

## Évolution récente des grands « centres commerciaux » en Belgique (1974-1975)

par B. MÉRENNE-SCHOUMAKER

Docteur en Sciences géographiques

Maître de Conférences à l'Université de Liège

Depuis 1968 — année de l'ouverture des deux premiers (Genk et Woluwé) —, onze « centres commerciaux » régionaux ou moyens (1) ont été créés en Belgique.

Dans une précédente étude (2), nous avons déjà analysé et comparé les sept réalisations en activité en avril 1974, c'est-à-dire : Genk, Woluwé (Woluwé-Saint-Lambert), Cora La Louvière, Batta (Huy), Westland (Anderlecht), Waasland (Saint-Nicolas) et Ring (Kuurne). Aussi, cet article aura-t-il un double but : d'une part étudier les quatre nouveaux centres ouverts depuis avril 1974 (Cora Châtelineau, Kern Wilrijk, Le Douaire Ottignies et Nivelles) et d'autre part, envisager les modifications intervenues dans les autres centres entre avril 1974 et juillet 1975. En outre, nous nous proposons de présenter un bilan structurel et qualitatif des onze centres commerciaux.

### I. — PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES NOUVEAUX « CENTRES COMMERCIAUX » (tableau I)

Le centre *Cora* de Châtelineau (3) a été ouvert le 18 septembre 1974. C'est une réalisation très voisine du Cora La Louvière, centre ouvert par le même promoteur, quatre ans plus tôt. Construit sur un vaste terrain de près de 20 ha acheté aux Charbonnages du Trieu-Kaisin, il a une surface commerciale brute de 24 240 m<sup>2</sup> dont 18 706

(1) D'une surface commerciale brute de plus de 25 000 m<sup>2</sup>, le centre régional compte plusieurs grands magasins ou magasins populaires et supermarchés ainsi que plus de 50 magasins spécialisés. Sa zone d'influence dépasse 120 000 personnes. Le centre moyen a, de son côté, une surface commerciale brute comprise entre 10 000 et 25 000 m<sup>2</sup>; il groupe 20 à 40 magasins spécialisés, un grand magasin à assortiment limité, un grand magasin populaire ou un hypermarché ainsi qu'un ou deux supermarchés. Sa zone d'influence comprend de 40 000 à 100 000 personnes.

(2) B. MÉRENNE-SCHOUMAKER, *Les grands centres commerciaux en Belgique*, dans *Bull. de la Société géogr. de Liège*, n° 10, 1974, pp. 13-38.

(3) D'après A. DEFOSSE, *Cora City II à Châtelineau*, dans *Distribution d'Aujourd'hui*, 1975, n° 1, pp. 22-23 et des données communiquées par Messieurs J. C. FREBUTTE, responsable du Service Expansion et Publicité de Frabelmar et A. MORE, secrétaire de l'Association des Commerçants des deux centres Cora.

TABLEAU I. — Principales caractéristiques des nouveaux « centres commerciaux ».

	Cora	Nivelles	Le Douaire	Kern
Commune d'implantation	Châtelineau	Nivelles	Ottignies	Wilrijk
Population de cette commune (en 1974)	19 507	17 589	7 052	44 025
Centre urbain le plus proche	Charleroi	Nivelles	Ottignies	Anvers
Niveau hiérarchique de ce centre (a)	1	4	5	1
Population de la commune centrale de ce centre (en 1974)	22 483	17 589	7 052	213 304
Population de ce centre et de sa zone d'influence (en 1973) (b)	413 967	38 510	18 087	860 550
Distance au centre (en km)	8,0	1,5	0,3	7,3
Population de la zone de chalandise (c)	284 500 (1973)	50 000 (1975)	30 000 (1975)	230 287 (1972)
Distance à l'autoroute la plus proche (en km)	± 4,5 (A54- Nivelles- Charleroi)	± 0,2 (E10- Bruxelles- Paris)	± 5 (E40- Bruxelles- Namur)	± 1,9 (E10- Anvers- Bruxelles)
Date d'ouverture	18-09-74	15-03-75	04-12-74	27-09-74
Superficie totale du terrain (en m <sup>2</sup> )	192 019	47 412	33 000	50 000
Superficie bâtie (en m <sup>2</sup> )	26 619	15 000	10 258	10 533
Superficie commerciale brute (en m <sup>2</sup> )	24 240	13 850	8 874	7 733
Rapport superficie bâtie-superficie totale du terrain (en %)	13,9	31,6	31,1	21,1
Rapport superficie commerciale brute-superficie bâtie (en %)	91,1	92,3	86,5	73,4

Nombre de niveaux de la galerie marchande	1	1	1	2
Nombre d'emplacements au parking	2 000	727	500	860
Nombre d'emplacements par 1 000 m <sup>2</sup> de superficie commerciale brute	82,5	52,5	56,3	111,2
Promoteur	Frabelmar (Ransart)	Rank City Wall Belgium (Bruxelles)	Cedim (Bruxelles)	Van Kerkhove en Gilson (Gand)

(a) *Source* : J. A. SPORCK, avec la collaboration de I. NADASDI, C. M. PIAVAUX et J. DENBLYDEN, *Hiérarchie des villes et leur structuration en réseau*. Ministère des Travaux Publics, Commission Nationale de l'Aménagement du Territoire, Liège, 1966, p. 9. Un centre de niveau 1 (métropole régionale) est un centre dont la population est comprise entre 300 000 et 900 000 habitants et qui rayonne sur 1 à 3 millions d'habitants. Pour les centres de niveaux 4 et 5 (petites villes), ces deux groupes de valeurs sont respectivement : 6 000-15 000 et 4 000-6 000 et 20 000-50 000 et 10 000-20 000. (b) Zone d'influence ramenée dans le cas des centres de niveau 1 au contact des zones d'influence des centres de niveaux 3, 4 et 5. *Source* : J. A. SPORCK, *Belgique : Armature urbaine. Zones d'influence des centres. Population et découpage administratif au 31-12-1973*, 1974 (inédit). (c) D'après les recherches effectuées préalablement aux localisations.

pour le seul hypermarché Cora qui ne compte pas moins de 50 caisses de sortie. Le parking du centre peut accueillir 2 000 voitures. Cora City II est localisé à Châtelineau, à 8 km à l'est de Charleroi. D'après les recherches effectuées préalablement à l'ouverture du centre, sa zone de chalandise compte près de 285 000 personnes.

C'est le 27 septembre qu'eut lieu l'inauguration du centre commercial Kern (4) à Wilrijk, commune de la partie sud de l'agglomération d'Anvers. Situé dans le prolongement d'une artère commerçante, le Kern a été voulu par les autorités communales qui souhaitaient revitaliser l'ancien centre par l'adjonction, à proximité de 4 000 m<sup>2</sup> de surface de vente existantes et de la place communale du Bist (où se tient le marché), d'un complexe nouveau de 7 733 m<sup>2</sup> de surface commerciale brute (y compris le supermarché préexistant). Plus proche de certains centres commerciaux anglais ou scandinaves que des autres centres belges, le Kern est à la fois un centre ouvert et un centre sous toit à deux niveaux. En effet, il se présente d'abord comme un centre piétonnier en U, non couvert, comme le centre de plusieurs villes nouvelles du Royaume-Uni ou de Scandinavie. Mais, il possède aussi à l'étage d'un bâtiment un centre climatisé (avec 30 cellules commerciales) et en sous-sol d'une autre construction un grand « discount » en chaussures. Les parkings proches (en surface et en sous-sol) peuvent accueillir 860 voitures. En 1972, plus de 230 000 personnes habitaient dans un rayon de 10 km du centre.

Ouvert le 4 décembre 1974 (5), *Le Douaire* (6) est aussi le fruit d'une initiative communale visant à doter la commune d'Ottignies, en plein développement, d'un véritable pôle d'attraction. En effet, Ottignies, commune résidentielle du Brabant wallon doit connaître, ces prochaines années, une importante poussée démographique en liaison avec l'installation toute proche de l'Université de Louvain-la-Neuve : de 7 052 habitants en 1974, la population serait portée en l'an 2 000 à 50 000 habitants. Or, la commune n'avait pas de centre commercial, car ses commerces étaient très dispersés. Aussi a-t-on imaginé la création d'un nouveau centre de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface bâtie et doté d'un parking de 500 places. Dès à présent, le centre dessert une dizaine de communes, soit environ 30 000 habitants.

(4) D'après I. COOMANS, *Renouveau commercial à Wilrijk. Le shopping center « Kern »*, dans *Distribution d'Aujourd'hui*, 1975, n° 5, pp. 10-12; K. EMBO-DE BACKER, *De promotie van het koopcentrum met praktische toepassing*, Verhandeling voorgelegd tot het bekomen van de graad van licentiaat in de Marketing en de Distributie, Rijksuniversiteit Gent, 1973, pp. 95-139 (inédit), et des données fournies par Madame K. Embo-De Backer, Assistante à l'Université de Gand.

(5) En réalité, le supermarché Delhaize est ouvert depuis le 8 novembre 1973.

(6) D'après A. C. DE VAUCLEROY, *Le Douaire à Ottignies : premier shopping center du Brabant Wallon*, dans *Distribution d'Aujourd'hui*, 1974, n° 4, pp. 24-26; Y. DU MONCEAU, *Deux nouveaux pôles du commerce en Brabant Wallon*, Communication présentée au 5<sup>e</sup> Congrès International de la Distribution, Bruxelles 16-18 septembre 1974, (inédit), et des données communiquées par A. Schmidt, Project-Manager de CEDIM.

Enfin, le centre de *Nivelles* (7) a été inauguré le 18 mars 1975. Il est situé à proximité de l'autoroute Bruxelles-Paris, à 1 500 mètres du centre de la commune, non loin d'un nouvel ensemble résidentiel. Sa surface commerciale brute est de 13 850 m<sup>2</sup> et son parking compte 727 places. Sa zone de chalandise compte actuellement 50 000 personnes.

Comparativement aux autres centres (8), les quatre nouveaux sont de taille relativement modeste, en particulier Le Douaire et le Kern. Le rapport superficie bâtie-superficie totale du terrain est faible, surtout pour Cora Châtelineau qui a été construit, comme nous l'avons dit précédemment sur un vaste terrain industriel, et aussi pour le Kern. Toutefois, pour ce dernier, l'emprise du bâti est plus forte que ne le montre le rapport, car d'autres immeubles (résidence et bureaux) ont aussi été construits sur le terrain. Le rapport superficie commerciale brute-superficie bâtie est par contre assez élevé, sauf pour le Kern, où les rues piétonnières sont très larges. Tous les centres, sauf Nivelles, comptent au moins 55 places de parking par 1 000 m<sup>2</sup> de superficie commerciale brute ; à Cora Châtelineau, on relève même 82,5 places par 1 000 m<sup>2</sup> et au Kern 111,2 places par 1 000 m<sup>2</sup>. Mais cette dernière valeur traduit une nouvelle fois assez mal la réalité, car les parkings proches du Kern sont destinés à l'ensemble du commerce central de Wilrijk et de plus y sont comptés les 500 emplacements de la place du Bist qui ne sont pas disponibles le vendredi, jour du marché. D'autre part, trois des quatre centres ont été réalisés par une société immobilière.

## II. — COMPARAISON ENTRE LES STRUCTURES DES CENTRES (tableau II)

Les données, consignées dans le tableau II, traduisent la structure générale des centres et la structure des commerces spécialisés de ces mêmes centres. En effet, pour chacun d'eux, figurent d'abord par grands groupes d'activités, le nombre d'unités et les superficies commerciales correspondantes à la fois en valeurs absolues et en valeurs relatives au total de chaque centre. De plus, le tableau II fournit des données similaires au niveau des six grandes catégories commerciales distinguées au sein des commerces spécialisés par J.A. Sporck (9).

De telles informations, obtenues grâce à une enquête dans chaque centre, vont nous aider à présenter la structure des quatre nouveaux

(7) D'après L. F. WEGNEZ, *Le shopping center de Nivelles*, dans *Distribution d'aujourd'hui*, 1975, n° 4, pp. 29-30 et des renseignements communiqués par R. Wissinger, administrateur-délégué de la Rank City Wall Belgium.

(8) Voir B. MÉRENNE-SCHOUMAKER, *Les grands centres commerciaux en Belgique, ouvr. cité*, tableaux I et II, pp. 18-19 et 24.

(9) J. A. SPORCK, *Etude de la localisation du commerce de détail (Aspects méthodologiques)*, dans *Bull. de la Société belge d'Etudes géogr.*, t. XXXIII, 1964, pp. 60 et 99-106.

TABLEAU II. — Comparaison entre les structures des centres (juillet 1975).

	Westland			Ring			Woluwé			Cora Châtelineau			Cora La Louvière		
	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c
<i>Structure générale</i>															
Grands magasins, hypermarchés et supermarchés	4	19 889	57,4	2	12 449	37,9	3	21 221	65,2	1	18 706	77,2	1	12 591	57,8
Commerces spécialisés (*)	65	14 034	40,5	49	9 121	27,7	53	10 656	32,8	36	4 947	20,4	43	8 911	40,9
Banques, assurances, agents immobiliers, bureaux de mutuelle, bureaux de poste, bureaux des associations des commerçants	3	328	0,9	1	80	0,2	2	256	0,8	1	72	0,3	2	101	0,5
Activités de loisirs	1	204	0,6	4	1 014	3,1	—	—	—	2	88	0,4	—	—	—
Unités inoccupées, occupées temporai- rement ou en négociation	4	206	0,6	15	10 237	31,1	1	399	1,2	1	427	1,7	2	166	0,8
Total	77	34 661	100,0	71	32 901	100,0	59	32 532	100,0	41	24 240	100,0	48	21 769	100,0
<i>Structure des commerces spécialisés</i>															
Alimentation	6	556	4,0	6	504	5,5	9	529	5,0	3	227	4,6	6	389	4,4
Horeca	6	1 513	10,7	5	1 963	21,5	4	1 433	13,4	5	1 288	26,0	3	944	10,6
Services	6	504	3,6	6	996	11,0	5	847	8,0	6	944	19,1	6	498	5,5
Commerces à fréquentation régulière	18	2 573	18,3	17	3 463	38,0	18	2 809	26,4	14	2 459	49,7	15	1 831	20,5
Habillement	29	6 281	44,8	22	3 006	33,0	18	5 690	53,4	11	1 550	31,3	14	1 973	22,2
Equipements	9	2 339	16,7	4	1 351	14,8	5	878	8,2	3	602	12,2	5	4 377	49,1
Loisirs - Luxe - Culture	9	2 841	20,2	6	1 301	14,2	12	1 279	12,0	8	336	6,8	9	730	8,2
Commerces à fréquentation épisodique	47	11 461	81,7	32	5 658	62,0	35	7 847	73,6	22	2 488	50,3	28	7 080	79,5
Total	65	14 034	100,0	49	9 121	100,0	53	10 656	100,0	36	4 947	100,0	43	8 911	100,0

TABLEAU II (suite). — Comparaison entre les structures des centres (juillet 1975).

	Waasland			Genk			Nivelles			Batta			Le Douaire			Kern		
	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c
<i>Structure générale</i>																		
Grands magasins, hypermarchés et supermarchés	2	10 707	51,3	2	10 650	63,2	2	8 470	61,2	1	4 795	53,5	2	4 699	52,9	1	1 800	23,3
Commerces spécialisés (*)	33	9 690	46,5	52	6 145	36,4	24	4 036	29,1	29	4 056	45,2	24	2 863	32,3	57	5 304	68,6
Banques, assur., etc.	1	111	0,5	1	59	0,3	2	144	1,0	1	109	1,2	—	—	—	3	326	4,2
Activités de loisirs	1	350	1,7	3	20	0,1	—	—	—	1	12	0,1	—	—	—	—	—	—
Unités innoc., occup. tempor. ou en négociat.	—	—	—	—	—	—	12	1 200	8,7	—	—	—	10	1 312	14,8	5	303	3,9
Total	37	20 858	100,0	58	16 874	100,0	40	13 850	100,0	32	8 972	100,0	32	8 874	100,0	66	7 733	100,0
<i>Structure des comm. spécialisés</i>																		
Alimentation	1	217	2,2	3	176	2,9	3	264	6,5	2	138	3,4	2	132	4,6	2	192	3,6
Horeca	4	1 292	13,3	9	1 509	24,5	4	880	21,8	2	355	8,7	1	110	3,8	1	236	4,4
Services	5	1 218	12,6	3	171	2,8	5	598	14,6	9	1 174	29,0	4	217	7,6	6	375	7,1
Commerces à fréq. régul.	10	2 727	28,1	15	1 856	30,2	12	1 732	42,9	13	1 667	41,1	7	459	16,0	9	803	15,1
Habillement	12	4 015	41,5	19	2 202	35,8	7	1 188	29,4	9	1 372	33,8	6	981	34,3	35	3 067	57,8
Equipements	5	2 073	21,4	6	1 371	22,3	3	936	23,2	2	777	19,2	5	979	34,2	3	411	7,8
Loisirs - Luxe - Culture	6	875	9,0	12	716	11,7	2	180	4,5	5	240	5,9	6	444	15,5	10	1 023	19,3
Comm. à fréquent. épisod.	23	6 963	71,9	37	4 289	69,8	12	2 304	57,1	16	2 389	58,9	17	2 404	84,0	48	4 501	84,9
Total	33	9 690	100,0	52	6 145	100,0	24	4 036	100,0	29	4 056	100,0	24	2 863	100,0	57	5 304	100,0

(\*) = y compris les restaurants gérés par les grandes surfaces.

a = nombre d'unités; b = superficies commerciales brutes; c = % des superficies commerciales brutes par rapport à la superficie commerciale brute du centre ou des commerces spécialisés du centre.

centres et, par comparaison aux données rassemblées en avril 1974 (10), à déceler les changements intervenus dans les autres centres.

Toutefois, une remarque préliminaire s'impose : certaines rubriques ont été modifiées entre 1974 et 1975 afin de réaliser la comparaison la plus correcte possible. Ainsi, tous les restaurants exploités par les grands magasins sont à présent repris sous la rubrique « Horeca » des commerces spécialisés (11). Toutes les activités de loisirs ont été comptabilisées dans la superficie commerciale brute (12) de même que tous les stands permanents de la galerie marchande. Enfin, les supermarchés ne sont distingués des grands magasins que si leurs caisses sont indépendantes de ces derniers. Les tableaux de 1974 et de 1975 ne sont donc pas tout à fait comparables.

#### A. — STRUCTURE DES NOUVEAUX CENTRES.

Aucun des centres n'est complètement occupé. En juillet 1975, il subsistait une cellule vide à Cora Châtelineau (13), 5 au Kern, 10 au Douaire (14) et 12 à Nivelles ; les surfaces correspondantes représentent respectivement 1,7, 3,9, 14,8 et 8,7 % de la superficie totale du centre. De cette situation, il résulte que la part des commerces spécialisés est dans tous les cas plus faible que celle prévue par les promoteurs, toutes les surfaces disponibles étant destinées à ces commerces spécialisés.

Comparativement aux autres centres, la part des hypermarchés et des supermarchés est forte à Cora Châtelineau (77,2 % du total de la superficie) et dans une mesure moindre à Nivelles où il existe un hypermarché et un supermarché. A l'opposé, au Kern, le supermarché ne représente que 23,3 % de la surface. L'importance relative des banques, assurances et autres activités de ce groupe est à Cora Châtelineau et à Nivelles très proche de celle enregistrée dans les sept centres en activité en 1974 : par contre, au Kern, la part de ce secteur est plus grande (15), alors qu'à Ottignies le groupe n'est pas représenté. Enfin, seul Cora Châtelineau compte deux unités de jeux.

En ce qui concerne les commerces spécialisés, Le Douaire et le Kern ont plus des 4/5 de la superficie de ces commerces relevant des activités

(10) B. MÉRENNE-SCHOUMAKER, *Les grands centres commerciaux en Belgique*, ouvr. cité, tabl. III et IV, pp. 28-31.

(11) Qu'ils soient indépendants du magasin (cas du Sarma de Genk) ou situés en son sein (restaurants Innovation au Westland, à Woluwé et à Genk, Sarma au Ring et G.B. à Saint-Nicolas).

(12) Qu'elles soient localisées dans des cellules spéciales (cas du théâtre au Westland, des cinémas au Ring ou de la bibliothèque au Waasland) ou qu'il s'agisse de jeux situés de manière permanente dans la galerie marchande (p. ex. à Batta ou à Cora Châtelineau).

(13) Cellule faisant l'objet d'une négociation.

(14) Dont sept cellules actuellement en négociation.

(15) A cause notamment de la présence de deux bureaux de sociétés mutualistes.

à fréquentation épisodique, alors que dans les deux autres centres la superficie de ces activités ne représente plus que 57,1 % des commerces spécialisés (à Nivelles) ou 50,3 % (à Cora Châtelineau). Certes, les résultats relatifs aux commerces spécialisés ne peuvent être considérés comme définitifs, en particulier à Nivelles et Ottignies où il reste plusieurs cellules disponibles. Toutefois, dès à présent, à la lumière de la comparaison avec les centres existants en 1974, on peut dire que :

- la part des cafés-restaurants et des services est un peu trop développée à Cora Châtelineau, au détriment, semble-t-il, des trois catégories de commerces à fréquentation épisodique ;
- ces trois mêmes catégories sont également trop peu importantes à Nivelles ;
- le secteur cafés-restaurants est trop faible à Ottignies où il manque un restaurant (16) ;
- ce même secteur est aussi trop réduit au Kern (où il y a seulement un tea-room-restaurant) de même que le groupe équipements ; au contraire, la catégorie habillement y apparaît surdéveloppée et de plus insuffisamment diversifiée.

#### B. — EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AUTRES CENTRES.

Toutes les superficies commerciales brutes sont différentes en juillet 1975. Toutefois, les changements n'ont pas tous la même signification : certains résultent des modifications apportées aux relevés, d'autres au contraire traduisent de réelles modifications. Parmi ces dernières, trois cas doivent être retenus : le Ring, Woluwé et Cora La Louvière.

Au Ring, la surface totale a été réduite de 36 569 m<sup>2</sup> à 32 901 m<sup>2</sup> par modification de l'espace réservé au second grand magasin, non encore installé. Le Ring n'est donc plus le plus grand centre belge mais le deuxième et, dès le 4 septembre 1975, il sera le troisième. En effet, c'est à ce moment que sera inaugurée l'extension de Woluwé (3 840 m<sup>2</sup>), portant la surface de ce centre à 36 002 m<sup>2</sup> ; Woluwé sera dès lors le centre belge le plus étendu devant Westland. Remarquons qu'en juillet 1975, la surface de Woluwé est plus grande qu'en avril 1974 par suite de l'agrandissement du magasin C en A (+ 369,90 m<sup>2</sup>) (17). La situation de Woluwé traduite dans le tableau II est donc provisoire. Un autre changement important concerne Cora La Louvière, où le centre de loisirs de 6 437 m<sup>2</sup> a été fermé, ce qui ramène la surface du centre de 28 196 m<sup>2</sup>

(16) Actuellement il n'existe qu'un café.

(17) En réalité, ce magasin a augmenté sa surface, non seulement par une modification apportée à la construction du centre, mais encore en reprenant deux cellules voisines. De plus, dès septembre 1975, il annexera encore deux autres unités ce qui portera sa surface à 2 267,30 m<sup>2</sup>, les deux commerces situés dans ces cellules étant transférés dans la nouvelle extension.

à 21 769 m<sup>2</sup> (18). De nouveau, cette situation est provisoire, car on construit actuellement sur le parking du centre une nouvelle cellule destinée à abriter un luna-park.

Les autres modifications résultent par contre des relevés. Nous avons, en effet, augmenté la surface du Waasland en reprenant la bibliothèque, celle de Genk et de Batta en comptant les surfaces de jeux localisés dans la galerie marchande. Au Westland, nous avons, à l'opposé, soustrait de la surface la cellule occupée par le promoteur (reprise en 1974 parmi les unités non encore louées).

Au total, la part des grands magasins, hypermarchés et supermarchés, est souvent plus restreinte qu'en 1974, puisque les restaurants sont rangés en 1975 parmi les commerces spécialisés. Néanmoins, au Ring, la valeur relative de ce groupe a augmenté à la suite de la diminution de la surface totale. N'ayant pas de caisses distinctes, GRO et le Grand Bazar ont été considérés à Batta comme une unité ; il en est de même du Sarma de Genk qui est à présent un hypermarché (19). Par contre, la diminution de 4 à 3 unités à Woluwé est la conséquence de la fermeture du supermarché de l'Innovation, dont la surface est, depuis février 1975, réutilisée par le grand magasin à rayons multiples.

Le nombre de commerces spécialisés a partout changé, sauf au Westland (20). Les modifications ont à nouveau une double origine. Parmi les changements réels, relevons l'ouverture de 5 nouveaux magasins au Ring (dont un grand magasin d'électro-ménager), l'occupation de la seule cellule vide en 1974 au Westland, la subdivision en deux d'une cellule à Genk, la disparition de deux points de vente à Woluwé (dont les surfaces ont été reprises, comme nous l'avons dit plus haut, par C en A), etc. En juillet 1975, il subsiste donc 4 cellules disponibles au Westland, 1 à Woluwé, 2 à Cora La Louvière et 15 au Ring (dont un grand magasin, le bureau de postes et 13 magasins spécialisés).

Dans la catégorie banques, assurances etc., les seuls changements observés sont : l'ouverture du bureau de postes au Westland, l'ouverture d'une banque au Ring, l'ouverture d'un bureau de l'association des commerçants à Cora La Louvière et la fermeture d'une banque à Genk.

Pour le groupe loisirs, mise à part la fermeture du centre de loisirs de Cora La Louvière, on relève encore l'ouverture d'une galerie d'art au Ring et la fermeture d'une cellule de jeux à Genk (21).

(18) 21 769 m<sup>2</sup> et non 21 759 m<sup>2</sup>, en raison du comptage du stand Mister Minit de la galerie marchande (10 m<sup>2</sup>) parmi les services.

(19) Au départ, Sarma disposait à Genk d'un grand magasin populaire et d'un supermarché.

(20) En réalité, deux magasins ont changé d'affectation, une cellule précédemment vide a été occupée, deux autres magasins sont actuellement fermés et, de plus, nous avons repris le restaurant Innovation parmi les commerces spécialisés.

(21) De plus, comme nous l'avons dit plus haut, ont été comptés dans ce groupe la bibliothèque de Saint-Nicolas et les jeux de la galerie marchande de Genk et de Batta.

Enfin, malgré les différentes modifications, la répartition des commerces spécialisés en six grandes catégories a peu changé. On retrouve les spécialisations décelées en 1974 et on est frappé à nouveau par la variation des situations observables dans une même formule commerciale.

### III. — COMPARAISON ENTRE LE NIVEAU QUALITATIF DES COMMERCES SPÉCIALISÉS DES DIFFÉRENTS CENTRES (tableau III)

Comme en 1974, nous avons profité de l'enquête dans les différents centres pour coter trois aspects qualitatifs des commerces spécialisés : le standing, le modernisme et l'assortiment (22). Le tableau III ci-dessous traduit le résultat de cette recherche en fournissant la cote moyenne obtenue par l'ensemble des magasins de chaque centre, ainsi que le classement des différents centres pour chaque aspect qualitatif. Toutefois, en raison du petit nombre d'unités de certaines catégories commerciales, nous avons renoncé à présenter les résultats par catégorie, comme cela fut fait en 1974 (23).

TABLEAU III. — Comparaison entre le niveau qualitatif des commerces spécialisés des centres commerciaux (juillet 1975).

	Standing		Modernisme		Assortiment	
	Cote moyenne	Classement	Cote moyenne	Classement	Cote moyenne	Classement
Westland	3,98	4	4,49	2	4,16	3
Ring	4,35	1	5,02	1	4,35	1
Woluwé	4,02	2	4,43	3	4,20	2
Cora Châtelineau	3,81	7	4,31	4	4,14	5
Cora La Louvière	3,60	11	3,81	11	3,98	7
Waasland	3,88	5	4,18	5	4,15	4
Genk	3,71	10	3,92	10	3,87	10
Nivelles	3,72	9	4,00	8	3,79	11
Batta	3,79	8	3,93	9	3,93	9
Le Douaire	3,83	6	4,12	7	3,96	8
Kern	4,00	3	4,14	6	4,00	6

(22) Rappelons que le standing est la position dans une hiérarchie de valeurs eu égard à la qualité, la présentation, l'aspect des produits vendus et leur cadre d'exposition; le modernisme représente par contre la position dans une hiérarchie de valeurs eu égard à l'âge plus ou moins récent des équipements nécessaires ou utiles et à l'aspect plus ou moins nouveau ou récemment restauré du cadre d'exposition tant extérieur qu'intérieur. Quant à l'assortiment, il traduit la qualité et la profondeur du choix des articles proposés à la vente (J. A. SPORCK, *Etude de la localisation du commerce de détail (Aspects méthodologiques)*, *ouvr. cité*, pp. 61-63).

(23) B. MÉRENNE-SCHOUMAKER, *Les grands centres commerciaux en Belgique*, *ouvr. cité*, tableau V, p. 34.

## A. — NIVEAU QUALITATIF DES NOUVEAUX CENTRES.

Le Kern est le centre nouveau le mieux classé du point de vue standing. Au sein des centres belges, il occupe la troisième place derrière le Ring et Woluwé. Ce résultat découle de la grande uniformité des différentes cellules, presque toutes situées au même niveau dans l'échelle des valeurs. Le centre de Wilrijk contraste ainsi avec les centres de Kuurne ou de Woluwé, où l'on trouve une plus grande diversité parmi les commerces spécialisés. Des points de vue modernisme et assortiment, le classement du Kern est moins favorable : il occupe seulement la 6<sup>e</sup> place.

Eu égard au standing de ses magasins spécialisés, Le Douaire se classe deuxième ; toutefois, il n'occupe que le sixième rang parmi les centres belges. Pour les aspects modernisme et assortiment, il vient seulement en 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> place.

Cora Châtelineau a une cote moyenne de standing très proche de celle du Douaire : 3,81 contre 3,83 et se range donc directement après le centre d'Ottignies. Remarquons que le standing moyen de ses magasins spécialisés est plus élevé qu'à La Louvière et que cette situation a été voulue par le promoteur qui souhaitait mieux mettre en évidence la dualité du centre : hypermarché ou commerce de masse — commerces spécialisés ou commerce de luxe. En ce qui concerne le modernisme et l'assortiment, Cora Châtelineau est mieux classé que pour le standing ; il occupe respectivement la 4<sup>e</sup> et la 5<sup>e</sup> place.

Le centre de Nivelles obtient enfin une cote moyenne de standing de 3,72 ce qui le range en 9<sup>e</sup> position parmi les centres belges. Dans le domaine du modernisme, il occupe la 8<sup>e</sup> place et pour l'assortiment la 11<sup>e</sup>.

## B. — EVOLUTION DU NIVEAU QUALITATIF DES AUTRES CENTRES.

En général, les changements enregistrés entre 1974 et 1975 sont peu importants. La situation ne s'est finalement modifiée que dans deux centres : Ring et Cora La Louvière, où on observe une augmentation de toutes les cotes moyennes (24).

Ces modifications semblent avoir été favorisées par les directions des centres. En effet, la direction du Ring veut faire du centre un ensemble de commerces de luxe, tandis qu'à La Louvière, les responsables souhaitent, comme à Châtelineau, mieux opposer les commerces spécialisés à l'hypermarché.

---

(24) Au Ring, le standing moyen est passé de 4,16 à 4,35, le modernisme de 4,75 à 5,02 et l'assortiment de 4,11 à 4,35. A Cora La Louvière, les trois changements sont : 3,40 à 3,60, 3,65 à 3,81 et 3,79 à 3,98.

## IV. — CONCLUSION

En juillet 1975, la Belgique compte onze « centres commerciaux » régionaux ou moyens. En outre, d'autres réalisations sont prévues pour les prochaines années (25). La formule « shopping centers » semble donc rencontrer un certain succès.

Dans le cadre de cette étude, nous nous sommes particulièrement attardée aux quatre centres ouverts en 1974 et 1975, ainsi qu'aux modifications ayant affecté les sept centres en activité en avril 1974.

Au total, deux constatations s'imposent. D'une part, il existe une tendance à réaliser des centres plus petits que précédemment, intégrés deux fois sur quatre à des opérations de restructuration urbaine. D'autre part, les changements enregistrés dans les sept centres étudiés précédemment traduisent une fois de plus les mutations affectant le secteur de la distribution et l'intérêt d'études évolutives.

*(Août 1975)*

---

(25) Notamment le Cours-Saint-Michel à Etterbeek (banlieue de Bruxelles) et un centre à Waregem.

