

Conseil consultatif Economie, Emploi et Formation professionnelle

Note d'avis concernant l'extension de l'Esplanade

A l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Ottignies – Louvain-la-Neuve. Copie envoyée à Philippe Baras, Administrateur délégué de l'INESU.

En sa séance du mercredi 9 mars 2016 tenue à l'antenne communale de LLN, le Conseil consultatif a débattu de l'extension de l'Esplanade. En plus des membres du CC, des représentants de l'AH ont participé à cette réunion. Cette note est une synthèse des différents avis et questions exprimés par les citoyens présents (appelés ci-dessous « l'assemblée »).

A l'exposition des données en possession de la Ville (données issues du permis socio-économique et vues 3D), le premier constat est que, avec le projet proposé, le promoteur emprunte une voie traditionnelle : un centre commercial classique avec recherche de profits à rendements nettement supérieur à ce que propose l'économie réelle actuelle.

L'assemblée pense que LLN, ville en transition, laboratoire social et urbanistique depuis sa création, mériterait un projet qui emprunte une autre voie, qui mettrait en valeur ce qui n'existe pas ailleurs. Pourquoi la Ville n'exigerait-elle pas une partie de toiture verdurisée accessible aux citoyens qui en ferait un endroit agréable les beaux jours ? Pourquoi la Ville ne demanderait-elle pas quelques espaces pour y créer des services aux citoyens comme p.ex. un petit centre de collecte de déchets spéciaux tels que piles, cartouches, ampoules éco, huiles, peintures vu la disparition du parc à conteneurs tout proche ?

(tous ces exemples ne constituent pas une liste exhaustive et ne représentent en aucun cas de quelconques compensations aux différents constats faits dans cette note)

Nous comprenons que le promoteur de l'Esplanade cherche à booster sa croissance. Et le fait que de grandes enseignes tels C&A, H&M, Zara (category killers) sont déjà parties prenantes va dans ce sens. Des négociations avec Primark sont apparemment aussi en cours. Nous pensons que cette offre ne correspondra pas avec le profil des résidents de LLN ni même avec une partie de la population visée par la zone de chalandise que le promoteur tente de viser (Brabant wallon et Brabant flamand principalement). Avec les nouveaux immeubles qui s'implantent à LLN, c'est une population plutôt aisée qui va les occuper. **Nous pensons donc que le type de commerces envisagés ne rencontrera pas la demande.** Ces grandes enseignes sont connues pour leur utilisation de main d'œuvre étrangère à très bon marché et pour laquelle les conditions de travail sont exécrables. Même si ces enseignes respectent les lois sociales et du travail en Belgique, les emplois qu'elles créent sont bien souvent précaires. Elles font aussi venir la plupart du temps des produits d'extrêmement loin.

Nous suggérons à la Ville de questionner le porteur de projet sur les enseignes qui seront présentes ainsi que les denrées vendues, leur origine, les conditions de travail sur place, les filières d'acheminement (et les pays de transit) et le type de moyen de transport pour les acheminer de l'usine jusqu'à LLN. Avec ces données, la Commune pourra si nécessaire rappeler au porteur du projet certaines valeurs de la responsabilité sociale et environnementale qui lui sont chères (enfin nous l'espérons). Nous souhaitons des emplois de qualité et durables.

Avec l'essor du commerce en ligne et de la révolution digitale qui a déjà commencé, nous doutons des perspectives à long terme des implantations aux surfaces importantes. Aux Etats Unis, depuis 2008, plus aucun nouveau centre commercial n'a été créé et des chancres commerciaux sont

Conseil consultatif Economie, Emploi et Formation professionnelle

apparus. Jean-Luc Calonger, professeur de marketing et de gestion commerciale et directeur de l'Association du Management de Centre-Ville, ne disait pas autre chose en 2014 dans le Vif¹ : « *L'objectif des promoteurs n'est pas de créer des commerces, car le marché est saturé, mais de réaliser des opérations financières. Cette situation va nous mener tôt ou tard vers des chancres commerciaux, comme on le voit aux Etats-Unis.* »

Ceci nous fait craindre pour la durabilité à long terme du projet. Nous pensons que, dans cette perspective d'e-commerce, ce sont les commerces classiques et de proximité qui attireront les chaland de par leurs services et leurs conseils, vraie valeur ajoutée inexistante pour les produits vendus en ligne et dans certains magasins de grandes enseignes. Cependant, il est primordial de préserver ce genre de commerce que nous retrouv(er)ons principalement en dehors de l'Esplanade, voire même à Ottignies, qui risquent de souffrir dans le court terme de l'extension. Nous pensons aussi que pour garantir leur survie face aux category killers notamment, ces commerces vont devoir s'adapter et, en plus des leurs services et conseils, vont devoir faire évoluer leurs surfaces vers ce qu'on appelle le fun shopping² : créer un endroit convivial, agréable et original pour attirer par ce concept les acheteurs et les retenir assez longtemps dans leur surface de magasin à taille humaine. Car des études ont aussi montré que le chaland n'aime plus les grands espaces commerciaux... Une autre crainte est celle de voir le chaland confiné au périmètre de la galerie commerçante et dès lors ne plus en sortir vers le centre-ville et ses commerces de proximité. Nous pensons aussi qu'une trop forte inclusion du centre commercial et de la gare est un risque évident de voir le flux sortir de la gare dans la galerie puis se diriger en sortie vers cette même gare ou vers le parking RER et de créer ainsi une circonscription complètement hermétique. Inter-Environnement Wallonie ne dit d'ailleurs pas autre chose : « *La juxtaposition d'un centre commercial et d'une gare dans une même boîte risque en outre de s'avérer contre-productive à la localité qui les héberge, par exemple lorsque le reste de la ville ne profite pas de la visite des usagers de ces lieux.* »³

Que va mettre en œuvre la Ville pour protéger ces commerces dits « traditionnels » et les aider dans cette transition ? Il faut être attentif dans le permis d'urbanisme à prévoir une ouverture vers l'extérieur et une porosité qui est profitable à l'extérieur. Pourquoi ne pas envisager des commerces accessibles par l'extérieur côté ville, comme c'est le cas p.ex. au City2 à Bruxelles ? Il faudra veiller à conserver suffisamment de sorties de la gare directement vers le centre-ville sans passer par la galerie commerçante et éviter une entrée-sortie principale de grande taille dirigeant directement à l'intérieur de la galerie.

Pour en revenir aux propos de Jean-Luc Calonger (cfr supra), le promoteur va chercher son rendement rapide, ensuite une fois le produit « vendu », rien ne garantit la pérennité de son exploitation. Un tel mouvement d'abandon de grandes surfaces commerciales est en cours aux USA depuis 2008 : plus aucun centre créé et min. 30 chancres commerciaux déjà identifiés.

¹ <http://www.levif.be/actualite/belgique/il-y-a-trop-de-projets-de-centres-commerciaux-en-wallonie/article-normal-261247.html>

² Le fun shopping est un concept venant des Etats Unis qui a pour but de contrer les effets négatifs de l'e-commerce

³ Position de la Fédération Inter-Environnement Wallonie – Recommandations pour que les centres commerciaux rencontrent des objectifs de bon aménagement des lieux, d'utilisation parcimonieuse du sol et de développement durable (3 mai 2013)

Conseil consultatif Economie, Emploi et Formation professionnelle

Afin d'éviter un chancre en plein centre de LLN, nous suggérons à la Ville d'être attentive aux possibilités de reconversion de ces lieux de commerce et d'exiger une architecture modulable pour pouvoir, en cas de besoin, accueillir d'autres types d'activités : centre de congrès, bureaux, salle d'exposition, de concert, d'animations, ...

Aux dires de l'Echevin du Commerce, l'acceptation par la Commune en septembre 2014 du permis socio-économique de l'extension a été un geste fort de défense et de protection face aux différents projets aux alentours (Waterloo, Wavre, Namur, Woluwé, ...). Ce geste de protection de l'Esplanade est compréhensible mais ne garantit pas que ces projets ne voient pas le jour (Wavre avance d'ailleurs à grande vitesse). Et si tel devait être le cas, une dilution des chalands se ferait de manière naturelle et le risque de voir l'activité périliter est bien réel. Nous vous renvoyons aussi vers le paragraphe traitant du risque de voir un chancre apparaître sur le long terme.

Ainsi et de manière plus générale, nous regrettons que la Ville ne fasse pas appel aux citoyens – via le Conseil consultatif Economie – pour qu'il remette un avis sur les permis socio-économique comme cela se fait par la CCAT pour les permis d'urbanisme (obligation légale dans ce cas).

Nous souhaitons aussi que le Conseil Consultatif soit impliqué dans la réflexion sur le Schéma de développement commercial qui a déjà été annoncé.

Des démarches vont être prises auprès des commerçants de toute l'entité afin qu'ils soient représentés au sein du Conseil consultatif (l'AGCV p.ex. mais pas seulement car ne représente pas tous les commerçants). Nous souhaitons que les habitants et les commerçants fassent partie intégrante des projets importants sur le territoire communal. Une petite pierre à l'édifice de la participation citoyenne. Et la Ville dispose d'un outil pour ce faire : le Conseil consultatif Economie, Emploi et Formation professionnelle !

Pour le Conseil Consultatif,

Denis Vandenberghe

Président