



*Lessines*



Groupe One  
.....  
Nous créons des  
entreprises durables

# L'avenir mise sur Lessines

Analyse, potentialités et proposition d'actions



# Dynamisation à l'entrepreneuriat

## Services d'information, formation et sensibilisation à l'entrepreneuriat

- ▶ Séance publique d'information (2 prévues) : 3 réalisées
- ▶ Accompagnement individuel : 17 porteurs de projets → 6 créations.
- ▶ Formations collectives de 3 x 7 journées pour les porteurs accompagnés (Braine-Le-Comte)
- ▶ Formation à la gestion (+ Ecobox) 10 x 1/2 journée (à Braine-Le-Comte)
- ▶ Sensibilisation à l'entrepreneuriat dans les écoles → 6 modules d'une demi-journée (5 réalisés)
- ▶ Rencontre des acteurs du territoire et d'acteurs extérieurs



Groupe One  
.....  
entreprises délabées



Lessines



# ÉTUDE COMPARATIVE DE COMMUNES (PARTENARIAT UPcity7)

Comines-Warneton, Manage, Saint-Ghislain, Tubize Enghien, Nivelles et La Louvière

## PLAN SOCIO-ÉCONOMIQUE (=DEMANDE)

- ▶ La population locale alignée avec la moyenne régionale en termes de structure par âge, avec une part de personnes âgées grandissante et un âge moyen de 41 ans. La part de famille avec enfants est plus importante que dans les communes comparées.
- ▶ niveau de **revenu médian relativement élevée**, +- 22.500€.
- ▶ Il existe donc un **potentiel non-négligeable sur le plan commercial** pour la population locale de la commune de Lessines, autant en matière d'effectifs de population que de pouvoir d'achat.
- ▶ Le profil de la demande doit s'orienter préférentiellement vers les ménages d'assez grande taille (2,35 individus par ménage en moyenne) et vers une population dont le taux d'emploi tend à diminuer.



Groupe One  
Innovation et  
entreprises durables



Lessines



### PERSPECTIVES DE POPULATION :

	2012	2017	Densité de population (2017)	Croissance de population	Solde migratoire total (/1.000 habitants en 2016)	Nombre d'habitants en 2035
Lessines	18.377	18.580	257,0	1,1%	0,75	19.891
Comines-Warneton	17.884	18.102	296,3	1,2%	3,37	18.056
Manage	22.501	23.131	1.180,2	2,8%	3,98	23.582
Saint-Ghislain	23.004	23.207	330,7	0,9%	7,65	23.487
Tubize	24.108	25.646	785,2	6,4%	6,11	30.164
Engghien	13.091	13.563	334,1	3,6%	5,18	15.789
Nivelles	26.819	28.368	468,1	5,8%	11,77	32.963
La Louvière	78.774	80.719	1.256,5	2,5%	3,33	90.807
Province : Hainaut	1.323.196	1.339.562	353,8	1,2%	2,87	1.391.621
Région : Wallonie	3.546.329	3.614.473	214,6	1,9%	3,63	3.867.760

### NIVEAU DE REVENU (en 2015) :

	Revenu médian par déclaration 2015
Lessines	22.476 €
Comines-Warneton	21.683 €
Manage	20.456 €
Saint-Ghislain	21.903 €
Tubize	23.460 €
Engghien	24.563 €
Nivelles	24.200 €
La Louvière	19.793 €
Province : Hainaut	21.119 €
Région : Wallonie	22.302 €



# ÉTUDE COMPARATIVE DE COMMUNES

Comines-Warneton, Manage, Saint-Ghislain, Tubize Enghien, Nivelles et La Louvière

## L'ANALYSE DES LOYERS COMMERCIAUX

- ▶ Les communes du Brabant wallon (Nivelles et Tubize) et les frontalières (Comines) ont des loyers commerciaux assez élevés, dépassant souvent les 12 €/m<sup>2</sup> (et plus en centre-ville).
- ▶ En calculant une moyenne de loyer commercial mensuel pour les 4 communes comparables (Comines, Manage, Saint-Ghislain et Tubize), nous avons une **valeur de référence pour Lessines de : 9,82 €/m<sup>2</sup> et max. 10,76 €/m<sup>2</sup> dans le centre**
- ▶ L'analyse qualitative (entretiens téléphoniques) a démontré que ces prix peuvent être diminués, à travers plusieurs exemples :
  - ▶ Manage loue une cellule commerciale à un restaurateur pour 5,8 €/m<sup>2</sup> par mois.
  - ▶ Prix moyen pour des cellules de centre-ville à Comines = 7,6 €/m<sup>2</sup> perçu comme trop élevé suite à l'influence frontalière.
  - ▶ Recours au pop-up stores à des tarifs avantageux, comme le font Saint-Ghislain et Lessines.





*Lessines*



Groupe One  
.....  
Nous créons des  
entreprises durables

# Lessines en actions (court terme)



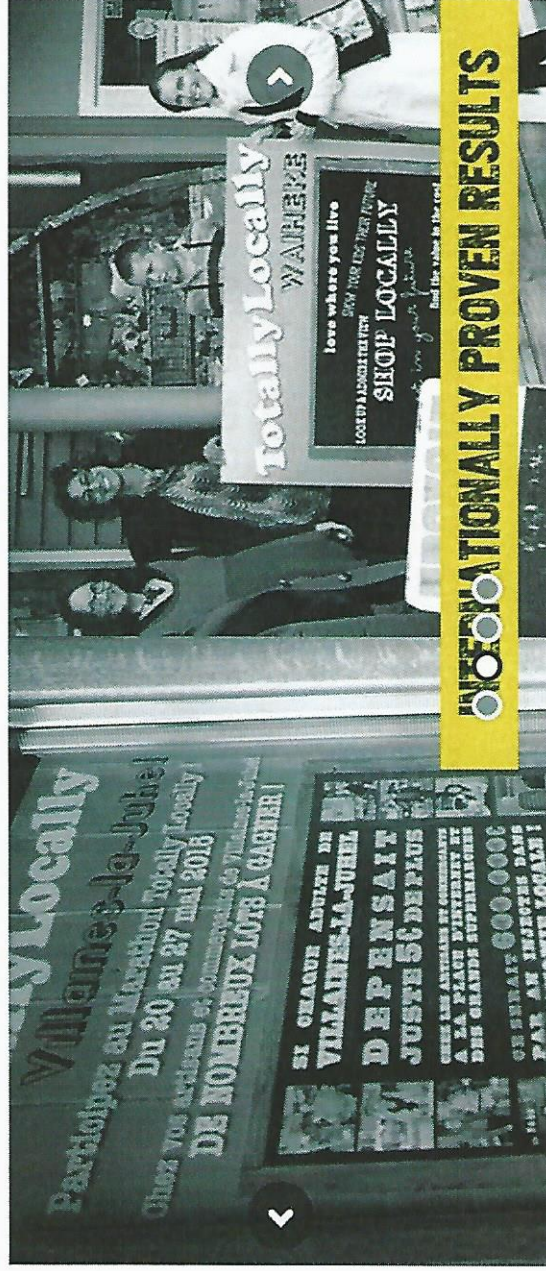
# ÉTUDE COMPARATIVE DE COMMUNES

Comines-Warneton, Manage, Saint-Ghislain, Tubize Enghien, Nivelles et La Louvière

## L'ANALYSE DES LOYERS COMMERCIAUX

- ▶ Les communes du Brabant wallon (Nivelles et Tubize) et les frontalières (Comines) ont des loyers commerciaux assez élevés, dépassant souvent les 12 €/m<sup>2</sup> (et plus en centre-ville).
- ▶ En calculant une moyenne de loyer commercial mensuel pour les 4 communes comparables (Comines, Manage, Saint-Ghislain et Tubize), nous avons une **valeur de référence pour Lessines de : 9,82 €/m<sup>2</sup> et max. 10,76 €/m<sup>2</sup> dans le centre**
- ▶ L'analyse qualitative (entretiens téléphoniques) a démontré que ces prix peuvent être diminués, à travers plusieurs exemples :
  - ▶ Manage loue une cellule commerciale à un restaurateur pour 5,8 €/m<sup>2</sup> par mois.
  - ▶ Prix moyen pour des cellules de centre-ville à Comines = 7,6 €/m<sup>2</sup> perçu comme trop élevé suite à l'influence frontalière.
  - ▶ Recours au pop-up stores à des tarifs avantageux, comme le font Saint-Ghislain et Lessines.





**Kit de marketing pour créer des villes fortes et dynamiques et des économies locales durables.**  
 Les entreprises et les magasins indépendants sont le fondement de nos communautés et, lorsqu'ils prospèrent, ils créent de vrais emplois, des villes solidaires et des économies fortes.

**Totally Locally aide les gens à redécouvrir et à tomber amoureux de leurs rues principales.**  
 Un grand nombre de nos projets sont primés et notre kit urbain est utilisé par des groupes du monde entier, ce qui permet à leurs villes de devenir de meilleurs endroits où vivre et travailler.



## ACTIONS COURT TERME (1/2)

Améliorer l'image de la ville et la notion de fierté pour donner envie d'y habiter et vivre !

- ▶ Travailler les entrées de la ville pour les rendre plus qualitatives et accueillantes
- ▶ Rendre les parkings (en dehors de celui de la poste) plus qualitatif et également plus accueillant.
- ▶ Développer une signalétique qui permette de rendre visible tout ce qui existe à Lessines mais également dans ses villages : parking, tourisme, commerces, entreprises
- ▶ Redévelopper des promenades découvertes de la ville et environs (liens avec des associations et promenade Ecophile - Hugues Robaye)
- ▶ Développer une communication commerciale qui démontre la fierté pour des habitants de vivre et travailler à Lessines... « si on est là c'est parce que l'on croit à notre ville »  
→ lien avec la proposition marketing « Totally Localy »
- ▶ Aller voir d'autres expériences de ville : Veselet (Abbatiale), Villaines-la-Juhel (Totally Localy)



Groupe One  
Nous créons des  
entreprises durables



Lessines



## ACTIONS COURT TERME (2/2)

Travailler le lien de collaboration entre commerçants, propriétaires, ADL et service d'urbanisme

- ▶ Organiser une véritable **concertation entre ces acteurs** pour permettre de donner un maximum de souplesse au niveau urbanistique pour la revalorisation des bâtiments de centre-ville (cellules commerciales et logements)
- ▶ Mettre en place un « **outil** » qui **permette l'échange d'informations** pour maximiser la rencontre entre les demandes d'espaces économiques et les disponibilités
- ▶ **Etablir un « book »** sur les règles d'urbanisme, les aides communales, les aides régionales et européennes → via un stagiaire
- ▶ **Etablir un business model** tenant compte des aides, coûts des travaux, prix du cadastre, etc. → via un stagiaire
- ▶ Etudier la possibilité de développer d'une « **agence immobilière commerciale** » sur base du modèle de l'agence immobilière sociale