



**Promotion du logement dans les noyaux commerciaux.
Avis de la Chambre des Classes Moyennes du Conseil Economique et Social
de la Région de Bruxelles-Capitale. 8 avril 2003**

PROMOTION DU LOGEMENT DANS LES NOYAUX COMMERCIAUX.

Avis de la Chambre des Classes Moyennes du Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale. 8 avril 2003

SAISINE

Par lettre du 11 février 2003, le Secrétaire d'Etat DRAPS a sollicité l'avis de la Chambre des classes moyennes sur les mesures qui pourraient être mises en œuvre afin de promouvoir la fonction du logement dans les noyaux commerciaux.

CONSIDERATIONS PREALABLES

La Chambre est consciente du souci des pouvoirs publics de revitaliser les noyaux commerciaux notamment en rétablissant du logement au-dessus des commerces. Toutefois, elle est préoccupée par l'inquiétude légitime des commerçants qui pourraient être contraints à subir des travaux qui s'avèreraient non seulement longs et coûteux (création d'une entrée particulière, d'une cage d'escalier, installations de sanitaires, et...) mais qui, en outre, porteraient préjudice à leur activité (rétrécissement de la vitrine, perte d'attractivité pendant la période des travaux, etc...).

La Chambre comprend le bien-fondé des aspirations ou des craintes des parties respectivement concernées. En conséquence, elle se déclare favorable à des projets de promotion du logement pour autant que ceux-ci respectent les intérêts de toutes les parties en cause. Elle développe cette position en formulant les propositions ou les réserves ci-après.

AVIS

La Chambre des classes moyennes estime tout d'abord essentiel de ne pas installer un préjugé en qualifiant à priori de "logement" tous les locaux situés au-dessus des commerces et supposés disponibles.

Pour ce faire, elle propose que les pouvoirs publics s'intéressent en premier lieu aux "**espaces inutilisés**" et utilisent cette dénomination plutôt que le qualificatif "inhabités" ou "inoccupés" en respectant la définition des fonctions du PRAS à ce sujet, à savoir : **un espace inutilisé est un espace dans lequel aucune fonction n'est exercée, c'est-à-dire ni logement, ni commerce, ni bureau, ni activités administratives ou productives...**

Tout projet de promotion du logement dans les noyaux commerciaux devrait faire l'objet d'une approche globale portant sur la viabilité du projet. En effet, celle-ci dépendra de la convivialité de l'environnement, laquelle devra répondre aux attentes à la fois des commerçants et des habitants. Dans cette optique, il importe de tenir compte en premier lieu de tous les aspects liés à l'exercice du commerce ainsi que de ceux liés à la promotion du logement dans un noyau commercial.

Par ailleurs, il n'est pas toujours souhaitable d'affecter au logement les locaux situés immédiatement au-dessus de certains commerces (horeca, garages,...) en raison de nuisances potentielles. Il importe donc de vérifier la praticabilité d'un projet en fonction du type de commerce.

Quant aux commerçants liés par un bail et qui occupent les étages en tant que prolongement de leur activité (atelier, salle d'exposition, par exemple) ils ne pourraient être concernés par des contraintes liées à la promotion du logement, mais devraient, au contraire, obtenir une **régularisation** de leur occupation en tant qu'activité commerciale.

Néanmoins, si le PRAS ne permettait pas d'autre affectation que le logement et qu'une régularisation en tant qu'activité commerciale n'était pas possible, il conviendrait de prévoir des **mesures transitoires** afin de ne pas mettre brutalement l'activité en péril.

La Chambre est d'avis qu'un système de **primes** pour des travaux de rénovation (sanitaires, ascenseurs, etc.) afin de stimuler les initiatives est préférable à la mise en place d'un système contraignant sous forme de taxe pour la non exécution des travaux. Celle-ci risquerait en fait d'être répercutée sur le locataire commerçant. Certains propriétaires préféreraient d'ailleurs être soumis à une taxe plutôt que d'entreprendre des travaux et, dès lors, le but de rétablir du logement ne serait pas atteint.

Afin d'assurer le lien entre toutes les parties concernées et de préserver les intérêts de chacun, la Chambre des classes moyennes est favorable à la désignation d'un **conciliateur ayant une formation adéquate**. Ce conciliateur serait l'intermédiaire entre les parties, veillerait à les informer, à faire des propositions et des évaluations des coûts, rechercherait éventuellement des partenaires, ...

La Chambre demande que l'échevin qui a les classes moyennes ou le commerce dans ses attributions soit associé à la décision définitive.

CONCLUSIONS

1. La Chambre des classes moyennes souligne la nécessité d'établir un **inventaire objectif** qui couvre **l'ensemble des noyaux commerciaux** de la région, préalablement à tout projet relatif à la promotion du logement au-dessus des commerces.
2. Par ailleurs, elle rappelle que le PRD prévoit, entre autres, dans son chapitre consacré au Renforcement de la production de logements et rénovation urbaine (M.B. du 15.10.02, page 46879, 1.4., 5^{ème} alinéa) que :

*"...la Région chargera un **groupe de travail** de réfléchir au problème de la récupération des logements vides dans les noyaux commerciaux."*

La Chambre des classes moyennes demande que **ce groupe de travail soit mis en place et qu'elle puisse y déléguer ses représentants.**

3. Enfin, elle souhaite être consultée par le gouvernement sur tout projet ou proposition d'ordonnance et d'arrêté relatifs à la promotion du logement aux étages supérieurs des commerces.

*
* *