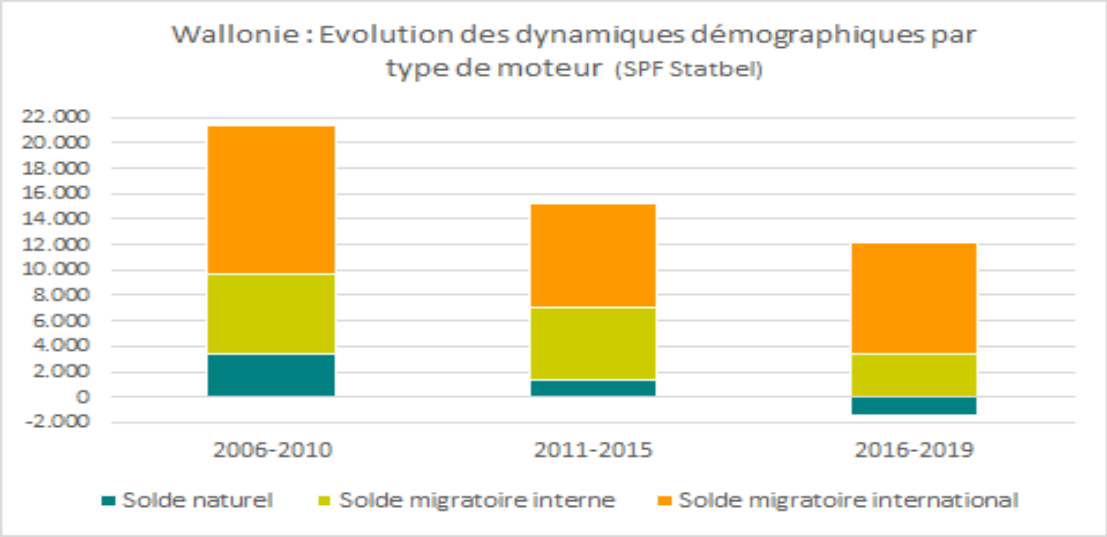
# CADRAGE PRÉALABLE

# Démographie

## La croissance démographique s'atténue



Source : CPDT, 2021



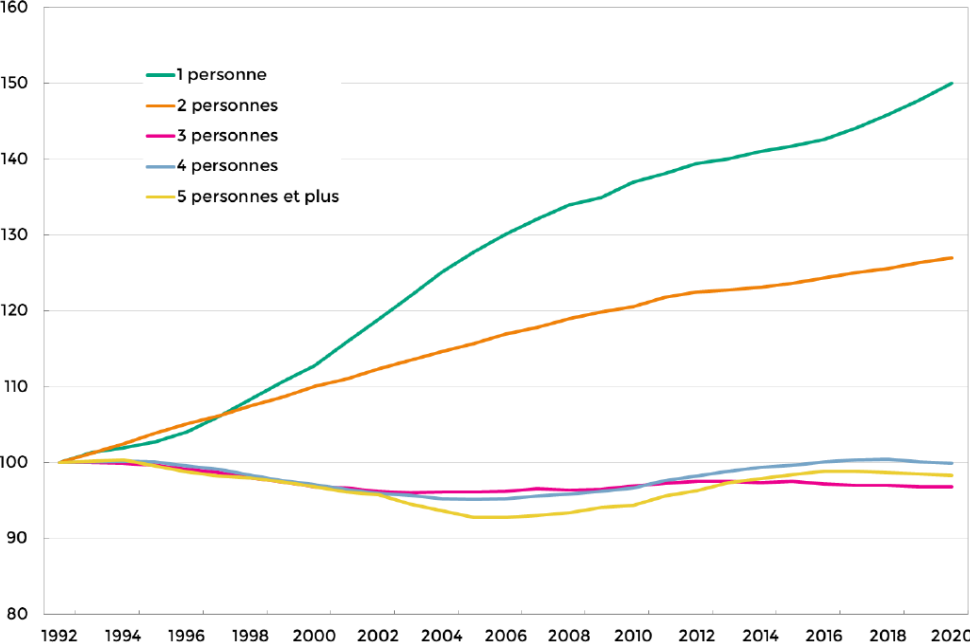
Source : CPDT, 2021

## Le vieillissement s'accroît

# Démographie

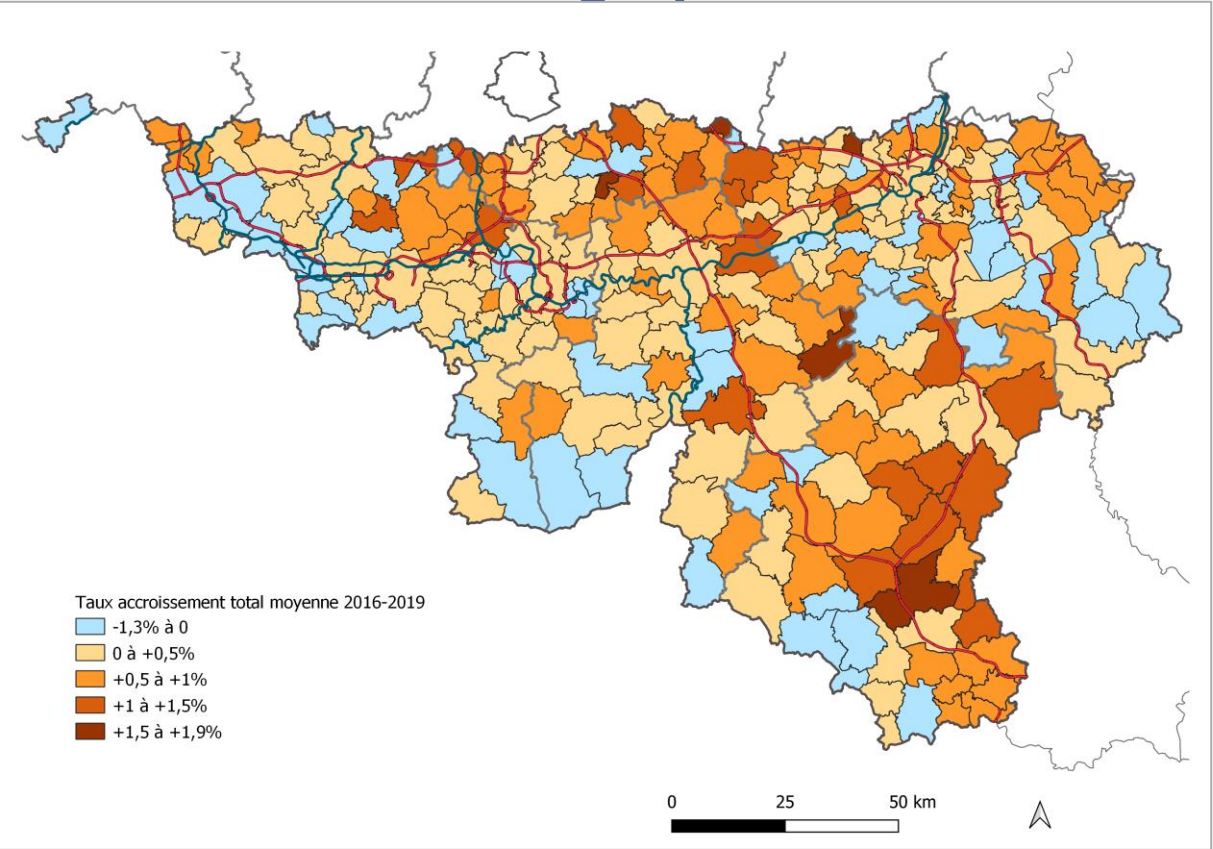
## La croissance démographique est hétérogène

Graphique 1 : Évolution de la taille des ménages privés en Wallonie (indice 1992 = 100)



Source : Statbel - Registre national - Calculs : IWEPS

Source : CPDT, 2021



Source : CPDT, 2021

## La taille moyenne des ménages diminue

# Démographie

## Perspectives démographiques par arrondissement en habitants

	Croissance 2023 - 2035 en hab	Croissance 2023 - 2035 en %	Croissance 2023 - 2050 en hab	Croissance 2023 - 2050 en %	65 ans et plus en 2023 en %	65 ans et plus en 2035 en %	65 ans et plus en 2050 en %
Arlon	-1.272	-2	-5.014	-8	16	20	23
Bastogne	4.815	10	9.616	19	17	21	23
Marche-en-F.	1.480	3	727	1	20	27	30
Neufchâteau	5.345	8	10.793	16	19	22	24
Virton	3.389	6	6.489	12	18	22	25
Pr Luxembourg	13.757	5	22.611	8	18	22	25

## Perspectives démographiques par arrondissement en ménages

Source : BFP, 2024

	Croissance 2023 - 2035 en m.	Croissance 2023 - 2035 en %	Taille moyenne ménages 2023	Taille moyenne ménages 2035	Croissance 2023 - 2050 en m.	Croissance 2023 - 2050 en %	Taille moyenne ménages 2050
Arlon	787	3	2,30	2,20	-234	-1	2,14
Bastogne	3.256	15	2,37	2,25	6.323	30	2,18
Marche-en-F.	2.390	9	2,25	2,11	3.600	14	2,00
Neufchâteau	4.061	14	2,32	2,20	7.961	28	2,11
Virton	3.010	13	2,35	2,21	5.352	23	2,14
Pr Luxembourg	13.504	11	2,32	2,19	23.003	18	2,11

Source : BFP, 2024

## La notion d'attractivité

La notion d'attractivité s'est développée à la suite de la nécessité pour les territoires d'attirer les facteurs de production et de développer les activités de consommation.

→ induite par une augmentation de la mobilité des facteurs de productions et des consommateurs.

### Mobilité des :

- **Travailleurs** : Privilégier une logique de rétention de la main d'œuvre et de développement des aménités pour l'ensemble des usagers ;
- **Consommateurs** : Développement de l'économie présente dans les villes et les territoires ;
- **Capitaux** : Les capitaux sont alloués sur la base de la rentabilité financière et non des activités réelles. Les territoires qui ont « gagné » sont ceux qui ont été en mesure de jouer les complémentarités entre les grandes entreprises, les milieux financiers et les autorités régionales et nationales ;
- **Connaissances** : de la classe créative à la mobilisation des compétences locales.

*Solde migratoire des communes belges avec la Région de Bruxelles-Capitale entre 1994 et 2013*  
(Source : Charlier et al., 2016)

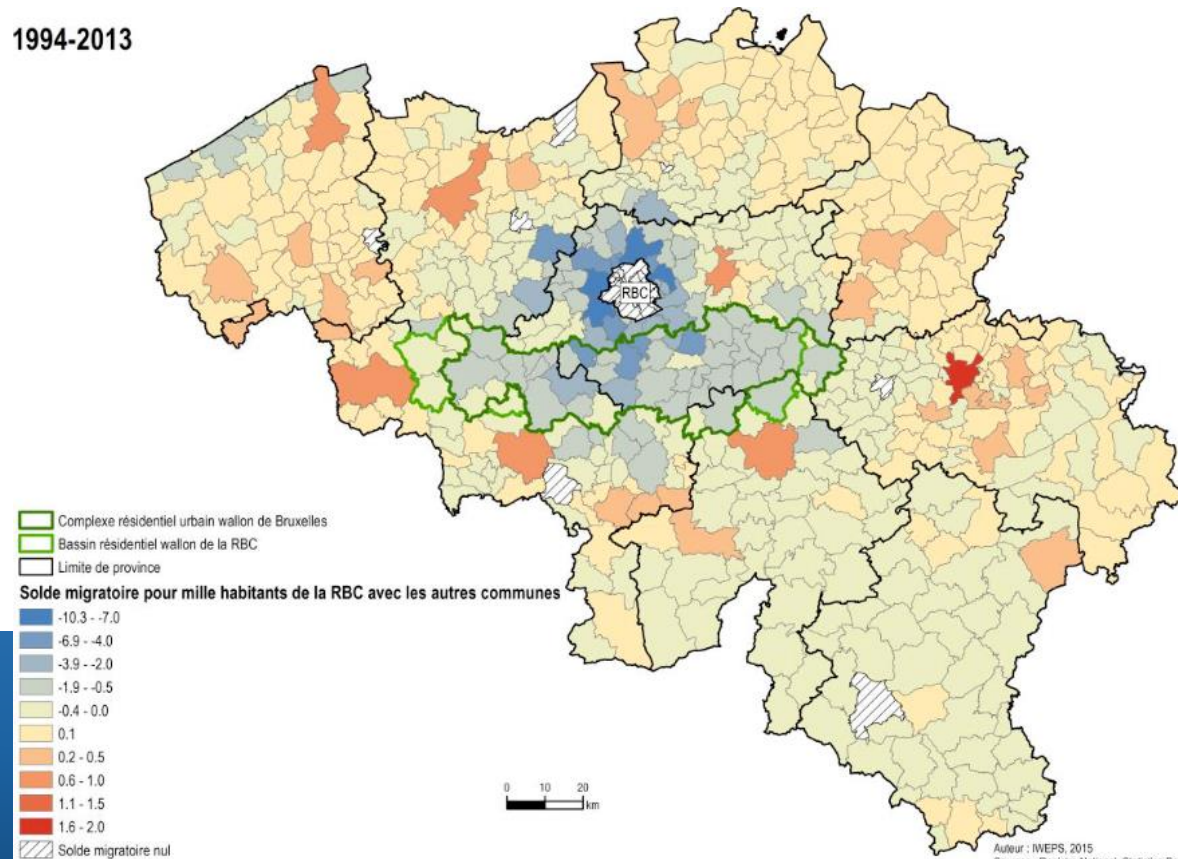
## Attractivité économique

Attractivité = capacité d'attraction et de rétention de l'ensemble de la population, des ressources et des agents économiques.

### Attractivités :

- **Présentielle** : habitants et visiteurs → cadre de vie et services ;
- **Economique** : activités → ressources et services afin de renforcer la compétitivité des entreprises ;
- **Commerce** : Commerçants → capacité des villes à attirer, à retenir et à favoriser le développement de (nouveaux) commerces.

1994-2013



## L'attractivité : une question de potentiels et de flux

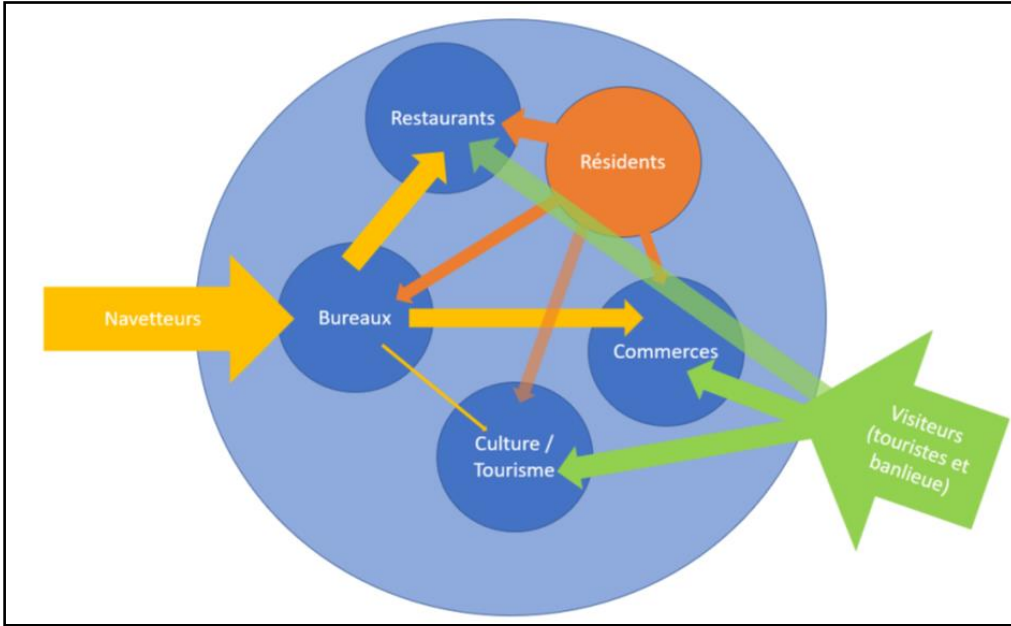


Schéma synthétique des économies des centralités urbaines (Source : Shearmur et al., 2020)

### Rôle du temps passé dans les villes sur leurs activités économiques :

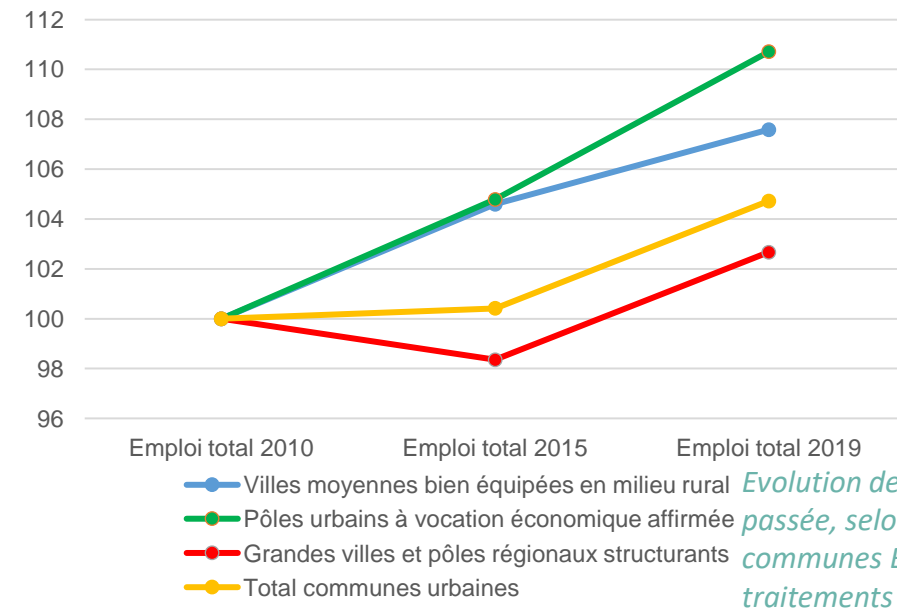
- Travailleurs ;
- Etudiants ;
- Visiteurs ;
- Et les résidents !

Or, d'ores et déjà en déclin dans les villes wallonnes ...

## Attractivité économique

### Quelle attractivité pour la Wallonie ?

- A l'échelle interurbaine, les métropoles de Bruxelles et de Luxembourg bien plus attractives ( $\uparrow$  BW &  $\downarrow$  grandes villes) ;
- Régénération urbaine qui peine à compenser le déclin économique et la périurbanisation ;
- Déficit d'attractivité résidentielle et concentration de la précarité ;
- Rôles structurant et dynamogène des villes insuffisants.



## De la ville au quartier

### Financiarisation des villes :

A entraîné un soutien à l' « économie de la connaissance », éventuellement au détriment des activités productives avec, aujourd'hui, une réaction à cette tendance.

### Retour des villes petites et moyennes :

Gain d'intérêt pour les petites et moyennes apparaissant comme davantage « vertueuses » et bénéficiant des perspectives liées à l'économie présentielle notamment.

### Intensification des centralités :

Comment conjuguer : densification, mixité, ville du quart d'heure, polycentrisme, ...

### Régénération urbaine et attractivité :

Vers davantage de mixité au sein des projets de régénération urbaine.

### Mixité, adaptabilité, réversibilité v. flexibilité de la planification urbaine :

Vers des concepts non seulement adaptables et flexibles mais, également, réversibles ?

## Attractivité économique

### Activités productives et plateformes d'innovation territoriale :

Le développement de « tiers-lieux », lieux dédiés à la créativité, lieux hybrides, fabLab, espaces de coworking, ... constitue de nouvelles opportunités pour la « ville productive »



<https://wallonietierslieux.be>



## Le télétravail

### Evolution structurelle :

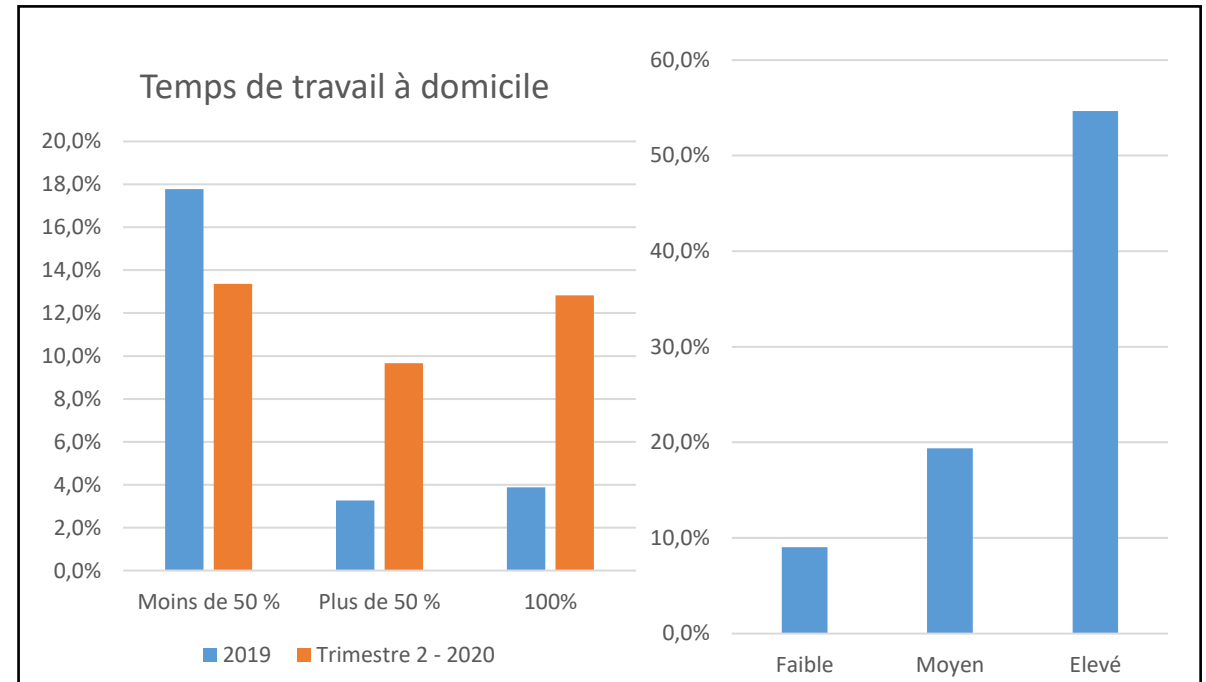
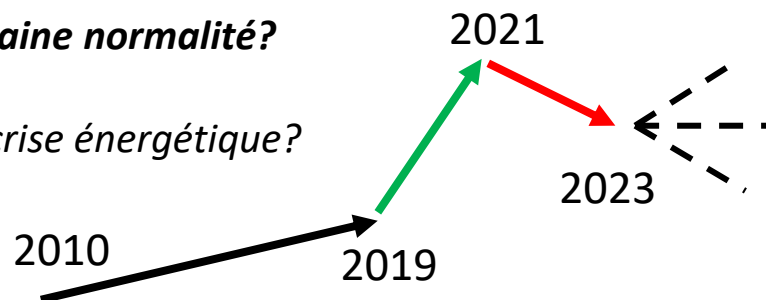
- Entre 2008 et 2016, la proportion de télétravailleurs a augmenté, en Belgique, de 16 à 25 % ;
- Concerne plus spécifiquement certaines professions ;
- En Wallonie, relativement moins de télétravail.

### Et une généralisation limitée :

- 36 % de TT (+ 12 points par rapport à 2019), parmi lesquels seuls 12,8 % ont été intégralement en TT ;
- 15 % ont intensifié leur pratique du TT à l'occasion de la pandémie ;
- Cela a accentué les disparités préexistantes.

### ...Retour vers une certaine normalité?

- Quel impact de la crise énergétique?



Evolution de la pratique du travail à domicile, d'une part, entre 2019 et le second trimestre 2020 et, d'autre part, selon le niveau d'instruction (Source : Statbel, d'après EFT, 2020).  
Ci-dessous: extrait de BX1 – 22 mars 2023

Diminution du télétravail : la crise énergétique ramène les Belges au bureau

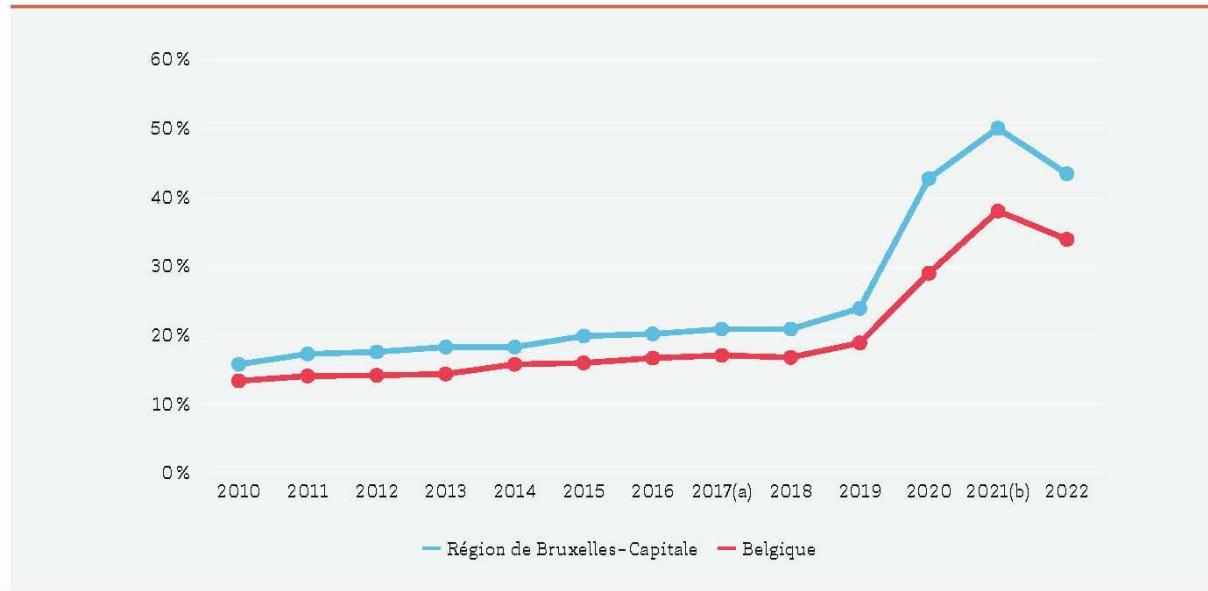


Source : <https://bx1.be> 23/03/2023

## Le télétravail

### Evolution structurelle qui se confirme ...

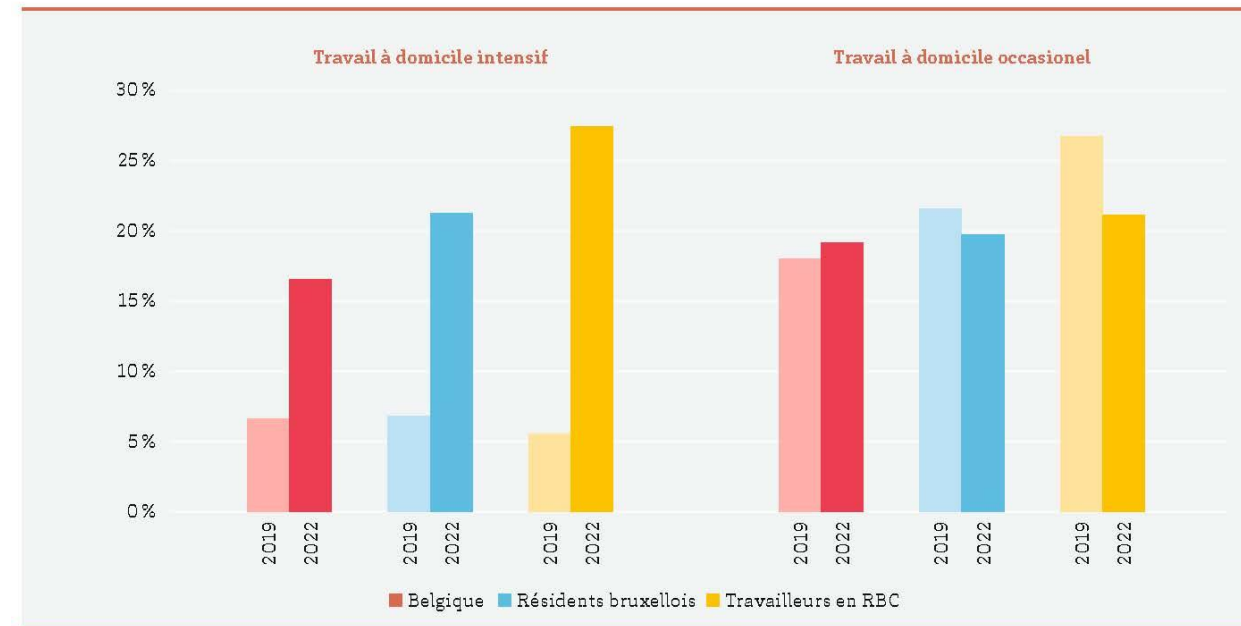
**GRAPHIQUE 3.** Évolution de la proportion de travailleurs à domicile parmi les salariés



Source : Statbel (EFT), 2022; Calculs Statbel (2023). Note de lecture : les résultats portent sur l'ensemble des travailleurs résidant en Belgique ou résidant en RBC, contrairement à l'échantillon plus restreint sur lequel les analyses ci-après sont développées (voir encadré 4); (a) et (b) sont des ruptures de série (voir encadré 3).

Source : L'essor du travail à domicile à la suite de la crise sanitaire en Région de Bruxelles-Capitale, IBSA 2024

**GRAPHIQUE 4.** Répartition des travailleurs belges et bruxellois selon leur pratique du travail à domicile en 2019 et 2022.



Source : Statbel (EFT), 2019, 2022; Calculs IBSA (2023).

# Attractivité des centres-villes : enseignements

## Vers de nouvelles pratiques de la ville

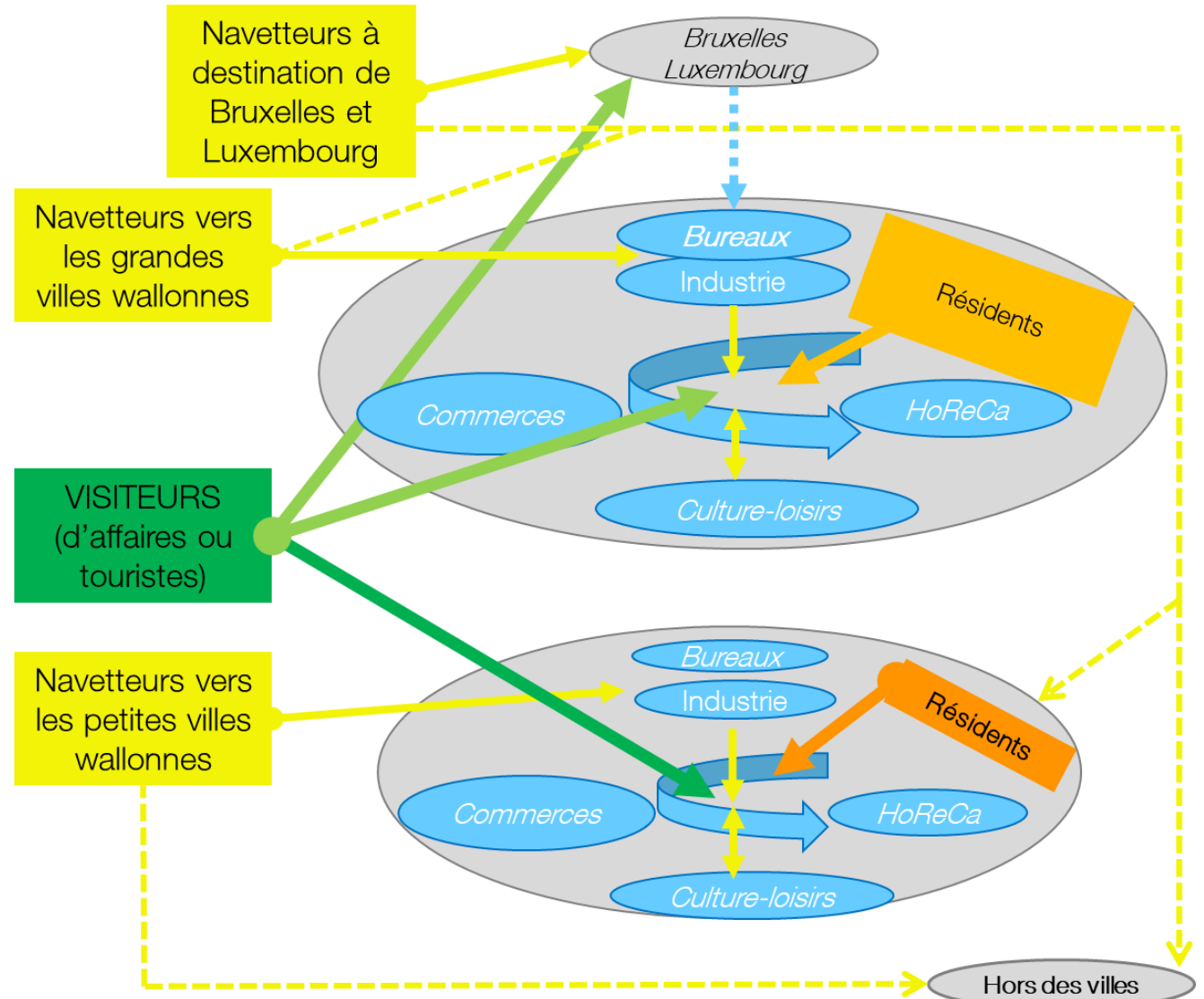
### Une diminution du temps passé dans les plus grandes villes :

- Diminution de la fréquentation des lieux de travail (↓ besoins en bureau et ↓ dépenses dues à ses travailleurs) ;
- Redistribution de l'« espace-temps » libéré au profit des modes actifs, TC et autres aménités ;
- Perte directe pour la fonction commerciale

### Polycentrisme et ville du quart d'heure :

#### Nouveaux enjeux de développement polycentrique :

- Efficience des modes de transports inter-urbains ;
- Nouvel équilibre entre les différents niveaux de villes ;
- Enjeu de la qualité de vie dans les villes ;
- Diminution partielle de la contrainte de mobilité quotidienne pour une partie des travailleurs.



Vers une nouvelle approche systémique des villes wallonnes ? (Adapté de Shearmur et al., 2020)

83

# DYNAMIQUE COMMERCIALE



?

# Dynamique commerciale

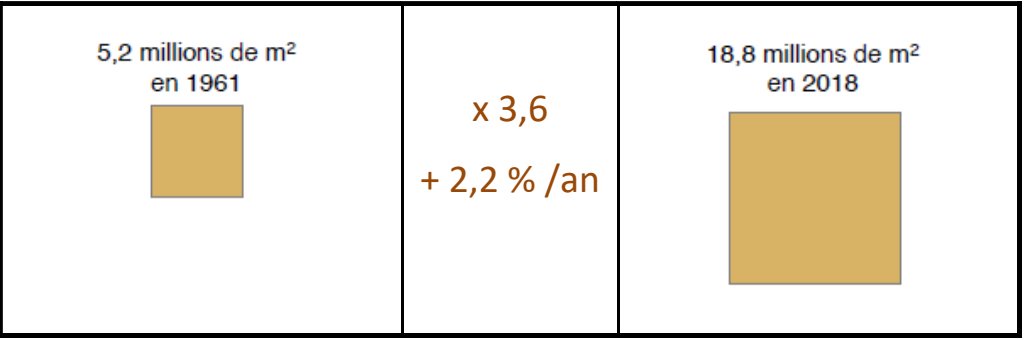
## Quelques spécificités de l'activité commerciale

- Une fonction induite mais néanmoins structurante ;
- Une interface entre l'économie et le territoire ;
- Un reflet des pratiques sociales.

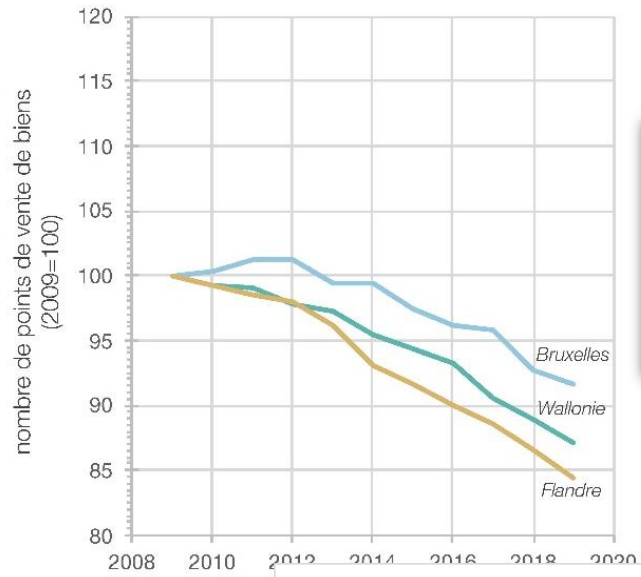
## Tendances majeures - Du côté de l'offre

- Un déclin structurel du nombre de magasins
- Une forte croissance des m<sup>2</sup> ... avec une diminution concomitante des rendements et une stagnation de l'emploi

Belgique - Evolution de l'offre commerciale (Wayens et al., 2020)



Wallonie – Evolution relative de l'emploi total dans le secteur du commerce (sources : ONSS & INASTI)



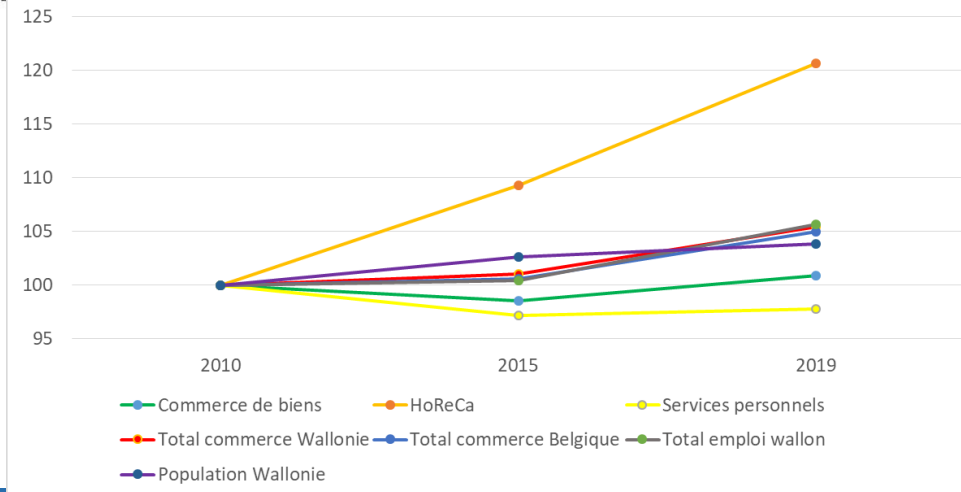
Belgique - Evolution de l'offre commerciale (Wayens et al., 2020)

**Environ 1.000 magasins disparaissent chaque année**

15 OCTOBRE 2019 • RETAIL • DOMINIQUE SOENENS

- Depuis 2009, près de 10.000 magasins ont disparu à Bruxelles et en Flandre

Source : Gondola 15/10/2019



## Tendances majeures - Du côté de l'offre

- Une prolifération des cellules vides ... et un potentiel immobilier à reconvertir

	Nombre	En %	Evolution 2014 - 2019 en %
En nodule	5 778	17,2	13,8
Hors nodule	154	8,1	6,2
Total	5 932	16,7	13,6

Wallonie – Importance et évolution des cellules vides (source : SEGEFA 2019)

### Un commerce sur cinq est vide en Wallonie



Source : L'Echo  
12/10/2019

Centres-villes – Importance et évolution des  
cellules vides (source : AMCV 2020)

	En % (2020)	Evolution 2019 - 2020 en %
Verviers	37,1	3,8
Châtelet	36,5	3,4
Mons	27,9	1
Dinant	25,2	2
Charleroi	24,8	6,4
Arlon	24,4	1,1
Tournai	24,1	-1,2
Ciney	23,9	6
Mouscron	22,8	-2,9
Spa	22,4	6,7
Ath	21,1	7
La Louvière	20,9	0,2
Marche-en-F.	20,6	0,3
Liège	19,7	0,9
Andenne	19,4	0,6
Wavre	18,6	1,6
Namur	18,3	-0,2
Beauraing	16,5	12
Huy	16,1	-3,3
Bastogne	16,1	-0,1
Eupen	14,3	1,2
Malmedy	12,7	3,4
Saint-Vith	12,6	3,1
Hannut	12,2	-0,6
Waterloo	7,8	-1,3
Louvain-la-N.	3,1	0,9

## Tendances majeures - Du côté de l'offre

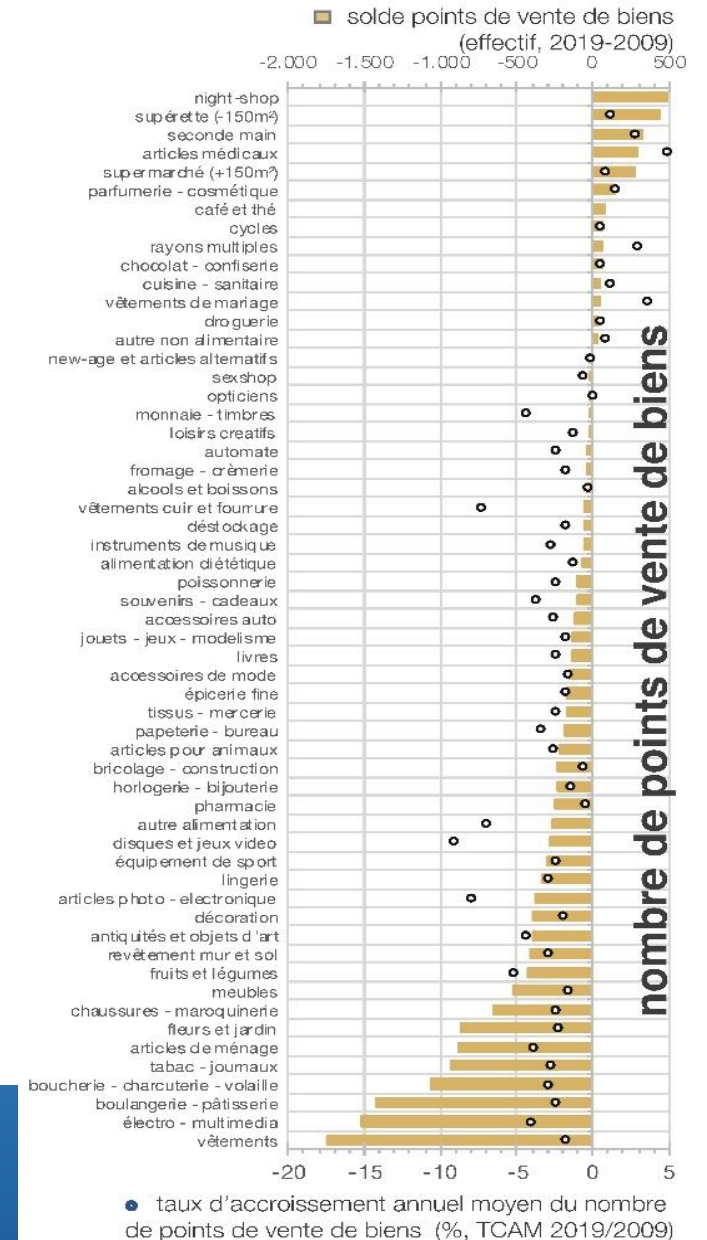
- Des dynamiques structurellement différenciées

C'est le secteur des vêtements qui a connu la perte de points de vente la plus importante (environ 1 800 établissements), suivi de l'électro & multimédia, de la boulangerie et de la boucherie. Toutefois, le secteur des vêtements a également connu une très forte croissance de la surface avec plus de 200 000 m<sup>2</sup> en 10 ans. Les livres-services alimentaires enregistrent une forte croissance tant en nombre qu'en surface (Wayens et al., 2020)

Le commerce organisé (ou intégré), regroupant succursalistes et franchisés, est en nette croissance (+ 2,7 millions de m<sup>2</sup>) alors que le commerce indépendant au sens strict (franchisés exclus) est lui en net déclin (moins 1,6 million de m<sup>2</sup>). On assiste donc à la poursuite, voire à l'accélération, de la reconfiguration de l'organisation du commerce en Belgique: le degré de concentration économique du secteur augmente (Wayens et al., 2020).

**Une redistribution du poids relatif des différents secteurs avec une concentration et une internationalisation croissante !**

Belgique - Evolution de l'offre commerciale (Wayens et al., 2020)



## Tendances majeures - Du côté de l'offre

- **De nouvelles perspectives :**

- L'affirmation de certains secteurs :

- Le bio,

- Les circuit-courts,

- Le bien-être,

- Certains secteurs alimentaires (chocolat, cafés et thés, vins-bières et spiritueux, ...)

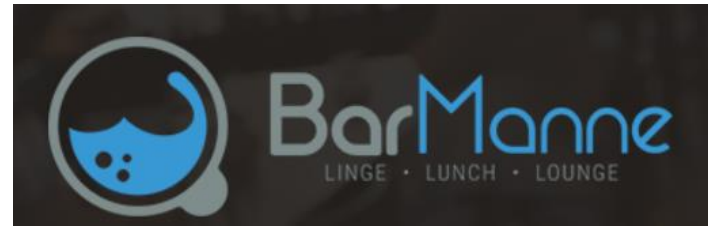
- ...

- Le développement du channel blurring ou hybridation commerciale qui associe différents secteurs afin de renforcer l'attractivité du point de vente ;

- L'émergence du multicanal qui associe commerce physique et virtuel ;

- L'affirmation de différents concepts immobiliers (pop up store, magasins éphémères, concept store, ...)

- ...



*BarManne : un concept qui associe salon-lavoir et petite restauration Source : <https://www.barmanne.be/>*



*Re Tuna : une galerie commerciale 100 % produits recyclés Source : <https://www.retuna.se>*



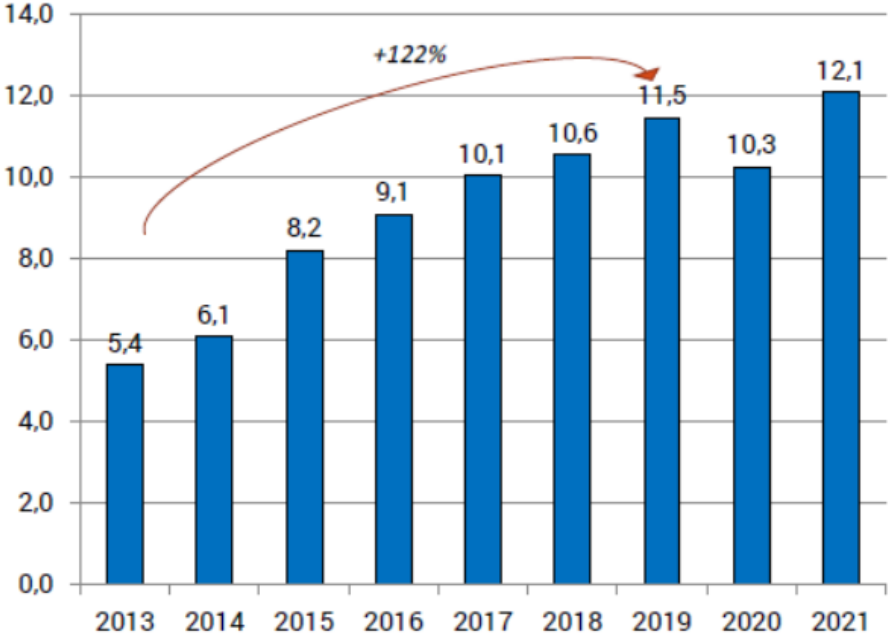
*Pop & C : un pop up store dédié aux créateurs Source : <https://www.facebook.com/popandc/>*

***Autant d'opportunités pour le commerce de se réinventer ...***

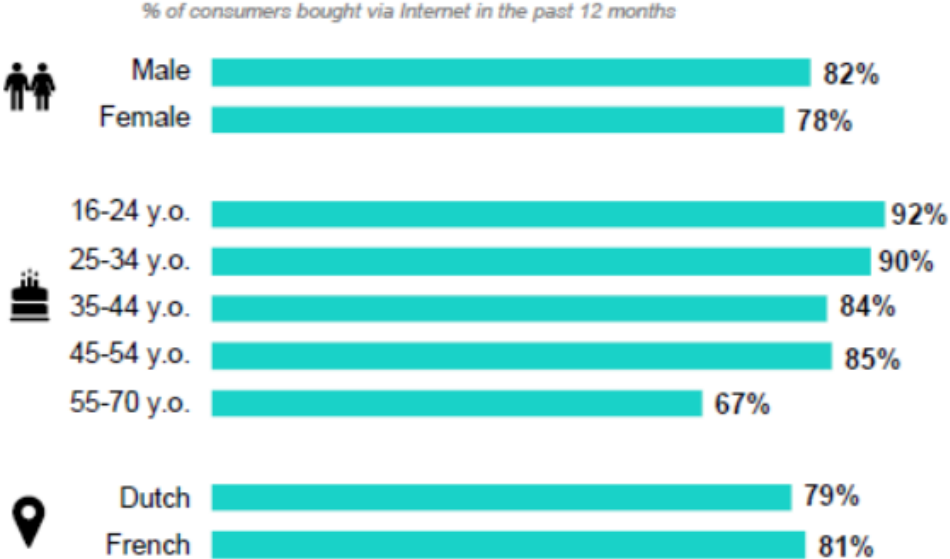


## Tendances majeures - Du côté de la demande

- **L'avènement de l'E-commerce** (plus de 12 % du CA du secteur)



Evolution des achats en ligne en Belgique (BeCommerce 2021)



E-Commerce en Belgique – Profils des consommateurs (Comeos, 2020)

## Tendances majeures - Du côté de la demande

- **La seconde main**

La seconde main à la cote. **Plus de 4 Belges sur 10 affirment acheter et/ou vendre au moins une fois par an un objet de seconde main.** (Echo 05/01/2021).

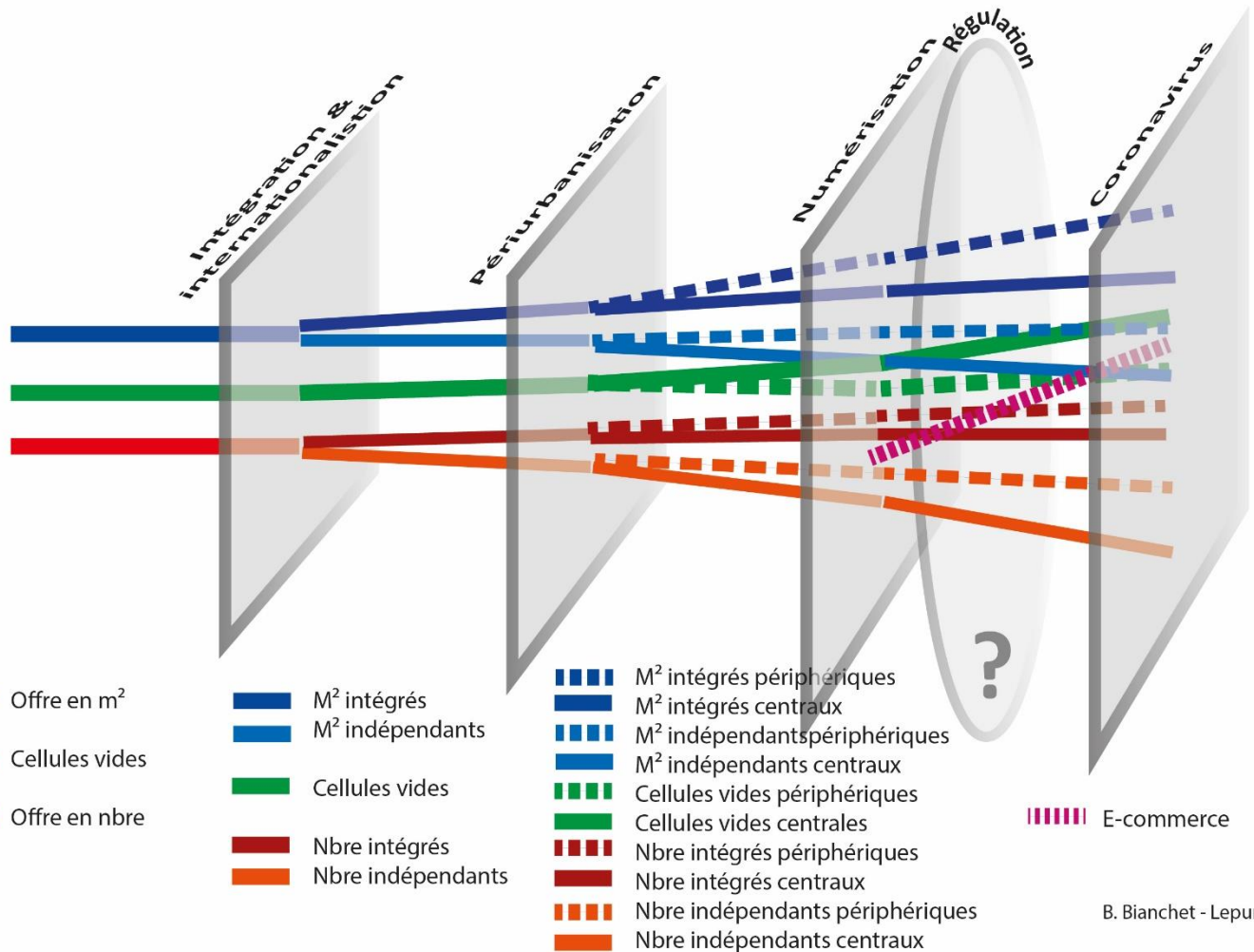
En France, Vinted représente 700 à 800 millions d'€ estimés (source : <https://www.lsa-conso.fr>) et, en Belgique a déjà été utilisé par 4 personnes sur 10.

- **Et une multitude d'évolutions au niveau du consommateur et de ses comportements**

- Socio-démographie (Vieillesse, diminution de la taille des ménages, ...)
- Disparités socio-économiques croissantes ;
- Multi mobilité ;
- Nouvelles valeurs (bien-être, proximité, durabilité, ...)
- Economie de la fonctionnalité (l'usage plutôt que la possession) ;
- Consommateur numérique ;
- Segmentation croissante ;
- Evolution des dépenses & accroissement de l'épargne ;
- Le temps des incertitudes ;
- ...

## Tendances majeures - Une stagnation spatialement différenciée ...

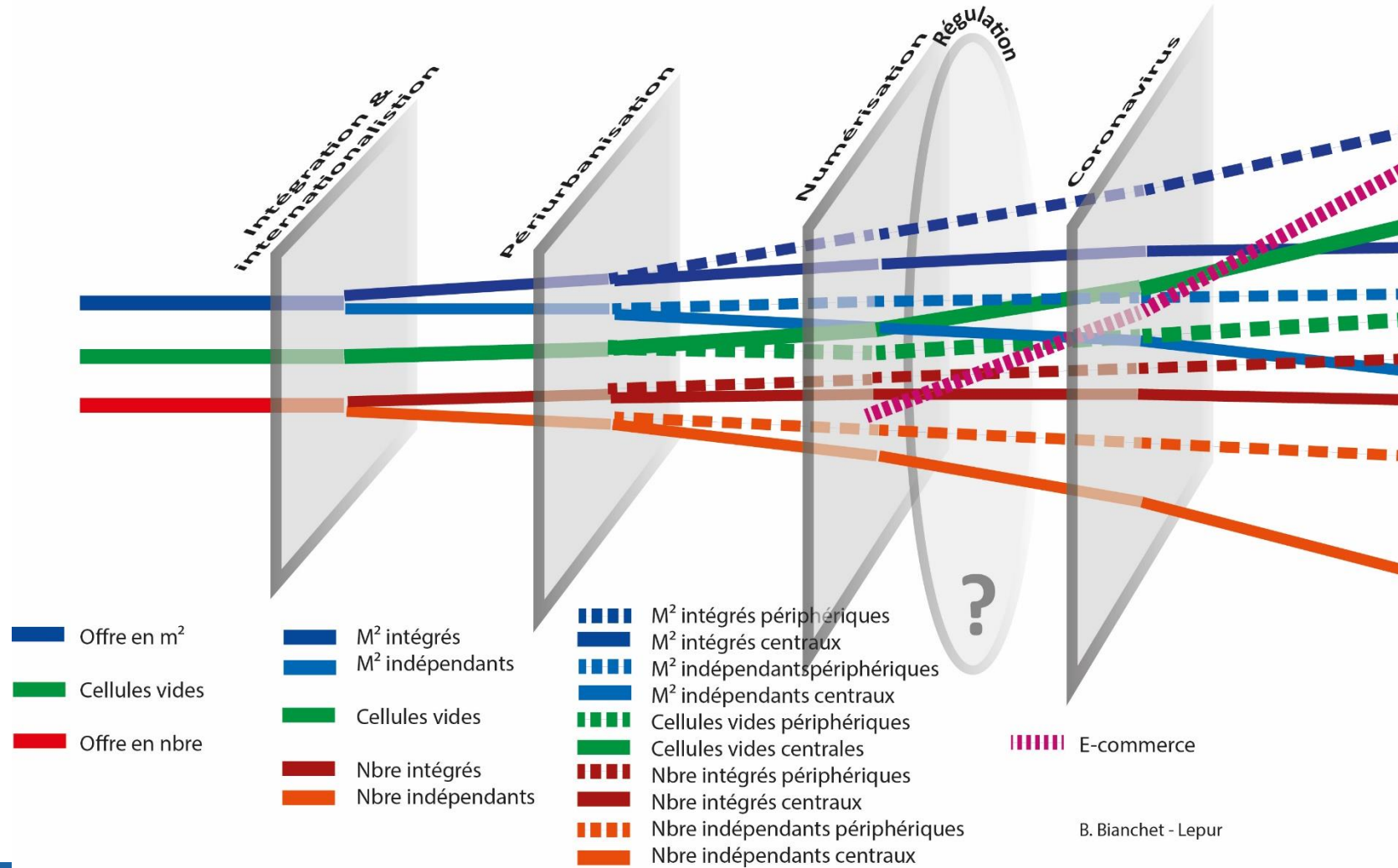
- **Structurellement** : commerce indépendant versus intégré, certains secteurs, ...
- **Economiquement** : répartition des dépenses, disparités du pouvoir d'achat, ...
- **Fonctionnellement** : taille des cellules commerciales, accessibilité, praticabilité, ...
- **Spatialement** : parcs commerciaux, structures d'axe, .... versus polarités traditionnelles, ...
- **Technologiquement** : commerce physique versus numérique, ...



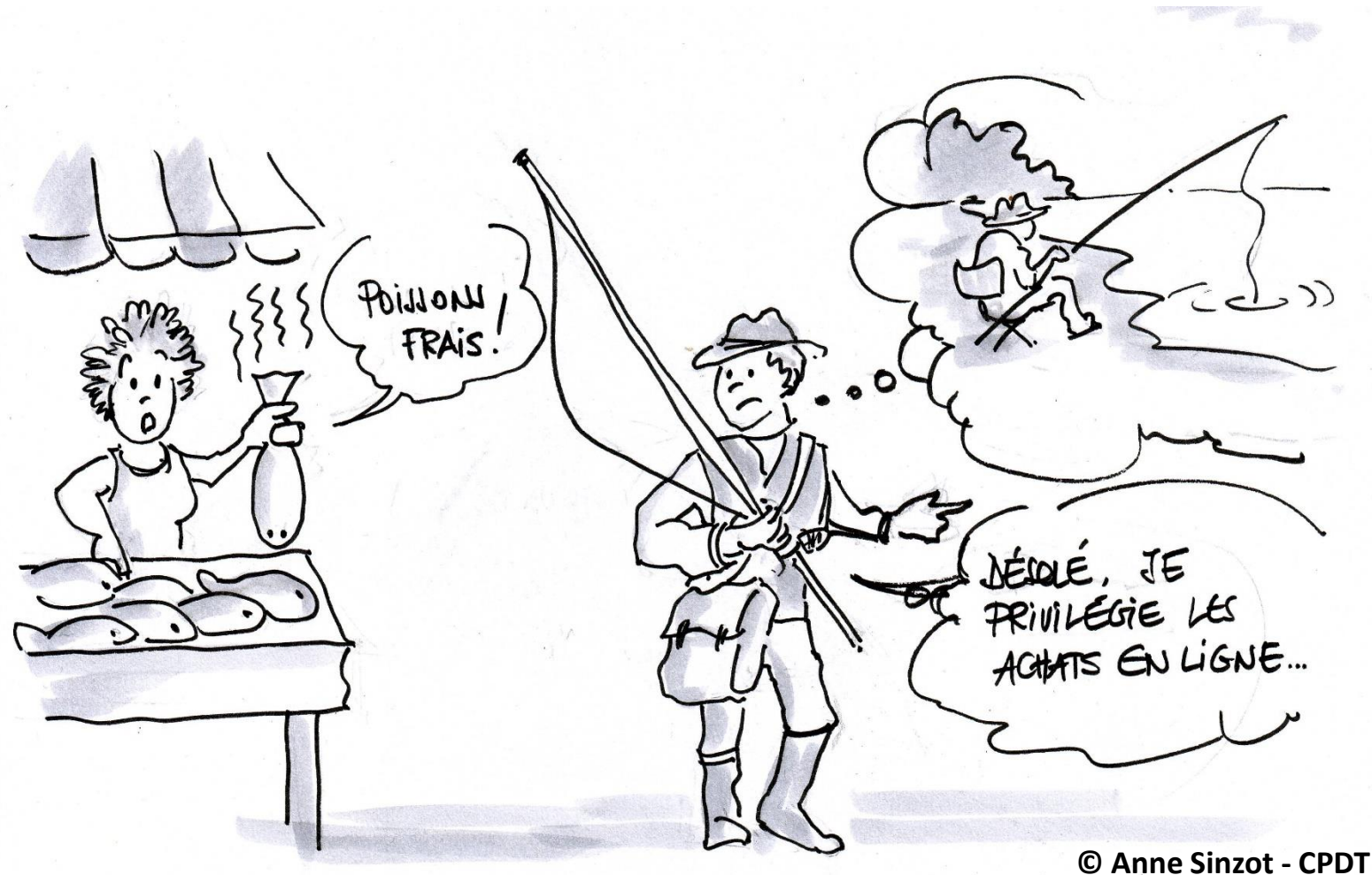
➤ **Un processus de discrimination vis-à-vis des centralités traditionnelles ... avec une démultiplication des concurrences et de véritables ruptures !**

B. Bianchet - Lepur

## Les crises, un amplificateur des tendances...



# CONCLUSIONS TRANSVERSALES & PERSPECTIVES



# La numérisation

La crise sanitaire a vraisemblablement accéléré la quatrième révolution industrielle, développant la numérisation de l'interaction humaine, du commerce électronique, de l'éducation en ligne et du travail à distance

Sources : Espon, 2020 ; World Economic Forum, 2021.

## Avec des conséquences sur :

- L'organisation du travail ;
- Les modes d'habiter ;
- La mobilité → risque de trajets domicile-travail plus rares mais plus longs → recours accru à la voiture ?
- La mobilité → nouveaux comportements et offres : micro-mobilité, électrification, mobipôles, ubérisation, économie de la fonctionnalité → nouvelles gestions et organisations ;
- L'économie → nouvelles opportunités (industrie 4.0) et nouveaux lieux ;
- **L'E-commerce : une véritable révolution pour le secteur ;**
- La cohésion sociale → accroissement de la fracture numérique.

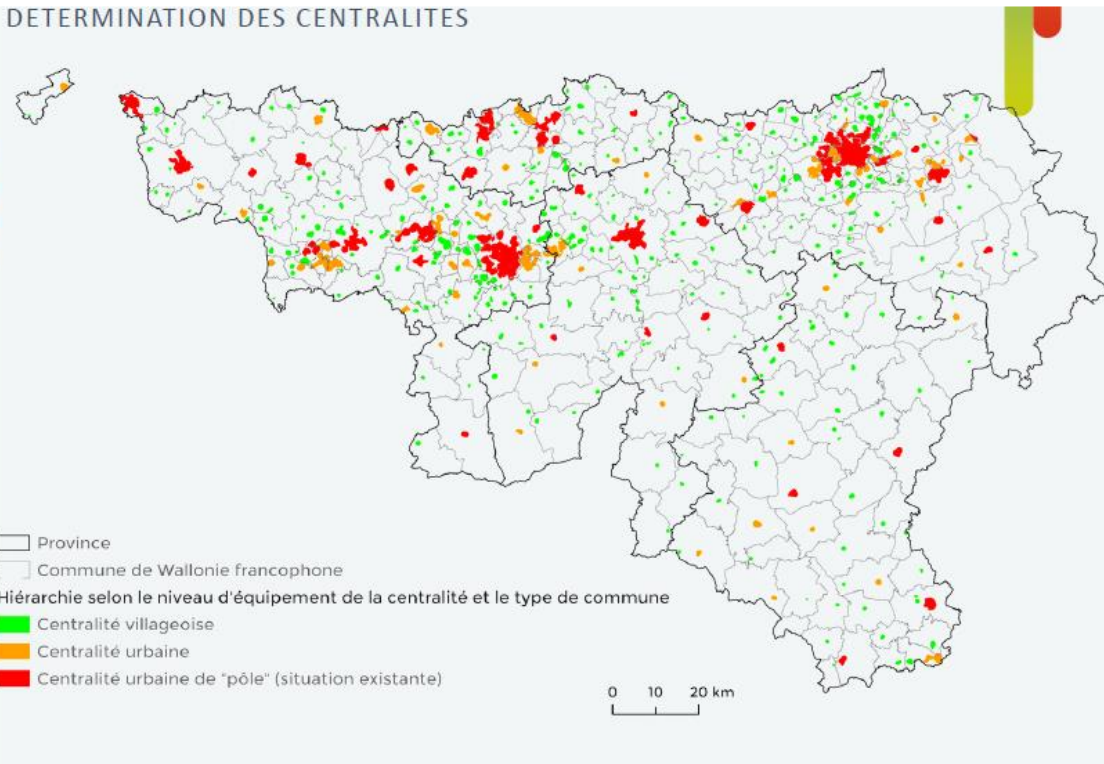


Source : Le Soir 29/03/2021

## L'affirmation des petites villes et le renforcement de la centralité

La crise sanitaire a catalysé de nouvelles attentes citoyennes vis-à-vis du territoire dans une perspective de lieux de vie davantage amènes. Une multitude de dimensions sont ciblées : coins de verdure de proximité, lieux de rencontre et de délasserement, espaces publics praticables et apaisés, mobilités actives davantage sécurisées, espaces de travail de proximité..., le tout dans un contexte de défis environnementaux, économiques et sociaux.

DETERMINATION DES CENTRALITES



**E-commerce et petites agglomérations, les grands gagnants du Covid**

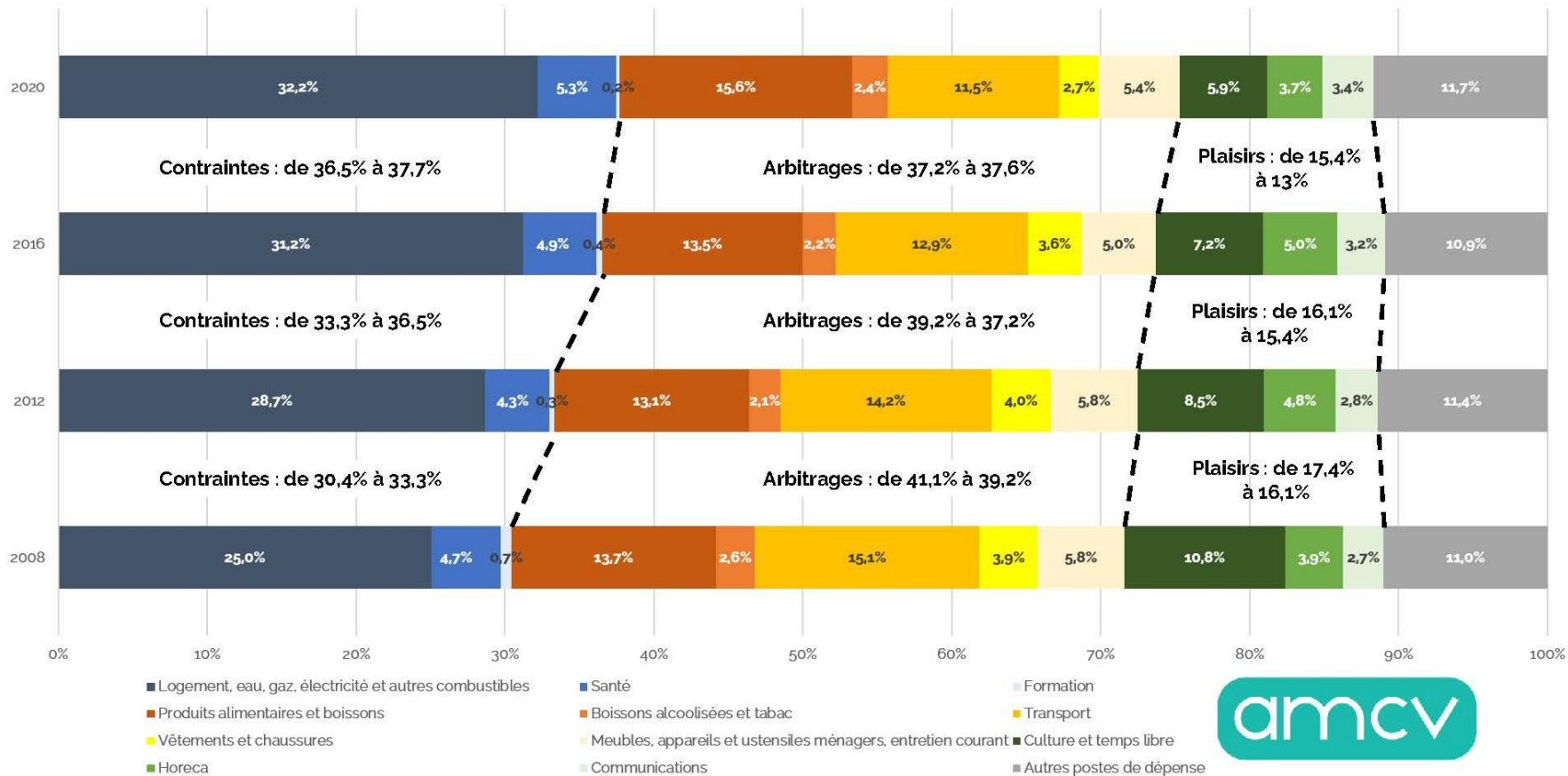
Source : Echo 04/01/2021

Source : Projet de SDT, 2023

# Un nouveau profil de consommateurs

On assiste à l'émergence de nouveaux profils de consommateurs à la fois confrontés à de nouveaux défis et angoisses mais aussi avec de nouveaux comportements et attentes.

Evolution de la structure de la consommation des ménages wallons par poste de dépense (en euros par an)



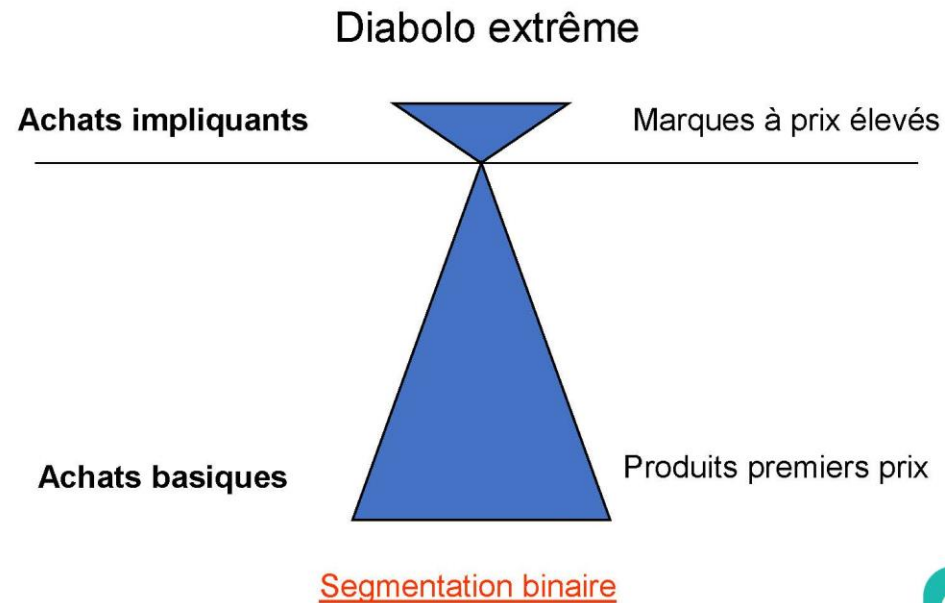


# Un nouveau profil de consommateurs

On assiste à l'émergence de nouveaux profils de consommateurs à la fois confrontés à de nouveaux défis et angoisses mais aussi avec de nouveaux comportements et attentes.

## La segmentation des marchés basée sur les prix

Aujourd'hui



# Un nouveau profil de consommateurs et de commerçants

On assiste à l'émergence de nouveaux profils de consommateurs à la fois confrontés à de nouveaux défis et angoisses mais aussi avec de nouveaux comportements et attentes.

## NOUVEAUX COMMERCANTS

- **BIEN VIVRE & BIEN ÊTRE**
  - FIERTE DE LA QUALITE & DU *MADE IN* ++
  - CIRCUITS COURTS
  - ECONOMIE CIRCULAIRE
  - RECYCLAGE
- **ENTREPRENEURS EXPERTS**
  - NIVEAU D'INSTRUCTION SUPERIEUR
  - PROFESSIONNELS EXPERIMENTÉS
  - GRANDE OUVERTURE SUR LE MONDE
  - PRESTIGE PAR LA MISE EN SCÈNE DU MÉTIER
  - COMPETENCES 360°
  - MISE EN SCÈNE DU COMMERCE
- **TENDANCE, HYBRIDE ET COOLITUDE**
  - ROMPRE AVEC LA CONSOMMATION DE MASSE
  - CONTESTATION DU MODÈLE AGROALIMENTAIRE
  - CONTESTATION DES CIRCUITS DE DISTRIBUTION
  - SMART COST ≠ LOW COST



POUR EN SAVOIR PLUS ...

[HTTPS://CPDT.WALLONIE.BE/RECHERCHES/EN-COURS/ANNEE-2021/EXPERTISE-QUEELLES-PERSPECTIVES-POUR-LES-TERRITOIRES-WALLONS-DANS-LERE](https://cpdt.wallonie.be/recherches/en-cours/annee-2021/expertise-queelles-perspectives-pour-les-territoires-wallons-dans-lere)

