

De quoi souffre le commerce wavrien ?

samedi 20 juin 2015 06h00 - Arnaud HUPPERTZ - L'Avenir



Le centre-ville de Wavre, son piétonnier, ses enseignes et ses panneaux «à vendre». -ÉdA

Le schéma de développement commercial de Wavre veut redynamiser la cité du Maca.

Ça passe par l'identification des maux du commerce wavrien.

Pour guérir le commerce wavrien, il faut d'abord diagnostiquer les maux dont il souffre. C'est ce à quoi a travaillé le schéma de développement commercial de Wavre avant de formuler dix-huit recommandations pour redynamiser la cité du Maca. De quoi souffre donc le commerce wavrien?

1. Trop de cellules vides

Les magasins vides sont une véritable plaie pour un centre-ville commercial. Et Wavre est sacrément balaféré de ce point de vue, avec 14% de cellules vides dans l'hypercentre de Wavre (11% pour l'ensemble de la commune).

La principale faute en revient à la galerie des Carmes, désert commercial au centre de Wavre. L'étendue des dégâts est heureusement invisible au chaland qui ne s'aventurerait pas dans les couloirs sinueux et déserts de la galerie. Mais, même *«sans prendre compte de la galerie des Carmes, le taux de cellules vides de*

l'hypercentre s'élève tout de même à 8,6%», note l'étude. À Louvain-la-Neuve, c'est 1,9%; Ottignies, 5,2%; Waterloo, 3,6%.

Or, la présence de cellules vides «influe directement sur le dynamisme d'un centre-ville. Elles créent des fractures dans les axes commerciaux et participent au sentiment d'insécurité, à travers leur état peu entretenu. La présence de ces cellules vides peut offrir une vision tronquée d'une rue commerciale en décrépitude, et provoquer un phénomène de contagion.»

2. La concurrence de l'Esplanade

Wavre souffre de la concurrence. Et en particulier de celle de l'Esplanade. Le schéma de développement commercial de Wavre identifie toutefois cinq «concurrents réels»: L'Esplanade et le centre-ville de Louvain-la-Neuve, le Douaire et le centre-ville d'Ottignies, le centre-ville de Bruxelles, le centre-ville de Namur, et le centre-ville de Waterloo.

Lors d'entretiens menés auprès de 600 chaland du centre-ville de Wavre, les enquêteurs ont posé la question «Faites-vous du shopping ailleurs qu'à Wavre?»

Verdict: 87% des personnes interrogées ont répondu «oui». Et la moitié d'entre eux le font à L'Esplanade de Louvain-la-Neuve.

3. Pas de locomotives

«Si Wavre est peu attractive, cela peut s'expliquer par la taille des cellules commerciales, généralement faible, ce qui décourage l'implantation d'enseignes locomotives», notent les auteurs du schéma de développement commercial de Wavre.

C'est hors de la ville qu'on retrouve dès lors les grandes marques, «ce qui peut représenter une menace pour l'attractivité du centre-ville.»

Car il y a un intérêt à venir s'installer à Wavre: *«En termes de performances commerciales des enseignes, la localité de Wavre se situe parmi les 60 meilleures de Belgique, tandis que Bierges se situe parmi les 7 meilleures. Ceci montre l'intérêt pour des enseignes nationales et internationales de s'implanter à Wavre.»*

Si on demande aux chaland wavriens quelles enseignes ils voudraient voir débarquer dans le centre-ville de Wavre, on se rend compte qu'il est d'abord question de vêtements: H&M (23,4%), Zara (14%), Bershka (8,6%), MediaMarkt (7,3%), Fnac (7%) et Ikea (5,7%). Poissonnerie, cinéma, disquaire et McDonalds sont aussi cités.

4. Pas assez de luxe

Un commerce wavrien sur quatre est un commerce du secteur «mode et luxe» (vêtements, chaussures et accessoires). C'est ce qu'on trouve le plus à Wavre. Mais comparativement à d'autres villes, cela reste faible, font remarquer les auteurs du schéma de développement commercial de Wavre. *«En comparant ces données à celles de centres-villes wallons qualifiés de dynamiques et attractifs, la proportion du secteur mode et luxe avoisine souvent les 40%, soit presque le double de Wavre.*

Ce secteur est directement lié à l'attractivité du centre-ville. Pour ce type d'achats, les consommateurs recherchent avant tout du choix et de la diversité. Autrement dit, plus l'offre sera importante et diversifiés, plus les consommateurs seront prêts à se déplacer.»



Lu dans le schéma de développement commercial de Wavre

30 commerces pour 1 000 habitants

Wavre compte 30,3 commerces pour 1000 habitants. C'est plus qu'à Nivelles (24,1) ou qu'à Waterloo (26,7). « Ce qui démontre un certain dynamisme commercial », peut-on lire dans le schéma de développement commercial.

Ce dont Wavre a besoin

D'après les calculs d'Agora et de Geoconsulting, « Wavre présente un fort potentiel de développement dans différents secteurs d'activité. En effet, l'équipement de la personne (mode et luxe) et le secteur de l'équipement de la maison sont respectivement en déficit de 28 000 et 15 000 m² nets. Le secteur des besoins quotidiens (parfumerie, droguerie, chocolaterie, boulangerie, etc.) et celui des commerces divers arrivent ensuite avec des surfaces nettes développables de respectivement 1 600 m² et 5 600 m². Seul le secteur des loisirs semble surdéveloppé d'environ 5 000 m². Au total, Wavre présente actuellement un potentiel développable de près de 43 000 m². »

Pourquoi ils viennent à Wavre

600 personnes ont été interrogées, en centre-ville, dans le cadre du schéma de développement commercial. Environ 30 % des personnes interrogées se trouvaient dans le centre-ville de Wavre car elles habitent Wavre. 25 % des répondants s'y trouvaient car ils travaillent ou étudient à Wavre. Seulement 11,7 % des personnes interrogées étaient présentes dans le centre de Wavre pour un magasin en particulier. 7,9 % disaient se rendre à Wavre pour son offre commerciale. Le tourisme n'amène visiblement pas de chalands à Wavre (4 personnes sur les 600 interrogées).

Le chaland est content

Le centre-ville de Wavre satisfait la majeure partie des chalands interrogés (15,8 % très satisfaits et 58,2 % satisfaits). Toutefois 24 % sont insatisfaits. L'accueil, le choix ainsi que le prix constituent les points les plus cités comme motifs d'insatisfaction. L'accueil est, pour d'autres, motif de satisfaction, comme l'ambiance.

En voiture

45 % des chalands se rendent à Wavre en voiture. Le parking des Mésanges est le plus utilisé.

Étendre le piétonnier

Le schéma de développement commercial émet quelques recommandations en termes de mobilité pour que le commerce se porte mieux. Cela va de la mise en place d'une rocade pour éviter le trafic de transit en centre-ville à la suppression des passages à niveau, en passant par l'extension du piétonnier et l'arrivée de parking souterrain en centre-ville.