

## Le commerce à Bruxelles aujourd'hui : évolution et état des lieux.

*Contribution à la journée « le commerce à Bruxelles, quelles politiques pour demain ? »  
rencontres de l'écologie politique, 6 juillet 2011, Parlement bruxellois.*

Notre contribution rassemble une série d'éléments déjà publiés par ailleurs, dressant ainsi une rapide image synthétique du commerce détail de la Région de Bruxelles-Capitale. Les sources sont clairement indiquées, permettant ainsi au participant à la journée d'approfondir aisément l'un ou l'autre point. Pour une approche un peu plus dynamique et didactique de cette introduction générale, les faits, chiffrés pour la plupart, sont rassemblés de manière à faire écho à des questionnements qui peuvent paraître élémentaires voire triviaux. Mais les réponses sont souvent plus nuancées qu'il n'y paraît ...

B. Wayens, ULB-IGEAT ([bwayens@ulb.ac.be](mailto:bwayens@ulb.ac.be))

*« Le nombre de commerces de détail décline à Bruxelles depuis des décennies. »*

Vrai, du moins en nombre d'établissements. Mais ce n'est pas spécifique à Bruxelles et les causes en sont multiples. Et bon nombre de ces emplacements commerciaux ont été reconvertis. Les éléments de réponse :

- On peut évaluer d'après un relevé sur le terrain à plus de **20.600** le nombre de **points de vente** en activité en Région de Bruxelles-Capitale, ce qui représente plus de **1.900.000 m<sup>2</sup>** de surface nette de vente (source : Locatus, 2009). Ces cellules commerciales hébergent non seulement des activités reprises officiellement comme « commerce de détail » par la nomenclature européenne des activités (NACE, secteur 52), mais aussi ce qui relève officiellement de l'HORECA, de la vente automobile, des services à caractère commercial ou du secteur financier (banques et assurance, où il ne faut considérer que les agences). En fait, le commerce de détail sédentaire regroupe tous les établissements vendant des biens ou des services aux particuliers et qui se distinguent généralement par une vitrine ou une enseigne, au sens de sens de panneau signalant l'existence du commerce (Grimmeau & al., 2011).
- Le **nombre de commerces** en activité sur le territoire régional a diminué de près de moitié dans la seconde moitié du 20e siècle, **soit -1,4%** par an en moyenne (Grimmeau & al., 2007). Du fait de la modernisation du commerce qui induit l'accroissement de la surface de vente moyenne par commerce et de la salarisation, l'évolution en terme de surface ou d'emploi salarié est probablement sensiblement différente.
- Cette diminution du nombre d'établissements est notamment le fruit de la **hausse de la productivité** (+0,3% par an, moyenne 1975-2007, d'après le Bureau du plan), de l'augmentation des **seuils de rentabilité** (augmentation de la technicité, des charges administratives, des normes de sécurité ou environnementales), de la **taille des points** de vente (93 m<sup>2</sup> de surface nette en moyenne à Bruxelles, avec de grandes disparités sectorielles et géographiques) ainsi que de l'évolution des **modes de consommation** et de la mobilité croissante des consommateurs associés à la diffusion de l'automobile (Grimmeau, 2009 et comptages Locatus).

- Le commerce de détail s'est **concentré spatialement** dans les noyaux commerciaux et a **diffusé dans les périphéries urbaines**, suivant en cela le processus de périurbanisation de la population (Grimmeau & al., 2007).

*« L'emploi dans le commerce de détail est actuellement en croissance et offre de nombreux postes faiblement qualifiés »*

C'est vrai, du moins pour l'emploi salarié. Les éléments de réponse :

- A l'échelle locale (Région, commune), **l'emploi dans le commerce de détail** ne peut faire l'objet que d'estimations. L'ONSS ne renseigne que le personnel **salarié**. Il est possible, par comparaison avec les statistiques de la TVA, de déterminer le nombre d'établissements n'employant pas de personnel salarié. Mais combien de personnes travaillent dans ceux-ci (le patron, éventuellement le conjoint et/ou un ou plusieurs apparentés) ? Il n'est pas possible de trancher, car les statistiques relatives aux **indépendants** (issues de l'INASTI) ne sont pas ventilées par activités. De même, dans les établissements employant du personnel salarié, le chef d'établissement est compté s'il est salarié (gérant), mais pas s'il est indépendant (franchisé ou non). Enfin, une partie des travailleurs du secteur sont à temps partiel et les données en équivalents temps pleins sont rares (Grimmeau & al, 2011). En 2007, l'estimation de l'emploi y compris indépendant dans le commerce de détail (incluant l'HORECA et la vente automobile, mais pas les banques assurances, etc.) est, pour la Région, de l'ordre de **86.000 postes de travail** (estimation IMT-B d'après ONSS et INASTI).
- **L'emploi salarié est en croissance** au cours de la dernière décennie. C'est surtout le fait de **l'HORECA** et dans une moindre mesure du **commerce de détail** stricto sensu (au sens de la nomenclature NACE). Le commerce automobile est lui légèrement en baisse. La part des indépendants (aujourd'hui 1/3 dans la Région, au sens « administratif » d'indépendant) dans ce secteur étant historiquement élevée, une partie de la hausse de l'emploi salarié peut probablement être imputée à la salarisation progressive du secteur (estimation IMT-B 2002-2007 d'après ONSS et INASTI).
- L'emploi dans le commerce de détail et l'HORECA offre une part importante de postes demandant des **qualifications faibles** (du moins en terme de diplôme), ce qui en fait un secteur particulièrement important sur le marché de l'emploi bruxellois. A Bruxelles, en 2007, **71% de l'emploi est faiblement ou moyennement qualifié dans le commerce de détail et de gros, 78% dans l'HORECA**. La moyenne pour l'ensemble de l'emploi intérieur bruxellois n'est que de 47% (source : calculs CFEE sur base de l'enquête sur les forces de travail).
- Le commerce de détail a plus tendance que d'autres secteurs à employer de **la main-d'œuvre locale**, car 1. la durée de vie des entreprises du commerce de détail est relativement courte (nombreuses faillites et créations d'entreprises), 2. le monde du commerce de détail est constitué de petites entreprises, 3. la part des indépendants, bien qu'en baisse, est encore importante dans ce secteur, 4. la localisation du commerce est relativement centrale et 5. les secteurs du commerce de détail et de l'Horeca procurent une part importante d'emplois peu qualifiés (Marissal et Roelandts, 1999).

« *Il n’y a plus de petits commerçants, on trouve les mêmes enseignes partout.* »

Faux, le phénomène est limité à quelques portions des principales rues et à quelques secteurs d’activité.  
Les éléments de réponse :

- La notion de petit commerçant doit être clairement définie. Elle ne correspond plus à un indépendant au sens juridique du terme. Les « enseignes » ou « chaînes » constituent le **commerce intégré** qui regroupe des commerces sous des statuts divers et variés (succursalistes, franchises, chaînes volontaires, coopératives). Le « petit commerçant » aux yeux du grand public est juridiquement un **commerçant indépendant isolé**. Mais son commerce peut être très grand en surface, puisque la taille n’intervient en fait pas dans la définition ...
- Les **enseignes** (au sens de commerce intégré) représentent **13% des points de vente** à Bruxelles, mais **36% des surfaces nettes** de vente (source : Locatus, 2009).
- Les enseignes ne constituent une part substantielle de l’offre que dans une quinzaine de noyaux commerciaux bruxellois. Dans les rues principales, chaque propriétaire veut rentabiliser son bien au maximum, avec l’aide des agents immobiliers, au point que ces **high streets** deviennent la chasse gardée des chaînes internationales de distribution, principalement orientées dans l’équipement de la personne, seules capables de payer les loyers les plus élevés. Cette évolution est indéniable, mais caractérise essentiellement les rues commerciales les plus recherchées. Le tissu commercial se prolonge dans les rues voisines, qui présentent généralement des structures commerciales complémentaires. L’hypercentre d’une grande ville concentre dans ses marges une série de types de commerces rares, qui ne peuvent se payer les loyers d’une *high street* mais ont besoin d’une aire de chalandise importante (Grimmeau & coll., 2004).
- Même lorsque l’on ne considère que les *high-streets* belges, un relevé attentif montre que rares sont les enseignes vraiment présentes partout. De fait, même les *high-street* ont des formes de différenciation, selon la **taille de la ville**, la **langue** de la région et le **standing** notamment (source : relevé IGEAT sur 18 grandes rues belges, 2004).
- Seuls une quinzaine de secteurs d’activité sur près de 200 ont plus de 50% des points de vente exploités par des enseignes dans la Région. Il s’agit essentiellement des supermarchés et hypermarchés, des carburants, du bricolage des banques et des grandes surfaces de prêt-à-porter (source : Locatus, 2009).
- La concurrence entre commerce intégré et commerce indépendant isolé se fait non seulement pour la **mobilisation des dépenses des ménages**, mais également en terme de structure de coût, de capacité de modernisation et d’adaptation aux normes environnementales, mais aussi **sur le marché de l’emploi** (Grimmeau & al., 2007 ; Grimmeau 2009).

« *Le commerce n’est plus ce qu’il était (sous-entendu, n’a plus le même standing ou rayonnement)* »

C’est vrai dans toute une série de quartiers où le commerce s’est fortement adapté à l’évolution de la composition sociologique et ethnique de la population. Mais par ailleurs, de nouveaux quartiers de fort rayonnement se sont (re-)développés et Bruxelles maintient son importance à l’échelle nationale dans de nombreux domaines. Les éléments de réponse :

- Le commerce de **détail s’adapte à sa clientèle**, car c’est une activité éminemment induite. On peut démontrer clairement que le standing influe sur l’aspect des commerces et sur la structure commerciale, c’est-à-dire sur la fréquence relative des différents types de commerces dans un

espace commercial. Certaines fonctions sont plus fréquentes dans un environnement caractérisé par une population de haut standing, d'autres sont plus fréquentes dans les quartiers populaires (par exemple nettoyage à sec v.s. wasserette). Certains services s'adressent par ailleurs de manière spécifique à une clientèle donnée, dans une logique de minimisation de coûts (phone-shop par exemple).

- Le développement des quartiers de bureau a profondément modifié l'offre commerciale, la faisant glisser vers la satisfaction de besoins de la clientèle non résidente (Grimmeau & al., 2007).
- Les **structures commerciales les plus diversifiées** et les plus attractives **ne sont plus l'apanage des grandes villes**. Un pouvoir d'achat élevé ou l'attraction touristique peuvent soutenir un tel commerce dans des villes régionales voire petites. Les centres commerciaux majeurs peuvent aussi donner à une localité assez modeste un attrait commercial très important. Mais contrairement à une idée parfois affirmée, il existe encore une **différenciation sensible de structure commerciale entre les grandes villes, les villes régionales et les petites villes** (Grimmeau & al, 2011).
- Bruxelles concentre toujours une **part importante de l'offre nationale** dans de nombreux secteurs d'activité : vêtements en cuir (36%), tapis orientaux (34%), vêtements de mariage (30%), libraires et bouquinistes (28%), fourrure (23%), horlogerie (21%), objets de collection (21%), prêt à porter masculin (18%), articles de table (18%), antiquité-brocante (18%), ... (source : Locatus, 2009). Parmi les types de commerces dont une grande part des points de vente est concentrée dans le pentagone par exemple, on notera les cadeaux-souvenirs, les vêtements en cuir (galerie Agora), les marchands de timbres et monnaies, d'objets de collection (rue du Midi), les bouquinistes (du boulevard Lemonnier à la galerie Agora), les vêtements de mariage (boulevard Adolphe Max et rue de Flandre), les antiquaires (Sablon), ... (source : Locatus, 2009). Les quartiers de Bruxelles qui ont le plus grand rayonnement sont ceux du haut luxe du boulevard de Waterloo et de la rue Dansaert, les très spécialisés du Sablon et des Marolles, ceux destinés aux touristes des environs de la Grand place, du commerce ethnique de rayonnement international de la rue de Brabant et de Matonge, ... .
- Même si Anvers s'est fortement développée sur le segment du luxe, Bruxelles fait toujours partie des trois principaux **pôles du luxe** à l'échelle nationale (Wayens & Grimmeau, 2007).

*« Il n'ya plus moyen de faire ses achats à pied près de chez soi. »*

Faux, la Région reste très bien desservie par le commerce de proximité, pour autant que l'on accepte le fait que supermarchés et supérettes en font désormais partie. Les distances à parcourir sont parfois plus grandes que par le passé. Cette évolution reflète aussi une tendance accrue au groupement des achats alimentaires. Les éléments de réponse :

- Le nombre de commerces de proximité a baissé, de même que le nombre de noyaux concentrant une offre relativement complète de commerce de proximité au cours de 50 dernières années (Grimmeau & al, 2007). Mais **l'offre en supérettes et supermarchés** y compris au sein de la ville dense s'est **accrue** fortement durant cette période. Et chaque supermarché voire supérette regroupe la plupart des fonctions d'un noyau de proximité.
- Dans un espace dense comme la Région bruxelloise, plus de **90% de la population** réside aujourd'hui à **moins de 400 m d'un noyau** offrant les commerces **de proximité** de base (Grimmeau & al., 2007).

- Le **commerce alimentaire indépendant** isolé s'est mieux maintenu dans les **quartiers immigrés** de la première couronne, non seulement du fait des modes de fonctionnement familiaux relativement compétitifs mais aussi du fait de plus faibles taux d'activité et de motorisation.

### Références :

Grimmeau, J.-P., Wayens, B. & Verhetsel, A. (2004) *Le commerce dans les grandes villes belges et leur périphérie*. Bruxelles, Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire de l'Université libre de Bruxelles. Téléchargeable sur <http://www.mi-is.be/en/node/66413>

Grimmeau, J.P., Leroux, V. & Wayens, B. (2007) *Un demi-siècle d'évolution du commerce de détail à Bruxelles*. Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement éd., Bruxelles, Région de Bruxelles-Capitale. Téléchargeable sur <http://www.bengeo.net>

Grimmeau, J.-P. (2009) Commerce, ville et société: des évolutions croisées. *Espace de libertés*, (380), p.p. 9-10. Téléchargeable sur <http://www.ulb.ac.be/cal/edl/magazine/2009/edl380.html>

Grimmeau, J.-P., Wayens, B. & Hanson, E. (2011) Une macro-géographie du commerce de détail en Belgique. *EchoGéo*, (numéro 15). Téléchargeable sur <http://echogeo.revues.org/12330>

Marissal, P. & Roelandts, M. La remétropolisation des activités économiques: conséquences sociales et emploi à Bruxelles. *Revue Belge de Géographie*, 1999 (1-2), p.p. 99-114.

Wayens, B. & Grimmeau, J.-P. (2007) Pour une géographie mondiale du commerce de luxe. Dans: N. Van Nuffel éd. *Van Christaller tot Wallerstein. Liber amicorum Prof. Dr. Pieter Saey*. Zelzate, Nautilus academic books, p.483-495.

Le lecteur pourra également utilement se référer à la communication de J.P. Grimmeau « Les projets de centres commerciaux dans et autour de Bruxelles dans le contexte du commerce existant et de l'histoire d'autres centres commerciaux. Un regard extérieur » lors du séminaire "Quelle place pour les centres commerciaux à Bruxelles et en périphérie?" organisé par la Plateforme interrégionale pour un développement économique durable aux Halles-Saint-Géry, à Bruxelles, le 5 mai 2011. Les actes de ce séminaire paraîtront prochainement.

### Sources statistiques aisément accessibles :

IMT-B est le site d'Information sur le Marché du Travail en Région bruxelloise, qui rassemble l'information sur les professions et les secteurs d'activité en Région de Bruxelles-Capitale. Il est réalisé par l'Observatoire bruxellois de l'Emploi d'ACTIRIS en collaboration avec Bruxelles Formation et le VDAB. On y accède de manière conviviale aux principales statistiques, ventilées par secteurs.

Consultable sur : <http://imtb.actiris.be>

Le site Atrium, l'agence bruxelloise pour le développement urbain, rassemble de nombreuses informations sur les principaux noyaux commerçants bruxellois.

Consultable sur : <http://www.atrium.irisnet.be>