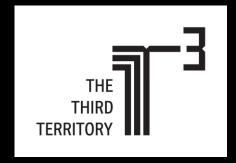


Expertise • Advice • Solutions

Retail & Real Estate Partner

Le marché de la Franchise en Belgique

Octobre 2021





GeoConsulting

Retail & Real Estate Partner

Partenaire en geomarketing dans les secteurs du Retail et Real Estate, GeoConsulting met 15 années d'expertise, de conseil et de solutions au service de ses clients. Nous sommes présents en Belgique, en France et au Grand-Duché de Luxembourg, actifs et réactifs partout en Europe.

De manière globale et tout au long du processus de votre projet retail ou real estate, GeoConsulting crée des solutions sur mesure pour permettre de prendre les décisions les plus pertinentes dans le développement des activités.

Nos experts vous accompagnent et vous conseillent à chaque étape de votre parcours. Parce que vous êtes unique, notre accompagnement l'est aussi.



Nous déterminons **précisément** la **programmation optimale** de votre projet, en fonction **des besoins réels du marché**



RESIDENTIAL

Combien d'appartements/maisons? Quels types d'appartements? Quel prix et quel rythme de vente?

RETAIL

Combien de m² de retail développer? Quels commerces/enseignes?









A ce jour, aucun état des lieux de la franchise n'a été réalisé en Belgique :

- Combien de points de vente ?
- Combien de personnes employées ?
- Quel chiffre d'affaires réalisé? Dans quels secteurs?
- Quelle emprise sur le marché belge en commerce de détail ?

Ce sont là des exemples de questions, à ce jour, sans réponse.

En France, un état des lieux de la franchise est réalisé chaque année. Les chiffres de la franchise en Belgique sont-ils similaires à la France ?

En conséquent, la **Fédération Belge de la Franchise** (FBF-BFF) souhaite déterminer de manière précise le poids du secteur de la franchise dans les réseaux commerciaux en Belgique.







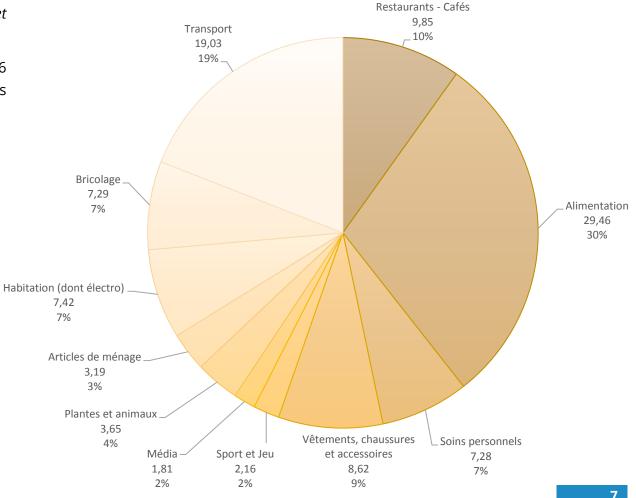
2.1 | Structure du marché du commerce de détail en Belgique

Le marché du commerce de détail en Belgique (Restauration et Cafés compris), totalise un montant de 99,75 milliards d'euro, soit une dépense annuelle moyenne de 8.664€ par personne (cf. tableau ci-dessous - sources : EBM 2018 et population 2020, Statbel).

L'alimentation est le principal secteur de dépense, avec un marché de 29,46 milliards d'euro, représentant 30% des dépenses. Suivent ensuite les secteurs des transports (19%), de la restauration (10%) et des vêtements (9%).

Secteur commercial	Dépense annuelle moyenne par habitant (€)				
Restaurants - Cafés	852				
Alimentation	2.556				
Soins personnels	636				
Vêtements, chaussures et accessoires	744				
Sport et Jeu	192				
Média	156				
Plantes et animaux	312				
Articles de ménage	276				
Habitation (dont électro)	648				
Bricolage	636				
Transport	1.656				
Total	8.664				

Marché belge du commerce de détail (Milliards d'€/an)





2.1 | Structure du marché du commerce de détail en Belgique

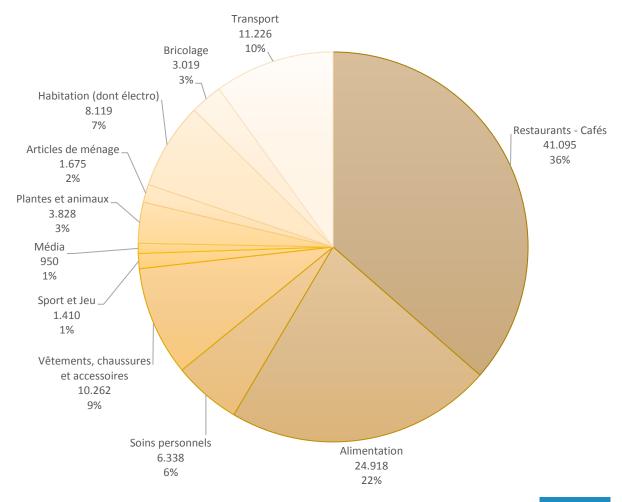
Le marché du <u>commerce de détail</u> en Belgique (Restauration et Cafés compris), totalise **112.840 points de vente.**

Le secteur le plus représenté est celui de la restauration, avec 41.095 établissements. Suivent ensuite l'alimentation avec 24.918 points de vente, et les transports avec 11.226 points de vente.

Le secteur réalisant le plus grand chiffre d'affaires moyen par magasin est celui du bricolage et des matériaux de construction, avec un CA moyen de 2,41 millions d'euro par magasin (cf. tableau ci-dessous).

Secteur commercial	CA moyen par point de vente (€)			
Restaurants - Cafés	239.622			
Alimentation	1.182.205			
Soins personnels	1.149.184			
Vêtements, chaussures et accessoires	839.860			
Sport et Jeu	1.530.591			
Média	1.901.181			
Plantes et animaux	952.622			
Articles de ménage	1.907.405			
Habitation (dont électro)	914.466			
Bricolage	2.414.180			
Transport	1.695.006			
Moyenne	884.035			

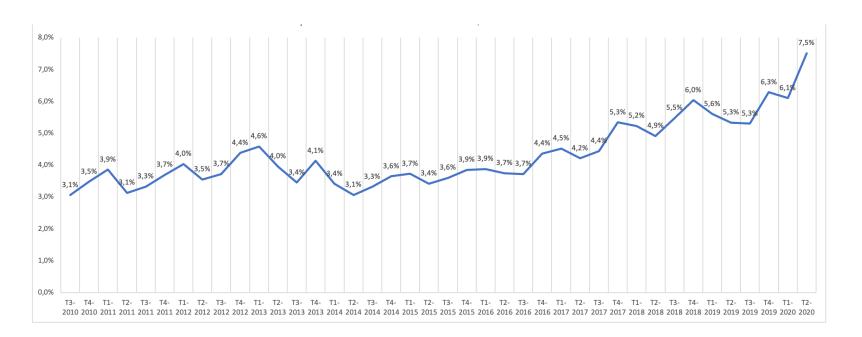
Nombre d'établissements de commerce de détail







Evolution en 10 ans de la part de l'e-commerce (B2C) sur le CA du commerce de détail en Belgique Analyse : www.retis - Chiffres : Strabel, sur base code NACE



Selon BeCommerce & GfK, sur le **premier semestre de 2020**, en raison de la crise sanitaire liée au Covid, le **ecommerce a progressé de 20%** sur la vente de détail. **Cette croissance** s'est cependant **stabilisée sur le second semestre 2020**, avec une reprise « normale » des activités.

La part de l'e-commerce en Belgique ne cesse de croitre. Entre le T1 2015 et le T1 2020, la part de l'e-commerce dans les ventes (retail uniquement) est passée de 3,7% à 6,1% : voir graphique ci-contre.

En 2019, avant la crise Covid-19, le poids de l'e-commerce sur la vente de détail représente 5,6% du marché total belge. L'évolution annuelle moyenne des parts du marché du e-commerce avant la crise était de 7% par an.

En suivant une telle tendance, et sans la crise Covid, le e-commerce aurait du occuper en 2025, 8,4% du marché total.



2.2 | Evolution du e-commerce 2020-2025

D'après Kantar Worldpanel, le spécialiste mondial des analyses sur le e-commerce, ce dernier pourrait atteindre une part de marché de **10% d'ici 2025.** Si ce scénario était considéré comme maximaliste avant la crise Covid, il semble aujourd'hui pertinent.

Dans le tableau qui suit, les parts de marchés en e-commerce sont **calculées** par secteur d'activité **par GeoConsulting**, en pondérant les résultats des rapports e-commerce fourni par **Comeos** avec la taille du marché de chaque secteur d'activité, par rapport au marché total belge.

Force est de constater que **la croissance du e-commerce va surtout impacter le secteur de la mode** (vêtements, chaussures) ainsi que d'autres secteurs qui se retrouvent souvent dans les parcs commerciaux: électro, soins personnels, médias, ...

TYPOLOGIE COMMERCIALE	Alimentation	Soins personnels		Chaussures & Maroquinerie		Articles de ménage	Sport & Jeu	Hobby	Media	Plantes & Animaux	Electroménager & Audio/Vidéo/PC	Voiture & Bicyclette	Bricolage	Habitation
Parts de marché du e- commerce 2020	2,81%	11,90%	18,72%	18,72%	2,80%	8,96%	9,23%	6,90%	10,16%	7,09%	14,13%	2,67%	6,69%	8,93%
Parts de marché du e- commerce 2025	3,81%	16,56%	25,92%	25,92%	3,79%	12,34%	12,75%	9,54%	13,99%	9,77%	19,49%	3,60%	9,36%	12,31%
Augmentation en PDM 2020- 2025	1,00%	4,66%	7,20%	7,20%	0,99%	3,38%	3,53%	2,64%	3,83%	2,68%	5,35%	0,93%	2,67%	3,37%

Nb: La presse fait souvent mention de parts de marché e-commerce bien plus élevées. Les chiffres indiqués dans la presse prennent souvent en compte les dépenses pour les secteurs du voyage, de l'hôtellerie et des services. Les chiffres indiqués ci-dans ce rapport GeoConsulting concernent bien uniquement le commerce de détail.



Le nombre d'enseignes pratiquant la franchise a été évalué sur base d'un **desk research** rassemblant plusieurs sources :

- Fédération Belge de la Franchise
- FranchisingBelgium.be
- Franchiseeurope.com
- Ac-franchise.be
- Enquêtes réalisées sur base de cette mission
- Expertise GeoConsulting

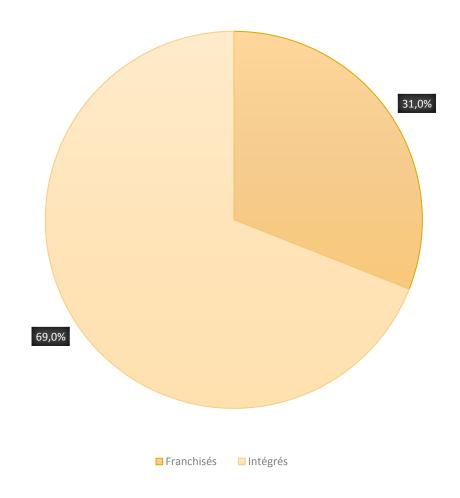
Ainsi, **447 réseaux d'enseignes ont été identifiés comme pratiquant la franchise** sur 1.815 actifs sur le territoire. **Ceci représente 24,6% de l'ensemble des réseaux d'enseignes**.

Selon son registre, la Fédération Belge de la Franchise comporte 45 enseignes distinctes parmi ses membres actifs. Cela signifie qu'elle **couvre 10,1% des enseignes qui pratiquent la franchise en Belgique**.

31%

En transposant ces données en nombre de magasins, il s'avère que **31,0% des points de vente** <u>sous enseigne</u> en **Belgique sont des établissements franchisés**.

Répartition des magasins après extrapolation

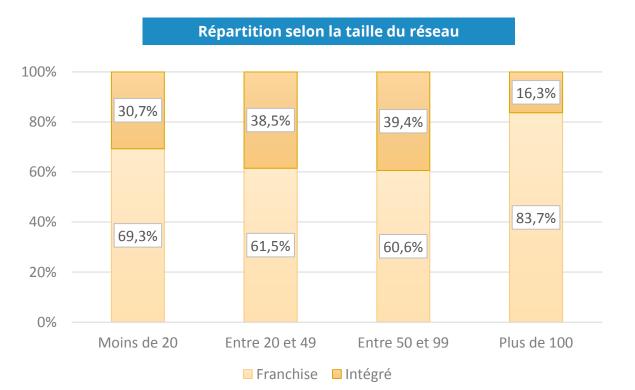


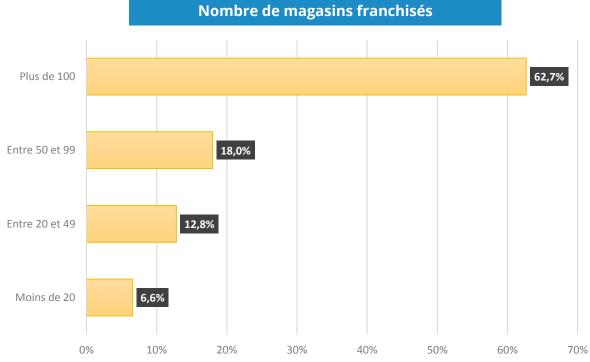


La majorité des points de vente en franchise (62,7%) prend place dans des réseaux qui comptent déjà plus de 100 magasins de ce type.

Selon la taille globale du réseau, très peu de variations sont constatées dans la répartition franchise/succursale. La proportion de franchises est plus élevée dans les **petites enseignes** (69,3% quand le réseau compte moins de 20 magasins) et les plus **matures** (83,7% quand le réseau compte plus de 100 magasins).

Ainsi, il semble que la franchise soit un procédé d'expansion adapté pour les enseignes qui se lancent et un moyen de couvrir le territoire pour les plus grandes enseignes.









Les réseaux franchisés recensent **10.354 points de vente distincts** qui accumulent plus de **20,8 milliards € de chiffre d'affaires** (<u>services inclus</u>). Pour un marché de l'emploi qui recense **46.973 ETP** (<u>services exclus</u>).

D'après l'ONSS, en Belgique, 433.503 postes de travail sont présents dans les secteurs du commerce de détail et de la restauration ; sur un total de 4.037.512 postes de travails en Belgique.

La franchise représenterait donc 10,83% des emplois générés dans les secteurs du commerce de détail et de la restauration.



10.354

points de vente distincts



46.973

ETP



20,8

Milliards d'euros



10,8%

des emplois générés dans les secteurs du commerce de détail et de la restauration



Secteur d'activité	Magasins franchisés	CA franchise	ETP franchise	ETP / magasin
Automobiles, cycles, motos	474	140.200.599	1.860	3,9
Bâtiment, bricolage	511	2.446.135.191	3.476	6,8
Commerce alimentaire	2.611	11.849.569.446	24.521	9,4
Commerce spécialisé	1.750	2.688.116.794	4.464	2,6
Décoration et équipement de la maison	396	1.277.346.316	1.574	4,0
Hôtellerie, restauration, café	994	1.097.914.432	8.138	8,2
Mode et équipement de la personne	863	554.567.496	1.593	1,8
Beauté, santé, remise en forme	853	243.357.874	1.347	1,6
Services particuliers et entreprises	1.902	546.753.397	4.759	2,5
TOTAL	10.354	20.843.961.546	51.732	5,0



Le secteur de la **franchise en Belgique réalise 20,3 milliards** de chiffre d'affaires (<u>services non-compris</u>). Sur un marché total en commerce de détail et restauration de 99,75 milliards d'euro, la franchise réalise donc une **emprise de 20,35% sur le marché belge**.

A titre informatif, **en 2020, 6,72% de ce marché** est capté par le **e-commerce**, qui représente donc un chiffre d'affaires de **6,04 milliards d'euro**.

20,3%

D'emprise sur le marché belge

En termes de nombre de points de vente, la franchise représente 10.354 unités (8.452 <u>services non-compris</u>), soit 7,49% du nombre total de points de vente (<u>enseignes et indépendants</u>) en Belgique.

7,5%

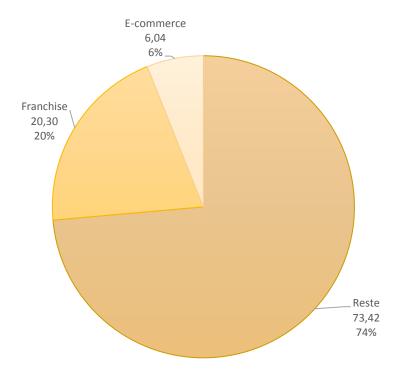
Du nombre total de points de vente présents sur le territoire belge



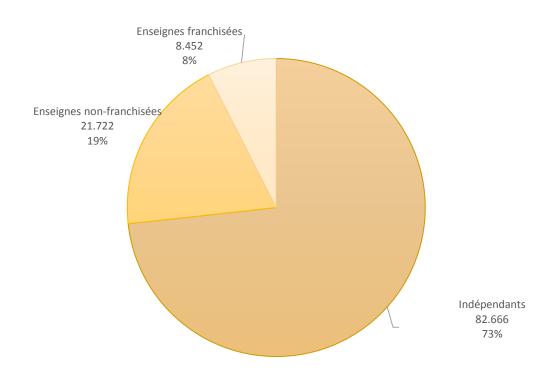
Secteur commercial	Représentativité de la franchise sur le nombre de points de vente totaux (indépendants et enseignes)	Représentativité de la franchise sur le nombre de points de vente <u>sous</u> <u>enseigne</u>		
Restaurants - Cafés	2,4%	52,3%		
Alimentation	10,5%	32,5%		
Soins personnels	13,5%	33,7%		
Vêtements, chaussures et accessoires	8,4%	12,8%		
Sport et Jeu	17,9%	34,5%		
Média	11,8%	34,0%		
Plantes et animaux	13,4%	71,0%		
Articles de ménage	12,0%	24,8%		
Habitation (dont électro)	13,1%	31,0%		
Bricolage	16,9%	46,4%		
Transport	4,2%	12,4%		
Moyenne	7,49%	28%		



Répartition du marché belge du commerce de détail en 2020 (99,75G€)



Répartition des types de points de vente





Le tableau ci-dessous compare le chiffre d'affaires moyen par magasin et par secteur d'activité, en franchise vs. hors-franchise.

Les points de vente en franchise réalisent un chiffre d'affaires 3,5 fois supérieur à la moyenne des autres points de vente.

Attention, il s'agit bien de l'ensemble des magasins hors-franchise (indépendants et enseignes).

Cet indice est particulièrement grand pour les secteurs de l'alimentation et de la restauration, où les chiffres réalisés sont respectivement 6 et 5 fois supérieurs à la moyenne des autres points de vente.

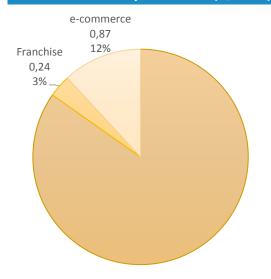
En revanche, pour les secteurs des transports, des soins personnels, des articles de ménage, des vêtements, chaussures et accessoires, les points de vente franchisés réalisent moins de chiffre en moyenne en comparaison avec les autres magasins.

Secteur commercial	CA moyen par point de vente hors-franchise (€)	CA moyen par point de vente en franchise (€)	Rapport	
Restaurants - Cafés	218.183	1.104.542	506%	
Alimentation	752.296	4.538.326	603%	
Soins personnels	1.125.509	285.296	25%	
Vêtements, chaussures et accessoires	686.319	642.604	94%	
Sport et Jeu	1.163.107	2.424.143	208%	
Média	1.703.916	1.738.413	102%	
Plantes et animaux	816.936	1.325.667	162%	
Articles de ménage	1.785.466	1.377.645	77%	
Habitation (dont électro)	625.780	2.062.304	330%	
Bricolage	1.736.446	4.786.957	276%	
Transport	1.709.364	295.782	17%	
Moyenne	698.057	2.466.157	353%	

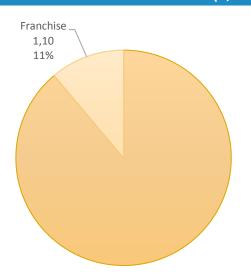


2.4 | Emprise de la franchise par secteur

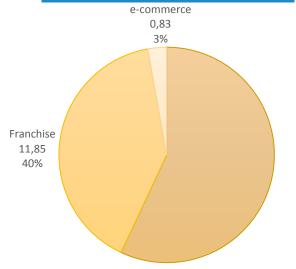
Marché des soins personnels (7,28G€)



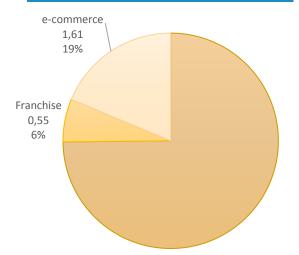
Marché de la restauration & cafés (9,85G€)



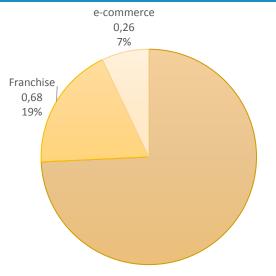
Marché de l'alimentation (29,46G€)



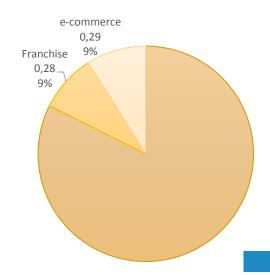
Marché des vêtements, chaussures et accessoires (8,62G€)



Marché des plantes et animaux (3,65G€)



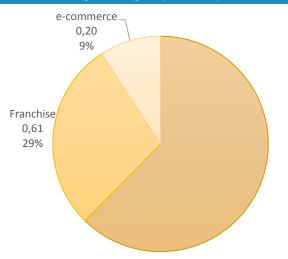
Marché des articles de ménage (3,19G€)



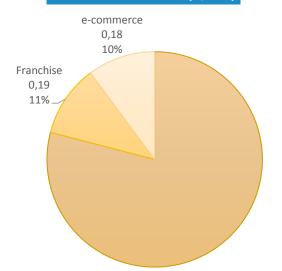


2.4 | Emprise de la franchise par secteur

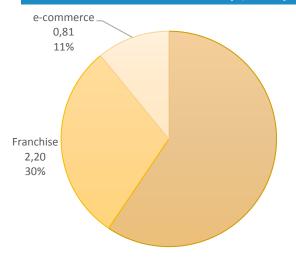
Marché des équipements commerciaux de sport et jeu (2,16G€)



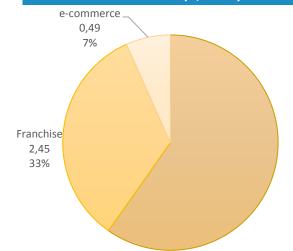
Marché des médias (1,81€)



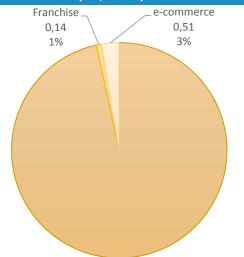
Marché des équipements commeriaux de l'habitation et de l'électro (7,42G€)



Marché du bricolage et des matériaux de construction (7,29G€)



Marché des équipements de transport (19,03G€)



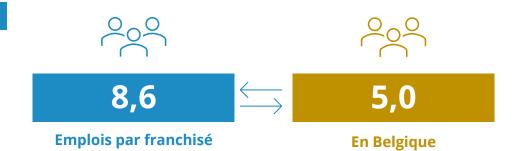


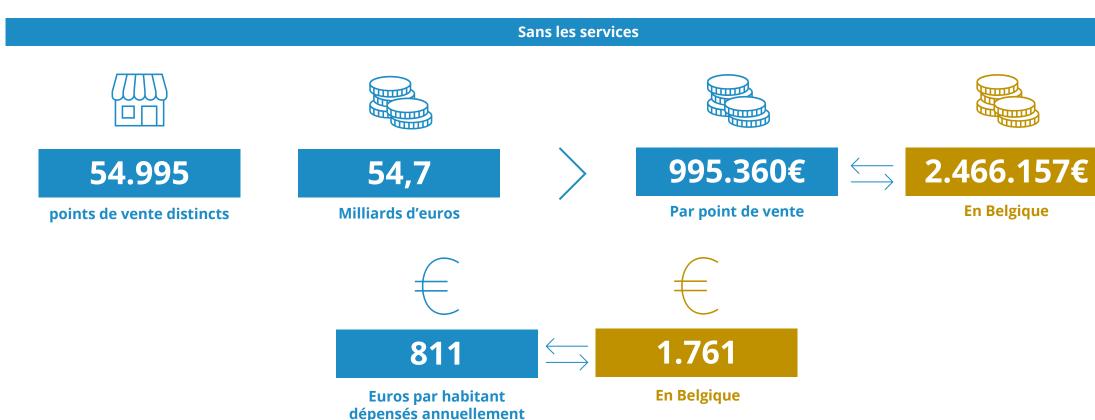


Avec les services

En France, en 2020, la franchise comptait 78.032 établissements franchisés, générait 668.837 emplois, pour un chiffre d'affaires total de 63,88 milliards d'euro (**8,6 emplois par franchisé, contre 5 en Belgique**).

Il est important de noter que ces chiffres intègrent des activités d'immobilier, de voyages et hôtellerie, ainsi que les services à la personnes et aux entreprises.

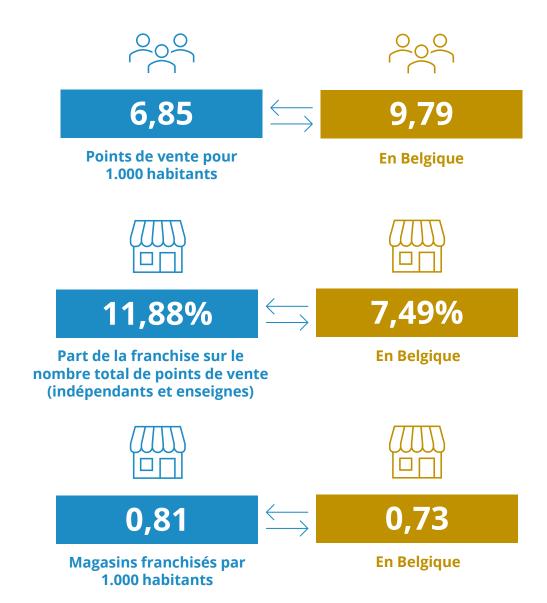




dans la franchise



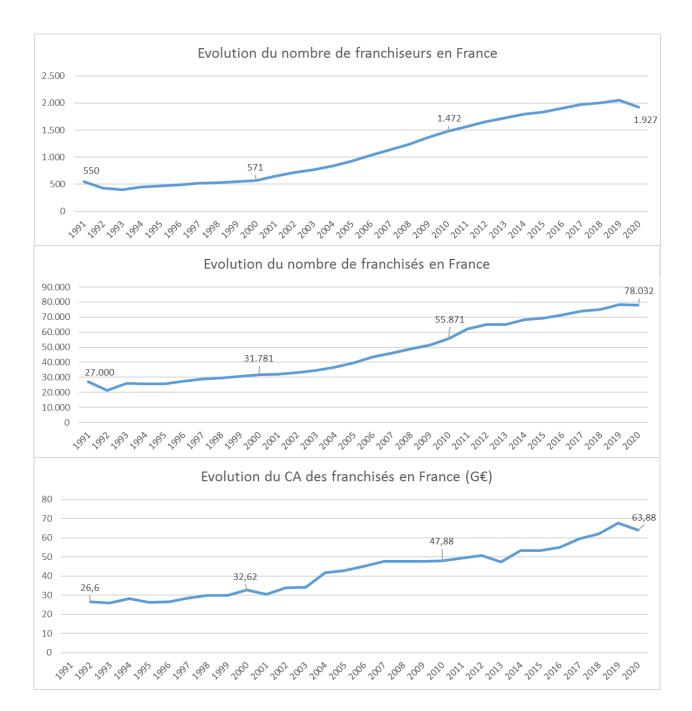
2.5 | Et en France?



En conclusion, la France (en 2020) dispose d'un taux d'équipement commercial plus faible que la Belgique, mais avec un taux de magasins franchisés supérieur. Néanmoins, les franchisés belges réalisent un chiffre par habitant et par magasin plus de deux fois supérieur aux franchisés français.

2.5 | Et en France?













24,9%

des réseaux d'enseignes en Belgique pratiquent la franchise



31,0%

des points de vente <u>sous</u> <u>enseigne</u> présents sur le territoire



10.354

points de vente distincts en franchise



7,49%

du nombre total de points de vente présents sur le territoire (enseignes et indépendants)



20,8

milliards d'euros sur les secteurs du commerce de détail et de la restauration



20,35%

d'emprise sur le marché belge





Les points de vente en franchise affichent une bonne performance. Cela est particulièrement vrai pour les secteurs de la **restauration et de** l'**alimentation**, où les chiffres réalisés sont respectivement 5 et 6 fois supérieurs à la moyenne des autres points de vente.









46.973

ETP



10%

du nombre total d'emploi générés dans les secteurs du <u>commerce de détail et</u> de la restauration.



Cela signifie donc que **7,49% des points de vente génèrent 10,83% des emplois** du secteur.

→ Ces résultats démontrent que la franchise belge représente une source d'emploi conséquente au niveau national.





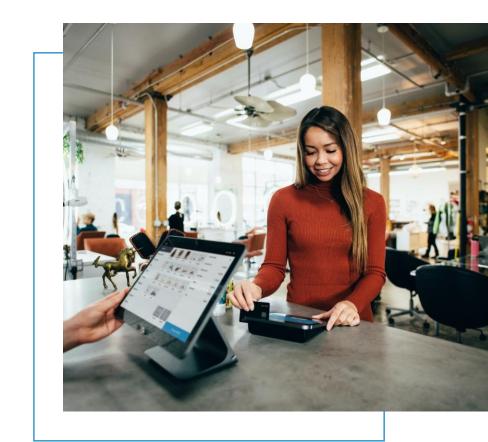
- ➤ En comparaison avec la France, la franchise belge affiche un taux d'emploi inférieur aux moyennes françaises (8,6 contre 5,0 emplois par franchisé en moyenne, sur base de l'extrapolation).
- La France dispose d'un taux d'équipement commercial plus faible que la Belgique, mais avec un taux de magasins franchisés supérieur.
- → Néanmoins, les **franchisés belges réalisent un chiffre** par habitant et par magasin **plus de deux fois supérieur** aux franchisés français.







- → La franchise joue donc un rôle primordial au sein de l'économie nationale, plus particulièrement au niveau du commerce de détail et de la restauration :
 - → En nombre d'unités de commerces
 - → En chiffre d'affaires
 - → En **emplois générés**.





Expertise • Advice • Solutions

Retail & Real Estate Partner

65B Route d'Obourg

584 K. Karellaan, Bridge B. 6e

12 Place Saint-Hubert

21 Rue Glesener

B - 7000 Mons Tél : +32 (0)65 68 09 70 B - 1082 Brussel Tél : +32 (0)2 315 09 00 F - 59000 Lille Tél : +33 (0)3 74 09 63 92 L – 1631 Luxembourg Tél: +352 (0)27 <u>86 68 14</u>

